

**Fundamenta-Lakáskassza Lakás-
takarékpénztár Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**

Konszolidált éves beszámoló
2020. december 31.

Tartalomjegyzék

Független könyvvizsgálói jelentés

Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatás

Konszolidált teljes átfogó jövedelem kimutatás

Konszolidált cash-flow kimutatás

Konszolidált saját tőke változás kimutatása

Konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz kapcsolódó megjegyzések

Üzleti jelentés

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Fundamenta-Lakáskassza Lakás-takarékpénztár Zártkörűen Működő Részvénytársaság részvényesei részére

Az összevont (konszolidált) éves beszámoló könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a Fundamenta-Lakáskassza Lakás-takarékpénztár Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a „Társaság”) és leányvállalatai (együtt a „Csoport”) mellékelt 2020. évi összevont (konszolidált) éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely összevont (konszolidált) éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra elkészített összevont (konszolidált) pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból - melyben az eszközök és források egyező végösszege 698.883 millió Ft, a tárgyévi teljes átfogó jövedelem 4.071 millió Ft nyereség-, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó összevont (konszolidált) teljes átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból, összevont (konszolidált) saját tőke változás kimutatásából, összevont (konszolidált) cash flow kimutatásából, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokhoz kapcsolódó megjegyzésekből áll.

Véleményünk szerint az összevont (konszolidált) éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Csoport 2020. december 31-én fennálló konszolidált pénzügyi helyzetéről valamint az ezen időponttal végződő pénzügyi évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash flow-iról a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal - ahogyan azokat az EU befogadta - („EU IFRS-ek”) foglaltakkal összhangban, valamint minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) EU IFRS-ek szerint összeállított összevont (konszolidált) éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készült.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok - ideértve az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU (2014. április 16.) Rendeletét a közérdeklődésre számot tartó gazdálkodó egységek jogszabályban előírt könyvvizsgálatára vonatkozó egyedi követelményekről („537/2014/EU Rendelet”) is - alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgálónak az összevont (konszolidált) éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamarának a könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatában, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete (IESBA) által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex Könyvvizsgálóknak (benne foglalva a Függetlenségre Vonatkozó Nemzetközi Standardok)”-ban (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki összevont (konszolidált) éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az összevont (konszolidált) éves beszámoló egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt. Minden egyes alábbi kérdés esetében a könyvvizsgálati megközelítésünk leírása ebben a kontextusban történt.

Teljesítettük „A könyvvizsgálónak az összevont (konszolidált) éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakaszban leírt felelősségünket, beleértve az alább részletezett kérdésekkel kapcsolatosakat is. Ennek megfelelően a könyvvizsgálatunk magába foglalta az összevont (konszolidált) éves beszámolóban foglalt lényeges hibás állításokra vonatkozó kockázatbecslésünk alapján kialakított eljárásoknak a végrehajtását. A könyvvizsgálati eljárásaink eredményei - beleértve az alábbi kérdéseket célzóan végrehajtott eljárásokat is - nyújtanak alapot az összevont (konszolidált) éves beszámolóra vonatkozó könyvvizsgálói véleményünkhöz.

Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése

A hitelek értékvesztése különösen szubjektív terület, mivel a vezetéstől nagy fokú becslést igényel a várható hitelezési veszteségre („ECL”) képzendő értékvesztés megállapítása. Maga az értékvesztés, illetve a megtérülő összeg meghatározásának folyamata már önmagában is számos bizonytalanságot

Könyvvizsgálati eljárásaink végrehajtásába értékelési szakértőket is bevontuk. Könyvvizsgálati eljárásaink többek között a következő eljárásokat foglalták magukban. Vizsgálatunk során ellenőriztük az ügyfeleknek nyújtott hitelek és előlegek engedélyeztetésére, rögzítésére és

rejt, mivel különféle feltételezéseken és tényezőkön nyugszik, mint például a másik fél pénzügyi helyzete, a várható jövőbeni adósságszolgálati pénzáramok vagy az ingatlan fedezetek várható nettó eladási ára. A legnagyobb fokú bizonytalanságot rejtő portfóliók többnyire azok, amelyek kiszámításához kollektív értékvesztési modelleket alkalmaznak, a fedezetlen vagy alacsony fedezettségű hitelek.

Ezek a modellek jelentős mértékben a vezetés szegmentációjára, a hitelezési kockázat jelentős változásainak megállapítására, valamint a jövőbe tekintő tényezők bevonására vonatkozó, továbbá a modellezésen túlmutató körülményeket is figyelembe vevő management döntésektől függenek.

2020. márciusában a COVID-19 világjárvány hatásainak enyhítése érdekében a magyar kormány hiteltörlesztési moratóriumot vezetett be. A hiteltörlesztési moratórium miatt az ECL becslési bizonytalansága megnőtt, mivel az ügyfelek fizetési magatartásáról - mely a hitelezési kockázat jelentős változását befolyásolja - korlátozott információ áll rendelkezésre, és a jövőbe tekintő tényezők becslése is nehezebbé vált a makrogazdasági környezet kiszámíthatatlansága miatt.

A különböző modellezési technikák és feltételezések miatt a hitelezési veszteségre képzendő értékvesztés becsült mértéke jelentős eltéréseket mutathat.

Az Ügyfelekkel szembeni követelések jelentős hányada (az Eszközök Összesen 68%- a) és a kapcsolódó becslési

folyamatos figyelemmel kísérésére vonatkozó belső ellenőrzési folyamatok kialakítását és teszteltük működésének hatékonyságát, csakúgy mint az ECL kalkulációk feletti kontrollokat, így az alátámasztó adatok és rendszerek minőségét is.

Megvizsgáltuk az alkalmazott módszertant, a számításokhoz használt alap adatokat és feltételezéseket (nemteljesítési valószínűség, nemteljesítéskori veszteség, hitelezési kockázat jelentős emelkedése és egyéb jövőbe tekintő tényezők), valamint azt, hogy ezek a feltételezések miként kezelik a COVID-19 világjárvány hatásainak enyhítése érdekében bevezetett hiteltörlesztési moratórium miatt kialakult bizonytalanságot.

Ellenőriztük továbbá, hogy az éves beszámolóhoz tartozó kiegészítő mellékletben szereplő információk megfelelően tükrözik-e a Csoport hitelezési kockázatát és összhangban vannak-e az EU IFRS-ekkel.

A Csoport kockázatkezelési szabályaival kapcsolatos információkat a kiegészítő melléklet 32.1. Hitelezési kockázat pontja tartalmazza, amely részletesen ismerteti a hitelezési kockázat meghatározásához használt legfontosabb feltételezéseket, azok értékelését részletesen a kiegészítő melléklet 7.4. A pénzügyi eszközök értékvesztése, leírások pontja mutatja be.

bizonytalanság miatt ez a terület a könyvvizsgálat szempontjából kulcsfontosságú kérdésnek minősül.

Informatikai (IT) rendszerek

A Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának és kamat valamint díj és jutalék eredmény elszámolási folyamatainak jelentős része nagymértékben támaszkodik olyan informatikai rendszerekre, amelyek adatrögzítési, -tárolási és adatkinyerési folyamatai és kontroljai automatizáltak. E folyamatok és kontrollok egyik alapvető eleme a megfelelő felhasználói hozzáférési jogosultságok és változáskezelési protokollok meglétének biztosítása és azok betartása.

E protokollok azért fontosak, mert ezek biztosítják, hogy az informatikai rendszerekhez és adatokhoz való hozzáférésre és módosítására kellő jogosultság birtokában és megfelelően kerüljön sor.

Mivel könyvvizsgálatunk nagy mértékben kívánt támaszkodni a pénzügyi beszámoláshoz kapcsolódó informatikai rendszerekre és automatizált kontrollokra, a könyvvizsgálati munka jelentős részét erre a területre koncentráltuk, az IT rendszerek összetettsége és az automatizált kontrollok jellege pedig speciális szakértelmet igényelt. Mindezek alapján ezt a területet a könyvvizsgálat szempontjából kulcsfontosságú kérdésnek minősítjük.

Vizsgálatunk során a Csoport pénzügyi beszámolásának szempontjából jelentős informatikai rendszerekre és kontrollokra koncentráltunk. Mivel az IT rendszerek és az automatizált kontrollok vizsgálata külön szakértelmet igényelt, a könyvvizsgálatba informatikai auditor munkatársakat is bevontuk.

Átfogó képet szereztünk a teljes informatikai környezetről és a meglévő kontrollokról (rendszer- és adatahozzáférési jogosultságok, rendszerváltoztatások).

Könyvvizsgálati módszerünket a rendszer pénzügyi jelentősége és a rendszer által támogatott automatizált folyamatok alapján határoztuk meg. Könyvvizsgálati eljárásaink részeként ellenőriztük a jogosultságok feletti ellenőrzés hatékonyságát és meggyőződünk arról, hogy a vizsgált alkalmazásokban kizárólag megfelelő jogosultsággal rendelkező felhasználók tudnak felhasználói profilokat létrehozni, módosítani vagy törölni. A rendszerfejlesztéssel és programváltoztatással kapcsolatos kontrollok hatékonyságát is ellenőriztük, hogy meggyőződhessünk a rendszerben eszközölt változások jóváhagyásának, kifejlesztésének és bevezetésének megfelelőségéről. Ezen kívül a könyvvizsgálat szempontjából fontos folyamatokba épített

automatizált kontrollok kialakítását és működésük hatékonyságát is ellenőriztük. A Csoport közzététele az informatikai rendszereiről a kiegészítő melléklet 30.6. pontjában található.

Egyéb információk

Az egyéb információk a Csoport 2020. évi összevont (konszolidált) üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az összevont (konszolidált) üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az összevont (konszolidált) éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az összevont (konszolidált) éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy 1) az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az összevont (konszolidált) éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz, valamint hogy 2) az összevont (konszolidált) üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Nyilatkozunk kell arról, hogy az összevont (konszolidált) üzleti jelentés tartalmazza-e a számviteli törvény 134. § (5) bekezdése szerinti nem pénzügyi kimutatást.

Véleményünk szerint a Csoport 2020. évi összevont (konszolidált) üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2020. évi összevont (konszolidált) éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő az összevont (konszolidált) üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Továbbá nyilatkozunk, hogy az összevont (konszolidált) üzleti jelentés tartalmazza a számviteli törvény 134. § (5) bekezdése szerinti nem pénzügyi kimutatást.

A fentiekén túl a Csoportról és annak környezetéről a könyvvizsgálat során megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az összevont (konszolidált) üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az összevont (konszolidált) éves beszámolóért

A vezetés felelős az összevont (konszolidált) éves beszámoló elkészítéséért és valós bemutatásáért az EU IFRS-ekkel összhangban, valamint a számviteli törvény EU IFRS-ek szerint összeállított éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeivel összhangban történő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes összevont (konszolidált) éves beszámoló elkészítése.

Az összevont (konszolidált) éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéetegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel összevont (konszolidált) éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgálónak az összevont (konszolidált) éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az összevont (konszolidált) éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok - ideértve az 537/2014/EU Rendeletet is - összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott összevont (konszolidált) éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok - ideértve az 537/2014/EU Rendeletet is - összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- ▶ Azonosítjuk és felbecsüljük az összevont (konszolidált) éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- ▶ Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ▶ Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- ▶ Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az összevont (konszolidált) éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- ▶ Értékeljük az összevont (konszolidált) éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az összevont (konszolidált) éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- ▶ Elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoport gazdasági egységei pénzügyi információira vonatkozóan ahhoz, hogy az összevont (konszolidált) beszámolóról véleményt fejezhessünk ki. Mi vagyunk a felelősek a csoport-könyvvizsgálat irányításáért, felügyeletéért és eredményéért. A könyvvizsgálói véleményünkért kizárólag a miénk marad a felelősség.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Ezen felül az irányítással megbízott személyek felé nyilatkozunk arról, hogy megfeleltünk a függetlenségünkre vonatkozó releváns etikai előírásoknak, és kommunikálunk feléjük minden olyan kapcsolatot és egyéb ügyet, amely ésszerű megfontolás mellett érintheti a függetlenségünket, valamint, ahol releváns, a kapcsolódó óvintézkedéseket is.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat, amelyek a legnagyobb jelentőséggel bírtak a jelen időszaki összevont (konszolidált) éves beszámoló könyvvizsgálata során, és amelyek ily módon kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdéseknek minősülnek.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

Az 537/2014/EU Rendeletnek a könyvvizsgálói jelentés kötelező tartalmi elemeire vonatkozó előírásainak megfelelő jelentéstételek:

A könyvvizsgáló kijelölése

A Fundamenta-Lakáskassza Lakás-takarékpénztár Zártkörűen Működő Részvénytársaság Közgyűlése 2017. május 2-án jelölt ki minket a Társaság jog szerinti könyvvizsgálójának. A folyamatos megbízásunk teljes időtartama a korábbi hosszabbításokkal és megújításokkal együtt négy éve tart.

Az Audit és Kockázat Bizottsághoz címzett kiegészítő jelentéssel való összhang

A jelen könyvvizsgálói jelentésben szereplő véleményünk összhangban van az 537/2014/EU Rendelet 11. cikkének megfelelően elkészített az Audit és Kockázat Bizottsághoz címzett, és jelen könyvvizsgáló jelentéssel azonos napon keltezett kiegészítő jelentéssel.

Nem könyvvizsgálói szolgáltatások

Nyilatkozunk, hogy az 537/2014/EU Rendelet 5. cikk (1) bekezdésében említett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatások nyújtására nem került sor részünkről a Társaság és az általa kontrollált vállalkozások felé, és a könyvvizsgálat elvégzése során teljes mértékben megőriztük a Csoporttól való függetlenségünket.

A jogszabályban előírt könyvvizsgálaton, valamint az összevont (konszolidált) üzleti jelentésben vagy az összevont (konszolidált) éves beszámolóban bemutatott szolgáltatásokon túlmenően nem nyújtottunk semmilyen szolgáltatást a Társaságnak és az általa kontrollált vállalkozásoknak.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnere Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna.

Budapest, 2021. február 22.



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
megbízásért felelős partner
Ernst & Young Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005313



Fundamenta-Lakáskassza
Lakás-takarékpénztár
Zártkörűen Működő
Részvénytársaság

Az Európai Unió által befogadott Nemzetközi
Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített
Konzolidált Pénzügyi Kimutatások

2020. december 31.

TARTALOMJEGYZÉK

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS	3
KONSZOLIDÁLT TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM KIMUTATÁS	4
KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS	5
KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA (1.,7.18, 20. MEGJEGYZÉS)	7
A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ KAPCSOLÓDÓ MEGJEGYZÉSEK	8
1. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK	8
2. IFRS-EKNEK VALÓ MEGFELELÉS	9
3. FUNKCIONÁLIS ÉS PREZENTÁCIÓS PÉNZNEM	10
4. A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKBAN ALKALMAZOTT MEGFONTOLÁSOK ÉS BECSLÉSEK	10
5. ÉRTÉKELÉSI ELVEK	13
6. A SZÁMVITELI POLITIKÁK VÁLTOZÁSA	13
7. JELENTŐS SZÁMVITELI POLITIKÁK	14
8. MÉG NEM ALKALMAZOTT ÚJ STANDARDOK ÉS ÉRTELMEZÉSEK	38
A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK TÉTELEIHEZ KAPCSOLÓDÓ MEGJEGYZÉSEK	40
9. PÉNZESZKÖZÖK ÉS PÉNZESZKÖZ-EGYENÉRTÉKESEK	40
10. ÉRTÉKPAPÍROK	40
11. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	41
12. EGYÉB PÉNZÜGYI KÖVETELÉSEK	43
13. INGATLANOK, GÉPEK, BERENDEZÉSEK	44
14. IMMATERIÁLIS JAVAK	45
15. EGYÉB ESZKÖZÖK	47
16. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	47
17. EGYÉB PÉNZÜGYI KÖTELEZETTSÉGEK	48
18. CÉLTARTALÉKOK	48
19. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	52
20. SAJÁT TŐKE	52
21. NETTÓ KAMATBEVÉTEL	53
22. DÍJAK, JUTALÉKOK NETTÓ EREDMÉNYE	54
23. NETTÓ KERESKEDÉSI EREDMÉNY	54
24. AMORTIZÁLT BEKERÜLÉSI ÉRTÉKEN ÉRTÉKELT („ABÉ”) PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK KIVEZETÉSÉBŐL SZÁRMAZÓ NETTÓ EREDMÉNY	55
25. PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÉRTÉKVESZTÉS VÁLTOZÁSA ÉS HITELEZÉSI CÉLTARTALÉK VÁLTOZÁSOK	55
26. EGYÉB MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK	56
27. EGYÉB MŰKÖDÉSI RÁFORDÍTÁSOK	56
28. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	56
29. NYERESÉGADÓK	57
30. EGYÉB KÖZZÉTÉTELEK	61
31. PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK KATEGÓRIÁI	69
32. PÉNZÜGYI KOCKÁZATKEZELÉS	69
33. TŐKEMENEDZSMENT	104
34. VALÓS ÉRTÉKEN TÖRTÉNŐ ÉRTÉKELÉS	105
35. A SZÁMVITELI TÖRVÉNY ELŐÍRÁSAINAK MEGFELELŐ KÖZZÉTÉTELEK	110
36. KORONAVÍRUS (COVID19) HATÁSA A 2020. ÉVI KONSZOLIDÁLT BESZÁMOLÓRA	113

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

(millió Ft)	Megjegyzés	2020.12.31	2019.12.31
ESZKÖZÖK			
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	9.1.	58 156	57 276
Értékpapírok	10.1.	140 524	109 412
Ügyfelekkel szembeni követelések	11.1.	476 662	452 165
Egyéb pénzügyi követelések	12.	1 160	656
Ingatlanok, gépek, berendezések	13.	9 932	10 631
Immateriális javak	14.	8 126	7 393
Tényleges nyereségadó-követelések	29.	1 338	613
Halasztott adókövetelések	29.	948	836
Egyéb eszközök	15.	2 037	1 136
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		698 883	640 118
FORRÁSOK			
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	16.	632 325	576 089
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	17.	9 197	8 112
Céltartalékok	18.	1 183	1 168
Tényleges nyereségadó-kötelezettségek	29.	4	0
Egyéb kötelezettségek	19.	1 235	1 381
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		643 944	586 750
Jegyzett tőke	20.	2 001	2 001
Tőketartalék	20.	2 100	2 100
Eredménytartalék	20.	33 615	28 874
Jogszábeli kötelezettségen alapuló tartalékok	20.	13 152	12 925
Kiegyenlítési tartalék	20.	6 959	6 959
Általános tartalék	20.	6 193	5 966
Tárgyévi eredmény	20.	4 071	7 468
SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN		54 939	53 368
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke		54 939	53 368
Ellenőrzést nem biztosító részesedésre jutó saját tőke		0	0
KÖTELEZETTSÉGEK ÉS SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN		698 883	640 118

Budapest, 2021.02.22.



Tátrai Bernadett
az Igazgatóság elnöke,
Vezérigazgató



Rainer Kaschel
az Igazgatóság tagja

KONSZOLIDÁLT TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM KIMUTATÁS

(millió Ft)	Megjegyzés	2020	2019
Kamatbevételek	21.1.	29 576	29 716
Kamatráfordítások	21.2.	-7 270	-6 729
NETTÓ KAMATBEVÉTEL	21.	22 306	22 987
Díj- és jutalékbevételek	22.1.	3 195	3 311
Díj- és jutalékráfordítások	22.2.	-1 554	-1 751
DÍJAK, JUTALÉKOK NETTÓ EREDMÉNYE	22.	1 641	1 560
Nettó kereskedési eredmény	23.	-473	-193
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény	24.	761	171
Törlesztési moratórium miatti szerződésmódosítások eredménye	36.	-2 386	0
Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások	25.	-2 184	-572
Egyéb működési bevételek	26.	280	337
Egyéb működési ráfordítások	27.	-1 784	-1 690
Működési költségek	28.	-12 936	-13 534
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		5 225	9 066
Nyereségadók	29.	-1 154	-1 598
NETTÓ EREDMÉNY		4 071	7 468
EGYÉB ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		0	0
TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		4 071	7 468

Nettó eredmény

A Társaság tulajdonosaira jutó adózott eredmény	4 071	7 468
Ellenőrzést nem biztosító részesedésre jutó adózott eredmény	0	0

Teljes átfogó jövedelem

A Társaság tulajdonosaira jutó teljes átfogó jövedelem	4 071	7 468
Ellenőrzést nem biztosító részesedésre jutó teljes átfogó jövedelem	0	0

Budapest, 2021.02.22.



Tátrai Bernadett
az Igazgatóság elnöke,
Vezérigazgató



Rainer Kaschel
az Igazgatóság tagja

KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

(millió Ft)	Megjegyzés	2020	2019
NETTÓ EREDMÉNY		4 071	7 468
Működési tevékenységből származó cash-flow			
Értékcsökkenés és amortizáció	28.3.	3 048	2 813
Értékpapírok értékvesztése, értékvesztésének visszairása, nettó	25.	79	88
Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése, értékvesztésének visszairása, nettó	25.	2 116	-611
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése, értékvesztésének visszairása, nettó	25.	14	-22
Pénzügyi eszközök (értékpapírok) eladásának nettó eredménye	24.	-743	131
Ingatlanok, gépek, berendezések, immateriális javak értékesítésének eredménye és egyéb kivezetések		-630	80
Egyéb eszközök értékesítésének eredménye		0	24
Céltartalékok	18.	15	-535
Nyereségadó-ráfordítás	29.	1 154	1 598
Módosítások összesen:		5 053	3 566
Értékpapírok		277	2 428
Ügyfelekkel szembeni követelések		-26 613	-43 671
Egyéb pénzügyi követelések		-510	-237
Egyéb eszközök		-1 748	83
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek		56 237	74 011
Egyéb pénzügyi kötelezettség		1 534	-718
Egyéb kötelezettségek		-576	126
Változások összesen:		28 601	32 022
Fizetett nyereségadók		-721	-1 673
Működésből származó/Működésre felhasznált nettó pénzáramlás		37 004	41 383
Befektetési cash-flow			
Értékpapírok megszerzése		-88 887	-48 298
Értékpapírok értékesítéséből és lejáratából származó pénzbevételek		58 163	57 518
Ingatlanok, gépek és berendezések megszerzése	13.	-619	-2 066
Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó pénzbevételek		40	25
Immateriális javak megszerzése		-1 872	-1 454
Befektetésből származó / Befektetésekre felhasznált nettó pénzáramlás		-33 175	5 725

Finanszírozási cash-flow	Megjegyzés	2020	2019
Lízingkötelezettségek visszafizetése	30.2.	-1 006	-822
Fizetett osztalék	20.	-1 943	-2 500
Finanszírozásból származó / Finanszírozásra felhasznált nettó pénzáramlás		-2 949	-3 322
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek nettó változása		880	43 786
Egyenleg előző év december 31-én		57 276	13 490
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek december 31-én	9.	58 156	57 276

A Csoport a működési tevékenységekből származó cash flow-kat indirekt módszerrel állította össze.

A tárgyidőszakban a Csoport 6 726 millió Ft (2019: 6 390 millió Ft) kamatot fizetett. A befolyt kamatok összege 26 610 millió Ft-ot (2019: 32 946 millió Ft) tett ki. 2020-ban a lízingkötelezettségek visszafizetésének kamatrésze 244 millió Ft, a tőkerésze 762 millió Ft.

KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA (1., 7.18, ÉS 20. MEGJEGYZÉSEK)

(millió Ft)	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény- tartalék	Jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékok		Átértékelési tartalék	Tárgyévi eredmény	Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke	Ellenőrzést nem biztosító részesedésre jutó saját tőke	Összesen
				Kiegyenlítési tartalék	Általános tartalék					
Egyenleg 2019. január 1-jén	2 001	2 100	25 094	6 959	5 266	0	6 980	48 400	0	48 400
<i>Nettó eredmény</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>7 468</i>	<i>7 468</i>	<i>0</i>	<i>7 468</i>
<i>Egyéb átfogó jövedelem összesen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Teljes átfogó jövedelem</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>7 468</i>	<i>7 468</i>	<i>0</i>	<i>7 468</i>
<i>Előző évre járó osztalék</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-2 500</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-2 500</i>	<i>0</i>	<i>-2 500</i>
<i>Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>6 980</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-6 980</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Hozzájárulások és kiosztások összesen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>4 480</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-6 980</i>	<i>-2 500</i>	<i>0</i>	<i>-2 500</i>
<i>Általános tartalék</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-700</i>	<i>0</i>	<i>700</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Egyéb tőkemozgások összesen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-700</i>	<i>0</i>	<i>700</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Egyenleg 2019. december 31-én	2 001	2 100	28 874	6 959	5 966	0	7 468	53 368	0	53 368
<i>Nettó eredmény</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>4 071</i>	<i>4 071</i>	<i>0</i>	<i>4 071</i>
<i>Egyéb átfogó jövedelem összesen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Teljes átfogó jövedelem</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>4 071</i>	<i>4 071</i>	<i>0</i>	<i>4 071</i>
<i>Előző évre járó osztalék</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-2 500</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-2 500</i>	<i>0</i>	<i>-2 500</i>
<i>Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>7 468</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-7 468</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Hozzájárulások és kiosztások összesen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>4 968</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-7 468</i>	<i>-2 500</i>	<i>0</i>	<i>-2 500</i>
<i>Általános tartalék</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-227</i>	<i>0</i>	<i>227</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Egyéb tőkemozgások összesen</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-227</i>	<i>0</i>	<i>227</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Egyenleg 2020. december 31-én	2 001	2 100	33 615	6 959	6 193	0	4 071	54 939	0	54 939

A KONSZOLIDÁLT pénzügyi kimutatásokhoz kapcsolódó megjegyzések

1. Általános információk

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt.-t (továbbiakban: a „Lakás-takarékpénztár”, a „Társaság”, vagy az „anyavállalat”) – 2003. június 30-ig hatályos cégnéven Fundamenta Magyar-Német Lakás-takarékpénztár Rt.-t – az 1996. december 5-ei alapító okirattal alapították. Az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet (a Magyar Nemzeti Bank, korábban a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének jogelődje) az alapítást az 1997. március 20-án kelt 80/1997. számú határozatában, a tevékenység megkezdését az 1997. május 15-én kelt 255/1997. számú határozatában engedélyezte.

Jelen konszolidált pénzügyi kimutatások a Lakás-takarékpénztár és a leányvállalata (együttesen: a „Csoport”) pénzügyi kimutatásait tartalmazzák.

A Csoport az alábbi vállalkozások konszolidált pénzügyi kimutatásaiban került bevonásra:

- legnagyobb egységbe: DZ BANK AG (DE-60265 Frankfurt am Main, Platz der Republik; <https://www.dzbank.com/>)
- legkisebb egységbe: Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (DE-74523 Schwäbisch Hall, Crailsheimer Str. 52; <https://www.schwaebisch-hall.de/>).

A jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokat a Lakás-takarékpénztár internetes honlapján (www.fundamenta.hu/eredmenyek) is közzéteszi, és a közzétett adatok folyamatos megtekinthetőségét legalább a következő második üzleti évre vonatkozó adatok közzétételéig biztosítja.

Tulajdonosi szerkezet 2020.12.31-én:

Tulajdonosok	Névre szóló törzsrészesvény			Tulajdoni hányad (%)
	Névértéke (Ft)	Mennyiség (db)	Értéke (ezer Ft)	
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-70176 Stuttgart, Gutenbergstraße 30)	10 000	22 942	229 420	11,47
Generali 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 1-3.)	10 000	2 782	27 820	1,39
ÖSSZESEN	-	200 100	2 001 000	100,00

A Csoport fő tevékenysége a lakás-takarékpénztári tevékenység, ezen belül szerződés szerinti betétek gyűjtése, szerződés szerinti hitelnyújtás, illetve az ezen szerződésekhez kapcsolódó áthidaló kölcsönök nyújtása, valamint a betétgyűjtési tevékenységhez kapcsolódó pénzügyi szolgáltatási tevékenység közvetítése (ügynöki tevékenység, amely kiterjed a többes ügynökként végzett pénzügyi szolgáltatás közvetítésre, jelzáloghitel közvetítő függő ügynöki tevékenységre, egyéb termékek (pl. lakás-előtakarékossági szerződés) esetében a függő ügynöki tevékenységre, valamint függő (többes ügynöki)

biztosításközvetítésre), valamint tőkepiaci függő ügynöki tevékenység állampapír szerződések közvetítése vonatkozásában, továbbá ingatlanügynöki tevékenység.

A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a Fundamenta-Lakáskassza Zrt.-t a Cg. 01-10-043304 számú cégjegyzékbe 1997. április 24-én bejegyezte.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt.:

adóigazgatási száma: 12217595-4-44

KSH statisztikai számjele: 12217595-6419-114-01

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. és a Fundamenta-Lakáskassza Kft. 2011. január 1-jétől csoportos általános forgalmi adóalanyként végzik a tevékenységüket, melyet az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal (jelenlegi nevén Nemzeti Adó- és Vámhivatal) 2010. december 14-én kelt határozatában engedélyezett.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. és a Fundamenta-Lakáskassza Kft. 2019. január 1-jétől él a csoportos társasági adóalanyisággal, amire a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 2019-től ad lehetőséget. A Fundamenta Értéklánc Kft. is csatlakozott a csoporthoz 2020. január 1-jével. A csoport képviselője a Fundamenta-Lakáskassza Zrt.

Ezzel egyidejűleg a két csoporttag adószámának 9. számjegye 2-ről 4-re módosult.

Csoport azonosító száma: 17781121-5-44

Csoportos közösségi adószáma: HU17781121.

A csoport képviselőjét a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. látja el.

A konszolidált pénzügyi kimutatások aláírására a belső igazgatósági tagok jogosultak.

Az üzleti évben a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. igazgatóságának tagjai voltak:

Tátrai Bernadett

az Igazgatóság elnöke, elnök-vezérigazgató

1121 Budapest, Hegyhát út 15.

Morafcsik László

vezérigazgató-helyettes, az Igazgatóság tagja

2112 Veresegyház, Kilátó utca 9.

Rainer Kaschel

az Igazgatóság tagja

1065 Budapest, Lázár utca 8. 5. em 1.

Soós Attila

az Igazgatóság tagja

2030 Érd, Iparos utca 136.

2. IFRS-eknek való megfelelés

A konszolidált pénzügyi kimutatások az Európai Unió ("EU") által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban kerültek összeállításra (továbbiakban „IFRS-ek”).

A Csoport a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („számviteli törvény”) szerinti konszolidált éves

beszámoló-készítési kötelezettségének jelen konszolidált pénzügyi kimutatások összeállításával tesz eleget a számviteli törvény 10. § (3) bekezdésének megfelelően.

A Csoport 2018. december 31-én először készít az Európai Unió („EU”) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak (továbbiakban: „IFRS-ek”) megfelelő konszolidált pénzügyi kimutatásokat. A Csoport 2018. január 1-jétől az IFRS-ek szerint vezeti könyveit és tesz eleget a számviteli törvény szerinti beszámoló-készítési kötelezettségének.

A jelen konszolidált pénzügyi kimutatások kibocsátását az Igazgatóság 2021.02.22-én jóváhagyta.

3. Funkcionális és prezentációs pénznem

A jelen konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban, mint prezentációs pénznemben, kerültek összeállításra, amely a Csoport funkcionális pénzneme.

A forintban prezentált pénzügyi adatok - eltérő jelzés hiányában - millió forintra kerekítve szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban, míg az egyéb pénznemben szereplő adatok egy devizaegységre kerültek kerekítésre, kivéve, ha másképp van jelölve.

4. A pénzügyi kimutatásokban alkalmazott megfontolások és becslések

A konszolidált pénzügyi kimutatások számviteli politikáknak megfelelő elkészítése során a vezetőség olyan döntéseket, megfontolásokat, becsléseket és feltételezéseket alkalmazott, amelyek hatással vannak a számviteli politikák alkalmazására, valamint az eszközök, kötelezettségek, bevételek és ráfordítások konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő összegére. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becslések és a mögöttes feltételezések felülvizsgálata folyamatos. A számviteli becslések módosításai a becslések módosításának időszakában, illetve a módosítás által érintett jövőbeli időszakokban kerülnek kimutatásra. A jövőbeni változások a gazdasági környezetben, a pénzügyi stratégiában, a szabályozási környezetben, a számviteli előírásokban és az egyéb területeken a becslések változását eredményezhetik, amelyek jelentős hatással lehetnek a jövőbeli konszolidált pénzügyi kimutatásokra.

A pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetőség megítélte a gazdálkodó egységnek a vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, és megállapította, hogy rendelkezik a vállalkozás folytatásához szükséges erőforrásokkal a belátható jövőre vonatkozóan.

A vezetőség nem tud olyan lényeges bizonytalanságról, amely jelentős kétséget támasztana a Csoportnak a vállalkozás folytatására vonatkozó képességével kapcsolatban. Ezért a konszolidált pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának elve alapján készültek.

4.1. Megfontolások

A számviteli politikák alkalmazása során tett megfontolásokkal kapcsolatos információk, amelyeknek a legjelentősebb a konszolidált pénzügyi kimutatásokra gyakorolt hatása:

a) Lízingek minősítése IFRS 16 szerint

A Csoport az IFRS 16 szerint minden olyan lízing szerződését, melyben lízingbe adóként jár el, megvizsgálja és minősíti operatív vagy pénzügyi lízingnek.

Az egyes lízingek besorolásához a Csoport teljeskörűen felméri, hogy a lízing lényegében a mögöttes eszköz (allízingek esetében a használatijog-eszköz) tulajdonlásával járó összes kockázatot és hasznot átadja-e.

Ha az eszköz tulajdonjogával kapcsolatos minden lényeges kockázat és haszon átkerül a lízingbevevőhöz, a lízing pénzügyi lízingnek minősül.

Operatív lízing minden olyan lízingügylet, amely nem minősül pénzügyi lízingnek.

Ha a fő lízingszerződés rövid futamidejű, melynél a Csoport alkalmazza a 7.12. megjegyzésben részletezett megjelenítési kivételt, az allízinget az operatív lízingek közé sorolja.

A lízing minősítése a kötési napon történik, újraértékelésére csak lízingmódosítás esetén kerül sor. A becslések változásai (például a mögöttes eszköz gazdasági élettartamára vagy maradványértékére vonatkozó becslések változásai) vagy a körülményekben bekövetkezett változások (például a lízingbevevő általi nemteljesítés) nem eredményezik a lízing új számviteli szempontú minősítését.

A Csoport lízingbeadóként pénzügyi és operatív lízinggel is rendelkezik.

A lízingekre vonatkozó számviteli politikát a 7.12. megjegyzés, a lízingekkel kapcsolatos számszaki közzétételeket a 30.2. megjegyzés mutatja be.

b) IFRS 9 üzleti modell és SPPI (solely payments of principal and interest) megfontolások

Az IFRS 9 első alkalmazásának időpontjában, ezt követően pedig a pénzügyi eszközök bekerülésekor a Csoport értékeli, hogy az abban az időpontban érvényes tények és körülmények alapján az adott pénzügyi eszközt olyan üzleti modellben tartja, amelynek célja a szerződéses cash-flow-k beszedése érdekében történő tartása, vagy a szerződéses cash-flow-k tartása és a pénzügyi eszközök eladása.

Abban az esetben, ha a Csoport úgy ítéli meg, hogy az adott pénzügyi eszközre vonatkozó üzleti modell célja a szerződéses cash-flow-k beszedése, a Csoport a kezdeti megjelenítéskor elvégzi az adósságinstrumentum típusú pénzügyi eszközei szerződéses pénzáramlásainak vizsgálatát, amely vizsgálat alapján megállapítja, hogy az adott pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan pénzáramlásokat eredményeznek-e, amelyek kizárólag a tőke és a kintlevő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

A pénzügyi eszközök IFRS 9 szerinti besorolására, ezen belül is az üzleti modellre és SPPI-ra vonatkozó számviteli politikát a 7.3. b) megjegyzés mutatja be részletesebben.

c) Az áthidaló kölcsönök, az azonnali áthidaló kölcsönök és a lakáskölcsönök kezelése

A Csoport az ügyfeleinek azok megtakarítási szakaszban lévő lakás-előtakarékossági szerződése alapján, a kölcsönszerződésben rögzített feltételek teljesülése esetén a megtakarítási időszak folyamán egy alkalommal azonnali áthidaló-, vagy áthidaló kölcsönt (továbbiakban az „áthidaló kölcsönök” megnevezés alatt az áthidaló és az azonnali áthidaló kölcsönök értendők), illetve a kiutalási időpontot követően a kölcsönszerződés alapján lakáskölcsönt nyújthat.

A lakás-előtakarékossági szerződésben rögzített szerződéses összeg kiutalásakor megtörténik az áthidaló kölcsön végtörlesztése az ügyfél által összegyűjtött betétekből, illetve a lakáskölcsön folyósított összegéből.

A Csoport a két szerződést, az áthidaló kölcsönt és az átfordult lakáskölcsönt két különálló pénzügyi instrumentumként kezeli. Az áthidaló kölcsön a szerződéses összeg kiutalásával véget ér, és kivezetésre kerül, a folyósított lakáskölcsön pedig új kölcsönként kerül be a könyvekbe.

Az áthidaló kölcsön folyósításához kapcsolódó tranzakciós költségek amortizációja a szerződéses összeg kiutalásáig történik, nem pedig a lakáskölcsön szakasz végéig. A lakáskölcsön szakaszban az áthidaló szakaszhoz tartozó tranzakciós költség amortizációja nem történik.

Az áthidaló kölcsönök eltérő kamatozással bírnak, mint a lakáskölcsönök. A Csoport az áthidaló kölcsönre, valamint a kiutalási időponttal létrejövő lakáskölcsönre két külön effektív kamatlábat alkalmaz, tekintettel a kölcsönök eltérő kamatfeltételeire, valamint a fentebb részletezett tranzakciós költség amortizációjára vonatkozó gyakorlatra is.

Lakáskölcsön esetében tranzakciós költségként a lakáskölcsön után fizetendő jutalékok kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszerrel.

4.2. Feltételezések és becslési bizonytalanság

Azon feltételezésekhez és becslési bizonytalanságokhoz kapcsolódó információk, amelyek esetén jelentős a kockázata annak, hogy azok lényeges módosítást eredményeznek a tárgyévben, a következők:

Valós érték meghatározása

A Csoport számviteli politikái és közzétételei megkövetelik a pénzügyi instrumentumok valós értékének meghatározását. Egy eszköz vagy kötelezettség valós értékének meghatározásához a Csoport lehetőség szerint megfigyelhető piaci adatokat használ, ezek hiányában közvetlenül vagy közvetetten megfigyelhető input adatok felhasználásával becslést végez a valós értékek meghatározására. A valós érték meghatározásának részleteit a 7.3. e) megjegyzés mutatja be.

Halasztott adó

A halasztott adó követelések megtérülése a jövőbeni adóköteles nyereségek függvénye. A jövőbeni adóköteles nyereségek rendelkezésre állását a Csoport üzleti terve támasztja alá, amely arra az időtávra készül, amelyre a Csoport megbízható tervet tud készíteni. A halasztott adóval kapcsolatos további részleteket a 7.25. és a 29. kiegészítő megjegyzések tartalmazzák.

Céltartalékok

A céltartalékok és a függő kötelezettségek megjelenítése és értékelése is nagyfokú becslési bizonytalanságot foglal magában, különös tekintettel az erőforrások kiáramlásának nagyságára és valószínűségére vonatkozó legfontosabb feltételezésekre. Bővebben lásd a 18. megjegyzést.

Pénzügyi instrumentumok értékvesztése IFRS 9 szerint

A pénzügyi eszközök IFRS 9 szerinti értékvesztésének meghatározása során a vezetés becslésekkel él annak értékelésekor, hogy a pénzügyi eszköz hitelkockázata a kezdeti megjelenítést követően jelentősen nőtt-e, valamint a várható hitelezési veszteség értékelése esetében az előretekintő információk alkalmazásakor. Bővebben lásd a 7.4. megjegyzést.

Effektív kamatláb meghatározása - ügyfélbónusz

A Csoport időszakos jelleggel ügyfélakciókat hirdet, illetve bizonyos ügyfélköröknek állandó jelleggel is ad ügyfélbónuszt. Az ügyfélakciók közös jellemzője, hogy a bónuszt az ügyfél a kiutaláskor (4-10 megtakarítási év után) kapja meg. Az ügyfélbónusz nem automatikusan jár az ügyfélnek, hanem az akció hirdetményében szereplő feltételekhez van kötve.

A Csoport elemzést készít arra vonatkozóan, hogy mekkora valószínűséggel válik az ügyfél jogosulttá a bónuszra, mert eléri a megtakarítási időszak végét (az akció feltételei teljesültek és a szerződés nem szűnik meg felmondással). Az így meghatározott valószínűséggel veszi figyelembe a Csoport az ügyfélbónusz összegét a betét kezdeti cash-flow-jának felírásakor, és a valószínűségre vonatkozó becslést évente felülvizsgálja. Amennyiben az aktuálisan visszamért valószínűség több, mint 5 százalékponttal eltér a rendszerben lévő valószínűségtől, azt becslésváltozásként kezeli. Ugyanígy becslésváltozásként kezeli a Csoport a bónuszra való jogosultság elvesztését is.

Kezdeti valós érték különbözet elszámolása

Kezdeti megjelenítéskor a pénzügyi instrumentumok valós értéke általában a tranzakciós ár. Azonban ha a Társaság olyan pénzügyi instrumentumot keletkeztet, amelynek valós értéke eltér a tranzakciós ártól (kölcshöz keletkeztet, amelynek a kamatozása különbözik a piaci kamattól, olyan értékpapírt vásárol, ahol a vételár eltér a valós értéktől) a Társaság az instrumentumot valós értékén mutatja ki. A valós érték és a tranzakciós ár közötti különbözetet a Társaság az elhatárolások között egyéb

eszközként/kötelezettségként veszi fel és az instrumentum futamideje alatt lineárisan számolja el az eredményben.

5. Értékelési elvek

A pénzügyi kimutatások készítése során az eszközök és a kötelezettségek értékelése az eredeti bekerülési érték alapján történt.

6. A számviteli politikák változása

A Csoport konzisztensen alkalmazta a 7. megjegyzésben bemutatott számviteli politikákat a pénzügyi kimutatásokban bemutatott minden időszakra vonatkozóan.

A Csoport az IFRS 16-ot 2019. január 1-jén alkalmazza először, és az áttérésre a módosított visszamenőleges alkalmazás módszerét választotta, vagyis a standard első alkalmazásának halmozott hatását a felhalmozott eredmény nyitóegyenlegének kiigazításaként jeleníti meg az első alkalmazás időpontjában.

A pénzügyi eszközök értékvesztésére vonatkozó szabályok kiegészítésre kerültek a 2020-ban bevezetett fizetési moratórium hatásaira tekintettel. A vonatkozó számviteli politikát a 7.3. megjegyzés mutatja be.

2020-ban a 47/2020. (III.18.) számú kormányrendelet, és a kiegészítő 62/2020. (III.24.) számú kormányrendelet fizetési moratóriumot vezetett be a 2020. március 18-án már fennálló, folyósított hitel- és kölcsönszerződésekre, valamint az ezekkel összefüggő lakástakarék megtakarítási szerződések is érintetté válhattak. A moratórium hatálya alatt a törlesztések és a kamatkötelezettségek felfüggesztése automatikus a jogszabály érvénybe lépésével, de az ügyfeleknek joga van ahhoz, hogy az eredeti feltételek szerint teljesítsék fizetési kötelezettségeiket a továbbiakban is. A moratórium újabb rendelkezésekkel az év végén 2021. június 30-ig meghosszabbításra került. A moratórium eltelte után az ügyletek futamideje megnő, a fizetési részletek összege nem változhat.

A törlesztési moratóriumra vonatkozó rendelkezéseket a Csoport minden tekintetben figyelembe vette és alkalmazta számviteli politikájának kialakításakor. A 7.4. megjegyzésen kívül a hatások a 36. Koronavírus (COVID19) hatása a 2020. évi konszolidált beszámolóra című megjegyzésben és a 30.5. Mérlegfordulónap utáni események című megjegyzésben kerülnek bemutatásra.

Az IAS 1 és IAS 8 módosításainak célja, hogy pontosítsa és egységesítse a lényegesség fogalmát. A módosításokat 2020. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakban lehet alkalmazni. A Csoport pénzügyi kimutatásaira a módosításoknak nem volt hatása.

Az IFRS 3 módosításai tisztázzák, hogy amennyiben egy gazdálkodó egység ellenőrzést szerez egy olyan üzleti tevékenység felett, amely közös tevékenység, a szakaszokban megvalósuló üzleti kombinációra vonatkozó előírásokat kell alkalmazni, beleértve a közös tevékenység eszközeiben és kötelezettségeiben korábban meglévő részesedés valós értékre történő újraértékelését. A módosításokat 2020. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakban lehet alkalmazni. A Csoport pénzügyi kimutatásaira a módosításoknak nem volt hatása.

Az IFRS-ek megújításának részeként megújításra kerültek a Keretelvek. A megújítás részeként számos fejezet változott, illetve teljesen új fejezetek is kerültek bele:

- A hasznos pénzügyi információk minőségi jellemzőihez bekerült az óvatosság elve, mint a semlegesség támogatója.
- Új részként bekerült a beszámolót (jelentést) készítő egység fogalmával, amelyet úgy kerül definiálásra, hogy az az egység, amely kötelezően vagy önkéntesen választottan pénzügyi kimutatást készít. Ez nem feltétlenül esik egybe a jogi egység fogalmával.

- A pénzügyi kimutatások elemeinél az eszközök és a kötelezettségek fogalmában voltak pontosítások. Az eszközöknél megmaradt a „múltbeli események eredményeként” és a „jelenlegi ellenőrzés”, viszont a „jövőbeli gazdasági hasznok beáramlása” helyett a „gazdasági erőforrás” szerepel, amely egy olyan jogot testesít meg, amely lehetőséget teremt gazdasági hasznok elérésére. A kötelezettségnél megmaradt a „múltbeli események eredményeként” és a „jelenlegi kötelelem”, azonban a „jövőbeli gazdasági hasznok kiáramlása” részt leváltotta a „gazdasági erőforrások átadása” változata. Mivel a másik három (saját tőke, hozam, ráfordítás) elem fogalmánál felhasználják ezeket, így azok közvetetten módosultak.
- A megjelenítés kritériumait közvetlenül összeköttetésre került az alapvető minőségi jellemzőkkel (relevancia, hű bemutatás), és a fejezet kiegészítésre került az eszközök illetve kötelezettségek kivezetésének általános szabályaival.
- Az értékelési módszereket az új Keretelv két csoportba sorolja: bekerülési érték illetve jelenlegi érték. Az utóbbin belül megkülönböztetve a valós értéket, a használati (eszköz) illetve teljesítési (kötelezettség) értéket, valamint a jelenlegi költséget.

A módosításokat 2020. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakban lehet alkalmazni. A Csoport pénzügyi kimutatásaira a módosításoknak nem volt hatása.

7. Jelentős számviteli politikák

7.1. A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

A leányvállalatok a Csoport által ellenőrzött gazdálkodó egységek. A befektető akkor gyakorol ellenőrzést a befektetést befogadó felett, ha ki van téve a befektetést befogadóban lévő érdekeltségéből származó változó hozamoknak (rendelkezik ilyen hozamokra való jogokkal), és képes a befektetést befogadó feletti hatalmát az ilyen hozamok befolyásolására használni.

A leányvállalatok, vagyis azok a vállalatok, amelyekben a Csoport 50%-ot meghaladó szavazati joggal rendelkezik, illetve azok pénzügyi és működési politikáját bármilyen más módon ellenőrzi, konszolidálásra kerülnek.

Annak megállapítása, hogy a Csoport irányít-e egy másik gazdasági társaságot, vagy sem, a jelenleg gyakorolható, illetve átváltható potenciális szavazati jogok és azok hatásának figyelembevételével történik.

A konszolidált pénzügyi kimutatások a leányvállalatok pénzügyi kimutatásait az ellenőrzés kezdetének napjától az ellenőrzés megszűnésének napjáig tartalmazzák.

Egy leányvállalati befektetésben levő tulajdonosi részesedés csökkenése az ellenőrzés megtartása mellett tulajdonosok közötti tranzakciónak minősül, ezért az értékesítésen nem lehet nyereséget vagy veszteséget elszámolni.

Egy leányvállalati befektetésben levő tulajdonosi részesedés csökkenése, mely az ellenőrzés elvesztésével jár, a megmaradó részesedés valós értékének újraértékelését eredményezi. A valós és könyv szerinti érték közötti különbség a részesedés kivezetésének nyeresége vagy vesztesége, amelyet az eredményben (egyéb bevétel) kell elszámolni.

A Csoportban nincs olyan egység, amelyet a szavazati jogok több mint felének birtoklása mellett nem vont volna ellenőrzés alá. A Csoportban nincs olyan jelentős egység, amelyet úgy ellenőriz, hogy a szavazati jogok kevesebb, mint felét birtokolja.

A konszolidálás során kiszűrésre kerülő tranzakciók

A Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatások összeállításakor a leányvállalat minden eszközét és kötelezettségét az anyavállalattal megegyező, egységes értékelési eljárással határozza meg.

A konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása során a tagvállalatok közötti ügyletek és elszámolási egyenlegek, valamint az ügyleteken keletkezett nem realizált nyereségek vagy veszteségek a konszolidáció révén kiszűrésre kerülnek.

7.2. Külföldi pénznemben nyilvántartott ügyletek

A külföldi pénznemben történő ügyletek az ügyletek napján hatályos, MNB által közzétett hivatalos devizaárfolyamon kerülnek átszámításra a Csoport funkcionális pénznemére.

A monetáris tételek utáni árfolyamnyereség vagy veszteség az effektív kamatlábbal és az időszaki kifizetésekkel módosított, az időszak elején funkcionális pénznemben fennálló amortizált bekerülési érték és az időszak végi, MNB által közzétett hivatalos devizaárfolyamon átszámított, külföldi pénznemben fennálló amortizált bekerülési érték különbözete.

A bekerülési értéken értékelt nem monetáris tételek a tranzakció napján érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra a funkcionális pénznemre.

7.3. Pénzügyi instrumentumok megjelenítésére, besorolására és értékelésére vonatkozó általános szabályok

a) Megjelenítés és értékelés

A Csoport akkor jeleníti meg a pénzügyi instrumentumokat a pénzügyi helyzet kimutatásában, amikor az instrumentum szerződéses feltételei rá vonatkozóvá válnak. A pénzügyi eszközök szokásos módon történő vételére vagy eladására a Csoport a teljesítési időpont szerinti elszámolást alkalmazza.

A Csoport egy pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség kezdeti megjelenítésekor azokat valós értéken értékeli, növelve vagy csökkentve – amennyiben a pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség nem az eredménnyel szemben valós értéken értékelt – azon tranzakciós költségekkel, amelyek közvetlenül a pénzügyi eszköz vagy a pénzügyi kötelezettség kibocsátásának vagy megszerzésének tulajdoníthatóak.

A pénzügyi instrumentum kezdeti megjelenítéskori valós értékének legjobb bizonyítéka rendszerint az ügyleti ár (vagyis a szolgáltatott vagy kapott ellenérték valós értéke). Ha a Csoport azt állapítja meg, hogy a kezdeti megjelenítéskor a valós érték eltér az ügyleti ártól, a szóban forgó instrumentumot az adott időpontban az alábbiak szerint számolja el:

- Valós értéken (növelve vagy csökkentve a tranzakciós költségekkel, kivéve eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok esetén), ha az említett valós értéket az azonos eszközre vagy kötelezettségre vonatkozó aktív piaci jegyzett ár (vagyis egy 1. szintű input) bizonyítja, vagy olyan értékelési technikán alapul, amely kizárólag megfigyelhető piacokról származó adatokat használ. A Csoport ebben az esetben a kezdeti megjelenítéskori valós érték és az ügyleti ár különbözetét nyereségként vagy veszteségként jeleníti meg.
- Valós értéken (növelve vagy csökkentve a tranzakciós költségekkel, kivéve eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok esetén), a kezdeti megjelenítéskori valós érték és az ügyleti ár különbözetének elhalasztása érdekében módosítva. A kezdeti megjelenítést követően a Csoport csak annyiban jeleníti meg az említett elhalasztott különbözetet nyereségként vagy veszteségként, amennyiben az valamely tényező (ideértve az időt is) olyan változásából származik, amelyet a piaci szereplők figyelembe vennének az eszköz vagy a kötelezettség árazásakor.

b) Besorolás

Kezdeti megjelenítéskor a Csoport a pénzügyi eszközöket amortizált bekerülési értéken, az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken vagy az eredménnyel szemben valós értéken értékeltként sorolja be.

A Csoport az adósságinstrumentum típusú pénzügyi eszközeit amortizált bekerülési értéken értékeli, ha mindkét alábbi feltétel teljesül:

- a pénzügyi eszközt olyan üzleti modell alapján tartják, amelynek célja pénzügyi eszközök szerződéses cash-flow-k beszédése érdekében történő tartása; valamint
- a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash-flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései (továbbiakban: „SPPI”).

Az adósságinstrumentum típusú pénzügyi eszközeit a Csoport az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékeli, ha mindkét alábbi feltétel teljesül:

- a pénzügyi eszközt olyan üzleti modell alapján tartják, amely szerződéses cash-flow-k beszédésével és a pénzügyi eszközök eladásával éri el célját; valamint
- a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash-flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

A pénzügyi eszközök kezelésére alkalmazott üzleti modell

A Csoport az IFRS 9 első alkalmazásának időpontjában értékelte, hogy az abban az időpontban érvényes tények és körülmények alapján az adott pénzügyi eszközt olyan üzleti modellben tartja, amelynek célja a pénzügyi eszközöknek a szerződéses cash-flow-k beszédése érdekében történő tartása, vagy a pénzügyi eszközök szerződéses cash-flow-k beszédése érdekében történő tartása és a pénzügyi eszközök eladása.

A Csoport a pénzügyi eszközei esetében portfólió szinten határozta meg az üzleti modellt, melynek során az alábbi portfóliókat azonosította:

- Pénzforgalmi számlák és bankbetétek
- Értékpapírok
- Ügyfelekkel szembeni követelések
- Egyéb ügyfelekkel szembeni követelések: betéti díj követelések (számlanyitási díjak) és egyéb ügyfélkövetelések
- Egyéb pénzügyi követelések

A pénzügyi eszközök kezelésére alkalmazott üzleti modell értékelésekor a Csoport minden releváns bizonyítékot figyelembe vesz, amelyek egyebek mellett a következők:

- milyen módon értékeli az üzleti modell és az üzleti modell alapján tartott pénzügyi eszközök teljesítményét, és milyen módon kell beszámolnia ezekről a kulcspozíciókban lévő vezetőinek;
- az üzleti modell (és a modell alapján tartott pénzügyi eszközök) teljesítményére ható kockázatok és különösen e kockázatok kezelésének módja;
- a vezetők javadalmazásának módja (például, hogy a javadalmazás a kezelt eszközök valós értékén vagy a beszédett szerződéses pénzáramlásoktól függ);
- az adott portfólióból a korábbi időszakokban végrehajtott eladások gyakorisága, értéke és ütemezése (beleértve az eladások okait és az eladás idejében érvényes feltételeket is), az értékesítések oka és a jövőbeli értékesítési tevékenységre vonatkozó várakozások.

Az üzleti modell meghatározásánál a Csoport az ésszerűen nem várható, úgynevezett „legrosszabb eseti” vagy „stresszhelyzeti” forgatókönyveket nem veszi figyelembe. A Csoport az üzleti modell értékelésekor a rendelkezésre álló minden releváns információt, illetve a pénzáramlások múltbeli realizálásának módját is figyelembe veszi.

A Csoport az adott portfóliójára vonatkozóan három üzleti modellt határozott meg,

- Üzleti modell, amelynek célja pénzügyi eszközök szerződéses pénzáramlások beszedése érdekében történő tartása;
- Üzleti modell, amelynek célja pénzügyi eszközök szerződéses pénzáramlások beszedése és az eladás;
- Egyéb üzleti modell.

A Csoport üzleti modelljének célja minden alportfólió esetén a lejáratig tartás és a szerződéses cash-flow-k beszedése.

Szerződéses pénzáramlások vizsgálata

A Csoport a kezdeti megjelenítéskor elvégzi az adósságinstrumentum típusú pénzügyi eszközei szerződéses pénzáramlásainak vizsgálatát, amely vizsgálat alapján megállapítja, hogy az adott pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan pénzáramlásokat eredményeznek-e, amelyek kizárólag a tőke és a kintlevő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései („SPPI teszt teljesül”) vagy sem („SPPI teszt nem teljesül”).

Annak értékelésekor, hogy a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash-flow-kat eredményeznek-e, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései, a tőke a pénzügyi eszköz kezdeti megjelenítéskori valós értéke. A kamat a pénz időértékének, egy meghatározott időszak alatt kint levő tőkeösszeggel kapcsolatos hitelkockázatnak, továbbá egyéb alapvető hitelezési kockázatoknak és költségeknek (például likviditási kockázat és adminisztratív költségek) az ellenértékét, valamint a nyereségrátát tartalmazza.

A Csoport a pénzügyi eszköz szerződéses feltételeit elemzi annak megállapítására, hogy azok olyan cash-flow-kat eredményeznek-e, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései, azaz konzisztensek-e egy alapvető kölcsön-megállapodás feltételeivel. Ez magában foglalja annak értékelését is, hogy a pénzügyi eszköznek van-e olyan szerződéses feltétele, amely módosíthatja a szerződéses cash-flow-k ütemezését vagy összegét, és a pénzügyi eszköz élettartama alatt e szerződéses feltétel alapján beszedhető, szerződéses cash-flow-k kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései-e. Ennek értékelésekor a Csoport az alábbiakat mérlegeli:

- olyan feltételes események, amelyek megváltoztathatják a cash-flow-k összegét és ütemezését;
- tőkeáttétel;
- előtörlesztés és meghosszabbítási feltételek;
- olyan feltételek, amelyek a Csoport követelését az adós bizonyos eszközeire vagy bizonyos eszközökből származó cash-flow-kra korlátozzák (pl. nemteljesítés esetén nem végrehajtható pénzügyi eszközök); és
- olyan feltételek, amelyek módosítják a pénz időértékével kapcsolatos elemet – például ha a pénzügyi eszköz kamatlába rendszeres időközönként újramegállapításra kerül.

A Csoport az SPPI kritérium teljesülésének vizsgálatához az adósságinstrumentumait (pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, értékpapírok, hitelintézetekkel szembeni követelések, ügyfelekkel szembeni követelések, egyéb pénzügyi követelések) azok karakterisztikája mentén alportfóliókba sorolja.

Átsorolások

A Csoport akkor, és csak akkor sorolja át az érintett pénzügyi eszközeit, ha megváltoztatja a pénzügyi eszközök kezelésére alkalmazott üzleti modelljét.

Amennyiben a Csoport átsorolja pénzügyi eszközeit, az átsorolást az átsorolás időpontjától kezdve, a jövőre nézve kell alkalmaznia. A Csoport nem állapítja meg újra a korábban már megjelenített nyereségeket, veszteségeket (az értékvesztés miatti nyereségeket és veszteségeket is beleértve) és kamatokat.

c) Kivezetés

Pénzügyi eszközök kivezetése

A Csoport akkor vezeti ki a pénzügyi eszközöket, ha a szerződéses pénzáramokhoz való jogai megszűnnek vagy lejárnak, illetve ha az eszközhöz kapcsolódó szerződéses jogok (a tulajdonlásból eredő lényeges hasznok és kockázatok) átruházásra kerülnek.

Az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt adósságinstrumentumok kivezetésekor a korábban az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt halmozott nyereséget vagy veszteséget átsorolás miatti módosításként át kell sorolni a saját tőkéből az eredménybe.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök esetében a kivezetéssel járó eredmény a könyv szerinti érték, illetve a kapott ellenérték különbözeteként kerül meghatározásra, és az eredményben kerül megjelenítésre.

Pénzügyi kötelezettségek kivezetése

A Csoport akkor vezeti ki a pénzügyi kötelezettségeket, ha a szerződéses kötelezettségek megszűnnek, elengedésre kerülnek vagy lejárnak. A megszűnt vagy harmadik félnek átadott pénzügyi kötelezettség (vagy annak része) könyv szerinti értéke, valamint a fizetett ellenérték (beleértve az átadott nem pénzbeli eszközöket és az átvállalt kötelezettségeket) közötti különbözetet az eredményben nettó módon kell megjeleníteni.

d) Várható cash-flow-k felülvizsgálata és a pénzügyi eszközök és kötelezettségek módosításai

Cash-flow változás

Amennyiben az ügylet becsült cash-flow-iban változás következik be, a Csoport megváltoztatja a pénzügyi eszköz, illetve kötelezettség könyv szerinti értékét azáltal, hogy újraszámítja az „új” adósságinstrumentum nettó jelenértékét az új cash-flow-k és az eredeti effektív kamatláb alapján. A fentiek szerinti meghatározott nettó jelenérték és a cash-flow változás előtti könyv szerinti érték közötti különbözet az eredményben kamatbevételként/kamatráfordításként kerül elszámolásra.

Kivezetést eredményező módosítások

Adósságinstrumentumoknak jelentősen eltérő feltételek melletti cseréjét a meglévő hitelező és adós között az eredeti pénzügyi eszköz, illetve pénzügyi kötelezettség megszűnéseként és egy új pénzügyi eszköz, illetve pénzügyi kötelezettség megjelenítéseként számolja el a Csoport. Hasonlóképpen, egy meglévő pénzügyi eszköz, illetve pénzügyi kötelezettség, vagy annak egy része feltételeinek jelentős módosítását (függetlenül attól, hogy azt az adós pénzügyi nehézségei okozták-e) az eredeti pénzügyi eszköz, illetve pénzügyi kötelezettség megszűnéseként és egy új pénzügyi eszköz, illetve pénzügyi kötelezettség megjelenítéseként számolja el a Csoport.

E tekintetben a feltételek akkor lényegesen eltérőek, ha az új feltételek alapján a – kapott díjakkal csökkentett fizetett díjakat is tartalmazó – cash-flow-k diszkontált jelenértéke az eredeti effektív kamatlábbal diszkontálva legalább 10 százalékkal eltér az eredeti pénzügyi eszköz vagy kötelezettség még hátralévő cash-flow-inak diszkontált jelenértékétől.

Ha az adósságinstrumentumok cseréjét vagy a feltételek módosítását megszüntetésként számolják el, akkor a kivezetés eredménye a kamatbevételek/kamatráfordítások között kerül megjelenítésre. Az új pénzügyi eszközhöz vagy kötelezettséghez kapcsolódó közvetlen költségeket és díjakat az új adósságinstrumentum hátralévő futamideje alatt az effektív kamatlábmódszerrel a kamatbevételek/kamatráfordítások között számolja el a Csoport.

Kivezetést nem eredményező módosítások

Ha a cserét vagy a módosítást nem megszüntetésként számolják el, a felmerülő költségek vagy díjak a kötelezettség könyv szerinti értékét módosítják, és a módosított kölcsön hátralévő futamideje alatt amortizálják azokat.

Ha a pénzügyi eszköz vagy kötelezettség kivezetésére nem kerül sor, a Csoportnak meg kell változtatnia a pénzügyi eszköz vagy kötelezettség könyv szerinti értékét azáltal, hogy újraszámítja az „új” pénzügyi eszköz vagy kötelezettség nettó jelenértékét az új szerződéses feltételek (cash-flow-k) és az eredeti effektív kamatláb alapján. Ebben az esetben az „új” pénzügyi eszköz vagy kötelezettség jelenértéke és a pénzügyi eszköznek vagy kötelezettségnek a feltételek módosítása előtti könyv szerinti értéke közötti különbséget az eredményben kamatbevételeként/kamatráfordításként kell elszámolni.

e) Valós értékelés

A valós érték az az ár, amelyet egy eszköz értékesítésekor kapnának, illetve egy kötelezettség átruházásakor kifizetnének egy piaci szereplők között létrejött szokásos ügylet alapján az értékelés időpontjában az elsődleges, vagy annak hiányában a legkedvezőbb piacon, amelyhez a Csoportnak ebben az időpontban hozzáférése van. Egy kötelezettség valós értéke tükrözi a nemteljesítési kockázat hatását.

Ha rendelkezésre áll, akkor a Csoport az instrumentum valós értékét annak valamely aktív piacon jegyzett ára alapján határozza meg. Az aktív piac egy olyan piac, amelyen az eszközre vagy a kötelezettségre vonatkozó ügyletek megfelelő gyakorisággal és mennyiségben mennek végbe ahhoz, hogy a piac folyamatosan árazási információt szolgáltasson.

A pénzügyi instrumentumok valós értékének meghatározásakor a Csoport az aktív piaccal rendelkező ügyletek esetében a piaci árakat alkalmazza. A legtöbb esetben azonban nem áll rendelkezésre nyilvános, megbízható piaci információ, így a Csoport különböző értékelési technikákat alkalmaz a pénzügyi instrumentumok valós értékének meghatározására.

A pénzügyi instrumentumok valós értékének hierarchiája az alábbi módon került meghatározásra:

- 1. szint: aktív piacon azonos eszközökre és kötelezettségekre (módosítás nélküli) jegyzett ár alapján.
- 2. szint: az 1. szint jegyzett áraitól eltérő inputok alapján, amelyek az adott eszközzel vagy kötelezettséggel kapcsolatban közvetlenül (árakként) vagy közvetetten (az árakból levezetve) megfigyelhetők. Ide tartoznak az olyan instrumentumok, amelyeket a következők felhasználásával értékeltek: hasonló instrumentumok aktív piacon jegyzett piaci árai, azonos vagy hasonló instrumentumok az aktívnaál kevesebbnek tekintett piacon jegyzett piaci árai, vagy más értékelési technikák, amelyek esetén minden jelentős input közvetlenül vagy közvetetten megfigyelhető.
- 3. szint: eszközökre és kötelezettségekre szóló inputok, amelyek nem megfigyelhető piaci adatokon alapulnak (nem megfigyelhető inputok).

A Csoport a valós érték hierarchia szintjei közötti átsorolásokat azon beszámolási időszak végével jeleníti meg, amelyben a változás történt.

A Csoport a beszámolási időszak végén nem rendelkezik a pénzügyi helyzet kimutatásban valós értéken értékelt pénzügyi eszközökkel és kötelezettségekkel. A nem valós értéken értékelt instrumentumok valós értékét a 34.3. megjegyzés mutatja be.

7.4. A pénzügyi eszközök értékvesztése, leírások

A pénzügyi eszközök értékvesztésének általános szabályai

A Csoport elszámolt veszteséget jelenít meg a várható hitelezési veszteségre az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök vagy azon hitelnyújtási elkötelezettségek esetében, amelyekre alkalmazandók az IFRS 9 szerinti értékvesztés követelmények.

A Csoport minden hónap végén értékeli, hogy a pénzügyi eszköz hitelkockázata jelentősen nőtt-e a kezdeti megjelenítés óta. Az értékelés során a Csoport a pénzügyi eszköz várható élettartama alatt bekövetkező nemteljesítés kockázatának változását vizsgálja.

Az értékelés elvégzéséhez a Csoport a pénzügyi eszköznek a hónap végén fennálló nemteljesítési kockázatát és a kezdeti megjelenítéskor fennálló nemteljesítési kockázatát hasonlítja össze, figyelembe véve a hitelkockázatban a kezdeti megjelenítés óta bekövetkezett jelentős növekedésre utaló ésszerű és indokolható, aránytalanul magas költség vagy erőfeszítés nélkül rendelkezésre álló információkat. A Csoport feltételezheti, hogy valamely pénzügyi eszköz hitelkockázata nem nőtt jelentősen a kezdeti megjelenítés óta, amennyiben megállapításra kerül, hogy a pénzügyi eszköz hitelkockázata alacsony a beszámoló fordulónapján.

Amennyiben aránytalanul magas költség vagy erőfeszítés nélkül ésszerű és indokolható előretekintő információ áll rendelkezésre, a Csoport nem támaszkodhat kizárólag a késedelmekre vonatkozó információkra annak meghatározása során, hogy jelentős mértékben nőtt-e a hitelkockázat a kezdeti megjelenítés óta, így figyelembe vesz az ügyfélminőség romlására utaló egyéb jelzéseket is.

Amennyiben valamely pénzügyi eszköz hitelkockázata a kezdeti megjelenítéstől a beszámoló fordulónapjáig nem nőtt jelentősen, a Csoport a 12 havi várható hitelezési veszteséggel megegyező összegben értékeli az adott pénzügyi eszköz elszámolt veszteségét (*Stage 1*).

A Csoport minden beszámolási fordulónapon az élettartami várható hitelezési veszteséggel megegyező összegben értékeli a pénzügyi eszköz elszámolt veszteségét, ha az érintett pénzügyi eszköz – akár egyedi, akár együttes alapon értékelt – hitelkockázata jelentősen nőtt a kezdeti megjelenítés óta, figyelembe véve minden ésszerű és indokolható információt, köztük az előretekintőket is (*Stage 2* vagy *Stage 3*).

A rating (hitelbesorolás) az egyes ügyletek kockázatosságát jellemző kategória. A rating-skála szerinti érték az értékvesztés meghatározásának elsődleges paramétere, ez képi az egyes kosarakba (stage) sorolás, illetve a jelentős változás nagyságának meghatározási alapját. Amennyiben az adott ügylet aktuális besorolása legalább 2 ratinggel magasabb, mint az eredeti, úgy a Csoport jelentősnek tekinti a hitelkockázat növekedését.

A nemteljesítés definícióját a 32.1. megjegyzés tartalmazza. Amennyiben egy pénzügyi eszköz nemteljesítőnek minősül, a Csoport a pénzügyi eszközt Stage 3-ba sorolja. A későbbi időszakokban, amennyiben a pénzügyi eszközzel kapcsolatban 3 hónapig nem áll fenn 90 napnál nagyobb késedelem, a pénzügyi eszköz átsorolásra kerül a Default szabályzatban meghatározott kritériumok alapján Stage1-be vagy Stage2-be.

A Csoport az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközei esetében az eredményben értékvesztés miatti nyereségként vagy veszteségként jeleníti meg a várható hitelezési veszteségek (vagy visszaírás) azon összegét, amellyel a beszámoló fordulónapján meghatározott összegre ki kell igazítani az elszámolt veszteséget.

A fentiekben bemutatott általános elveket alkalmazza a Csoport az alábbi pénzügyi eszközeinek várható hitelezési veszteségének megállapítására:

- Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek
- Értékpapírok
- Ügyfelekkel szembeni követelések (áthidaló kölcsönök; áthidaló kölcsönt követően folyósított lakáskölcsönök; áthidaló kölcsön előélet nélkül folyósított lakáskölcsönök; kedvezményes díjtábla alapján nyújtott áthidaló kölcsönök).

A fentiek ellenére a Csoport mindig az élettartami várható hitelezési veszteséggel megegyező összegen értékeli azon IFRS 15 hatókörébe tartozó ügyletek eredményeként keletkező vevőkövetelések vagy szerződéses eszközök elszámolt veszteségét, amelyek az IFRS 15 standarddal összhangban nem tartalmaznak jelentős finanszírozási komponenst (vagy ha a Csoport a gyakorlati megoldást alkalmazza az egyéves vagy rövidebb szerződésekre). Ilyennek minősülnek a Csoport működése során a betéti díjkövetelések, valamint az egyéb pénzügyi követelések, amelyek esetében a Csoport egyszerűsített megközelítést alkalmaz.

i. A várható hitelezési veszteség értékelése

A várható hitelezési veszteségek a pénzügyi eszköz várható élettartama alatt felmerülő hitelezési veszteségek valószínűséggel súlyozott becslései (azaz az összes cash-flow-hiány jelenértéke). A várható hitelezési veszteség becslésének mindig tükröznie kell a hitelezési veszteség bekövetkezésének és be nem következésének lehetőségét is, még akkor is, ha a legvalószínűbb eredmény az, hogy nem következik be hitelezési veszteség. A várható hitelezési veszteségek becslésének olyan elfogulatlan és valószínűség alapján súlyozott összeget kell tükröznie, amely különböző lehetséges kimenetek értékelése révén került meghatározásra.

A pénzügyi eszközök hitelezési vesztesége a Csoportot a szerződés értelmében megillető szerződéses cash-flow-k és a Csoport által várt cash-flow-k közötti különbség jelenértéke.

A Csoport az adott pénzügyi eszköz várható hitelezési veszteségeit oly módon értékeli, hogy az tükrözi azt az elfogulatlan és valószínűség alapján súlyozott összeget, amely különböző lehetséges kimenetek értékelése révén kerül meghatározásra, továbbá a pénz időértékét, és ésszerű és indokolható, a beszámoló fordulónapján aránytalanul magas költség vagy erőfeszítés nélkül rendelkezésre álló információkat a múltbeli eseményekről, aktuális körülményekről és a jövőbeli gazdasági körülményekre vonatkozó előrejelzésekről.

A várható hitelezési veszteségek értékelésekor a Csoport figyelembe veszi a hitelezési veszteség bekövetkezésének kockázatát vagy valószínűségét azáltal, hogy a hitelezési veszteség bekövetkezésének és be nem következésének lehetőségét is tükrözi, még akkor is, ha nem következik be hitelezési veszteség.

A várható hitelezési veszteség értékelése során figyelembe vehető leghosszabb időszak az a leghosszabb szerződéses időtartam (a hosszabbítási lehetőségeket is beleértve), amely során a Csoport ki van téve a hitelkockázatnak. Ennél hosszabb időszak akkor sem vehető figyelembe, ha az megfelel az üzleti gyakorlatnak. Azon pénzügyi eszközök esetében, amelyek hitelt és le nem hívott elkötelezettségekre vonatkozó komponenst is tartalmaznak, a Csoport azon képessége, hogy visszafizetést követeljen és visszavonja a le nem hívott elkötelezettséget, nem korlátozza a Csoport hitelezési veszteséggel szembeni kitétségét a szerződéses felmondási időre. Kizárólag e pénzügyi eszközök esetében a Csoport a várható hitelezési veszteséget azon időszak tekintetében értékeli, amely időszak során a hitelkockázatnak van kitéve és a várható hitelezési veszteségek nem csökkenthetők a hitelkockázat kezelését célzó intézkedésekkel, függetlenül attól, hogy ez az időszak meghaladja-e a leghosszabb szerződéses időtartamot.

A fizetési moratórium figyelembevétele a várható hitelezési veszteségre vonatkozóan a következő megfontolások szerint történt. Az nyílt a moratóriumból való kilépésre, vagyis a fizetési kötelezettségeik eredeti törlesztési rend szerinti változatlan törlesztésére, amennyiben ezt aktívan kérelmezték hitelezőiktől. Azon ügyfeleket, akik nem éltek a moratórium adta lehetőséggel és elvileg folytatták a törlesztéseket, de a moratórium alatt mégsem teljesítették a szerződés szerinti kamat- és tőketörlesztéseiket, a Csoport automatikusan visszасorolta a moratórium hatálya alá, függetlenül attól, hogy a fizetés elmaradásának hátterében milyen ok (valós fizetési problémák, feledékenység, stb.) húzódott meg.

A moratóriumból kilépő, de késedelem miatt oda visszaeső ügyfeleket a Csoport ezért Stage 2-be sorolja be a moratórium hatályban maradásáig, mivel ezen ügyfelek esetében van indikáció a fizetési fegyelem romlására, ami értelmezhető megnövekedett hitelkockázatnak is, de nem szolgáltat elegendő objektív bizonyítékot a Stage 3-ba soroláshoz.

ii. Alacsony hitelkockázatú pénzügyi eszközök

Egy pénzügyi eszköz hitelkockázata alacsonynak tekintendő, ha a pénzügyi eszköz nemteljesítési kockázata alacsony, erőteljes a hitelfelvevő arra irányuló képessége, hogy teljesítse a cash-flow-k kifizetésére vállalt rövid távú szerződéses kötelemeit, és a gazdasági vagy üzleti feltételek kedvezőtlen változása hosszabb távon várhatóan esetleg (de nem szükségszerűen) gyengíti a hitelfelvevő arra irányuló képességét, hogy teljesítse a cash-flow-k kifizetésére vállalt szerződéses kötelemeit.

A Csoport alacsony hitelkockázatúnak tekinti a befektetésre ajánlott („investment grade”) külső minősítésű pénzügyi eszközöket. Az alacsony hitelkockázat fennállását (vagyis hogy az alacsony hitelkockázatú pénzügyi eszköznek történt minősítés feltételei továbbra is fennállnak-e) a Csoport a külső minősítővel és annak minősítéseivel kapcsolatos korábbi, vagy az anyavállalat révén elérhető tapasztalatokat is figyelembe véve minden fordulónapon felülvizsgálja.

iii. Vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett pénzügyi eszközök

A vásárolt vagy keletkeztetett pénzügyi eszközök (továbbiakban: „POCI eszközök”) a kezdeti megjelenítéskor értékvesztettek. Egy pénzügyi eszköz akkor értékvesztett, ha egy vagy több esemény bekövetkezése hátrányosan érinti a pénzügyi eszköz becsült jövőbeli cash-flow-ít (ilyen lehet például a kibocsátó vagy a hitelfelvevő jelentős pénzügyi nehézsége).

A Csoport POCI eszköznek tekinti az adott pénzügyi eszközt, ha a kezdeti megjelenítéskor a másik félnél Stage 3-ba sorolt státuszban van. A kezdeti megjelenítéskor értékvesztettnek minősített POCI eszközök hitelkorrigált effektív kamatlábának kiszámítása során a Csoport a becsült cash-flow-kban figyelembe veszi a kezdeti becsült hitelveszteséget és a fordulónapon csak az élettartami várható hitelezési veszteségben a kezdeti megjelenítés óta bekövetkezett halmozott változásokat jeleníti meg az eredményben.

A pénzügyi eszközök értékvesztésének speciális szabályai

i. Állampapírok és jelzáloglevelek értékvesztése

Befektetésre ajánlott kategóriába tartoznak azok az állampapírok és jelzáloglevelek, amelyek esetében legalább két hitelminősítő a Moody's, Standard&Poor's, Fitch hármából investment grade besorolást tart fenn. Amennyiben az adott értékpapír befektetésre ajánlott kategóriába tartozik, a Csoport alacsony hitelkockázatúnak tekinti, Stage 1-be sorolja és az értékvesztés számszerűsítéséhez 1 éves várható veszteségrátát (Probability of default, „PD”) alkalmaz.

Amennyiben az értékelés időpontjában nem minősül alacsony hitelkockázatúnak az adott értékpapír, küszöbérték-számítás (élettartami várható veszteségráta értékek relatív változása) szükséges annak megállapításához, hogy a kezdeti megjelenítés óta jelentősen romlott-e a minősítése az értékpapírnak.

ii. Bankközi és jegybanki betétek, látra szóló betétek értékvesztése

A Csoport bankközi és jegybanki betétei, látra szóló betétei alapvetően rövid, éven belüli lejáratú pénzügyi eszközök, amelyeket amortizált bekerülési értéken értékel.

Értékvesztést a bankközi és jegybanki betétekre csak akkor számol el a Csoport, ha lejáratuk az adott zárási napot követő 4. munkanapon túlra esik és az elszámolandó összeg meghaladja a számviteli politikában meghatározott jelentőségi küszöböt. Ezen pénzügyi eszközök rövid futamidejére tekintettel minden esetben 1 éves PD-vel kerül elszámolásra az értékvesztés.

iii. Áthidaló kölcsönök és lakáskölcsönök értékvesztése

Az áthidaló kölcsön–lakáskölcsön konstrukció esetén a lakás-előtakarékosági szerződésben rögzített szerződéses összeg kiutalásakor megtörténik az áthidaló kölcsön végtörlesztése az ügyfél által összegyűjtött betétekből, illetve a lakáskölcsönből, úgy, hogy új hitelbírálat nem történik. A Csoport a várható hitelezési veszteséget azon időszak tekintetében értékeli, amely időszak során hitelkockázatnak van kitéve. Az áthidaló kölcsön és a lakáskölcsön közötti kapcsolat miatt az értékvesztés, és a hitelezési veszteség értékelése szempontjából az áthidaló időszakban a várható hitelezési veszteség értékelésére vonatkozó időszak a lakáskölcsön végéig tart.

A hitelezési kockázat a lakáskölcsön időszakban is fennáll, ezért az élettartami várható veszteséget nem a kiutalási szakasz, hanem a lakáskölcsön-szakasz végéig, azaz a hitelkockázat teljes megszűnéséig számítja a Csoport.

Az értékvesztés számítása során az áthidaló kölcsön szakaszban várható veszteségeken túl a várhatóan lehívásra kerülő lakáskölcsön és az ebből várható veszteségek is számszerűsítésre kerülnek (élettartam alatti várható veszteség elszámolásának szükségessége esetén a lakáskölcsön futamidejét figyelembe véve).

A lakáskölcsön szakaszban az értékvesztés – élettartam alatti várható veszteség elszámolásának szükségessége esetén – a lakáskölcsön futamidejének figyelembe vételével történik.

iv. Betéti díjkövetelések értékvesztése

A lakás-előtakarékosági szerződések létrejöttéhez kapcsolódóan az ügyfelekkel szemben a Csoportnak számlanyitási díjkövetelése keletkezik, amely követelések nem kifejezetten hitel típusú kihelyezések, hanem olyan követelések, amelyekkel kapcsolatban gazdasági tartalmát tekintve a Csoport nincs hitelezési kockázatnak kitéve. Amennyiben az ügyfél a szerződésben rögzített határidőn belül nem fizeti be a számlanyitási díjat, a szerződés megszűnik, tehát nem keletkezik pénzügyi instrumentum (sem betét, sem később hitel). Ebben az esetben a Csoportnak vesztesége nem keletkezik. Mindemellett a számlanyitási díj olyan tranzakciós díj, amely az effektív kamatlábmódszerrel az ügylet futamideje alatt kerül elszámolásra az eredményben, tehát nem jelenik meg azonnali bevételként az ügylet megkötésekor. Ezek alapján a Csoport ezeket a követeléseket az IFRS 15 hatókörébe tartozó ügyletek eredményeként keletkező vevőkövetelésként kezeli, amelyek nem tartalmaznak jelentős finanszírozási komponenst.

v. Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése

Az egyéb, amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök közé tartoznak az értékesítési partnerekkel, mint üzletkötőkkel szembeni követelések, az egyéb vevőkkel szembeni követelések, a munkavállalóknak fizetett előlegek, valamint a kártérítési követelések, és az egyéb pénzügyi követelések.

A Csoport ezeket a követeléseket az IFRS 15 hatókörébe tartozó ügyletek eredményeként keletkező vevőkövetelésként kezeli, amelyek nem tartalmaznak jelentős finanszírozási komponenst. Ezeket a követeléseket az élettartami várható hitelezési veszteséggel megegyező összegben értékeli a Csoport, és az értékvesztés meghatározására egyszerűsített értékvesztési módszertant alkalmaz, amelyhez a

várható hitelezési veszteségek számszerűsítése értékvesztés-mátrix segítségével történik, a hitelezési veszteségekkel kapcsolatos múltbeli tapasztalatok felhasználásával.

vi. Hitelnyújtási elkötelezettségek értékvesztése

A hitelnyújtási elkötelezettségek esetében az értékvesztési követelmények alkalmazása céljából a Csoport a kezdeti megjelenítés időpontjának azt az időpontot tekinti, amikor a Csoport a visszavonhatatlan elkötelezettség részes felévé válik.

A hitelnyújtási elkötelezettségek esetében a Csoport azon hitelre vonatkozó nemteljesítési kockázat változásait veszi figyelembe, amelyre a hitelnyújtási elkötelezettség vonatkozik.

Amennyiben egyes pénzügyi eszközök hitelre és le nem hívott elkötelezettségre vonatkozó komponens is tartalmaznak, a Csoport azon szerződéses képessége, hogy visszafizetést követeljen és visszavonja a le nem hívott elkötelezettséget, nem korlátozza a hitelezési veszteséggel szembeni kitettségét a szerződéses felmondási időre.

Azon hitelnyújtási elkötelezettségek, amelyekhez kapcsolódik folyósított hitel, ugyanazt a Stage besorolást kapják meg, és esetükben ugyanaz az értékvesztés mérték kerül alkalmazásra, mint a kapcsolódó folyósított hitel esetében.

Amennyiben az adott hitelnyújtási elkötelezettséghez nem kapcsolódik folyósított hitel, a Csoport a hitelnyújtási elkötelezettségre vonatkozóan csoportos alapon állapítja meg a várható hitelezési veszteség összegét.

A várható hitelezési veszteségre képzett értékvesztés megjelenítése a pénzügyi helyzet kimutatásában

A Csoport a pénzügyi eszközökre képzett értékvesztést az alábbiak szerint jeleníti meg a pénzügyi helyzet-kimutatásban:

- az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök esetében: az eszköz bruttó könyv szerinti értékéből történő levonással;
- a hitelnyújtási elkötelezettségek esetében: céltartalékként. A Csoport elkülönítve, céltartalékként teszi közzé a hitelnyújtási elkötelezettségek elszámolt veszteségét abban az esetben is, ha a pénzügyi instrumentum hitelkomponens (vagyis pénzügyi eszközt) és le nem hívott elkötelezettség komponens (vagyis hitelnyújtási elkötelezettséget) is tartalmaz.

Leírások

Ha nem várható ésszerűen egy pénzügyi eszköz egészének vagy egy részének megtérülése, akkor a Csoport behajthatatlannak minősíti a pénzügyi eszközt és közvetlenül csökkenti a pénzügyi eszköz bruttó könyv szerinti értékét. A leírás kivezetési esemény, amelyre a 7.3. c) megjegyzésben ismertetett szabályokat alkalmazza a Csoport.

A jogi igényérvényesítés alatt álló, és ezen eljárás során behajthatatlannak minősített, valamint ennek következményeként leírásra került követelések esetében a Csoport a jogi eljárásokat nem szünteti meg, tekintettel arra, hogy a szóban forgó követelések a leírás tényétől függetlenül még fennállnak, azonban további eljárási cselekményt, vagy egyéb, a követelés érvényesítésére irányuló lépést nem kezdeményez. Amennyiben a leírást megelőzően megindított eljárás eredményeképpen a leírást követően térülés érkezik, úgy az a még nyilvántartott követelésen elszámolásra kerül, csökkentve ezzel a leírásra került kitettséget.

A behajthatatlan követelésnek minősíti a Csoport azt a követelést:

- amelyre a végrehajtás során nincs fedezet,
- amelyre a felszámoló írásbeli nyilatkozata alapján nincs fedezet,
- amelyre a vagyonfelosztási javaslat alapján nincsen fedezet,
- amelynél a behajtással kapcsolatos költségek nincsenek arányban a követelés összegével (jogi szakvélemény alapján az 100 000 Ft-ot el nem érő követelések a Csoportnál eljárás nélkül behajthatatlan követelésnek minősíthetők),
- amelynél az adós „igazoltan” nem lelhető fel,
- amelyet a bíróság előtt nem lehet érvényesíteni,
- amely a hatályos jogszabályok alapján elévült.

7.5. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

A pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek a készpénzt, a pénzforgalmi számlák egyenlegeit, a három hónapon belüli lejáratú betétszámlákat tartalmazzák, amelyeket a Csoport rövid távú kötelezettségeinek kiegyenlítéséhez használ fel, illetve amelyek valós érték kockázata nem jelentős.

2018. január 1-jét követően a Csoport külön üzleti modell tesztet készít a pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesekre vonatkozóan, mely meghatározásban a pénzforgalmi számlák olyan bankszámlák, amelyek kizárólagos célja a pénzforgalom lebonyolítása. A pénzforgalmi számlák után járó kamat kizárólag a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései, a fizetendő díjak ésszerű kompenzációi a pénzintézetnek fizetendő adminisztratív költségeknek.

A pénzeszközöket és pénzeszköz-egyenértékeseket a Csoport a kezdeti megjelenítést követően amortizált bekerülési értéken értékeli, a kapcsolódó kamatokat az effektív kamatláb módszerrel számolja el.

7.6. Értékpapírok

A Csoport az értékpapírok között az államkötvényeket és diszkontkincstárjegyeket mutatja ki. Az elvégzett üzleti modell teszt és SPPI teszt alapján amortizált bekerülési értéken értékeli.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírokat kezdeti megjelenítéskor a Csoport valós értéken értékeli, növelve vagy csökkentve azokkal a tranzakciós költségekkel, amelyek közvetlenül az értékpapír megszerzésének tulajdoníthatóak. A követő értékelés amortizált bekerülési értéken történik.

A Csoport a kapcsolódó tranzakciós költségeket, díjakat, jutalékokat a bekerülési érték részének tekinti és az effektív kamatláb-számítás során figyelembe veszi. Ennek megfelelően a kamatok, valamint az amortizációs költség elszámolása az effektív kamatláb módszerrel történik.

7.7. Ügyfelekkel szembeni követelések

Az ügyfelekkel szembeni követelések az azonnali áthidaló kölcsönöket és az áthidaló kölcsönöket (továbbiakban együtt áthidaló kölcsönöket), a lakáskölcsönöket, a kedvezményes díjtábla alapján nyújtott áthidaló kölcsönöket, valamint az egyéb ügyfélköveteléseket tartalmazzák.

A Csoport az ügyfelekkel szembeni követeléseket kezdeti megjelenítéskor valós értéken értékeli, növelve vagy csökkentve azokkal a tranzakciós költségekkel, amelyek közvetlenül a követelés keletkezésének vagy megszerzésének tulajdoníthatóak. A követő értékelés az elvégzett üzleti modell és SPPI tesztek alapján amortizált bekerülési értéken történik.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt ügyfelekkel szembeni követelések esetében a Csoport a kapcsolódó tranzakciós költségeket, díjakat, jutalékokat a bekerülési érték részének tekinti és az effektív kamatláb-számítás során figyelembe veszi. Ennek megfelelően a kamatok, valamint a tranzakciós költségek, díjak, és jutalékok elszámolása az effektív kamatláb módszerrel történik.

7.8. Egyéb pénzügyi követelések

Az egyéb pénzügyi követelések az üzletkötői jutalék-visszaírásokat, a vevőköveteléseket, az irodabérlethez kapcsolódóan fizetett kauciót és az egyéb követeléseket foglalják magukban.

A Csoport ezeket a követeléseket a kezdeti megjelenítést követően amortizált bekerülési értéken értékeli.

7.9. Ingatlanok, gépek és berendezések

A Csoport az IAS 16 Ingatlanok, gépek berendezés standard hatálya alá tartozó eszközöket, valamint az IFRS 16 Lízingek standard hatálya alá tartozó eszközöket a következő csoportokba sorolja: saját üzemi és irodai berendezések, saját egyéb tárgyi eszközök, lízingelt üzemi és irodai berendezések vagy beruházások.

a) Kezdeti megjelenítés és értékelés

Az ingatlanokat, gépeket és berendezéseket bekerülési értékükön értékeli a Csoport, csökkentve az értékcsökkenési leírással és az értékvesztéssel. A bekerülési érték ingatlanok, gépek és berendezések esetében a számla szerinti ellenérték, beleértve a vámot és a nem levonható általános forgalmi adót is, valamint a használatra kész állapot eléréséig felmerült, az ingatlanokhoz, gépekhez és berendezésekhez egyedileg hozzákapcsolható valamennyi költséget és ráfordítást, beleértve az adókat és illetékeket, valamint a várható leszerelési költségek jelenértékre diszkontált értékét is.

A Használati jog eszközök bekerülési értéke a nettó lízingdíjak jelenértéke, csökkentve a lízingbe vevő számára nyújtott lízingösztönzők összegével, növelve a lízingbe vevőnek a lízingszerződés megkötése kapcsán felmerülő közvetlen költségeivel, a helyreállítási kötelezettség várható költségeinek diszkontált jelenértékével, valamint csökkentve az eszköz értékéből levonandó állami támogatások összegével.

b) Értékelés a megjelenítés után

A Csoport az ingatlanok, gépek és berendezések tételeinek kezdeti megjelenítést követő értékelésére a bekerülési érték modellt alkalmazza.

c) Későbbi kiadások

A Csoport nem jeleníti meg az ingatlanok, gépek és berendezések valamely tétele könyv szerinti értéke részeként a folyamatos napi működtetés költségeit. E költségeket felmerülésük időpontjában az eredményben számolja el.

d) Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések értékcsökkenését a használatra kész állapotba kerülés napjától számolja el a Csoport. Az ingatlanok, gépek és berendezések értékcsökkenésének meghatározása lineárisan történik, figyelembe véve a használat várható időtartamát, valamint a maradványértéket.

Az ingatlanok, gépek és berendezések esetében meghatározott hasznos élettartamok az alábbiak:

Kategóriák	hasznos élettartam (év)
Bérelt ingatlanon létrehozott érték	a bérbevétel időpontjáig
Használati jog eszközök	a bérbevétel időpontjáig
Számítástechnikai eszközök	3-12 év
Telefonok és egyéb kommunikációs eszközök	2-7 év
Bútorok, berendezések, felszerelések, ügyvitel technikai eszközök	7 év
Lizingbe adott gépjárművek	5 év
Gépjárművek	4-6 év
Képzőművészeti alkotások	-
Nem pénzügyi gépek és berendezések	7 év
Egyéb tárgyi eszközök	7 év

Bizonyos esetekben az itt meghatározottaktól eltérő amortizációs kulcs, illetve használati időtartam is alkalmazható, amennyiben azt szerződés vagy egyéb okok indokolják, igazolják.

Az értékcsökkentési módszerek, hasznos élettartamok és maradványértékek felülvizsgálatára évente, a fordulónapon kerül sor.

e) Értékvesztés

Az ingatlanok, gépek és berendezések értékvesztése a 7.11. megjegyzésben kerül részletezésre.

f) Kivezetés

Az ingatlanok, gépek, és berendezések valamely tétele könyv szerinti értékét akkor vezeti ki a Csoport, ha az eszköz elidegenítésre kerül, vagy ha a használatából vagy elidegenítéséből nem várható jövőbeni gazdasági haszon.

Az ingatlanok, gépek és berendezések kivezetéséből származó nyereséget vagy veszteséget nettó módon, az elidegenítésből befolyó nettó bevétel, ha van, valamint az eszköz könyv szerinti értéke közötti különbözetként határozza meg a Csoport, melyet jellegének megfelelően az egyéb működési bevételek vagy ráfordítások között számol el.

7.10. Immateriális javak

a) Kezdeti megjelenítés és értékelés

Vásárolt immateriális javak

A vásárolt immateriális javakat beszerzési áron kell értékelni, csökkentve az elszámolt értékcsökkenéssel és értékvesztéssel. A beszerzési ár immateriális jószág vásárlása esetén a számla szerinti ellenérték, beleértve a nem levonható általános forgalmi adót, valamint a használatra kész állapot eléréséig felmerült, a jószághoz egyedileg közvetlenül hozzákapcsolható költséget, adókat és illetékeket.

Saját előállítású immateriális javak

Annak megítéléséhez, hogy egy saját előállítású immateriális eszköz megfelel-e a megjelenítés kritériumainak, az eszköz előállításának folyamatát a Csoport felosztja:

- kutatási/felmérési szakaszra; és
- fejlesztési szakaszra.

A kutatás költségeit felmerülésükkor költségként számolja el a Csoport. A fejlesztésből, vagy egy vállalati projekt fejlesztési szakaszából származó immateriális eszközt akkor, és csak akkor mutat ki a Csoport, illetve a költségek aktiválására is csak akkor kerülhet sor, ha az alábbi kritériumok mindegyikét bizonyítani tudja:

- az immateriális eszközök előállításának olyan műszaki kivitelezhetőségét, hogy az felhasználásra vagy értékesítésre alkalmas lesz;
- a Csoport szándékát az immateriális eszköz befejezésére, és felhasználására vagy értékesítésére;
- a Csoport képességét az immateriális eszköz felhasználására vagy értékesítésére;
- azt, hogy hogyan fog az immateriális eszköz jövőbeni gazdasági hasznokat keletkeztetni. Egyebek mellett, a Csoportnak bizonyítania kell az immateriális eszközből származó termékek, vagy magának az immateriális eszköz piacának a létezését, vagy amennyiben az belsőleg kerül felhasználásra, az immateriális eszköz hasznosságát.
- megfelelő műszaki, pénzügyi és egyéb források elérhetőségét a fejlesztés befejezéséhez, és az immateriális eszköz felhasználásához vagy értékesítéséhez;
- a Csoport képességét az immateriális eszköz fejlesztése során az eszköznek tulajdonítható ráfordítás megbízható mérésére.

A saját előállítású immateriális eszköz bekerülési értéke magában foglalja az eszköz vezetés által meghatározott módon történő felhasználását lehetővé tevő, az eszköz létrehozásához, elkészítéséhez, és előkészítéséhez közvetlenül kapcsolódó költségeket.

Amennyiben az immateriális eszköz saját előállítására irányuló projekten belül a Csoport nem tudja a kutatási/felmérési szakaszt megkülönböztetni a fejlesztési szakasztól, a Csoportnak a projekthez kapcsolódó ráfordítást felmerülésének időszakában ráfordításként kell elszámolnia.

b) Értékelés a megjelenítés után

A Csoport az immateriális javak tételeinek kezdeti megjelenítést követő értékelésére a bekerülési érték modellt alkalmazza.

c) Későbbi kiadások

Az egyes költségeknek az immateriális eszköz könyv szerinti értékére történő aktiválása addig tart, amíg az olyan állapotba nem kerül, amely lehetővé teszi a vezetés által előírt módon történő működtetést. Ily módon az eszköz használata során felmerült költségek már nem képezik részét a könyv szerinti értéknek. A későbbi kiadásokat az eredményben kell elszámolni felmerülésükkor, ennél fogva nem aktiválhatóak, ilyenek például a képzési tevékenységekre, vagy a reklámra és promóciós tevékenységekre fordított ráfordítások.

d) Amortizáció

A Csoport felméri, hogy egy adott immateriális eszköz hasznos élettartama határozott vagy határozatlan. A Csoport nem rendelkezik határozatlan hasznos élettartamú immateriális javakkal. Az immateriális javak megjelenítése azok hasznos élettartama alapján történik.

A határozott hasznos élettartamú immateriális javak amortizációját a használatra kész állapotba kerülés időpontját követő első naptól kell elszámolni.

A határozott hasznos élettartamú immateriális javak esetében a meghatározott hasznos élettartamok az alábbiak:

- Vagyoni értékű jogok: szerződés szerint, illetve 3-12 év;
- Szellemi termékek, saját szoftverek: 3-12 év.

Bizonyos esetekben az itt meghatározottaktól eltérő amortizációs kulcs, illetve használati időtartam is alkalmazható, amennyiben azt szerződés vagy egyéb okok indokolják, igazolják.

A hasznos élettartam felülvizsgálata évente történik. Azon immateriális javak esetében, amelyek még nincsenek használatra kész állapotban, a Csoport nem számol el amortizációt, azonban évente értékvesztési tesztet végez, amely során az immateriális eszköz könyv szerinti értékét összehasonlítja annak megtérülő értékével, függetlenül attól, hogy van-e értékvesztésre utaló jelzés.

e) Értékvesztés

Az immateriális eszközök értékvesztése a 7.11. megjegyzésben kerül részletezésre.

f) Kivezetés

Az immateriális eszközt ki kell vezetni az eszköz elidegenítésekor, vagy ha hasznosításából vagy elidegenítéséből már nem várható jövőbeni gazdasági haszon.

Az immateriális eszköz kivezetéséből származó nyereséget vagy veszteséget nettó módon, az elidegenítésből befolyó nettó bevétel, ha van, valamint az eszköz könyv szerinti értéke közötti különbözetként határozza meg a Csoport, és azt az eredményben jellegétől függően az egyéb működési bevételek vagy ráfordítások között számolja el az eszköz kivezetésekor.

7.11. Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

Amennyiben jelzés van arra, hogy egy nem pénzügyi eszköz könyv szerinti értéke meghaladja annak megtérülő értékét, a Csoport becsléseket végez az eszköz megtérülő értékére. A megtérülő érték az eszköz értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és a használati értéke közül a magasabbik. Az értékvesztés mértékének meghatározásakor a Csoport külső és belső információkat vesz figyelembe.

A Csoport összehatártól függetlenül, minden esetben egyedi vizsgálat alapján határozza meg a nem pénzügyi eszközök értékvesztésének, értékvesztés visszairásának elszámolását.

Ha az eszközök könyv szerinti értéke a megtérülő értéknél magasabb, akkor értékvesztést kell elszámolni, ha alacsonyabb, akkor az értékvesztés visszairásával kell az eszköz nettó könyv szerinti értékét növelni. A visszairt értékvesztés után az eszköz könyv szerinti értéke nem haladhatja meg az eredeti, értékcsökkenéssel csökkentett könyv szerinti értéket.

Az értékvesztést a Csoport az egyéb működési ráfordítások, a visszairást pedig az egyéb működési bevételek soron mutatja ki.

7.12. Lízingek

a) Lízing definíciója, azonosítása

A Csoport az alkalmazott IFRS 16-nak megfelelően minden esetben a szerződési kötési napján felméri, hogy a szerződés lízingnek minősül-e vagy tartalmaz-e lízinget. Egy szerződés lízingnek minősül vagy lízinget tartalmaz, ha egy időszak tekintetében ellenérték fejében átadja a jogot egy azonosított eszköz használatának ellenőrzése felett.

Annak megállapításához, hogy egy szerződés átadja-e a jogot egy azonosított eszköz használatának ellenőrzése felett, a Csoport a következő szempontokat értékeli:

- a szerződés magában foglalja egy azonosított eszköz használatát. Az azonosított eszköz explicit vagy implicit módon meghatározott, fizikailag elkülönült vagy lényegében egy fizikailag elkülönült eszköz teljes kapacitását kiteszi. Amennyiben a szállítónak tényleges helyettesítési joga van, az eszköz nem azonosított;

- a Csoportnak joga van lényegileg az összes, a használatból eredő gazdasági haszon megszerzésére a használati időszak alatt; és
- a Csoport jogosult az eszköz használatát irányítani. A Csoport akkor rendelkezik ezzel a joggal, ha döntési joga van olyan kérdésekben, amelyek jelentősen befolyásolják a „hogyan és milyen célból használják az eszközt” típusú döntéseket. Azokban a ritka esetekben, amikor a „hogyan és milyen célból használják az eszközt” típusú döntések előre meghatározottak, a Csoport akkor jogosult az eszköz használatát irányítani, ha:
 - a Csoportnak joga van üzemeltetni az eszközt, vagy
 - a Csoport oly módon alakította ki az eszközt, amely előre meghatározza a „hogyan és milyen célból használják az eszközt” típusú döntéseket.

A szerződések nem-lízing komponensei nem kerülnek elkülönítésre. A Csoport azt a gyakorlati megoldást választotta, hogy a nem lízing összetevőt nem különíti el a lízing összetevőktől, hanem azokat egyetlen lízing összetevőként számolja el. A Csoport minden esetben megvizsgálja szerződéseit, hogy azok tartalmazzanak-e lízing komponenset.

b) A Csoport, mint lízingbevevő

A Csoport lízingbevevőként ingatlan-, raktár- és gépkocsi bérlettel kapcsolatos lízingügyletekkel rendelkezik.

A Csoport a lízing kezdőnapjával jeleníti meg a használatijog-eszközt és a lízing kötelezettséget.

A használatijog-eszközt kezdetben bekerülési értéken értékeli, mely magában foglalja a lízing kötelezettség kezdeti összegét, módosítva a kezdő napon vagy addig felmerült lízingfizetésekkel, növelve a kezdeti közvetlen költségekkel, továbbá a mögöttes eszköz leszerelésével, elszállításával, és helyreállításával, illetve a helyszín helyreállításával kapcsolatban felmerült költségek becsült összegével, és csökkentve az esetleges lízingösztönzőkkel.

A Csoport a bekerülést követően a használatijog-eszközt bekerülésiérték-modell alkalmazásával értékeli.

A Csoport a lízing kezdőnapja után a használatijog-eszközt a lineáris módszer szerint értékcsökkenést számol el, a kezdőnaptól számítva a hasznos élettartam vagy a lízing futamidejének vége közül a korábbi időpontig bezárólag. A használatijog-eszközök becsült hasznos élettartama ugyanolyan módon kerül meghatározásra, mint az ingatlanok, gépek és berendezések esetében (7.9. megjegyzés). Továbbá ha szükséges, a Csoport a használatijog-eszközt időszakonként értékvesztést számol el, és módosítja a lízing kötelezettség újraértékeléseivel összhangban.

A Csoport kezdetben a lízing kötelezettséget a kezdőnapig meg nem fizetett lízingfizetések jelenértékén mutatja ki, diszkontálva a lízing implicit kamatlábalával, vagy, amennyiben a kamatláb nehezen meghatározható, a Csoport járulékos kamatlábalával.

A Csoport a járulékos kamatláb meghatározásához forintban kötött szerződések esetében az ügylet futamidejéhez legközelebb álló BUBOR vagy BIRS benchmark kamatot használ. EUR devizában kötött szerződések esetében az ügylet futamidejéhez legközelebb álló német állampapír hozamszintje korrigálásra kerül az országhoz tartozó kockázatot leíró, futamidőre jellemző CDS jegyzések különbözetével (magyar CDS – német CDS). Mindkét esetben az így kapott értékhez a vállalati hitelezésben jellemző felár hozzáadásra kerül az ügylet nagyságrendjéhez igazodó módon.

A lízing kötelezettség értékelésekor az alábbi lízingfizetések kerülnek figyelembe vételre:

- fix lízingfizetések, beleértve a lényegileg fix lízingfizetéseket;
- indextől vagy rátától függő változó lízingfizetések, melyeknél a kezdeti értékelés alapja a lízing kezdőnapján érvényes index vagy ráta;

- a maradványérték-garancia keretében várhatóan fizetendő összegek; és
- a vételi opció lehívási ára, ha a Csoport ésszerűen biztos abban, hogy lehívja az opciót, az opcionális megújítási időszakok lízingfizetései, amennyiben a Csoport ésszerűen biztos abban, hogy érvényesíti az opciót, valamint a lízing felmondása miatti kötbérek, kivéve, ha ésszerűen biztos, hogy a Csoport nem mondja fel szerződést a lízing futamidő lejáratá előtt.

A bekerülést követően a lízing kötelezettség értékeléséhez a Csoport meghatároz egy implicit kamatlábat, mellyel visszadiszkontálva a jövőbeni lízingdíjakat és a nem garantált maradványértéket az eszköz valós értékének és a kapcsolódó inkrementális költségeknek az összegét kapjuk. A Csoport akkor értékeli újra a megjelenített kötelezettséget, ha lízing a futamideje változik, ha a jövőbeni lízingfizetések módosulnak egy index vagy ráta változása miatt, vagy ha a Csoport becslései szerint a maradványérték-garancia alapján várhatóan fizetendő összeg változik. Az újraértékelés hatását a használati-jog-eszköz könyv szerinti értékének módosításaként jeleníti meg a Csoport, vagy amennyiben a használati-jog-eszköz könyv szerinti értéke nullára csökken, a módosítást az eredményben, az egyéb működési bevételek soron számolja el.

A Csoport azokat a használati-jog-eszközöket, amelyek nem felelnek meg a befektetési célú ingatlan definíciójának, az Ingatlanok, gépek, berendezések soron, míg a lízing kötelezettségeket az Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek és a Szállítói és egyéb rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek sorokon belül mutatja ki a pénzügyi helyzet kimutatásában.

A Csoport – kivéve, ha a költségeket egy másik eszköz könyv szerinti értéke tartalmazza – a kezdőnap után az eredményben jeleníti meg a lízingkötelezettség kamatát a Nettó pénzügyi eredmény eredménykimutatás soron, és azokat a változó lízingdíjakat, amelyeket nem vett figyelembe a lízingkötelezettség értékelésében azon időszak tekintetében, amelyben az említett díjakat kiváltó esemény vagy körülmény felmerül az Anyagjellegű ráfordítások eredménykimutatás soron. A Csoport a használati-jog-eszköz értékcsökkenését az eredményben az Értékcsökkenési leírás soron jeleníti meg.

A Csoport döntése alapján nem jelenít meg használati-jog-eszközt és lízing kötelezettséget rövid futamidejű vagy kis értékű eszközök lízingje esetén. Ez esetben a Csoport a lízing futamideje alatt a lízingfizetéseket a ráfordítások között, az Anyagjellegű ráfordítások eredmény soron lineáris módszerrel jeleníti meg.

c) A Csoport, mint lízingbeadó

A Csoport az üzletkötőknek allízingbe ad általa bérelt irodahelyiséget, valamint lízingbe ad saját tulajdonú gépkocsikat.

Amikor a Csoport közbenső lízingbevevőként jár el, a fő- és allízing szerződéseket külön-külön számolja el. Az allízing besorolását a fő lízingszerződésből származó használati-jog-eszközhöz, és nem a mögöttes eszközhöz viszonyítva határozza meg. Az egyes lízingek besorolásához a Csoport teljes körűen felméri, hogy a lízing lényegében a mögöttes eszköz (allízingek esetében a használati-jog-eszköz) tulajdonlásával járó összes kockázatot és hasznot átadja-e.

Ha az eszköz tulajdonjogával kapcsolatos minden lényeges kockázat és haszon átkerül a lízingbevevőhöz, a lízing pénzügyi lízingnek minősül. Operatív lízing minden olyan lízingügylet, amely nem minősül pénzügyi lízingnek.

Pénzügyi lízing

A Csoport a kezdőnapon a pénzügyi lízing keretében tartott eszközöket a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban jeleníti meg, és azokat követelésként mutatja be a nettó lízingbefektetéssel azonos összegben.

A Csoport a nettó lízingbefektetés értékeléséhez a lízing implicit kamatlábat alkalmazza. Allízing esetében, ha a lízing implicit kamatlába nehezen meghatározható, a Csoport, mint közbenső

lízingbeadó a fő lízinghez használt diszkontrátát is használhatja a nettó allízingbefektetés értékeléséhez (az allízinghez kapcsolódó kezdeti közvetlen költségekkel kiigazítva).

A kezdeti közvetlen költségeket a Csoport figyelembe veszi a nettó lízingbefektetés kezdeti értékelésében, és azok csökkentik a lízing futamideje alatt elszámolt bevételt.

A Csoport az időszakhoz tartozó lízingdíjakat a bruttó lízingbefektetéssel szemben számolja el, csökkentve ezáltal mind a tőke összegét, mind pedig a meg nem szolgált pénzügyi bevételt.

A Csoport a nettó lízingbefektetésre a pénzügyi eszközök kivezetésére (lásd 7.3. c) megjegyzést) és a pénzügyi eszközök értékvesztésre vonatkozó követelményeit (lásd 7.4. megjegyzést) alkalmazza, valamint rendszeresen felülvizsgálja a bruttó lízingbefektetés kiszámításához használt becsült nem garantált maradványértéket. Amennyiben a becsült nem garantált maradványérték csökkent, a Csoport felülvizsgálja a bevételnek a lízing futamideje alatti felosztását, és azonnal megjeleníti az elhatárolt összegek bármely csökkenését.

Az olyan lízingek, amelyeknél lényegileg a tulajdonlással járó minden kockázat és haszon a Csoportnál marad, operatív lízingként kerülnek besorolásra. Az lízingbe adott eszköz továbbra is a Csoport könyveiben kerül kimutatásra. A kapott lízingdíjak a vonatkozó időszak alatt lineárisan kerülnek az eredményben elszámolásra az egyéb bevételek között.

Operatív lízingügyletek

A Csoport az operatív lízingből származó lízingdíjakat lineáris módszerrel jeleníti meg. A Csoport a lízingbevétel megszolgáltatásakor felmerült, az értékcsökkenési leírást is magukban foglaló költségeket ráfordításként jeleníti meg (az Értékcsökkenési leírás eredménysonron).

A Csoport az operatív lízingek megszerzésével kapcsolatban felmerült kezdeti közvetlen költségeket hozzáadja az allízingbe adott eszköz könyv szerinti értékéhez, és azokat a lízingbevétellel azonos alapon a lízing futamideje alatt ráfordításként jeleníti meg. Az értékcsökkenthető, operatív lízing keretében tartott mögöttes eszközökre vonatkozó értékcsökkentési politikának összhangban kell lennie a lízingbeadó hasonló eszközökre alkalmazott szokásos értékcsökkentési politikájával.

A Csoport az értékcsökkenést a 7.9. d.) megjegyzésben bemutatott módszer alapján számítja ki.

Az operatív lízingügyletek a 30.2. megjegyzésben kerültek bemutatásra.

7.13. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek

Az ügyfelekkel szembeni kötelezettségek soron kell kimutatni a nem hitelintézetekkel és nem pénzügyi vállalkozásokkal szembeni, pénzügyi szolgáltatásból eredő kötelezettségeket, ideértve az ügyfelek által elhelyezett betéteket, valamint a betétekhez kapcsolódó, az ügyfelek által kapott állami támogatásokat is.

Az ügyfelekkel szembeni kötelezettségeket a Csoport amortizált bekerülési értéken értékeli. A Csoport a kapcsolódó tranzakciós költségeket, díjakat, jutalékokat az effektív kamatláb-számítás során figyelembe veszi, ennek megfelelően a kamatok, valamint a tranzakciós költségek, díjak és jutalékok elszámolása az effektív kamatláb-módszerrel történik.

7.14. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

Az egyéb pénzügyi kötelezettségek soron mutatja ki a Csoport a szállítókkal és az üzletkötőkkel szembeni kötelezettségeket, valamint az egyéb kötelezettségeket. Ezen tételeket a Csoport amortizált bekerülési értéken értékeli, elszámolásuk az effektív kamatláb-módszerrel történik.

7.15. Céltartalékok

A Csoport akkor jelenít meg céltartalékot, ha múltbeli eseményből származó jelenleg fennálló kötelem, kötelezettség (jogi, vagy vélelmezett jellegű) az alapja, a kötelezettség kiegyenlítése valószínűleg gazdasági előnyöket megtestesítő erőforrások kiáramlását okozza, és a kötelezettség összege megbízhatóan megbecsülhető.

A Csoport a céltartalékokat a kötelezettség rendezéséhez várhatóan szükséges ráfordítások jelenértékén értékeli a pénz időértékének aktuális piaci értékelését és a kötelezettséghez kapcsolódó kockázatokat tükröző adózás előtti diszkont ráta alkalmazásával. A céltartalékok értékének az idő múlása miatti növekedése kamatkölségként kerül megjelenítésre.

A Csoport által képzett céltartalékokról bővebben lásd a 18. megjegyzést.

7.16. Függő kötelezettségek

A függő kötelezettség olyan lehetséges kötelem, amely múltbeli eseményekből származik, és amelynek létezését csak egy vagy több, nem teljesen a Csoport ellenőrzése alatt álló, bizonytalan jövőbeli esemény bekövetkezése, vagy be nem következése fogja megerősíteni; vagy olyan meglévő kötelem, amely múltbeli eseményekből származik, de amelyet nem jelenítenek meg, mert nem valószínű, hogy a kötelem kiegyenlítése gazdasági hasznot megtestesítő erőforrások kiáramlását fogja igényelni, vagy a kötelem összege nem mérhető megfelelő megbízhatósággal.

A Csoport a függő és jövőbeni kötelezettségek közé sorolja többek között a hitelnyújtási kötelezettségeket.

A függő kötelezettségek a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban nem kerülnek megjelenítésre, hanem mérlegen kívüli tételként tartja nyilván ezeket a tételeket a Csoport.

A hitelek kötelezettségek esetében a Csoport értékvesztést képez.

7.17. Függő követelések

A függő követelés olyan lehetséges követelés, amely múltbeli eseményekből származik, és amelynek létezését csak egy vagy több, nem teljesen a Csoport ellenőrzése alatt álló, bizonytalan jövőbeli esemény bekövetkezése vagy be nem következése fogja megerősíteni. Függő követelés, például a szerződésben rögzített kapott garancia, óvadékok és egyéb, az ügyféltől a hitelezési tevékenység keretében elfogadott fedezetek.

A függő követelések a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban nem kerülnek megjelenítésre, hanem a nullás számlaosztályban kerülnek nyilvántartásra, mivel ez olyan bevétel megjelenítését eredményezhetné, amely lehet, hogy soha nem realizálható. Azonban amennyiben egy bevétel realizálása lényegileg biztos, úgy a kapcsolódó eszköz nem függő követelés, és megjelenítése helyénvaló.

7.18. Tőke és tartalékok

a) Jegyzett tőke

A jegyzett tőke a kibocsátott tőkeinstrumentumok névértéke. Minden olyan összeg annak minősül, amelyet a részvényesek vagy egyéb tulajdonosok a releváns jogszabályoknak megfelelően lejegyeznek.

b) Tőketartalék

Bármely összeg, amelyet a Csoport azért fizet, hogy megszerezze saját részvényeit, közvetlenül a saját tőkét csökkenti (ezen belül a névérték a jegyzett tőkét csökkenti, a fizetett ellenérték és a névérték

különbsége a tőketartalékkal szemben számolandó el), függetlenül attól, hogy a visszavásárolt részvény azonnal bevonásra kerül, vagy újraértékesítési céllal megtartják.

Továbbá a többi saját tőke komponensbe nem sorolható saját tőkében megjelenített tételek is ide sorolandók, például a tulajdonostól azok tulajdonosi minőségében ellentételezés nélkül kapott pénzeszközök vagy nem monetáris eszközök.

c) Eredménytartalék

Az eredménytartalék alapvetően az alábbiakat foglalja magában:

- azok a tartalékok, amelyek az előző időszakok nyereségéből vagy veszteségéből származnak:
 - előző évekből átvett nyereség/veszteség;
 - bármilyen mozgások, amelyek az eredménytartalék és más saját tőke komponensek közötti átcsoportosításokból származnak;
- a számviteli politikák változása miatti visszamenőleges alkalmazások hatásai, kivéve, amikor egy standard vagy értelmezés átmeneti rendelkezései a visszamenőleges alkalmazás hatásait más tőkeelem korrigálásaként írják elő;
- a hibajavítások miatti visszamenőleges újramegállapítások összegei, kivéve, ha egy standard vagy értelmezés egy másik tőkekomponens visszamenőleges újra megállapítását írja elő;
- az olyan nyereségek és veszteségek, amelyeket közvetlenül az eredménytartalékban kell megjeleníteni.

Az osztalékfizetést a Közgyűlés határozza meg, és közvetlenül az eredménytartalék terhére kell elszámolni az osztalékról szóló döntés napján.

d) Értékelési tartalék

Az értékelési tartalék a pénzügyi instrumentumok valós értékeléséből származó nem realizált nyereségeket és veszteségeket tartalmazza, azaz egyéb átfogó jövedelemmel szemben valóban értékelt pénzügyi eszközök valós értékében bekövetkezett változásokat.

e) Jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékok

A jogszabályi kötelezettségen alapuló tartaléknak minősülnek a jogszabály által előírt tartalékok, melyek a Csoport esetében a következők lehetnek: kiegyenlítési tartalék és általános tartalék.

Kiegyenlítési tartalék

A lakás-előtakarékoskodók érdekének védelmében a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvényben (a továbbiakban: „Ltp. törvény”) meghatározott szabad eszközök kihelyezéseinek hozamából a Csoport kiegyenlítési tartalékot képez, illetve az előző évben megképzett kiegyenlítési tartalékot kiegészíti tárgyév december 31-én. A kiegyenlítési tartalék nem tartozik az IAS 37 hatálya alá. Az IFRS-ek szerint elkészített pénzügyi kimutatásokban a kiegyenlítési tartalékot a Csoport az eredménytartalék terhére képzzi meg, és osztalékfizetési korlátot jelent.

A kiegyenlítési tartalék tárgyévi képzésének alapját a kihelyezett szabad eszközök tárgyévi hozamának (ide értendők az áthidaló hitelek után kapott díjbevételek és a fizetett és várhatóan fizetendő jutalékok, valamint ezen hitelek után elszámolt értékvesztések is) és a szabad eszközök tárgyévi átlagos állományának a kollektív kamat mértékével meghatározott kamatösszegének a különbözeteiként kell kiszámítani. A kiegyenlítési tartalék maximális értéke a Csoport tárgyév december 31-én meglévő betétállományának 10%-a.

A kiegyenlítési tartalékot a lakáskölcsönök folyósításának fedezetére esetlegesen felvett kölcsön után a tárgyévben időarányosan fizetendő kamat és az e kölcsönnek a kollektív kamat mértékével

meghatározott, a tárgyévre időarányosan számított kamata különbözetének kiegyenlítésére kell a Csoportnak felhasználnia.

A kiegyenlítési tartalék képzése és felhasználása az eredménytartalékot érinti, így nincs hatással az adott évi eredményre.

Általános tartalék

A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (továbbiakban: „Hpt.”) 83.§ értelmében az adózott nyereség tíz százalékának megfelelő általános tartalékot kell képezni. A magyar jogszabályok értelmében megképzett és felhasznált általános tartalék a pénzügyi kimutatásokban közvetlenül az eredménytartalékot érinti, így nincs hatása az adott évi eredményre.

7.19. Kamatbevételek és kamatráfordítások

A konszolidált eredménykimutatás kamatbevételek sora kizárólag az effektív kamatláb módszerrel megállapított kamatbevételeket tartalmazhatja. A Csoport jelenleg kizárólag amortizált bekerülési értéken értékelt eszközökkel rendelkezik.

Az effektív kamatláb módszer alkalmazása során az effektív kamatlábat a pénzügyi eszköz bruttó könyv szerinti értékére alkalmazza a Csoport, kivéve a következőket:

- vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett pénzügyi eszközök, melyek esetében a Csoport a hitelkorrigált effektív kamatlábat alkalmazza a pénzügyi eszköz kezdeti megjelenítésből származó amortizált bekerülési értékére;
- olyan pénzügyi eszközök, amelyek később váltak értékvesztett pénzügyi eszközökké. E pénzügyi eszközök esetében a Csoport a következő beszámolási időszakokban az effektív kamatlábat a pénzügyi eszköz amortizált bekerülési értékére alkalmazza.

A fenti szabálynak megfelelően, a nem értékvesztett (tehát Stage 1-be és Stage 2-be sorolt) hitelek esetén a Csoport a bruttó könyv szerinti értékre alkalmazza az effektív kamatlábat, az értékvesztett (Stage 3-ba sorolt) hitelek esetén pedig a nettó könyv szerinti értékre.

A kamatbevételek és kamatráfordítások azokat a kamatbevételeket és kamatráfordításokat, valamint azokat a jutalékbevételeket, és jutalékráfordításokat, illetve egyéb díjakat tartalmazzák, amelyek részét képezik az egyes pénzügyi eszközökhöz és pénzügyi kötelezettségekhez kapcsolódó effektív kamatlábszámításnak.

A kamatbevételek és kamatráfordítások az eredményben az effektív kamatláb-módszer alkalmazásával kerülnek megjelenítésre. Az „effektív kamatláb” az a kamatláb, amely a pénzügyi instrumentum várható élettartama alatti, vagy ha megfelelő, egy ennél rövidebb időszak alatti, becsült jövőbeni pénzkifizetéseket vagy pénzbevételeket pontosan a pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség nettó könyv szerinti értékére diszkontálja.

A Csoport által a pénzügyi eszközök és kötelezettségek módosításakor a kamatbevételekben/kamatráfordításokban megjelenített összegekre vonatkozó számviteli politikát a 7.3. d) megjegyzés tartalmazza.

7.20. Díj- és jutalékbevételek, díj- és jutalékráfordítások

A pénzügyi szolgáltatások díjaival kapcsolatos bevétel elszámolása azoktól a céloktól függ, amelyekre vonatkozóan a díjakat megállapítják, valamint függ a kapcsolódó pénzügyi instrumentumok számviteli elszámolásának alapjától. Az olyan díjakat, amelyek egy pénzügyi instrumentum effektív kamatlábjának szerves részét képezik, a kamatbevételek vagy a kamatráfordítások között jeleníti meg a Csoport.

A díj- és jutalékbevételek, valamint a díj- és jutalékráfordítások között a Csoport azokat a hitelekkel és betétekkel kapcsolatos díjakat és jutalékokat, valamint az egyéb értékpapírügyletek és fizetési forgalom

jutalékait jeleníti meg, amelyek nem képezik szerves részét a pénzügyi instrumentumok effektív kamatlábának.

Ezek a díj- és jutalékbevételek akkor kerülnek megjelenítésre, amikor a kapcsolódó szolgáltatást nyújtja a Csoport, a díj- és jutalék-ráfordítások pedig akkor, amikor a szolgáltatás teljesítésre kerül.

7.21. Nettó kereskedési eredmény

A nettó kereskedési eredmény magában foglalja a devizaárfolyam változásokból eredő nyereség- és veszteségjellegű árfolyamkülönbségeket.

7.22. Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény tartalmazza az amortizált bekerülési értéken értékeltként besorolt értékpapírok kivezetéséből származó nettó eredményt.

7.23. A bevétel elszámolás általános elvei IFRS 15 alapján

A Csoport csak akkor számolja el a vevői szerződést, ha az alábbi feltételek mind teljesülnek:

- a szerződő felek a szerződést (írásban, szóban vagy más szokásos üzleti gyakorlatnak megfelelően) jóváhagyták, és elkötelezték saját kötelemeik teljesítése mellett;
- a Csoport azonosítani tudja az egyes feleknek az átadandó árukkal vagy szolgáltatásokkal kapcsolatos jogait;
- a Csoport azonosítani tudja az átadandó árukkal vagy szolgáltatásokkal kapcsolatos fizetési feltételeket;
- a szerződésnek kereskedelmi tartalma van (vagyis a szerződés eredményeképpen várhatóan megváltozik a gazdálkodó egység jövőbeli cash-flow-inak kockázata, ütemezése vagy összege); és
- valószínű, hogy a Csoport be fogja szedni azt az ellenértéket, amelyre az áruk vagy szolgáltatások vevőnek való átadásáért jogosultságot fog szerezni. Annak értékelésekor, hogy az ellenértékösszeg beszedése valószínű-e, a Csoport csak azt veszi figyelembe, hogy a vevő képes-e és szándékozik-e megfizetni az ellenértékösszeget annak esedékességekor. Ha a Csoport árendeményt adhat a vevőnek, vagyis az ellenérték változó, akkor előfordulhat, hogy az az ellenértékösszeg, amelyre a Csoport jogosultságot fog szerezni, alacsonyabb lesz a szerződésben rögzített árnál.

Ha a vevői szerződés szerződéskötéskor megfelel a fenti feltételeknek, a Csoport azokat a későbbiekben csak a tények és körülmények jelentős változására utaló jel felmerülésekor értékeli újra.

A Csoport akkor jeleníti meg a bevételt, amikor (vagy amint) az ígért áru vagy szolgáltatás (vagyis egy eszköz) vevőnek való átadásával kielégíti a teljesítési kötelemet. Az eszköz átadottnak minősül, amikor (vagy amint) a vevő ellenőrzést szerez felette. A Csoport szerződéskötéskor az azonosított minden teljesítési kötelelem esetében meghatározza, hogy a teljesítési kötelemet folyamatosan, vagy konkrét időpontban elégíti-e ki.

A Csoport az áru vagy szolgáltatás feletti ellenőrzést folyamatosan adja át, és ezért a teljesítési kötelemet is folyamatosan elégíti ki, illetve a bevételt is folyamatosan jeleníti meg, ha teljesül a következő feltételek valamelyike:

- a vevő a Csoport teljesítésével egyidejűleg megkapja és elfogyasztja a Csoport általi teljesítésből származó hasznokat;

- a Csoport általi teljesítés olyan eszközt hoz létre vagy olyan eszköz (például befejezetlen termelés) értékét növeli, amely felett létrehozása vagy értékének növelése pillanatától a vevő gyakorol ellenőrzést; vagy
- a Csoport általi teljesítés nem hoz létre a Csoport számára alternatív módon hasznosítható eszközt, és a Csoport érvényesíthető joggal rendelkezik az adott időpontig elvégzett teljesítés után járó kifizetéshez.

A fentiektől ellenkező esetben egy időpontban történik a teljesítés.

Amikor (vagy amint) a Csoport kielégíti a teljesítési kötelezettséget, az adott teljesítési kötelezettséghez allokált ügyleti ár összegét bevételként jeleníti meg (az ügyleti árba bele nem értve a korlátozás alá eső, változó ellenértékre vonatkozó becsléseket).

A Csoport az ügyleti ár meghatározásakor a szerződés feltételeit és szokásos üzleti gyakorlatát veszi figyelembe, az ügyleti ár becslését a vevő által ígért ellenérték jellege, ütemezése és összege befolyásolja. Az ügyleti ár azon ellenértékösszeg, amelyre a Csoport az ígért áruk vagy szolgáltatások vevőnek való átadásáért várakozása szerint jogosultságot szerez, ide nem értve a harmadik felek nevében beszedett összegeket (például egyes forgalmi adókat). A Csoport az ügyleti ár meghatározásakor feltételezi, hogy az áruk vagy szolgáltatások vevőnek való átadására a meglévő szerződésben ígérteknek megfelelően sor kerül, és hogy a szerződést nem fogják megszüntetni, megújítani vagy módosítani.

7.24. Munkavállalói juttatások

A rövid távú munkavállalói juttatások folyó költségként kerülnek elszámolásra abban az időszakban, amikor a munkavállaló a juttatásokért cserébe a szolgáltatást elvégezte. Rövid távú munkavállalói juttatások azok a munkavállalói juttatások (a végkielégítésen kívül), amelyeket azon periódust követő 12 hónapon belül kell kifizetni, amelyben a munkavállaló a szolgáltatást nyújtja a Csoport részére. A fizetett távolléteket (például nyári szabadság stb.) azon periódusban kell elismerni, amikor a munkavállaló dolgozik. Amikor a munkavállaló halmozza a ki nem vett szabadnapokat, a Csoport passzív időbeli elhatárolást képez azért, hogy a Csoport ne akkor számoljon el költséget, amikor a munkavállaló kiveszi a szabadságát, miután a munkavállaló a szabadsága idején szolgáltatást nem nyújt a Csoport számára. A céltartalékok között elszámolt éven túli, illetve az elhatárolások között elszámolt éven belüli prémiumot, jutalmat is a személyi jellegű ráfordítások (egyéb működési költségek) között számolja el a Csoport.

A Csoport jelenleg nem nyújt munkaviszony megszűnése utáni munkavállalói juttatásokat.

A Csoport által nyújtott egyéb hosszú távú munkavállalói juttatások közé tartoznak azok a jutalmak, amelyeket várhatóan nem fizet ki a Csoport teljes egészében azon éves beszámolási időszak végét követő tizenkét hónap eltelte előtt, amely alatt a munkavállalók a kapcsolódó szolgáltatásokat nyújtották.

7.25. Nyereségadó

A Csoport nyereségadóként kezeli a társasági adót, a helyi iparüzési adót és az innovációs járulékot.

A nyereségadó-ráfordítás tényleges és halasztott adót tartalmaz. A nyereségadó-ráfordítás az eredményben kerül megjelenítésre, kivéve az egyéb átfogó jövedelemben, és a közvetlenül a saját tőkében elszámolt tételekre vonatkozó részt, amely az egyéb átfogó jövedelemben, illetve a saját tőkében kerül megjelenítésre.

A tényleges adó a tárgyévi adóköteles nyereség után várhatóan fizetendő adó a mérleg fordulónapján hatályban lévő, vagy lényegileg hatályban lévő adókulcsok alapján, valamint a fizetendő adó korábbi időszakokkal kapcsolatos bármely módosítása.

A halasztott adó az eszközök és kötelezettségek számviteli könyv szerinti értéke, valamint az adófizetés céljából kiszámított értéke közötti átmeneti különbségekre kerül megjelenítésre. A halasztott adó kiszámítása azokkal az adókulcsokkal történik, amelyek várhatóan vonatkozni fognak az átmeneti különbségekre, amikor azok visszafordulnak a mérlegfordulónapig hatályba lépett, vagy lényegileg hatályba lépett törvények alapján.

A Csoportnak akkor kell, és csak akkor lehet beszámítania halasztott adóköveteléseit és halasztott adókötelezettségeit egymással szemben, ha:

- jogszabályilag kikényszeríthető joga van ahhoz, hogy a tényleges adóköveteléseit beszámítsa a tényleges adókötelezettségeivel szemben; továbbá
- a halasztott adókövetelések és a halasztott adókötelezettségek olyan nyereségadókhöz kapcsolódnak, amelyeket ugyanaz az adóhatóság vetett ki vagy:
 - ugyanarra az adóalanyra; vagy
 - olyan különböző adóalanyokra, amelyek vagy nettó alapon szándékoznak rendezni tényleges adóköveteléseiket és adókötelezettségeiket, vagy egyidejűleg szándékoznak realizálni a követeléseket és rendezni a kötelezettségeket minden olyan jövőbeli időszakra vonatkozóan, amelyben jelentős összegű halasztott adókövetelés, vagy halasztott adókötelezettség realizálása vagy rendezése várható.

Halasztott adókövetelést csak olyan mértékben mutat ki a Csoport, amilyen mértékben valószínű, hogy rendelkezésre áll majd olyan jövőbeni adóköteles nyereség, amellyel szemben az átmeneti különbség felhasználható. A halasztott adókövetelések minden egyes mérlegfordulónapon felülvizsgálatra kerülnek és olyan mértékig csökkentésre kerülnek, amilyen mértékben a kapcsolódó adóelőny realizálása már nem valószínű.

Az önkormányzatokkal szembeni adókövetelések, illetve kötelezettségek (nettó módon) valamennyi helyi adóhatóságra vonatkozóan vállalatonként összevontan kerülnek megállapításra.

7.26. Egyéb átfogó jövedelem

Az egyéb átfogó jövedelem olyan bevételi és ráfordítási tételeket foglal magában (ideértve az átsorolás miatti módosításokat is), amelyek nem kerülnek megjelenítésre az eredményben, ahogy azt egyéb IFRS-ek előírják vagy lehetővé teszik.

A Csoport nem rendelkezik olyan, az egyéb átfogó jövedelemben megjelenítendő tételekkel, amelyeket a későbbiekben nem kell átsorolni az eredménybe.

8. Még nem alkalmazott új standardok és értelmezések

Az alább bemutatott standardok, standardmódosítások, illetve értelmezések nem kerültek alkalmazásra a pénzügyi kimutatásokban, mivel a 2020. december 31-én végződő üzleti évben még nem hatályosak, és a Csoport nem döntött az előalkalmazásuk mellett sem.

a) IFRS 17 Biztosítási szerződések

Az IFRS 17 Biztosítási szerződések standard, amely egy új átfogó standard a biztosítási szerződések megjelenítésére, értékelésére, bemutatására és az azokkal kapcsolatos közzétételekre, hatálybalépést követően az IFRS 4 Biztosítási szerződések standardot fogja felváltani.

Az IFRS 17-et a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási periódusokban kell alkalmazni, az összehasonlító adatokat újramegállapítva. A korábbi alkalmazás megengedett abban az esetben, ha az IFRS 17 első alkalmazása előtt a gazdálkodó egység már alkalmazza az IFRS 9 és az IFRS 15 standardokat is. Az IFRS 17 nem releváns a Csoport működése során.

b) Az IFRS 10 és az IAS 28 módosításai: Eszközértékesítés vagy eszköz-hozzájárulások a befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozása között

A módosítás az IFRS 10 és IAS 28 közötti ellentmondást tárgyalja, és a leányvállalat feletti ellenőrzés megszűnésével foglalkozik azokban az esetekben, amikor a leányvállalatot értékesítették vagy egy társult vagy közös vezetésű vállalkozás részére eszköz-hozzájárulás keretében rendelkezésre bocsátották.

Az IASB bizonytalan időre elhalasztotta ezen módosítások hatálybalépésének napját, de amennyiben a gazdálkodó egység a módosítások korábbi alkalmazása mellett dönt, a módosításokat visszamenőlegesen kell alkalmaznia. A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira a módosításoknak várhatóan nem lesz hatása.

c) IAS 39, IFRS 7, IFRS 16, IFRS 4 és IFRS 9 módosításai: Kamat benchmark reform és annak második fázisa

A meglévő pénzügyi instrumentumokat szabályozó standardok fedezeti elszámolást szabályozó részei megváltoznak a kamat benchmark reform következtében. 2020. augusztusban az IASB kibocsátotta a kamat benchmark reform második fázisát a számviteli kezelésre vonatkozóan.

A pénzügyi instrumentumokat szabályozó standardok módosításai 2021-től hatályosak. A módosítások nem relevánsak a Csoport működésére.

A pénzügyi kimutatások tételeihez kapcsolódó megjegyzések

9. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

9.1. táblázat - Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Az MNB-nél elhelyezett, forintban vezetett pénzforgalmi számlák	44	82
Az MNB-nél 3 hónapon belüli lejáratú betétszámlák	51 591	45 450
Más hitelintézetnél forintban és devizában vezetett pénzforgalmi betétszámla	1 871	1 244
3 hónapon belüli hitelintézeti betétek	4 650	10 500
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek összesen	58 156	57 276

10. Értékpapírok

10.1. táblázat - Értékpapírok

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Amortizált bekerülési értéken értékelt befektetési értékpapírok	140 651	109 513
Értékvesztés-állomány (-)	-127	-101
Értékpapírok összesen	140 524	109 412

A Csoport az értékpapírok között magyar államkötvényeket és diszkontkincstárjegyeket, valamint jelzálogleveleket mutat ki.

10.2. táblázat - Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok - tárgyév

(millió Ft)	2020.12.31.
2021/C MÁK	1 979
2022/A MÁK	13 664
2022/B MÁK	24 512
2022/C MÁK	2 950
2023/A MÁK	13 033
2023/C MÁK	3 560
2024/B MÁK	6 720
2024/C MÁK	18 120
2025/B MÁK	7 695
2025/C MÁK	2 958
2026/D MÁK	1 419
2027/A MÁK	10 482
2028/A MÁK	11 508
2030/A MÁK	909
2031/A MÁK	8 761
2038/A MÁK	3 506
D210224	457
D210421	3 634
D210825	1 392
D211020	199
UCJBF2021/A	3 066
Adósságinstrumentumok összesen	140 524

10.3. táblázat - Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok - előző év

(millió Ft)	2019.12.31.
2020/A MÁK	14 311
2022/A MÁK	13 776
2023/A MÁK	7 402
2024/B MÁK	6 698
2024/C MÁK	18 163
2025/B MÁK	7 805
2026/D MÁK	1 408
2027/A MÁK	10 439
2028/A MÁK	11 719
2031/A MÁK	8 730
2038/A MÁK	7 442
D200226	999
D200429	520
Adósságinstrumentumok összesen	109 412

11. Ügyfelekkel szembeni követelések

11.1. táblázat - Ügyfelekkel szembeni követelések áttekintése

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Amortizált bekerülési értéken értékelt ügyfelekkel szembeni követelések	483 689	456 879
Értékvesztés-állomány (-)	-7 027	-4 714
Ügyfelekkel szembeni követelések összesen	476 662	452 165

11.2. táblázat - Ügyfelekkel szembeni követelések (terméktípus szerint)

(millió Ft)	2020.12.31.			2019.12.31.		
	Bruttó érték	Várható hitelezési veszteség	Könyv szerinti érték	Bruttó érték	Várható hitelezési veszteség	Könyv szerinti érték
Lakossági ügyfelek:						
Áthidaló kölcsönök	103 617	-272	103 345	98 754	-250	98 504
Azonnali áthidaló kölcsönök	316 649	-6 085	310 564	295 381	-3 978	291 403
Lakáskölcsönök	52 914	-449	52 465	53 555	-289	53 266
Egyéb ügyfélkövetelések	177	0	177	122	0	122
Társasházi, szövetkezeti ügyfelek:						
Áthidaló kölcsönök	1 628	-6	1 622	1 704	-4	1 700
Azonnali áthidaló kölcsönök	6 327	-196	6 131	5 305	-183	5 122
Lakáskölcsönök	2 376	-19	2 357	2 057	-10	2 047
Egyéb ügyfélkövetelések	1	0	1	1	0	1
Összesen	483 689	-7 027	476 662	456 879	-4 714	452 165

12. Egyéb pénzügyi követelések

12.1. táblázat - Egyéb pénzügyi követelések

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Lízingkövetelések	449	231
Vevőkövetelések	76	57
Jutalékbevételek elhatárolás	303	53
Üzletkötőkkel szembeni követelések	24	37
Óvadék	294	266
Egyéb	45	42
Értékvesztés állomány (-)	-31	-30
Egyéb pénzügyi követelések összesen	1 160	656

A tárgyévi emelkedés az IFRS 16 szerint megjelenített új pénzügyi lízing követeléshez kapcsolódik, az értékvesztés állomány növekedését is ez okozza. A lízingbeadással kapcsolatban a 30.2. számú megjegyzés tartalmaz részletesebb információkat.

13. Ingatlanok, gépek, berendezések

13.1. táblázat - Ingatlanok, gépek és berendezések mozgástábla

(millió Ft)	Bérelt ingatlanon létrehozott érték	Irodai eszközök	Gépjárművek	Beruházások	Összesen
Bruttó érték					
<i>Egyenleg 2019. január 1-jén</i>	1 268	2 918	957	88	5 231
Üzembe helyezés	1 489	1 037	163	-2 689	0
Beszerezés	0	0	0	2 648	2 648
Csökkenések	-705	-454	-75	0	-1 234
Egyéb átsorolások	0	0	0	-47	-47
<i>Egyenleg 2019. december 31-én</i>	2 052	3 501	1 045	0	6 598
<i>Egyenleg 2020. január 1-jén</i>	2 052	3 501	1 045	0	6 598
Üzembe helyezés	24	485	110	-619	0
Beszerezés	0	0	0	619	619
Csökkenések	-194	-115	-18	0	-327
<i>Egyenleg 2020. december 31-én</i>	1 882	3 871	1 137	0	6 890
Értékcsökkenés és értékvesztés					
<i>Egyenleg 2019. január 1-jén</i>	-844	-1 747	-162	0	-2 753
Tárgyévi értékcsökkenés	-195	-374	-108	0	-677
Csökkenések	695	440	43	0	1 178
<i>Egyenleg 2019. december 31-én</i>	-344	-1 681	-227	0	-2 252
<i>Egyenleg 2020. január 1-jén</i>	-344	-1 681	-227	0	-2 252
Tárgyévi értékcsökkenés	-215	-485	-135	0	-835
Csökkenések	26	111	51	0	188
<i>Egyenleg 2020. december 31-én</i>	-533	-2 055	-311	0	-2 899
Nettó érték					
<i>Egyenleg 2019. december 31-én</i>	1 708	1 820	818	0	4 346
<i>Egyenleg 2020. december 31-én</i>	1 349	1 816	826	0	3 991

A lízingekhez kapcsolódó használati jog eszközök tárgyévi mozgásai külön kerültek bemutatásra a 30.2-es megjegyzésben.

A Csoport jövőbeni beszerzésekhez kapcsolódó szerződéses elkötelezettségei 2020. december 31-én 310 millió Ft-ot tettek ki (2019: 27 millió Ft).

14. Immateriális javak

14.1. táblázat - Immateriális javak mozgástábla

(millió Ft)	Saját előállítású szoftver	Szellemi termékek	Vagyoni értékű jogok	Használatba nem vett immateriális javak	Összesen
Bruttó érték					
<i>Egyenleg 2019. január 1-jén</i>	1 287	1 518	6 916	402	10 123
Üzembe helyezés	625	374	662	-1 403	258
Beszerzés	0	0	0	1 195	1 195
Csökkenések	-6	0	0	0	-6
<i>Egyenleg 2019. december 31-én</i>	1 906	1 892	7 578	194	11 570
<i>Egyenleg 2020. január 1-jén</i>	1 906	1 892	7 578	194	11 570
Üzembe helyezés	487	199	950	-1 572	64
Beszerzések	0	0	0	1 872	1 872
Csökkenések	-8	0	-1	0	-9
<i>Egyenleg 2020. december 31-én</i>	2 385	2 091	8 527	494	13 497
Amortizáció és értékvesztés					
<i>Egyenleg 2019. január 1-jén</i>	-327	-1 116	-1 555	0	-2 998
Tárgyévi amortizáció	-161	-204	-820	0	-1 185
Csökkenések	6	0	0	0	6
<i>Egyenleg 2019. december 31-én</i>	-482	-1 320	-2 375	0	-4 177
<i>Egyenleg 2020. január 1-jén</i>	-482	-1 320	-2 375	0	-4 177
Tárgyévi amortizáció	-221	-162	-818	0	-1 201
Csökkenések	7	0	0	0	7
<i>Egyenleg 2020. december 31-én</i>	-696	-1 482	-3 193	0	-5 371
Nettó érték					
<i>Egyenleg 2019. december 31-én</i>	1 424	572	5 203	194	7 393
<i>Egyenleg 2020. december 31-én</i>	1 689	609	5 334	494	8 126

A saját előállítású szoftverek esetében a beszerzés során szereplő összeg a szoftver előállítása során felmerült személyi jellegű ráfordításokat is tartalmazza.

Az immateriális javak bruttó értéke a Csoportnál zajló informatikai fejlesztések következtében nőtt.

A Csoport 2020-ban összesen 36 millió Ft ráfordítást számolt el a kutatási és fejlesztési kiadásai miatt (2019-ben: 18 millió Ft).

A Csoport immateriális javakra vonatkozó jövőbeni beszerzéseikhez kapcsolódó szerződéses elkötelezettségei 2020. december 31-én 341 millió Ft-ot tettek ki (2019: 0 Ft).

15. Egyéb eszközök

15.1. táblázat - Egyéb eszközök

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Készletek	97	107
Elhatárolások	503	648
Előlegek	73	74
Egyéb adójellegű tételek	1 076	174
További egyéb eszközök	288	133
Egyéb eszközök összesen	2 037	1 136

Az egyéb adójellegű tételek növekedését leginkább a járványügyi helyzettel összefüggő, 2020-ban a bankszektorra kivetett egyszeri pénzintézeti különadó teszi ki, melynek összege 956 millió Ft. A megfizetett adó összegét 2021-től öt év alatt egyenlő részletekben az aktuális évben fizetendő pénzintézeti különadó terhére lehet elszámolni.

16. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek

16.1. táblázat - Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek (terméktípus)

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Lakossági ügyfelek:		
Ügyfélbefizetés és kamatai	483 552	441 152
Állami támogatás és kamatai	116 556	105 372
Egyéb ügyfelekkel szembeni kötelezettség	531	747
Társasházi, szövetkezeti ügyfelek:		
Ügyfélbefizetés és kamatai	25 665	23 164
Állami támogatás és kamatai	5 994	5 612
Egyéb ügyfelekkel szembeni kötelezettség	27	42
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek összesen	632 325	576 089

A lakás-előtakarékoskodót, illetve kedvezményezettet az adott megtakarítási évben a befizetett havi megtakarítása után az adott megtakarítási évben befizetett betét összegéhez igazodó mértékben állami támogatás illeti meg, amelyet a Magyar Államkincstár (továbbiakban „MÁK”) nyújt megtakarítási évenként. Az állami támogatással kapcsolatos, 2018. október 17-én hatályba lépett törvénymódosítás értelmében a hatályba lépést követően megkötött lakás-előtakarékosági szerződéseken a lakás-előtakarékoskodót állami támogatás nem illeti meg.

Az állami támogatás összegét a MÁK átutalja, majd azt a Csoport a lakás-előtakarékoskodó lakás-előtakarékosági elkülönített számláján éves rendszerességgel jóváírja a megtakarítási év leteltét követő egy hónapon belül. A Csoport a jóváírt állami támogatást és annak kamatait a lakás-előtakarékoskodó számláján elkülönítve kezeli. A jóváírt állami támogatások az ügyfelekkel szembeni kötelezettségek között kerülnek kimutatásra a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban.

2007. január 1-je után kezdődő megtakarítási évek esetében azokat a megtakarítókat, akik a megtakarítási év során rendszertelenül teljesítik befizetéseiket, állami támogatás- és kamatveszteség is érheti. (A harmadik és a negyedik megtakarítási negyedévben befizetett összegre csak a teljes évi megtakarítás alapján megszolgált állami támogatás maximum 25-25%-a igényelhető a Magyar Államkincstártól.) Az állami támogatásra való jogosultságot elveszti a lakás-előtakarékoskodó, ha a

megtakarítási ideje a betét felvételekor nem érte el a négy évet, vagy a támogatással és kamatokkal növelt betétjét nem megfelelő, Magyarország területén megvalósuló lakáscélra használja fel. Amennyiben a betét felvételekor a megtakarítási idő még nem érte el a négy évet, a Csoport a lakás-előtakarékoskodó elkülönített számlájáról levonja a jóváírt összes állami támogatást az arra jóváírt betéti kamattal, és a levont összeget átutalja a Magyar Államkincstárnak. Ha a kedvezményezett, ennek hiányában a lakás-előtakarékoskodó annak az összegnek, amely után állami támogatást kapott, egy részét nem lakáscélra használja fel, a betéti kamattal növelt állami támogatás arányos részét a Csoport a lakás-előtakarékoskodó elkülönített számlájáról levonja, és a levont összeget átutalja a központi költségvetésnek, vagy amennyiben a támogatással növelt összeget a lakás-előtakarékoskodó vagy a kedvezményezett már felvette, a támogatás arányos részét vissza kell fizetnie.

17. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

17.1. táblázat - Egyéb pénzügyi kötelezettségek

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Lízingkötelezettségek	7 666	7 000
Üzletkötőkkel szembeni jutalékokból származó kötelezettségek	143	375
Szállítók	217	65
Kauciók	61	40
Alapítókkal szembeni osztalékfizetési kötelezettség	557	0
Egyéb	553	632
Egyéb pénzügyi kötelezettségek összesen	9 197	8 112

A lízingek bemutatását a 30.2. megjegyzés tartalmazza. Az alapítókkal szembeni osztalékfizetési kötelezettség azért szerepel a mérlegben, mert a Magyar Nemzeti Bank iránymutatása alapján a korábban jóváhagyott osztalék 2021.09.30-ig nem kifizethető.

18. Céltartalékok

18.1. táblázat - Céltartalékok egyenlege

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Peres ügyekre képzett céltartalék	2	5
Pontgyűjtő programokban igazolt pontokhoz kapcsolódó céltartalék	0	10
Fenntartási jutalékhoz kapcsolódó céltartalék	337	355
Minőségi jutalékbónuszhoz kapcsolódó céltartalék	124	117
Egyéb kötelezettségekre képzett céltartalék	578	467
Autóbankra képzett céltartalék	5	10
Bónuszbankra képzett céltartalék	60	102
Hitelkeretre képzett céltartalék	77	102
Összesen	1 183	1 168

Az alábbi táblázat mutatja be az IAS 37 és az IFRS 9 alapján megjelenített céltartalékok változását:

18.2 táblázat - Céltartalékok változása

(millió Ft)	Peres ügyekre képzett céltartalék	Pontgyűjtő programokban igazolt pontokhoz kapcsolódó céltartalék	Fenntartási jutalékhoz kapcsolódó céltartalék	Minőségi jutalék- bónuszhoz kapcsolódó céltartalék	Egyéb kötelezett- ségek képzett céltartalék	Autóbankra képzett céltartalék	Bónusz- bankra képzett céltartalék	Hitelezési veszteséggel kapcsolatos céltartalék	Összesen
Egyenleg 2019. január 1-jén	5	29	387	583	418	65	142	75	1 704
Tárgydíszaki képzés	5	0	-10	344	273	0	0	652	1 264
Tárgydíszaki felhasználás	-5	-19	-22	-810	-221	-55	-40	-625	-1 797
Tárgydíszaki feloldás	0	0	0	0	-3	0	0	0	-3
Egyenleg 2019. december 31-én	5	10	355	117	467	10	102	102	1 168
Tárgydíszaki képzés	2	0	27	45	135	2	0	719	930
Tárgydíszaki felhasználás	0	-10	-45	-38	-24	-7	-42	-744	-910
Tárgydíszaki feloldás	-5	0	0	0	0	0	0	0	-5
Egyenleg 2020. december 31-én	2	0	337	124	578	5	60	77	1 183
Hosszú lejáratú rész	2	0	167	11	321	0	60	0	561
Rövid lejáratú rész	0	0	170	113	257	5	0	77	622

18.1. Folyamatban lévő peres ügyekre képzett céltartalék

Egy peres ügynél annak értékelésekor, hogy a múltbeli esemény meglévő kötelmet eredményezett-e, a Csoport szakértői véleményeket (belső vagy külső), valamint a hasonló esetekkel kapcsolatos korábbi bírói gyakorlatot, hatósági és más szakmai tapasztalatokat vesz figyelembe és becsüli meg a veszteség várható mértékét. A peres ügyek után képzett céltartalék összegét a várható kifizetendő (például kártérítési) összeg adja, kiegészítve a késedelmi kamattal (a jegybanki alapkamat alapján), illetve perköltséggel.

Abban az esetben, ha a per elvesztésre került, akkor a Csoport felhasználja a céltartalékot, ellenkező esetben felszabadítja. A céltartalék felhasználása, illetve felszabadítása az egyedi ügyek szintjén kerül meghatározásra.

18.2. Pontgyűjtő programban igazolt pontok után képzett céltartalék

A partnerek munkatársai részére meghirdetett pontgyűjtő program keretein belül a munkatársak a közvetített szerződések után pontokat szereznek, melyeket az előre meghirdetett módon beválthatnak ajándékokra. A fordulónapon fennálló nem beváltott pontok kapcsán a jövőben felmerülő kötelezettségekre céltartalék kerül megállapításra, amely tartalmazza a szerződés alapján fizetendő összes várható költséget. A Csoport nem képez céltartalékot azokra a pontokra, amelyeket valószínűleg nem fog beváltani az adott partner munkatársa. A pontgyűjtő program 2020-ban megszüntetésre került.

18.3. Fenntartási jutalékra képzett céltartalék

A hitelek után fizetendő jutalék esetében a kötéskor kötési jutalék, valamint a kötést követően a jogszabálynak megfelelően fenntartási jutalék kerül kiszámításra. A fenntartási jutalék kifizetésére a kötést követő időszakban kerül sor. Az időszak hossza függ a szerződés futamidejétől. A fordulónapon fennálló várható fenntartási jutalék kifizetésekre a Csoport céltartalékot képez.

A leválogatott, még ki nem fizetett jutalékok, valamint a kifizetés tapasztalatokon alapuló valószínűségének szorzata alapján egy várható cash-flow kerül felírásra. A céltartalék összege a felírt pénzáram diszkontált jelenértéke.

18.4. Minőségi jutalékbónuszhoz kapcsolódó céltartalék

A minőségi jutalékbónusz a Fundamenta-Lakáskassza Kft. (továbbiakban Kft.) által közvetített megtakarítási szerződésekre vonatkozik.

Amennyiben az adott megtakarítási szerződésre a megtakarítás kezdet (az első havi megtakarítási összeg beérkezése) követő 12. hónapban a megtakarítás kezdetétől számítva a tarifa szerint elvárt és a tényleges befizetések aránya legalább 80%, akkor a Csoport a mindenkor hatályos szerződésben részletezett mértékű jutalékbónuszt fizet a Kft. üzletkötőinek. A megtakarítás kezdet hónapja is beszámításra kerül a vizsgálati időszakba, vagyis 13 hónapot veszünk figyelembe. Ha ez az arány nem éri el a 30%-ot, akkor a korábban kifizetett kötési jutalékot, valamint bónuszjutalékot is visszairja a Csoport, és ennek a bónuszjutalék-visszaírásnak a várható összege csökkenti a képzendő céltartalékot.

Amennyiben az adott megtakarítási szerződés a szerződés megkötésétől számított 12 hónapon belül megszűnik, akkor a korábban kifizetett kötési jutalékot, valamint – amennyiben volt – a bónuszjutalékot is visszairja a Csoport, és ennek a bónuszjutalék-visszaírásnak a várható összege csökkenti a képzendő céltartalékot.

A várható cash-flow-t, a várható megtakarítási kezdeteket és befizetéseket, valamint a várható szerződésfelmondásokat a Csoport a múltbeli tapasztalatok alapján prognosztizálja.

18.5. SZEB versenyutakra képzett céltartalék

Az üzletkötői értékesítési versenyek jutalomútjaira az ismert utak várható költségeinek függvényében havonta céltartalékot képez a Csoport.

A céltartalék képzésének alapja a versenyút átlagos költsége becslés vagy a harmadik féllel szemben kötött szerződés alapján, ezen költségek járulékonzata, valamint minden olyan dologi költség, amelyek az utazás során felmerülnek.

Mivel a versenyutakra képzett céltartalékok jellemzően a tárgyévet követő évben felhasználásra kerülnek, ezért a Csoport eltekint a diszkontálástól.

18.6. Autóbankra képzett céltartalék

Az Autóbank program egy az üzletkötőket megtakarításra és befektetésre ösztönző program. Az üzletkötőtől egy vállalt havi értékesítési teljesítményt és megtakarítást vár el a Csoport, mely összeget elhelyez egy befektetési szolgáltatónál nyitott befektetési számlán. A megtakarítás mellé a Csoport által bónuszjutalék kerül kifizetésre a programban vállalt, illetve előírt futamidő végén. Az így összegyűlt összeget az üzletkötő a kiírás szerint új autó vásárlására köteles fordítani.

Mivel az Autóbank programra képzett céltartalékok jellemzően a tárgyévet követő évben felhasználásra kerülnek, ezért a Csoport nem tekinti lényegesnek a diszkontálás hatását, így eltekint annak alkalmazásától a céltartalék értékelése során.

Az Autóbank programra képzett céltartalék elszámolása negyedévente, az előző időszak állományhoz viszonyított állományváltozás alapján kerül elszámolásra.

18.7. Bónuszbankra képzett céltartalék

A Bónuszbank program egy, a SZEB vezetés és vezető Személyi Bankárok számára kidolgozott, mutatószámokon alapuló ösztönző és hűségprogram. A Bónuszbank alapján kifizetendő jutalom nagyságát az értékesítési teljesítményen kívül vállalati mutatószámok is befolyásolják. Ezen résztényezők súlyozott átlaga adja a Bónuszbank mutató értékét, amellyel a bónuszkeretet korrigálva alakul ki a jutalékalap.

A jutalékalap 5 éven keresztül, 5 egyenlő részletben kerül kifizetésre. Ezekhez a várható kifizetésekhez a Csoport kifizetési valószínűséget rendel, így alakítva ki a céltartalék képzés alapját. Ezen várható kifizetések összegét a pontosabb becslés érdekében a Csoport a 7 éves államkötvény hozamával diszkontálja.

A Bónuszbank programra képzett céltartalék elszámolása évente, az előző időszak állományhoz viszonyított állományváltozás alapján kerül elszámolásra. A tárgyévben Bónuszbankra visszatartott jutalékokat a pénzügyi kimutatások fordulónapjáig havonta elhatárolja a Csoport.

18.8. Egyéb kötelezettségekre képzett céltartalék

Az egyéb biztos kötelezettségekre képzett céltartalék a következő főbb tételekből áll:

A tárgyévi kiírt versenyek díjainak összegére és a kalkulált járulékokra - amennyiben a tárgyévben nem kerültek kifizetésre – céltartalékot képez a Csoport, mivel a pontos összeg még nem ismert.

A Csoport javadalmazási politikája alapján egy meghatározott vezetői kör prémiumának kifizetése több évre elosztva történik. Azokat az összegeket, amelyek kifizetése a következő évben esedékes, a Csoport elhatárolja, míg a későbbi éveket érintő kifizetésekre céltartalékot képez. A korábbi évek eredményéből fakadó, de későbbi éveket érintő összegek nagysága a több éves célok visszamérése miatt nem fix, az évenkénti újramérés függvényében, illetve a prognózisok aktualizálásával számolódik újra.

Az októberi Ltp. törvény módosításához kapcsolódóan 2018.10.16-i dátummal jelentős mennyiségű ajánlat és szerződésmódosítás érkezett be a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. által meghatározott időponthoz képest késve a Társasághoz. Azon ajánlatok és módosítások esetében, ahol a beérkezés dátuma 2018.10.18. utáni, de a késedelmes beérkezés nem az ügyfélnek felróható okból történt, ott vezetői döntés értelmében kompenzációt fog fizetni a Társaság, és erre céltartalékot képzett.

19. Egyéb kötelezettségek

19.1. táblázat - Egyéb kötelezettségek

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Elhatárolások	305	423
Felmondott állami támogatás	252	202
Egyéb munkavállalókkal kapcsolatos kötelezettségek	560	693
Adóhatóságokkal szembeni fizetési kötelezettségek	103	63
További egyéb kötelezettségek	15	0
Egyéb kötelezettségek összesen	1 235	1 381

20. Saját tőke

20.1. Jegyzett tőke

A Csoport hivatalos, kibocsátott, lehívott és teljesen befizetett jegyzett tőkéje 200 100 darab (2019. december 31-én: 200 100 darab), egyenként 10 000 forint (2019. december 31-én: 10 000 forint) névértékű részvényből áll. A kibocsátott részvények felszámolás esetén teljesen egyenrangúak.

20.2. Tőketartalék

A tőketartalék értéke 2020. december 31-én: 2 100 millió Ft, 2019. december 31-én: 2 100 millió Ft. A Lakáskassza-Wüstenrot Rt. és a Fundamenta Rt. 2003. július 1-jei fúziója során végrehajtott tőkeszerkezet-átalakítás óta a tőketartalék összege változatlan.

A tőketartalék értéke nem változott, melynek oka, hogy a tőketartalék közvetlenül nem felosztható, összege csak bizonyos esetekben változhat (eszköz kivonással együtt járó tőketartalék-kivonás, illetve a saját tőke többi elemébe történő átvétel).

20.3. Eredménytartalék

A Csoport eredménytartaléka az előző évek felhalmozott eredményeinek a tulajdonosoknak kifizetett osztalékkal csökkentett értékét tartalmazza.

2020-ban és 2019-ben egyaránt 2 500 millió Ft került megjelenítésre eredménytartalék csökkentő tételként. A 2019-es évre vonatkozóan 2020-ban jóváhagyott osztalékból 557 millió Ft még nem került kifizetésre a Magyar Nemzeti Bank iránymutatásának megfelelően. Az egy részvényre jutó osztalék 12 494 Ft/db volt 2020-ban (2019: 12 494 Ft/db).

A mérlegfordulónap után a Csoport vezetése nem javasolt osztalékfizetést.

20.4. Jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékok

Kiegyenlítési tartalék

A kiegyenlítési tartalék képzésére vonatkozó szabályokat a 7.18. e) megjegyzés mutatja be.

Tárgyévben kiegyenlítési tartalék képzésére nem került sor.

Általános tartalék

Az általános tartalék képzésére, felhasználására vonatkozó szabályokat a 7.18. e) megjegyzés mutatja be.

Tárgyévben a Csoport 227 millió Ft általános tartalékot képzett az eredménytartalék terhére (2019: 700 millió Ft). A tartalék felhasználására az év során nem került sor.

21. Nettó kamatbevétel

21.1. Kamatbevételek

21.1.1. táblázat - Kamatbevételek

(millió Ft)	2020	2019
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek kamatbevételei	177	8
Értékpapírok kamatbevételei	4 564	5 283
Államkötvények kamatbevételei	4 507	5 281
Diszkontkincstárjegyek kamatbevételei	47	2
Jelzáloglevelek kamatbevételei	10	0
Ügyfelekkel szembeni követelések kamatbevételei	24 827	24 421
Azonnali áthidaló kölcsönök kamatbevételei	16 928	16 307
Áthidaló kölcsönök kamatbevételei	5 027	5 234
Lakáskölcsönök kamatbevételei	2 872	2 880
Kamatbevétel lízingügyletekből	8	4
Kamatbevételek összesen	29 576	29 716

A fenti táblázatban bemutatott kamatbevételek összegéből 29 640 millió Ft (2019: 29 791 millió Ft) az effektív kamatlábmódszer alkalmazásával került elszámolásra. Ezenkívül a kamatbevételek között mutatja ki a Csoport a pénzügyi eszközök kivezetéssel nem járó módosításának, valamint az instrumentum várható cash-flow-ira vonatkozó becslés változásának eredményét, mely a kamatbevételek 64 millió Ft összegű (2019: 75 millió Ft) csökkenését eredményezte.

21.2. Kamatráfordítások

21.2.1. táblázat - Kamatráfordítások

(millió Ft)	2020	2019
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek kamatráfordításai	-7 024	-6 522
Ügyfélbefizetésekre fizetett kamatráfordítások	-5 731	-5 329
Állami támogatásra jutó kamatráfordítások	-1 293	-1 193
Pénzügyi eszközök negatív kamatbevétele	-2	-5
Lízing kamatráfordítása	-244	-202
Kamatráfordítások összesen	-7 270	-6 729

A kamatráfordítások emelkedését a megnövekedett betétállomány, valamint az IFRS 16 szerint elszámolt, lízingkötelezettségekhez kapcsolódó kamatráfordítás okozta.

22. Díjak, jutalékok nettó eredménye

22.1. Díj és jutalékbevételek

22.1.1. táblázat - Díj- és jutalékbevételek

(millió Ft)	2020	2019
Lakástakarék ügyletek díj és jutalékbevételei	2 192	2 306
Hitelek díjbevétele	244	347
Betétek utáni díjbevétel	1 948	1 959
Egyéb jutalék és díjbevétel	1 003	1 005
Díj és jutalékbevételek összesen	3 195	3 311

Az egyéb jutalékbevételek az állampapírok és egyéb, pénzügyi és biztosítói termékek közvetítéséből származnak.

22.2. Díj- és jutalékráfordítások

22.2.1. táblázat - Díj- és jutalékráfordítások

(millió Ft)	2020	2019
Hitelek jutalékráfordítása	-100	-74
Betétek miatti jutalékráfordítás	-497	-532
Egyéb jutalék és díjráfordítások	-483	-596
Értékpapír ügyletek jutalékráfordításai	-13	-11
Állampapír közvetítés jutalékráfordítása	-60	-73
Fizetési forgalom jutalékráfordításai	-401	-465
Díj és jutalékráfordítások összesen	-1 554	-1 751

23. Nettó kereskedési eredmény

23.1. táblázat - Nettó kereskedési eredmény

(millió Ft)	2020	2019
Devizaárfolyam különbözetek	-473	-193
Nettó kereskedési eredmény összesen	-473	-193

Az árfolyamkülönbség jelentős változását a romló forint okozta, mely legnagyobb részben az IFRS 16 szerinti, devizában fennálló lízingkötelezettségekhez kapcsolódik.

24. Amortizált bekerülési értéken értékelt („ABÉ”) pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény

24.1. táblázat - ABÉ-n értékelt pénzügyi eszközök kivezetéséből származó nettó eredmény

(millió Ft)	2020	2019
Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok értékesítésének nettó eredménye	761	171
Állampapírok	737	151
Diszkontkincstárjegy	24	20
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény összesen	761	171

Az értékpapírokat a Csoport amortizált bekerülési értéken értékeltként sorolja be, emiatt a kivezetésükből származó nettó eredményt az eredménykimutatásban az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény soron jeleníti meg. 2019-ben az árfolyamnyereség jelentősebb része abból adódott, hogy Magyarország javuló adóbsorolása miatt csökkenteni lehetett az értékvesztés számítás során a PD kulcsot. Kisebb részben pedig a tárgyévben lejárat előtti értékpapírok lejárat előtti értékesítése miatt keletkezett árfolyamnyereség, ami egyébként, ha nem került volna sor értékesítésre, akkor kamatbevétel soron jelentkezett volna.

Az államkötvények soron a tárgyévben realizált eredmény mögött a számviteli politikában rögzített limit alatti volumenben végrehajtott államkötvény eladás áll. Az értékesítést az motiválta, hogy szükségessé vált a banki könyvi kamatkockázat csökkentése. Az elvárt mértékű kockázatcsökkentés a könyvekben lévő leghosszabb hátralévő futamidejű értékpapírokból történő eladással volt a leginkább hatékonyan megvalósítható. Az említett alapvető motiváció mellett az árfolyamnyereség realizálás csupán következményként értékelendő.

25. Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások

25.1. táblázat - Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások

(millió Ft)	2020	2019
Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése és értékvesztésének visszairása	-2 116	-611
Értékpapírok értékvesztése és értékvesztésének visszairása	-79	88
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése és értékvesztésének visszairása	-14	-22
Hitelnyújtási elkötelezettségekre képzett céltartalék változása	25	-27
Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások összesen	-2 184	-572

Az ügyfelekkel szembeni követelésekre elszámolt értékvesztés növekedése az értékvesztés modell év végi felülvizsgálatának az eredménye, melyre a pandémiás időszakra bevezetett hitelmoratórium miatt volt szükség. Részletesebben a 36. megjegyzésben kerül kifejtésre.

26. Egyéb működési bevételek

26.1. táblázat - Egyéb működési bevételek

(millió Ft)	2020	2019
Térítés nélküli átvétel esetén elszámolt bevétel	0	3
Kártérítési bevétel	22	22
Oktatási tevékenységből származó bevétel	23	40
Tablet, autó, irodahasználati díjakból származó bevétel	66	102
Adómegettérülések	21	34
Egyéb bevételek nem lakás-takarékpénztári üzletágból	0	26
Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítésének nyeresége	3	1
Készletek (Fundamenta magazin, Okospersely, egyéb készletek) értékesítéséből származó eredmény	49	27
Különféle egyéb bevétel	96	82
Egyéb működési bevételek összesen	280	337

27. Egyéb működési ráfordítások

27.1. táblázat - Egyéb működési ráfordítások

(millió Ft)	2020	2019
OBA éves díj, szanalási díj	-521	-550
Pénzüntézetí különadó	-1 081	-935
Egyéb adók miatti ráfordítások	-26	-25
Térítés nélküli átadások, adományok	0	-3
Immateriális javak, gépek berendezések, járművek illetve az egyéb eszközök után elszámolt értékvesztés	0	-35
Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítésének vesztesége	-1	-12
Különféle egyéb ráfordítás	-155	-130
Egyéb működési ráfordítások összesen	-1 784	-1 690

28. Működési költségek

28.1. táblázat - Személyi jellegű ráfordítások

(millió Ft)	2020	2019
Bérlköltség	-4 242	-4 420
Adók és járulékok	-831	-1 029
Egyéb	-287	-140
Személyi jellegű ráfordítások összesen	-5 360	-5 589

A foglalkoztatottak év végi statisztikai állományi létszáma 2020. december 31-én 667 fő volt (2019.12.31: 689 fő).

28.2. táblázat - Anyagjellegű ráfordítások

(millió Ft)	2020	2019
Irodai üzem	-1 193	-1 353
Épületfenntartási költségek	-190	-215
Hozzájárulások és díjak	-124	-82
Bérelt személyzet ráfordításai	-7	-64
Tanácsadás	-449	-411
IT költségek	-1 503	-1 377
Bérleti díjak	-238	-404
PR/marketing költségek	-381	-726
Hatósági szervek	-190	-260
Egyéb költségek	-253	-240
Anyagjellegű ráfordítások összesen	-4 528	-5 132

A PR és marketing költségek a pandémiás időszak miatt meg nem tartott rendezvények, meg nem rendelt szolgáltatások miatt csökkentek.

28.3. táblázat - Értékcsökkenési leírás

(millió Ft)	2020	2019
Ingatlanok, gépek és berendezések	-835	-677
Immateriális javak	-1 201	-1 185
Használati jog eszköz	-1 012	-951
Összesen	-3 048	-2 813

29. Nyereségadók

A Csoport nyereségadóként kezeli a társasági adót, a helyi iparüzési adót és az innovációs járulékot. Az egyes adónemek adóalapja eltérő.

Magyarországon a társasági adó mértéke egységesen 9%, ezért ebből a kulcsból indul ki a Csoport az adólevetetés során. A társasági adó alapja a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény alapján kerül meghatározásra.

A helyi iparüzési adó mértéke legfeljebb 2%, az egyes önkormányzatok önállóan dönthetnek mértékéről. Az iparüzési adó alapja a tárgyévi árbevétel, csökkentve az anyagköltséggel, az eladott áruk beszerzési értékével, a csoporton belüli továbbszámlázott szolgáltatások értékével, illetve korrigálva az egyéb módosító tételekkel. A tárgyévi árbevétel tartalmazza a kamatbevételt és a lakástakarék ügyletek díj és jutalékbevételét. Ezenkívül még az árbevétel részét képezi az értékpapírokból realizált árfolyamnyereség, és a készlet- és szolgáltatásértékesítésből származó bevétel is. Egyéb módosító tételek a kamatbevétel csökkentéseként az üzleti évben elszámolt fizetett, fizetendő díjak, jutalékok összege.

Az innovációs járulék mértéke 0,3%, alapja megegyezik a helyi iparüzési adó alapjával.

29.1. Tárgyidőszakra elszámolt nyereségadó

29.1.1. táblázat - Tárgyidőszakra elszámolt nyereségadó

(millió Ft)	2020	2019
Tényleges nyereségadó		
Tárgyévi eredményt terhelő nyereségadó	-1 266	-1 986
Tényleges nyereségadó összesen (ráfordítás (+)/ bevétel (-))	-1 266	-1 986
Halasztott adórátfordítás		
Átmeneti különbözetekeletkezése és visszafordulása	112	388
Halasztott adórátfordítás (+) / bevétel (-) összesen	112	388
Nyereségadó összesen	-1 154	-1 598

29.2. A jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékban elszámolt nyereségadó

A Csoport a kiegyenlítési tartalék halasztott adóját a jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékban jeleníti meg, melynek összege 2020. december 31-én 688 millió Ft (2019.12.31: 688 millió Ft).

29.3. Effektív adókulcs levezetés

A számviteli nyereség alapján számított és a tárgyévi nyereségadó, illetve az alkalmazandó adókulcs (9% társasági adó, 2% helyi iparüzési adó, 0,3% innovációs járulék) és az átlagos effektív adókulcs közötti számszaki egyeztetést az alábbi táblázat mutatja be.

29.3.1. táblázat - Effektív adókulcs levezetés

(millió Ft)		2020		2019	
		%	Összeg	%	Összeg
Adózás előtti eredmény			5 225		9 066
A Társaság nyereségadókulcsával számított elvárt nyereségadó	-9,00%		-470	-9,00%	-816
Helyi adó és innovációs járulék	-10,11%		-528	-11,95%	-1 083
Állandó különbözetekeletkezése	6,23%		326	0,52%	46
Áttérési adó átvezetése	-3,46%		-181	-4,34%	-393
Tárgyévben megjelenített, korábban meg nem jelenített negatív adóalapok adóhatása	-0,32%		-17	-0,62%	-56
Egyéb	-5,41%		-284	7,77%	704
Nyereségadó összesen	-22,08%		-1 154	-17,62%	-1 598

29.4. A halasztott adó egyenlegének változása

A Csoport igazgatósága azt a döntést hozta, hogy a jogszabályok adta lehetőséggel élve az áttérési adó miatt esetlegesen keletkezett ráfordításait az áttérési adóévének és az azt követő két adóév adóalapjában három egyenlő részletben érvényesíti. A halasztott adó jóváírásait, amely a helyi iparüzési adóhoz és innovációs járulékhöz kapcsolódik az áttérési adóévében és az azt követő adóévben nem tudta igénybe venni. Ennek oka, hogy 2018-ban minimum adóalappal számította a fenti adót és járulékot, 2019-ben pedig kérvényezte a magyar számviteli szabályok szerinti levezetést. Így 2020-ban számítja az alapot először IFRS-ek szerint, ezért 2020-ban és az azt követő két évben érvényesíti ezeket az adóköveteléseket. Legfőképp ezek okozzák a halasztott adó nettó egyenlegének 112 millió Ft-os csökkenését.

29.4.1. táblázat - A halasztott adó egyenlegének változása

(millió Ft)	Nettó egyenleg 2020.01.01	Eredményben megjelenített összeg	Egyéb átfogó jövedelemben megjelenített összeg	Egyenleg 2020. december 31-én		
				Nettó	Halasztott adó- követelések	Halasztott adó- kötelezettségek
Ingatlanok, gépek és berendezések; immateriális javak	-33	-7	0	-40	-40	0
Értékpapírok	-1	-2	0	-3	-3	0
Hitel tranzakciós költség	78	-402	0	-324	-324	0
Betét tranzakciós költség	1 753	115	0	1 868	1 868	0
Várható hitelezési veszteségre képzett értékvesztés	5	-3	0	2	2	0
Kiegyenlítési tartalék	-688	0	0	-688	-688	0
Egyéb céltartalékok	-78	-52	0	-130	-130	0
Egyéb	-200	463	0	263	263	0
Adókövetelések (+) / Adókötelezettségek (-)	836	112	0	948	948	0

(millió Ft)	Egyenleg 2019. december 31-én					
	Nettó egyenleg 2019.01.01	Eredményben megjelenített összeg	Egyéb átfogó jövedelemben megjelenített összeg	Nettó	Halasztott adó- követelések	Halasztott adó- kötelezettségek
Ingatlanok, gépek és berendezések; immateriális javak	-2	-31	0	-33	-33	0
Értékpapírok	-5	4	0	-1	-1	0
Hitel tranzakciós költség	-4	82	0	78	78	0
Betét tranzakciós költség	932	821	0	1 753	1 753	0
Várható hitelezési veszteségre képzett értékvesztés	0	5	0	5	5	0
Kiegészítési tartalék	-688	0	0	-688	-688	0
Egyéb céltartalékok	180	-258	0	-78	-78	0
Egyéb	35	-235	0	-200	-200	0
Adókövetelések (+) / Adókötelezettségek (-)	448	388	0	836	836	0

30. Egyéb közzétételek

30.1. Csoport összetétel

Fundamenta-Lakáskassza Pénzügyi Közvetítő Korlátolt Felelősségű Társaság

Az anyavállalat 100%-os tulajdonosa (2019.12.31: 100%) a Fundamenta-Lakáskassza Pénzügyi Közvetítő Kft-nek. A részesedés könyv szerinti értéke 2020. december 31-én 459 millió Ft volt (2019.12.31: 459 millió Ft), értékvesztés elszámolására nem került sor.

A leányvállalat saját tőkéje és tartalékai az alábbiak szerint alakultak:

30.1.1. táblázat - Fundamenta-Lakáskassza Pénzügyi Közvetítő Kft. saját tőkéje és tartalékai

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Jegyzett tőke	150	150
Tőketartalék	306	306
Eredménytartalék	1 650	2 374
Tárgyévi eredmény	1 089	-724
Leányvállalat saját tőke elemei összesen	3 195	2 106

Fundamenta Értéklánc Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság.

Az anyavállalat 2019-ben alapította a Fundamenta Értéklánc Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Kft-t, melynek 100%-os tulajdonosa. A leányvállalat alapító okirata 2019. március 18-án kelt. A részesedés könyv szerinti értéke 2020. december 31-én 900 millió Ft volt (2019.12.31: 900 millió Ft), értékvesztés elszámolására nem került sor.

A leányvállalat saját tőkéje és tartalékai az alábbiak szerint alakultak:

30.1.2. táblázat - Fundamenta Értéklánc Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Kft. saját tőkéje és tartalékai

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Jegyzett tőke	50	50
Tőketartalék	850	850
Eredménytartalék	-79	0
Tárgyévi eredmény	-187	-79
Leányvállalat saját tőke elemei összesen	634	821

30.2. Lízingek

A Csoport, mint lízingbe vevő

A Csoport lízingbevevőként ingatlan-, raktár- és gépkocsi bérlettel kapcsolatos lízingügyletekkel rendelkezik. A Csoport által az operatív lízingszerződés keretében bérelt budapesti ingatlan székházként, ügyfélszolgálatként szolgál. A szerződések nem tartalmaznak korlátozásokat, vételi opciókat, illetve értékállósági záradékokat. A lízingszerződések többsége tartalmaz hosszabbítási opciót, amelyek túlnyomó része kizárólag a Csoport által lehívható. Megszüntetési opciót a gépkocsi bérlettel kapcsolatos lízingszerződések tartalmaznak.

A Csoport lízingekkel kapcsolatos számviteli politikáját a 7.12. megjegyzés tartalmazza.

30.2.1. táblázat - Tárgyi eszközök és használati jog-eszközök könyv szerinti értéke

(millió Ft)	2020	2019
Saját tulajdonú ingatlanok, gépek és berendezések	3 991	4 345
Használatijog-eszközök, kivéve befektetési célú ingatlan	5 941	6 286
Összesen	9 932	10 631

30.2.2. táblázat - Használati jog eszközök mozgástáblája

(millió Ft)	Ingatlanok	Járművek	Összesen
Egyenleg 2019. január 1-én	471	457	928
Értéknövekedés	6 633	0	6 633
Egyéb csökkenés	-317	-7	-324
Éves értékcsökkenési leírás	-771	-180	-951
Egyenleg 2020. január 1-én	6 016	270	6 286
Értéknövekedés	893	8	901
Egyéb csökkenés	-232	-2	-234
Éves értékcsökkenési leírás	-854	-158	-1 012
Egyenleg 2020. december 31-én	5 823	118	5 941

A lízingkötelezettségek lejárat elemzését ld a 32.2.3. táblában.

30.2.3. táblázat - Fix és változó lízingfizetések

(millió Ft)			2020.12.31.
	Fix pénzki- áramlások	Változó pénz- kiáramlások	Összesen
Fix lízingdíjat tartalmazó szerződések	98	0	98
Kizárólag változó lízingdíjat tartalmazó szerződések	0	908	908
Összesen	98	908	1 006

(millió Ft)			2019.12.31.
	Fix pénzki- áramlások	Változó pénz- kiáramlások	Összesen
Fix lízingdíjat tartalmazó szerződések	126	0	126
Kizárólag változó lízingdíjat tartalmazó szerződések	0	696	696
Összesen	126	696	822

A fogyasztói árindex 1%-os növekedése 1% -kal növelné a változó lízingdíjak összegét.

30.2.4. táblázat - Eredménykimutatáshoz és cash-flow kimutatáshoz kapcsolódó közzétételek

(millió Ft)	2020	2019
Lízing kötelezettségek kamata	-244	-202
A lízing kötelezettség értékelése során figyelembe nem vett változó lízingfizetések	-230	-195
Allízingbe adott használatijog-eszközök bevétele	57	91
Rövid futamidejű lízingek ráfordításai	0	-197
Lízingek miatti teljes pénzkirámlás	-1 006	-822

A Csoport azokat a használatijog-eszközöket, amelyek nem felelnek meg a befektetési célú ingatlan definíciójának, az Ingatlanok, gépek, berendezések soron, míg a lízing kötelezettségeket az Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek és a Szállítói és egyéb rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek sorokon belül mutatja ki a pénzügyi helyzet kimutatásában.

A Csoport – kivéve, ha a költségeket egy másik eszköz könyv szerinti értéke tartalmazza – a kezdőnap után az eredményben jeleníti meg a lízingkötelezettség kamatát a Nettó pénzügyi eredmény eredménykimutatás soron, és azokat a változó lízingdíjakat, amelyeket nem vett figyelembe a lízingkötelezettség értékelésében azon időszak tekintetében, amelyben az említett díjakat kiváltó esemény vagy körülmény felmerül az Anyagjellegű ráfordítások eredménykimutatás soron. A Csoport a használatijog-eszköz értékcsökkenését az eredményben az Értékcsökkenési leírás soron jeleníti meg.

A Csoport, mint lízingbeadó

A Csoport az üzletkötőinek a saját gépkocsikat ad bérbe, továbbá allízingbe ad bérelt irodahelyiséget és lízingelt gépkocsikat, melyeket IFRS 16 szerint operatív lízingként sorolt be, és eszerint számolja el, valamint harmadik külső félnek ad bérbe irodaterületet, melyet pénzügyi lízingként sorolt be és számol el. 2020. november 1-jétől harmadik félnek történő bérbeadás kizárólag a Fundamenta Értéklánc Kft.-n keresztül valósul meg.

30.2.5. táblázat - Lízingbeadó lízingbevételei

(millió Ft)	2020	2019
Pénzügyi lízing		
Értékesítési eredmény	22	12
Nettó lízingbefektetésből származó pénzügyi bevétel	30	5
Operatív lízing		
Lízingbevétel	64	100

30.2.6. táblázat - Lízingbeadó operatív lízingek

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
1 éven belül	74	86
1-2 év	75	84
2-3 év	82	89
3-4 év	87	93
4-5 év	91	96
Diszkontálatlan lízingfizetések összesen	409	448

30.2.7. táblázat - Lízingbeadó pénzügyi lízingek

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
1 éven belül	63	30
1-2 év	63	31
2-3 év	63	30
3-4 év	63	28
4-5 év	63	28
5 éven túl	192	117
Diszkontálatlan lízingfizetésekből származó követelések összesen	507	264
Meg nem szolgáltat pénzügyi bevételek	58	33
Nettó lízingbefektetés	449	231

A Csoport az operatív lízingek keretében lízingbe, illetve allízingbe adott használati-jog-eszközöket a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban azok jellegének megfelelően mutatja be az Ingatlanok, gépek, berendezések mérlegsorán.

30.3. Kapcsolt felekre vonatkozó közzétételek

Kapcsolt vállalkozásokkal folytatott gazdasági tranzakciók egyenlegei

A pénzügyi kimutatásokban a Csoport az alábbiak szerint határozza meg a kapcsolt feleket.

A magánszemély vagy közeli hozzátartozója kapcsolt viszonyban áll a Csoporttal, ha a magánszemély ellenőrzést vagy közös ellenőrzést gyakorol, vagy jelentős befolyással rendelkezik a Csoport felett, vagy kulcspozícióban lévő vezető a Csoportnál vagy annak egy anyavállalatánál.

Egy gazdálkodó egység kapcsolt viszonyban áll a Csoporttal, ha a következő feltételek közül bármelyik teljesül:

- A gazdálkodó egység és a Csoport ugyanazon csoport tagja;
- Az egyik gazdálkodó egység a másik gazdálkodó egység társult vállalkozása vagy közös vállalkozása (vagy olyan csoport tagjának társult vállalkozása vagy közös vállalkozása, amelynek a másik gazdálkodó egység is tagja);
- A gazdálkodó egység egy, a fentebb definiált magánszemély ellenőrzése vagy közös ellenőrzése alatt áll;
- Egy, a fentiekben definiált magánszemély jelentős befolyással rendelkezik a gazdálkodó egység felett vagy a gazdálkodó egységnek (vagy a gazdálkodó egység egy anyavállalatának) kulcspozícióban lévő vezetője;

A gazdálkodó egység vagy annak a csoportnak bármely tagja, amelyiknek a gazdálkodó egység részét képezi, kulcspozícióban lévő vezetői szolgáltatásokat nyújt a Csoportnak vagy a Csoport anyavállalatának.

30.3.1. táblázat - Kapcsolt felekkel szemben fennálló egyenlegek

2020.12.31			
(millió Ft)	Anyavállalat	A Lakás-takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek
Eszközök			
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	18
Kötelezettségek			
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	17	24
Céltartalékok	0	228	0
Egyéb kötelezettségek	0	64	0

2019.12.31			
(millió Ft)	Anyavállalat	A Lakás-takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek
Eszközök			
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	2	19
Kötelezettségek			
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	21	20
Céltartalékok	0	164	0
Egyéb kötelezettségek	0	38	0

30.3.2. táblázat - Kapcsolt felekkel folytatott ügyletek

2020			
(millió Ft)	Anyavállalat	A Lakás-takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek
Átfogó jövedelem			
Kamatbevételek	0	0	1
Személyi jellegű ráfordítások	0	-392	0
Anyagjellegű ráfordítások	-22	-24	0
Osztalék			
Fizetett osztalék	1 281	0	0

2019			
(millió Ft)	Anyavállalat	A Lakás-takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek
Átfogó jövedelem			
Kamatbevételek	0	0	1
Egyéb működési ráfordítások	0	-1	0
Személyi jellegű ráfordítások	0	-426	0
Anyagjellegű ráfordítások	-12	0	0
Osztalék			
Fizetett osztalék	1 281	0	0

A kulcspozícióban lévő vezetők azok a személyek, akik – közvetlenül vagy közvetve – felhatalmazással és felelősséggel rendelkeznek a Csoport tevékenységének tervezése, irányítása és ellenőrzése tekintetében. A Lakás-takarékpénztár és anyavállalatai felügyelő bizottságának és igazgatóságának a tagjai minősülnek kulcspozícióban lévő vezetőknek.

Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

A kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazását mutatja be az alábbi táblázat:

30.3.3. táblázat - Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

(millió Ft)	2020	2019
Rövid távú munkavállalói juttatások	334	322
Egyéb hosszú távú juttatások	82	104
Összesen	416	426

A kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása magában foglalja a bérüket, a nem pénzbeli juttatásokat és a kapcsolódó adókat is. Az IAS 24.17 b, és d, szerinti juttatások a Csoportnál nem relevánsak.

30.3.4. táblázat - Igazgatóság, felügyelőbizottság tagjainak javadalmazása

(millió Ft)	2020	2019
Igazgatósági tagok	412	417
Felügyelő Bizottság tagjai	5	9
Összesen	417	426

30.4. Mérlegen kívüli tételek

Jogviták

A mérleg fordulónapjáig a Csoporttal szemben különféle kárigények kerültek bejelentésre és különböző jogi eljárások folytak, melyek jellegük alapján a rendes üzletmenethez tartoznak.

A Csoport megítélése szerint a vele szemben támasztott igények és peresített követelések nem érintik lényegesen pénzügyi helyzetét, jövőbeli működési eredményét vagy cash-flow-ját, bár nem adható biztosíték az igények és peresített követelések végső kimenetele tekintetében. Mindazonáltal a jogviták miatt megképzett céltartalék összege 2 millió forint volt 2020. december 31-én és 5 millió forint 2019. december 31-én. (Lásd 18.1. megjegyzés).

Hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás

Ezen instrumentumok elsődleges célja, hogy a Csoport az ügyfelek számára igény szerint biztosítson pénzeszközöket.

A hitelek engedélyezhető keretének kihasználatlan részei vonatkozásában a Csoport kötelezettséget vállal hitelnyújtásra. A kölcsönnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás hitelezési kockázatának tekintetében a Csoport potenciálisan a kihasználatlan kötelezettségvállalási keretének teljes összegével megegyező veszteség kockázatának van kitéve. Ugyanakkor, a veszteség valószínűsíthető összege alacsonyabb a kihasználatlan kötelezettségvállalási keret teljes összegénél, mivel a legtöbb hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettség feltétele, hogy az ügyfelek megfeleljenek bizonyos hitelképességi követelményeknek.

Az igénybe nem vett hitelnyújtási kötelezettségvállalásokra hasonló hitelezési kockázati monitoring és hitelezési szabályok vonatkoznak, mint amelyet hitelnyújtásnál alkalmaznak. A Csoport vezetése szerint az igénybe nem vett hitelnyújtási kötelezettség vállalásokkal kapcsolatos piaci kockázat minimális.

Függő követelések

A Csoport 2020. december 31-én 155 millió Ft (2019.12.31: 155 millió Ft) összegű függő peresített követelést tart nyilván.

30.5. Mérlegfordulónap utáni események

A beszámolási időszak vége utáni események olyan kedvező vagy kedvezőtlen események, amelyek a beszámolási időszak vége és a pénzügyi kimutatások jóváhagyásának dátuma között következnek be. Ezek az események lehetnek módosító (a kimutatás fordulónapján fennállt körülményeket igazolnak) és nem módosító események (a beszámolási időszak vége után létrejött események).

A Csoport minden beszámolási időszak vége utáni módosító eseményt figyelembe vett a pénzügyi kimutatásainak összeállításakor.

Az MNB a mérlegfordulónapot követően hozta nyilvánosságra vezetői körlevelet, mely alapján a 9 hónapnál hosszabb ideje moratórium alatt álló ügyletek kezelésére vonatkozóan alakít ki konkrét szabályrendszert. A moratórium tényét összhangban az EBA iránymutatással 9 hónapot követően alapvetően átstrukturálnak tekinti, melyre elvárja a megnövekedett kockázati paraméter alkalmazását. A moratóriummal érintett állomány Stage 2-be történő átsorolásának szabályrendszerét, és a kivételeket az átsorolás alól ez a körlevél szintén definiálja. A Csoport által alkalmazott módszertan alapja a rejtett Stage 3 portfólió azonosítása a rendelkezésre álló információk modellezési eszközökkel történő feldolgozására épül. A rejtett Stage 3 portfólió azonosítása alapján kalkulált többlet értékvesztés, a Stage 1-Stage 2 állományra került elporlasztásra management overlay alkalmazásával. Ezen logikát a januári körlevél azon javaslata mely szerint az érintett szerződések 9 hónap utáni Stage 2-kategóriába történő átsorolása szükséges, csupán minősítés oldalon érintené, az eredményhatást ugyanakkor 2020-ra várhatóan nem érintené, hiszen a rejtett Stage3 állományra kalkulált értékvesztés állomány nem változik az által, hogy a Stage 1 és Stage 2 portfólió aránya változik. Ezen oknál fogva, illetve a vezetői körlevél gyakorlati útmutatása alapján a Csoport visszamenőlegesen nem végzi el ezen átsorolást a 2020 decemberében már 9 hónapon túl moratórium alatt álló szerződések esetén.

30.5.1 táblázat - Hitelportfólió 2020.12.31

Stage	Tényleges stage megoszlás (mrd Ft)	Stage megoszlás MNB vezetői körlevél alapján, amennyiben az 2020-ban alkalmazásra került volna (mrd Ft)
Stage 1	437,7	323,2
Stage 2	40,0	154,5
Stage 3	5,8	5,8
Összesen	483,5	483,5

A fentiekén túlmenően nem történt más olyan gazdasági esemény a mérlegfordulónap után, ami a Csoportról alkotott valós és hű képet befolyásolná.

30.6. Informatikai rendszerek

A Csoport pénzügyi/számviteli/treasury folyamatainak támogatását az alábbi informatikai rendszerek biztosítják:

- Moonsol számlavezető rendszer,
- CODA főkönyvi alkalmazás,
- Érték értékesítési folyamatokat támogató alkalmazás,
- Clavis értékpapír rendszer,
- funIZSR GIRO-lebonyolítás,
- SPECTRA elektronikus banki ügyintézés,
- Abacus munkaidő és bérszámfejtő rendszer,
- WebBankár CRM rendszer/ügyféltörzs.

Az alkalmazások között egyaránt szerepelnek a Csoport által fejlesztett rendszerek és külsős partner által kódoltak is.

Az informatikai biztonság tekintetében a Csoport egyaránt támaszkodik adminisztratív és technikai kontrollokra is. Az összes informatikai rendszerhez való hozzáférés csak előre meghatározott jogosultságkezelési folyamaton keresztül lehetséges.

A rendelkezésre állás fokozása érdekében a Csoport tesztrendszereket üzemeltet és csak szigorúan szabályozott módon, megfelelő tesztelés után engedélyezi a program fejlesztések és módosítások üzemi környezetben való élesítését.

A Csoport az adatvesztés elkerülésére központi adatmentő rendszert használ, aminek az archív mentéseit egymástól távol lévő adatközpontokban tárolja, a mentett adatok megfelelőségének biztosítására visszaállítási tesztek alkalmazását.

A Csoport az összes kritikus üzleti rendszer és folyamat vonatkozásában BCP-t (Business Continuity Planning) dolgozott ki, amit a biztonságmenedzsment koordinációjával rendszeresen tesztel is.

31. Pénzügyi instrumentumok kategóriái

A Csoport pénzügyi instrumentumait amortizált bekerülési érték kategóriában tartja nyilván.

32. Pénzügyi kockázatkezelés

Pénzügyi instrumentumokból adódóan a Csoport a következő fő kockázatoknak van kitéve:

- hitelezési kockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat (beleértve az árfolyam- és kamatláb-kockázatot).

Ez a megjegyzés a Csoport fenti kockázatoknak való kitettségére, a kockázatok mérésével és kezelésével kapcsolatos célkitűzéseire, politikáira és folyamataira vonatkozó információkat mutatja be.

32.1. Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a pénzügyi instrumentumban részt vevő egyik fél kötelmének eleget nem téve pénzügyi veszteséget okoz a másik félnek, és alapvetően a Csoport által az ügyfeleknek és egyéb bankoknak, partnereknek nyújtott hitelek és előlegek és a Csoport által birtokolt befektetési értékpapírok esetében merül fel.

a) Hitelkockázat kezelése

A Csoport konzervatív hitelpolitikával és kockázati kedvvel rendelkező hitelező szakosított hitelintézet, amely kockázatait a prudencia elvét szem előtt tartva kezeli. Vezető testülete elkötelezett a kockázatvállalás olyan mértékű kontrollja mellett, amely biztosítja, hogy a Csoport által vállalt kockázatok összessége rövid- és hosszú távon se veszélyeztethesse a hitelintézet stabil működését. A Csoport úgy alakítja kockázatvállalását, kockázatkezelését, kontroll folyamatait, hogy azok a biztonságos működését támogassák.

A Csoport a megfelelő színvonalú kockázatkezelési folyamatok kidolgozását, illetve végrehajtását független kockázatkezelési szervezettel biztosítja.

A Csoport kockázatvállalási folyamatát a kockázat azonosítása, mérése, kezelése és a szigorú monitoring képezi. A mérési módszerek közül a Csoport törekszik a legjobb módszertan kiválasztására, mely megfelelően tükrözi kockázati profilját, és a legjobb eszköz a kockázatból származó potenciális veszteség becslésére. A Csoport az új termékek és szolgáltatások bevezetése előtt minden lényeges kockázati típus vonatkozásában felméri a termék kockázatait, meghatározza a kockázatkezelés módszereit, beleértve a monitoring tevékenységet is. A kockázati stratégia a hosszú távú üzleti tervvel összhangban van, arra épülve készül el és a legfőbb kockázatokra limiteket állapít meg, amelyek a Csoport kockázati profilját meghatározzák.

A hitelkockázat közben tartása a Stratégiai Kockázatkezelési Igazgatóságon valósul meg. A Stratégiai Kockázatkezelés felelős a hitelkockázatok és kockázati költségek tervezéséért, méréséért. Ezt a feladatát az alábbi funkciókon keresztül látja el.

- Az Operatív Kockázatkezelés biztosítja kockázatkezelési adatinfrastruktúrát, a központi fedezetértékelést és a szabályozást. Megtervezi, karbantartja, visszaméri és fejleszti az adósminősítési rendszert, a kockázati költségeket, valamint a belső és a külső kockázati riportokat.
- A Work Out osztály a hátralékos hitelkövetelések monitoringját és behajtását végzi. Az ügyletek cash-flow-ját egyedi átütemezési megállapodásokkal, végső esetben biztosítékok érvényesítésével éri el.
- Az Egyedi Döntéshozatal az adósminősítési rendszer által egyedi döntéshozatalra utalt hitelügyleteket bírálja el a Back Office előterjesztése alapján, s csak akkor hagyhatja jóvá, amennyiben az előterjesztő azt támogatja.
- A Termékkockázat az új kockázatot jelentő termékek kifejlesztését, a meglévő termékportfólió teljesítményének elemzését és a hitelezési folyamatokat támogatja.

A Stratégiai kockázatkezelési igazgatóság mellett a Compliance Igazgatóság, valamint a Biztonságmenedzsment Igazgatóság is kiemelt szerepet játszik a kockázatvállalási tudatosság alakításában, és kockázatkezelés folyamatainak üzemeltetésében.

A havi rendszerességgel ülésező Risk Board ellenőrzi a kockázatkezeléssel kapcsolatos területek munkáját kockázatkezelési stratégia megvalósulása mentén, és dönt a kockázatkezeléssel kapcsolatos témákban születő előterjesztésekről, a Stratégia végrehajtásához szükséges személyi és tárgyi feltételek biztosításáról.

A hitelkockázat vállalások keretszabályait, feltételrendszerét a vállalati stratégiába illeszkedő módon a Stratégiai Kockázatkezelési Igazgatóság koordinációja mellett az érintett területek – Kontrolling, Jog, Compliance, Piacmenedzsment, Back Office, Belső ellenőrzés – együttműködésével alakítják ki.

Az Audit és Kockázatkezelési Bizottság a Felügyelő Bizottság keretein belül működik. Javaslatokat tesz a Felügyelő Bizottságnak a pénzügyi beszámoló és könyvvizsgálat, a kockázatkezelés, a belső ellenőrzés és a compliance észrevételeinek figyelembe vételével. Üléseit a Felügyelő Bizottság ülései előtt tartja. Az ülések és a döntéshozatali folyamat tekintetében a Felügyelő Bizottságot irányító szabályok szerint működik, azzal a feltétellel, hogy minden döntéshez a Bizottság tagjainak többségi szavazata szükséges.

Kockázatvállalások

A hitelezési kockázatok kezelését a szervezetben több terület megosztva végzi. A hitelek kihelyezésével kapcsolatos egyedi kockázatvállalási döntéseket a Kockázatkezelési terület Döntési csoportjának munkatársai végzik a Kockázatvállalási szabályzatban rögzítésre kerülő szabályoknak megfelelően. A kockázatkezelési terület a Kompetenciaszabályzatban rögzített összeget meghaladó hitelkihelyezés, valamint a Cenzúrabizottsági Szabályzatban meghatározott további esetekben a Cenzúrabizottsággal együttműködve hozza meg döntéseit.

A hitelezési kockázatok folyamatos kezelését portfólió szinten az Operatív kockázatkezelési osztály munkatársai, operatív szinten a Work Out osztály munkatársai végzik. Felelőségük a folyamatos monitoring, a hitelbírálati rendszer és a szabályzatok módosítására javaslatok tétele, szükség esetén a hátralékos ügyfelekkel szembeni szankciók kezdeményezése, felmondási javaslat tétele, illetve a felmondott szerződések kezelése, ügyvédi irodának történő kiszervezése, a jogi úton történő követelés érvényesítés érdekében. Szintén a Work Out osztály fogja össze a csalásgyanús ügyek kivizsgálását és tesz javaslatot a csalások megelőzésére bevezetendő eljárásokra.

A Stratégiai Kockázatkezelési Igazgatóságon belül kialakításra került a termék kockázatkezelési funkció, amely az új hiteltermékek fejlesztésének kockázati támogatását, a meglévő termékek paramétereinek és ezek kockázatainak mérését végzi a risk-return koncepció alkalmazása mellett.

Limitrendszer

A Csoport limitrendszer segítségével biztosítja a hitelkockázat vállalás korlátozását.

A hitelkockázati limitek meghatározása során alkalmazott legfőbb elv az Ltp. törvény előírásának betartása, továbbá, hogy a limitek mindig a limitalanyaok gazdasági-pénzügyi helyzetének minőségéhez, a hitelképességhez, fizetőképességhez kapcsolódnak.

A Csoport az üzleti hitelezés körében 2011-től vezetett be limitrendszert. A rendszer legfelső – törvényben meghatározott - korlátja, hogy a szabad eszközök 90%-a használható fel áthidaló kölcsönök (ide értve a korábban törvényileg megkülönböztetett azonnali áthidaló hitelek is) nyújtására. A Csoport a kockázatos portfóliókra vonatkozóan önként vállalt azonnali áthidaló kölcsön (AÁK) limiteket vezetett be.

Azokban a szegmensekben, ahol magasabb, vagy előre ismeretlen a kihelyezett hitelek várható kockázata, ott a Csoport a kihelyezhető volument limitekkel korlátozza. A limitek meghatározása a még elfogadható kockázatokhoz kötött, azok változtatása pedig a portfólió megtérülésének fényében lehetséges.

A lakáskölcsön, valamint áthidaló és azonnali áthidaló kölcsön terméklimitre vonatkozó feltételeket külön szabályzatok határozzák meg. Lakáskölcsön esetében csak tarifamódosítással vagy új tarifa bevezetésével változik a terméklimit, míg az áthidaló kölcsönök esetében az Ltp. törvény 15. § (4) bekezdésének megfelelő limit kerül alkalmazásra, amelynek módosítására az Ltp. törvény módosításakor kerül sor.

Beszámolás

A hitelezési kockázatok folyamatos nyomon követése, elemzése az Operatív kockázatkezelési terület feladata.

A Stratégiai kockázatkezelés vezetője vagy megbízottja havonta, a Risk Board üléseken beszámol a portfólió minőségéről.

Az Audit és Kockázatkezelési Bizottságnak, illetve a Felügyelő Bizottság üléseinek állandó napirendi pontja a hitelállomány nagyságáról, alakulásáról és minőségéről szóló beszámoló. A Közgyűlés jogkörébe tartozik az üzletpolitika általános alapjainak (ezen belül a hitelezési tevékenység irányvonalainak) a meghatározása.

Havi, illetve negyedéves gyakorisággal a hitelállomány minőségére vonatkozóan összegzések, elemzések készülnek. Ezeket a Kockázatkezelés munkatársai készítik. Az elemzések hitelügy típusonként, a kockázatosság alapján bizonyos hitelkondíciókat külön is kiemelve készülnek, és bizonyos jellemzők hatását vizsgálják a minőségre. A vizsgált jellemzők már korábban, szakmai konzultációk alapján kerültek meghatározásra. Az elemzések eredményét havonta figyelik és értékelik.

Fentieken túlmenően a folyamatmenedzsment havi rendszerességgel elkészíti a Hitelezési Cockpítet, melyet a folyamatmenedzsment, a kockázatkezelési terület és a piacmenedzsment terület rendszeresen áttekint, kiértékel és javaslatokat tesz az Igazgatóság részére további akciók végrehajtására szükség szerint.

Monitoring

A Risk Board felelős a Csoport hitelezési tevékenységének folyamatos felülvizsgálatáért, a behajtási és workout tevékenység folyamatos felügyeletéért, a hitelportfólió kockázati felügyeletéért, valamint a Csoportnál felmerülő működési kockázatokkal kapcsolatos beszámoltatásért, és intézkedések elfogadásáért. Ezenkívül a Risk Board biztosítja a különböző szervezeti egységek közötti optimális kapcsolatot, információáramlást, feltárja és megvitatja a Csoport működése során felmerülő problémákat, azok kezelésére döntést hoz vagy javaslatot tesz.

A Risk Board hitelügyletekben döntéshozatali jogkörrel nem rendelkezik.

A Risk Board főbb feladatai:

- az Igazgatóság által elfogadott risk appetite statement (kockázati étvágy meghatározása) alapján kialakítani és jóváhagyni a kockázatkezelési stratégiát;
- a kockázati kontroll funkció megvalósítása;
- a hitel portfólió kockázatkezelési monitoringja;
- a működési kockázatok monitoringja;
- behajtás és workout tevékenység monitoringja;
- a hitelportfólióra vonatkozó, a kockázati stratégiával összhangban lévő kockázati limitek meghatározása, felállítása illetve ezen limitek monitoringja;
- az ICAAP-hez kapcsolódó feladatok teljesítéséhez történő közreműködés, különösen a hitelportfólióra vonatkozó kérdések tekintetében, biztosítva a szükséges inputokat, jelentéseket, javaslatokat, észrevételeket
- az Igazgatóság rendszeres tájékoztatása az Risk Board-on meghozott döntésekről.

b) Hitelminőség elemzés

Az alábbi táblázat az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök, valamint a hitelnyújtási elkötelezettségek hitelminőségéről mutat be információkat.

A 12 havi várható hitelezési veszteség, az élettartami várható hitelezési veszteség és az értékvesztett pénzügyi eszközök fogalmának meghatározását a 7.4. megjegyzés tartalmazza.

32.1.1. táblázat - Hitelminősítési kategória szerinti besorolás

				2020.12.31
(millió Ft)	12 havi várható hitelezési veszteség	Élettartami várható hitelezési veszteség Nem értékvesztett	Élettartami várható hitelezési veszteség Értékvesztett	Összesen
Ügyfelekkel szembeni követelések amortizált bekerülési értéken				
0 napos hátralék	435 410	36 658	0	472 068
Legfeljebb 1 havi hátralék	2 506	1 142	0	3 648
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	1 156	0	1 156
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	1 049	0	1 049
3 hónapon túli, nem jelentős	0	10	0	10
90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős	0	0	14	14
3 hónapon túli, jelentős	0	0	900	900
Átstrukturált	0	0	2 624	2 624
Objektív evidencia	0	0	214	214
Basel miatti kapcsolódó	0	0	107	107
Felmondott	0	0	1 165	1 165
Perzisztencia	0	0	309	309
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	425	425
Bruttó érték összesen	437 916	40 015	5 758	483 689
Értékvesztés állomány	-3 052	-516	-3 459	-7 027
Nettó könyv szerinti érték összesen	434 864	39 499	2 299	476 662

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek amortizált bekerülési értéken				
BB	0	0	0	0
BBB	58 156	0	0	58 156
Bruttó érték összesen	58 156	0	0	58 156
Értékvesztés állomány	0	0	0	0
Nettó könyv szerinti érték összesen	58 156	0	0	58 156
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok amortizált bekerülési értéken				
BBB	137 585	0	0	137 585
A2	3 066	0	0	3 066
Bruttó érték összesen	140 651	0	0	140 651
Értékvesztés állomány	-127	0	0	-127
Nettó könyv szerinti érték összesen	140 524	0	0	140 524
Egyéb pénzügyi követelések - lízing követelések				
Késedelmes napok száma: 0-30	449	0	0	449
Késedelmes napok száma: 31-90	0	0	0	0
Késedelmes napok száma: 91-	0	0	0	0
Bruttó érték összesen	449	0	0	449
Értékvesztés állomány	-13	0	0	-13
Nettó könyv szerinti érték	436	0	0	436
Egyéb pénzügyi követelések - egyéb				
Késedelmes napok száma: 0-30	0	658	0	658
Késedelmes napok száma: 31-90	0	24	0	24
Késedelmes napok száma: 91-	0	0	60	60
Bruttó érték összesen	0	682	60	742
Értékvesztés állomány	0	-13	-5	-18
Nettó könyv szerinti érték	0	669	55	724
Hitelek kötelezettségek				
0 napos hátralék	7 916	0	0	7 916
Legfeljebb 1 havi hátralék	57	0	0	57
Legfeljebb 2 havi hátralék	53	0	0	53
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	50	0	0	50
3 hónapon túli, nem jelentős	21	0	0	21
90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős	0	0	9	9
3 hónapon túli, jelentős	0	0	4	4
Perzisztencia	0	0	3	3
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	25	25
Hitelek kötelezettségek összesen	8 097	0	41	8 138
Értékvesztés állomány (cél tartalék)	-77	0	0	-77

				2019.12.31
(millió Ft)	12 havi várható hitelezési veszteség	Élettartami várható hitelezési veszteség Nem értékvesztett	Élettartami várható hitelezési veszteség Értékvesztett	Összesen
Ügyfelekkel szembeni követelések amortizált bekerülési értéken				
0 napos hátralék	421 672	21 243	0	442 915
Legfeljebb 1 havi hátralék	2 792	610	0	3 402
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	1 078	0	1 078
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	21	0	21
3 hónapon túli, nem jelentős	0	3	0	3
90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős	0	0	1 105	1 105
3 hónapon túli, jelentős	0	0	1 255	1 255
Átstrukturált	0	0	2 718	2 718
Objektív evidencia	0	0	270	270
Felmondott	0	0	1 395	1 395
Perzisztencia	0	0	1 576	1 576
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	1 141	1 141
Bruttó érték összesen	424 464	22 955	9 460	456 879
Értékvesztés állomány	-752	-139	-3 823	-4 714
Nettó könyv szerinti érték összesen	423 712	22 816	5 637	452 165
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek amortizált bekerülési értéken				
BB	3 000	0	0	3 000
BBB-	54 276	0	0	54 276
Bruttó érték összesen	57 276	0	0	57 276
Értékvesztés állomány	0	0	0	0
Nettó könyv szerinti érték összesen	57 276	0	0	57 276
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok amortizált bekerülési értéken				
BBB-	109 513	0	0	109 513
Bruttó érték összesen	109 513	0	0	109 513
Értékvesztés állomány	-101	0	0	-101
Nettó könyv szerinti érték összesen	109 412	0	0	109 412
Egyéb pénzügyi követelések - lízing követelések				
Késedelmes napok száma: 0-30	231	0	0	231
Késedelmes napok száma: 31-90	0	0	0	0
Késedelmes napok száma: 91-	0	0	0	0
Bruttó érték összesen	231	0	0	231
Értékvesztés állomány	-9	0	0	-9
Nettó könyv szerinti érték	222	0	0	222
Egyéb pénzügyi követelések - egyéb				
Késedelmes napok száma: 0-30	0	383	0	383
Késedelmes napok száma: 31-90	0	9	0	9
Késedelmes napok száma: 91-	0	63	0	63
Bruttó érték összesen	0	455	0	455
Értékvesztés állomány	0	-21	0	-21

Nettó könyv szerinti érték	0	434	0	434
Hitelek kötelezettségek				
0 napos hátralék	11 352	0	0	11 352
Legfeljebb 1 havi hátralék	149	0	0	149
Legfeljebb 2 havi hátralék	80	0	0	80
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	21	0	0	21
3 hónapon túli, nem jelentős	10	0	0	10
3 hónapon túli jelentős	0	0	49	49
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	27	27
Hitelek kötelezettségek összesen	11 612	0	76	11 688
Értékvesztés állomány (céltartalék)	-101	0	-1	-102

Pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek

A Csoport pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékeseinek állománya 2020. december 31-én 58 156 millió Ft volt (2019.12.31: 57 276 millió Ft). A pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek központi bankoknál, és a három legismertebb hitelminősítő (Fitch Moody's S&P) által közzétett ratingek alapján legalább AAA és BB közötti ratinggel rendelkező hitelintézeti partnereknél elhelyezett összegeket jelentenek.

c) Biztosítékok és egyéb hitelminőség-javítási eszközök

Bizonyos hitelkockázati kitétségekkel kapcsolatban a Csoport biztosítékokat és egyéb hitelminőség-javítási eszközöket fogad el. Az alábbi táblázat a különböző pénzügyi eszközökkel kapcsolatban elfogadott alapvető biztosítékokat mutatja be.

32.1.2. táblázat - Biztosítékok

(millió Ft)	Biztosítéki követelmények alá tartozó kitétség aránya (%)		Biztosíték alapvető típusa
	2020.12.31.	2019.12.31.	
Ügyfelekkel szembeni követelések - Lakossági ügyfelek			
Azonnali áthidaló kölcsönök	99,98%	99,98%	ingatlan fedezet
Áthidaló kölcsönök	98,13%	97,53%	ingatlan fedezet
Lakáskölcsönök	86,99%	86,17%	ingatlan fedezet
Ügyfelekkel szembeni követelések - Társasházi ügyfelek			
Azonnali áthidaló kölcsönök	0,26%	0,30%	ingatlan fedezet
Áthidaló kölcsönök	0,00%	0,00%	ingatlan fedezet
Lakáskölcsönök	0,10%	0,16%	ingatlan fedezet

Lakossági jelzáloghitelezés

Az alábbi táblázatok a jelzáloghitelek és lakossági ügyfeleknek nyújtott előlegek hitelkockázati kitétségét csoportosítja a hitelfedezeti ráta (loan-to-value, LTV) mértéke alapján. A hitelfedezeti ráta a

hitel bruttó értékének (a hitelnyújtási elkötelezettségek esetében az elkötelezettségre vonatkozó összeg) a biztosíték értékéhez viszonyított arányát mutatja. A lakóingatlanokra vonatkozó jelzáloghitelek biztosítéki értéke a hitelnyújtás időpontjában érvényes biztosítéki értéken alapul, melyek a baseli előírásoknak megfelelően kerülnek újraértékelésre.

32.1.3. táblázat - Jelzáloghitelek hitel-érték aránya (LTV)

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
50%-nál kisebb	218 145	199 479
51-70%	128 313	119 337
71-90%	101 388	102 333
91-100%	9 468	9 886
100% felett	26 197	25 720
Hitelkövetelés bruttó állomány összesen	483 511	456 755

32.1.4. táblázat - Értékvesztett hitelek hitel-érték aránya (LTV)

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
50%-nál kisebb	2 661	3 558
51-70%	1 800	3 055
70% felett	1 297	2 847
Értékvesztett hitelkövetelés bruttó állomány összesen	5 758	9 460

32.1.5. táblázat - Jelzáloghitel elkötelezettségek hitel-érték aránya (LTV)

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
50%-nál kisebb	3 399	4 774
51-70%	2 067	2 767
71-90%	2 161	3 467
91-100%	179	190
100% felett	332	490
Összesen	8 138	11 688

Egyéb biztosítékok és hitelminőség-javítási eszközök

A biztosíték célja, hogy az adós nemfizetése esetén a biztosítékot érvényesítve a Csoport hozzájuthasson az adóssal szemben fennálló valamennyi – költségeket, ügyleti és késedelmi kamatot valamint a tőkét magába foglaló – követeléséhez.

A Csoport által nyújtható áthidaló és azonnali áthidaló hitelek fedezeteként csak a következő dologi biztosítékok (és azok kombinációi) fogadhatók el: jelzálogjog, keretbiztosítéki jelzálogjog, a fedezeti ingatlant biztosító vagyonbiztosítás, óvadék, engedményezés, kockázati életbiztosítás. Nem dologi biztosítékok lehetnek a következők: kezesség, közös költségből származó bevételre alapított zálogjog, bérleti díjból származó bevételre alapított zálogjog, tartozás elismerés, azonnali beszedés (azonnali inkasszó).

A Csoport a jogszabályi előírások alapján a lakóingatlanokat háromévente, a nem lakófunkciót betöltő ingatlanokat évente értékeli újra. Az aktuális portfólió szakaszosan kerül felülvizsgálatra, legritkábban évente.

2020. december 31-én a Csoport nem rendelkezett olyan pénzügyi instrumentummal, amely esetében nem került sor értékvesztés elszámolására a biztosíték miatt.

d) Várható hitelezési veszteségből származó összegek

Az értékvesztés becslésére használt inputok, feltételezések és módszerek

Lásd a számviteli politikákra vonatkozó 7.4. megjegyzést.

A hitelkockázat jelentős növekedése

Annak meghatározásakor, hogy egy pénzügyi instrumentum nem teljesítési kockázata jelentősen növekedett-e a kezdeti megjelenítést követően, a Csoport minden, aránytalanul magas költség vagy erőfeszítés nélkül rendelkezésre álló, ésszerű és indokolható információt figyelembe vesz. Ez magában foglal kvantitatív és kvalitatív információkat és elemzést is, amely a Csoport múltbeli tapasztalatain, hitelképességi vizsgálatán, valamint előretekintő információkon alapul.

Az értékelés célja, hogy a Csoport meghatározza, egy kitettség esetében a hitelkockázat jelentős növekedése következett-e be, az alábbiak összehasonlításával:

- a beszámolási fordulónapon fennálló, hátralevő élettartam alatti nemteljesítés (default) valószínűsége (PD); és
- ugyanezen nemteljesítési valószínűség arra az időpontra vonatkozóan, amikor a kitettség megjelenítésre került (módosítva az előtörlesztésre vonatkozó várakozásokban bekövetkező változásokkal, amennyiben volt ilyen).

Hitelkockázati kategóriák

A Csoport minden kitettségét besorolja hitelkockázati kategóriába a hitelképesség megítélésére vonatkozó tapasztalatok és olyan adatok alapján, amelyek előrejelzik a nemteljesítés kockázatát. A hitelkockázati kategóriákat olyan kvalitatív és kvantitatív tényezők figyelembe vételével definiálják, amelyek indikatívak a nemteljesítési valószínűségekre vonatkozóan.

A Csoport tizenkét hitelkockázati kategóriát különböztet meg.

Teljesítőnek minősülő kategóriák:

1. Nincs hátralék
2. Legfeljebb 1 havi hátralék
3. Legfeljebb 2 havi hátralék
4. Legfeljebb 3 havi hátralék
5. 3 hónapon túli, nem jelentős

Nem teljesítőnek minősülő kategóriák:

6. 90 napon túli, de legfeljebb 3 havi hátralék, jelentős
7. 3 hónapon túli, jelentős
8. Átstrukturált
9. Objektív evidencia
10. Basel miatti kapcsolódó
11. Felmondott
12. Perzisztencia
13. Kapcsolódó szerződés miatti külön figyelendő

Azokat a szerződéseket soroljuk a „nincs hátralék” kategóriába, amelyek esetén nincs késedelmes tranzakció. A hátralékok esetén a betétek és a hitelek hátralékát is figyelembe kell venni.

A „legfeljebb 1 havi hátralék” kategóriába soroljuk azokat a szerződéseket, ahol van késedelmes tranzakció és a késedelmes napok száma 0-nál több, de nem több, mint 31.

A „legfeljebb 2 havi hátralék” kategóriába soroljuk azon szerződéseket, ahol van késedelmes tranzakció és a késedelmes napok száma 31-nél több, de nem több, mint 62.

Azok a szerződésesek, ahol van késedelmes tranzakció és a késedelmes napok száma 62-nél több, de nem több, mint 92, „legfeljebb 3 havi hátralék” kategóriába tartoznak (91 és 92 nap esetén csak a nem jelentős tartozások számítanak).

A „3 hónapon túli, nem jelentős” kategóriába azok a szerződések tartoznak, ahol a késedelmes napok száma 92-nél több, de a hátralék nem jelentős.

Ha az ügyletre vonatkozó jelentős hitelkötelezettség késedelme 90 napon túl fennáll, azaz 91 vagy 92 napos hátralékban van, és a hátralék jelentősnek minősül, „90 napon túli, de legfeljebb 3 havi, jelentős” kategóriába esik.

A „3 hónapon túli, jelentős” kategóriába sorolt szerződéseknek 92 napnál nagyobb a hátraléka, melynek összege jelentős.

Az „átstrukturált” kategóriába soroljuk azokat, ahol az ügyletre vonatkozó szerződés – törlesztési megállapodás formájában - kényszerű átstrukturálásra került és a minősítés idejében 1-es vagy 2-es átstrukturálási szakaszban van.

Az „objektív evidencia” kategóriánál a szerződéshez defaultot kiváltó objektív evidencia van felrögzítve.

A „Basel miatti kapcsolódó” kategóriánál megvizsgálásra kerül, hogy a szerződésnek van-e olyan adós mentén kapcsolódó szerződése, mely mögött BASEL által elfogadott ingatlan van (beleértve azokat az eseteket, amikor nem csak BASEL által elfogadott ingatlan van a szerződés mögött, vagy nincs a teljes kitétség BASEL-es ingatlannal fedezve) és 'Default' jelölést kapott, vagy van-e olyan adós mentén kapcsolódó szerződése, mely nem lakossági hitelszerződés és 'Default' jelölést kapott.

A „felmondott” kategóriába felmondásra került szerződések kerülnek.

„Perzisztencia” kategóriába tartoznak azok, ahol az elmúlt három minősítés során legalább egy esetén, 90 napon túli jelentős tartozás volt, vagy defaultot kiváltó objektív evidencia volt hozzá rögzítve, jelenleg pedig nem áll fenn defaultot kiváltó kritérium.

A „kapcsolódó szerződés miatti külön figyelendő” kategóriába azon szerződéseket soroljuk, amelyek saját jogon Stage 1-be vagy Stage 2-be tartoznak, de adóscsoport mentén kapcsolódik hozzá Stage 3-as szerződés.

A kezdeti megjelenítéskor minden kitétséget az adósról elérhető információk alapján besorol a Csoport a hitelkockázati kategóriák valamelyikébe. A kitétségek folyamatosan felülvizsgálatra kerülnek, amely azt eredményezheti, hogy az idő előrehaladtával a kitétséget másik hitelkockázati kategóriába kell sorolni. A felülvizsgálat általában az alábbi adatok felhasználásával valósul meg:

A nemteljesítési valószínűség lejárati struktúrájának meghatározása

A hitelkockázati kategóriák a legfontosabb inputok a kitétségek nemteljesítési valószínűségének (probability of default, PD) meghatározására. A Csoport a teljesítésre és nemteljesítésre vonatkozó információkat gyűjt a termék- és ügyféltípusok, valamint hitelkockázati kategóriák szerint elemzett hitelkockázati kitétségekről.

A Csoport statisztikai modelleket alkalmaz az összegyűjtött adatok elemzésére, valamint a kitétségek várható élettartami PD-jének és annak becslésére, hogy az idő múlásával ezekben milyen változás várható.

Ez az elemzés magában foglalja a nemteljesítési ráták változása és a fő makroökonómiai tényezők változása közötti kapcsolat azonosítását és kalibrálását, valamint egyéb faktorok nemteljesítési

kockázatra gyakorolt hatásának részletes elemzését (például átstrukturálási tapasztalatok). Legtöbb kitettségek esetében a legfőbb makroökonómiai tényezők: GDP növekedés, lakossági hitelpiac bővülése.

A PD paraméter becslésénél a cél, hogy egy adott ügylet bedőlésének valószínűségét számszerűsítse a Csoport. A PD szegmentáció célja a portfólió ügyleteinek kockázatilag (PD paraméter szempontjából) homogén csoportokba sorolása, jogi típus (nem természetes személyek / természetes személyek), terméktípus (lakáskölcsön / azonnali áthidaló kölcsön / áthidaló kölcsön), fedezettség (fedezetes / nem fedezetes) és hitel kondíció (az azonnali áthidaló kölcsönök esetében 0 vagy 1 éves) alapján. A Csoport PD görbéit a kockázatilag homogén szegmensek historikus default rátáira illesztett túlélési függvények (Weibull eloszlások) segítségével határozta meg.

Annak meghatározása, hogy a hitelkockázat jelentősen növekedett-e

Az IFRS 9 szerint az ügyleteket 3 különböző típusba, úgynevezett „stage”-ekbe, vagy „kosarakba” szükséges besorolni.

- Stage 1: Az ügylet hitelkockázata nem romlott jelentősen a bekerülés óta. 12-havi várható veszteség számítása szükséges.
- Stage 2: Az ügylet hitelkockázata jelentősen romlott a bekerüléshez viszonyítva. Teljes élettartamra vonatkozó várható veszteség számítása szükséges.
- Stage 3: Már bekövetkezett egy, vagy több olyan negatív esemény, mely az ügylet jövőbeni várható pénzáramára negatív hatással volt („credit-impaired”). A Csoport gyakorlatában a defaultos ügyletek kerülnek Stage 3-ba besorolásra.

A hitelkockázat változása ügylet szinten vizsgálandó.

A Csoport staging logikája a szerződések viselkedési rating értékének megváltozására épül. Amennyiben a bekerülési minősítéshez képest 2 értékkel romlik a viselkedési minősítés, akkor az ügylet Stage 2-be kerül.

A fordított irányú Stage besorolásnak (pl. Stage 2-ből Stage 1-be migrálás) nincs külön feltételrendszere (pl. külön próbaidőszak nem kerül alkalmazásra), így ezek között a kosarak között a mozgás szimmetrikus.

Módosított pénzügyi eszközök

Egy adott hitel szerződéses feltételeit számos okból módosíthatják, beleértve a változó piaci körülményeket, az ügyfelek megtartását és az ügyfél aktuális vagy potenciális hitelminőség-romlásától független egyéb tényezőket. Egy meglévő hitelt, amelynek feltételeit módosították kivezethetnek és az újratárgyalt hitelt megjeleníthetik új hitelként valós értéken a 7.3. d) megjegyzésben meghatározott számviteli politikával összhangban.

Ha egy pénzügyi eszköz feltételeit módosítják, és a módosítás nem eredményez kivezetést, annak meghatározása, hogy jelentősen növekedett-e az eszköz hitelkockázata, az alábbiak összehasonlítását tükrözi:

- a fennmaradó teljes élettartamra vonatkozó nemteljesítési valószínűség a fordulónapon a módosított feltételek alapján, és
- a kezdeti megjelenítéskori adatok és az eredeti szerződéses feltételek alapján becsült fennmaradó teljes élettartamra vonatkozó nemteljesítési valószínűség.

A Csoport a pénzügyi nehézségekkel küzdő ügyfeleknek nyújtott hitelek újratárgyalja annak érdekében, hogy maximalizálja a beszedési lehetőségeket és minimalizálja a nemteljesítés kockázatát.

A Csoport törekszik arra, hogy azon ügyfelei számára, akiknek fizetési szándéka fennáll, de fizetési képessége átmenetileg megromlott, fizetéskönnyítési lehetőségeket dolgozzon ki, szem előtt tartva olyan irányelveket, mint

- olyan megállapodás kötése, melyet az adós a megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelően tud teljesíteni,
- kötelezettek fizetőképessége mellett a Hitelező érdekeit is szem előtt tartva kerülnek kialakításra az átstrukturálási megállapodás feltételei,
- adós fizetőképességének helyreállítása elsődlegesen rövidtávon, amennyiben nem lehetséges akkor hosszútávon.

A fenti irányelvek mellett a Csoport különös figyelemmel van a fizetési késedelembe esett lakossági jelzáloghitelek helyreállítására, melyhez az MNB 1/2016. (III.11.) ajánlása szolgál alapul.

A Csoport a hátralékos kölcsönszámlák, illetve felmondás előtt álló kölcsönszerződések esetében megvizsgálja az adós teherviselő képességére vonatkozó körülményeket, és a saját üzletpolitikáját figyelembe véve mérlegel, hogy van-e lehetőség az adós fizetési késedelme esetén áthidaló megoldások alkalmazására. Ezen döntés meghozatalakor az adóssal szembeni követeléseit külön-külön és együttesen is áttekintésre kerülnek.

A felülvizsgált feltételek rendszerint a lejárat meghosszabbítását és a kamatfizetések ütemezésének megváltoztatását foglalják magukban.

A Csoport fizetési haladékra vonatkozó politikájának részeként módosított pénzügyi eszközök esetében a nemteljesítési valószínűség becsült értéke tükrözi azt, hogy a módosítás javította vagy helyreállította-e a Csoport képességét a kamatok és a tőkeösszeg beszedésére, valamint a Csoport hasonló fizetési haladékkal kapcsolatos intézkedésre vonatkozó korábbi tapasztalatát. A folyamat részeként a Csoport értékeli a hitelfelvevő fizetési teljesítményét a módosított szerződéses feltételekre vonatkozóan és figyelembe vesz különböző viselkedési jelzéseket.

A fizetési haladék általában a hitelkockázat jelentős növekedésének minőségi jelzése, és a fizetési haladékra vonatkozó várakozás bizonyíték lehet arra, hogy egy adott kitettség értékvesztett/nem teljesítő. Egy adott ügyfélnek következetesen jó fizetési fegyelmet kell tanúsítania egy időszak alatt ahhoz, hogy a kitettséget már ne tekintsék értékvesztettnek/nem teljesítőnek, vagy úgy ítélje meg a Csoport, hogy a nemteljesítési valószínűség annyira lecsökkent, hogy az értékvesztésképzést újból a 12 havi várható hitelezési veszteséggel egyező összegben értékelje.

A nemteljesítés fogalma

Egy adott ügyfél defaultját akkor kell megtörténni tekinteni, ha a következő események közül legalább az egyik bekövetkezik:

- az ügyletre vonatkozó jelentős hitelkötelezettség késedelme 90 napon túl fennáll vagy
- az ügyletre vonatkozó szerződés felmondásra került,
- az ügyletre vonatkozó szerződés – törlesztési megállapodás formájában - kényszerű átstrukturálásra került és a minősítés idejében 1-es vagy 2-es átstrukturálási szakaszban van,
- a szerződéshez defaultot kiváltó objektív evidencia van felrögzítve
- perzisztens default (azon szerződések, amelyeknél az elmúlt 3 hónapban default kritérium állt fenn).

A Csoport a default definíciót ügyletszinten alkalmazza.

Késedelmes tétel alatt a hitel, valamint a hitel számlához kapcsolódó betétszámlán (Áthidaló kölcsön esetén) felmerülő késedelmes összegek kerülnek megjelenítésre tranzakció alapon.

A Csoport a default kritérium vizsgálata során 2019-ben a következő két feltétel együttes teljesülését vizsgálta:

- a késedelem mértéke abban az esetben tekinthető kritikusnak, amennyiben 90 napon túl fennáll a minősítés idejében,
- a késedelmes összeg mértéke abban az esetben tekinthető kritikusnak, amennyiben az összeg meghaladja a következő három határérték valamelyikét:

Abszolút küszöb	Relatív küszöb
• MNB árfolyamon számolt 100 eurónak megfelelő forint érték	• ügylet összes szerződés szerinti kötelezettségének 2%-a vagy • egyhavi törlesztő részlet

A Csoport a default kritérium vizsgálata során 2020-ban megváltoztatta a feltételeket, így a következő két feltétel együttes teljesülését vizsgálja:

- a késedelem mértéke abban az esetben tekinthető kritikusnak, amennyiben 90 napon túl fennáll a minősítés idejében,
- a késedelmes összeg mértéke abban az esetben tekinthető kritikusnak, amennyiben az összeg meghaladja a következő két határérték mindegyikét:

Abszolút küszöb	Relatív küszöb
• MNB árfolyamon számolt 100 eurónak megfelelő forint érték	• ügylet összes szerződés szerinti kötelezettségének 1%-a

A default bekövetkezésének időpontja a több mint 90 napon túl fennálló, legrégebben sorban álló tranzakció esedékesség dátuma (amennyiben a teljes késedelem jelentős).

A defaultból történő gyógyulás esetén 3 hónapos gyógyulási periódust alkalmaz a Csoport, mely alapján a default megszűnését követően további három hónapig defaultként kezeli az ügyletet. Az átstrukturált ügyleteknél a 3 hónapos gyógyulási periódust nem alkalmazza a Csoport.

A gyógyulás egy korábban 90 napon túl fennálló jelentős mértékű késedelem miatt default-ba került ügylet esetén akkor következik be, ha sem a fenti default kritérium, sem más default kritérium nem áll fenn és a három hónapos perzisztencia eltelt.

Az átstrukturált hitelek esetében a default kritérium monitoringja a szerződések törlesztési megállapodás kategóriába kerülésének nyomon követésével valósul meg. Az átstrukturálás miatti defaultos szerződések monitoringja két részből áll:

- 1-es szakaszban lévő szerződések monitoringja: azon hitelek, melyekhez a minősítés időpontjában törlesztési megállapodás van életben,
- 2-es szakaszban lévő szerződések monitoringja: azon hitelek, melyek az első, egy éves próbaidéjüket töltik.

A gyógyulás feltétele, hogy a fent említett 2-es szakasz alatt a szerződésen nem áll fent késedelem. Amennyiben a feltétel megsértésre kerül, úgy a késedelem megszűnése után a 2-es szakasz egy éves gyógyulási időszaka újra indul. A gyógyulás továbbá csak abban az esetben lehetséges, ha a fenti default kritériumon felül más default kritérium sem áll fent az ügyletre vonatkozóan.

Az egy éves gyógyulási időszakot követően az ügylet teljesítővé nyilvánítható (3-as szakasz). A teljesítő státuszban további két évig (próbaidőszak) meg kell figyelni az ügyletet. Az átstrukturált jelzés a két év elteltével távolítható el az ügyletről, amennyiben legalább az időszak felében inszignifikánsnál nagyobb törlesztést teljesített és az adóscsoport egyik ügylete sincs késedelemben a próbaidőszak végén.

A default események azonosítását hó végén, valamint a default események riportálását az Operatív kockázatmenedzsment végzi el.

A Csoport nemteljesítőnek tekinti az alanyi jogon defaultos szerződéseket, valamint a kapcsolódó szerződés jogán Stage 3-ba sorolt szerződéseket.

Az annak értékeléséhez használt inputok, hogy egy adott pénzügyi instrumentum nem teljesítő-e, valamint ezek jelentősége az idő során változhat, hogy tükrözze a körülmények változásait.

A nemteljesítés fogalma nagymértékben összhangban van a Csoport által a szavatoló tőke esetében használt fogalommal.

Jövőre vonatkozó információk

A Csoport beépít jövőre vonatkozó információkat mind annak értékelésébe, hogy egy adott instrumentum hitelkockázata nőtt-e jelentősen annak kezdeti megjelenítése óta, mind a várható hitelezési veszteség értékelésébe.

Az előretekintő információkat a Csoport az értékvesztés bizonyos paramétereinek korrekciója révén veszi figyelembe. A Csoport a modellezés céljára több típusú makrogazdasági mutató historikus alakulását összegyűjtötte és egy egységes adatbázisba rendezte. Az alábbi típusú változók kerültek összegyűjtésre és vizsgálatra a modellezés során:

- GDP: a Csoport alapvetően átvette az MNB 2020. szeptemberi körlevélében közölt 2020/2021/2022-es előrejelzéseit. Ugyanakkor a 2020-as előrejelzést 50 bázisponttal rontottuk, mivel az MNB decemberi és szeptemberi 2020-as GDP előrejelzése között ennyi volt a különbség. Az előrejelzési horizont többi szakaszán (az MNB előrejelzések változatlansága miatt) nem változtattunk;
- Lakossági hitelbővülés: az MNB a 2020. decemberi Jelentés az inflációról című kiadványában közzétett sávos előrejelzés a lakossági hitelbővülésről 2020/2021/2022-ben. A Csoport az előrejelzési sáv két szélét vette át saját kedvező és kedvezőtlen forgatókönyvének, míg az alappályát a sávszélek között szakértői döntés alapján jelölte ki;
- Foglalkoztatásra vonatkozó adatok: a munkanélküliség feltételezett hatását megvizsgáltuk, de a végleges modellbe nem került bele statisztikai okokból.

A Csoport a hitelkockázat és a hitelezési veszteség kulcsfontosságú tényezőit azonosította és dokumentálta a pénzügyi instrumentumok minden egyes portfóliójára vonatkozóan, és múltbeli adatok elemzésének használatával becslést készített makrogazdasági változók, valamint a hitelkockázat és hitelezési veszteségek közötti kapcsolatokra.

Az értékvesztés meghatározása során az alábbi jövőre vonatkozó információk kerültek felhasználásra:

- A GDP éves volumenindexe
- A lakossági hitelállomány éves változása

A várható hitelezési veszteség értékelése

A várható hitelezési veszteségek a pénzügyi eszköz várható élettartama alatt felmerülő hitelezési veszteségek valószínűséggel súlyozott becslései (azaz az összes cash-flow-hiány jelenértéke). A cash-flow hiány a Csoportot megillető szerződéses cash-flow-k és az általa várt cash-flow-k közötti különbség. Mivel a várható hitelezési veszteségek a fizetések összegét és ütemezését is figyelembe veszi, hitelezési veszteség következik be akkor is, ha a Csoport várakozása szerint a teljes összeg kifizetésére sor kerül, de a szerződés szerinti esedékességnél később.

A pénzügyi eszközök hitelezési vesztesége a Csoportot a szerződés értelmében megillető szerződéses cash-flow-k és a Csoport által várt cash-flow-k különbségének jelenértéke.

A várható hitelezési veszteségeket a beszámoló fordulónapjára kell diszkontálni; a diszkontáláshoz a kezdeti megjelenítéskor meghatározott effektív kamatlábat vagy annak közelítését kell használni. A diszkontálásra alkalmazott kamatláb ügylet szinten meghatározható minden lehetséges időpontra vonatkozólag.

A várható hitelezési veszteség értékelésének kulcsfontosságú inputjai az alábbi változók lejáratú struktúrája:

- nemteljesítési valószínűség (probability of default, „PD”);
- nemteljesítés esetén várható veszteség (loss given default, „LGD”);
- nemteljesítéskori kitettség (exposure at default, „EAD”).

Ezek a paraméterek általában saját kidolgozású statisztikai modellekből és egyéb múltbeli adatokból származnak. A fentiekben leírtak szerint módosítják ezeket a jövőre vonatkozó információk tükrözése céljából.

Az adott napon fennálló nemteljesítéskori bruttó kitettség a törlesztési terv szerint kerül meghatározásra. Az EAD paraméter számításánál szükséges megjegyezni, hogy az áthidaló és az azonnali áthidaló kölcsönök lefutása a lakáskölcsön szakasz végén esedékes, így az EAD paraméter is a lakáskölcsön szakasz végéig amortizálja a fennálló kitettséget. Az EAD tartalmazza az esetlegesen felmerülő díjak értékét is.

A Csoport termékei nem keretjellegűek, tehát nincs olyan le nem hívott keret, aminél a lehívás várható arányát számszerűsíteni lenne szükséges. Ebből adódóan CCF (Credit Conversion Factor) paraméter modellezése nem indokolt.

Defaultos ügyletek esetén az EAD értéke megegyezik a bruttó IFRS kitettséggel.

A várható hitelezési veszteség együttes meghatározása esetén a legrégebben fennálló hátralék/hátralék-rész az értékelési csoportba sorolás alapja.

A Csoport anyavállalat által kialakított szabályozást alkalmazva külső benchmark információkat vesz igénybe az értékpapír portfólióból várható hitelezési veszteség értékeléséhez. A következő portfóliók esetében jelentenek jelentős inputot külső benchmark információk a várható hitelezési veszteség értékeléséhez.

32.1.6. táblázat - Külső benchmark információk

(millió Ft)	Kitettség	Alkalmazott külső benchmark	
		PD	LGD
Magyar állam, MNB	189 049	0,23%	40,00%

A koronavírus hatásai

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. már a pandémiás időszak legelején felvette a kapcsolatot az ügyfeivel és azóta is folyamatos párbeszédben áll velük. Általánosságban elmondható, hogy a Lakás-takarékpénztár esetében a bankszektor átlagánál jóval magasabb, megközelítőleg 70% azon ügyfelek aránya, akik azt jelezték, hogy nem kívánnak élni a moratórium nyújtotta lehetőségekkel és továbbra is szerződés szerint teljesítik a törlesztési kötelezettségeiket.

Annak érdekében, hogy a moratóriumba belépett ügyfelek hiteleinek az esetében a megfelelő kockázati tartalékok megképzésre kerüljenek a Lakás-takarékpénztár felülvizsgálta és módosította az értékvesztés modelljét. A módosítás eredményeként modellezésre került a moratórium miatt rejtve maradó Stage 3 portfólió, és annak értékvesztés hatása az MNB által ajánlott makrogazdasági előrejelzés alapján. Ez az értékvesztés hatás management overlay alkalmazásával került leképzésre szerződés szinten a Stage 1 és Stage 2 teljes portfólióra vetítve. A Csoport ezen konzervatív módszertan alkalmazásával készült fel a COVID helyzet várható hatásaira 2020-ban.

Megképzett értékvesztés

Az alábbi tábla a pénzügyi instrumentumok osztályaira vonatkozóan mutatja be az értékvesztés-állomány nyitó- és záróegyenlegének egyeztetését.

32.1.7. táblázat - Értékvesztés mozgástábla (Hitelkövetelések)

(millió Ft)	31.12.2020				31.12.2019			
	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztet t (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség - értékvesztet t (Stage 3)	Összesen	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztet t (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség - értékvesztet t (Stage 3)	Összesen
Hitelkövetelések értékvesztése								
Egyenleg előző év december 31-én	753	139	3 822	4 714	812	237	3 570	4 619
Átsorolások	1 243	221	-1 464	0	1 524	-470	-1 054	0
Keletkeztetésből származó növekedés	222	0	0	222	205	0	0	205
További képzések	2 216	839	1 742	4 797	52	826	2 554	3 432
Feloldás	-1 291	-666	-487	-2 444	-1 804	-432	-515	-2 751
Kivezetésből származó csökkenés	-96	-28	-329	-453	-41	-24	-916	-981
Egyéb változások	6	11	174	191	5	2	183	190
Egyenleg december 31-én	3 053	516	3 458	7 027	753	139	3 822	4 714

32.1.8. táblázat - Értékvesztés mozgástábla (minden más pénzügyi eszköz)

2020.12.31				
(millió Ft)	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség (Stage 3)	Összesen
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok értékvesztése				
Egyenleg előző év december 31-én	101	0	0	101
Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés	80	0	0	80
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	-1	0	0	-1
Egyéb változások	0	0	0	0
Kivezetésből származó csökkenés	-53	0	0	-53
Egyenleg december 31-én	127	0	0	127
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése				
Egyenleg előző év december 31-én	9	21	0	30
Keletkeztetésből származó növekedés	18	12	0	30
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	-5	-8	0	-13
Egyéb változások	1	0	0	1
Kivezetésből származó csökkenés	-9	-8	0	-17
Stage-ek közötti átsorolás	0	-5	5	0
Egyenleg december 31-én	14	12	5	31
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek értékvesztése				
Egyenleg előző év december 31-én	0	0	0	0
Keletkeztetésből származó növekedés	0	0	0	0
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	0	0	0	0
Egyéb változások	0	0	0	0
Egyenleg december 31-én	0	0	0	0
Hitelezési veszteséggel kapcsolatos céltartalék				
Egyenleg előző év december 31-én	101	0	1	102
Keletkeztetésből származó növekedés	717	0	0	717
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	0	0	1	1
Kivezetésből származó csökkenés	-619	-121	-3	-743
Stage-ek közötti átsorolás	-122	121	1	0
Egyenleg december 31-én	77	0	0	77

				2019.12.31
(millió Ft)	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség (Stage 3)	Összesen
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok értékvesztése				
Egyenleg előző év december 31-én	243	0	0	243
IFRS 9 standard miatti változás	0	0	0	0
Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés	18	0	0	18
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	0	0	0	0
Egyéb változások	-160	0	0	-160
Egyenleg december 31-én	101	0	0	101
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése				
Egyenleg előző év december 31-én	0	18	0	18
IFRS 9 standard miatti változás	0	0	0	0
Keletkeztetésből származó növekedés	9	8	0	17
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	0	5	0	5
Egyéb változások	0	-10	0	-10
Egyenleg december 31-én	9	21	0	30
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek értékvesztése				
Egyenleg előző év december 31-én	0	0	0	0
IFRS 9 standard miatti változás	0	0	0	0
Keletkeztetésből származó növekedés	0	0	0	0
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	0	0	0	0
Egyéb változások	0	0	0	0
Egyenleg december 31-én	0	0	0	0
Hitelezési veszteséggel kapcsolatos céltartalék				
Egyenleg előző év december 31-én	73	0	2	75
IFRS 9 standard miatti változás	0	0	0	0
Keletkeztetésből származó növekedés	649	1	2	652
Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)	-549	-70	-3	-622
Kivezetésből származó csökkenés	-3	0	0	-3
Stage-ek közötti átsorolás	-69	69	0	0
Egyenleg december 31-én	101	0	1	102

Értékvesztett pénzügyi eszközök

Lásd a számviteli politikákra vonatkozó 7.4. megjegyzést.

A Csoport belső hitelminősítési rendszerében az értékvesztett hitelek és előlegek Stage 3 kategóriába kerültek besorolásra.

2020. december 31-én a Csoport 1 millió Ft (2019: 0 millió Ft) értékben rendelkezett az időszak során leírt, továbbra is behajtás alatt lévő pénzügyi eszközökkel.

Módosított pénzügyi eszközök

Az alábbi táblázat információt nyújt a módosított, értékvesztés szempontjából élettartami várható hitelezési veszteséggel megegyező összegen értékelt pénzügyi eszközökről:

32.1.9. táblázat - Módosított pénzügyi eszközök

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Az év során módosított pénzügyi eszközök		
Amortizált bekerülési érték a módosítás előtt	33 612	3 173
Nettó módosítási veszteség	-370	-10

32.1.10. táblázat - Módosított pénzügyi eszközök

(millió Ft)	Bruttó könyv szerinti érték	2020.12.31 Várható hitelezési veszteség állománya	Bruttó könyv szerinti érték	2019.12.31 Várható hitelezési veszteség állománya
A módosítást követően gyógyult hitelek, amelyeket újra 12 havi várható hitelezési veszteséggel megegyező összegen értékelnek	125	1	323	1

Átstrukturált hitelek

A Csoport gazdasági szempontokat és az arányosság elvét is figyelembe véve minden általában elvárható, és a jogszabályi környezet által támogatott módszert, eszközt alkalmaz a lejárt követelések kezelése érdekében. A késedelmessé vált kitettségek esetében elsődleges cél, hogy elősegítse az adósok fizetőképességének helyreállítását. Ezen cél elérésnek egyik kiemelt eszköze a követelések átstrukturálása, amely lehetőség a nem teljesítőnek történő minősítést megelőzően és a már nem teljesítővé vált kitettségek vonatkozásában is elérhető.

Az átstrukturált hitelek olyan hitelek, amelyeket az adós pénzügyi helyzetében bekövetkezett romlás miatt volt szükséges átstrukturálni, és amelyek esetében a Csoport által tett engedmények olyan szerződéses feltételeket biztosított az adósnak, amelyek kedvezőbbek a kezdeti megjelenítéskor fennálló feltételeknél, és amelyeket a Bank egyéb esetben nem biztosított volna. Ezeket a hiteleket a Csoport az átstrukturált hitelek között mutatja ki lejáratig, előtörlesztésig vagy leírásig.

Az ügyfél pénzügyi problémái-, illetve fizetőképességének romlása miatt az ügyfél vagy a Csoport kezdeményezésére a - követelést keletkeztető eredeti – szerződés módosítására kerül sor, és az ügyfél számára az eredeti szerződési feltételek – kiemelten, de nem kizárólagosan a fizetési kötelezettségre vonatkozó feltételek - kedvezőbbé váltak.

Eredeti szerződés szerinti feltételek megváltoztatása:

- alacsonyabb kamat és/vagy törlesztőrészlet fizetésre vonatkozó módosítás, elengedés;
- átütemezés, futamidő hosszabbítás;
- fedezetkiengedés;
- valamint minden olyan szerződésmódosítás, ami a Csoport által az erre vonatkozó szabályzatban meghatározásra került.

Szerződések felmondása

Amennyiben a felmondás előtti utolsó felszólítás is eredménytelen volt és az adós (vagy másik kötelezett) nem jelentkezett, vagy együttműködésre nem hajlandó, a kölcsönszerződés felmondhatóvá válik.

A felmondás okai lehetnek:

- Nemfizetés;
- Lakáscél nem igazolás;
- Fedezeti ingatlanon végrehajtást kezdeményeztek;
- Hitelbírálat során valótlan tényalap közlés (ideértve az állami támogatásra való jogosultságot is), melyre a hitel folyósítását követően derül fény;
- Szerződésszegés (pl. jelzálog nem kerül bejegyzésre);
- Fedezet elvonás (pl. fedezeti ingatlan értékének nagyarányú csökkenése/megszűnése).

Késedelmes, de nem értékvesztett hitelek és befektetési értékpapírok

A késedelmes, de nem értékvesztett hitelek és értékpapírok olyan pénzügyi eszközök, amelyekre vonatkozóan a szerződés szerinti kamat- vagy tőkefizetések késedelmesek, de a Csoport mérlegelése alapján értékvesztés elszámolása nem szükséges, tekintettel az elérhető biztosíték mértékére és / vagy a Csoport által nyújtott összegek beszedésének státuszára.

e) Hitelkockázati koncentráció

A Csoport a hitelkockázat koncentrációját szektor és földrajzi régió szerint monitorozza. Az ügyfelekkel szembeni követelések, hitelnyújtási elkötelezettségek, és értékpapírok hitelkockázatának elemzését mutatja be az alábbi táblázat:

32.1.11. táblázat - Hitelkockázati koncentráció

(millió Ft)	Hitelkövetelések bruttó értéke	
	2020.12.31.	2019.12.31.
Bruttó érték	483 511	456 755
Ágazati koncentráció		
<i>Társasház, Lakásszövetkezet</i>	<i>10 332</i>	<i>9 065</i>
Jelzáloggal fedezett	19	19
Fedezetlen hitelek	10 313	9 046
<i>Lakossági szektor</i>	<i>473 179</i>	<i>447 690</i>
Jelzáloggal fedezett	464 306	437 776
Fedezetlen hitelek	8 873	9 914
Összesen	483 511	456 755
Földrajzi hely szerinti koncentráció		
Bács-Kiskun	25 241	21 702
Baranya	11 276	11 842
Békés	11 389	11 774
Borsod-Abaúj-Zemplén	26 866	33 951
Budapest	91 256	81 900
Csongrád-Csanád	24 929	22 809
Fejér	27 782	23 413
Győr-Moson-Sopron	28 903	26 692
Hajdú-Bihar	24 412	24 277
Heves	11 558	12 701
Jász-Nagykun-Szolnok	15 856	10 391
Komárom-Esztergom	23 588	18 150
Nógrád	5 095	5 713
Pest	78 802	59 903
Somogy	8 003	15 173
Szabolcs-Szatmár-Bereg	21 278	22 925
Tolna	10 145	11 508
Vas	7 673	5 090
Veszprém	21 014	25 963
Zala	8 445	10 878
Összesen	483 511	456 755

(millió Ft)	Hitelnyújtási elkötelezettségek	
	2020.12.31.	2019.12.31.
Elkötelezettség összege	8 138	11 688
Ágazati koncentráció		
<i>Társasház, lakásszövetkezet</i>	675	249
Jelzáloggal fedezett	0	0
Fedezetlen hitelek	675	249
Lakossági szektor	7 463	11 439
Jelzáloggal fedezett	7 266	11 195
Fedezetlen hitelek	197	244
Összesen	8 138	11 688

Adósságinstrumentum típusú értékpapírok könyv szerinti értéke 2020.12.31-én 140 524 millió Ft volt (2019.12.31: 109 412 millió Ft), melynek szektoronkénti részletezését az alábbi táblázat mutatja be:

32.1.12 táblázat - Adósságinstrumentum típusú értékpapírok könyv szerinti értéke

	2020.12.31.	2019.12.31.
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok könyv szerinti értéke	140 524	109 412
<i>Állami szektorral szemben</i>	<i>137 458</i>	<i>109 412</i>
<i>Pénzügyi szektorral szemben</i>	<i>3 066</i>	<i>0</i>
Adósságinstrumentum típusú értékpapírok könyv szerinti értéke összesen	140 524	109 412

32.2. Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak - a jövedelmezőséget és tőkehelyzetet érintő jelenlegi vagy várható - kockázata, hogy az intézmény jelentős veszteségek nélkül nem tudja esedékes kötelezettségeit teljesíteni.

a) A likviditási kockázat kezelése

A likviditási kockázat kezelésének eszköztárát, szabályait a Csoport likviditási szabályzata tartalmazza. A kialakított belső szabályozások az alábbi alapvető pilléreken nyugszanak:

- Az üzleti stratégia és a likviditási stratégia összhangja biztosított, miután az üzleti tervek elválaszthatatlan részét képezi a megfelelő időhorizontra készített likviditási terv.
- A likviditáskezelés szervezete világosan szabályozott. A megfelelő jegybanki ajánláshoz igazodva a Csoport igazgatósági tagjai a likviditáskezelés folyamatait bizottsági formában (ALCO), rendszeres riportok útján, illetve üzleti folyamatokba épített kontrollok segítségével egyaránt felügyelik.
- A likviditástervezés időhorizontjai, inputjai, outputjai, szabályozottak.
- A likviditási tervek teljesülésének vizsgálatára, terv/tény adatok kiértékelésére kialakított folyamatokkal rendelkezünk.

- Az ügyfélállományhoz kapcsolódó pénzáramlások előre jelzésére kialakított modellel rendelkezünk. A modell paramétereinek mérésére/visszamérésére gondot fordítunk, tervezési folyamatunkba illesztett módon a tervezési paramétereket rendszeresen felülvizsgáljuk.
- A likviditásra ható szervezeti egységek, az érintett informatikai rendszerek beazonosítottak, a kapcsolódó információáramlás szabályozott.

A likviditáskezeléshez kapcsolódóan megfelelő mutatószámrendszerrel rendelkezünk, amely magában foglalja a szabályozói likviditási mutatókat (LCR- Liquidity Coverage Ratio, NSFR – Net Stable Funding Ratio), illetve az egyéb likviditási kockázati riportokat, és mindezen túlmenően mindazon belső mutatókat is, amelyek az üzletmenethez felügyeleti elvárás, vagy más speciális ok miatt kapcsolódnak (javadalmazási politikához tartozó elvárt likviditási szint, 30 napon belül elérhető likviditás, likviditási pufferek).

A likviditási vészhelyzetek kezelésére a Csoport belső szabályozással rendelkezik.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. érvényes üzleti stratégiájában foglaltak szerint kockázatkerülő jellegű szakosított hitelintézet. A minden tekintetben prudens hitelintézeti működést célzó stratégiának kiemelten fontos eleme a likviditás folyamatos biztosítása. Mindehhez elengedhetetlen, hogy az alap üzleti tevékenységgel kapcsolatos stratégiai döntéseknél azok likviditásra való hatását is fokozottan szem előtt tartsa.

A gyakorlatban ez úgy valósítható meg, ha az egyes stratégiai elképzelések köré felépített üzleti terveknek minden esetben elválaszthatatlan részét képezi a likviditás várható alakulásának modellezése. A modellezést a Csoport Kontrolling és Stratégiai eszköz- és forrásmenedzsment (SEFM) igazgatósága közösen végzi.

A Csoport operatív igazgatósági tagjai a felelős szakmai területek (különösen a SEFM és a Kontrolling) által készített jelentésekre támaszkodva felügyelik a likviditáskezelés folyamatait, értékelik a likviditási kockázatokat úgy stratégiai, mint taktikai szinten (ez utóbbit a Treasury osztály bevonásával), normál és stressz körülmények között, finanszírozási és piaci kockázatokat egyaránt szem előtt tartva. E tevékenységüket legnagyobb mélységben az Eszköz-Forrás Bizottság (továbbiakban: „ALCO”) keretei között végzik.

Az ALCO ülésekre készített jelentésen kívül az Igazgatóság nagyobb gyakorisággal is kap jelentéseket a likviditást érintő folyamatokról (Treasurytől kapott heti jelentés), ami támogatja a felelősségteljes kontroll funkció gyakorlását.

Az ALCO a SEFM Treasury mellett az éves, középtávú és hosszú távú likviditástervezés központi szervezeti egysége, havi rendszerességgel tájékoztatást kap a következőkről:

- Középtávú (tárgyév és a tárgyévet követő és), havi bontású cash-flow terv, terv/tény elemzéssel.
- 30 napon belül elérhető likviditás. Limit meghatározása az ALCO feladata.
- Kötvényportfólió duration és modified duration mutatója. Limit meghatározása az ALCO feladata.
- Kötvényportfólió lejárat struktúrája (lejárat koncentráció).
- Kötvényportfólió piaci értékének és könyvértékének különbsége. Likviditási vészhelyzet esetén a likvidációs sorrend meghatározására részletes jelentés szükséges.

Külső forrásbevonáshoz kapcsolódó információk:

- Kontrolling: A likviditástervezéshez havi rendszerességgel elkészíti az ún. állománymodellt, amely minden ügyfelekhez kapcsolódó pénzmozgást előre jelez havi bontásban. Az egyes ügyfélviselkedésre vonatkozó paraméterek időről időre módosíthatók, mindehhez alapot a

likviditási terv/tény elemzésekből érkező visszacsatolások adhatnak.

A SEFM a likviditáskezelés központi szervezeti egysége, feladatai az alábbiakra terjed ki a likviditás kezelés kapcsán:

- felelős a likviditás hosszabb távú kezeléséért (nem operatív szinten, azaz ügyletkötésre nem jogosult, arra a Treasury osztálynak ad megbízást az ALCO, felső szintű, döntéshozó szerv (lásd később: VIII. pont) döntéseivel támogatott módon)
- alakítja a mérleg hosszabb távú lejáratú összhangját a Lakás-takarékpénztár üzleti modelljének és kockázati tolerancia szintjének figyelembe vétele mellett, az üzletmenet folytonosságát feltételezve.
- a jövedelmezőségi szempontok figyelembe vétele mellett ösztönzi a források megújítását
- menedzseli a kiegyensúlyozó kapacitások mértékét és összetételét, mindez lényegében a magas likviditású eszközállomány – amelynek döntő részét az állampapír portfólió képezi – menedzselését jelenti, lebonyolítást tekintve szintén a Treasury osztályra támaszkodva
- kihasználja a pótlólagos forrásbevonás lehetőségét, figyelemmel a Magyar Nemzeti Bank 2019. március 27-én, a Lakástakarékpénztár számára kiadott állásfoglalására
- fentiekhez is kapcsolódva felel a további bank specifikus mutatóknak (pl.: leverage ratio) és szabályozói követelményeknek (pl.: MREL) való megfelelésért
- Szakmai szempontból felügyeli a pénz- és tőkepiaci instrumentumok nyilvántartó rendszerét. Ez jelenti a rendszer frissítésének felügyeletét, fejlesztések esetén a tesztelések elvégzését.

A likviditáskezelés operatív szervezeti egysége a Treasury osztály, aki feladatkörében eljárva:

- 30 napon belüli (rövid) futamidőre likviditási terveket készít.
- Kapcsolatot tart társterületekkel a rövid likviditástervezést érintő minden egyes kérdésben.
- A pénzmozgásokat generálni képes társterületek jelentési kötelezettséggel tartoznak felé, ugyanakkor az információk összegyűjtése kölcsönös felelősséget jelent minden olyan esetben, ha számítani kell bizonyos tervezhető pénzmozgásokra.
- Szakmai szempontból felügyeli a legfontosabb elszámoló rendszereket. Ez jelenti a rendszerek frissítésének felügyeletét, fejlesztések esetén a tesztelések elvégzését.

A Pénzügy és számvitel igazgatóságnak a rövidtávú (leginkább napi) likviditáskezelésben van szerepe. Megadja a napi kifizetések nagyságát, ehhez a társterületektől információt gyűjt. Engedélyezi a kifizetéseket az egyes pénzforgalmi rendszerekben, pénzforgalmi szakmai szempontból felügyeli a GIRO rendszert. Emellett menedzseli az MNB folyószámlán kívüli, meghatározott célú kifizetésekre fenntartott számlák likviditását, és részt vesz a 30 napra előretekintő, naponta elkészített likviditási terv elkészítésében is.

A Csoport a likviditását előre meghatározott rendben tervezi, és rendszeresen figyelemmel kíséri annak alakulását.

A likviditás tervezésének legfontosabb céljai:

- A törvényi előírásoknak való megfelelés.
- Üzleti stratégiai célok várható hatásainak (ügyfélállományokban végbemenő változások, ezen keresztül likviditási pozíciók változása) elemzése, a kapott eredmények alapján intézkedési javaslat készítése, amennyiben szükséges.
- Csoport azonnali és mindenkor fizetőképességének biztosítása (taktikai és stratégiai likviditás), mind normál, mind pedig stressz körülmények között.

- Finanszírozási és piaci kockázatok folyamatos nyomon követése.
- A kötelező jegybanki tartalék teljesítése.
- Optimális likviditási szint mellett a kamatbevételek maximalizálása, ehhez kapcsolódóan limitek meghatározása annak érdekében, hogy a kapcsolódó kockázatok megfelelő kontroll alatt legyenek.
- Óvatosság elvének követése, különös tekintettel a piaci és finanszírozási kockázatok tekintetében.

Likviditási terv

A Csoport a vésztervek és stressz tesztek kivételével a likviditási tervek készítésénél alapvetően a lejáratú likviditási kockázat kezelésére koncentrál, szem előtt tartva az MNB 12/2015-ös ajánlásának likviditási pufferek képzésére vonatkozó előírásait. A vészforgatókönyvek, illetve stressztesztek során előtérbe kerül az ún. lehívási kockázat adott körülmények közötti kezelhetősége. A Csoport működési sajátosságaiból fakadóan strukturális likviditási kockázatoknak kevésbé kitett.

A likviditási terv időhorizontjai:

- Napi likviditási pozíció számítása;
- Napi bontású, 30 napra előretekintő likviditási terv;
- Havi bontású éves likviditási terv, amely a kiutalási folyamatot hivatott elsősorban támogatni;
- Stratégiai terv/középtávú terv, általában 8 éves időhorizontra;
- Vészterv, stressztesztek.

Likviditási limitek

Az ALCO olyan likviditási limiteket (puffer szinteket) határoz meg, amelyek biztosítják azt, hogy a Csoport likviditása még szélsőséges körülmények között is fennmaradjon. Alapvető cél, hogy a finanszírozási források teljes elapadása (bankközi piaci bizalmatlanság felerősödése, kötvénypiac befagyása stb.) esetén is legalább egy hónapig problémamentes legyen, különös tekintettel az első 5-10 munkanap pénzforgalmára. Mindebből következően az ALCO olyan mutatószámokat határoz meg, amely a fentiek biztosítását lehetővé teszi.

Ilyenek lehetnek különösen:

- Hitelintézetekkel és jegybankkal szembeni, 10 munkanapon belül normál körülmények között esedékessé váló, ám stressz helyzetben azonnal pénzzé tehető követelések minimális szintje (betétek és jegybanki kötvények állománya – amennyiben utóbbi része az aktuális eszköztárnak);
- 30 napja már a könyvekben lévő, éven belül lejáró, vagy bekerüléskor egy évnél rövidebb hátralévő futamidejű magyar állampapír állomány;
- Jegybanki hitelnyújtás fedezetéül figyelembe vehető értékpapírok minimális állománya.

Fedezettség számításához a középtávú (tárgyév hátralévő időszakát és a következő évet bemutató), havi bontású cash-flow prognózist használja fel a Csoport. A cash-flow prognózist a Kontrolling által havonta frissített állománymodell adatainak felhasználásával a Treasury készíti, a prognózisba beépítésre kerülnek a befektetés-állomány alakulásából levezethető pénzáramlás-változások is.

Amennyiben a fenti számítás alapján negatív egyenleget tapasztal a Csoport, a szükséges intézkedések a soron következő ALCO ülésen kerülnek megtárgyalásra, intézkedési terv elfogadásával együtt.

A likviditási kockázat kezelésére vonatkozó folyamatokat a Likviditási szabályzat tartalmazza, amelyet legalább évente felülvizsgál a Csoport. A Likviditási szabályzatot az Igazgatóság hagyja jóvá.

A rövid távon (30 napon belül) elérhető likvid eszközök elvárt szintjéről az ALCO határoz, a határozat betartása a Treasury feladata azzal, hogy az aktuális állapotról a menedzsmentnek az ALCO ülések alkalmával be is kell számolni.

A napi pozíció alakulásáról folyamatos nyilvántartást kell vezetni.

A Belső ellenőrzés vizsgálati tervének megfelelően a Treasury területen évente két alkalommal végez részletes vizsgálatot. A likviditáskezeléssel kapcsolatos prudens magatartás (előírások betartása, folyamatok megfelelősége, kockázati szintek betartása stb.) ellenőrzése ezen vizsgálatok részét képezik.

b) Likviditási kockázati kitettség

A likviditási kockázat kezelésére alkalmazott mutatószámok konszolidált szinten nem kerülnek megállapításra. Egyedi szinten a legfőbb mutatószámok a 30 napon belül elérhető likviditás nominális nagysága, illetve az ügyfél befizetések oldalán stresszelt likviditási mutató, amelyek a következőképpen kerülnek meghatározásra:

30 napon belül elérhető likviditás:

32.2.1. táblázat - Likviditási kockázati kitettség - 30 napon belül elérhető likviditás

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Január 1-jén	75 168	44 386
December 31-én	198 267	75 168
Időszaki átlag	171 799	47 837
Időszaki maximum	198 267	75 168
Időszaki minimum	38 684	29 038

A havi bontású likviditási terv adatainak felhasználásával a tapasztalati eloszlási adatok, illetve könyveinkből kiolvasható tényszerű információk alkalmazása mellett minden nap 30 napra elérhető likviditási tervet készítünk. A 30. nap végére a tervezett üzletmenet mellett elérhető szabad likviditás és a likviditási pufferek összege egy ALCO által meghatározott minimum szintet feltétlenül el kell, hogy érjen. A limit aktuális értéke: 15 milliárd forint.

Az ügyfél befizetések oldalán stresszelt likviditási mutató

(30 napon belül lejáró pénzügyi betétek tőke és kamatösszege + a fedezetképes értékpapírok fedezeti értéke + a fedezetképes állományból kizárólag a rövid hátralévő futamidő miatt kiesett értékpapírok 30 napon belül esedékes tőke és kamatösszege) / Várható 30 napon belüli kifizetések

Minimálisan elvárt érték: 150%

A beszámolási fordulónapon, valamint az időszak alatt a likviditási kockázat kezelésére alkalmazott mutatószámok az alábbiak szerint alakultak:

32.2.2. táblázat - Likviditási kockázati kitettség - Stresszelt likviditási mutató

(%)	2020.12.31.	2019.12.31.
Január 1-jén	312,72%	214,35%
December 31-én	858,32%	312,72%
Időszaki átlag	452,83%	277,48%
Időszaki maximum	858,32%	336,54%
Időszaki minimum	290,62%	214,35%

A Fundamenta-Lakáskassza Kft. alaptevékenysége az anyavállalat pénzügyi termékeinek közvetítése. Az üzletkötők felé a jutalékot csak azt követően fizeti ki, hogy az anyavállalat a jutalékból eredő kötelezettségét a leányvállalat felé teljesítette. Ez biztosítja leányvállalatnál a fedezetet a jutalékfizetésekre.

c) Pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek lejárat elemzése

Az alábbi tábla a Csoport pénzügyi kötelezettségeinek és pénzügyi eszközeinek hátralévő szerződéses, pénzáramait mutatja:

32.2.3. táblázat - Lejárat elemzés

(millió Ft)	2020.12.31. Bruttó névleges pénz beáramlás (+) és kiáramlás(-)						
	Könyv szerinti érték	Összesen	1 hónapon belül	1-3 hónap között	3 hónap - 1 év között	1-5 év között	5 éven túl
Pénzügyi kötelezettség típusa							
Nem származékos pénzügyi kötelezettségek							
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	632 325	-663 451	-9 956	-291 773	-111 742	-198 878	-51 102
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	9 197	-10 176	-578	-660	-1 484	-4 388	-3 066
ebből Lízingkötelezettségek	7 666	-8 645	-112	-214	-926	-4 350	-3 042
Meg nem jelenített hitelek kötelezettségek	8 138	-8 138	-8 138	0	0	0	0
Összesen	649 660	-681 765	-18 672	-292 433	-113 226	-203 266	-54 168
Pénzügyi eszköz típusa							
Nem származékos pénzügyi eszközök							
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	58 156	58 156	58 156	0	0	0	0
Értékpapírok	140 524	159 832	0	457	15 460	102 236	41 679
Ügyfelekkel szembeni követelések	476 662	566 830	4 294	12 340	52 999	252 226	244 971
Egyéb pénzügyi követelések	1 160	1 250	408	11	81	265	485
ebből Lízingkövetelések	449	507	5	11	47	252	192
Összesen	676 502	786 068	62 858	12 808	68 540	354 727	287 135

2019.12.31.

(millió Ft)	Bruttó névleges pénz beáramlás (+) és kiáramlás(-)						
	Könyv szerinti érték	Összesen	1 hónapon belül	1-3 hónap között	3 hónap - 1 év között	1-5 év között	5 éven túl
Pénzügyi kötelezettség típusa							
Nem származékos pénzügyi kötelezettségek							
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	576 089	-576 208	-9 990	-250 859	-83 721	-209 587	-22 051
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	8 112	-8 615	-697	-136	-634	-3 640	-3 508
ebből Lízingkötelezettségek	6 863	-7 991	-73	-136	-634	-3 640	-3 508
Meg nem jelenített hitelek kötelezettségek	11 688	-11 688	-11 688	0	0	0	0
Összesen	595 889	-596 511	-22 375	-250 995	-84 355	-213 227	-25 559
Pénzügyi eszköz típusa							
Nem származékos pénzügyi eszközök							
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	57 276	57 276	57 276	0	0	0	0
Értékpapírok	109 412	134 167	0	1 000	19 583	57 971	55 613
Ügyfelekkel szembeni követelések	452 165	615 680	4 966	14 472	52 233	247 793	296 216
Egyéb pénzügyi követelések	656	719	180	5	25	126	383
ebből Lízingkövetelések	231	264	2	5	23	117	117
Összesen	619 509	807 842	62 422	15 477	71 841	305 890	352 212

A fenti táblákban szereplő értékek a nem származékos pénzügyi kötelezettségek és pénzügyi eszközök esetében a becsült kamatfizetéseket is tartalmazó diszkontálás nélküli pénzáramok, a mérlegen kívüli hitelkeretek esetében a legkorábbi lehetséges szerződéses lejáráthoz kerültek hozzárendelésre az értékek.

Az ügyfelek általi felmondási lehetőség miatt az áthidaló kölcsönrel nem rendelkező betétek pénzkiramlását az 1-3 hónap közötti kategória tartalmazza.

A pénzügyi kötelezettségekből származó likviditási kockázat-menedzsmentjének részeként a Csoport likvid eszközöket – pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékes, államok által kibocsátott adósságinstrumentumok – tart, melyek likviditási szükséglet esetén azonnal értékesíthetők.

Az alábbi tábla a nem származékos pénzügyi eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értékének azon részét mutatja be, amely a fordulónaptól számított 12 hónapon túl kerül kiegyenlítésre.

32.2.4. táblázat - 12 hónapon túl megtérülő/rendezésre kerülő instrumentumok

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Pénzügyi eszközök		
Értékpapírok	129 798	93 581
Ügyfelekkel szembeni követelések	430 151	405 013
Egyéb pénzügyi követelések	704	469
Pénzügyi kötelezettségek		
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	427 493	412 789
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	6 704	0

d) Likviditási tartalékok

Az alábbi tábla a Csoport likviditási tartalékainak összetevőit mutatja be.

32.2.5. táblázat - Likviditási tartalékok

(millió Ft)	2020.12.31		2019.12.31	
	Könyv szerinti érték	Valós érték	Könyv szerinti érték	Valós érték
Egyenlegek központi bankoknál	51 635	51 635	45 532	45 532
Pénzeszközök és egyenlegek más bankoknál	6 521	6 521	11 744	11 744
Teljesítmény, állam által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	137 458	147 102	109 412	121 832
Központi bankoknál biztosítékként használható egyéb eszközök	3 066	3 058	0	0
Likviditási tartalékok összesen	198 680	208 316	166 688	179 108

e) Fedezetként felajánlott és jövőbeli finanszírozás-szerzéshez elérhető eszközök

A tárgyidőszakban a Lakás-takarékpénztárnak voltak refinanszírozási ügyletei. Az ügyletek során olyan módon adott át pénzügyi eszközöket, hogy az átadások nem feleltek meg a kivezetés feltételeinek. A beszámolási fordulónapon nem voltak nyitott ügyletek, nem voltak átadott, de nem egészében kivezetett pénzügyi eszközök

32.3. Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árakban – úgymint kamatlábak, részvényárak, devizaárfolyamok és credit spread (amely nem a kötelezett/kibocsátó hitelképességében bekövetkezett változásnak tulajdonítható) – bekövetkező változás hatással lesz a Csoport eredményére, valamint a pénzügyi kimutatásaiban szereplő pénzügyi instrumentumok értékére. A Csoport piaci kockázatmenedzsmentjének célja a piaci kockázatból fakadó kitettség elfogadható határon belül tartása, a Csoport fizetőképességének biztosítása a kockázatból származó hasznok optimalizálása mellett.

A piaci kockázatok kezelése

A Csoport nem rendelkezik kereskedési könyvi tételekkel.

A Csoport óvatos befektetési politikára törekszik. A törvényi előírásokat követve elsődlegesen állampapírokba, jelzáloglevelekbe fekteti eszközeit. Ezeket a banki könyvben tartja nyilván, és a számviteli politikában rögzített üzleti modellnek megfelelően kezeli. Az újraárazási kamatkockázat korlátozottan érinti a Csoportot, mivel betéteit, és hiteleit a futamidőre fixált kamatozással értékesíti, így kamatláb változásához kapcsolódó kockázata közvetlenül az értékpapír befektetéseket érinti. A bázis kockázat, hozamgörbe-kockázat valamint opciós kockázat, a Csoport speciális szabályozottsága, valamint termék portfólió kialakítása miatt nem jelenik meg.

Devizakockázat a devizában fennálló szállítói kötelezettségekkel kapcsolatban fordulhat elő. Ezek a kötelezettségek általában jól tervezhetőek előre. A Csoport kialakult gyakorlata az, hogy kedvező árfolyam esetén előre megvásárolja a szükséges devizát, és azt az esedékességig leköti.

Piaci kockázati kitettség

A Csoport banki könyvi tételei kamatláb- és devizakockázatnak lehetnek kitéve.

Az alábbi táblázat mutatja be a Csoport banki könyvi tételeinek könyv szerinti értékét kamatozás szerint:

32.3.1. táblázat - Kamatkockázati kitettség

(millió Ft)	2020.12.31.			2019.12.31.		
	Fix kamatozású	Változó kamatozású	Nem kamatozó	Fix kamatozású	Változó kamatozású	Nem kamatozó
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	58 156	0	0	57 276	0	0
Ügyfelekkel szembeni követelések	476 662	0	0	452 165	0	0
Értékpapírok	140 524	0	0	109 412	0	0
Egyéb pénzügyi követelések	436	0	724	222	0	434
Pénzügyi eszközök összesen	675 778	0	724	619 075	0	434
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	632 325	0	0	576 089	0	0
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	7 666	0	1 531	7 762	0	350
Pénzügyi kötelezettségek összesen	639 991	0	1 531	583 851	0	350

Amint a fenti táblázatból is látható, a Csoport kamatkockázati kitettsége nem jelentős.

Az alábbi táblázat mutatja be a Csoport banki könyvi tételeinek könyv szerinti értékét devizanemenként:

32.3.2. táblázat - Devizakockázati kitettség

(millió Ft)	2020.12.31.				2019.12.31.			
	EUR	HUF	USD	Összesen	EUR	HUF	USD	Összesen
Devizakockázatnak kitett pénzügyi eszközök								
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	1 440	56 682	34	58 156	261	57 014	1	57 276
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	476 662	0	476 662	0	452 165	0	452 165
Értékpapírok	0	140 524	0	140 524	0	109 412	0	109 412
Egyéb pénzügyi követelések	747	413	0	1 160	469	187	0	656
Összesen	2 187	674 281	34	676 502	730	618 778	1	619 509
Devizakockázatnak kitett pénzügyi kötelezettségek								
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	632 325	0	632 325	0	576 089	0	576 089
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	6 236	2 961	0	9 197	5 641	2 471	0	8 112
Összesen	6 236	635 286	0	641 522	5 641	578 560	0	584 201
Nettó devizakockázatnak való kitettség	-4 049	38 995	34	34 980	-4 911	40 218	1	35 308

Az egyéb pénzügyi kötelezettségek között kimutatott devizás tétel döntően lízinghez kapcsolódó kötelezettségből áll.

A jelen pénzügyi kimutatások által lefedett periódusban az alábbi jelentős árfolyamok voltak érvényben (HUF-ban kifejezve):

32.3.3. táblázat - Árfolyamok

Pénznem	Átlagos árfolyam		Fordulónapi azonnali árfolyam	
	2020	2019	2020.12.31	2019.12.31
1 EUR =	351,17	325,35	365,13	330,52
1 USD =	307,93	290,65	297,36	294,74

32.3.4 táblázat - Érzékenység elemzés (devizakockázat)

Pénznem	Változás mértéke (%)	Saját tőkére gyakorolt hatás	2020.12.31. Eredményre gyakorolt hatás
EUR-ral szemben	2%	-81	-81

A Csoport devizakockázati kitettsége a 2019-es üzleti évben nem volt jelentős.

32.4. Működési kockázat

A működési kockázat a Csoport – nem megfelelő belső folyamatok és rendszerek, külső események vagy a személyek nem megfelelő feladatellátása miatt felmerülő, illetőleg jogszabály, szerződés vagy belső szabályzatban rögzített eljárás megsértése vagy nem teljesítése miatt keletkező – eredményét és szavatoló tőkéjét érintő veszteség kockázata.

Ez a meghatározás magában foglalja a jogi kockázatokat, de nem tartalmazza a stratégiai kockázatokat és/vagy a Csoport hírnevét veszélyeztető ún. reputációs kockázatokat.

A Csoport a működési kockázatokat standard módszer szerint kezeli. Ezt a tevékenységet az Operatív kockázatkezelés irányítja.

A működési kockázatkezelés elsődleges eszközei: a folyamatos káradatgyűjtés, káresemények elemzése, káreseti scénáriók kialakítása, extrém – igen valószínűtlen, de valamelyest realitással bíró - káreseményekkel kapcsolatos scénáriók elemzése, rendszeres és eseti jelentésszolgálat.

A működési kockázat kezelés része az ún. ellenőrző kérdések rendszere is, melynek segítségével részben az éves működési kár-potenciált állapítja meg a Csoport, részben az egyes szervezeti egységeken belül a működési kockázatok kezelésének minőségét követi.

A működési kockázatok kezelésének stratégiai céljai:

- a vezetők, munkatársak kockázati kultúrájának, kockázatterzékenységének javítása
- a lebonyolítási folyamatok kockázatainak megismerése, lépések azok kivédésére
- felkészülés egy esetlegesen bekövetkező kár minimalizálására
- a működésből adódó kárösszeg minél pontosabb megállapítása, illetve a jövőre nézve prognosztizálása.

A Csoport szervezeti felépítése tartósan biztosítja az összes a működési kockázat kezelésének és kontrollingjának folyamatában részt vevő folyamatos és szabályozott együttműködését. A működési kockázatok a Csoport minden szervezeti egységében, osztályán és csoportjában vannak, így azok

minden munkatársat érinthetnek, és minden munkatárs hozzájárulhat a működési kockázatok elkerüléséhez is.

A Csoport minden dolgozójának kötelessége, hogy – főleg a káresetek gyors és alapos jelentése révén – hozzájáruljon a működési kockázatok azonosításához, méréséhez és irányításához.

A vezetők az Operatív Kockázatkezeléssel közösen minden szervezeti egységben kötelesek kijelölni a működési kockázatokért felelős (MKF) megfelelő képzettségű munkatársat. A szervezeti egység dolgozói a működési kockázatokkal és az Operatív Kockázatkezeléssel kapcsolatos kérdésekben közvetlenül az MKF-hez fordulhatnak. Az MKF ily módon ellátja a helyi működési kockázati kontrollinggal kapcsolatos feladatokat is.

A vezető beosztású munkatársak (igazgatók, csoportvezetők) szervezeti egységükön belül a csoport számára általánosan érvényes rendelkezések alapján felelősséggel tartoznak a működési kockázatok kezeléséért.

Az Operatív Kockázatkezelés a Csoport központi, működési kockázatokot kezelő és ellenőrző szerve, főbb feladatai és felelősségi köre:

- A megállapított határidőkre köteles elkészíteni és a címzetteknek megküldeni a működési kockázatokról szóló jelentéseket.
- Az Operatív Kockázatkezelés a Csoport szervezeti egységei számára a működési kockázatok kérdéskörben központi kapcsolattartói és szaktanácsadói szerepet tölt be.
- Az irányítási korlátok, limitek átlépése esetén (a Belső ellenőrzéssel egyeztetve) intézkedéseket kezdeményez.
- Az Operatív Kockázatkezelés rendelkezik a szükséges kezdeményezési, módszertani és rendszerkompetenciával és ennek megfelelő felelősséggel tartozik a működési kockázatok kontrollingjáért.
- Az Operatív Kockázatkezelés a központi és helyi feladatmegosztásnak megfelelően felelős a működési kockázatok kontrolling-folyamatáért.
- A Kockázatkontrolling felelős a működési kockázatoknak összesített nyilvántartásba vételéért, dokumentációjáért és minősítéséért.
- A működési kockázatokkal kapcsolatos képzési feladatok ellátása.

A Csoport Igazgatósága határozza meg a működési kockázatok kezelésének alapvető feltételeit. Az Igazgatóság a legmagasabb szinten felelős a vállalati csoportot érintő működési kockázatok alapvető és megfelelő kezeléséért, az alábbi feladatai és felelősségi körei vannak:

- A működési kockázatokról szóló szabályzatok, illetve a működési kockázatok kezelésére és kontrollingjára javasolt módszerek és eljárások elfogadása.
- Szükség esetén a nyilvánvaló működési kockázatok ellen javasolt intézkedések elfogadása.
- A szabályzatok betartásához és rendszeres felülvizsgálatához szükséges feltételek biztosítása, ideértve pl. az alkalmas szervezet kialakítását és a végrehajtáshoz szükséges költségkeret rendelkezésre bocsátását is.

A fenti feladatokat és felelősségi köröket az Igazgatóság az Operatív Kockázatkezelés által rendszeresen rendelkezésére bocsátott működési kockázatokról szóló jelentések (ide értve az esetleges rendkívüli jelentéseket is) alapján gyakorolja. Az Igazgatóság a Belső ellenőrzéstől a szokásos jelentések részeként tájékoztatást kap továbbá a működési kockázatok kezelési folyamatának kialakításáról és annak állapotáról.

A működési kockázatok azonosításához, minősítéséhez és méréséhez olyan kockázati besorolásra van

szükség, amely különböző szempontok alapján különbséget tesz az egyes működési kockázatok között és azokat egymástól is elválasztja. Erre a CRR-ben és a bázeli irányelvekben foglalt kockázati osztályokat használja a Csoport.

Hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 575/2013/EU számú rendelete (továbbiakban CRR) előírásai szerint a hitelintézetek a működésükből fakadó kockázatok fedezésére megfelelő összegű tőkét kell biztosítani. A biztosítandó tőke kiszámítására több módszer közül lehet választani az adott intézmény működési bonyolultsága, kockázatosága és más szempontok alapján. Ilyen „más” szempont pl. az, hogy felügyeleti szempontból önálló intézményként vagy összevont felügyelet alá tartozó intézményi körként kell az előírásokat teljesíteni.

A Csoport, mint a Bausparkasse Schwäbisch Hall AG leányvállalata, amely cég maga is a DZ Bank AG leányvállalata, összevont felügyelet alá tartozik.

A DZ Bank konszernszintű döntése alapján valamennyi csoporttag a sztenderdizált módszer szerint kezeli működési kockázatait, ezért 2008.01.01-től az Csoport is a sztenderdizált módszer szerint köteles kezelni e kockázatokat.

33. Tőkemenedzsment

A Csoport tőkemenedzsmentjének fő célja a prudens működés biztosítása, a szabályozói tőke megfelelési előírásoknak való maradéktalan megfelelés a tevékenység zavartalan folytatása érdekében, a részvényesi érték maximalizálásával, a finanszírozási struktúra optimalizálása mellett.

A Csoport tőkemenedzsmentje a kockázatok fedezéséhez rendelkezésre álló saját tőke és tőke jellegű finanszírozás, valamint minden lényeges, tőkével fedezendő kockázat értékelésére és kezelésére kiterjed. A Csoport tőkemenedzsment tevékenységének alapja rövidtávon a tőkehelyzet folyamatos monitoringja, hosszabb távon az üzleti és stratégiai tervezési folyamat, amelynek során a Csoport várható tőkehelyzetének mérése és előrejelzése történik.

A Csoport alapvetően jövedelmezőségének fejlesztésével és fenntartásával biztosítja a tervezett kockázatvállalásnak és a szabályozói elvárásoknak megfelelő tőkeszintet. Amennyiben a Csoport tervezett kockázatvállalásai meghaladják a saját források és a korábban felvett járulékos tőkeelemek által nyújtott tőkefedezetet, eseti intézkedésekkel biztosítja a prudens működést.

A Csoport a terveiben stabil eredményesség mellett egy visszafogott osztalékpolitikával számol, aminek köszönhetően a jelentősen növekvő saját tőke lehetővé teszi mind a jogszabályi, mind a belső tőkeszámítás alapján számított tőkeszükségletre vonatkozó előírások betartását.

A Csoport saját magát az MNB útmutatójában felsorolt szempontok alapján ún. kis intézménynek minősíti:

- Szakosított hitelintézetként „tevékenysége nem bonyolult és a termékek jól behatárolt körére irányul”
- Mind a lakossági hitelezésben, mind az ingatlan-finanszírozásban „relatív kis piaci részesedéssel rendelkezik”
- Nem alkalmaz a Felügyelet által jóváhagyott módon fejlett módszert a hitelezési (sztenderd), a működési (sztenderdizált) vagy a piaci kockázati a tőkekövetelmény megállapítására (2009-től vezet ugyan a Csoport jogszabály módosulás miatt kereskedési könyvet, de a változatlan befektetési politika értelmében értékpapír befektetéseit lejáratig tartja, üzleti célú tranzakciókat nem végez)
- „elsősorban Magyarország területén nyújtja szolgáltatásait, és nem végez jelentős határon átnyúló szolgáltatásokat” (kizárólag Magyarországon belül nyújt szolgáltatást)

Az egyes kockázati elemek tőkeigényének meghatározására az ún. „építőkocka módszert” alkalmazza a Csoport, azaz tételenként meghatározza a rendelkezésre álló tapasztalati és tényadatok, ezek alapján felállított modellek, illetve szükség esetén becslések alapján a szükséges tőkeösszeget. Ezt követően ezek összegzésével számítja ki a belső tőkeszükségletet.

Tőkemegfelelés

A Csoport a 2020. és a 2019. év során is teljes mértékben eleget tett a külső tőkekövetelményre vonatkozó elvárásoknak.

A Csoport szavatoló tőkéje kizárólag alapvető tőkeelemekből (TIER 1) áll.

A Basel III előírásainak megfelelően a Csoport szavatoló tőkéjének összetétele a következőképpen alakult:

33.1 táblázat - Tőkemenedzsment

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Tier 1 - Alapvető tőkeelemek /CET1/		
Jegyzett tőke	2 001	2 001
Tőketartalék	2 100	2 100
Eredménytartalék	37 686	33 842
ebből: előrelátható osztalékok	0	-2 500
Egyéb tartalék	6 193	5 966
Levonások	-8 126	-7 393
ebből: Immateriális javak	-8 126	-7 393
Szabályozói tőke összesen	39 854	36 516

34. Valós értéken történő értékelés

A Csoport nem rendelkezik valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumokkal.

34.1. Valós érték modellek

A valós érték meghatározása a következő valós érték hierarchia alapján történt, amely az értékelés során használt inputok jelentőségét tükrözi:

- 1. szint: aktív piacon azonos eszközökre és kötelezettségekre (módosítás nélküli) jegyzett piaci ár alapján.
- 2. szint: az 1. szinttől jegyzett áraitól eltérő inputok alapján, amelyek az adott eszközzel vagy kötelezettséggel kapcsolatban közvetlenül (árakként) vagy közvetetten (az árakból levezetve) megfigyelhetők. Ide tartoznak az olyan instrumentumok, amelyeket a következők felhasználásával értékelték: hasonló instrumentumok aktív piacon jegyzett piaci árai, azonos vagy hasonló instrumentumok az aktívnaál kevesebbnek tekintett piacon jegyzett piaci árai, vagy más értékelési technikák, amelyek esetén minden jelentős input közvetlenül vagy közvetetten megfigyelhető.
- 3. szint: nem megfigyelhető inputok alapján. Ide tartoznak mindazok az instrumentumok, amelyek esetén az értékelési technika nem megfigyelhető adatokon alapul és a nem megfigyelhető inputoknak jelentős hatása van az instrumentum értékére. Ez a kategória olyan instrumentumokat foglal magában, amelyek értéke hasonló instrumentumok jegyzett piaci árain alapul, amelyekhez jelentős nem megfigyelhető módosításokat vagy feltételezéseket kell tenni annak érdekében, hogy az instrumentumok közötti különbségeket tükrözzék.

A Csoport célja, hogy maximalizálja a megfigyelhető (1. és 2. szintű) és minimalizálja a nem megfigyelhető (3. szintű) inputok alkalmazását az egyes eszközök és kötelezettségek valós értékének meghatározásakor.

Az értékelési technikák célja olyan eredményre jutni, amely által a valós érték azt az árat tükrözi, amelyet egy eszköz értékesítésekor kapnának, illetve egy kötelezettség átruházásakor kifizetnének egy piaci szereplők között létrejött szokásos ügylet alapján az értékelés időpontjában.

34.2. Értékelési keretelvek

A valós érték megbízható meghatározása érdekében a Csoport az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumai közül az ügfelekkel szembeni követelések, bankokkal szembeni kötelezettségek, ügfelek betétei esetében diszkontált cash-flow módszert alkalmaz. A pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek azonnal hozzáférhető tételeket tartalmaznak, ezért ezek valós értéke megegyezik a könyv szerinti értékkel.

Az ügfelekkel szembeni követelések és kötelezettségek valós értékének meghatározásához alkalmazott értékelési technikák inputjai az alábbi feltételezéseket tartalmazzák:

- a diszkontáláshoz használt diszkontráták megegyeznek az adott devizában, adott időszakra érvényes kockázatmentes kamatláb és kockázati prémium összegével,
- a látra szóló betétek valós értéke nem lehet alacsonyabb, mint a könyv szerinti értékük.

A pénzügyi helyzet kimutatásban nem valós értéken értékelt eszköz- és kötelezettségcsoportok esetén a valós értékek meghatározásakor a Csoport jövedelem-szempontrú megközelítést alkalmaz, a jövőbeli pénzáramlásokat egyetlen folyó értékke alakítva át.

Értékpapírok valós értéke

Az értékpapírok valós értéke a fordulónapon érvényes aktív piacon jegyzett záró vételi ajánlati ár alapján kerül meghatározásra, ennek hiányában közvetlenül vagy közvetetten megfigyelhető input adatok felhasználásával becslést végez a valós értékek meghatározására.

A valós érték meghatározására az alábbi információkat használja fel a Csoport:

- Tőzsdei ár;
- ÁKK által publikált állampapír-piaci jegyzések;
- Kockázatmentes hozamszint (hasonló futamidejű állampapír) feletti aktuális piaci hozamfelár;
- Referencia hozamok.

A valós érték megállapítása a következőképpen történik:

- Diszkontkincstárjegyek: Államadóság Kezelő Központ (ÁKK) legjobb vételi hozamhoz tartozó árfolyam a fordulónapra számolva.
- 3 hónapnál rövidebb kincstárjegyek: az ÁKK árjegyzésben szereplő legrövidebb kincstárjegy legjobb vételi hozamához tartozó árfolyam a fordulónapra számolva.
- Államkötvények: ÁKK legjobb vételi árfolyam a fordulónapon.
- 3 hónapnál rövidebb államkötvények: az ÁKK árjegyzésben szereplő legrövidebb államkötvény vételi hozamához tartozó árfolyam a fordulónapra számolva.
- Diszkont MNB kötvények: az ÁKK árjegyzésben szereplő legrövidebb kincstárjegy legjobb vételi hozamával számolt érték.

A fentiekben nem említett más kötvény eszközök esetében vizsgálni kell, hogy létezik-e valamilyen objektív, transzparens árforrás (tőzsde, tőzsdén kívüli, de szabályozott formában működő árjegyzés). Ha igen, úgy a valós érték meghatározásánál ezen árforrások alkalmazhatók, egyébként diszkontált cash-flow módszert alkalmaz a Csoport.

Bankbetétek és bankközi kihelyezések, vevőkövetelések, nem származékos ügyletekből eredő egyéb pénzügyi eszközök valós értéke

A bankbetétek és bankközi kihelyezések, vevőkövetelések és egyéb pénzügyi követelések jellemzően rövid lejáratúak rendelkeznek, így ezen pénzügyi eszközök közzétételi célból meghatározott valós értéke megegyezik a könyv szerinti értékkel.

Ügyfelekkel szembeni követelések valós értéke

Az ügyfélhitelek valós értékének meghatározásakor a diszkontált cash-flow módszert alkalmazza a Csoport.

A Csoport által az ügyfeleknek nyújtott fix-kamatozású hitelek esetében a valós érték meghatározási technikák az alábbiak:

- Áthidaló kölcsönök: Az áthidaló kölcsönök portfóliójára kiszámításra kerülnek a várható pénzáramok a meglévő szerződéses állományra, amelyek az áthidaló szakaszban esedékes kamatfizetéssel és a futamidő végén esedékes egyösszegű tőketörlesztéssel kapcsolatban felmerülő jövőbeli pénzáramokat foglalják magukban azzal a feltételezéssel, hogy a pénzáramok az áthidaló szakasz végéig szerződés szerint teljesülnek. Az így előálló jövőbeni cash flow a lakástakarékpénztár-piaci kamatlábbal kerül visszadiszkontálásra.
- Lakáskölcsönök: a lakáskölcsönök törlesztése annuitásos alapon történik, tehát kamatfizetés és tőketörlesztés is van. A lakáskölcsönök portfóliójára kiszámításra kerülnek a várható pénzáramok a meglévő szerződéses állományra, amelyek a lakáskölcsön szakaszban esedékes kamatfizetéssel és tőketörlesztéssel kapcsolatban felmerülő jövőbeli pénzáramokat foglalják magukban azzal a feltételezéssel, hogy a pénzáramok a lakáskölcsön szakasz végéig szerződés szerint teljesülnek. Az így előálló jövőbeni cash flow a lakástakarékpénztár-piaci kamatlábbal kerül visszadiszkontálásra.

Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek valós értéke

Az ügyfelekkel szembeni kötelezettségek valós értékének meghatározására a Csoport a diszkontált cash-flow-módszert alkalmazza.

A betétállományra vonatkozóan havi rendszerességgel meghatározásra kerülnek a várható pénzáramok figyelembe véve az ügyfélakciók miatt járó ügyfélbónuszt is. Az így meghatározott jövőbeli cash flow-k a szerződés szerinti cash-flow-kat foglalják magukban az alábbi feltételezésekkel:

- az ügyfél a tarifa szerinti futamidőig, szerződés szerint teljesíti befizetéseit,
- a szerződés szerint elvárt ügyfélviselkedéstől eltérő be- és kifizetésekkel a Csoport nem számol,
- az ügyfélbónuszok összege a betéti cash-flow meghatározásakor olyan valószínűséggel kerül figyelembe vételre, amilyen valószínűséggel a visszamérések alapján várhatóan az ügyfél jogosulttá válik az ügyfélbónuszra a tarifa szerinti megtakarítási időszak végén.

A diszkontált cash-flow kiszámításakor a Csoport diszkontfaktorként a lakás-takarékpénztár-piaci kamatokat alkalmazza. Ez a diszkontfaktor az alábbiak súlyozott átlagaként kerül meghatározásra:

- az új lakástakarék szerződések tarifa szerinti ügyleti kamatlába,
- az ügyfélakció keretében járó bónusz mértéke.

Szállítói tartozások, nem származékos ügyletekből eredő egyéb pénzügyi kötelezettségek valós értéke

A szállítói tartozások és egyéb pénzügyi kötelezettségek jellemzően rövid lejáráttal rendelkeznek, így ezen pénzügyi kötelezettségek közzétételi célokból meghatározott valós értéke megegyezik a könyv szerinti értékkel.

34.3. Nem valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok

Az alábbi táblázat foglalja össze a nem valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok valós értékeit a valós érték hierarchia azon szintje szerint, melybe az értékelés alapjául szolgáló inputok alapján kerültek volna:

34.3.1. táblázat - Nem valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok

(millió Ft)						2020.12.31
	1. szint	2. szint	3. szint	Valós érték összesen	Könyv szerinti érték összesen	
Eszközök						
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	58 156	0	0	58 156	58 156	
Értékpapírok	150 160	0	0	150 160	140 524	
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	502 222	502 222	476 662	
Egyéb pénzügyi követelések	0	1 160	0	1 160	1 160	
Kötelezettségek						
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	0	638 344	638 344	632 325	
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	0	9 197	0	9 197	9 197	
(millió Ft)						2019.12.31
	1. szint	2. szint	3. szint	Valós érték összesen	Könyv szerinti érték összesen	
Eszközök						
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	57 276	0	0	57 276	57 276	
Értékpapírok	121 832	0	0	121 832	109 412	
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	478 200	478 200	452 165	
Egyéb pénzügyi követelések	0	656	0	656	656	
Kötelezettségek						
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	0	585 324	585 324	576 089	
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	0	8 112	0	8 112	8 112	

35. A számviteli törvény előírásainak megfelelő közzétételek

A kötelező könyvvizsgálattal kapcsolatos közzétételek

A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásait kötelező könyvvizsgálóval hitelesíttetni.

Könyvvizsgáló cég adatai: Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. (1132 Budapest, Váci út 20.)

Könyvvizsgáló adatai: Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna (Regisztrációs szám: 005313)

A könyvvizsgáló cég által a tárgyévben felszámított díjak:

- Könyvvizsgálat: 30 millió Ft + ÁFA
- Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatás: 8 millió Ft + ÁFA
- Egyéb vizsgálat: 2 millió Ft + ÁFA

A könyvvizsgálónak a Csoporttal szemben nem áll fenn kölcsöntartozása.

A könyvviteli szolgáltatásért felelős személy

A Csoport könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatainak irányításáért és vezetéséért felelős:

Kállay Gergely Péter (Regisztrációs szám: 202008; szakterület: vállalkozási/IFRS).

A Csoport székhelye

A Csoport székhelye: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.

Saját tőke megfeleltetési tábla

Az alábbi, a számviteli törvény 114/B. § előírásainak megfelelő saját tőke megfeleltetési tábla a számviteli törvény 114/B. § szerinti saját tőke összetevőinek és a pénzügyi kimutatások (EU IFRS-ek) szerinti saját tőke összetevőinek egyeztetését mutatja. Az egyeztetés egyrészt az EU IFRS-ek szerinti konszolidált saját tőke összetevőinek a számviteli törvény szerinti konszolidált saját tőke összetevőire való allokációjából, másrészt a kétféle módon meghatározott konszolidált saját tőke közötti eltérések levezetéséből áll.

35.1. táblázat - Saját tőke megfeleltetési tábla

(millió Ft)	Számviteli törvény szerinti saját tőke elemei - 2020.12.31.							Összesen
	EU IFRS- ek szerinti jegyzett tőke	Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)	Tőketartalék	Eredmény- tartalék	Adózott eredmény	Értékelési tartalék	Lekötött tartalék	
Jegyzett tőke	2 001	0	0	0	0	0	0	2 001
Tőketartalék	0	0	2 100	0	0	0	0	2 100
Eredménytartalék	0	0	0	33 615	0	0	0	33 615
Kiegyenlítési tartalék	0	0	0	6 959	0	0	0	6 959
Általános tartalék	0	0	0	0	0	0	6 193	6 193
Tárgyévi adózott eredmény	0	0	0	0	4 071	0	0	4 071
Átértékelési tartalék	0	0	0	0	0	0	0	0
Saját tőke EU IFRS-ek szerint a számviteli törvény szerinti saját tőke komponensekre allokálva	2 001	0	2 100	40 574	4 071	0	6 193	54 939
Saját tőke számviteli törvény szerint	2 001	0	2 100	40 574	4 071	0	6 193	54 939

Számviteli törvény szerinti saját tőke elemei - 2019.12.31.								
(millió Ft)	EU IFRS- ek szerinti jegyzett tőke	Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)	Tőketartalék	Eredménytartalék	Adózott eredmény	Értékelési tartalék	Lekötött tartalék	Összesen
Jegyzett tőke	2 001	0	0	0	0	0	0	2 001
Tőketartalék	0	0	2 100	0	0	0	0	2 100
Eredménytartalék	0	0	0	28 874	0	0	0	28 874
Kiegyenlítési tartalék	0	0	0	6 959	0	0	0	6 959
Általános tartalék	0	0	0	0	0	0	5 966	5 966
Tárgyévi adózott eredmény	0	0	0	0	7 468	0	0	7 468
Átértékelési tartalék	0	0	0	0	0	0	0	0
Saját tőke EU IFRS-ek szerint a számviteli törvény szerinti saját tőke komponensekre allokálva	2 001	0	2 100	35 833	7 468	0	5 966	53 368
Saját tőke számviteli törvény szerint	2 001	0	2 100	35 833	7 468	0	5 966	53 368

A fenti táblázatban 2019. december 31-ére és 2020. december 31-ére bemutatott IFRS-ek szerinti jegyzett tőke összege megegyezik a cégbíróságon bejegyzett tőke összegével.

Az osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalékot mutatja be az alábbi táblázat:

35.2. táblázat - Az osztalékfizetésre rendelkezésre álló forrás levezetése

(millió Ft)	2020.12.31.	2019.12.31.
Eredménytartalék	33 615	28 874
Tárgyévi eredmény	4 071	7 468
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló forrás	37 686	36 342

36. Koronavírus (COVID19) hatása a 2020. évi konszolidált beszámolóra

A 2020-as évet a hazai gazdaságban is a koronavírus terjedése, és az általa okozott károk mérséklésére tett kísérletek határozták meg. A magyar gazdaságot stabilnak mondható fundamentumok és erős növekedés mellett érte el a járvány márciusban, a járvány kitörését megelőzően a gazdaság kiegyensúlyozottan és dinamikusan növekedett. Ugyan az első negyedévben még 2,0%-os év/év alapú GDP-bővülés volt látható, a másodikban már a kelet-közép-európai régió legnagyobb, 13,5%-os visszaesése következett be Magyarországon. A visszaesés főleg a turisztikai és vendéglátóipari, valamint azokhoz köthető szektorokban volt drasztikus, azonban a pénzügyi szektorban is éreztette hatását.

A recesszió enyhítése érdekében a Magyar Kormány és a Magyar Nemzeti Bank több intézkedést vezetett be, amelyek a lakás-takarékpénztár folyamataira és kockázatkezelési megfontolásaira is hatással voltak:

Magánszemélyek és vállalkozások 2020. március 18-áig megkötött hitelszerződéseinek esetében az MNB törlesztési moratóriumot (a tőke- és kamatfizetési kötelezettség felfüggesztése) vezetett be első körben 2020.12.31-éig, majd második körben 2021.06.30-áig általános alapon. A moratórium nem a kötelezettség elengedését, hanem későbbre halasztását jelenti, a tőke a moratórium idején is kamatozik, bár a kamat nem tőkésedik.

A Magyar Nemzeti Bank hosszú lejáratú, azaz 3, 6 és 12 hónapos, illetve 3 és 5 éves futamidejű fedezett, fix kamatozású hiteleszközt vezetett be korlátlan keretösszeggel, valamint az alultartalékolásra vonatkozó szankció felfüggesztésével felmentést adott a bankoknak a kötelezőtartalék-teljesítés alól.

A Monetáris Tanács 2020. április 7-ei ülésén a kamatfolyosó szimmetrikussá tételéről döntött. Akkor még változatlan 0,90%-os szinten hagyta az alapkamatot, illetve -0,05%-os szinten az O/N betéti kamatot, miközben az O/N és az 1 hetes fedezett hiteleszközének kamatát 1,85%-ra emelte. A jegybank egyhetes betéti eszközt vezetett be, melynek kamata kezdetben az alapkamat 0,90%-os szintjével egyezett meg, ugyanakkor az MNB rögzítette, hogy a kamatfolyosón belül eltérhet ettől, akár felfelé, akár lefelé. A Monetáris Tanács június-júliusi ülésein két lépésben 0,60%-ra csökkentette az alapkamatot, a jegybanki betét- és hiteleszközök kamatának változatlansága mellett. Szeptemberben a jegybank az egyhetes betéti kamatot 0,75%-ra emelte, és kinyilvánította, hogy ameddig az inflációs kockázatok indokolják, addig az alapkamat és az egyhetes betét kamata között különbséget tart fenn.

A Magyar Nemzeti Bank az állampapírpiacon stabil likviditási helyzetének megteremtése érdekében állampapír-vásárlási programot indított a másodlagos piacon, valamint a bankrendszer hosszútávú forrásellátottságának növelése céljából újraindította jelzáloglevél-vásárlási programját.

A járvány, a recesszió, a törlesztési moratórium, illetve a kapcsolódó intézkedések jelentős hatást gyakoroltak a lakás-takarékpénztár eredményességére.

Vállalkozás folytatásának az elve

Az alábbiakban részletezetteknek is köszönhetően megállapítható, hogy a Csoport jelenlegi ismeretei alapján a vállalkozás folytatásának elve nem sérül, azt a járvány okozta negatív hatások nem érintik jelentősen, így a konszolidált pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának elve alapján kerültek elkészítésre.

Likviditási helyzet

A Csoport likviditási helyzete a pandémiás időszakban mindvégig stabil maradt. A törlesztési moratórium bejelentését követően vizsgált extrém likviditási stressz scenáriónk is azt mutatták, hogy még szélsőségesen kedvezőtlen esetben is fenntartható a folyamatos fizetőképesség. Köszönhetően annak, hogy a Lakás-takarékpénztár ügyfeleinek több mint két harmada hiteleinek továbbfizetése mellett döntött, s ezen viselkedés az év hátralévő részében végig stabil maradt, elmondható, hogy az összes moratóriumos hatás eredője a likviditás alakulására nézve semleges volt. Az év végén jegybanki hitelműveletekhez felhasználható (repo képes) értékpapírok fedezeti értéke, illetve a legfeljebb 1 hétre lekötött betétek együttes állománya megközelítette a 200 milliárd forintot, ami a következő időszakok elé nézve is mindenképpen megnyugtató képet mutat. Az év során rövid távú refinanszírozásra rendelkezésre álló partnerek köre is bővült. Míg év elején csupán egy banki partner állt rendelkezésre egy rövid lejáratú hitelkeret formájában, addig az év végére a lakás-takarékpénztár három bankkal is repo ügyletek lebonyolítására alkalmas (GMRA-Global Master Repurchase Agreement) megállapodást kötött, így stabilizálva a likviditáskezelési tevékenységét. A repo megállapodások partnerenként 5 milliárd forintnyi rövid refinanszírozás igénybevételét teszik lehetővé, míg a korábban említett hitelkeret 3 milliárd forint nagyságrendben biztosít rövid lejáratú forrásbevonási lehetőséget értékpapír fedezete mellett. A hitelkeret 2021 májusában jár le, megújítását a Csoport nem tervezi, mivel a repo keretek a rövid lejáratú forrásbevonási igényeit bőségesen kielégítik. A futamidőket illetően a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően legfeljebb 6 hónapos futamidejű repo ügyletek kötésére van lehetőség. Amennyiben a fentebb említett keretek nem volnának elégségesek, úgy a Csoport az értékpapír állományának fedezeti értékének (collateral value) erejéig a Magyar Nemzeti Bank fedezett hitelinstrumentumaihoz is hozzáféréssel rendelkezik.

A pandémiás helyzetre való tekintettel a Magyar Nemzeti Bank mint felügyelő hatóság felé eleinte heti, később kétheti rendszerességgel külön adatszolgáltatás keretében a likviditási helyzet alakulásáról is beszámolt a lakás-takarékpénztár.

A Magyar Nemzeti Bank számos intézkedést hozott a bankrendszer finanszírozási igényeinek segítésére. A Csoport, ha szükségesnek ítéli, élni tud ezekkel a lehetőségekkel.

Hitelportfólió

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. már a pandémiás időszak legelején felvette a kapcsolatot az ügyfeleivel és azóta is folyamatos párbeszédben áll velük. Általánosságban elmondható, hogy a Lakás-takarékpénztár esetében a bankszektor átlagánál jóval magasabb, megközelítőleg 70% azon ügyfelek aránya, akik azt jelezték, hogy nem kívánnak élni a moratórium nyújtotta lehetőségekkel és továbbra is szerződés szerint teljesítik a törlesztési kötelezettségeiket.

Annak érdekében, hogy a moratóriumba belépett ügyfelek hiteleinek az esetében a megfelelő kockázati tartalmak megképzésre kerüljenek, a Lakás-takarékpénztár felülvizsgálta és módosította az értékvesztés modelljét. A módosítás eredményeként modellezésre került a moratórium miatt rejtve maradó Stage3 portfólió, és annak értékvesztés hatása az MNB által ajánlott makrogazdasági előrejelzés alapján. Ez az értékvesztés hatás management overlay alkalmazásával került leképzésre szerződés szinten a Stage 1 és Stage 2 teljes portfólióra vetítve. A Csoport ezen konzervatív módszertan alkalmazásával készült fel a COVID helyzet várható hatásaira 2020-ban.

Tőkehelyzet

A Csoport tőkehelyzete rendkívül stabil. A 2. pillér szerinti tőke-iránymutatás értelmében minimálisan elvárt tőkekövetelmény mutató (OCR-mutató) 11,54%. Ezzel szemben a teljes CET 1 szerinti tőkemegfelelési-mutató 16,46%, mely majdnem a duplája a minimálisan elvártnak.

Az auditált számok alapján az év végi szavatoló tőke értéke meghaladta a 39 milliárd forintot.

Eredményhatás

Mivel a meghirdetett moratórium az érintett hitelek esetében nem jelentős (kivezetést nem eredményező) szerződésmódosításnak tekintendő és a kamatbevételek pénzügyileg egy későbbi időpontban kerülnek rendezésre, a Csoport „veszteséget” szenved el, mivel a jövőbeni cash flow-k nettó jelenértéke csökken az eredeti effektív kamatlábbal történő diszkontálás hatására.

Minden érintett szerződés esetében meghatározásra és lekönyvelésre került az egyösszegű eredményhatás, mely a jelentőségéből adódóan külön soron (Törlesztési moratórium miatti szerződésmódosítások eredménye) került kiemelésre az eredménykimutatásban. Az így elszámolt teljes 2020. évi hatás 2,4 Mrd Ft összegben rontotta a tárgyévi eredményt.

Halasztott adók

A Csoport a jogszabályok adta lehetőséggel élve úgy döntött, hogy az áttérési adó miatt keletkezett ráfordításait az áttérés adóévének (2018) és az azt követő két adóév (2019 és 2020) adóalapjában három egyenlő részletben érvényesíti.

Az elfogadott tervszámok alapján a Csoport 2021. évi adózás előtti eredménye várhatóan 7,4 Mrd Ft lesz, mely teljes egészében fedezetet fog biztosítani a halasztott adó érvényesítésére.

Budapest, 2021.02.22.



Tátrai Bernadett

az Igazgatóság elnöke,
Vezérigazgató



Rainer Kaschel

az Igazgatóság tagja

**Fundamenta-Lakáskassza Lakás-takarékpénztár
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Konzolidált üzleti jelentése**

2020. december 31.

TARTALOMJEGYZÉK

1.	A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁR TEVÉKENYSÉGÉT MEGHATÁROZÓ KÜLSŐ TÉNYEZŐK	3
1.1.	MAKROGAZDASÁGI KERETFELTÉTELEK	3
1.2.	A KORMÁNYZAT LAKÁSPOLITIKAI INTÉZKEDÉSEI	4
1.3.	A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRAK TEVÉKENYSÉGÉT MEGHATÁROZÓ JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET ALAKULÁSA	5
2.	A FUNDAMENTA CSOPORT STRATÉGIÁJA ÉS CÉLKITŰZÉSEI	6
2.1.	A FUNDAMENTA CSOPORT STRATÉGIÁJA (2020-2022)	6
2.2.	JÖVŐBENI CÉLKITŰZÉSEK	6
3.	ÉRTÉKESÍTÉSI TEVÉKENYSÉG	7
4.	PÉNZÜGYI ADATOK	9
4.1.	BETÉT- ÉS HITELÁLLOMÁNY ALAKULÁSA	9
4.2.	BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG	10
4.3.	PÉNZÜGYI HELYZET ÉS EREDMÉNY ALAKULÁSA	11
5.	KOCKÁZATKEZELÉS	12
6.	FOGLALKOZTATÁS- ÉS OKTATÁSPOLITIKA	13
7.	KÖRNYEZETTUDATOSSÁG	14
8.	TÁRSADALMI FELELŐSSÉGVÁLLALÁS	15
9.	TELEPHELYEK BEMUTATÁSA	15
10.	FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK	16
11.	NEM PÉNZÜGYI KIMUTATÁS	16
11.1.	A FUNDAMENTA CSOPORT ÜZLETI MODELLJÉNEK ISMERTETÉSE	16
11.2.	A FUNDAMENTA CSOPORT KÖRNYEZETVÉDELEMMEL, A SZOCIÁLIS ÉS FOGLALKOZTATÁSI KÉRDÉSEKKEL, AZ EMBERI JOGOK TISZTELETBEN TARTÁSÁVAL, A KORRUPCIÓ ÉS MEGVESZTEGETÉS ELLENI KÜZDELEMMEL KAPCSOLATBAN KÖVETETT POLITIKÁINAK ÉS A POLITIKÁK RÉVÉN ELÉRT EREDMÉNYEK ISMERTETÉSE	17
11.3.	A FUNDAMENTA CSOPORT ÜZLETI KAPCSOLATAIVAL, TERMÉKEIVEL ÉS SZOLGÁLTATÁSAIVAL ÖSSZEFÜGGŐ KOCKÁZATOK ISMERTETÉSE, ÉS EZEK KEZELÉSI MÓDJAINAK BEMUTATÁSA, KÜLÖNÖS TEKINTETTEL A 2. PONTBAN FELSOROLT TÉMAKÖRÖKRE	18
11.4.	AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG SZEMPONTJÁBÓL LÉNYEGES NEM PÉNZÜGYI TELJESÍTMÉNYMUTATÓK ISMERTETÉSE	19

1. A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁR TEVÉKENYSÉGÉT MEGHATÁROZÓ KÜLSŐ TÉNYEZŐK

1.1. Makrogazdasági keretfeltételek

Növekedés

A 2020-as évet a hazai gazdaságban is a koronavírus határozta meg, a gazdasági teljesítmény 6,5% körüli mértékben esett vissza. Az egyes nemzetgazdasági ágak produktivitása között jelentős eltérés mutatkozott. Az ipari teljesítmény a második negyedévi zuhanást követően talpra állt, a mezőgazdaságban mérsékelt volt a visszaesés mértéke az év folyamán. Az építőiparban az év második felében kezdődött a visszaesés, ugyanakkor az ágazat kilátásai a bejelentett kínálati oldali kedvezményeknek, ill. keresleti oldali támogatásoknak köszönhetően jónak mondhatók. A legnagyobb és tartós visszaesést a szolgáltató szektor egyes ágazatai, mint például szálláshely-szolgáltatás és vendéglátás, szállítás, művészet és szórakoztatás szenvedték el. A háztartások fogyasztása a kedvezőnek tűnő munkaerőpiaci adatok ellenére néhány százalékkal visszaesett, a beruházási volumenben és a külkereskedelmi teljesítményben is kétszámjegyű csökkenést láttunk. 2021-ben a legnagyobb kérdés, hogy mikorra sikerül beoltani a lakosságot, hogy a korlátozó intézkedések megszüntethetők legyenek. Éppen ez okozza a 2021-es évre vonatkozó gazdasági előrejelzések bizonytalanságát, melyet tükröz az MNB által megadott 3,5-6,0%-os növekedési sáv is.

Munkaerőpiac

A tavaszi hónapokban a kedvező munkaerőpiaci mutatók romlani kezdtek, csökkenésnek indult a foglalkoztatottság. A korlátozások feloldását követően, nyár közepétől egyre többen tértek vissza a munkaerőpiacra. A legfrissebb adatok szerint a foglalkoztatottak száma megközelítette az egy évvel ezelőtti szintet, a munkanélküliségi ráta a 4,8%-os csúcstról év végére 4,4%-ra esett vissza. A bértámogatási programok a munkaerőpiac stabilizálódását szolgálták, és feltehetően még 2021 első felében is velünk maradhatnak. A dekonjunkció és az alacsonyabb teljes idős foglalkoztatottság ellenére a bérdinamika 2020-ban is erős maradt, a nemzetgazdasági átlagkereset közel 9%-kal emelkedett egy év alatt.

Infláció

2020 első hónapjaiban a hazai fogyasztói árindex elsősorban a megnövekedett nyersanyag- és élelmiszerárak következtében, gyengülő forintárfolyam mellett átmenetileg a jegybanki toleranciasáv fölé emelkedett (3,9 - 4,7%). Ezt követően a visszacsökkenő üzemanyagárak és a támogató bázishatás mellett a járvány és az ahhoz kapcsolódó korlátozó intézkedések, ill. azok feloldása voltak legnagyobb hatással az árakra. A harmadik negyedév során néhány részpiacon megugrott a kereslet, illetve egyes termékek esetén a termelési láncok lassú helyreállása miatt átmenetileg korlátozott kínálat volt jellemző. Az árak növekedési üteme éves átlagban 3,3%-on alakult.

Egyensúly

A 2020. évi költségvetést még 1%-os GDP-arányos hiánnyal fogadták el, azonban a költségvetési folyamatokat is teljes mértékben átírta a járvány. Elsősorban a gazdaságvédelmi intézkedések okán 2020 egészében az államháztartás központi alrendszere 5548,6 milliárd forintos hiányt mutatott, mely a GDP 9% körüli értéket jelent. A GDP-arányos államadósság 2020-ban nyolc év csökkenést követően jelentősen, 81% fölé emelkedett.

Kamatszint, árfolyam

A Magyar Nemzeti Bank tavasszal a járvány okozta negatív gazdasági hatások mérséklése és a pénzügyi rendszer stabilitásának, szükséges likviditásának biztosítása, és a gazdaság újraindításának megalapozása érdekében több jelentős intézkedést hozott, melyek eredményesnek bizonyultak. A rövid hozamok az év eleji 0% körüli szintről a tavaszi hónapokra 1% fölé emelkedtek, majd az év második felében ismét lefelé indultak.

és 0,30% körül fejezték be az évet. A bankközi kamatok esetében hasonló mozgást láttunk, annyi különbséggel, hogy azok nem csökkentek vissza az év második felében, hanem az egyhetes betéti kamat szintje körül stabilizálódtak. A hozamgörbe 3-5 éves és 10-15 éves szakaszán is az év eleji rekordalacsony szintekről a tavaszi hullámban átmenetileg 100-130 bp-tal emelkedtek a hozamok, majd az év második felében már lefele csorogtak. Év végére az MNB eszközvásárlási programjának köszönhetően a 10 éves hozam nagyjából az egy évvel ezelőtti szinten, 2,0% körül állt, miközben a 15 éves hozam jelentősen csökkent, a 2019. év végi 2,80%-ról 2,25%-ra esett. Az év egészét tekintve tehát a hosszú hozamok csökkenésének köszönhetően az MNB elképzelésének megfelelően, a hozamgörbe lényegesen laposabbá vált.

Március közepén a globális kockázatkerülés felerősödésével, a forint euróval szembeni árfolyama 330-as szintről 370-ig gyengült, a dollárral szemben 10%-kal értékelődött le év elejéhez képest. A nyári hónapokban a monetáris politikai intézkedések és a visszaeső infláció hatására 345-350-es zónába tért vissza az árfolyam. Az év végét 360 fölötti szinten zárta a forint az euróval szemben, míg a globális kockázatvállalási kedv növekedése okán a második félévben jelentősen begyengülő dollárral szemben 295-ös szint körül állt.

Lakás-takarékpénztári piac változásai 2020-ban

Az OTP Lakástakarék után 2020 október 31-től az Erste Lakástakarék is felfüggesztette a lakás-takarékpénztári termékek, illetve áthidaló kölcsönök értékesítését.

1.2.A kormányzat lakáspolitikai intézkedései

A 2020. évet a koronavírus okozta járvány megjelenése és ennek gazdasági hatásai befolyásolták. Megfigyelhető volt a lezárásokat követő piaci visszaesés 2020 Q1 végén, majd ezt követően a piac visszaállt a normál pályájára.

Különösen nagy hatást gyakorolt a gyorsan kiterjedten bevezetett hiteltörlesztési moratórium, ami társaságunkat is érintette, így jelentősen befolyásolta üzleti céljaink teljesülését.

A Kormány 2020-ban is továbbra is kiemelt figyelmet fordított a családpolitikai támogatásokra- és ezen belül is a fiatalok és gyermekes családok lakhatásának elősegítésére.

2020 kormányzati intézkedési közül kiemelendők a kedvezményes 5% ÁFA kulcs, ennek visszaigényelhetősége, és a szintén új lakás vásárlásához kötött illetékmentesség. Megjelent az 50%-os felújítási támogatás a gyermekes családok számára, az ezt megelőlegező kamattámogatott hitel felújításra, valamint a gyerekszám függő többgenerációs CSOK. Továbbra is a „Babaváró hitel” dominálta a hitelezési piacot és ennek előnyös feltételei miatt csökkent a hagyományos lakáshitelek részaránya.

A lakáshitelek esetében az MNB likviditást támogató intézkedéseinek hatására is továbbra is historikusan alacsony THM szintek figyelhetők meg. A Fogyasztóbarát lakáshitelek térnyerésének köszönhetően 2020-ban már az új folyósításokon belül döntő arányt képviselnek a legalább 5 évre fixált kamatozású hitelek, amelyek stabilitást, kiszámíthatóságot biztosítanak a bankrendszerben és az ügyfeleknek egyaránt. A Fundamenta–Lakáskassza Zrt. és leányvállalatai (továbbiakban: Fundamenta Csoport) a teljes futamidő alatt állandó feltételekkel nyújtja hiteleit.

2020-ban a kiadott lakásépítési engedélyek száma 2019-hez képest csökkent, de az átadott új lakások száma az előző évi szinten mozgott. A lakáspiaci tranzakciók száma a koronavírus okozta járvány közvetlen hatásaitól eltekintve szintén megfelelt a 2019 évinek, így azt látjuk, hogy a lakásépítés és tranzakciók mennyiségben az előző évi értékek közelében alakultak. A lakásárak tekintetében differenciálódást láthattunk: az agglomerációs és vidéki forgalom élénkebb volt, míg Budapesten stabilizálódott a kereslet és az árak. Nagyon jelentős eltérések figyelhetők meg az ország régiói és a település típusok között is.

1.3.A lakás-takarékpénztárak tevékenységét meghatározó jogszabályi környezet alakulása

A 2020-as évben a Társaság üzletmenetét főként a járványhelyzet következtében meghozott kormányzati intézkedések befolyásolták. A koronavírus-járvány okozta gazdasági válság enyhítését célzó hitelezést érintő rendkívüli kormányzati intézkedések számos feladatot keletkeztettek Társaságunk oldalán. A 47/2020 (III.18.) számú kormányrendelettel bevezetett és a 2020. évi LVII. törvény által a vészhelyzetet követően fenntartott fizetési moratórium értelmében valamennyi adós a rendelet közzétételét megelőzően kötött hitel-, kölcsön-, és pénzügyi lízingszerződéseire fizetési haladékat kapott 2020. december 31. napjáig. A fizetési haladék kizárólag olyan hitelszerződések esetében volt alkalmazandó, amelyek 2020. március 18. napján huszonnégy órákor fennálltak és azok alapján a szerződéses összeg folyósítása már megtörtént. A moratórium ideje alatt az említett szerződésekből eredő törlesztő-, kamat-, vagy egyéb díjfizetési kötelezettségét az adósoknak nem kellett teljesítenie. A moratórium automatikusan volt alkalmazandó, tehát annak igénybevétele nem igényelte az adós jognyilatkozatát, ugyanakkor a rendelet arra is lehetőséget biztosított, hogy az adós továbbra is az eredeti szerződéses feltételek szerint teljesítsen. Szintén a gazdaságvédelmi mentőcsomag részeként került kihirdetésre a vészhelyzet során a végrehajtással kapcsolatban teendő intézkedésekről szóló 57/2020. (III.23.) Kormányrendelet, amely alapján a március 24-én folyamatban lévő végrehajtási eljárások a vészhelyzet megszűnését követő 15. napig szüneteltek. A vészhelyzet pénzügyi szektorra gyakorolt hatásainak mérséklése érdekében az MNB is számos intézkedést hozott, ilyen volt többek között az ICAAP vizsgálatok felfüggesztése, osztalékfizetés korlátozása, rendszerkockázati tökepuffer képzése alóli felmentés a kereskedelmi ingatlan projekthitel kitettségek esetében, illetve az átmeneti könnyítések a lakossági jelzáloghitelfolyósítások esetében az értékbecslés és a közjegyzői okiratba foglalás tekintetében.

Az Országgyűlés 2020. október 28.-án hirdette ki az egyes kiemelt társadalmi csoportok, valamint pénzügyi nehézségekkel küzdő vállalkozások helyzetének stabilizálását szolgáló átmeneti intézkedésekről szóló 2020. évi CVII. törvényt, amely további fél évig biztosítja a fizetési moratórium lehetőségét 2021. január 1. és 2021. június 30. között az egyes hátrányosabb helyzetben lévő társadalmi csoportok és vállalkozások számára. Azon adósok vonatkozásában, akikre a meghosszabbított fizetési moratórium szabályai nem terjedtek ki és fizetési képességük meggyengülése miatt nem tudtak határidőben teljesíteni a törvény hitelfelmondási tilalmat léptetett életbe. A kormány végül 2020. december 22. napján megjelent veszélyhelyzeti rendeletével az fizetési moratórium 2021. évi szabályait valamennyi adósra kiterjesztette.

A veszélyhelyzetre tekintettel meghozott, egyéb Társaságunkat érintő jogszabályváltozások:

- a veszélyhelyzet során a személy- és vagyonegyesítő szervezetek működésére vonatkozó eltérő rendelkezésekről szóló 502/2020. (XI.16.) Korm.rendelet
- 2020. március 19. napját követően kötött szerződés alapján felvett, zálogjoggal nem biztosított fogyasztói hitelek esetén a teljes hiteldíjmutató 2020. december 31-ig nem haladhatta meg a jegybanki alapkamat öt százalékponttal növelt mértékét.
- egyes adótörvények módosításáról szóló 2020. évi CXVIII. törvénnyel bevezetésre került a hitelintézetek járványügyi helyzettel összefüggő különadója
- A pénzügyi ágazat rugalmas működése érdekében szükséges intézkedésekről szóló 145/2020. (IV. 22.) Korm. rendelet

A lakás-takarékpénztárak működését közvetlenül szabályozó jogszabályok nem változtak.

Egyéb jogszabályváltozások:

- 2020. november 11-én kihirdetésre került a pénzügyi közvetítőrendszer egyes elemeit érintő törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2020. évi CX. törvény. A törvény több helyen módosította a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvényt, illetve tartalmazza a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény módosításait

- Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény módosítása
- Számos ponton módosult a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény
- Megjelent a 518/2020. (XI. 25.) Korm. rendelet a gyermeket nevelő családok otthonfelújítási támogatásáról, ennek kapcsán pedig módosult a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről

2. A FUNDAMENTA CSOPORT STRATÉGIÁJA ÉS CÉLKITŰZÉSEI

2.1. A Fundamenta Csoport stratégiája (2020-2022)

A 2019-ben frissített stratégiában a lakásfinanszírozói- és lakhatási ökoszisztéma kialakításának célja mellett a következő négy irány került kijelölésre. Ezen céljaink továbbra is érvényesek, a Covid-19 járvány hatására a stratégiai célok pontosítását 2020 novemberében hagyta jóvá a társaságunk Közgyűlése.

- **Növekedés:** további növekedési lehetőséget látunk a lakáscélú öngondoskodásban és a hitelezésben, így ez változatlanul fontos célunk marad.
- **Ügyfélközpontúság:** meggyőződésünk, hogy ügyfeleink igényeinek megértésével, jobb kiszolgálásukkal tudunk hosszan tartó ügyfélkapcsolatokat kiépíteni, ennek megvalósítása érdekében jelentős feladatokat tűztünk magunk elé.
- **Hatékonyság:** a csökkenő kamatok és az erősödő piaci verseny mellett az a szolgáltató lesz eredményes, aki az ügyfelek igényeit megértve, azokat gyorsabban, egyszerűbben, olcsóbban képes kielégíteni. Digitalizációs törekvéseink ezeket a célokat szolgálják.
- **Kockázattudatosság:** a hitelezési piac egyik jelentős szereplőjeként ismernünk, értenünk kell a működésünkkel kapcsolatos kockázatokat; ezek megfelelő kezelése mindannyiunk közös felelőssége.

A céljaink között szerepelt továbbá a betéti- és hitelszerződések volumenének további növelése a fenntarthatóan nyereséges működés érdekében, valamint kiemelt fontosságú volt a folyamatosan javuló feldolgozási és értékesítési hatékonyság, a termékkínálat bővítése új termékek bevezetésével, az ügyfelek magas színvonalú kiszolgálása, a meglévő ügyfelek megtartása, a betéti és a hitelállomány kiemelkedő minőségének fenntartása.

Az új lakásszámla konstrukciók bevezetése és a leányvállalatán keresztül megvalósuló állampapírok közvetítése mellett a Fundamenta Csoport 2019-ben kezdte meg a „Lakhatási Ökoszisztéma” kiépítését, melynek lényege, hogy új piaci szegmensekbe történő belépéssel az otthonteremtés egyre több területén tudja szolgáltatásaival támogatni ügyfeleit a társaságunk.

A stratégia megvalósításának első lépése a Fundamenta Solar elindítása volt, ennek fókuszában a napelem-rendszerek telepítésének közvetítése, illetve finanszírozása áll. A Fundamenta Csoport 2020-ban a Fundamenta Értéklánc Kft leányvállalatán keresztül belépett az ingatlanközvetítés piacára is. A Fundamenta Ingatlan elindításának köszönhetően a cégcsoport egy kézből tudja kínálni az ingatlanok vételét, eladását, valamint finanszírozását.

A koronavírus járvány - különösen az életbe lépett Hitelmoratórium - miatt 2020-ban hátráltatta bizonyos stratégiai céljaink időarányos teljesítését, és a fenti Ökoszisztéma felfuttatását, így ezek megvalósítása 2021 egyik fő célja lesz.

2020 lényeges változása volt a Home office munkavégzés szerepének jelentős megnövekedése, amit a digitális munkavégzésre történő gyors átállásunk, ezen képességeink lényeges javulása tett lehetővé. Ez a változás minden bizonnyal a következő években is hatással lesz a működésünkre.

2.2. Jövőbeni célkitűzések

A Fundamenta Csoport továbbra is elkötelezetten szolgálja ügyfeleit azok lakáscéljainak elérésében.

A betétkifizetések, hitelfolyósítások volumenét, várható idejét a továbbra is kiszámítható ügyfélviselkedés alapján képesek vagyunk évekre jól előrejelezni. Továbbra is fontos célunk marad ügyfeleink magas szintű kiszolgálása, bizalmuk megtartása.

2021 fő kihívása lesz a megújított betét- és hitel termékpaletta további kiegészítése, a meglévő és új ügyfeleink ügyfélviselkedésének elemzése, és az új üzleti lehetőségeink feltárása annak érdekében, hogy megbízható terveket készíthessünk a következő évekre.

A lakhatási ökoszisztéma megvalósítása részeként 2021 egyik fő célja ezen üzleti tevékenységünk felfuttatása és stabilizálása.

A hosszú távon is fenntartható növekedés biztosítása érdekében az értékesítési csatornáink összehangolása, fejlesztése, ösztönzése továbbra is kiemelkedő stratégiai cél marad.

A piaci versenyre reagálva, az ügyfélközpontúság erősítése érdekében a termékeket és szolgáltatásokat, az ügyfelek kiszolgálását folyamatosan fejleszti a társaság.

A folyamatosan bővülő ügyfél- és partnerigények kiszolgálását és a stratégiai célként is megfogalmazott működési hatékonyság javítását nagyban támogatni fogja a Covid-19 járvány hatására 2020-ban részben előrehozott, kikényszerített, működési és ügyfelfolyamatokat is érintő digitalizálás, az elindított projektek, új IT alkalmazások, a korábban bevezetett költségnem-felelősi rendszer és a központi beszerzés.

Folyamatos finomhangolás figyelhető meg a kockázattudatosság érdekében: cél, hogy a Fundamenta Csoport megtartsa a lakáshitel-állományának a kiemelkedő minőségét és megőrizze működési kockázatainak az alacsony szintjét.

A Fundamenta Csoport a következő években továbbra is jelentős ügyfélállománnyal és stabil pénzügyi eredménnyel számol, amit továbbra is az értékesítési csatornák értékesítési teljesítményére, a javuló működési hatékonyságra, a munkatársak magas fokú elkötelezettségére, a termék-kínálat stabil és kedvező kondícióira és az öngondoskodási termékek iránti ügyfélkereslet várható további növekedésére alapozunk.

3. ÉRTÉKESÍTÉSI TEVÉKENYSÉG

A 2020-as év értékesítési teljesítményét nagymértékben befolyásolta a koronavírus járvány miatti általános korlátozások. A kedvezőtlen makrogazdasági környezete hatásait a társaság termék- és folyamatfejlesztéssel és az értékesítési ösztönzők átalakításával igyekezett kompenzálni.

A Fundamenta-Lakáskassza Kft.-vel függő közvetítői jogviszonyban álló saját értékesítési szervezet hatékony működése továbbra is fennállt, melynek köszönhetően az új szerződések több, mint 98%-át a Személyi Bankár hálózat kötötte. Az online felületen és a Kimenő Call Center által kötött szerződések aránya 1%-ot tett ki.

A Partnerértékesítési üzletágon belül a legjelentősebb teljesítménnyel rendelkező partnerek a brókerek, a Takarékok csoport, az UniCredit Bank és a Generali Biztosító voltak, azonban ezeknek a partnerek teljesítménye sem ért el jelentősnek mondható volument.

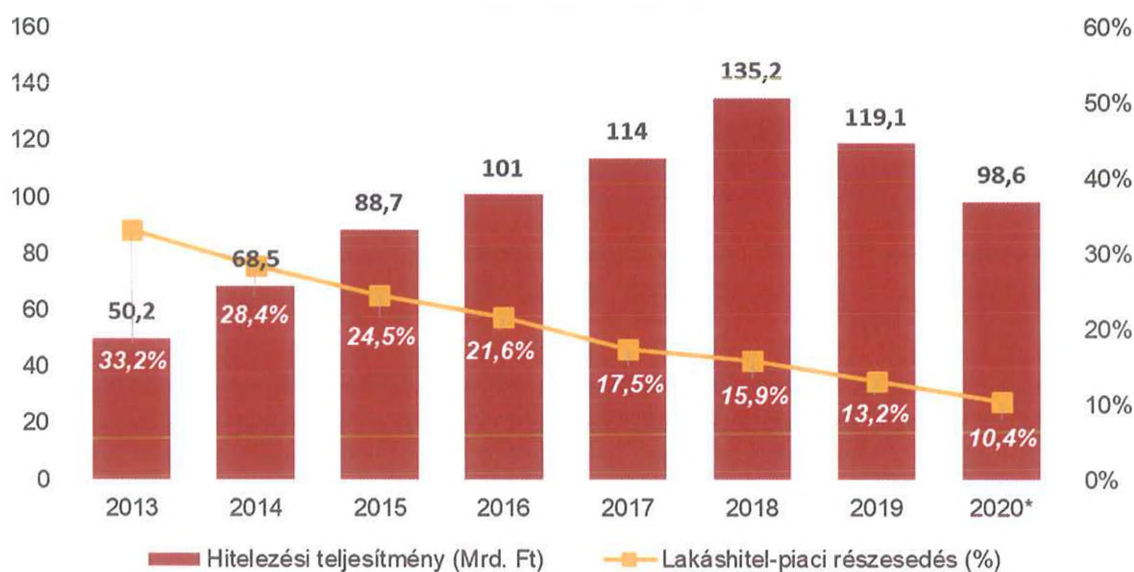
Az ügyfelek a 2020-as évben 37%-kal magasabb szerződéses összeget választottak, mint 2019-ben. Az emelkedés legfőbb oka, a kialakított új állami támogatás nélküli termékeink a korábbiakhoz képest jóval magasabb, akár 50 milliós szerződéses összeg elérését teszik lehetővé. 2020-ban az új szerződések esetében a legrövidebb, 4,5-7 éves módzatok aránya 35%-ot tett ki, ezzel egy időben az ügyfelek több, mint 48%-a legalább 10 éves, sokszor gyermeke részére kötött öngondoskodási formát választott.

A 2019-ben bevezetett Gyarapodó-, Gyerek és Otthonteremtő Lakásszámla adta az új értékesítés legnagyobb hányadát. A Gyerek Lakásszámla segítségével a szerződő a kiskorú kedvezményezett későbbi lakásálmainak megvalósulását tudja elősegíteni évi 30% bónusz mellett. 2020 decemberben az újonnan kötött Gyarapodó és Gyerek lakásszámla betéti kamatát 0,5%-ról 0,1%-ra csökkentettük.

A 2020-as évben a lakáshitelpiac a 2019-es évhez hasonlóan erős évet zárt. A vonatkozó év végéig nagyságrendileg 930 milliárdosra bővült a magyarországi lakáshitelpiac, 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 Családvédelmi Akcióterv elemeinek (CSOK, Babaváró hitel), melyek növelték a lakások iránti keresletet.

A Fundamenta Csoport csaknem 99 milliárd Ft új hitel kihelyezésével vette ki a részét ebből az összegből. A lakáshitel-piacon ez megközelítőleg 10%-os piaci részesedést eredményezett. A lakossági hitelezési teljesítményt kiegészíti még 2,3 milliárd forintnyi társasházaknak, lakásszövetkezeteknek nyújtott hitel.

Hitelezési teljesítmény és lakáshitel-piaci részesedés a lakáshitel-piacon



*A 2020-as év piaci részesedése novemberig tartalmazza az adatokat

A felhasználási célokat tekintve a sorrend nem változott, továbbra is a leggyakoribb felhasználási cél a lakásvásárlás. 2019-hez képest kis mértékben nőtt az építés és a felújítás, valamint a hitelkiváltás aránya a felhasználási célok között.

Ingyatlanközvetítés

A 2019 október 1-i indulást követően a 2020-as év volt az első teljes üzleti évünk. Az közvetítői szolgáltatásokat kezdetben Budapest határain belül végeztük, majd 2020 április 14-én a szolgáltatást Pest megyére is kiterjesztettük.

Az év első felében megvalósítottunk és élesítettünk néhány, a piacra lépés időpontjától későbbre halasztott IT fejlesztést, melyek segítségével új szolgáltatások (pl. hirdetésfigyelés, hírlevélküldés) váltak elérhetővé ügyfeleink számára.

A koronavírus járvány hatására 2020 második negyedévében az ingatlanpiac jelentősen visszaesett, és bár a tranzakciók száma visszapattant, az ingatlanvásárlási kedv megcsappant, és az értékesítés átfutási ideje jelentősen megnőtt. Ezek a fejlemények az egész ágazatot sújtották, de egy induló vállalkozást talán jobban visszavetettek a már bejáratott versenytársakhoz képest. Ugyanakkor a járvány újabb szolgáltatások bevezetését is kikényszerítette, meggyorsította, népszerűbbé tette (pl. videos ügyfélazonosítás, ingatlanok videós bemutatása)

A visszaesett piac a megbízott ügynökök megélhetését is veszélyeztette, ezért többen más foglalkozást kerestek. A csökkenő fogyasztói keresletet azonban a kisebb csapat is ki tudta szolgálni.

A nehézségek ellenére 2020 harmadik negyedében az első sikeres tranzakciókat sikerült lebonyolítani és bár a teljesítmény elmaradt a tervezettől, továbbra is bízunk az üzletág felfutásában.

Napelem-telepítés közvetítése

Az Értéklánc Kft. másik induló tevékenysége a napelemes rendszerek telepítésének közvetítése.

A napelem piac sem maradt érintetlen a járvány által, de ezen a piacon érdemi visszaesés ennek ellenére nem volt, ez egy változatlanul növekedő piac.

Az Értéklánc Kft több száz címet közvetített szerződéses partnereinek, melyekből összesen immár több, mint 50 sikeres telepítés is történt.

A napelemközvetítésre is igaz, hogy 2020-ban nem sikerült elérni a terveket, ezért 2021-ben további bővülésre számítunk.

4. PÉNZÜGYI ADATOK

4.1. Betét- és hitelállomány alakulása

Az ügyfelek betétállománya az állami támogatással és az elhatárolt kamatokkal együtt (tranzakciós költségek és díjak nélkül) a fordulónapon 631,7 milliárd forintot tett ki. Ez az előző év végi állományhoz képest 10%-os, illetve 56 milliárd forintos növekedést jelent.

A betétállomány növekedése az év során közel egyenletes volt, a 2020-ban beérkező ügyfél-megtakarítások az elmúlt évi értékhez képest 13%-kal csökkentek, ami nagyrészt a moratóriummal érintett áthidaló kölcsönök betétfizetéseinek elhalasztása okozott.

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

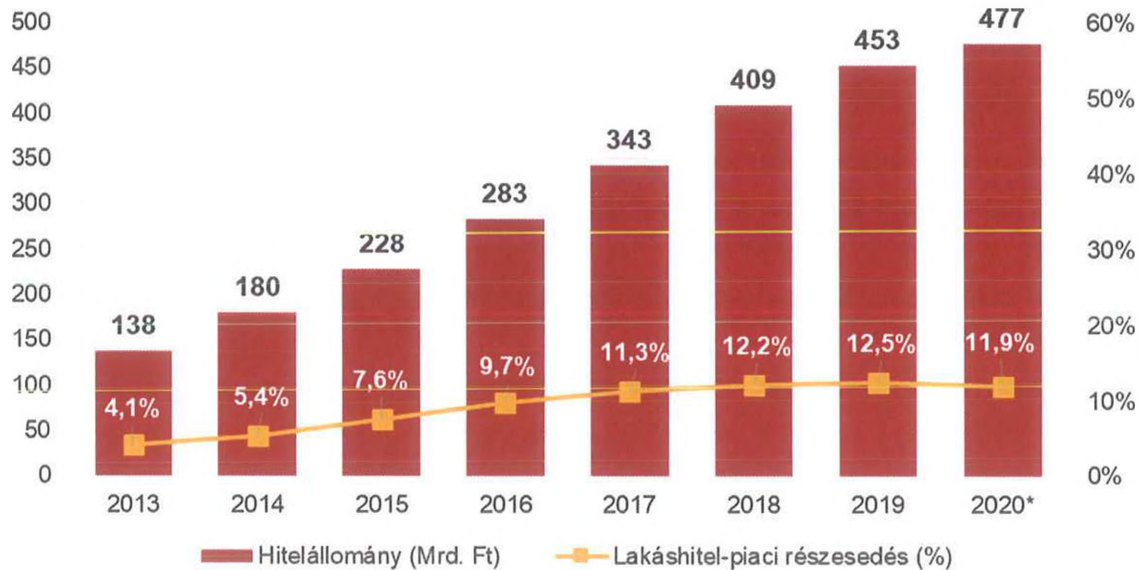
Bár a csökkenő kamatok mellett nem meglepő módon növekedett az elő- és végtörlesztések száma, a hitelállomány így is jelentősen bővült, az előző év 453 milliárdos szintjéről 477 milliárdra emelkedett, ami az előző évhez képest több mint 5%-os emelkedést jelent.

Megnevezés	2016	2017	2018	2019	2020
Tőkekövetelés (millió forint)	282 613	343 084	408 806	453 062	476 630
Hitelszerződések száma (db)	103 652	112 652	121 751	125 124	120 398

A 477 milliárd forintra emelkedő időszak végi hitelállomány mintegy 12%-át a lakáskölcsönök, míg 88%-át áthidaló kölcsönök tették ki, ami az előző időszakokhoz képest lényegében minimális összetétel-változást 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.

A teljes lakáshitelállományt tekintve a Fundamenta Csoport piaci részesedése 2020-ban némileg csökkent az előző évekhez képest, a hitelintézet 2020 végén a teljes magyar lakáshitelállomány közel 12%-át birtokolta.

Hitelállomány és hitelpiaci részesedés a lakáshitel-piacon



*A 2020-as év piaci részesedése novemberig tartalmazza az adatokat

A portfólió minősége továbbra is kiváló, az állományban levő ügyletek túlnyomó többsége, 96%-a jelzáloggal fedezett.

4.2. Befektetési tevékenység

Eszköz oldali kamatozó állományunk 618,6 milliárd forintról 672,0 milliárd forintra növekedett 2020-ban. Hitelállományunk mintegy 23,6 milliárd forinttal nőtt, ami az előző évhez képest közel 5,2%-os emelkedést jelent.

A bankbetétek és kamatozó értékpapírok együttes állománya 165,5 milliárd forintról 195,2 milliárd forintra emelkedett a tárgyév során. Ebből látható, hogy mérlegfőösszeg emelkedésünk a korábbi hiteltúlsúlyos növekedéssel szemben kiegyensúlyozottabbá vált, ahogyan arra modellszámításaink alapján számítani lehetett. Az említett állományon belül a kamatozó értékpapírok állománya mintegy 31,1 milliárd forinttal növekedett, míg a bankbetét-állomány kis mértékben, 1,4 milliárd forinttal csökkent. A bankbetét állomány döntő részét, közel 95%-át a jegybanknál elhelyezett betétek tették ki, míg 5%-át devizabelföldi hitelintézeteknél helyeztük el. A betét és értékpapír állomány összességében jelentős mértékű növekedése mögött kettő jelentősebb tényező húzódik. Egyrészt a terveinkkel összhangban a tárgyévben jelentős mértékben nőtt a betétállományunk, másrészt a pandémiás helyzettel is összefüggésben új hitelkihelyezéseink a terveink alatt maradtak.

A fix kamatozású pénz- és tőkepiaci portfólió duration-je egy év alatt 3,7-ről 2,9-re csökkent. A változás hátterében egyrészt az áll, hogy igazodva a szabályozói elvárásokhoz a banki könyvi kamatkockázatunkat igyekeztünk csökkenteni, másrészt a fentebb említett alacsonyabb hitelezési volumen miatt könyveinkben maradt szabad likviditást is rövidtávú eszközökben helyeztük el.

A tárgyév során, illetve az év zárásakor sem rendelkezünk határidős kötvénypozícióval.

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

4.3. Pénzügyi helyzet és eredmény alakulása

A Fundamenta Csoport mérlegfőösszege a fordulónapon 698 883 millió forint volt, mely az előző évi értékhez képest mintegy 9,2%-os bővülést jelent. A növekedés jórészt az ügyfelekkel szembeni kötelezettségek 9,8%-os emelkedéséből adódik.

A csoport jegyzett tőkéje 2 001 millió forint, melyet további 2 100 millió forint tőketartalék, és 33 628 millió forint eredménytartalék egészít ki. A céltartalékok összege a tárgyévben elérte a 1 239 millió forintot (a mérlegfőösszeg 0,18 százalékát). A céltartalékok közül a legnagyobb tételt (704 millió forint) a fenntartási jutalékráfordításra képzett céltartalék jelenti. Az IFRS sztenderdnek megfelelően a kiegyenlítési tartalék (nettó 6 959 millió forint) tőkeelemként kerül kimutatásra. Összege nem változott 2020-ban.

Egyszeri hatások miatt a Társaság a 2019-es év eredményénél lényegesen alacsonyabb, 5 225 millió forintos adózás előtti, illetve 4 071 millió forintos adózott eredménnyel zárta a 2020-as évet. A társaság a 2020-as év eredménye után nem tervezi osztalék fizetését.

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

- Befektetések eredménye

A bruttó befektetési állomány ebben az évben a tervezettnél dinamikusabban, 76,2 milliárd forinttal nőtt. Ugyanakkor a nem ügyfelekkel szembeni követelésekből (értékpapír, bankbetét) származó eredmény elmarad a tervezett szinttől. Ez elsősorban az alacsony hozamkörnyezetnek köszönhető.

- Jutalékeredmény

A tervet meghaladó lakástakarék-pénztári értékesítési teljesítmény miatt a jutalékráfordítás magasabb volt, mint az előző évi, illetve mint a tervezett érték. A hitelek esetében a folyósítás nem érte el a tervezett szintet, így a jutalékráfordítások is elmaradtak attól, illetve a tavalyi értéktől. Emellett a jutalékként elszámolt tételek jelentős része az IFRS előírásoknak megfelelően a futamidő alatt porlasztásra kerül.

- Díjbevételek

A számlavezetési díjból ebben az évben 1 251 millió forint bevétele keletkezett a Társaságnak. Az eladott új szerződések és emelések után elszámolt számlanyitási díjak összege porlasztásra kerül a szerződés futamideje alatt, így az a 2020-as eredményt közvetlenül nem befolyásolta.

- Költségek

A személyi jellegű ráfordítások 8,8%-kal nőttek az előző évhez képest, a tervezett szintet nem érték el. Az intézkedéseknek köszönhetően az igazgatási költségek szintén nem érték el sem a tavalyi, sem pedig a

tervezett értéket. Az értékcsökkenési leírás ellenben mind a tavalyi, mind a tervezett összeget meghaladta, ám összességében a költségek összesített szintje nem érte el sem a tervezett, sem a tavalyi szintet.

- Hitelek után képzett értékvesztés

A hitelek értékvesztését 2020-ban jelentősen befolyásolta a koronavírus negatív hatásainak enyhítésére bevezetett moratórium. Az ennek nyomán elszámolt egyszeri tételek miatt az értékvesztés nagymértékben meghaladta a tervezett értéket.

- Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások között került elszámolásra a moratórium alá tartozó hitelek módosult cash-flow-ja miatt elszámolt egyösszegű veszteség, amely nem tervezetten 2,4 mrd Ft-tal rontotta a tárgyév eredményét.

5. KOCKÁZATKEZELÉS

A Fundamenta Csoport 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.

A Fundamenta Csoport továbbra is konzervatív hitelpolitikával és kockázati étvággal 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 Csoport 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 Fundamenta Csoport az IFRS9 sztenderd alapján értékeli és minősíti a portfólióját, mely módszertant évente továbbfejlesztve biztosítja a hosszú távú prudens működés feltételeit.

A kockázatkezelési szervezethez közvetlenül az alábbi kockázatok rendszeres kezelése tartozik:

Hitelezési kockázat

A Fundamenta Csoport szakosított hitelintézet, mely a lakás-takarékpénztári betétekhez kapcsolódóan magánszemélyek, társasházak, valamint lakásszövetkezetek részére nyújtott lakáscélú kölcsönöket tekinti hitelkockázatot hordozó terméknek. A vállalat hosszú távú eredménytermelő képességének támogatása a Stratégiai Kockázatkezelési Igazgatóság kiemelt feladata, ennek megfelelően a meghozott intézkedések a kockázatvállalási stratégiával összhangban történnek.

Banki könyvi kamatkockázat (IRRBB)

Rendszeres számítások történnek az MNB 2019. decemberi és 2020. júliusi módszertani kézikönyvével összhangban kialakított kamatpálya forgatókönyvek nettó kamatjövedelem és gazdasági tőkeérték változásra gyakorolt hatásainak vizsgálatára. Befektetési politikánk a hitelezési aktivitással együtt biztosította a kamatbevételek tervezettnek megfelelő alakulását, a Fundamenta Csoport hosszú távú működése biztosított.

Működési kockázat

A működési kockázatok kezelését elsősorban a belső szabályzatok, eljárásrendek tökéletesítése, a folyamatokban résztvevő kollégák megfelelő képzése, illetve a beépített kontroll-mechanismusok továbbfejlesztése jelenti. A működési kockázatkezelés tekintetében rendkívül fontos szerepe van a visszacsatolásnak, azaz a kockázatok kiküszöbölésére tett intézkedés hatékonyságának ellenőrzésének.

2020-ban működési kockázati veszteségünk a tervezett alatt maradt.

Likviditási kockázat

Az óvatosság elve alapján a bizonytalan bevételek a legkésőbbi időpontra, a bizonytalan ráfordítások pedig a legkorábbi időpontra kerülnek a tervekbe az ügyfélviselkedések ismeretében. A vállalat rulírozó, éves likviditási tervet alkalmaz. A 2018. évi lakástakarék rendszert érintő jogszabály módosításokat követően a likviditási tervezés, valamint stressz scenáriók elemzése kiemelt figyelmet kap.

Kollektív kockázat

A lakástakarék törvény módosítását követően a stratégiai tervezés során alkalmazott alapelvek kiemelt fontosságú része a kollektív kockázat menedzsment. A scenárió elemzések alapján a stressz forgatókönyv esetén is biztosított a stabil működés és tőkehelyzet a következő időszakban. A piaci körülmények folyamatos figyelemmel kísérése mellett rendszeres állományelemzések készülnek.

6. FOGLALKOZTATÁS- ÉS OKTATÁSPOLITIKA

A Fundamenta Csoport létszáma az üzleti év végére 582 fő volt, melyből 45 fő foglalkoztatására részmunkaidőben került sor.

A Fundamenta Csoport foglalkoztatáspolitikáját 2020-ban az üzleti prioritások és a vállalati stratégia megvalósítása mellett elsősorban a pandémiás helyzethez való alkalmazkodás határozta meg. Működésünk során munkavállalóink és ügyfeleink egészségvédelme, a távmunka feltételeinek vállalati szintű kiterjesztése, az üzletmenet-folytonosság fenntartása élvezett prioritást.

A home office bevezetésével megváltoztak az oktatásszervezési feladatok. Megszűntek a csoportos és személyes jelenlétet igénylő fejlesztési programok. Szakterületi és a digitális szakértelmet fejlesztő képzéseink átkerültek az eLearningbe, valamint online kurzusok keretében folytatódtak.

A hatékonyság, a teljesítményorientáció és a prudens működés támogatása érdekében alkalmazott teljesítménymenedzsment rendszer – az üzleti eredményeken túl - a szükséges kompetenciák értékelését is lehetővé teszi.

A Munkatársak kiválasztása, beillesztése, képzése, ösztönzése során - a megváltozott működési feltételek között is – a Társaság kiemelt figyelmet fordít arra, hogy a meglévő vagy megszerzendő szakmai kompetenciák a stratégia négy pillérének - az ügyfélélménynek, a kockázattudatosságnak, a növekedésnek és a hatékonyságnak - az elkötelezett megvalósítását támogassák.

A Társaság mindezek mellett kiemelt figyelmet fordít a kollégái elégedettségének, jól-létének megőrzésére, javítására. A távmunka által biztosított rugalmas munkavégzési lehetőségek bevezetését a munkatársak pozitív visszajelzéssel fogadták. Béren kívüli juttatásaink keretében kiemelt hangsúlyt fektetünk az egészségmegőrzésre és megelőzésre.

A Fundamenta Csoport mint a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) hatálya alá tartozó szakosított hitelintézet köteles az általa végzett pénzügyi, kiegészítő pénzügyi szolgáltatási tevékenységgel és az alkalmazott üzleti modell jellegével, nagyságrendjével, összetettségével és kockázataival arányos, belső szabályzatában meghatározott javadalmazási politikával rendelkezni.

A Javadalmazási Politika alapvető célja, hogy munkatársak részére olyan érdekeltségi rendszert alakítson ki, amely a hosszú távú célok megvalósítását preferálja a rövid távú érdekekkel szemben; amely tükrözi a vállalat kockázattávallási képességét és hajlandóságát; amely nem ösztönöz túlzott kockázattávallásra, azonban motivál az intézmény hosszú távú eredményes működésének elősegítésére, és lehetőséget ad a kockázatok alapján történő utólagos korrekciókra. A Javadalmazási Politika összhangban áll az intézmény kockázati profiljával és elő kell segítenie a hatékony kockázatkezelés érvényesülését. További szempont, hogy megfelelően tükrözze a munkavállalók tényleges teljesítményét, egyéni hozzáadott értékét a vállalati teljesítményhez.

A Fundamenta Csoport alapjavadalmazás tekintetében méltányos és versenyképes jövedelmeket kínál, mely tükrözi a munkavállalók végzettségét, szakmai tapasztalatát, a betöltött munkakör komplexitását és a felelősségi kört. A vállalat évente felülvizsgálja javadalmazási gyakorlatát.

A Fundamenta Csoport változóbér-rendszere (bónusz és jutalék) ösztönzőleg hat, és lehetőséget ad a munkatársak kiemelkedő teljesítményének elismerésére.

A megelőző évekhez képest – a pandémia hatására - konszolidálódott munkaerőpiaci helyzet, csökkent a fluktuáció és könnyebbé vált a toborzás. Ugyanakkor továbbra is fontos munkáltatói cél a tehetségek megtartása és a még mindig nehezebben elérhető IT munkakörök bevonása. Az utánpótlás biztosítása érdekében intenzív kapcsolat kiépítésére került sor több felsőoktatási intézménnyel, a gyakornoki program számos kollégának biztosított belépési lehetőséget a munka világába.

Hisszük, hogy a munkatársi élmény ugyanolyan fontos, mint ügyfeleinké. Az első három hónapban az új kollégák kiemelt képzésben részesülnek a Társaság által nyújtott termékekről, a piaci környezetről, szervezeti működésről. Fontos szempont a társterületek, elsősorban az értékesítés megismerése. A vállalati kultúra része a projektmunka, amely számos munkatársunknak kínál lehetőséget a szakmai előmenetelhez, függetlenül a szervezeti hierarchiában elfoglalt helyétől.

Az oktatási terület legnagyobb kihívása 2020-ban a pandémiás helyzethez való alkalmazkodás volt a SZEB hálózat üzletkötőinek fejlesztésében.

Az üzletkötőink részére 289 különböző típusú képzés indult 2020-ban, ebből 58 hatósági képzés, 164 termék képzés és 67 készségfejlesztő tréning. A résztvevők száma idén is meghaladta a 3 000 főt.

A 2019-ben megalapozott modulrendszerű képzési felépítést tovább erősítve 2020-ban számos új fejlődési lehetőséget kínál az értékesítési hálózat munkatársainak mentorálás, vezetés és értékesítéstechnika témakörökben.

Januárban indult egy nagyszabású, 130 főt érintő vezető-fejlesztési program, melynek célja a hálózati vezetők készségeinek, kompetenciáinak fejlesztése volt.

Márciusban a koronavírus elleni védekezéssel összefüggésben megjelent rendeletek és a belső szabályzataink alapján a teljes képzési paletta megvalósítását az online platformokra volt szükséges átvezetni, többek között a Magyar Nemzeti Bank által felügyelt hatósági képzéseket is. A hatósági vizsgáztatás lehetősége a veszélyhelyzet fennállása alatt szünetelt, így szükségessé vált az új belépők beindulásának átalakítása, az átmeneti helyzetben az oktatás biztosította az új üzletkötők tanulmányainak folytatását hatósági vizsga hiányában is.

A 2020-as év egyik fő célkitűzése volt a SZEB hálózat üzletkötőinek hitelezési tudásának fejlesztése, megerősítése. Augusztusban új szolgáltatásként bevezetésre került a coaching szemléletű fejlesztés, melynek fő célja a vezetők egyéni elakadásainak kezelése, vezetői készségeik fejlesztése.

7. KÖRNYEZETTUDATOSSÁG

A Fundamenta Csoport szervezeti működése során kiemelt figyelmet fordít fenntarthatósági céljaira és irányelveire, valamint az ezekkel kapcsolatban megfogalmazott intézkedéseinek betartására.

A Társaság az új irodaházának kiválasztásakor elsőszámú szempontnak tekintette a környezettudatos működtetés elérését. Az Energiafelhasználás csökkentése érdekében mindenhol energiatakarékos LED fényforrások kerültek telepítésre, az épület számos helyiségében mozgásérzékelős lámpák működnek, valamint munkaidő után minden esetleg égve maradt világítótest lekapcsolásra kerül. Az Ügyfélponton és a székházban is biztosított a szelektív hulladékgyűjtés, valamint hálózati vízadagoló automatákkal ösztönözzük kollégáinkat az eldobható műanyag palackok használatának mellőzésére.

8. TÁRSADALMI FELELŐSSÉGVÁLLALÁS

A 2013 januárjában létrehozott Fundamenta Gondoskodás Alapítványnak – a társadalmi felelősségvállalás terén betöltött kiemelkedő szerepe mellett – célja a vállalat munkatársai, vállalkozó partnerei, nyugdíjasai, volt dolgozói, illetve azok közvetlen családtagjainak segélyezése, támogatása szociális, oktatási, képzési-nevelési, egészség-megőrzési, betegség-megelőzési, rehabilitációs, szabadidősport, kulturális területen. Az alapítvány célja továbbá az e célok megvalósításához kapcsolódó eszközök, támogatások felkutatása, alkalmazása.

Az Alapítványon keresztül munkavállalóink is bekapcsolódhatnak a CSR tevékenységekbe, önkéntes program keretében támogatják a rászorulókat, illetve vesznek részt adománygyűjtésben, jótékonyági kampányokban. Önkéntes programjaink segítségével olyan közösségeket támogatunk, amelyek önerőből nem tudják rendbe tenni, felújítani a létük kereteiként szolgáló intézményeket. Így az elmúlt évek során önkénteseink óvodákat, szociális intézményeket, idősek otthonát, fogyatékkal élőket ellátó intézményeket varázsoltak tisztábbá, élhetőbbé és biztonságosabbá. A 2018-ban indult „mini” önkéntes programjaink segítségével nehéz sorsú családok otthonainak felújításában segédkezünk. 2020-ban a pandémia miatt bevezetett korlátozások következtében sajnos több, személyes jelenlétet igénylő önkéntes akciónk elmaradt, azonban az év során így is több, mint 1000 gyermeket támogattunk akcióinkkal.

A Fundamenta Csoport kiemelten fontosnak tartja a felnövekvő generáció pénzügyi tudatosságának és pénzügyi ismereteinek növelését, ezért is döntött a Legyél Te is Pénzügyi Junior klasszis! diákverseny támogatása mellett 2020-ban. A versenyre közel 800 csapat nevezett, akik 3 fordulóban mérették meg magukat a szakmai zsűri előtt.

9. TELEPHELYEK BEMUTATÁSA

A Fundamenta Csoport székhelye 2019. április 1. óta az Alkotás utca 55-61. szám alatt található. A modern, környezettudatos irodaházban kaptak helyet a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. mellett a leányvállalatok is. A Társaság emellett kettő budapesti telephellyel és tíz vidéki fiókteleppel rendelkezik:

Telephelyek listája:

- 1108 Budapest, Kozma utca 2.
- 1037 Budapest, Lajos utca 80.

Fióktelepek listája:

- 2040 Budaörs, Gyár utca 2.
- 3526 Miskolc, Arany János tér 1. D. lház. 3. emelet
- 4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 27. 2. emelet
- 6000 Kecskemét, Kisfaludy utca 8. 1. em. 107.
- 8000 Székesfehérvár, Mátyás király körút 5. 2. emelet
- 9024 Győr, Kálvária utca 1-3. IV. em.
- 4025 Debrecen, Erzsébet utca 48-50. fszt.
- 7621 Pécs, Rákóczi út 62-64. 1. em.
- 6720 Szeged, Kelemen László utca 11. fszt.
- 5000 Szolnok, Nagy Imre körút 8. A. ép.

10. FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

Nem történt jelentős mérlegfordulónap utáni esemény a pénzügyi beszámoló elfogadásáig.

11. NEM PÉNZÜGYI KIMUTATÁS

11.1. A Fundamenta Csoport üzleti modelljének ismertetése

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. lakás-takarékpénztár, szakosított hitelintézet. Tevékenységét speciálisan a rá vonatkozó, a lakás-takarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. tv. és a kapcsolódó kormányrendeletek, áttaiánosan pedig a hiteliintézetekre vonatkozó elvárások szabályozzák.

Fő üzleti tevékenységei:

- lakáscélú betétek gyűjtése (domináns az ügyfelek részéről gyűjtött, államilag támogatott betétállomány)
- lakáscélú hitelek (áthidaló- és lakáskölcsön) nyújtása
- a kölcsönök nyújtására fel nem használt betétek tőkepiaci befektetése.

Az üzleti ciklusunk tartós, hosszú távú ügyfélkapcsolatot feltételez: akár 16 éves betéti szakaszt követően a módozattól függően akár 13 éves törlesztési időszakkal 29 éves szerződéses kapcsolat jöhet létre. Ez megkülönbözteti Társaságunkat a piacon működő rövidebb távú pénzügyi kapcsolatot kínáló intézményektől.

A Fundamenta Csoport a lakáscélú betétgyűjtés és hitelezés jelentős szereplője:

- a lakástakarékpénztári betéti szerződések piacán mintegy 50% részesedéssel rendelkezik a szerződések állományából,
- a teljes lakossági lakáscélú hitelezésben mintegy 10-12% részesedéssel rendelkezik az új hitelfolyósításokból és
- ca. 12-13%-kal részesedik a lakossági lakáscélú hitel állományból.

A Fundamenta Csoport nem tagja magyarországi pénzügyi csoportnak, így önálló lakás-takarékpénztári modellt követünk, amelyben minden piaci együttműködést és lehetőséget megvizsgálunk a céljaink eléréséért.

A Fundamenta Csoport tulajdonosai szakmai befektetők: német és osztrák lakás-takarékpénztárak, továbbá magyarországi bankok és biztosító. A tulajdonosaink ismerik és értik a lakás-takarékpénztári modell hosszú távú működését, fő céljuk a fenntartható stabil működés és magas szintű ügyfélszolgálat biztosítása.

A Fundamenta Csoport magas márkaismertséggel és ügyfélelégedettséggel rendelkezik. Célunk, hogy minden, a lakás-takarékpénztárak számára elérhető lakhatási, öngondoskodási piaci szegmensben lakhatási ökoszisztémát építve versenyképes termékkel és szolgáltatási minőséggel legyünk jelen.

A Fundamenta Csoport 2020-ban kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végzett.

A Fundamenta Értéklánc Kft. működési modellje:

A Fundamenta Értéklánc Kft.-t a cégbíróóság 2019.04.03-án jegyezte be.

A működési modell szerint az Értéklánc Kft. az általa közvetített termékek működtetéséhez szükséges koordinációt látja el az ehhez szükséges legkisebb létszámmal, így az alkalmazottak száma 2020 év végén 4 fő volt. Az általános ügyviteli feladatok túlnyomó többségét a Zrt. végzi az Értéklánc Kft. javára.

A termékek ajánlása, értékesítése során az Értéklánc Kft. támaszkodik a Zrt. másik leánycégének, a Fundamenta-Lakáskassza Kft. csatornáira, különösen, de nem kizárólag annak Fundamenta Személyi Bankár pénzügyi közvetítő hálózatára. Az ingatlanközvetítési tevékenység ellátására a Kft. megbízott alvállalkozókat foglalkoztat, akik aktív létszáma 2020 év végén 16 fő volt.

A 2021-es évre elsősorban továbbra is az első két beindított termék volumenének növelését tervezzük, új területek (ingatlanközvetítés esetén országos nyitást) és értékesítési csatornák (napelem közvetítés esetén) beindítását célozzuk.

A második teljes üzleti évben különösen kritikus lesz a költséghatékonyan fenntartható üzemméret elérése. 2020-ban új terméket nem vezettünk be, de jövő évi terveink között szerepel egy vagy több új termék értékesítés-kész szintre hozása, hogy egy 2022-es termékbevezetés realitássá váljon.

A piaci környezetet 2021-ben is bizonytalannak várjuk, elsősorban a koronavírus járvány okozta hatások miatt kiszámíthatatlannak látjuk az ingatlanpiac alakulását. A napelemes ágazatban ugyanakkor pozitív hatásokra számítunk az állami támogatások következtében.

11.2. A Fundamenta Csoport környezetvédelemmel, a szociális és foglalkoztatási kérdésekkel, az emberi jogok tiszteletben tartásával, a korrupció és megvesztegetés elleni küzdelemmel kapcsolatban követett politikáinak és a politikák révén elért eredmények ismertetése

Környezetvédelem

A Fundamenta Csoport elkötelezett a környezettudatos és társadalmilag felelős vállalatirányítás mellett. Ennek az elköteleződésnek a jegyében fogadta el a Fundamenta Csoport igazgatósága 2019-ben a környezettudatossággal és fenntartható fejlődéssel kapcsolatos vállalati irányelveket. A fenntarthatósági koncepció célja egy olyan működési keretrendszer kialakítása, mely a gazdasági, pénzügyi célok mellett a környezet védelmére, a környezeti erőforrások megőrzésére, kíméletes használatára, valamint a klímaváltozás kezelésére is kiemelt figyelmet fordít. A Fundamenta Csoport részt vesz minden, a magyar hatóságok által indított, a hitelintézetekre is vonatkozó új kezdeményezésben, így a Magyar Nemzeti Bank Zöld Programjában is.

A technológia gyors fejlődése a bankszektorra is komoly hatással van, hiszen a digitalizáció terjedése egyrészt új ügyféligenyeket teremt, másrészt pedig új, innovatív banki működési folyamatok kialakítását teszi lehetővé. A Fundamenta Csoport által meghirdetett vállalati stratégia egyik lényeges eleme a digitális folyamatok fejlesztése, aminek a belső működési folyamatok digitalizálásán túlmenően része az ügyfélkapcsolatok gyors, könnyen elérhető digitális platformra történő terelése is.

A Fundamenta Csoport elkötelezett a papírfelhasználás csökkentése iránt, így hosszú távú stratégiai célja a digitalizáció kiterjesztése, mind az ügyfélszolgálatban, mind belső folyamataiban. Szerződéskötéskor már kizárólag digitálisan rögzítjük ügyfeleink személyi okmányait fénymásolás helyett. 2019-ben bevezetett Webbankár keretrendszerünkön keresztül egyre bővülő körben válnak ügyfeleink számára elérhetővé a papírmentes, elektronikus ügyintézési lehetőségek.

A Solar rendszerek telepítésére nyújtott hitelekkel támogatjuk ügyfeleink azon törekvését, hogy otthonaikban fenntartható és környezetbarát megoldások segítségével valósítsák meg az energiafelhasználás fedezését.

Emberi jogok tiszteletben tartása

A Fundamenta Csoport még elfogadta Emberi jogi politikáját, amelyben megfogalmazza, hogy az emberi jogok tiszteletben tartása alapvető a Fundamenta Csoport és azon közösségek fenntarthatóságához, amelyekben működünk. A Fundamenta Csoport elkötelezetten biztosítja, hogy az emberekkel méltósággal és tisztelettel bánjanak.

A Fundamenta Csoport Emberi jogi politikája azokat a nemzetközi emberi jogi alapelveket követi, amelyeket az Emberi Jogok Egyetemes Nyilatkozata fogalmaz meg. A Fundamenta Csoport elkötelezett az esélyegyenlőség biztosítása és fenntartása mellett. Nem fogad el semmiféle megkülönböztetést, sem fajra, színre, nemre, nyelvre, vallásra, politikai vagy bármely más véleményre, nemzeti vagy társadalmi eredetre,

vagyonra, születésre, vagy bármely más olyan körülményre való tekintettel, amelyet a vonatkozó törvények nevesítenek.

Ügyfélszolgálati irodánk kialakításában valamint a honlapunkon lehetővé tettük a fogyatékossgal élő ügyfeleink számára a szolgáltatásaink korábbiaknál még komfortosabb elérhetőségét.

Munkatársainkkal való kapcsolatunkban tovább bővítettük az egyéni fejlesztési lehetőségeket, a rendszeres tájékoztatási fórumokat, valamint a teljesítményértékelési rendszeren keresztül a rendszeres visszajelzést.

Korrupció és megvesztegetés elleni küzdelem bemutatása

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt., a Fundamenta-Lakáskassza Kft. és a Fundamenta Értéklánc Kft. teljes mértékben elkötelezett arra, hogy mind Magyarországon, mind pedig nemzetközi szinten betartja a korrupció és megvesztegetés megakadályozását célzó jogszabályok rendelkezéseit, minden jogellenes magatartással szemben a ZÉRÓ TOLERANCIA elvét követi, és ennek érdekében szigorú és hatékony intézkedéseket tesz.

Politikánk az alábbi elemekből áll:

- A kapcsolattartás szabályozása hivatalos személyekkel, ügymenetkönnyítő juttatások teljes tilalma
- Kiszervezett tevékenység végzésére vonatkozó szabályok
- Ajándékozási és vendéglátásra vonatkozó előírások, szabályok, tilalmak
- Adományozások, szponzorálás, jótékonyági szerepvállalás szabályai
- Compliance szempontú átvilágítás szerződött partnereink, beszállítóink, szakértőink és közvetítőink esetén
- Etikai és Viselkedési Kódex munkatársak számára
- Etikai és Viselkedési Kódex a hálózatban dolgozók számára
- Visszaélések bejelentésére biztosított csatorna, bejelentők védelme
- Minden munkavállalóra kötelező oktatás
- A politika, a belső szabályzatok, magatartási kódex rendszeres felülvizsgálata.

Munkánk során a korrupció-ellenes szabályzat rendelkezéseire figyelemmel, a tulajdonosok erre vonatkozó elvárásának megfelelően járunk el.

11.3. A Fundamenta Csoport üzleti kapcsolataival, termékeivel és szolgáltatásaival összefüggő kockázatok ismertetése, és ezek kezelési módjainak bemutatása, különös tekintettel a 2. pontban felsorolt témakörökre

A Fundamenta Csoport konzervatív hitelpolitikával és kockázati étvággal rendelkező hitelező szakosított hitelintézet, mely kockázatait a prudencia elvét szem előtt tartva kezeli. A hitelintézet vezető testületei elkötelezettek a kockázatvállalás olyan mértékű kontrollja mellett, amely biztosítja, hogy a Fundamenta Csoport által vállalt kockázatok összessége rövid- és hosszú távon se veszélyeztethesse a hitelintézet stabil működését. Úgy alakítja kockázat vállalását, kockázatkezelését, ellenőrző folyamatait, hogy azok a biztonságos működését támogassák.

A kockázati stratégia a hosszú távú üzleti tervvel összhangban van, arra épülve készül el és a legfőbb kockázatokra limiteket állapít meg, amelyek a cég kockázati profilját meghatározzák.

A Fundamenta Csoport ennek érdekében monitorozza, felméri és rendszeresen felülvizsgálja kockázatait, és amennyiben szükséges, kezeli azokat. A megfigyelt kockázatok körébe tartoznak így a hitelkockázat, működési kockázat, piaci kockázat, hitelezési stressz kockázat, banki könyvi kamatkockázat, kollektív kockázat, likviditási kockázat, ország- és devizakockázat, az elszámolási kockázat, stratégiai kockázatok (ezen belül a kollektív kockázaton felül az üzleti modell kockázat és az üzleti tervtől való eltérés kockázata), üzletviteli kockázat, koncentrációs kockázat, illetve a reputációs kockázat és az ellenőrzési, vezetési kockázat.

A 2. pontban tárgyalt témakörök mindegyike kapcsolódik a működési kockázatok témaköréhez.

A működési kockázatok korai felismerése és részletes elemzése fokozott védelmet nyújt a Fundamenta Csoport jó hírnevét rontó eseményekkel szemben, javítja a szolgáltatások minőségét, jó hatással van a Fundamenta Csoport külső megítélésére, minősítésére, növeli a munkatársak kockázattudatát, és főleg elkerülhetővé teszi a működési kockázatokból eredő nagyobb jövőbeli káreseteket.

Működési kockázatok kezelését elsősorban a belső szabályzatok, eljárásrendek tökéletesítése, a folyamatokban résztvevő munkatársak megfelelő képzése, illetve a beépített kontroll-mechanismusok továbbfejlesztése jelenti. A működési kockázatkezelés tekintetében rendkívül fontos szerepe van a visszacsatolásnak, azaz a kockázatok kiküszöbölésére tett intézkedés hatékonyságának ellenőrzésének.

A Stratégiai Kockázatkezelési Igazgatóság feladata az összes lényeges működési kockázat rendszerezése és felügyelete. Ennek során nem a kockázatok elkerülése a cél, hanem az aktív kockázatirányítás, azaz az esélyek és kockázatok ellenőrzött és tudatos vállalása.

Kockázattudatosság jegyében a Stratégiai Kockázatkezelési Igazgatóság mellett a Compliance Igazgatóság és a Biztonságmenedzsment Igazgatóság vesz részt a 2. pontban érintett kockázatok feltárásában, kezelésében, szabályozásában.

Lakossági hitelintézettről lévén szó, a Fundamenta Csoport esetében az ügyfélkapcsolatok kezelése, a közvetítők és az általuk adott információk megbízhatósága, a közvetítői kapcsolattartás minősége tekinthető elsődleges reputációs kockázati tényezőnek.

Az ügyfélpanaszok kezelése évek óta kialakult gyakorlat és szabályozás szerint zajlik, vonatkozó jogszabályoknak, felügyeleti elvárásoknak megfelelően, a fogyasztóvédelmi előírások teljes körű figyelembe vételével. Alkalmazzuk a 14/2012 (XII.13.), a követeléskezelők számára, az elvárt fogyasztóvédelmi elvekről kiadott Felügyeleti ajánlást. Ahol szükséges volt, ott változtattunk folyamatainkon, melyek átvezetésre kerültek a vonatkozó szabályzatokba is.

11.4. Az üzleti tevékenység szempontjából lényeges nem pénzügyi teljesítménymutatók ismertetése

- Kezelt szerződésállomány 2020.12.31-én: 785 ezer betéti és hitelszerződés, közel 3 695 milliárd Ft szerződéses összegben
- Megtakarítási minőség (tényleges megtakarítás/elvárt megtakarítás, 2020-as év átlaga alapján): 80,0%

Összes ügyfél-megtakarítás 2020-ban: 128 milliárd Ft

Budapest, 2021.02.23.



Tátrai Bernadett

az Igazgatóság elnöke,
Vezérigazgató



Rainer Kaschel

az Igazgatóság tagja