



## **Fundamenta-Lakáskassza Zrt.**

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

2023. december 31.

## TARTALOMJEGYZÉK

2023. DECEMBER 31-EI KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS	3
A 2023. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV KONSZOLIDÁLT TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM KIMUTATÁSA 4	
A 2023. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁSA	5
A 2023. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA (1., 6.18., ÉS 21. MEGJEGYZÉSEK)	7
A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ KAPCSOLÓDÓ MEGJEGYZÉSEK	8
1. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK	8
2. IFRS-EKNEK VALÓ MEGFELELÉS	10
3. FUNKCIONÁLIS ÉS PREZENTÁCIÓS PÉNZNEM	10
4. A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKBAN ALKALMAZOTT MEGFONTOLÁSOK ÉS BECSLÉSEK	10
5. ÉRTÉKELÉSI ELVEK	13
6. LÉNYEGES SZÁMVITELI POLITIKÁK	13
7. ÚJ VAGY MÓDOSÍTOTT STANDARDOK ÉS ÉRTELMEZÉSEK ALKALMAZÁSA	29
8. MÉG NEM ALKALMAZOTT ÚJ STANDARDOK ÉS ÉRTELMEZÉSEK	30
A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK TÉTELEIHEZ KAPCSOLÓDÓ MEGJEGYZÉSEK	31
9. PÉNZESZKÖZÖK ÉS PÉNZESZKÖZ-EGYENÉRTÉKESEK	31
10. ÉRTÉKPAPÍROK	32
11. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖVETELÉSEK	33
12. EGYÉB PÉNZÜGYI KÖVETELÉSEK	34
13. INGATLANOK, GÉPEK, BERENDEZÉSEK	35
14. IMMATERIÁLIS JAVAK	36
15. EGYÉB ESZKÖZÖK	37
16. HITELINTÉZETEKSEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	37
17. ÜGYFELEKKEL SZEMBENI KÖTELEZETTSÉGEK	38
18. EGYÉB PÉNZÜGYI KÖTELEZETTSÉGEK	39
19. CÉLTARTALÉKOK	39
20. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK	43
21. SAJÁT TŐKE	43
22. NETTÓ KAMATBEVÉTEL	44
23. DÍJAK, JUTALÉKOK NETTÓ EREDMÉNYE	45
24. DEVIZÁS TÉTELEK ÁRFOLYAMNYERESÉGE / -VESZTESÉGE	46
25. AMORTIZÁLT BEKERÜLÉSI ÉRTÉKEN („ABÉ”) ÉRTÉKELT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK KIVEZETÉSÉBŐL SZÁRMAZÓ NETTÓ EREDMÉNY	46
26. PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÉRTÉKVESZTÉS VÁLTOZÁSA ÉS HITELEZÉSI CÉLTARTALÉK VÁLTOZÁSOK <sup>47</sup>	
27. EGYÉB MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK	47
28. EGYÉB MŰKÖDÉSI RÁFORDÍTÁSOK	48
29. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	48
30. NYERESÉGADÓK	49
31. EGYÉB KÖZZÉTÉTELEK	54
32. PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK KATEGÓRIÁI	61
33. PÉNZÜGYI KOCKÁZATKEZELÉS	61
34. TŐKEMENEDZSMENT	99
35. VALÓS ÉRTÉKEN TÖRTÉNŐ ÉRTÉKELÉS	100
36. A SZÁMVITELI TÖRVÉNY ELŐÍRÁSAINAK MEGFELELŐ KÖZZÉTÉTELEK	105



## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. részvényeseinek

### A konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról készült jelentés

#### Vélemény

Elvégeztük a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. (a „Társaság”) és leányvállalatai (együtt a „Csoport”) 2023. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amelyek a 2023. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásból — melyben az eszközök összesen, illetve a saját tőke és a kötelezettségek összesen egyező végösszege 661 659 millió Ft —, valamint az ugyanezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált teljes átfogó jövedelem kimutatásából — melyben a tárgyévi teljes átfogó jövedelem 10 814 millió Ft nyereség —, konszolidált saját tőke változásainak kimutatásából, konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a lényeges számviteli politika információkat és magyarázó információkat is tartalmazó megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2023. december 31-én fennálló konszolidált vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált jövedelmi helyzetéről és konszolidált cash flow-járól az Európai Unió („EU”) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban, valamint azok minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek („számviteli törvény”) az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított konszolidált éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készültek.

Véleményünk összhangban van az audit bizottságnak címzett 2024. február 27-i kiegészítő jelentésünkkel.

#### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó — Magyarországon hatályos — törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a Nemzetközi Függetlenségi Standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az „IESBA Kódex”-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

A Társaságnak, az anyavállalatának és az EU-n belüli kontrollált vállalatainak a 2023. január 1-től 2023. december 31-ig tartó üzleti évben általunk nyújtott nem könyvvizsgálati szolgáltatások a megjegyzések 36. pontjában kerültek bemutatásra.

Legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint kijelentjük, hogy az általunk nyújtott nem könyvvizsgálati szolgáltatások összhangban vannak a Magyarországon alkalmazandó jogszabályokkal és előírásokkal és nem nyújtottunk az Európai Parlament és a Tanács 537/2014-es rendeletének 5. cikke, és a Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról, a könyvvizsgálói tevékenységről és a könyvvizsgálói



közfelügyeletről szóló 2007. évi LXXV. törvény 67/A (1) és (2) bekezdése szerinti tiltott szolgáltatásokat a Társaságnak, az anyavállalatának és az EU-n belüli kontrollált vállalatának.

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

## **Könyvvizsgálati megközelítésünk**

### **Áttekintés**

<i>Csoport lényegességi szint</i>	A Csoport könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint 586 millió Ft
<i>Csoportkönyvvizsgálat hatóköre</i>	A Társaság mindkét leányvállalatát teljeskörűen bevontuk a könyvvizsgálatba, melynek köszönhetően a konszolidált árbevétel és a konszolidált adózás előtti eredmény 100%-át könyvvizsgálattal lefedtük.
<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés</i>	Ügyfelekkel szembeni követelésekre képzett értékvesztés

A könyvvizsgálatunk megtervezése során meghatároztuk a lényegességi szintet és felmértük a konszolidált pénzügyi kimutatások lényeges hibás állításának kockázatait. Figyelembe vettük különös tekintettel azokat a területeket, amelyek vezetői megítélést igényelnek; például olyan jelentős számviteli becsléseket, amelyek feltételezéseken és bizonytalan jövőbeli eseményeken alapulnak. Mint minden könyvvizsgálatunk esetében, a kontrollok vezetés általi felülírásával kapcsolatos kockázatokkal is foglalkoztunk, ideértve többek között annak az értékelését, hogy azonosítottunk-e olyan, elfogultságra utaló bizonyítékokat, amelyek csalásból eredő lényeges hibás állításra utalnak.

### **Lényegesség**

Könyvvizsgálatunk hatókörét befolyásolta az általunk alkalmazott lényegességi szint. A könyvvizsgálat úgy kerül megtervezésre, hogy kellő bizonyosságot nyújtson arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások nem tartalmaznak lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából. A hibás állítások akkor minősülnek lényegesnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Szakmai megítélésünk alapján meghatároztunk a lényegességhez kapcsolódó bizonyos nagyságrendi küszöbértékeket, ideértve a konszolidált pénzügyi kimutatások egészére vonatkozó lényegességi szintet, amit az alábbi táblázatban mutatunk be. Ezek és egyéb minőségi tényezők figyelembevételének segítségével határoztuk meg a könyvvizsgálatunk hatókörét, a könyvvizsgálati eljárásaink jellegét, ütemezését és terjedelmét, valamint a hibák önmagukban vagy együttesen a konszolidált pénzügyi kimutatások egészére gyakorolt hatásainak értékelését.

<i>Lényegességi szint</i>	586 millió Ft
<i>Meghatározás módja</i>	Korrigált konszolidált adózás előtti eredmény 5%-a
<i>Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata</i>	Azért választottuk a konszolidált adózás előtti eredményt a viszonyítás alapjául, mert megítélésünk szerint a konszolidált pénzügyi kimutatások felhasználói a Csoport teljesítményét jellemzően ez alapján értékelik, mint általánosan elfogadott viszonyítási alap. A konszolidált adózás előtti eredményt a számítás során egy az üzleti évben felmerült egyedi tétellel



(az előző évi rendkívüli OBA befizetés visszatérítésének bevételként elszámolt összegével) korrigáltuk. A lényegesség nagyságrendjének meghatározásakor 5%-os arányt vettünk figyelembe, amely összhangban van a szektorban működő profitorientált társaságok esetében alkalmazott aránnyal.

---

### **A Csoport könyvvizsgálatának hatóköre**

A Csoport könyvvizsgálatának hatókörét úgy alakítottuk ki, hogy elegendő munkát végezzünk ahhoz, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások egészére vonatkozóan véleményt tudjunk nyilvánítani, figyelembe véve a Csoport felépítését, számviteli folyamatait és kontrolljait, és az iparágat, melyben a Csoport működik.

2 leányvállalatot azonosítottunk, amelyek beszámolóit a könyvvizsgálatba bevontuk, mert a Csoport szempontjából azok méretük alapján jelentősek, vagy kockázatosságuk miatt megítélésünk szerint indokolt a bevonásuk.

### **Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések**

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált pénzügyi kimutatások egészére vonatkozó könyvvizsgálatunkkal összefüggésben, az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

*Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések*

*A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések vonatkozásában elvégzett eljárások*

---

### **Ügyfelekkel szembeni követelésekre képzett értékvesztés**

Az ügyfeleknek nyújtott amortizált bekerülési értéken értékelt hitelek és előlegek konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásban szereplő nettó összege (9 099 M Ft értékvesztés elszámolását követően) 2023. december 31-én 516 227 M Ft, ami a mérlegfőösszeg 78%-át képezi.

A vezetés a kapcsolódó feltételezéseket, egyenlegeket és becsléseket a megjegyzések számviteli politikára vonatkozó részének 4.2 és 6.4 pontjában, valamint a 11., 26. és a 33.1. pontokban tette közzé.

Az értékvesztés meghatározása szubjektív feltételezések alkalmazásán alapul és a vezéstől nagyfokú becslést igényel a csoportos értékvesztés kalkulációja során a jelenlegi bizonytalan gazdasági környezetet figyelembevételével.

Az értékvesztésszámítás első lépése annak azonosítása, hogy a hitelkockázat jelentősen növekedett-e. A figyelembe vett információk

Megértettük a teljes hitelezési folyamatot a folyósítástól a monitoringig és az értékvesztés számításáig, azonosítottuk a főbb kontroll pontokat, valamint teszteltük azok kialakítását és működési hatékonyságát, beleértve a vezetés általi jóváhagyást is.

Ennek során azon módszerek és folyamatok módosítására összpontosítottunk, melyeket azért vezettek be, hogy a jelenlegi és jövőbeli környezetben megfigyelhető megnövekedett bizonytalanság értékvesztésre gyakorolt hatását számszerűsíteni lehessen.

A csoportos értékvesztés esetében szakértőink bevonásával megvizsgáltuk az alkalmazott értékvesztés számítási módszertant és annak IFRS 9 standarddal lévő összhangját, mintavételes alapon újraszámoltunk kiválasztott paramétereket, valamint az értékvesztést, megvizsgáltuk a Csoport által az értékvesztés

határozzák meg, hogy 12 havi vagy élettartamra vonatkozó várható hitelezési veszteséget kell megjeleníteni.

A csoportos értékvesztés számításához a Csoport értékvesztési modelleket alkalmaz, amelyek a megtérülő összeg becsléséhez legfontosabb paraméterként a nemteljesítés valószínűségét, a nemteljesítéskor várható kitétséértéket, valamint a nemteljesítés esetén várható veszteséget számszerűsítik az IFRS 9 standard előírásai alapján, jövőbeli gazdasági körülményekre vonatkozó előrejelzések figyelembevételével.

A modellezési módszertanokat múltbeli tapasztalatok felhasználásával fejlesztik ki, és ez – azon bizonytalan gazdasági körülmények között, amelyek jelenleg eltérő mértékben érintenek egyes ügyfélszegmenseket – csökkentheti megbízhatóságukat az értékvesztés megfelelő becsléséhez.

További nehézséget okoz az a tény, hogy a COVID-19 járvány gazdasági következményeinek csökkentése érdekében a magyar állam által bevezetett törlesztési moratóriumok az elmúlt néhány évben nehezítették a hitelportfólió esetleges romlásának időben történő megjelenését, és mesterségesen alacsony megfigyelt nemteljesítési rátákat eredményeztek.

A fentiek kezelése érdekében a vezetés az értékvesztés számítás során kvantitatív és kvalitatív kiigazításokat alkalmaz.

Kiemelt figyelmet fordítottunk erre a területre, mivel az egyenlege jelentős, valamint meghatározása során szubjektív feltételezéseket és megítéléseket igényel a vezetés részéről, különösen a jelenleg tapasztalható magas szintű bizonytalanság miatt.

paramétereinek számításához használt programot.

Továbbá, megvizsgáltuk az alapadatokat (ideértve a paraméterek modellezéséhez és az értékvesztés számításához felhasznált adatokat is), megvizsgáltuk azokat a kritériumokat, amiket annak megállapításához használtak, hogy a hitelkockázat jelentősen növekedett-e és azok alkalmazását, és elemeztük az értékvesztés alakulását.

A megnövekedett becslési bizonytalanság kezelése érdekében megvizsgáltuk a hitelkockázati paraméterek és modellek megfelelőségét, figyelembe véve a jelenleg megfigyelt adatok állami fizetékönnyítési programok miatti lehetséges torzulásait.

Értékeljük a fent említett torzulások miatt alkalmazott várakozások és becslések elfogadhatóságát is, hogy azonosítani tudjuk az egyes ügyfelek vagy ügyfélcsoportok hitelkockázatának jelentős növekedését.

Áttekintettük a megjegyzések 4.2 és 6.4 pontját, valamint a 11., 26. és a 33.1. pontjait annak érdekében, hogy felmérjük, hogy a közzétételek az IFRS 9 standard előírásaival összhangban vannak-e.

---

## **Egyéb információk: a konszolidált üzleti jelentés**

Az egyéb információk a Csoport 2023. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk a konszolidált üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy a konszolidált üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy a konszolidált üzleti jelentés lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a számviteli törvény alapján a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.



A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van egyéb más jogszabály, annak vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Mivel a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásokat készítő, közérdeklődésre számot tartó gazdálkodónak minősülő anyavállalat, és az adott üzleti év mérleg fordulónapján a számviteli törvény 134. § (5) bekezdés a) és b) pontjában foglalt feltételek teljesültek, így a konszolidált üzleti jelentésében a konszolidálásba bevont vállalkozásokra vonatkozóan a 95/C. §, illetve a 134. § szerinti nem pénzügyi kimutatást kell közzétennie. Ebben a tekintetben nyilatkozunk kell arról, hogy a konszolidált üzleti jelentés tartalmazza-e a 95/C. §, illetve a 134. § szerinti nem pénzügyi kimutatást.

Véleményünk szerint a Csoport 2023. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2023. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásaival, és a konszolidált üzleti jelentés összhangban van a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály nem ír elő a konszolidált üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A konszolidált üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A konszolidált üzleti jelentés tartalmazza a 95/C. §, illetve a 134. § szerinti nem pénzügyi kimutatást.

### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért**

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az EU által befogadott IFRS-ekben foglaltakkal összhangban történő, valamint a számviteli törvény EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított konszolidált éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoport vállalkozás folytatására való képességét, és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel 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 könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.



A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn. Emellett:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. 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 észszerűségét.
- 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, könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- A konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a Csoport könyvvizsgálatának irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk – 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, ha voltak ilyenek.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.



## **Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről**

### **Megválasztás**

A Csoport első alkalommal 2021. február 23-án választott minket könyvvizsgálójává. Megválasztásunk a részvényesi határozatok alapján évente ismételten jóváhagyásra került, 3 év folyamatos megbízást eredményezve.

Budapest, 2024. február 27.

Könczöl Enikó  
Üzlettárs  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági szám: 007367  
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.  
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.  
Nyilvántartásba vételi szám: 001464

## 2023. DECEMBER 31-EI KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁS

(millió Ft)	Megjegyzés	2023.12.31	2022.12.31
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	9.	51 779	37 381
Értékpapírok	10.	73 961	82 858
Ügyfelekkel szembeni követelések	11.	516 227	533 479
Egyéb pénzügyi követelések	12.	942	1 280
Ingatlanok, gépek, berendezések	13.	7 337	7 604
Immateriális javak	14.	9 684	8 903
Tényleges nyereségadó-követelések	30.	104	1 398
Halasztott adókövetelések	30.	9	205
Egyéb eszközök	15.	1 616	1 849
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>		<b>661 659</b>	<b>674 957</b>
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	16.	15 460	514
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	17.	559 492	598 501
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	18.	6 235	6 513
Céltartalékok	19.	1 238	1 125
Tényleges nyereségadó-kötelezettségek	30.	262	111
Halasztott adókötelezettségek	30.	0	4
Egyéb kötelezettségek	20.	2 939	2 051
<b>KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN</b>		<b>585 626</b>	<b>608 819</b>
Jegyzett tőke	21.	2 001	2 001
Tőketartalék	21.	2 100	2 100
Eredménytartalék	21.	45 199	42 334
Visszavásárolt saját részvények	21.	-919	0
Jogsabályi kötelezettségen alapuló tartalékok	21.	16 838	14 079
Kiegyenlítési tartalék	21.	8 748	6 959
Általános tartalék	21.	8 090	7 120
Átértékelési tartalék	21.	0	0
Tárgyévi eredmény	21.	10 814	5 624
<b>SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN</b>		<b>76 033</b>	<b>66 138</b>
<b>Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke</b>		<b>76 033</b>	<b>66 138</b>
<b>Ellenőrzést nem biztosító részesedésre jutó saját tőke</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK ÉS SAJÁT TŐKE ÖSSZESEN</b>		<b>661 659</b>	<b>674 957</b>

Budapest, 2024.02.27.

**Tátrai Bernadett**  
az Igazgatóság elnöke,  
Vezérigazgató

**Morafcsik László**  
az Igazgatóság tagja,  
vezérigazgató-helyettes

## A 2023. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV KONSZOLIDÁLT TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM KIMUTATÁSA

(millió Ft)	Megjegyzés	2023	2022
Kamatbevételek	22.	37 057	34 032
Kamatráfordítások	22.	-7 669	-6 534
<b>NETTÓ KAMATBEVÉTEL</b>	<b>22.</b>	<b>29 388</b>	<b>27 498</b>
Díj- és jutalékbevételek	23.	3 631	3 532
Díj- és jutalékráfordítások	23.	-1 470	-1 579
<b>DÍJAK, JUTALÉKOK NETTÓ EREDMÉNYE</b>	<b>23.</b>	<b>2 161</b>	<b>1 953</b>
Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége	24.	9	77
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény	25.	-726	-1 273
Törlesztési moratórium miatti szerződésmódosítások eredménye	33.	0	-123
Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások	26.	1 565	-1 324
Egyéb működési bevételek	27.	1 249	408
Egyéb működési ráfordítások	28.	-4 269	-5 813
Működési költségek	29.	-16 687	-14 797
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>		<b>12 690</b>	<b>6 606</b>
Nyereségadók	30.	-1 876	-982
<b>NETTÓ EREDMÉNY</b>		<b>10 814</b>	<b>5 624</b>
<b>EGYÉB ÁTFOGÓ JÖVEDELEM</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TELJES ÁTFOGÓ JÖVEDELEM</b>		<b>10 814</b>	<b>5 624</b>

### Nettó eredmény

A Társaság tulajdonosaira jutó adózott eredmény	10 814	5 624
Ellenőrzést nem biztosító részesedésre jutó adózott eredmény	0	0

### Teljes átfogó jövedelem

A Társaság tulajdonosaira jutó teljes átfogó jövedelem	10 814	5 624
Ellenőrzést nem biztosító részesedésre jutó teljes átfogó jövedelem	0	0

Budapest, 2024.02.27.

**Tátrai Bernadett**  
az Igazgatóság elnöke,  
Vezérigazgató

**Morafcsik László**  
az Igazgatóság tagja,  
vezérigazgató-helyettes

## A 2023. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁSA

(millió Ft)	Megjegyzés	2023	2022
<b>NETTÓ EREDMÉNY</b>		<b>10 814</b>	<b>5 624</b>
<b>Működési tevékenységhez kapcsolódó módosítások</b>			
Értékcsökkenés és amortizáció	29.	2 909	2 808
Kamatbevételek	22.	-37 057	-34 032
Kamatráfordítások	22.	7 669	6 534
Értékpapírok értékvesztése, értékvesztésének visszairása, nettó	26.	-8	-19
Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése, értékvesztésének visszairása, nettó	26.	-1 566	1 367
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése, értékvesztésének visszairása, nettó	26.	23	31
Ingatlanok, gépek, berendezések, immateriális javak értékvesztése, értékvesztésének visszairása, nettó	13.,14.	1	0
Nem realizált devizaárfolyam változások hatása a pénzeszközökre	9.	153	-372
Pénzügyi eszközök (értékpapírok) eladásának nettó eredménye	25.	726	1 273
Ingatlanok, gépek, berendezések, immateriális javak értékesítésének eredménye	27.	-39	-20
Lízingekkel kapcsolatos, pénzmozgással nem járó eredményhatások	31.	-805	-1
Ingatlanok, gépek, berendezések, immateriális javak egyéb kivezetésének eredménye	13.,14.	4	1
Céltartalék képzés és feloldás	19.	113	-27
Nyereségadó-ráfordítás	30.	1 876	982
<b>Működési cash-flow az állományváltozások előtt</b>		<b>-26 001</b>	<b>-21 475</b>
Értékpapírok	10.,25.	47	1 755
Ügyfelekkel szembeni követelések	11.	18 502	-25 524
Egyéb pénzügyi követelések	12.	315	-151
Egyéb eszközök	15.	233	621
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	16.	47	0
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	17.	-39 635	-42 659
Egyéb pénzügyi kötelezettség lízingek kivételével	18.	790	470
Egyéb kötelezettségek	20.	1 019	611
<b>Működési tevékenységhez kapcsolódó állományváltozások összesen</b>		<b>-18 682</b>	<b>-64 877</b>
Kapott kamatok	22.	28 505	30 628
Fizetett kamatok	22.	-5 602	-5 444
Fizetett nyereségadók	30.	-370	-1 699
<b>Működésből származó/Működésre felhasznált nettó pénzáramlás</b>		<b>-11 336</b>	<b>-57 243</b>

<b>Befektetési cash-flow</b>	<b>Megjegyzés</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Értékpapírok megszerzése	10.,25.	-11 234	-4 236
Értékpapírok értékesítéséből és lejáratából származó pénzbevételek	10.,25.	19 604	22 846
Ingatlanok, gépek és berendezések megszerzése	13.	-769	-969
Ingatlanok, gépek, berendezések, immateriális javak értékesítésének bevétele	27.	123	100
Immateriális javak megszerzése	14.	-1 936	-1 718
Kapott kamatok	22.	8 629	1 922
<b>Befektetésből származó / Befektetésekre felhasznált nettó pénzáramlás</b>		<b>14 417</b>	<b>17 945</b>

<b>Finanszírozási cash-flow</b>	<b>Megjegyzés</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fizetett kamatok	22.	-1 441	-218
Saját részvény visszavásárlása	21.	-919	0
Hitelfelvétel	16.	15 000	515
Hiteltörlesztés	16.	-101	-1
Lízingkötelezettségek visszafizetése	31.2.	-1 068	-892
<b>Finanszírozásból származó / Finanszírozásra felhasznált nettó pénzáramlás</b>		<b>11 471</b>	<b>-596</b>
<b>Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek nettó változása</b>	<b>9.</b>	<b>14 551</b>	<b>-39 894</b>
Egyenleg előző év december 31-én		37 381	76 903
Devizaárfolyam változások hatása a pénzeszközökre és pénzeszköz-egyenértékesekre		-153	372
<b>Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek december 31-én</b>	<b>9.</b>	<b>51 779</b>	<b>37 381</b>

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

## A 2023. DECEMBER 31-ÉVEL ZÁRULT ÉV KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS KIMUTATÁSA (1., 6.18., ÉS 21. MEGJEGYZÉSEK)

(millió Ft)	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Eredmény- tartalék	Jogsabályi kötelezettségen alapuló tartalékok		Visszavásárolt saját részvények	Tárgyévi eredmény	Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke	Ellenőrzést nem biztosító részesedésre jutó saját tőke	Összesen
				Kiegyenlítési tartalék	Általános tartalék					
<b>Egyenleg 2022. január 1-jén</b>	2 001	2 100	36 575	6 959	6 669	0	6 210	60 514	0	60 514
<i>Nettó eredmény</i>	0	0	0	0	0	0	5 624	5 624	0	5 624
Teljes átfogó jövedelem	0	0	0	0	0	0	5 624	5 624	0	5 624
<i>Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba</i>	0	0	6 210	0	0	0	-6 210	0	0	0
Általános tartalék	0	0	-451	0	451	0	0	0	0	0
<i>Egyéb tőkemozgások összesen</i>	0	0	-451	0	451	0	0	0	0	0
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	2 001	2 100	42 334	6 959	7 120	0	5 624	66 138	0	66 138
<i>Nettó eredmény</i>	0	0	0	0	0	0	10 814	10 814	0	10 814
Teljes átfogó jövedelem	0	0	0	0	0	0	10 814	10 814	0	10 814
<i>Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba</i>	0	0	5 624	0	0	0	-5 624	0	0	0
<i>Saját részvények visszavásárlása</i>	0	0	0	0	0	-919	0	-919	0	-919
Kiegyenlítési tartalék	0	0	-1 789	1 789	0	0	0	0	0	0
Általános tartalék	0	0	-970	0	970	0	0	0	0	0
<i>Egyéb tőkemozgások összesen</i>	0	0	-2 759	1 789	970	0	0	0	0	0
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	2 001	2 100	45 199	8 748	8 090	-919	10 814	76 033	0	76 033

# 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 cégneven 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 leányvállalatai (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, ami a Társaság közvetlen anyavállalata: 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](http://www.fundamenta.hu/eredmenyek)) is közzéteszi, és a közzétett adatok folyamatos megtekinthetőségét legalább a következő második üzleti évre vonatkozó adatok közzétételéig biztosítja.

### Tulajdonosi szerkezet 2023.12.31-én:

Tulajdonosok	Névre szóló törzsrészvény			Tulajdoni hányad (%)
	Névértéke (Ft)	Mennyiség (db)	Értéke (ezer Ft)	
<i>Bausparkasse Schwäbisch Hall AG</i> (DE-74523 Schwäbisch Hall, Crailsheimer Str. 52)	10 000	102 551	1 025 510	51,25
<i>Bausparkasse Wüstenrot AG (BWAG)</i> (A-5020 Salzburg, Alpenstraße 70)	10 000	27 278	272 780	13,63
<i>Wüstenrot &amp; Württembergische AG</i> (DE-70176 Stuttgart, Gutenbergstraße 30)	10 000	22 942	229 420	11,47
<i>Generali Biztosító Zrt.</i> (HU-1066 Budapest, Teréz krt. 42-44.)	10 000	29 770	297 700	14,88
<i>UniCredit Bank Hungary Zrt.</i> (HU-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)	10 000	14 777	147 770	7,38
<i>Fundamenta-Lakáskassza Kft.</i> (1123 Budapest, Alkotás utca 55-61.)	10 000	2 782	27 820	1,39
<b>ÖSSZESEN</b>	-	<b>200 100</b>	<b>2 001 000</b>	<b>100,00</b>

A tárgyév során a Fundamenta-Lakáskassza Kft. megvásárolta a Sberbank Magyarország Zrt. v. a. által birtokolt részvényeket, így a fordulónapon a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. 1,39% tulajdoni hányadát a Fundamenta-Lakáskassza Kft. birtokolja.

Az MBH Bank Nyrt. a 2023. november 10-én kelt részvény adásvételi szerződéssel megvásárolta a Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, a Bausparkasse Wüstenrot AG és a Wüstenrot & Württembergische AG valamennyi részvényét, mindösszesen a részvények 76,35%-át. A kisebbségi

részvényesek elővásárlási joguk gyakorlásáról lemondtak. Az MBH Bank Nyrt. a szükséges engedélyezési eljárásokat megindította. A Gazdasági Versenyhivatal ÖB/2-6/2024. számú hatósági bizonyítványában igazolta, hogy az összefonódás-bejelentés alapján a törvény 67. § (4) bekezdése szerinti vizsgálat elrendelésére okot adó körülmény nem áll fenn. A Magyar Nemzeti Bank engedélyezési eljárása jelenleg folyamatban van. A tranzakció zárása 2024 első negyedévében várható.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. fő tevékenysége a lakás-takarékpénztári tevékenység, ezen belül szerződés szerinti betétek gyűjtése, szerződés szerinti hitelnyújtás, illetve az ezen szerződésekhez kapcsolódó áthidaló kölcsönök nyújtása.

A Fundamenta-Lakáskassza Kft. tevékenységi engedélyeit a szabályozó hagyta jóvá, tevékenysége kiterjed a többes ügynökként végzett pénzügyi szolgáltatás közvetítésére, jelzáloghitel közvetítő függő ügynöki tevékenységre, egyéb termékek (pl. lakás-előtakarékossági szerződés) esetében a függő ügynöki tevékenységre, függő (többes ügynöki) biztosításközvetítésre, valamint tőkepiaci függő ügynöki tevékenységre állampapír szerződések közvetítése vonatkozásában.

A Fundamenta Értéklánc Kft. tevékenységi engedélyeit a szabályozó hagyta jóvá, tevékenysége kiterjed az ingatlanügynöki tevékenységre.

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. A csoport képviselőjét a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. látja el. A csoportos áfa adóalanyok a következő azonosítókkal rendelkeznek: Csoportazonosító szám: 17781121-5-44, Csoport közösségi adószám: HU17781121.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. és a Fundamenta-Lakáskassza Kft. 2019. január 1-jétől él a csoportos társasági adóalanyisággal. A Fundamenta Értéklánc Kft. 2020. január 1-jével csatlakozott a csoporthoz, melynek képviselője a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. A csoportos társasági adóalanyok Csoportazonosító száma: 17100157-6-44.

A konszolidált pénzügyi kimutatások aláírására a belső igazgatósági tagok jogosultak.

Az üzleti évben a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. Igazgatóságának tagjai:

**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 jelen konszolidált pénzügyi kimutatások kibocsátását az Igazgatóság 2024.02.26-án 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) 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 6.3. b) megjegyzés mutatja be részletesebben.

#### **b) 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 szerződésekben rögzített szerződéses összeg kiutalásakor megtörténik az áthidaló kölcsönök végtörlesztése az ügyfél által összegyűjtött betétekből, illetve a lakáskölcsön folyósított összegéből.

A Csoport az áthidaló kölcsönöket és az átfordult lakáskölcsönt különálló pénzügyi instrumentumként kezeli. Az áthidaló kölcsönök a szerződéses összeg kiutalásával véget érnek és kivezetésre kerülnek, a folyósított lakáskölcsön pedig új kölcsönként kerül be a könyvekbe.

Az áthidaló kölcsönök 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 kölcsönökre, valamint a kiutalási időponttal létrejövő lakáskölcsönre 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:

#### **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 19. megjegyzést.

## Lízingkötelezettségek és használati-jog eszközök

A lízingkötelezettségeket kezdeti értékeléskor a kezdőnapig meg nem fizetett lízingdíjak jelenértékeként mutatja ki a Csoport, a lízing implicit kamatlábalával diszkontálva, vagy, amennyiben a kamatláb nehezen meghatározható, a Csoport járulékos kamatlábalával. Bővebben lásd a 6.12. megjegyzést.

A használati-jog eszközök vonatkozásában a fentiek a bekerülési érték meghatározásakor relevánsak.

A kezdőnap után a lízingkötelezettséget a Csoport amortizált bekerülési értéken értékeli az effektív kamatláb-módszer alkalmazásával.

## Pénzügyi lízingkövetelések

A Csoport a nettó lízingbefektetés értékeléséhez a lízing implicit kamatlábát 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 pénzügyi lízingköveteléseket az élettartami várható hitelezési veszteséggel megegyező összegben értékeli a Csoport, az értékvesztés meghatározására egyszerűsített értékvesztési módszertant alkalmaz, amelyhez a várható hitelezési veszteségek számszerűsítése a lízingkövetelések értékeléséhez alkalmazott értékvesztés-x segítségével történik.

## 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 előretékintő információk alkalmazásakor. Bővebben lásd a 6.4. megjegyzést.

A várható hitelezési veszteség (ECL) meghatározása során IFRS 9 modell kerül alkalmazásra.

Az IFRS 9 keretrendszerben a várható veszteség kerül számszerűsítésre a már bekövetkezett veszteséggel szemben.

A várható hitelezési veszteség meghatározásához az alábbi paramétereket használja a Lakástakarékpénztár:

- LGD = loss given default = az ügylettel kapcsolatban valószínűleg bekövetkező várható veszteség %-os értéke
- PD = probability of default = az ügylet bedőlési valószínűsége
- ECL = expected credit loss = várható veszteség értéke
- CR = cure rate = gyógyulási ráta
- EAD = exposure at default = adott időpontban az ügylet bruttó amortizált bekerülési értéke
- EADD(n) = exposure at default discounted = az ügylet n. időszakra vonatkozó átlagos, EIR alapján diszkontált EAD értéke
- EIR = effective interest rate = effektív kamatláb
- LEL = lifetime estimated loss = az ügylet teljes élettartamára várható veszteség
- 12M EL = 12 month estimated loss = 12 havi várható veszteség

Az IFRS 9 ECL számításhoz minden szerződés besorolásra kerül egy-egy kosárba (Stage 1, Stage 2, Stage 3) a minősítési folyamat részeként.

Egy ügylet Stage 3-ba kerül, amennyiben defaultos, azaz teljesíti bármelyik default kritériumot. A Stage 3-as ügyletek jelentik az értékvesztett és nemteljesítő kategóriát is.

Ekkor az ügyletre vonatkozó értékvesztés kiszámításnak módja a következő:

$ECL = \text{Kitettség} * LGD * (1 - CR).$

Stage 2-be azon szerződések kerülnek, melyeknél jelentősen megnőtt a hitelkockázat, de default kritériumot nem teljesítenek. (Az erre vonatkozó indikátorokat a 6.4 tartalmazza.) Stage 2 esetén teljes élettartamra vonatkozó várható veszteséget szükséges számítani, a következő módon:

$ECL = LEL = PD(1) * LGD(1) * EADD(1) + \dots + PD(n) * LGD(n) * EADD(n)$

A Stage 1-be kerülő ügyletekre 12 havi várható veszteség kerül kiszámításra:

$ECL = 12M EL = PD(1) * LGD(1) * EADD(1) + \dots + PD(12) * LGD(12) * EADD(12)$

Az ECL meghatározásához szükséges paramétereket a Társaság historikus adatokon számítja ki, a számítás módját és eredményét teljesszűriően dokumentálja és évente frissíti, felülvizsgálja.

Az IFRS 9 alapján az előreteljesítő információk beépítéséről a 33.1/d (Jövőre vonatkozó információk) fejezetben található leírás. Továbbá az IFRS 9 lehetőséget ad management overlay alkalmazására is, amennyiben az indokolt, erről bővebb leírás a 33.1/d fejezetben található.

### **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.

## **5. Értékelési elvek**

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

## **6. Lényeges számviteli politikák**

### **6.1. 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.

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

### **6.3. Pénzügyi instrumentumok megjelenítésére, besorolására és értékelésére vonatkozó általános szabályok**

#### **a) Megjelenítés és értékelés**

A pénzügyi eszközök szokásos módon történő vételére vagy eladására a Csoport a teljesítési időpont szerinti elszámolást alkalmazza, a kezdeti megjelenítéskor azokat valós értéken értékeli.

#### **b) Besorolás**

A Csoport az adósságinstrumentum típusú pénzügyi eszközeit amortizált bekerülési értéken értékeli.

#### **A pénzügyi eszközök kezelésére alkalmazott üzleti modell**

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

## 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.

### Pénzügyi kötelezettségek besorolása

A Csoport minden pénzügyi kötelezettségét amortizált bekerülési értéken értékelté.

#### 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 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 megszünt 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) Változások a várható cash-flow-k vonatkozásában

##### Várható cash-flow változás

Amennyiben az ügylet becsült cash-flow-iban változás következik be, a Csoport megváltoztatja a pénzügyi eszköz, illetve kötelezettség bruttó 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 valós értéken történő 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 valós értéken történő 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 effektívamatláb-módszerrel 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 effektívamatláb 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 különbség az eredményben a Kamatbevételek / Kamatráfordítások között, indokolt esetben pedig önálló soron kerül elszámolásra.

#### **e) Valós értékelés**

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 35.3. megjegyzés mutatja be.

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.

### **6.4. 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.

Amennyiben aránytalanul magas költség vagy erőfeszítés nélkül észszerű és indokolható előzetekintő 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, melyek a következők:

- Kezdeti Rate-tel nem rendelkező szerződés
- 30 napon túli késedelemmel rendelkező szerződés
- Nem a szerződésben vállalt fizetési mód szerint törlesztő, legfeljebb 30 napos késedelemmel rendelkező szerződés, mely nem a vizsgált hónapban került folyósításra
- Lakáscél igazolására felszólított, 30 nap alatti késedelemmel rendelkező szerződés

- Historikus adatok alapján, a Covid-19 alatt feltehetően problémássá váló ügyletek listájában szereplő szerződés, mely lista az IFRS9 modellfelülvizsgálat során alkalmazott probit modellből származik
- 9 hónapot meghaladó ideje moratóriumban lévő szerződés
- Moratórium 4-gyel vagy agrármoratóriummal élő szerződés

Perzisztencia alkalmazása Stage 2 esetén:

- Amennyiben egy ügylet aktuális és kezdeti ratingjének különbsége eléri a portfóliócsoportjának megfelelő jelentős változás mértékét a minősítést megelőző három hónap bármelyikében, úgy az ügylet Stage 2-be kerül
- Amennyiben egy lakossági ügylet 9 hónapot meghaladó ideje moratóriumban volt, és így Stage 2-be került, meghatározott feltételek teljesítése esetén kiengedhető onnan
- Amennyiben egy vállalati (azaz társasházi vagy lakásszövetkezeti) ügylet 9 hónapot meghaladó ideje moratóriumban van, és így Stage 2-be került, úgy az átstrukturált szerződésekre vonatkozó szakaszképzést szükséges rá alkalmazni

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 összegen értékeli a pénzügyi eszköz elszámolt veszteségét, ha az érintett pénzügyi eszköz – akár egyedi, akár együttes alapon értékelt – hitelkockázata jelentősen nőtt a kezdeti megjelenítés óta, figyelembevétel minden ésszerű és indokolható információt, köztük az előretekintőket is (*Stage 2* vagy *Stage 3*). A Stage 3-as állomány megegyezik az értékvesztett állománnyal.

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 33.1. 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 Stage 1-be vagy Stage 2-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 összegben 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 díj követelések, 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. (Az előzetes információk beépítéséről a „33.1 Hitelezési kockázat” című fejezet, „Jövőre vonatkozó információk” című alfejezetében található részletes leírás.)

#### **ii. Alacsony hitelkockázatú pénzügyi eszközök**

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-ot (ilyen lehet például a kibocsátó vagy a hitelfelvevő jelentős pénzügyi nehézsége).

A Csoport vásárolt vagy keletkeztetett értékvesztett pénzügyi eszközök (továbbiakban: „POCI eszközök”) kategóriába tartozó 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 hitelvesztést 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 értékvesztése**

Befektetésre ajánlott kategóriába tartoznak azok az értékpapírok, 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 veszteség rátát (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-előtakarékossági szerződésben rögzített szerződéses összeg kiutalásakor megtörténik az áthidaló kölcsön végtörlesztése az ügyfél által összegyűjtött betétekből, illetve a lakáskölcsönből, úgy, hogy új hitelbírálathoz nem kerül sor. 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 figyelembevéve).

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

#### **iv. Betéti díjkövetelések értékvesztése**

A lakás-előtakarékossági 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. 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 összegen 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, céltartalék esetében nincs egyedi vizsgálat.

### A várható hitelezési veszteségre képzett értékvesztés megjelenítése a pénzügyi helyzet kimutatásban

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 6.3. c) megjegyzésben ismertetett szabályokat alkalmazza a Csoport.

## 6.5. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

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

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

## 6.6. Értékpapírok

A Csoport az értékpapírok között államkötvényeket mutat ki. Az elvégzett üzleti modell teszt és SPPI teszt alapján értékelésük amortizált bekerülési értéken történik.

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 effektívkamatláb-számítás során figyelembe veszi. Ennek megfelelően a kamatok, valamint az amortizációs költség elszámolása az effektívkamatláb-módszerrel történik.

## **6.7. 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 effektívkamatláb-számítás során figyelembe veszi. Ennek megfelelően a kamatok, valamint a tranzakciós költségek, díjak, és jutalékok elszámolása az effektívkamatláb-módszerrel történik.

## **6.8. 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.

## **6.9. 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.

### **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, figyelembevéve 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
Lízingbe 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 6.11. megjegyzésben kerül részletezésre.

#### f) Kivezetés

Az ingatlanok, gépek és berendezések kivezetéséből származó nyereséget vagy veszteséget a Csoport jellegének megfelelően az egyéb működési bevételek vagy ráfordítások között számolja el, nettó módon.

### 6.10. Immateriális javak

#### a) Kezdeti megjelenítés és értékelés

##### Vásárolt immateriális javak

A vásárolt immateriális javakat beszerzési áron kell értékelni, csökkentve az elszámolt értékcsökkenéssel és értékvesztéssel.

##### 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 eszköz felmerült költségeinek aktiválása meghatározott kritériumok mentén történik.

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 modelljét alkalmazza.

#### **c) Későbbi kiadások**

Az egyes költségeknek az immateriális eszköz könyv szerinti értékére történő aktiválása a működtetés megkezdéséig tart. A későbbi kiadásokat az eredményben kell elszámolni.

#### **d) Amortizáció**

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:

- Vagyon 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 6.11. 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 határozza meg a Csoport, és azt az eredményben jellegétől függően az egyéb működési bevételek vagy ráfordítások között számolja el az eszköz kivezetésekor.

### **6.11. 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 magasabb.

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

## 6.12. 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.

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 bérléssel kapcsolatos lízingügyletekkel rendelkezik.

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

A Csoport a lízing kezdőnapja után a használatijog-eszközre a lineáris módszer szerint értékcsökkenést számol el, a kezdőnaptól számítva a hasznos élettartam vagy a lízing futamidejének vége közül a korábbi időpontig bezárólag.

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

A Csoport a járulékos kamatláb meghatározásához a Magyar Nemzeti Bank által havonta publikált - nem pénzügyi vállalatoknak nyújtott hitelek szerződésben szereplő átlagos kamatlába - statisztikából választja ki, és használja a megfelelő devizanemű, megfelelő futamidejű vagy kamatfixálású, és megfelelő, vagy ahhoz legközelebb álló időpontra vagy időszakra vonatkozó kamatlábat.

A Csoport azokat a használatijog-eszközöket, amelyek nem felelnek meg a befektetési célú ingatlan definíciójának, az Ingatlanok, gépek, berendezések soron, míg a lízingkötelezettségeket 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 döntése alapján nem jelenít meg használatijog-eszközt és lízingkötelezettséget 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 allízingbe ad általa bérelt irodahelyiséget, valamint az üzletkötőknek 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 használatijog-eszközhöz, és nem a mögöttes eszközhöz viszonyítva határozza meg. 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.

## 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.

### 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 eredménysonon).

A Csoport az értékcsökkenést a 6.9. d.) megjegyzésben bemutatott módszer alapján számítja ki.

Az operatív lízingügyletek a 31.2. megjegyzésben kerültek bemutatásra.

## 6.13. 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.

## 6.14. 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.

## 6.15. 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 kamatköltséggé kerül megjelenítésre, amennyiben az jelentős.

A Csoport által képzett céltartalékokról bővebben lásd a 19. megjegyzést.

## 6.16. Független kötelezettségek

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

A hitelnyújtási elkötelezettség a Csoport visszavonhatatlan kötelezettségvállalása.

A hitelszerződés az aláírt hitelszerződés visszaérkezésének napján lép hatályba, azonban a hitelszerződés kezdetének a hitelszerződés kiküldése minősül, ezért a Csoportnak a hitelszerződés kiküldésének napjától kell az ügyfélnek hitelkeretet biztosítania.

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

A hitelnyújtási elkötelezettségek esetében a Csoport értékvesztést képez, bővebben lásd a 6.4 megjegyzést.

## **6.17. Függő követelések**

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.

## **6.18. 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 sorolandóak, 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 átvezetett 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) 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.

## Kiegyenítési 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, illetve bizonyos feltételek teljesülése esetén június 30-án. 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 képzik meg, összege korlátozza fizethető osztalék értékét.

A kiegyenlítési tartalék tárgyévi képzésének alapját a kihelyezett szabad eszközök tárgyévi hozamának és a szabad eszközök tárgyévi átlagos állományának a kollektív kamat mértékével meghatározott kamatösszegének a különbözeteként kell kiszámítani. A kiegyenlítési tartalék elszámolása tárgyév végén, az előző időszak állományhoz viszonyított állományváltozás alapján kerül elszámolásra azzal, hogy indokolt esetben a tartalék képzésére már június 30-án is sor kerülhet. A Csoport minden évben a május 31-i tényadatok és az év hátralévő hónapjaira vonatkozó prognózis alapján kalkulációt készít az év végére várható kiegyenlítési tartalékképzés mértékéről. Amennyiben a kalkuláció alapján megállapítható, hogy a tartalék képzése év végén visszavonhatatlanul szükségessé válik, akkor az Eszköz-forrás Bizottság döntést hozhat arról, hogy a tartalék képzése a becsült összeggel félévkor könyvelésre kerüljön. 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.

## 6.19. Kamatbevételek és kamatráfordítások

A konszolidált eredménykimutatás nettó kamatbevétel sora az effektív kamatláb-módszerrel megállapított kamatbevételeket és kamatráfordításokat tartalmazza. 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 Csoport által a pénzügyi eszközök és kötelezettségek módosításakor a kamatbevételekben/kamatráfordításokban megjelenített összegekre vonatkozó számviteli politikát a 6.3. d) megjegyzés tartalmazza.

## **6.20. 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 kamatlábának 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.

A fentiek felül a Fundamenta-Lakáskassza Kft. jogosult a vele megbízási szerződésben álló Üzletkötők által közvetített partnerek pénzügyi és biztosítási termékei után a partnerek felé havi elszámolásban, hó zárást követően jutalékot kiszámlázni. Valamint az Üzletkötők is jogosultak ezen ügyletek után jutalékot számlázni.

Itt kerülnek kimutatásra továbbá a Fundamenta Értéklánc Kft. ingatlanközvetítéshez és SOLAR beruházási szerződésekhez kapcsolódó jutalékbevételei és jutalékráfordításai.

## **6.21. Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége**

A devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége magában foglalja a devizaárfolyam változásokból eredő nyereség- és veszteségjellegű árfolyamkülönbségeket.

## **6.22. Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény**

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök kivezetéséből származó nettó eredmény tartalmazza az amortizált bekerülési értéken értékeltként besorolt értékpapírok kivezetéséből származó nettó eredményt és az év közben folyósított tagi kölcsön követelés kivezetésének eredményét.

## **6.23. A bevétel elszámolás általános elvei IFRS 15 alapján**

A Csoport a vevői szerződések elszámolását az azonosítást követően csak a tények és körülmények jelentős változására utaló jel felmerülésekor értékeli újra. A bevételek megjelenítése és az ügyleti ár meghatározása az IFRS 15 előírásai szerint történik.

## **6.24. 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. 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.

## **6.25. 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 különbözetre kerül megjelenítésre. A halasztott adó kiszámítása azokkal az adókulcsokkal történik, amelyek várhatóan vonatkozni fognak az átmeneti különbözetre, amikor azok visszafordulnak a mérlegfordulónapig hatályba lépett, vagy lényegileg hatályba lépett törvények alapján.

## **6.26. Egyéb átfogó jövedelem**

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

## **6.27. Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek**

A Csoport a hitelintézetekkel szembeni kötelezettségeket amortizált bekerülési értéken tartja nyilván.

## **7. Új vagy módosított standardok és értelmezések alkalmazása**

A Csoport konzisztensen alkalmazta a 6. megjegyzésben bemutatott számviteli politikákat a pénzügyi kimutatásokban bemutatott minden időszakra vonatkozóan.

Az alábbi módosítások 2023. január 1-től léptek hatályba:

**IFRS 17 „Biztosítási szerződések” (kiadva 2017. május 18-án, 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényes).**

**Az IFRS 17 módosításai és az IFRS 4 módosítása (kiadva 2020. június 25-én, 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra hatályos).**

**Átállási lehetőség az IFRS 17-et alkalmazó biztosítók számára - Az IFRS 17 módosításai (kibocsátva 2021. december 9-én, és a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra alkalmazandó).**

Az IFRS 17 standard módosításai nem relevánsak a Társaság számára.

**Módosítások az IAS 1 standardhoz és az IFRS Practice Statement 2-höz: A számviteli politika közzététele (2021. február 12-én került kiadásra és a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra lép hatályba).** Az IAS 1 standardot úgy módosították, hogy a társaságoknak a jelentős számviteli politikáik helyett a lényeges számviteli politikákra vonatkozó információkat kell közzétenniük. A módosítás meghatározta a lényeges számviteli politikával kapcsolatos információk fogalmát. A módosítás azt is tisztázta, hogy a számviteli politikával kapcsolatos információk akkor tekinthetők lényegesnek, ha azok nélkül a pénzügyi kimutatások felhasználói nem lennének képesek megérteni a pénzügyi kimutatásokban szereplő egyéb lényeges információkat. A módosítás szemléltető példákat adott azokra a számviteli politikával kapcsolatos információkra, amelyek valószínűleg lényegesnek tekinthetők a gazdálkodó egység pénzügyi kimutatásai szempontjából. Továbbá az IAS 1 módosítása egyértelművé tette, hogy a nem lényeges számviteli politikával kapcsolatos információkat nem kell közzétenni. Ha azonban közzéteszik, az nem fedheti el a lényeges számviteli politikával kapcsolatos információkat. E módosítás támogatása érdekében az IFRS Practice Statement 2. "A lényegességgel kapcsolatos döntések meghozatala" is módosításra került,

hogy útmutatást adjon a lényegesség fogalmának a számviteli politika közzétételeire történő alkalmazásáról.

A módosítások hatására megváltoztatásra kerültek a számviteli politikákra vonatkozó részek a beszámolóban.

**IAS 8: A számviteli becslések meghatározása standard módosításai (kiadva 2021. február 12-én, 2023. január 1. vagy azt követően kezdődő éves időszakokra hatályos).** Az IAS 8 módosítása pontosította, hogy a vállalatoknak miként kell megkülönböztetniük a számviteli politika változásait a számviteli becslések változásaitól.

A módosítások alkalmazása a Csoport beszámolójára nem volt jelentős hatással.

**Egy ügyletből származó eszközökre és kötelezettségekre vonatkozó halasztott adó – Az IAS 12 módosításai (kiadva 2021. május 7-én, 2023. január 1. vagy azt követően kezdődő éves időszakokra hatályos).** Az IAS 12 módosításai meghatározzák, hogyan kell elszámolni a halasztott adót az olyan ügyletekre, mint a lízingek és a leszerelési kötelezettségek. Meghatározott körülmények között a gazdálkodó egységek mentesülnek a halasztott adó elszámolása alól, amikor először jelenítenek meg eszközöket vagy kötelezettségeket. Korábban volt némi bizonytalanság azzal kapcsolatban, hogy a mentesség vonatkozik-e az olyan ügyletekre, mint például a lízingekre és a leszerelési kötelezettségekre – olyan ügyletekre, amelyeknél eszközt és kötelezettséget is megjelenítenek. A módosítások egyértelművé teszik, hogy a mentesség ezekre nem vonatkozik és az ilyen ügyletek után a gazdálkodó egységeknek halasztott adót kell elszámolniuk. A módosítások előírják a társaságoknak, hogy halasztott adót számoljanak el azon ügyletek után, amelyek a kezdeti megjelenítéskor azonos összegű adóköteles és levonható átmeneti különbözetet eredményeznek.

A módosítások nem érintik a Csoport pénzügyi kimutatásait.

**Az IAS 12 Nyereségadó standard módosításai: második pillér modellszabályai (kibocsátva 2023. május 23-án).** 2023 májusában az IASB szűk körű módosításokat adott ki az IAS 12 "Nyereségadó" standardhoz. Ezt a módosítást a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) által a nemzetközi adóreform eredményeként kiadott második pilléres modellszabályok közlő bevezetésére válaszul vezették be. A módosítások átmeneti kivételt biztosítanak a halasztott adók kimutatására és közzétételére vonatkozó követelmény alól, amelyek a második pillér modellszabályait végrehajtó, hatályba léptetett vagy lényegében hatályba léptetett adójogszabályokból erednek. A társaságok azonnal alkalmazhatják a kivételt, de a közzétételi követelményeket a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra kell alkalmazni.

A módosítások nem érintik a Csoport pénzügyi kimutatásait.

## 8. Még nem alkalmazott új standardok és értelmezések

Kiadtak bizonyos új standardokat és értelmezéseket, amelyek 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra kötelezőek, és amelyeket a Csoport nem kíván idő előtt alkalmazni.

**Az IFRS 16 Lízingek standard módosításai: Lízingkötelezettség az eladás és visszlízing során (2022. szeptember 22-én került kiadásra és a 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra alkalmazandó).** A módosítások azokra az eladási és visszlízingügyletekre vonatkoznak, amelyek megfelelnek az IFRS 15 standardban foglalt, eladásként történő elszámolásra vonatkozó követelményeknek. A módosítások megkövetelik, hogy az eladó-lízingbevevő az ügyletből eredő kötelezettségeket a későbbiekben úgy értékelje, hogy a megtartott használati joggal kapcsolatos nyereséget vagy veszteséget ne számolja el. Ez az ilyen nyereség elhatárolását jelenti még akkor is, ha a kötelezettség olyan változó kifizetések teljesítésére vonatkozik, amelyek nem függenek egy indextől vagy egy kamatlábtól.

A Csoport jelenleg értékeli a módosításoknak a pénzügyi kimutatásaira gyakorolt hatását.

**A kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratú besorolása – Az IAS 1 módosításai (eredetileg kiadva 2020. január 23-án, ezt követően 2020. július 15-én és 2022. október 31-én módosították, végső soron 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra hatályos).** Ezek a szűk körű módosítások egyértelművé teszik, hogy a kötelezettségek a beszámolási időszak végén fennálló jogoktól függően minősülnek rövid vagy hosszú lejáratúnak. A kötelezettségek hosszú lejáratúak, ha a gazdálkodó egységnek a beszámolási időszak végén lényegi joga van a teljesítést legalább tizenkét hónapra elhalasztani. Az iránymutatás már nem követeli meg a feltétel nélküli jogot. A menedzsment azon elvárásai, hogy a későbbiekben élnek-e a halasztási jogukkal, nem befolyásolják a kötelezettségek besorolását. A halasztás joga csak akkor áll fenn, ha a gazdálkodó egység a beszámolási időszak végén teljesíti a vonatkozó feltételeket. Egy kötelezettség rövid lejáratúnak minősül, ha egy feltétel a fordulónapon vagy azt megelőzően megsértésre kerül, még akkor is, ha a kölcsönadótól a beszámolási időszak végén felmentést kapnak e feltételtől. Ezzel szemben egy kölcsön hosszú lejáratúnak minősül, ha a kölcsönszerződést csak a fordulónap után sértik meg. Ezen túlmenően a módosítások pontosítják azon adósság besorolási követelményeit, amelyet a társaság saját tőkévé alakítva rendezhet. Az „elszámolás” egy kötelezettség készpénzzel, egyéb gazdasági hasznokat megtestesítő erőforrásokkal vagy a gazdálkodó egység saját tőkeinstrumentumaival történő megszüntetését jelenti. Kivételt képeznek az átváltható instrumentumok, amelyek részvényekké válthatók át, de csak azok az instrumentumok, amelyeknél az átváltási opció tőkeinstrumentumnak minősül, mint egy összetett pénzügyi instrumentum külön összetevője.

A Csoport jelenleg értékeli a módosításoknak a pénzügyi kimutatásaira gyakorolt hatását.

**Az IAS 7 Cash flow-kimutatás és az IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok standard módosításai: Közzétételek: beszállítói finanszírozási megállapodások (kiadva 2023. május 25-én).** A pénzügyi kimutatások felhasználóinak a finanszírozási megállapodások nem megfelelő vagy félrevezető közzétételével kapcsolatos aggodalmaira válaszul az IASB 2023 májusában közzétette az IAS 7 és az IFRS 7 standardok módosításait, amelyek előírják a gazdálkodó egységek szállítói finanszírozási megállapodásainak (SFA) közzétételét. Ezek a módosítások előírják a gazdálkodó egység szállítói finanszírozási megállapodásaival kapcsolatos olyan közzétételeket, amelyek lehetővé teszik a pénzügyi kimutatások felhasználói számára, hogy felmérjék e megállapodásoknak a gazdálkodó egység kötelezettségeire és cash flow-jára, valamint a gazdálkodó egység likviditási kockázatának való kitétségére gyakorolt hatását. Ezen közzétételi követelmények célja a szállítói finanszírozási megállapodások átláthatóságának növelése. A módosítások nem érintik a megjelenítési vagy értékelési elveket, csak a közzétételi követelményeket. Az új közzétételi követelmények a 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra lépnek hatályba.

A Csoport jelenleg értékeli a módosításoknak a pénzügyi kimutatásaira gyakorolt hatását.

A fentiekben leírtak kivételével az új standardok és értelmezések várhatóan nem befolyásolják jelentősen a Csoport pénzügyi kimutatásait.

## A pénzügyi kimutatások tételeihez kapcsolódó megjegyzések

### 9. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

9.1. táblázat - Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

(millió Ft)	2023.12.31.	2022.12.31.
Az MNB-nél elhelyezett, forintban vezetett pénzforgalmi számlák	47 568	69
Az MNB-nél 3 hónapon belüli lejáratú betétszámlák	0	31 846
Más hitelintézetnél forintban és devizában vezetett pénzforgalmi betétszámla	3 390	4 694
3 hónapon belüli hitelintézeti betétek	821	772
<b>Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek összesen</b>	<b>51 779</b>	<b>37 381</b>

A pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékeselek előző év végéhez viszonyított változása a likviditási terveknek megfelelő növekedést mutatja. A Csoport 2023 folyamán 15 milliárd Ft értékben vett fel és 100 millió Ft értékben fizetett vissza refinanszírozási hitelt, a lejárt és az értékesített értékpapírokból befolyt összegeket az MNB-nél tartotta. A pénzeszközök hitelminősítési besorolását a 33. megjegyzés tartalmazza.

## 10. Értékpapírok

10.1. táblázat - Értékpapírok

(millió Ft)	2023.12.31.	2022.12.31.
Amortizált bekerülési értéken értékelt befektetési értékpapírok	74 029	82 934
Értékvesztés-állomány (-)	-68	-76
<b>Értékpapírok összesen</b>	<b>73 961</b>	<b>82 858</b>

A Csoport a tárgyév első felében rövid futamidejű értékpapírokat vásárolt, majd a Számviteli politika adta keretek között, lejárat előtt értékesített értékpapírokat. A lejárt és az értékesített értékpapírokból befolyt összegeket főként az MNB-nél tartotta. Év végén a Csoport maximum 5 éves lejáratú állampapírokat vásárolt. Az értékpapírok 2022. év végi és 2023. év végi állománya kizárólag magyar államkötvényeket tartalmaz.

10.2. táblázat - Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok - tárgyév

(millió Ft)	2023.12.31.
2024/B MÁK	8 894
2024/C MÁK	10 348
2025/B MÁK	11 924
2025/C MÁK	2 975
2026/D MÁK	2 310
2026/F MÁK	44
2027/A MÁK	10 706
2028/A MÁK	10 825
2028/B MÁK	6 167
2030/A MÁK	909
2031/A MÁK	8 859
<b>Adósságinstrumentumok összesen</b>	<b>73 961</b>

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

(millió Ft)	2022.12.31.
2024/B MÁK	8 815
2024/C MÁK	25 326
2025/B MÁK	12 086
2025/C MÁK	2 969
2026/D MÁK	2 254
2026/F MÁK	42
2027/A MÁK	10 571
2028/A MÁK	11 061
2030/A MÁK	909

## 11. Ügyfelekkel szembeni követelések

11.1. táblázat - Ügyfelekkel szembeni követelések áttekintése

(millió Ft)	2023.12.31.	2022.12.31.
Amortizált bekerülési értéken értékelt ügyfelekkel szembeni követelések	525 326	543 863
Értékvesztés-állomány (-)	-9 099	-10 384
<b>Ügyfelekkel szembeni követelések összesen</b>	<b>516 227</b>	<b>533 479</b>

A piaci trendekhez igazodva csökkent a hitelek értékesítése 2023-ban.

11.2. táblázat - Ügyfelekkel szembeni követelések (terméktípus szerint)

(millió Ft)	2023.12.31.		
	Bruttó érték	Várható hitelezési veszteség	Könyv szerinti érték
Áthidaló kölcsönök	103 462	-501	102 961
Azonnali áthidaló kölcsönök	356 062	-8 103	347 959
Lakáskölcsönök	65 507	-495	65 012
Egyéb ügyfélkövetelések	295	0	295
<b>Összesen</b>	<b>525 326</b>	<b>-9 099</b>	<b>516 227</b>

(millió Ft)	2022.12.31.		
	Bruttó érték	Várható hitelezési veszteség	Könyv szerinti érték
Áthidaló kölcsönök	113 017	-763	112 254
Azonnali áthidaló kölcsönök	373 173	-9 040	364 133
Lakáskölcsönök	57 417	-581	56 836
Egyéb ügyfélkövetelések	256	0	256
<b>Összesen</b>	<b>543 863</b>	<b>-10 384</b>	<b>533 479</b>

## 12. Egyéb pénzügyi követelések

12.1. táblázat - Egyéb pénzügyi követelések

(millió Ft)	2023.12.31.	2022.12.31.
Lízingkövetelések	404	499
Vevőkövetelések	93	59
Jutalékokkal kapcsolatos elhatárolások	95	335
Üzletkötőkkel szembeni egyéb követelések és elhatárolások	25	17
Óvadék	318	332
Követelésjellegű egyéb tételek	73	89
Értékvesztés állomány (-)	-66	-51
<b>Egyéb pénzügyi követelések összesen</b>	<b>942</b>	<b>1 280</b>

A lízingbeadással kapcsolatban a 31.2. számú megjegyzés tartalmaz részletesebb információkat. Az óvadék soron az irodaház bérletével kapcsolatban fizetett óvadék szerepel.

### 13. Ingatlanok, gépek, berendezések

13.1. táblázat - Ingatlanok, gépek és berendezések mozgástábla

(millió Ft)	Bérelt ingatlanon létrehozott érték	Irodai eszközök	Gépjárművek	Beruházások	Összesen
<b>Bruttó érték</b>					
<b>Egyenleg 2022. január 1-jén</b>	<b>1 794</b>	<b>4 082</b>	<b>1 458</b>	<b>3</b>	<b>7 337</b>
Üzembe helyezés	36	295	608	-939	0
Beszerezés	0	0	0	864	864
Csökkenések	-42	-67	-133	0	-242
Egyéb átsorolások	0	0	0	105	105
<b>Egyenleg 2023. január 1-jén</b>	<b>1 788</b>	<b>4 310</b>	<b>1 933</b>	<b>33</b>	<b>8 064</b>
Üzembe helyezés	1	460	332	-793	0
Beszerezés	0	0	0	769	769
Csökkenések	0	-195	-195	0	-390
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>1 789</b>	<b>4 575</b>	<b>2 070</b>	<b>9</b>	<b>8 443</b>
<b>Értékcsökkenés és értékvesztés</b>					
<b>Egyenleg 2022. január 1-jén</b>	<b>-640</b>	<b>-2 483</b>	<b>-460</b>	<b>0</b>	<b>-3 583</b>
Tárgyévi értékcsökkenés	-193	-543	-172	0	-908
Csökkenések	13	59	63	0	135
<b>Egyenleg 2023. január 1-jén</b>	<b>-820</b>	<b>-2 967</b>	<b>-569</b>	<b>0</b>	<b>-4 356</b>
Tárgyévi értékcsökkenés	-197	-567	-126	0	-890
Eredménnyel szemben elszámolt értékvesztés	0	-3	0	0	-3
Eredménnyel szemben elszámolt értékvesztés visszairása	0	2	0	0	2
Csökkenések	0	194	112	0	306
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>-1 017</b>	<b>-3 341</b>	<b>-583</b>	<b>0</b>	<b>-4 941</b>
<b>Nettó érték</b>					
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>968</b>	<b>1 343</b>	<b>1 364</b>	<b>33</b>	<b>3 708</b>
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>772</b>	<b>1 234</b>	<b>1 487</b>	<b>9</b>	<b>3 502</b>

A lízingekhez kapcsolódó használatijog-eszközök tárgyévi mozgásai külön kerültek bemutatásra a 31.2-es megjegyzésben.

A Csoport jövőbeni beszerzésekhez kapcsolódó szerződéses elkötelezettségeinek értéke 2023. december 31-én 21 millió Ft (2022.12.31: 141 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
<b>Bruttó érték</b>					
<b>Egyenleg 2022. január 1-jén</b>	<b>2 784</b>	<b>2 084</b>	<b>9 221</b>	<b>737</b>	<b>14 826</b>
Üzembe helyezés	1 085	117	813	-2 015	0
Beszerzés	0	0	0	1 823	1 823
Csökkenések	-2	0	0	0	-2
Egyéb átsorolások	0	0	0	-105	-105
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>3 867</b>	<b>2 201</b>	<b>10 034</b>	<b>440</b>	<b>16 542</b>
Üzembe helyezés	912	19	690	-1 621	0
Beszerzések	0	0	0	1 936	1 936
Csökkenések	-10	-137	0	0	-147
Egyéb átsorolások	476	-476	0	0	0
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>5 245</b>	<b>1 607</b>	<b>10 724</b>	<b>755</b>	<b>18 331</b>
<b>Amortizáció és értékvesztés</b>					
<b>Egyenleg 2022. január 1-jén</b>	<b>-993</b>	<b>-1 530</b>	<b>-4 014</b>	<b>0</b>	<b>-6 537</b>
Tárgyévi amortizáció	-335	-168	-601	0	-1 104
Csökkenések	2	0	0	0	2
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>-1 326</b>	<b>-1 698</b>	<b>-4 615</b>	<b>0</b>	<b>-7 639</b>
Tárgyévi amortizáció	-352	-122	-678	0	-1 152
Csökkenések	6	138	0	0	144
Egyéb változások	-257	257	0	0	0
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>-1 929</b>	<b>-1 425</b>	<b>-5 293</b>	<b>0</b>	<b>-8 647</b>
<b>Nettó érték</b>					
<b>Egyenleg 2022. január 1-jén</b>	<b>1 791</b>	<b>554</b>	<b>5 207</b>	<b>737</b>	<b>8 289</b>
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>2 541</b>	<b>503</b>	<b>5 419</b>	<b>440</b>	<b>8 903</b>
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>3 316</b>	<b>182</b>	<b>5 431</b>	<b>755</b>	<b>9 684</b>

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. Az immateriális javak között a Csoport az üzleti tevékenységéhez kapcsolódó adminisztrációs, nyilvántartási és kalkulációs célú eszközöket mutatja ki. Az immateriális javak értékvesztésének tesztelése évente történik, értékvesztés elszámolása a tárgyévben és előző évben sem vált szükségessé.

A Csoport 2023-ban nem számolt el ráfordítást a kutatási és fejlesztési kiadásai miatt (2022: 2 millió Ft).

A Csoport immateriális javakra vonatkozó jövőbeni beszerzéseivel kapcsolódó szerződéses elkötelezettségeinek összege 2023. december 31-én 1 069 millió Ft (2022.12.31: 933 millió Ft).

## 15. Egyéb eszközök

15.1. táblázat - Egyéb eszközök

(millió Ft)	2023.12.31.	2022.12.31.
Készletek	67	77
Elhatárolások	850	851
Előlegek	23	33
Egyéb adójellegű tételek	537	735
További egyéb eszközök	139	153
<b>Egyéb eszközök összesen</b>	<b>1 616</b>	<b>1 849</b>

Az egyéb adójellegű tételek között jelent meg 2020-ban a járványügyi helyzettel összefüggő, a bankszektorra kivetett egyszeri pénzügyi különadó, melynek összege 956 millió Ft volt. A megfizetett adó összegét 2021-től öt év alatt egyenlő részletekben az aktuális évben fizetendő pénzügyi különadó terhére lehet elszámolni, aminek megfelelően a tárgyévben tovább csökkent a pénzügyi különadó összege.

## 16. Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek

A 2022-ben megkötött refinanszírozási hitelkeretszerződés a jogszabályi kereteknek megfelelően áthidaló kölcsönök finanszírozására szolgál.

16.1 táblázat - Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek (instrumentum típus)

(millió Ft)	2023.12.31.	2022.12.31.
Zöld Otthon Programmal kapcsolatos hitel	13	14
Refinanszírozási hitel	15 400	500
Refinanszírozási hitel kamatelhatárolás	47	0
<b>Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek összesen</b>	<b>15 460</b>	<b>514</b>

A Csoport a tárgyév során 15 milliárd Ft értékben vett fel refinanszírozási hitelt, a 2022-ben lehívott refinanszírozási hitel összegéből 100 millió Ft-ot fizetett vissza.

16.2 táblázat - Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek mozgástáblája

(millió Ft)	
<b>Egyenleg 2022. január 1-jén</b>	<b>0</b>
Hitelfelvétel	515
Hiteltörlesztés	-1
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>514</b>
Hitelfelvétel	15 000
Hiteltörlesztés	-101
Kamatelhatárolás	47
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>15 460</b>

## 17. Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek

17.1. táblázat - Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek (terméktípus)

(millió Ft)	2023.12.31.	2022.12.31.
<b>Lakossági ügyfelek:</b>		
Ügyfélbefizetés és kamatai	441 212	463 605
Állami támogatás és kamatai	85 377	101 535
Egyéb ügyfelekkel szembeni kötelezettség	526	762
<b>Társasházi, szövetkezeti ügyfelek:</b>		
Ügyfélbefizetés és kamatai	27 977	27 339
Állami támogatás és kamatai	4 379	5 234
Egyéb ügyfelekkel szembeni kötelezettség	21	26
<b>Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek összesen</b>	<b>559 492</b>	<b>598 501</b>

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.

## 18. Egyéb pénzügyi kötelezettségek

18.1. táblázat - Egyéb pénzügyi kötelezettségek

(millió Ft)	2023.12.31.	2022.12.31.
Lízingkötelezettségek	5 212	5 604
Üzletkötőkkel szembeni jutalékokból származó kötelezettségek és elhatárolások	290	216
Szállítók	230	52
Kauciók	51	55
Egyéb	452	586
<b>Egyéb pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>6 235</b>	<b>6 513</b>

A lízingek bemutatását a 31.2. megjegyzés tartalmazza.

## 19. Céltartalékok

19.1 táblázat - Céltartalékok egyenlege

(millió Ft)	2023.12.31.	2022.12.31.
Fenntartási jutalékhoz kapcsolódó céltartalék	244	292
Minőségi jutalékbónuszhoz kapcsolódó céltartalék	166	187
Javadalmazási politika alapján képzett céltartalék	254	208
Egyéb kötelezettségekre képzett céltartalék	318	296
Autóbankra képzett céltartalék	68	16
Bónuszbankra képzett céltartalék	157	81
Hitelkeretre képzett céltartalék	31	45
<b>Céltartalékok egyenlege összesen</b>	<b>1 238</b>	<b>1 125</b>

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

19.2 táblázat - Céltartalékok változása

(millió Ft)	Peres ügyekre képzett céltartalék	Fenntartási jutalékhoz kapcsolódó céltartalék	Minőségi jutalék-bónuszhoz kapcsolódó céltartalék	Javadalmazási politika alapján képzett céltartalék	Egyéb kötelezett-ségekre képzett céltartalék	Autóbankra képzett céltartalék	Bónusz-bankra képzett céltartalék	Hitelkeretre képzett céltartalék	Összesen
<b>Egyenleg 2022. január 1-jén</b>	<b>0</b>	<b>367</b>	<b>129</b>	<b>205</b>	<b>316</b>	<b>4</b>	<b>31</b>	<b>100</b>	<b>1 152</b>
Tárgydíszaki képzés	1	65	74	37	61	12	50	758	<b>1 058</b>
Tárgydíszaki felhasználás	-1	-140	-16	-34	-81	0	0	-813	<b>-1 085</b>
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>0</b>	<b>292</b>	<b>187</b>	<b>208</b>	<b>296</b>	<b>16</b>	<b>81</b>	<b>45</b>	<b>1 125</b>
Tárgydíszaki képzés	0	29	13	110	93	52	76	350	<b>723</b>
Tárgydíszaki felhasználás	0	-77	-34	-64	-71	0	0	-364	<b>-610</b>
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>0</b>	<b>244</b>	<b>166</b>	<b>254</b>	<b>318</b>	<b>68</b>	<b>157</b>	<b>31</b>	<b>1 238</b>
<b>Hosszú lejáratú rész</b>	<b>0</b>	<b>110</b>	<b>11</b>	<b>254</b>	<b>83</b>	<b>0</b>	<b>157</b>	<b>0</b>	<b>615</b>
<b>Rövid lejáratú rész</b>	<b>0</b>	<b>134</b>	<b>155</b>	<b>0</b>	<b>235</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>31</b>	<b>623</b>

### **19.1. 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.

### **19.2. Fenntartási jutaléokra 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 kifizetési tapasztalatokon alapuló valószínűségének szorzata alapján egy várható cash-flow kerül felírásra. A céltartalék összege a felírt pénzáram diszkontált jelenértéke.

### **19.3. Minőségi jutalékbónuszhoz kapcsolódó céltartalék**

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

Amennyiben az adott megtakarítási szerződésre a megtakarítási kezdetet (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 megtakarítási kezdet hónapja is beszámításra kerül a vizsgálati időszakba, vagyis a Csoport 13 hónapot vesz figyelembe. Ha ez az arány nem éri el a 30%-ot, akkor a korábban kifizetett kötési jutalék, valamint bónuszjutalék is visszairásra kerül, és ennek a bónuszjutalék-visszairásnak 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-visszairásnak 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.

### **19.4. 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 időszaki állományhoz viszonyított állományváltozás alapján kerül elszámolásra.

### **19.5. 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 negyedévente, az előző időszaki állományhoz viszonyított állományváltozás alapján kerül elszámolásra. A köztes hónapokban a Bónuszbankra visszatartott jutalékokat a pénzügyi kimutatások fordulónapjáig havonta elhatárolja a Csoport.

### **19.6. Életpálya programra képzett céltartalék**

Az Életpálya program egy az üzletkötőket megtakarításra ösztönző program és hűségprogram. Az üzletkötőtől egy vállalt havi megtakarítást vár el a Csoport, amely alapján egy meghatározott összeget visszatart az Üzletkötő jutalékából. A megtakarítás mellé a Csoport által bónuszjutalék kerül kifizetésre a programban vállalt, illetve előírt futamidő végén.

Mivel az Életpálya programra képzett céltartalékok jellemzően a tárgyévét követő 5. évben kerülnek felhasználásra, ezért a Csoport figyelembe veszi a diszkontálás hatását.

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

### **19.7. Javadalmazási politika alapján képzett céltartalék**

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.

### **19.8. Egyéb kötelezettségekre képzett céltartalék**

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

- A 2018. 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.
- Amennyiben az ügyfél ügyfélbónuszra jogosult, és a szerződés futamidejének végét elérte, de a kifizetésről még nem rendelkezett, a Lakás-takarékpénztár céltartalékot képez az ügyfélnek járó ügyfélbónusz összegére.

- Az üzletkötői értékesítési versenyek jutalomútajaira 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 járulékvonzata, 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.

## 19.9. Hitelkeretre képzett céltartalék

További információkat a 6.4 megjegyzés tartalmaz.

## 20. Egyéb kötelezettségek

20.1. táblázat - Egyéb kötelezettségek

(millió Ft)	2023.12.31.	2022.12.31.
Elhatárolások	1 172	665
Visszautalásra kerülő állami támogatás	194	279
Egyéb munkavállalókkal kapcsolatos kötelezettségek	1 233	854
Adóhatóságokkal szembeni fizetési kötelezettségek	337	250
További egyéb kötelezettségek	3	3
<b>Egyéb kötelezettségek összesen</b>	<b>2 939</b>	<b>2 051</b>

Az egyéb kötelezettségek növekedését az elhatárolások, valamint a tervezettnél magasabb vállalati teljesítménymutatók miatt kifizethető bónuszok elhatárolása okozta.

## 21. Saját tőke

### 21.1. Jegyzett tőke

A Csoport hivatalos, kibocsátott, lehívott és teljesen befizetett jegyzett tőkéje 200 100 darab (2022. december 31-én: 200 100 darab), egyenként 10 000 forint (2022. december 31-én: 10 000 forint) névértékű részvényből áll. A kibocsátott részvények felszámolás esetén teljesen egyenrangúak.

### 21.2. Tőketartalék

A tőketartalék értéke 2023. december 31-én: 2 100 millió Ft (2022. december 31: 2 100 millió Ft).

### 21.3. Eredménytartalék

A Csoport eredménytartaléka a tárgyévben az általános tartalék képzésével (970 millió Ft), a kiegyenlítési tartalék változásának összegével (1 789 millió Ft) és az előző időszaki eredmény átvezetésének összegével (5 624 millió Ft) változott.

A mérlegfordulónapot követően a Csoport vezetése nem javasolt osztalékfizetést.

### 21.4. Visszavásárolt saját részvények

A tárgyév során a Csoport a Fundamenta-Lakáskassza Kft.-n keresztül megvásárolta a Sberbank Magyarország Zrt. v. a. által birtokolt részvényeket, így a fordulónapon a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. 1,39% tulajdoni hányadát a Fundamenta-Lakáskassza Kft. birtokolja. Konszolidált szempontból ez a részvényvásárlás saját részvény visszavásárlásnak minősül. A visszavásárolt saját részvények bekerülési értéke 919 millió Ft, ami a konszolidált saját tőkét csökkentette.

## 21.5. Jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékok

### Kiegyenlítési tartalék

A kiegyenlítési tartalék képzésére vonatkozó szabályokat a 6.18. d) megjegyzés mutatja be.

A tárgyévben 1 101 millió Ft kiegyenlítési tartalék képzésére került sor. (2022: 0 millió Ft).

Az IFRS-ek első alkalmazásának a kiegyenlítési tartalékkal kapcsolatos tényleges adóhatását a korábbi években az eredménytartalék tartalmazta. 2023-ban ez átvezetésre került a kiegyenlítési tartalékba. A saját tőke összege ennek következtében nem változott.

### Általános tartalék

Az általános tartalék képzésére és felhasználására vonatkozó szabályokat a 6.18. d) megjegyzés mutatja be.

A tárgyévben a Csoport 970 millió Ft általános tartalékot képzett az eredménytartalék terhére (2022: 451 millió Ft). A tartalék felhasználására az év során nem került sor.

## 22. Nettó kamatbevétel

### 22.1. Kamatbevételek

#### 22.1.1. táblázat - Kamatbevételek

(millió Ft)	2023	2022
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek kamatbevételei	5 769	3 895
Értékpapírok kamatbevételei	3 099	3 114
<i>Államkötvények kamatbevételei</i>	2 773	3 114
<i>Diszkontkincstárjegyek kamatbevételei</i>	326	0
Ügyfelekkel szembeni követelések kamatbevételei	28 172	27 006
<i>Azonnali áthidaló kölcsönök kamatbevételei</i>	19 507	18 959
<i>Áthidaló kölcsönök kamatbevételei</i>	5 610	5 205
<i>Lakáskölcsönök kamatbevételei</i>	3 055	2 842
Kamatbevétel lízingügyletekből	17	17
<b>Kamatbevételek összesen</b>	<b>37 057</b>	<b>34 032</b>

A fenti táblázatban bemutatott kamatbevételek az effektívamatláb-módszer alkalmazásával kerültek elszámolásra, a lízingügyletekkel kapcsolatos kamatbevételek pedig az IFRS16 standard előírásai alapján. 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 36 millió Ft összegű (2022: 125 millió Ft) csökkenését eredményezte.

Az év során a vártnál kevesebb volt az elő- és végtörlesztés, valamint a tervezettnél kevesebb hitel került kihelyezésre, melynek következtében nőtt a kihelyezhető likvid eszközök értéke. A Csoport a magas kamatkörnyezet következtében az előző évinél nagyobb eredményt tudott elérni a likvid eszközök lekötésével.

## 22.2. Kamatráfordítások

22.2.1. táblázat - Kamatráfordítások

(millió Ft)	2023	2022
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek kamatráfordításai	-6 006	-6 285
<i>Ügyfélbefizetésekre fizetett kamatráfordítások</i>	-5 150	-5 233
<i>Állami támogatásra jutó kamatráfordítások</i>	-856	-1 052
Refinanszírozási hitel és repo ügylet kamatráfordításai	-1 441	-35
Lízing kamatráfordítása	-221	-200
Egyéb kamatráfordítás	-1	-14
<b>Kamatráfordítások összesen</b>	<b>-7 669</b>	<b>-6 534</b>

A fenti táblázatban bemutatott kamatráfordítások az effektív kamatláb-módszer alkalmazásával kerültek elszámolásra, a lízingügyletekkel kapcsolatos kamatráfordítások pedig az IFRS16 standard előírásai alapján. A kamatráfordítások között mutatja ki a Lakás-takarékpénztár a pénzügyi kötelezettségek módosításának, valamint a kötelezettségek várható cash-flow-ira vonatkozó becslés változásának eredményét, mely a kamatráfordítások 473 millió Ft összegű (2022: 236 millió Ft) csökkenését eredményezte.

A kamatráfordítások értéke a tárgyév során felvett 15 milliárd Ft refinanszírozási hitel után fizetett kamatok következtében növekedett.

## 23. Díjak, jutalékok nettó eredménye

### 23.1. Díj- és jutalékbevételek

23.1.1. táblázat - Díj- és jutalékbevételek

(millió Ft)	2023	2022
Lakástakarék ügyletek díj és jutalékbevételei	2 016	2 197
Hitelek díjbevétele	317	375
Betétek utáni díjbevétel	1 699	1 822
Egyéb jutalék és díjbevétel	1 615	1 335
<b>Díj- és jutalékbevételek összesen</b>	<b>3 631</b>	<b>3 532</b>

A hitelek díjbevétele soron a legjelentősebb tétel az elő- és végtörlesztések, valamint a hitelekhez kapcsolódó levelezések díjai. A betétek utáni díjbevételek két legjelentősebb tétele a számlanyitás és számlavezetés díjbevétele.

## 23.2. Díj- és jutalékráfordítások

23.2.1. táblázat - Díj- és jutalékráfordítások

(millió Ft)	2023	2022
Hitelek jutalékráfordítása	-140	-152
Betétek miatti jutalékráfordítás	-282	-538
Egyéb jutalék- és díjráfordítások	-621	-460
Értékpapír ügyletek jutalékráfordításai	-9	-10
Állampapír közvetítés jutalékráfordítása	-111	-74
Fizetési forgalom jutalékráfordításai	-307	-345
<b>Díj- és jutalékráfordítások összesen</b>	<b>-1 470</b>	<b>-1 579</b>

A betétek miatti jutalékráfordítás soron a legjelentősebb tétel az üzletkötőknek kifizetett értékesítési jutalék. Az egyéb jutalék és díjráfordítások soron a legjelentősebb tételek az ingatlanközvetítői és a címközvetítői jutalékok.

## 24. Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége

24.1. táblázat - Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége

(millió Ft)	2023	2022
Devizaárfolyam különbözete	9	77
<b>Devizás tételek árfolyamnyeresége / -vesztesége összesen</b>	<b>9</b>	<b>77</b>

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

25.1. táblázat - ABÉ-n értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény

(millió Ft)	2023	2022
Amortizált bekerülési értéken értékelt értékpapírok kivezetésének nettó eredménye	-726	-1 273
<i>Értékpapírok kivezetésének realizált nyeresége</i>	143	67
<i>Értékpapírok kivezetésének realizált vesztesége</i>	-869	-1 340
<b>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetéséből származó nettó eredmény összesen</b>	<b>-726</b>	<b>-1 273</b>

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.

A tárgyévben realizált eredmény mögött a számviteli politikában rögzített kereteken belül végrehajtott államkötvény eladások állnak. A számviteli politika előírásainak megfelelően csak olyan értékpapírok esetében fordult elő értékesítés, ahol a hátralévő futamidő már 1 éven belüli volt, és teljesült az a feltétel is, hogy a nominális pénzáramlások jelentős (90%-ot meghaladó) részben megtérüljenek. Az értékesítéseket a rövid távú likviditáskezelés hatékonyságának növelése motiválta, így a realizált árfolyameredmények önmagukban nem, csak a teljes eredményhatás vizsgálatával értékelhetők.

## 26. Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások

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

(millió Ft)	2023	2022
Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése és értékvesztésének visszairása	1 566	-1 367
Értékpapírok értékvesztése és értékvesztésének visszairása	8	19
Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése és értékvesztésének visszairása	-23	-31
Hitelnyújtási elkötelezettségekre képzett céltartalék változása	14	55
<b>Pénzügyi eszközök értékvesztés változása és hitelezési céltartalék változások összesen</b>	<b>1 565</b>	<b>-1 324</b>

26.2. táblázat - Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése és értékvesztésének visszairása

(millió Ft)	2023	2022
Keletkeztetésből származó növekedés	-227	-491
További képzések	-5 370	-5 190
Feloldás	6 486	3 387
Kivezetésből származó csökkenés	664	924
Leírás/elengedés	13	3
<b>Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése és értékvesztésének visszairása összesen</b>	<b>1 566</b>	<b>-1 367</b>

A moratórium végét követően a korábban stage 3-ban lévő szerződések közül azok a jól fizető szerződések, amelyek teljesítették az előírt kritériumokat, átkerültek stage 2-be, aminek következtében a kapcsolódó értékvesztés egy része feloldásra került.

## 27. Egyéb működési bevételek

27.1. táblázat - Egyéb működési bevételek

(millió Ft)	2023	2022
Tértítés nélküli átvétel esetén elszámolt bevétel	3	0
Kártérítési bevétel	54	42
Oktatási tevékenységből származó bevétel	21	41
Tablet, autó, irodahasználati díjakból származó bevétel	99	91
Adómegettérülések	3	0
Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítésének nyeresége	39	20
Készletek értékesítéséből származó eredmény	3	14
Lízingekkel kapcsolatos eredmény	6	93
Különféle egyéb bevétel	1 021	107
<b>Egyéb működési bevételek összesen</b>	<b>1 249</b>	<b>408</b>

A különféle egyéb bevételek a Sberbank Magyarország Zrt. v.a. ügyfeleinek kifizetése okán 2022-ben befizetett rendkívüli OBA díj 2023-ban történt visszafizetésének következtében nőttek meg jelentősen, melynek összege 966 millió Ft volt.

## 28. Egyéb működési ráfordítások

28.1. táblázat - Egyéb működési ráfordítások

(millió Ft)	2023	2022
OBA éves díj, szanalási díj	-995	-1 872
Pénzintézeti különadó	-1 387	-1 358
Extraprofit adó	-1 726	-2 449
Egyéb adók miatti ráfordítások	-83	-69
Immateriális javak, gépek, berendezések, járművek, illetve az egyéb eszközök után elszámolt értékvesztés	-7	0
Különféle egyéb ráfordítás	-71	-65
<b>Egyéb működési ráfordítások összesen</b>	<b>-4 269</b>	<b>-5 813</b>

Az OBA díj előző évhez képesti csökkenésének oka, hogy a tárgyév során nem volt rendkívüli OBA díjfizetés, valamint az éves felülvizsgálat során csökkent az OBA-nak fizetendő éves díj összege. Az extraprofit adó csökkenését jogszabályváltozás okozta.

## 29. Működési költségek

29.1. táblázat - Működési költségek

(millió Ft)	2023	2022
Személyi jellegű ráfordítások	-8 034	-6 338
Anyagjellegű ráfordítások	-5 744	-5 651
Értékcsökkenési leírás	-2 909	-2 808
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>-16 687</b>	<b>-14 797</b>

29.2. táblázat - Személyi jellegű ráfordítások

(millió Ft)	2023	2022
Béreköltség	-6 325	-5 045
Adók és járulékok	-1 056	-823
Egyéb	-653	-470
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>-8 034</b>	<b>-6 338</b>

A béreköltség növekedését az általános béremelés és a tervezettnél magasabb vállalati teljesítménymutatók miatt kifizethető bónuszok elhatárolása okozta. A foglalkoztatottak év végi átlagos statisztikai állományi létszáma 2023. december 31-én 682 fő volt (2022.12.31: 671 fő). 2023-ban 935 millió Ft szociális hozzájárulási adó keletkezett (2022: 692 millió Ft).

29.3. táblázat - Anyagjellegű ráfordítások

(millió Ft)	2023	2022
Irodai üzem	-1 534	-1 590
Épületfenntartási költségek	-206	-254
Hozzájárulások és díjak	-136	-134
Bérelt személyzet ráfordításai	-27	-26
Tanácsadás	-417	-366
IT költségek	-2 149	-1 892
Bérleti díjak	-341	-330
PR/marketing költségek	-476	-568
Hatósági szervek	-198	-160
Egyéb költségek	-260	-331
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>-5 744</b>	<b>-5 651</b>

29.4. táblázat - Értékcsökkenési leírás

(millió Ft)	2023	2022
Ingatlanok, gépek és berendezések	-890	-908
Immateriális javak	-1 152	-1 104
Használatijog-eszköz	-867	-796
<b>Értékcsökkenési leírás összesen</b>	<b>-2 909</b>	<b>-2 808</b>

## 30. Nyereségadók

A Csoport nyereségadóként kezeli a társasági adót, a helyi iparűzési 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 adóleveletés során. A társasági adó alapja a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény alapján kerül meghatározásra.

A helyi iparűzési adó mértéke legfeljebb 2%, az egyes önkormányzatok önállóan dönthetnek annak mértékéről. Az iparűzési adó alapja a tárgyévi árbevétel, csökkentve az anyagköltséggel, az eladott áruk beszerzési értékével, a továbbszámlázott szolgáltatások értékével, illetve korrigálva az egyéb módosító tételekkel. A tárgyévi árbevétel tartalmazza a kamatbevételt, valamint 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 tétel a kamatbevétel csökkentéseként az üzleti évben elszámolt fizetett, fizetendő díjak, jutalékok összege.

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

Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat, és pótlólagos adót vagy bírságot állapíthat meg. A Csoport vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Csoportnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

## 30.1. Tárgyidőszakra elszámolt nyereségadó

30.1.1. táblázat - Tárgyidőszakra elszámolt nyereségadó

(millió Ft)	2023	2022
<b>Tényleges nyereségadó</b>		
Tárgyévi eredményt terhelő nyereségadó	-1 783	-844
<b>Tényleges nyereségadó összesen (ráfordítás (-) / bevétel (+))</b>	<b>-1 783</b>	<b>-844</b>
<b>Halasztott adórátfordítás</b>		
Átmeneti különbözetek keletkezése és visszafordulása	-93	-138
<b>Halasztott adórátfordítás (-) / bevétel (+) összesen</b>	<b>-93</b>	<b>-138</b>
<b>Nyereségadó összesen</b>	<b>-1 876</b>	<b>-982</b>

## 30.2. A jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékban elszámolt nyereségadó

A Csoport a kiegyenlítési tartalék tényleges és halasztott adóját a jogszabályi kötelezettségen alapuló tartalékban jeleníti meg. Ezt a halasztott adókötelezettséget hosszú lejáratúnak tekinti a Csoport.

## 30.3. 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.

30.3.1. táblázat - Effektív adókulcs levezetés

(millió Ft)	%	2023		2022	
		Összeg	%	Összeg	%
Adózás előtti eredmény		12 690		6 606	
A Társaság nyereségadókulcsával számított elvárt nyereségadó	-9,00%	-1 142	-9,00%	-595	
Egyéb nyereségadók	-6,36%	-807	-5,95%	-393	
Egyéb nyereségadók társasági adó hatása	0,57%	73	0,54%	35	
Adócsoponton belül más csoporttaghoz kapcsolódó adóhatás	0,00%	0	0,24%	16	
Előző évek módosításai	0,00%	0	-0,29%	-19	
Egyéb	0,00%	0	-0,40%	-26	
<b>Nyereségadó összesen</b>	<b>-14,79%</b>	<b>-1 876</b>	<b>-14,85%</b>	<b>-982</b>	

## 30.4. A halasztott adó egyenlegének változása

30.4.1. táblázat - A halasztott adó egyenlegének változása

(millió Ft)	Nettó egyenleg 2023.01.01- jén	Eredményben megjelenített összeg	Egyéb átfogó jövedelemben megjelenített összeg	Kiegyenlítési tartalékban megjelenített összeg	Egyenleg 2023.12.31-én		
					Nettó	Halasztott adó- követelések	Halasztott adó- kötelezettségek
Ingtatlanok, gépek és berendezések; immateriális javak	3	-21	0	0	-18	-18	0
Hitel tranzakciós költség	108	-14	0	0	94	94	0
Betét tranzakciós költség	716	-85	0	0	631	631	0
Várható hitelezési veszteségre képzett értékvesztés	2	2	0	0	4	4	0
Kiegyenlítési tartalék	-688	0	0	-99	-787	-787	0
Egyéb céltartalékok	98	11	0	0	109	109	0
Egyéb	-38	14	0	0	-24	-24	0
<b>Adókövetelések (+) / Adókötelezettségek (-)</b>	<b>201</b>	<b>-93</b>	<b>0</b>	<b>-99</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>0</b>

(millió Ft)	Nettó egyenleg 2022.01.01- jén	Eredményben megjelenített összeg	Egyéb átfogó jövedelemben megjelenített összeg	Kiegyenlítési tartalékban megjelenített összeg	Egyenleg 2022.12.31-én		
					Nettó	Halasztott adó- követelések	Halasztott adó- kötelezettségek
Ingtatlanok, gépek és berendezések; immateriális javak	16	-13	0	0	3	20	-17
Hitel tranzakciós költség	114	-6	0	0	108	108	0
Betét tranzakciós költség	840	-124	0	0	716	716	0
Várható hitelezési veszteségre képzett értékvesztés	2	0	0	0	2	1	1
Kiegyenlítési tartalék	-688	0	0	0	-688	-688	0
Egyéb céltartalékok	105	-7	0	0	98	86	12
Egyéb	-50	12	0	0	-38	-38	0
<b>Adókövetelések (+) / Adókötelezettségek (-)</b>	<b>339</b>	<b>-138</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>201</b>	<b>205</b>	<b>-4</b>

### 30.5. Tényleges nyereségadó-követelések és -kötelezettségek egyenlegének változása

30.5.1. táblázat - Tényleges nyereségadó-követelések egyenlegének változása

(millió Ft)	Nyitó egyenleg 2023.január 1-jén	Eredményben megjelenített összeg	Kiegészítési tartalékban megjelenített összeg	Befizetések	Átvezetések	Záró egyenleg 2023.december 31-én
Társasági adó	868	-23	0	0	-772	73
Innovációs járulék	0	-8	0	0	8	0
Helyi iparűzési adó	530	-55	0	16	-460	31
<b>Tényleges nyereségadó-követelések (+)</b>	<b>1 398</b>	<b>-86</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>-1 224</b>	<b>104</b>

(millió Ft)	Nyitó egyenleg 2022.január 1-jén	Eredményben megjelenített összeg	Kiegészítési tartalékban megjelenített összeg	Befizetések	Átvezetések	Záró egyenleg 2022.december 31-én
Társasági adó	939	-451	0	382	-2	868
Helyi iparűzési adó	81	0	0	694	-245	530
<b>Tényleges nyereségadó-követelések (+)</b>	<b>1 020</b>	<b>-451</b>	<b>0</b>	<b>1 076</b>	<b>-247</b>	<b>1 398</b>

30.5.2. táblázat - Tényleges nyereségadó-kötelezettségek egyenlegének változása

(millió Ft)	Nyitó egyenleg 2023.január 1-jén	Eredményben megjelenített összeg	Kiegyenlítési tartalékban megjelenített összeg	Befizetések	Átvezetések	Záró egyenleg 2023.december 31-én
Társasági adó	0	-954	99	109	643	-103
Innovációs járulék	-106	-97	0	87	-10	-126
Helyi iparüzési adó	-5	-646	0	158	460	-33
<b>Tényleges nyereségadó-kötelezettségek (-)</b>	<b>-111</b>	<b>-1 697</b>	<b>99</b>	<b>354</b>	<b>1 093</b>	<b>-262</b>

(millió Ft)	Nyitó egyenleg 2022.január 1-jén	Eredményben megjelenített összeg	Kiegyenlítési tartalékban megjelenített összeg	Befizetések	Átvezetések	Záró egyenleg 2022.december 31-én
Innovációs járulék	-127	-97	0	118	0	-106
Helyi iparüzési adó	-315	-296	0	1	605	-5
<b>Tényleges nyereségadó-kötelezettségek (-)</b>	<b>-442</b>	<b>-393</b>	<b>0</b>	<b>119</b>	<b>605</b>	<b>-111</b>

## 31. Egyéb közzétételek

### 31.1. Csoport összetétel

#### Fundamenta-Lakáskassza Pénzügyi Közvetítő Korlátolt Felelősségű Társaság

Az anyavállalat 100%-os tulajdonosa (2022.12.31: 100%) a Fundamenta-Lakáskassza Pénzügyi Közvetítő Kft-nek. A részesedés könyv szerinti értéke 2023. december 31-én 459 millió Ft (2022.12.31: 459 millió Ft), értékvesztés elszámolására nem került sor.

A leányvállalat saját tőkéje és tartalékai az alábbiak szerint alakultak:

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

(millió Ft)	2023.12.31.	2022.12.31.
Jegyzett tőke	150	150
Tőketartalék	306	306
Eredménytartalék	2 081	2 062
Tárgyévi eredmény	147	19
Tárgyévi egyéb átfogó jövedelem	13	0
<b>Leányvállalat saját tőke elemei összesen</b>	<b>2 697</b>	<b>2 537</b>

#### 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 2023. december 31-én 900 millió Ft (2022.12.31: 900 millió Ft), értékvesztés elszámolására nem került sor.

A leányvállalat saját tőkéje és tartalékai az alábbiak szerint alakultak:

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

(millió Ft)	2023.12.31.	2022.12.31.
Jegyzett tőke	50	50
Tőketartalék	850	850
Eredménytartalék	-639	-462
Tárgyévi eredmény	3	-177
<b>Leányvállalat saját tőke elemei összesen</b>	<b>264</b>	<b>261</b>

### 31.2. Lízingek

#### A Csoport mint lízingbe vevő

A Csoport lízingbevevőként ingatlan- és raktárbérléssel kapcsolatos lízingügyletekkel rendelkezik. A gépkocsi bérléssel kapcsolatos lízingszerződések a tárgyidőszak végére lejártak. A Csoport által 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.

A Csoport lízingekkel kapcsolatos számviteli politikáját a 6.12. megjegyzés tartalmazza.

31.2.1. táblázat - Tárgyi eszközök és használatijog-eszközök könyv szerinti értéke

(millió Ft)	2023	2022
Saját tulajdonú ingatlanok, gépek és berendezések	3 502	3 707
Használatijog-eszközök	3 835	3 897
<b>Összesen</b>	<b>7 337</b>	<b>7 604</b>

31.2.2. táblázat - Használatijog-eszközök mozgástáblája

(millió Ft)	Ingatlanok	Járművek	Összesen
<b>Egyenleg 2022. január 1-jén</b>	<b>4 638</b>	<b>26</b>	<b>4 664</b>
Értéknövekedés	505	3	508
Egyéb csökkenés	-473	-6	-479
Éves értékcsökkenési leírás	-773	-23	-796
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>3 897</b>	<b>0</b>	<b>3 897</b>
Értéknövekedés	922	0	922
Egyéb csökkenés	-117	0	-117
Éves értékcsökkenési leírás	-867	0	-867
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>3 835</b>	<b>0</b>	<b>3 835</b>

Az egyéb csökkenés 2022-ben legnagyobb részét a pénzügyi allízingbe adott bérelt területek használatijog-eszközeinek kivezetését tartalmazza. 2023-ban a bérleti díjak jelentősen nőttek az előző évhez képest, melynek hatása az értéknövekedés soron tükröződik.

31.2.3. táblázat - Lízingkötelezettségek mozgástáblája

(millió Ft)	Ingatlanok	Járművek	Összesen
<b>Egyenleg 2022. január 1-jén</b>	<b>5 985</b>	<b>32</b>	<b>6 017</b>
Értéknövekedés	530	1	531
Lízingdíj fizetések	-1 064	-29	-1 093
Módosítás hatása	-445	-5	-450
Devizaárfolyamok változásainak hatása	398	0	398
Kamatráfordítás elszámolása	200	1	201
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>5 604</b>	<b>0</b>	<b>5 604</b>
Értéknövekedés	1 020	0	1 020
Lízingdíj fizetések	-1 289	0	-1 289
Módosítás hatása	-123	0	-123
Devizaárfolyamok változásainak hatása	-221	0	-221
Kamatráfordítás elszámolása	221	0	221
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>5 212</b>	<b>0</b>	<b>5 212</b>

A lízingkötelezettségek lejárat elemzését lásd a 33.2.3. táblában.

31.2.4. táblázat - Fix és változó lízingfizetések

(millió Ft)			2023.12.31.
	Fix pénzki- áramlások	Változó pénz- kiáramlások	Összesen
Fix lízingdíjat tartalmazó szerződések	139	0	139
Kizárólag változó lízingdíjat tartalmazó szerződések	0	1 150	1 150
<b>Összesen</b>	<b>139</b>	<b>1 150</b>	<b>1 289</b>

(millió Ft)			2022.12.31.
	Fix pénzki- áramlások	Változó pénz- kiáramlások	Összesen
Fix lízingdíjat tartalmazó szerződések	132	0	132
Kizárólag változó lízingdíjat tartalmazó szerződések	0	960	960
<b>Összesen</b>	<b>132</b>	<b>960</b>	<b>1 092</b>

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

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

(millió Ft)	2023	2022
Lízingkötelezettségek kamata	-221	-200
A lízingkötelezettség értékelése során figyelembe nem vett változó lízingfizetések	-311	-270
Allízingbe adott használatijog-eszközök bevétele	77	80
Rövid futamidejű lízingek ráfordításai	-2	-46
Lízingek miatti teljes pénzkiáramlás	-1 289	-1 092

A Csoport a használatijog-eszközöket az Ingatlanok, gépek, berendezések soron, míg a lízingkötelezettségeket az Egyéb pénzügyi kötelezettségek soron 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 Kamatráfordítások eredménykimutatás soron. Azokat a változó lízingdíjakat, amelyeket nem vett figyelembe a lízingkötelezettség értékelésében azon időszak tekintetében, amelyben az említett díjakat kiváltó esemény vagy körülmény felmerül, a Csoport a Működési költségek eredménykimutatás soron jeleníti meg. A Csoport a használatijog-eszköz értékcsökkenését az eredményben az Értékcsökkenési leírás soron jeleníti meg.

#### A Csoport mint lízingbeadó

A Csoport az általa bérelt irodaterületek és parkolók egy részét allízingbe adja harmadik külső feleknek pénzügyi lízing keretében. A lízingelt gépkocsik üzletkötők részére történő bérbeadása az előző év végére megszűnt.

31.2.6. táblázat - Lízingbeadó lízingbevételei

(millió Ft)	2023	2022
<b>Pénzügyi lízing</b>		
Pénzügyi lízing megjelenítéséhez kapcsolódó eredmény	0	58
Nettó lízingbefektetésből származó pénzügyi bevétel	0	51
A nettó lízingbefektetés értékelésében figyelmen kívül hagyott változó lízingdíjakhoz kötődő bevétel	12	2
<b>Operatív lízing</b>		
Lízingbevétel	79	84

31.2.7. táblázat - Lízingbeadó operatív lízingek

(millió Ft)	2023.12.31.	2022.12.31.
1 éven belül	87	86
1-2 év	89	83
2-3 év	92	93
3-4 év	7	95
4-5 év	0	92
<b>Diszkontálatlan lízingfizetések összesen</b>	<b>275</b>	<b>449</b>

31.2.8. táblázat - Lízingbeadó pénzügyi lízingek

(millió Ft)	2023.12.31.	2022.12.31.
1 éven belül	89	94
1-2 év	89	93
2-3 év	89	93
3-4 év	89	93
4-5 év	87	93
5 éven túl	0	91
<b>Diszkontálatlan lízingfizetésekből származó követelések összesen</b>	<b>443</b>	<b>557</b>
<b>Meg nem szolgáltat pénzügyi bevételek</b>	<b>39</b>	<b>58</b>
<b>Nettó lízingbefektetés</b>	<b>404</b>	<b>499</b>

A Csoport az operatív lízingek keretében allízingbe adott használatijog-eszközöket a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban azok jellegének megfelelően mutatja be az Ingatlanok, gépek, berendezések mérlegsoron.

### 31.3. Kapcsolt felekre vonatkozó közzétételek

#### Kapcsolt felekkel folytatott gazdasági tranzakciók egyenlegei

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

A magánszemély vagy közeli hozzátartozója (őket tekintjük egyéb kapcsolt feleknek) 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, amelynek a gazdálkodó egység részét képezi, kulcspozícióban lévő vezetői szolgáltatásokat nyújt a Csoportnak vagy a Csoport anyavállalatának.

31.3.1. táblázat - Kapcsolt felekkel szemben fennálló egyenlegek

2023.12.31			
(millió Ft)	Anyavállalat	A Lakás-takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek
<b>Eszközök</b>			
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	8
<b>Kötelezettségek</b>			
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	29	19
Céltartalékok	0	254	0
Egyéb kötelezettségek	0	103	0

2022.12.31			
(millió Ft)	Anyavállalat	A Lakás-takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek
<b>Eszközök</b>			
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	10
<b>Kötelezettségek</b>			
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	24	19
Céltartalékok	0	208	0
Egyéb kötelezettségek	0	100	0

31.3.2. táblázat - Kapcsolt felekkel folytatott ügyletek

				2023
(millió Ft)	Anyavállalat	A Lakás-takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek	
<b>Átfogó jövedelem</b>				
Kamatráfordítások	0	-1	0	
Személyi jellegű ráfordítások	0	-475	0	
Anyagjellegű ráfordítások	-7	-39	0	

				2022
(millió Ft)	Anyavállalat	A Lakás-takarékpénztár vagy anyavállalata kulcspozíciójában lévő vezetők	Egyéb kapcsolt felek	
<b>Átfogó jövedelem</b>				
Kamatbevételek	0	0	1	
Személyi jellegű ráfordítások	0	-463	0	
Anyagjellegű ráfordítások	-7	-39	0	

A fenti táblázatokban az egyenlegek és az ügyletek a Csoport termékei vonatkozásában, valamint a javadalmazásokra vonatkozóan kerülnek kimutatásra.

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:

31.3.3. táblázat - Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

(millió Ft)	2023	2022
Rövid távú munkavállalói juttatások	380	387
Egyéb hosszú távú juttatások	133	115
<b>Összesen</b>	<b>513</b>	<b>502</b>

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.

(millió Ft)	2023	2022
Igazgatósági tagok	506	494
Felügyelő Bizottság tagjai	7	8
<b>Összesen</b>	<b>513</b>	<b>502</b>

### 31.4. Mérlegen kívüli tételek

#### Jogviták

A mérleg fordulónapjáig a Csoporttal szemben különféle igények 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. Jogviták miatt képzett céltartalék sem 2023. december 31-én, sem 2022. december 31-én nem volt. A 2022-ben képzett 1 millió forint összegű céltartalék ugyanabban az évben felhasználásra is került.

#### 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. (Lásd 6.4 megjegyzés).

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 2023. december 31-én 170 millió Ft (2022.12.31: 153 millió Ft) összegű függő peresített követelést tart nyilván.

### 31.5. 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.

### 31.6. 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 és CIB Business Online elektronikus banki ügyintézés,
- Abacus munkaidő és bérszámfejtő rendszer,
- ECM dokumentumtár,
- eBankár CRM rendszer/ügyféltörzs,
- WebBankár.

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 alkalmaz.

A Csoport az adatok szivárgásának megakadályozása céljából a védelmi folyamatokat támogató megoldást üzemeltet.

Az informatikai rendszerek jogszabályoknak való folyamatos megfelelését rendszeres külső és belső auditvizsgálatok is biztosítják.

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

### 32. Pénzügyi instrumentumok kategóriái

A Csoport pénzügyi instrumentumait amortizált bekerülési érték kategóriában tartja nyilván.

### 33. 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.

### 33.1. 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 Fundamenta-Lakáskassza Zrt. konzervatív hitelpolitikával és kockázati étvággal rendelkező 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 stabil működést. 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.

- A Kockázat-kontrolling csoport felelős a Csoport kockázatainak felméréséért, azok elemzéséért, a kockázatkezeléssel kapcsolatos szabályok kialakításáért, betartásáért és kontrolljáért. Megtervezi a kockázati költségeket, valamint elkészíti a belső és a külső kockázati riportokat.
- A Modelling biztosítja a kockázatkezelési adatinfrastruktúrát. Megtervezi, karbantartja, visszaméri és fejleszti az adóminősítési rendszert, minősített hitelállománnyal kapcsolatos elemzési feladatokat végez, meghatározza a minősítést, értékvesztést, kezelési javaslatokat dolgoz ki.
- A Work-out osztály feladata a hitelezési hátralékok folyamatos figyelemmel kísérése, azok behajtása és az azzal kapcsolatos adminisztrációs tevékenység elvégzése. Ennek része a hátralékos ügyek újratárgyalása az adósok törlesztési képességének felmérése és értékelése alapján, egyedi értékvesztések megállapítása és végső soron a végrehajtási folyamat indítása és követése. Biztosítja a központi fedezetértékelést.
- A Hiteldöntési csoport feladata a Hitelbírálati osztály döntési kompetenciáját meghaladó, vagy más okból egyedi eljárást igénylő ügyek felülvizsgálata és döntési javaslat megtétele.
- A Termékkockázat az új kockázatot jelentő termékek kifejlesztését, a meglévő termékportfólió teljesítményének elemzését és a hitelezési folyamatokat támogatja.

A Stratégiai kockázatkezelési igazgatóság mellett a Biztonságmenedzsment igazgatóság is kiemelt szerepet játszik a kockázatvállalási tudatosság alakításában és a kockázatkezelés folyamatainak

üzemeltetésében, a Compliance és a Belső ellenőrzés pedig a folyamatok üzemeltetésének felügyeletében.

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.

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 területekre vonatkozóan. 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 Stratégiai kockázatkezelési igazgatóság Hiteldöntési csoportjának munkatársai végzik az Általános kockázatvállalási szabályzatban rögzített szabályoknak megfelelően. A kockázatkezelési terület az Általános kockázatvállalási szabályzatban rögzített összeget meghaladó hitelkihelyezés, valamint a Cenzúrabizottsági Szabályzatban meghatározott további esetekben a Cenzúrabizottsággal együttműködve hozza meg döntéseit.

A hitelezési kockázatok folyamatos kezelését portfólió szinten a Stratégiai kockázatkezelési igazgatóság modellezői és Kockázat-kontrolling csoportjának munkatársai, operatív szinten a Work-out osztály munkatársai végzik. Felelősségük 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. A Hiteldöntési csoport 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 limitanyagok 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 (ideértve a korábban törvényileg megkülönböztetett azonnali áthidaló hiteleket is) nyújtására. Ezen túlmenően áthidaló kölcsönök külső forrásbevonás és/vagy saját tőke terhére nyújthatók a Csoportra vonatkozó prudenciális előírások betartása mellett.

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 a Kockázat-kontrolling csoport 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 Kockázat-kontrolling csoport munkatársai készítik. Az elemzések hitelügy típusonként, a kockázatoság 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.

Fentiekén túlmenően a Szervezési igazgatóság havi rendszerességgel elkészíti a Hitelezési Cockpitet, melyet a Szervezési igazgatóság, a Stratégiai kockázatkezelési igazgatóság vezetője, a Termékreferenci osztag és a Termékmenedzsmen és üzletmogatási osztag vezetője rendszeresen áttekint, kiértékel és javaslatokat tesz az Igazgatóság részére további akciók végrehajtására.

### **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:

- a Kockázatkezelési stratégia Igazgatóság általi elfogadása előtt a kockázati étvág és limitek jóváhagyása, mely Kockázatkezelési stratégia az Igazgatóság általi elfogadás után az ARC/Felügyelő bizottság elé kerül jóváhagyásra;
- a hitel portfólió kockázatkezelési monitoringja;
- az önerő témájához kapcsolódó MNB Vezetői körlevelekben előírt kockázatos hitelportfólió monitoringja;
- a működési kockázatok monitoringja;
- banki könyvi kamatkockázat 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 6.4. megjegyzés tartalmazza.

A táblázatokban kimutatott könyv szerinti értékek a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét jelenítik meg.

33.1.1. táblázat - Hitelminősítési kategória szerinti besorolás

(millió Ft)				2023.12.31
	12 havi várható hitelezési veszteség	Élettartami várható hitelezési veszteség Nem értékvesztett	Élettartami várható hitelezési veszteség Értékvesztett	Összesen
<b>Ügyfelekkel szembeni követelések amortizált bekerülési értéken</b>				
<b>Áthidaló kölcsönök</b>				
0 napos hátralék	95 302	7 122	0	102 424
Legfeljebb 1 havi hátralék	360	185	0	545
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	109	0	109
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	37	0	37
3 hónapon túli, nem jelentős	0	8	0	8
3 hónapon túli, jelentős	0	0	98	98
Átstrukturált	0	0	87	87
Objektív evidencia	0	0	47	47
Basel miatti kapcsolódó	0	0	11	11
Felmondott	0	0	20	20
Perzisztencia	0	0	166	166
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	205	205
<b>Azonnali áthidaló kölcsönök</b>				
0 napos hátralék	311 827	28 592	0	340 419
Legfeljebb 1 havi hátralék	2 146	1 751	0	3 897
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	941	0	941
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	670	0	670
3 hónapon túli, nem jelentős	0	7	0	7
3 hónapon túli, jelentős	0	0	1 696	1 696
Átstrukturált	0	0	2 645	2 645
Objektív evidencia	0	0	381	381
Basel miatti kapcsolódó	0	0	304	304
Felmondott	0	0	1 445	1 445
Perzisztencia	0	0	2 601	2 601
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	1 056	1 056
<b>Lakáskölcsönök</b>				
0 napos hátralék	60 842	3 650	0	64 492
Legfeljebb 1 havi hátralék	326	139	0	465
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	102	0	102
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	37	0	37
3 hónapon túli, jelentős	0	0	29	29
Átstrukturált	0	0	116	116
Objektív evidencia	0	0	8	8
Basel miatti kapcsolódó	0	0	14	14
Felmondott	0	0	85	85
Perzisztencia	0	0	88	88

<i>Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő</i>	0	0	71	71
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>470 803</b>	<b>43 350</b>	<b>11 173</b>	<b>525 326</b>
<i>Értékvesztés állomány</i>	-2 820	-664	-5 615	-9 099
<b>Nettó könyv szerinti érték összesen</b>	<b>467 983</b>	<b>42 686</b>	<b>5 558</b>	<b>516 227</b>

<b>Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek amortizált bekerülési értéken</b>				
<i>Investment grade</i>	2 089	0	0	2 089
<i>BBB</i>	49 690	0	0	49 690
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>51 779</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51 779</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték összesen</b>	<b>51 779</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51 779</b>
<b>Adósságinstrumentum típusú értékpapírok amortizált bekerülési értéken</b>				
<i>BBB</i>	74 029	0	0	74 029
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>74 029</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74 029</b>
<i>Értékvesztés állomány</i>	-68	0	0	-68
<b>Nettó könyv szerinti érték összesen</b>	<b>73 961</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>73 961</b>
<b>Egyéb pénzügyi követelések - lízingkövetelések</b>				
<i>Késedelmes napok száma: 0-30</i>	404	0	0	404
<i>Késedelmes napok száma: 31-90</i>	0	0	0	0
<i>Késedelmes napok száma: 91-</i>	0	0	0	0
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>404</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>404</b>
<i>Értékvesztés állomány</i>	-12	0	0	-12
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	<b>392</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>392</b>
<b>Egyéb pénzügyi követelések - egyéb</b>				
<i>Késedelmes napok száma: 0-30</i>	0	440	0	440
<i>Késedelmes napok száma: 31-90</i>	0	44	0	44
<i>Késedelmes napok száma: 91-</i>	0	0	120	120
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>0</b>	<b>484</b>	<b>120</b>	<b>604</b>
<i>Értékvesztés állomány</i>	0	-22	-32	-54
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	<b>0</b>	<b>462</b>	<b>88</b>	<b>550</b>
<b>Hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás</b>				
<i>0 napos hátralék</i>	5 049	0	0	5 049
<i>Legfeljebb 1 havi hátralék</i>	92	0	0	92
<i>Legfeljebb 2 havi hátralék</i>	73	0	0	73
<b>Hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás összesen</b>	<b>5 214</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 214</b>
<i>Értékvesztés állomány (cél tartalék)</i>	-31	0	0	-31

(millió Ft)	12 havi várható hitelezési veszteség	Élettartami várható hitelezési veszteség Nem értékvesztett	Élettartami várható hitelezési veszteség Értékvesztett	Összesen
<b>Ügyfelekkel szembeni követelések amortizált bekerülési értéken</b>				
<b>Áthidaló kölcsönök</b>				
0 napos hátralék	101 656	9 684	0	111 340
Legfeljebb 1 havi hátralék	336	309	0	645
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	153	0	153
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	79	0	79
3 hónapon túli, nem jelentős	0	66	0	66
3 hónapon túli, jelentős	0	0	51	51
Átstrukturált	0	0	134	134
Objektív evidencia	0	0	502	502
Basel miatti kapcsolódó	0	0	22	22
Felmondott	0	0	33	33
Perzisztencia	0	0	54	54
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	192	192
<b>Azonnali áthidaló kölcsönök</b>				
0 napos hátralék	315 203	41 264	0	356 467
Legfeljebb 1 havi hátralék	1 757	2 053	0	3 810
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	1 037	0	1 037
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	839	0	839
3 hónapon túli, nem jelentős	0	626	0	626
3 hónapon túli, jelentős	0	0	975	975
Átstrukturált	0	0	2 182	2 182
Objektív evidencia	0	0	3 756	3 756
Basel miatti kapcsolódó	0	0	215	215
Felmondott	0	0	1 112	1 112
Perzisztencia	0	0	1 114	1 114
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	1 041	1 041
<b>Lakáskölcsönök</b>				
0 napos hátralék	51 853	4 437	0	56 290
Legfeljebb 1 havi hátralék	217	197	0	414
Legfeljebb 2 havi hátralék	0	96	0	96
Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)	0	25	0	25
3 hónapon túli, nem jelentős	0	16	0	16
3 hónapon túli, jelentős	0	0	34	34
Átstrukturált	0	0	123	123
Objektív evidencia	0	0	175	175
Basel miatti kapcsolódó	0	0	13	13
Felmondott	0	0	87	87
Perzisztencia	0	0	66	66
Kapcsolódó szerződés miatt külön figyelendő	0	0	79	79

<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>471 022</b>	<b>60 881</b>	<b>11 960</b>	<b>543 863</b>
<i>Értékvesztés állomány</i>	-2 692	-1 186	-6 506	<b>-10 384</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték összesen</b>	<b>468 330</b>	<b>59 695</b>	<b>5 454</b>	<b>533 479</b>

<b>Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek amortizált bekerülési értéken</b>				
Nincs rating	2 170	0	0	2 170
<i>BBB</i>	35 211	0	0	35 211
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>37 381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37 381</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték összesen</b>	<b>37 381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37 381</b>
<b>Adósságinstrumentum típusú értékpapírok amortizált bekerülési értéken</b>				
<i>BBB</i>	82 934	0	0	82 934
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>82 934</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>82 934</b>
<i>Értékvesztés állomány</i>	-76	0	0	-76
<b>Nettó könyv szerinti érték összesen</b>	<b>82 858</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>82 858</b>
<b>Egyéb pénzügyi követelések - lízingkövetelések</b>				
<i>Késedelmes napok száma: 0-30</i>	499	0	0	499
<i>Késedelmes napok száma: 31-90</i>	0	0	0	0
<i>Késedelmes napok száma: 91-</i>	0	0	0	0
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>499</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>499</b>
<i>Értékvesztés állomány</i>	-15	0	0	-15
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	<b>484</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>484</b>
<b>Egyéb pénzügyi követelések - egyéb</b>				
<i>Késedelmes napok száma: 0-30</i>	0	732	0	732
<i>Késedelmes napok száma: 31-90</i>	0	42	0	42
<i>Késedelmes napok száma: 91-</i>	0	0	58	58
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>0</b>	<b>774</b>	<b>58</b>	<b>832</b>
<i>Értékvesztés állomány</i>	0	-14	-22	-36
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	<b>0</b>	<b>760</b>	<b>36</b>	<b>796</b>
<b>Hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás</b>				
<i>0 napos hátralék</i>	4 255	0	0	4 255
<i>Legfeljebb 1 havi hátralék</i>	95	0	0	95
<i>Legfeljebb 2 havi hátralék</i>	20	0	0	20
<i>Legfeljebb 3 havi hátralék (nem default)</i>	5	0	0	5
<b>Hitelnyújtásra vonatkozó kötelezettségvállalás összesen</b>	<b>4 375</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 375</b>
<i>Értékvesztés állomány (céltartalék)</i>	-45	0	0	-45

33.1.2. táblázat - Értékvesztés mátrix

(millió Ft)			2023.12.31.
Késedelmes napok száma	Minősítés	Értékvesztés kulcs	Bruttó érték
0-30 nap	Stage 2	5%	440
31-90 nap	Stage 2	7%	44
91-820 nap	Stage 3	11%	87
821-1185 nap	Stage 3	35%	16
1186 nap felett	Stage 3	100%	17
<b>Egyéb pénzügyi követelések - egyéb</b>			<b>604</b>

(millió Ft)			2022.12.31.
Késedelmes napok száma	Minősítés	Értékvesztés kulcs	Bruttó érték
0-30 nap	Stage 2	3%	732
31-90 nap	Stage 2	5%	42
91-820 nap	Stage 3	9%	39
821-1185 nap	Stage 3	35%	1
1186 nap felett	Stage 3	100%	18
<b>Egyéb pénzügyi követelések - egyéb</b>			<b>832</b>

### 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.

A biztosítékok piaci értéke 1 815 879 millió Ft 2023. december 31-én (2022.12.31: 1 691 246 millió Ft).

A követelések behajtása során a biztosítékok érvényesítéséből realizált érték 2023-ben 33 millió Ft volt (2022: 93 millió Ft). A biztosítékok érvényesítése végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódással, a Csoport követeléseinek mértékéig terjedően történt.

33.1.3. táblázat - Biztosítékok

(millió Ft)	Biztosítéki követelmények alá tartozó kitétség aránya (%)		Biztosíték alapvető típusa
	2023.12.31.	2022.12.31.	
<b>Ügyfelekkel szembeni követelések - Lakossági ügyfelek</b>			
Azonnali áthidaló kölcsönök	99,99%	99,99%	ingatlan fedezet
Áthidaló kölcsönök	99,34%	98,50%	ingatlan fedezet
Lakáskölcsönök	89,71%	87,89%	ingatlan fedezet
<b>Ügyfelekkel szembeni követelések - Társasházi ügyfelek</b>			
Azonnali áthidaló kölcsönök	0,12%	0,13%	-
Lakáskölcsönök	0,03%	0,06%	-

### 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.

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

(millió Ft)	2023.12.31.	2022.12.31.
50%-nál kisebb	165 161	164 378
51-70%	133 084	138 853
71-90%	184 930	193 054
91-100%	0	3
100% felett	39	40
Nincs LTV	41 817	47 280
<b>Hitelkövetelés bruttó állomány összesen</b>	<b>525 031</b>	<b>543 608</b>

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

(millió Ft)	2023.12.31.	2022.12.31.
50%-nál kisebb	1 826	1 800
51-70%	2 337	2 504
70% felett	5 535	5 757
Nincs LTV	1 475	1 899
<b>Értékvesztett hitelkövetelés bruttó állomány összesen</b>	<b>11 173</b>	<b>11 960</b>

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

(millió Ft)	2023.12.31.	2022.12.31.
50%-nál kisebb	2 965	2 557
51-70%	942	737
71-90%	944	366
Nincs LTV	363	715
<b>Összesen</b>	<b>5 214</b>	<b>4 375</b>

### 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 magában foglaló – követeléséhez.

A Csoport által nyújtható áthidaló és azonnali áthidaló hitelek fedezeteként csak a következő dologi biztosítékok (és azok kombinációi) fogadhatók el: jelzálogjog, önálló zálogjog, keretbiztosítéki jelzálogjog, óvadék. Nem dologi biztosítékok lehetnek a következők: a fedezeti ingatlant biztosító vagyonbiztosítás, engedményezés, kockázati életbiztosítás, 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.

2023. december 31-én a Csoport nem rendelkezett olyan pénzügyi instrumentummal, amely esetében nem került sor értékvesztés elszámolására a biztosíték miatt. Az értékvesztésre a fedezeti ingatlanok értékének nincs hatása, csupán a portfólió kerül szegmentálásra aszerint, hogy az adott szerződés mögött van vagy nincs fedezeti ingatlan. 2023. december 31-én a portfólió 95,40%-a mögött volt fedezeti ingatlan, az értékvesztett állományon ezen érték 95,76%. A fedezett portfólión visszamért PD-k és LGD-k kedvezőbbek, mint a fedezetlen esetben, így az ezekre számolt értékvesztés kulcsok is alacsonyabbak.

#### **d) Várható hitelezési veszteségből származó összegek**

*Az értékvesztés becslésére használt inputok, feltételezések és módszerek*

A csoport 8 termék kategóriát alkalmaz a PD klasszifikációjánál: lakáskölcsön (fedezett / nem fedezett), áthidaló kölcsön (fedezett / nem fedezett), azonnali áthidaló kölcsön (fedezett, 1 éves megtakarítással rendelkező nem fedezett, 0 napos megtakarítással rendelkező nem fedezett), társasházilakásszövetkezeti hitelek. A rövid (PIT) és hosszútávú (TTC) csődvalószínűségeket a legalább T-5 és T-3 éves kohorszok segítségével kerülnek megbecsülésre. Az előretekintő információk a PIT PD módosításával kerülnek beépítésre.

Az LGD szegmensek a terméktípus (lakáskölcsön, áthidaló, azonnali áthidaló) és a felmondottsági státusz (nem felmondott, nemteljesítés miatt felmondott, lakáscél igazolás hiánya miatt felmondott) alapján kerültek kialakításra. A betéteket veszteségcsökkentő tételként vesszük figyelembe. A végső LGD értékek kiszámításakor a korábbi fedezetértékelési akciók adatai figyelembevételre kerülnek, mint végső veszteségcsökkentő tétel.

Az EAD-ok amortizált bekerülési értéken alapulnak.

A gyógyulási arányok a termék kora (48 hónapnál fiatalabb / idősebb) és fedezetessége (fedezett / nem fedezett) alapján kerülnek szegmentálásra.

További részletekért, illetve a számviteli politikával kapcsolatban lásd a 6.4. megjegyzést.

*A hitelkockázat jelentős növekedése*

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).

Amennyiben a bekerülési minősítéshez képest legalább 2 értékkel romlik a viselkedési minősítés, akkor az az ügylet hitelkockázatának jelentős növekedését jelzi.

*Hitelkockázati kategóriák*

A Csoport több 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

A Csoport azokat a szerződéseket sorolja 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 sorolja a Csoport 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 sorolja a Csoport azon szerződéseket, ahol van késedelmes tranzakció és a késedelmes napok száma 31-nél több, de nem több, mint 62.

Azok a szerződések, 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 sorolja a Csoport 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 lejáratú 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 kitétség 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.

#### *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 kivezetheti a Csoport és az újratárgyalt hitelt megjelenítheti új hitelként valós értéken a 6.3. d) megjegyzésben meghatározott számviteli politikával összhangban.

Ha egy pénzügyi eszköz feltételeit módosítja a Csoport, 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 hiteleket újratárgyalja annak érdekében, hogy maximalizálja a beszédési 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 és a fogyasztóvédelmi elvekre, melyhez az MNB 5/2022. (IV.22.) 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 figyelembevéve 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 nemteljesítés fogalma*

Egy adott ügyfél defaultját akkor kell megtörténtnek 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 (példák: szerződés minden szereplője meghalt, eltűnt, biztosíték megsemmisült, megváltozott kockázati feltételek)
- 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 a következő két feltétel együttes teljesülését vizsgálja:

- a késedelem mértéke abban az esetben tekinthető kritikussnak, amennyiben 90 napon túl fennáll a minősítés idejében,
- a késedelmes összeg mértéke abban az esetben tekinthető kritikussnak, 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 Csoport egységesen 100 eurós határt alkalmaz a magánszemélyek és a társasházak/lakásszövetkezetek esetében is.

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 defaultba 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 próbaidejüket 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 minden nap a számlavezető rendszer végzi el és a Stratégiai kockázatkezelési igazgatóság munkatársai ellenőrzik. Az elemzés alapját képezik a napi nyomkövetési listák, melyek a napi szintű default-os szerződéseket, továbbá azon adatbázisok és riportok is, melyek a default indikátorokat tartalmazzák.

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 átvette az MNB 2023. májusi körlevelében közölt 2023/2024/2025-es előrejelzéseit;

- Lakossági hitelbővülés: az MNB körlevél erre az indikátorra nem tartalmaz értékeket. Ugyanakkor az MNB a 2022. márciusi Jelentés az inflációról című kiadványában közzétesz egy sávos előrejelzést a lakossági hitelbővülésre 2022/2023/2024-re. A Csoport az előrejelzési sáv két szélét veszi át saját kedvező és kedvezőtlen forgatókönyvének, míg az alappályát a sávszélek között szakértői döntés alapján jelöli ki;
- Lakóingatlanok árindexének éves változása: az MNB ilyen előrejelzést nem tett közzé, ezért a Csoport szakértői alapon az alábbi árváltozásokkal számol a következő 12 hónapra: kedvező (0%), alappálya (-5%), kedvezőtlen (-20%);
- Bruttó állóeszköz-felhalmozás: a Csoport átvette az MNB 2023. májusi körlevelében közölt 2023/2024/2025-es előrejelzéseit;
- Versenyszféra bruttó átlagkeresete: a Csoport átvette az MNB 2023. májusi körlevelében közölt 2023/2024/2025-es előrejelzéseit;
- Infláció: a Csoport átvette az MNB 2023. májusi körlevelében közölt 2023/2024/2025-es előrejelzéseit;
- Munkanélküliségi ráta: a Csoport átvette az MNB 2023. májusi körlevelében közölt 2023/2024/2025-es előrejelzéseit.
- Szenáriósúlyok: az MNB vezetői körlevelében az alábbi súlyokat javasolja a három scenárióra: kedvező (5-10%), alappálya (60-70%), kedvezőtlen (20-30%). A Csoport élt az MNB által biztosított mozgástérrel, és aszimmetrikus súlyokat határozott meg. A súlyok PD, LGD és EAD esetén is a következők: kedvező (5%), alappálya (65%), kedvezőtlen (30%).

	GDP			Lakossági hitelbővülés		
	Kedvezőtlen	Alappálya	Kedvező	Kedvezőtlen	Alappálya	Kedvező
2023	-3.61	0.78	4.42	6.5	8.3	10.1
2024	2.47	4.03	5.14	6.4	8.1	9.7
2025	5.21	3.54	2.19	12.6	13.4	14.2
Szenáriósúlyok PD, LGD és EAD esetén:				30%	65%	5%
Lakóingatlanok árváltozása:				-20%	-5%	0%

	Bruttó állóeszköz felhalmozás			Versenyszféra bruttó átlagkereset		
	Kedvezőtlen	Alappálya	Kedvező	Kedvezőtlen	Alappálya	Kedvező
2023	-13.37	-4.4	3.69	12.06	14.05	15.67
2024	-0.82	4.2	8.14	6.96	9.6	11.74
2025	7.19	4	1.52	7.76	7.5	7.29

	Munkanélküliségi ráta			Infláció		
	Kedvezőtlen	Alappálya	Kedvező	Kedvezőtlen	Alappálya	Kedvező
2023	4.7	3.65	2.79	16.96	17.24	17.47
2024	4.71	3.35	2.25	3.71	3.95	4.15
2025	4.32	3.3	2.48	2.95	3	3.03

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 PD esetén:

- A GDP éves volumenindexe
- A lakossági hitelállomány éves változása

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

- Lakóingatlanok árindexének éves változása

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

- Bruttó állóeszköz-felhalmozás
- Versenyszféra bruttó átlagkeresete
- Infláció
- Munkanélküliségi ráta

#### *A várható hitelezési veszteség értékelése*

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.

(millió Ft)	Kitettség	Alkalmazott külső benchmark	
		PD	LGD
Magyar állam, MNB	121 530	0,23%	40,00%

#### A koronavírus és az energiaválság hatásai

2023 kezdetével megszűnt a moratórium. Annak érdekében, hogy a korábban moratóriumban maradt ügyfelek hiteleinek esetében a megfelelő kockázati tartalékok megképzésre kerüljenek, a Lakástakarékpénztár 2023-ban felülvizsgálta és módosította az értékvesztés modelljét. Tekintettel arra, hogy a jövőbeli kockázatok (új makroszintű súlyok, perzisztencia) bekerültek az értékvesztési modellbe, a kettős hatások elkerülése érdekében a Csoport nem alkalmazott overlayt. Az új makromodell jelenleg nem tartalmaz inflációs változót, mivel az folyamatosan csökkenő inflációs időszakában lett kifejlesztve. Ugyanakkor az infláció 2023-ban tovább emelkedett, és a reál nettó keresetek az elmúlt időszakban csökkenő tendenciát mutattak. A kapcsolat 1, 2 és 3 éves késleltetéssel negatívan hat a fizetőképességre és az ingatlanfedezetek forgalomképességére. Tekintettel arra, hogy ez a tényező nem kezelhető a modellben, a PD- és LGD-modellekbe átmenetileg PMA-módosítók kerültek bevezetésre, amíg az újramodellezés vagy az infláció tartósan nem csökken. A Csoport rendre 45%-kal, 30%-kal és 15%-kal növelte a PD görbe első három éves értékét, ami 824 millió forint értékvesztés növekedést eredményezett. Emellett bevezetésre került a 10%-os PMA LGD faktor, amelynek 395 millió forintos hatása van az értékvesztésre. Azok a szerződések, amelyek 2022. december 31-ig, azaz a fizetési moratórium lejártáig nem léptek ki a moratóriumból, bár azóta jól fizettek, kockázatosabbnak tartjuk őket, mint azokat, akik a moratórium teljes időtartama alatt fizettek. Ezeket a szerződéseket Stage 2-be soroltuk vissza.

Megvizsgáltuk továbbá az éghajlatváltozás lehetséges hatását (ESG) a Fundamenta hitelfortfóliójára, hitelezési folyamatára és a fedezeti értékre. Minden egyes évre vonatkozóan 2050-ig meghatározásra került az árvíz- és erdőtűzkockázatokra vonatkozó szorzószám, hogy számszerűsíteni lehessen az eseménynek a biztosítékértékre gyakorolt hatását. Az ESG-szorzó értékvesztésre gyakorolt hatását az LGD-n keresztül rendeljük hozzá a portfólióhoz, melynek hatása 321 millió forint.

### Megképzett értékvesztés

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

33.1.8. táblázat - Értékvesztés mozgástábla (Ügyfelekkel szembeni követelések)

(millió Ft)	2023				2022			
	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség - értékvesztett (Stage 3)	Összesen	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség - értékvesztett (Stage 3)	Összesen
<b>Ügyfelekkel szembeni követelések értékvesztése</b>								
Egyenleg előző év december 31-én	2 692	1 186	6 506	<b>10 384</b>	2 095	1 389	5 244	<b>8 728</b>
Átsorolások	1 521	3 252	-4 773	<b>0</b>	1 429	200	-1 629	<b>0</b>
Keletkeztetésből származó növekedés	227	0	0	<b>227</b>	491	0	0	<b>491</b>
További képzések	240	673	4 457	<b>5 370</b>	475	900	3 816	<b>5 191</b>
Feloldás	-1 661	-4 370	-448	<b>-6 479</b>	-1 569	-1 208	-594	<b>-3 371</b>
Kivezetésből származó csökkenés	-199	-77	-394	<b>-670</b>	-229	-95	-616	<b>-940</b>
Egyéb változások	0	0	267	<b>267</b>	0	0	285	<b>285</b>
<b>Egyenleg december 31-én</b>	<b>2 820</b>	<b>664</b>	<b>5 615</b>	<b>9 099</b>	<b>2 692</b>	<b>1 186</b>	<b>6 506</b>	<b>10 384</b>

33.1.9. táblázat - Bruttó érték mozgástábla (Ügyfelekkel szembeni követelések)

(millió Ft)	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség (Stage 3)	Összesen
<b>Egyenleg 2021. december 31-én</b>	<b>386 200</b>	<b>118 293</b>	<b>13 268</b>	<b>517 761</b>
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	93 052	0	0	93 052
<i>Egyéb változások</i>	-31 708	-3 944	456	-35 196
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-22 754	-7 410	-1 451	-31 615
<i>Stage váltás</i>	46 228	-45 982	-246	0
<i>Leírás/elengedés</i>	3	1	-23	-19
<i>Törlesztési moratórium miatti változás</i>	1	-77	-44	-120
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>471 022</b>	<b>60 881</b>	<b>11 960</b>	<b>543 863</b>
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	39 917	0	0	39 917
<i>Egyéb változások</i>	-34 870	-4 009	-261	-39 140
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-14 948	-3 713	-648	-19 309
<i>Stage váltás</i>	9 678	-9 810	132	0
<i>Leírás/elengedés</i>	4	1	-10	-5
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>470 803</b>	<b>43 350</b>	<b>11 173</b>	<b>525 326</b>

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

(millió Ft)	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség (Stage 3)	Összesen
<b>Adósságinstrumentum típusú értékpapírok értékvesztése</b>				
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>76</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>76</b>
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	10	0	0	10
<i>Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)</i>	1	0	0	1
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-19	0	0	-19
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68</b>
<b>Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése</b>				
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>22</b>	<b>51</b>
<i>Keletkeztetésből származó növekedés</i>	0	15	0	15
<i>Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)</i>	0	13	11	24
<i>Egyéb változások</i>	-1	-1	0	-2
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-2	-16	-4	-22
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	0	-3	3	0
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>12</b>	<b>22</b>	<b>32</b>	<b>66</b>
<b>Hitelezési veszteséggel kapcsolatos céltartalék</b>				
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45</b>
<i>Keletkeztetésből származó növekedés</i>	350	0	0	350
<i>Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)</i>	-6	0	0	-6
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-357	0	-1	-358
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	-1	0	1	0
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31</b>

(millió Ft)	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség (Stage 3)	Összesen
<b>Adósságinstrumentum típusú értékpapírok értékvesztése</b>				
<b>Egyenleg 2021. december 31-én</b>	<b>95</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>95</b>
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	4	0	0	4
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-23	0	0	-23
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>76</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>76</b>
<b>Egyéb pénzügyi követelések értékvesztése</b>				
<b>Egyenleg 2021. december 31-én</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>20</b>	<b>43</b>
<i>Keletkeztetésből származó növekedés</i>	10	12	0	22
<i>Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)</i>	0	1	3	4
<i>Egyéb változások</i>	1	2	0	3
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-8	-12	-1	-21
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>22</b>	<b>51</b>
<b>Hitelezési veszteséggel kapcsolatos céltartalék</b>				
<b>Egyenleg 2021. december 31-én</b>	<b>98</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>100</b>
<i>Keletkeztetésből származó növekedés</i>	750	0	0	750
<i>Hitelkockázat-változásból származó változás (nettó)</i>	8	0	0	8
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-804	0	-9	-813
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	-7	0	7	0
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45</b>

33.1.11. táblázat - Bruttó érték mozgástábla (további pénzügyi eszközök és hitelkeretek)

(millió Ft)	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség (Stage 3)	Összesen
<b>Adósságinstrumentum típusú értékpapírok</b>				
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>82 934</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>82 934</b>
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	11 028	0	0	11 028
<i>Egyéb változások</i>	239	0	0	239
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-20 172	0	0	-20 172
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	0	0	0	0
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>74 029</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74 029</b>
<b>Egyéb pénzügyi követelések</b>				

<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>499</b>	<b>774</b>	<b>58</b>	<b>1 331</b>
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	0	501	0	501
<i>Egyéb változások</i>	-5	1	-225	-229
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	0	-484	-15	-499
<i>Lízingdíj fizetések</i>	-90	0	0	-90
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	0	-302	302	0
<i>Leírás/elengedés</i>	0	-6	0	-6
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>404</b>	<b>484</b>	<b>120</b>	<b>1 008</b>
<b>Hitelkeret</b>				
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>4 375</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 375</b>
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	37 021	0	0	37 021
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-36 087	-29	-66	-36 182
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	-95	29	66	0
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>5 214</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 214</b>

	12 havi várható hitelezési veszteség (Stage 1)	Élettartami várható hitelezési veszteség - nem értékvesztett (Stage 2)	Élettartami várható hitelezési veszteség (Stage 3)	Összesen
<b>Adósságinstrumentum típusú értékpapírok</b>				
<b>Egyenleg 2021. december 31-én</b>	<b>103 381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>103 381</b>
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	4 135	0	0	4 135
<i>Egyéb változások</i>	1 192	0	0	1 192
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-25 774	0	0	-25 774
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>82 934</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>82 934</b>
<b>Egyéb pénzügyi követelések</b>				
<b>Egyenleg 2021. december 31-én</b>	<b>410</b>	<b>731</b>	<b>60</b>	<b>1 201</b>
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	322	451	0	773
<i>Egyéb változások</i>	52	18	-17	53
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-195	-371	-16	-582
<i>Lízingdíj fizetések</i>	-90	0	0	-90
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	0	-31	31	0
<i>Leírás/elengedés</i>	0	-24	0	-24
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>499</b>	<b>774</b>	<b>58</b>	<b>1 331</b>
<b>Hitelkeret</b>				
<b>Egyenleg 2021. december 31-én</b>	<b>10 170</b>	<b>0</b>	<b>144</b>	<b>10 314</b>
<i>Keletkeztetésből és vásárlásból származó növekedés</i>	78 964	0	0	78 964
<i>Kivezetésből származó csökkenés</i>	-84 152	0	-751	-84 903
<i>Stage-ek közötti átsorolás</i>	-607	0	607	0
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>4 375</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 375</b>

### Értékvesztett pénzügyi eszközök

Lásd a számviteli politikákra vonatkozó 6.4. megjegyzést.

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

2023. december 31-én a Csoport nem rendelkezett az időszak során leírt, továbbra is behajtás alatt lévő pénzügyi eszközökkel (2022: 0 millió Ft).

### Módosított pénzügyi eszközök

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

33.1.12. táblázat - Módosított pénzügyi eszközök

(millió Ft)	2023.12.31.	2022.12.31.
<b>Az év során módosított pénzügyi eszközök</b>		
Amortizált bekerülési érték a módosítás előtt	483	16 122
Nettó módosítási veszteség	-5	-123

A 2022-es üzleti évre vonatkozóan a fenti összegekből 15 879 millió Ft amortizált bekerülési érték és 121 millió Ft nettó módosítási veszteség a hitelmoratórium miatti szerződésmódosításhoz kapcsolódik. 2022. december 31-ével véget ért a törlesztési moratórium, így a tárgyévben már nem merült fel ezzel kapcsolatban módosítási veszteség.

33.1.13. táblázat - Módosított pénzügyi eszközök

(millió Ft)	2023.12.31	2022.12.31
	Bruttó könyv szerinti érték	Bruttó könyv szerinti érték
A módosítást követően gyógyult hitelek, amelyeket újra 12 havi várható hitelezési veszteséggel megegyező összesen értékelnek	16 475	49 649

A hitelmoratóriummal összefüggésben 16 299 millió Ft bruttó könyv szerinti érték került feltüntetésre 2023-ban (2022.12.31: 49 415 millió Ft).

### Átstrukturált hitelek

A Csoport gazdasági szempontokat és az arányosság elvét is figyelembevéve minden általában elvárható, és a jogszabályi környezet által támogatott módszert, eszközt alkalmaz a lejárt követelések kezelése érdekében. A késedelmessé vált kitétségek esetében elsődleges cél, hogy elősegítse az adósok fizetőképességének helyreállítását. Ezen cél elérésének egyik kiemelt eszköze a követelések átstrukturálása, amely lehetőség a nem teljesítőnek történő minősítést megelőzően és a már nem teljesítővé vált kitétségek 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 biztosítottak az adósoknak, amelyek kedvezőbbek a kezdeti megjelenítéskor fennálló feltételeknél, és amelyeket a Csoport 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;
- Szerződésszegés egyéb esetei (Lakáscél nem igazolás, fedezet elvonás, jelzálog nem kerül bejegyzésre);
- Fedezeti ingatlanon kezdeményezett végrehajtás;
- Ügyfélcsoport alapján kapcsolódó szerződések együttes felmondása;
- Hitelbírálat során valótlan tényalap közlés (ideértve az állami támogatásra való jogosultságot is), melyre a hitel folyósítását követően derül fény.

Amennyiben az adós továbbra sem együttműködő, tartozását nem rendezi, úgy elindításra kerül a követelés érvényesítésére irányuló jogi eljárás, amely során az ügylethez tartozó fedezet is érvényesítésre kerül. Ha az eljárás során a követelés nem teljesen térül meg, az akár részben behajthatatlanná válik, úgy a fennmaradó követelés leírásra kerül.

#### **e) Hitelkockázati koncentráció**

A Csoport a hitelkockázat koncentrációját szektor és földrajzi régió szerint monitorozza. A hitelkövetelések, a hitelnújtási elkötelezettségek és az értékpapírok hitelkockázatának elemzését mutatja be az alábbi táblázat:

## 33.1.14. táblázat - Hitelkockázati koncentráció

(millió Ft)	Hitelkövetelések bruttó értéke	
	2023.12.31.	2022.12.31.
<b>Bruttó érték</b>	<b>525 031</b>	<b>543 608</b>
<b>Ágazati koncentráció</b>		
<b>Társasház, Lakásszövetkezet</b>	<b>16 914</b>	<b>15 824</b>
Jelzáloggal fedezett	16	16
Fedezetlen hitelek	16 898	15 808
<b>Lakossági szektor</b>	<b>508 117</b>	<b>527 784</b>
Jelzáloggal fedezett	500 987	519 470
Fedezetlen hitelek	7 130	8 314
<b>Összesen</b>	<b>525 031</b>	<b>543 608</b>
<b>Földrajzi hely szerinti koncentráció</b>		
Bács-Kiskun	26 923	28 492
Baranya	11 421	12 094
Békés	10 749	11 521
Borsod-Abaúj-Zemplén	25 577	27 118
Budapest	99 111	102 866
Csongrád-Csanád	25 297	26 381
Fejér	30 030	30 775
Győr-Moson-Sopron	35 761	36 191
Hajdú-Bihar	26 061	27 044
Heves	11 667	12 179
Jász-Nagykun-Szolnok	17 632	18 479
Komárom-Esztergom	30 299	30 768
Nógrád	5 257	5 614
Pest	91 441	92 404
Somogy	7 751	8 155
Szabolcs-Szatmár-Bereg	20 030	21 401
Tolna	10 187	10 708
Vas	8 427	8 760
Veszprém	22 950	23 638
Zala	8 460	9 019
<b>Összesen</b>	<b>525 031</b>	<b>543 607</b>

(millió Ft)	Hitelnyújtási elkötelezettségek	
	2023.12.31.	2022.12.31.
Elkötelezettség összege	5 214	4 375
<b>Ágazati koncentráció</b>		
<b>Társasház, lakásszövetkezet</b>	<b>266</b>	<b>259</b>
Fedezetlen hitelek	266	259
<b>Lakossági szektor</b>	<b>4 948</b>	<b>4 116</b>
Jelzáloggal fedezett	4 850	3 660
Fedezetlen hitelek	98	456
<b>Összesen</b>	<b>5 214</b>	<b>4 375</b>
<b>Földrajzi hely szerinti koncentráció</b>		
Bács-Kiskun	278	203
Baranya	124	127
Békés	120	92
Borsod-Abaúj-Zemplén	150	248
Budapest	1 061	881
Csongrád-Csanád	249	177
Fejér	285	154
Győr-Moson-Sopron	471	212
Hajdú-Bihar	274	212
Heves	71	135
Jász-Nagykun-Szolnok	180	166
Komárom-Esztergom	358	224
Nógrád	53	2
Pest	716	856
Somogy	39	28
Szabolcs-Szatmár-Bereg	201	183
Tolna	81	80
Vas	178	68
Veszprém	241	208
Zala	84	119
<b>Összesen</b>	<b>5 214</b>	<b>4 375</b>

Adósságinstrumentum típusú értékpapírok könyv szerinti értéke 2023.12.31-én 73 961 millió Ft volt (2022.12.31: 82 858 millió Ft), mely az előző évhez hasonlóan teljes egészében az állami szektorhoz kapcsolódott.

### 33.2. 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 (javaldalmazási 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 igazgatóság 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 (Treasury igazgatóságtól kapott heti jelentés), ami támogatja a felelősségteljes kontroll funkció gyakorlását.

## **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*

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 készítettünk. 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.

33.2.1. táblázat - Likviditási kockázati kitétség - 30 napon belül elérhető likviditás

(millió Ft)	2023.12.31.	2022.12.31.
Január 1-jén	96 336	168 122
December 31-én	67 628	96 336
Időszaki átlag	94 436	127 104
Időszaki maximum	108 267	169 641
Időszaki minimum	59 649	89 493

*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:

33.2.2. táblázat - Ügyfél befizetések oldalán stresszelt likviditási mutató

(%)	2023.12.31.	2022.12.31.
Január 1-jén	491,78%	555,55%
December 31-én	468,43%	151,85%
Időszaki átlag	495,71%	310,99%
Időszaki maximum	746,79%	555,55%
Időszaki minimum	277,70%	142,21%

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:

33.2.3. táblázat - Lejárat elemzés

(millió Ft)	2023.12.31.						
	Könyv szerinti érték	Összesen	Bruttó névleges pénz beáramlás (+) és kiáramlás (-)				
			1 hónapon belül	1-3 hónap között	3 hónap - 1 év között	1-5 év között	5 éven túl
<b>Pénzügyi kötelezettség típusa</b>							
<b>Nem származékos pénzügyi kötelezettségek</b>							
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	15 460	<b>-22 070</b>	-133	-257	-1 180	-20 500	0
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	559 492	<b>-650 689</b>	-8 944	-149 237	-215 231	-131 529	-145 748
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	6 235	<b>-6 746</b>	-1 062	-222	-927	-4 411	-124
ebből Lízingkötelezettségek	5 212	<b>-5 723</b>	-105	-208	-926	-4 360	-124
Meg nem jelenített hitelek kötelezettségek	5 214	<b>-5 214</b>	-5 214	0	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>586 401</b>	<b>-684 719</b>	<b>-15 353</b>	<b>-149 716</b>	<b>-217 338</b>	<b>-156 440</b>	<b>-145 872</b>
<b>Pénzügyi eszköz típusa</b>							
<b>Nem származékos pénzügyi eszközök</b>							
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	51 779	<b>51 779</b>	51 779	0	0	0	0
Értékpapírok	73 961	<b>83 403</b>	0	288	21 749	50 397	10 969
Ügyfelekkel szembeni követelések	516 227	<b>645 061</b>	6 271	16 672	59 714	270 824	291 580
Egyéb pénzügyi követelések	942	<b>1 047</b>	247	22	101	359	318
ebből Lízingkövetelések	404	<b>443</b>	8	15	66	354	0
<b>Összesen</b>	<b>642 909</b>	<b>781 290</b>	<b>58 297</b>	<b>16 982</b>	<b>81 564</b>	<b>321 580</b>	<b>302 867</b>

(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
<b>Pénzügyi kötelezettség típusa</b>							
<b>Nem származékos pénzügyi kötelezettségek</b>							
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	514	<b>-785</b>	-5	-10	-46	-724	0
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	598 501	<b>-660 349</b>	-11 717	-180 226	-249 046	-101 649	-117 711
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	6 513	<b>-7 120</b>	-378	-762	-862	-4 065	-1 053
ebből Lízingkötelezettségek	5 604	<b>-6 210</b>	-96	-192	-860	-4 009	-1 053
Kibocsátott pénzügyi garancia szerződések		<b>0</b>	0	0	0	0	0
Meg nem jelenített hitelek kötelezettségek	4 375	<b>-4 375</b>	-4 375	0	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>609 903</b>	<b>-672 629</b>	<b>-16 475</b>	<b>-180 998</b>	<b>-249 954</b>	<b>-106 438</b>	<b>-118 764</b>
<b>Pénzügyi eszköz típusa</b>							
<b>Nem származékos pénzügyi eszközök</b>							
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	37 381	<b>37 416</b>	37 416	0	0	0	0
Értékpapírok	82 858	<b>93 694</b>	0	0	2 908	69 397	21 389
Ügyfelekkel szembeni követelések	533 479	<b>612 672</b>	6 262	17 169	58 506	256 439	274 296
Egyéb pénzügyi követelések	1 280	<b>1 389</b>	448	28	112	376	425
ebből Lízingkövetelések	499	<b>557</b>	8	17	69	370	93
<b>Összesen</b>	<b>654 998</b>	<b>745 171</b>	<b>44 126</b>	<b>17 197</b>	<b>61 526</b>	<b>326 212</b>	<b>296 110</b>

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 kölcsönnel nem rendelkező betétek pénzügyi áramlását 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.

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

(millió Ft)	2023.12.31.	2022.12.31.
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
Értékpapírok	54 719	82 858
Ügyfelekkel szembeni követelések	452 633	471 256
Egyéb pénzügyi követelések	652	759
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	15 413	513
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	166 310	134 293
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	4 207	4 695

#### d) Likviditási tartalékok

Az alábbi tábla a Csoport likviditási tartalékainak összetevőit mutatja be.

33.2.5. táblázat - Likviditási tartalékok

(millió Ft)	2023.12.31		2022.12.31	
	Könyv szerinti érték	Valós érték	Könyv szerinti érték	Valós érték
Egyenlegek központi bankoknál	47 568	47 568	31 915	31 915
Pénzeszközök és egyenlegek más bankoknál	4 211	4 211	5 466	5 466
Tehermentes, állam által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	73 948	70 223	82 842	66 977
<b>Likviditási tartalékok összesen</b>	<b>125 727</b>	<b>122 002</b>	<b>120 223</b>	<b>104 358</b>

#### e) Fedezetként felajánlott és jövőbeli finanszírozás-szerzéshez elérhető eszközök

A tárgyidőszakban a Csoportnak voltak refinanszírozási ügyletei. Az ügyletek során olyan módon adott át pénzügyi eszközöket, hogy az átadások nem feleltek meg a kivezetés feltételeinek. A jövőbeli finanszírozás szerzéséhez kapcsolódó eszközöket két fő csoportba sorolhatjuk:

- A jegybanknál fedezetképes, hitelműveletekhez elfogadható eszközök: Ezen eszközök a Lakás-takarékpénztár esetében 2023. év végén a Magyar Állam által kibocsátott államkötvények voltak. Ugyanezen eszközcsoport esetében jelzálogleveleket is tarthat a Csoport a mérlegében, ugyanakkor ezek állománya a tárgyév végén 0 volt.

- Jelzálogalapú refinanszírozásba bevonható jelzáloghitelek, a hozzájuk tartozó biztosítéki ingatlannal, amelyre a Lakás-takarékpénztár javára önálló zálogjog bejegyzésre került: 2022.04.01-jén aláírt keretszerződés alapján ezen eszközcsoport hosszú lejáratú forrásszerzéshez bevonható. Éppen emiatt az eszközcsoportot a jelzálogtörvényben és a kapcsolódó keretszerződésben rögzített szabályok alapján elemzi a Csoport. Az ALCO egyetértése mellett azon és csak azon ügyletek és kapcsolódó biztosítékok esetében, ahol a fedezetbe vonhatóság feltételeiről meggyőződött a Lakás-takarékpénztár, a számlavezető rendszerében megfelelő jelölőket alkalmaz, hogy az elvi megterhelhetőség nyomon követhető legyen. Kijelenthető, hogy a fordulónapon rendelkezésre álló információk alapján a fedezetbe vonható ügyletek értéke a Lakás-takarékpénztár rendelkezésére álló, üzleti igényeit kielégítő refinanszírozási keret nagyságát érdemben meghaladja.

A fordulónapon a Csoport értékpapírállománya tekintetében az alábbi terhelésekkel rendelkezett:

33.2.6. táblázat - Biztosítékul elzálogosított pénzügyi eszközök

(millió Ft)	2023.12.31.		
	Zárolt	Zárolt, ténylegesen megterhelt	Zárolt, nem megterhelt
Névérték	50	15	35
Nettó könyv szerinti érték	44	13	31

Jelzálogalapú refinanszírozáshoz kapcsolódóan, amelynek fennálló tőkeösszege 2023.12.31-én 15 400 millió forint volt, fedezetként összesen 992 darab, 16 110 millió forint fennálló tőkeösszegű jelzáloghitel ügyletet és a hozzá kapcsolódó biztosítéki ingatlanokat tartott nyilván a Csoport megterheltként.

### 33.3. 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 kitétség 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, a hozamgörbe-kockázat és az 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 kockázatnak és devizakockázatnak lehetnek kitéve.

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

33.3.1. táblázat - Kamatkockázati kitettség

(millió Ft)	2023.12.31.			2022.12.31.		
	Fix kamatozású	Változó kamatozású	Nem kamatozó	Fix kamatozású	Változó kamatozású	Nem kamatozó
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	51 779	0	0	37 381	0	0
Ügyfelekkel szembeni követelések	516 227	0	0	533 479	0	0
Értékpapírok	73 961	0	0	82 858	0	0
Egyéb pénzügyi követelések	392	0	550	484	0	796
<b>Pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>642 359</b>	<b>0</b>	<b>550</b>	<b>654 202</b>	<b>0</b>	<b>796</b>
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	15 460	0	0	514	0	0
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	559 492	0	0	598 501	0	0
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	5 212	0	1 023	5 603	0	910
<b>Pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>580 164</b>	<b>0</b>	<b>1 023</b>	<b>604 618</b>	<b>0</b>	<b>910</b>

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:

33.3.2. táblázat - Devizakockázati kitettség

(millió Ft)	2023.12.31.				2022.12.31.			
	EUR	HUF	USD	Összesen	EUR	HUF	USD	Összesen
Devizakockázatnak kitett pénzügyi eszközök								
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	3 153	48 509	117	<b>51 779</b>	4 190	32 844	347	<b>37 381</b>
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	516 227	0	<b>516 227</b>	0	533 479	0	<b>533 479</b>
Értékpapírok	0	73 961	0	<b>73 961</b>	0	82 858	0	<b>82 858</b>
Egyéb pénzügyi követelések	717	225	0	<b>942</b>	831	449	0	<b>1 280</b>
<b>Összesen</b>	<b>3 870</b>	<b>638 922</b>	<b>117</b>	<b>642 909</b>	<b>5 021</b>	<b>649 630</b>	<b>347</b>	<b>654 998</b>
Devizakockázatnak kitett pénzügyi kötelezettségek								
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	0	15 460	0	<b>15 460</b>	0	514	0	<b>514</b>
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	559 492	0	<b>559 492</b>	0	598 501	0	<b>598 501</b>
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	4 080	2 155	0	<b>6 235</b>	4 622	1 891	0	<b>6 513</b>
<b>Összesen</b>	<b>4 080</b>	<b>577 107</b>	<b>0</b>	<b>581 187</b>	<b>4 622</b>	<b>600 906</b>	<b>0</b>	<b>605 528</b>
<b>Nettó devizakockázatnak való kitettség</b>	<b>-210</b>	<b>61 815</b>	<b>117</b>	<b>61 722</b>	<b>399</b>	<b>48 724</b>	<b>347</b>	<b>49 470</b>

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):

33.3.3. táblázat - Árfolyamok

Pénznem	Átlagos árfolyam		Fordulónapi azonnali árfolyam	
	2023	2022	2023.12.31	2022.12.31
1 EUR =	381,95	391,33	382,78	400,25
1 USD =	353,25	373,12	346,44	375,68

33.3.4 táblázat - Érzékenység elemzés (devizakockázat)

Pénznem	Változás mértéke (%)	Saját tőkére gyakorolt hatás (millió Ft)	2023.12.31.
			Eredményre gyakorolt hatás (millió Ft)
EUR	5%	-11	-11

A Csoport devizakockázati kitettsége a 2023-as üzleti évben nem volt jelentős.

### 33.4. 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 tőkét érintő veszteség kockázata.

Ez a meghatározás magában foglalja a reputációs kockázatokat, valamint az információs és kommunikációs technológiai rendszerekkel kapcsolatos (IKT) kockázatokat, a jogi kockázatokat, de nem tartalmazza a stratégiai kockázatokat, a tisztán piaci kockázatokat és a hitelkockázati eseményeket.

A Csoport a működési kockázatokat standard módszer szerint kezeli. Ezt a tevékenységet az Kockázatkontrolling csoport irányítja.

A működési kockázatkezelés elsődleges módszerei: folyamatos veszteség-adatgyűjtés, kulcskockázati indikátorok figyelése, veszteségelemzés, intézkedési javaslatok tétele a veszteségek megelőzésére, valamint a már bekövetkezett veszteségek csökkentésére, rendszeres és eseti jelentésszolgálat.

A működési kockázatok kezelésének stratégiai céljai:

- a vezetők, munkatársak kockázati kultúrájának, kockázatérzékenységének 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 a működési kockázat kezelésének és kontrollingjának folyamatában részt vevő összes szervezeti egység 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 kezeléséhez.

A vezetők a Kockázat-kontrolling csoporttal közösen minden szervezeti egységben kötelesek kijelölni a működési kockázatokért felelős (MKF) megfelelő képzettségű munkatársat. A szervezeti egység dolgozói a működési kockázatokkal és kockázatkezeléssel kapcsolatos kérdésekben közvetlenül az MKF-hez fordulhatnak. Az MKF ily módon ellátja a helyi működési kockázati controllinggal 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.

A Kockázat-kontrolling csoport a Lakás-takarékpénztár 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.
- A Csoport szervezeti egységei számára a működési kockázatok kérdéskörben központi kapcsolattartói és szaktanácsadói szerepet tölt be.
- Az irányítási korlátok, limitek átlépése esetén (a Risk Board-dal egyeztetve) intézkedéseket kezdeményez.
- Rendelkezik a szükséges kezdeményezési, módszertani és rendszerkompetenciával és ennek megfelelő felelősséggel tartozik a működési kockázatok controllingjáért.
- A központi és helyi feladatmegosztásnak megfelelően felelős a működési kockázatok controlling-folyamatáért.
- Felelős a működési kockázatoknak összesített nyilvántartásba vételéért, dokumentációjáért és minősítéséért.
- Felelős a működési kockázatokkal kapcsolatos oktatási feladatok ellátásáért, továbbá az MKF-ek szakmai irányításáért.
- Felelős az Oprisk Manager jogosultságok kezeléséért, ezzel összefüggésben naprakész nyilvántartás vezetéséért.
- A HR osztállyal együttműködve felelős az újonnan kinevezett MKF-ek munkaköri leírást kiegészítő mellékletének aláírásáért.

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 controllingjára 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 a Kockázat-kontrolling csoport által rendszeresen rendelkezésére bocsátott működési kockázatokról szóló jelentések (ideértve 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, valamint az MNB irányelveket 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 a Csoport is a sztenderdizált módszer szerint köteles kezelni e kockázatokat.

### **34. Tőke menedzsment**

A Csoport tőke menedzsmentjének 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 tőke menedzsmentje a kockázatok fedezéséhez rendelkezésre álló saját tőke és tőke jellegű finanszírozás, valamint minden lényeges, tőkével fedezendő kockázat értékelésére és kezelésére kiterjed. A Csoport tőke menedzsment 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 kockázattalállásnak és a szabályozói elvárásoknak megfelelő tőkeszintet. Amennyiben a Csoport tervezett kockázattalállásai 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”
- 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. „építőköcka 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 2023. és a 2022. 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:

34.1 táblázat - Tőkemenedzsment

(millió Ft)	2023.12.31.	2022.12.31.
<b>Tier 1 - Alapvető tőkeelemek /CET1/</b>		
Jegyzett tőke	2 001	2 001
Tőketartalék	2 100	2 100
(-) Közvetlen részesedések saját CET1 tőkeinstrumentumokban	-57	0
Eredménytartalék	55 150	47 958
Egyéb tartalék	8 090	7 120
Levonások	-9 684	-8 904
<i>ebből: Immateriális javak</i>	-9 684	-8 903
<i>ebből: Nemteljesítő kitettségek elégtelen fedezete</i>	0	-1
<b>Szabályozói tőke összesen</b>	<b>57 600</b>	<b>50 275</b>

## 35. Valós értéken történő értékelés

A Csoport nem rendelkezik valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumokkal.

### 35.1. 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. szint jegyzett áraitól eltérő inputok alapján, amelyek az adott eszközzel vagy kötelezettséggel kapcsolatban közvetlenül (árakként) vagy közvetetten (az árból levezetve) megfigyelhetőek. Ide tartoznak az olyan instrumentumok, amelyeket a következők felhasználásával értékelték: hasonló instrumentumok aktív piacon jegyzett piaci árai, azonos vagy hasonló instrumentumok az aktívnál 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.

### **35.2. Értékelési keretelvek**

A valós érték megbízható meghatározása érdekében a Csoport az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumai közül az ügyfelekkel szembeni követelések, bankokkal szembeni kötelezettségek, ügyfelek 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 ügyfelekkel szembeni követelések és kötelezettségek valós értékének meghatározásához alkalmazott értékelési technikák inputjai az alábbi feltételezéseket tartalmazzák:

- az ügyfelekkel szembeni követelések esetén a diszkontáláshoz használt diszkontráták megegyeznek az adott devizában, adott időszakra érvényes kockázatmentes kamatláb és kockázati prémium összegével,
- az ügyfelekkel szembeni kötelezettségek esetén a diszkontáláshoz használt diszkontráták megegyeznek az adott évi lakás-takarékpénztár-piaci kamatokkal,
- 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-szemponitú megközelítést alkalmaz, a jövőbeli pénzáramlásokat egyetlen folyó értéké 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 célokból 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 jövőbeli cash flow az év végén érvényes 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 jövőbeli cash flow az év végén érvényes 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 figyelembevételével 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 figyelembevételre, 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.

### 35.3. 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:

35.3.1. táblázat - Nem valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok

(millió Ft)				2023.12.31	
	1. szint	2. szint	3. szint	Valós érték összesen	Könyv szerinti érték összesen
<b>Eszközök</b>					
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	0	51 779	0	51 779	51 779
Értékpapírok	70 236	0	0	70 236	73 961
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	484 967	484 967	516 227
Egyéb pénzügyi követelések	0	0	942	942	942
<b>Kötelezettségek</b>					
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	0	17 227	0	17 227	15 460
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	0	502 414	502 414	559 492
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	0	0	6 235	6 235	6 235
(millió Ft)				2022.12.31	
	1. szint	2. szint	3. szint	Valós érték összesen	Könyv szerinti érték összesen
<b>Eszközök</b>					
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	0	37 381	0	37 381	37 381
Értékpapírok	66 992	0	0	66 992	82 858
Ügyfelekkel szembeni követelések	0	0	444 451	444 451	533 479
Egyéb pénzügyi követelések	0	0	1 280	1 280	1 280
<b>Kötelezettségek</b>					
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	0	508	0	508	514
Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	0	0	552 285	552 285	598 501
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	0	0	6 513	6 513	6 513

## **36. A számviteli törvény előírásainak megfelelő közzétételek**

### **A kötelező könyvvizsgálattal kapcsolatos közzétételek**

A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásait kötelező könyvvizsgálóval hitelesíttetni.

Könyvvizsgáló cég adatai: PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.) Könyvvizsgáló adatai: Könczöl Enikő (Kamarai tagsági száma: 007367).

A könyvvizsgáló cég által a tárgyévben felszámított díjak:

- Könyvvizsgálat: 39,1 millió Ft + ÁFA
- Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatás: 1,5 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 számvitel törvény szerinti konszolidált saját tőke összetevőire való allokációjából, másrészt a kétféle módon meghatározott konszolidált saját tőke közötti eltérések levezetéséből áll.

36.1. táblázat - Saját tőke megfeleltetési tábla

(millió Ft)	Számviteli törvény szerinti saját tőke elemei - 2023.12.31.								
	EU IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)	Tőketartalék	Eredmény-tartalék	Adózott eredmény	Értékelési tartalék	Lekötött tartalék	Visszavásárolt saját részvények	Összesen
Jegyzett tőke	2 001	0	0	0	0	0	0	0	2 001
Tőketartalék	0	0	2 100	0	0	0	0	0	2 100
Eredménytartalék	0	0	0	45 199	0	0	0	0	45 199
Visszavásárolt saját részvények	0	0	0	0	0	0	0	-919	-919
Kiegyenlítési tartalék	0	0	0	8 748	0	0	0	0	8 748
Általános tartalék	0	0	0	0	0	0	8 090	0	8 090
Tárgyévi adózott eredmény	0	0	0	0	10 814	0	0	0	10 814
<b>Saját tőke EU IFRS-ek szerint a számviteli törvény szerinti saját tőke komponensekre allokálva</b>	<b>2 001</b>	<b>0</b>	<b>2 100</b>	<b>53 947</b>	<b>10 814</b>	<b>0</b>	<b>8 090</b>	<b>-919</b>	<b>76 033</b>
<b>Saját tőke számviteli törvény szerint</b>	<b>2 001</b>	<b>0</b>	<b>2 100</b>	<b>53 947</b>	<b>10 814</b>	<b>0</b>	<b>8 090</b>	<b>-919</b>	<b>76 033</b>

36.1. táblázat - Saját tőke megfeleltetési tábla

(millió Ft)	Számviteli törvény szerinti saját tőke elemei - 2022.12.31.								
	EU IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)	Tőketartalék	Eredmény-tartalék	Adózott eredmény	Értékelési tartalék	Lekötött tartalék	Visszavásárolt saját részvények	Összesen
Jegyzett tőke	2 001	0	0	0	0	0	0	0	2 001
Tőketartalék	0	0	2 100	0	0	0	0	0	2 100
Eredménytartalék	0	0	0	42 334	0	0	0	0	42 334
Kiegyenlítési tartalék	0	0	0	6 959	0	0	0	0	6 959
Általános tartalék	0	0	0	0	0	0	7 120	0	7 120
Tárgyévi adózott eredmény	0	0	0	0	5 624	0	0	0	5 624
Átértékelési tartalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saját tőke EU IFRS-ek szerint a számviteli törvény szerinti saját tőke komponensekre allokálva</b>	<b>2 001</b>	<b>0</b>	<b>2 100</b>	<b>49 293</b>	<b>5 624</b>	<b>0</b>	<b>7 120</b>	<b>0</b>	<b>66 138</b>
<b>Saját tőke számviteli törvény szerint</b>	<b>2 001</b>	<b>0</b>	<b>2 100</b>	<b>49 293</b>	<b>5 624</b>	<b>0</b>	<b>7 120</b>	<b>0</b>	<b>66 138</b>

A fenti táblázatban 2023. december 31-ére és 2022. 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:

36.2. táblázat - Az osztalékfizetésre rendelkezésre álló forrás levezetése

(millió Ft)	2023.12.31.	2022.12.31.
Eredménytartalék	45 199	42 334
Tárgyévi eredmény	10 814	5 624
<b>Osztalékfizetésre rendelkezésre álló forrás</b>	<b>56 013</b>	<b>47 958</b>

Budapest, 2024.02.27.

---

**Tátrai Bernadett**  
az Igazgatóság elnöke,  
Vezérigazgató

---

**Morafcsik László**  
az Igazgatóság tagja,  
vezérigazgató-helyettes

TARTALOMJEGYZÉK

<b>1.</b>	<b>A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁR TEVÉKENYSÉGÉT MEGHATÁROZÓ KÜLSŐ TÉNYEZŐK</b>	<b>3</b>
<b>1.1.</b>	<b>MAKROGAZDASÁGI KERETFELTÉTELEK</b>	<b>3</b>
<b>1.2.</b>	<b>A KORMÁNYZAT LAKÁSPOLITIKAI INTÉZKEDÉSEI</b>	<b>5</b>
<b>1.3.</b>	<b>A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRAK TEVÉKENYSÉGÉT MEGHATÁROZÓ JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET ALAKULÁSA</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>A FUNDAMENTA CSOPORT STRATÉGIÁJA ÉS CÉLKITŰZÉSEI</b>	<b>6</b>
<b>2.1.</b>	<b>A FUNDAMENTA CSOPORT STRATÉGIÁJA (2021-2023)</b>	<b>6</b>
<b>2.2.</b>	<b>JÖVŐBENI CÉLKITŰZÉSEK</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>ÉRTÉKESÍTÉSI TEVÉKENYSÉG</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>PÉNZÜGYI ADATOK</b>	<b>9</b>
<b>4.1.</b>	<b>BETÉT- ÉS HITELÁLLOMÁNY ALAKULÁSA</b>	<b>9</b>
<b>4.2.</b>	<b>BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG</b>	<b>10</b>
<b>4.3.</b>	<b>PÉNZÜGYI HELYZET ÉS EREDMÉNY ALAKULÁSA</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>KOCKÁZATKEZELÉS</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>FOGLALKOZTATÁS- ÉS OKTATÁSPOLITIKA</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>KÖRNYEZETTUDATOSSÁG</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>TÁRSADALMI FELELŐSSÉGVÁLLALÁS</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>TELEPHELYEK BEMUTATÁSA</b>	<b>16</b>
<b>10.</b>	<b>FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK</b>	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b>NEM PÉNZÜGYI KIMUTATÁS</b>	<b>16</b>
<b>11.1.</b>	<b>A FUNDAMENTA CSOPORT ÜZLETI MODELLJÉNEK ISMERTETÉSE</b>	<b>16</b>
<b>11.2.</b>	<b>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</b>	<b>18</b>
<b>11.3.</b>	<b>A FUNDAMENTA CSOPORT ÜZLETI KAPCSOLATAIVAL, TERMÉKEIVEL ÉS SZOLGÁLTATÁSAIVAL ÖSSZEFÜGGŐ KOCKÁZATOK ISMERTETÉSE, ÉS EZEK KEZELÉSI MÓDJAINAK BEMUTATÁSA, KÜLÖNÖS TEKINTETTEL A 11.2. PONTBAN FELSOROLT TÉMAKÖRÖKRE</b>	<b>19</b>
<b>11.4.</b>	<b>AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG SZEMPONTJÁBÓL LÉNYEGES NEM PÉNZÜGYI TELJESÍTMÉNYMUTATÓK ISMERTETÉSE</b>	<b>20</b>

# 1. A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁR TEVÉKENYSÉGÉT MEGHATÁROZÓ KÜLSŐ TÉNYEZŐK

## 1.1. Makrogazdasági keretfeltételek

### Növekedés

2023-ban gyenge évet zárt a magyar gazdaság, a GDP 0,5% körüli mértékben zsugorodhatott. A gazdasági teljesítmény már 2022 harmadik negyedévben csökkenésnek indult, és csak 2023 második negyedévében ért véget a recesszió, melyet követően visszafogott növekedés kezdődött. Szinte kivétel nélkül, az összes nemzetgazdasági ágazat teljesítménycsökkenést mutatott az év során, és a kedvező időjárásnak köszönhetően tulajdonképpen csak a mezőgazdaság példa nélküli bővülése tudta valamennyire ellensúlyozni a visszaesést. A nettó export – köszönhetően annak, hogy az exportvolumen stagnálása mellett a belső keresleti tételek visszaesése miatt az import csökkent, szintén pozitívan járult hozzá a növekedéshez. Eközben a lakosság vásárlóerejének csökkenése az infláció miatt, míg a beruházások a költségvetési helyzet és a magas kamatkörnyezet miatt fogták vissza a gazdasági teljesítményt. Az ipari termelés a biztató előjelek ellenére elsősorban a fő felvevőpiacok tartósan gyengébb kereslete miatt húzta lefelé a növekedést. Az építőipari teljesítmény a beruházási volumen csökkenésével párhuzamosan és megegyező okokkal esett nagyot.

Tekintettel arra is, hogy 2023 negyedik negyedévében már érdemi növekedés következhetett be, az áthúzódó hatás 2024-ben pozitív lesz. Emellett a fogyasztói bizalom fokozatos, ám lassú helyreállításával párhuzamosan a következő negyedévekben a fogyasztás is kedvező fordulatot vehet. A csökkenő kamatkörnyezet mellett a hitelezési és beruházási aktivitás is megkezdheti a helyreállást. A globális gazdaság fellendülésének késlekedése hátráltathatja a jelentős hazai kapacitásbővítések exportlehetőségeinek kiaknázását, ennek megfelelően pedig az ipari termelés alakulása is bizonytalan. Az építőipar területén stagnálás várható, miközben az agrárium teljesítménye leginkább időjárásfüggő lesz.

### Munkaerőpiac

A nemzetgazdaságban foglalkoztattak száma továbbra is magas szinten alakult 2023 egészében, átlagosan 4,75 millió fő volt. A versenyszféra foglalkoztatottsága - főképp az elsődleges munkaerőpiac élénkülése és a külföldi munkavállalás növekedése miatt - a nemzetgazdaság gyengélkedése mellett is bővülni tudott a tárgyévben, miközben a munkanélküliség enyhén, 4% fölé emelkedett éves átlagban. A munkaerőpiac jellemzően késéssel reagál a gazdasági teljesítmény lassulására, ezt bizonyítja, hogy csak az utolsó negyedévben nőtt meg lényegesen az elbocsátások száma. Ugyanakkor bár csökken, továbbra is kifejezetten nagy a munkaerőhiány, vagyis hamar találnak maguknak állást azok, akiket elbocsátanak.

2023-ban folytatódott a legalacsonyabb garantált bérek jelentős mértékű emelése. A feszes munkaerőpiac és a magas infláció együttesen további év közbeni bércorrekciókat is kikényszerített a jó alkupozícióban levő munkavállalók számára, melynek eredményeként egy év alatt átlagosan 14% körüli mértékben nőttek a munkabérek. A munkavállalók ezzel a magas bérdinamikával sem lehettek maradéktalanul elégedettek, ugyanis az ezt lényegesen felülmúló inflációs ráta az átlagos bérek reálértékének csökkenését okozta.

### Infláció

2023-ban az éves átlagos infláció 17,6% volt. Mindez úgy alakult ki, hogy az első negyedévben még 25% fölötti havi adatokat láttunk, majd év végére 10% alá, decemberben 5,5%-ra csökkent az éves árdinamika. A havonta megjelenő adatok rendre a legmagasabbnak számítottak Európában, a régiós versenytársak is csak az év végéhez közeledve kerültek elérhető távolságba. Az év második felétől felgyorsuló dezinfláció hátterében elsősorban az élelmiszerek és az iparcikkek árindexének mérséklődése állt. A szigorú monetáris politika, a nyersanyagárak konszolidációja, a visszafogott fogyasztás, valamint a globális konjunktúra lassulása egyaránt enyhítették az árnyomást. Az infláció gyors ütemű csökkenését bázishatások is támogatták, év végén pedig mind a piaci szolgáltatások árának alakulása, mind pedig a háztartási energiaár-adatok pozitív meglepetést jelentettek.

Az erős dezinfláció 2024 első negyedévében folytatódik, majd ezt követően lelassul, így a fogyasztóiár-index várhatóan 2025-ben tér vissza tartósan a jegybanki inflációs célsávba. Központi banki prognózis szerint az infláció éves átlagban 2024-ben 4,0–5,5%, míg 2025-ben és 2026-ban egyaránt 2,5–3,5% között alakulhat

### Egyensúly

A 2023. évi költségvetési törvény 3,9%-os GDP-arányos költségvetési hiánycélt tartalmazott, amit a kormányzat októberben 5,2%-ra, majd év végén még tovább, 5,9%-ra emelt. A pénzforgalmi államháztartási hiány 4 593 milliárd forint lett, ami kisebb, mint a 2022-es érték. A költségvetés elcsúszása egyszerre több okra vezethető vissza, a legjelentősebbek az általános forgalmi adóbevétel - magas inflációs ellenére is - szignifikáns elmaradása, valamint az állami kamatkiadások megugrása.

A GDP-arányos államadósság-mutató a 2022. év végi 73,9%-ról minden bizonnyal csökkent 2023 végére. E javulás annak ellenére történt, hogy az államadósság összege jelentősen emelkedett, ugyanis a nominális GDP növekedése ezt jelentősen meghaladta. Ugyanakkor a nominális GDP dinamikus növekedése egyre nagyobb mértékben az áremelkedéseknek volt a következménye.

A befektetők által kiemelten figyelt folyó fizetési mérleg éves egyenlege a 2022. évi jelentős hiányt követően hatalmas fordulattal, GDP-arányosan legalább 8 százalékpontos javulással - a javuló külkereskedelmi egyenleg hatására - enyhe többletbe fordulhatott. A külső pozíció tartós javulása egyrészt az alacsonyabb energiaárak és az energiafogyasztás alkalmazkodása, másrészt a belső kereslet mérséklődése miatt szűkülő importra vezethető vissza.

### Kamatszint, árfolyam

A Nemzeti Bank 2023. májusban elindította a „kamatnormalizációs” folyamatot, azaz elkezdte közelíteni az effektívnek számító egynapos betéti gyorstenderek akkor 18%-os kamatát a jegybanki alapkamat 13%-os szintjéhez. Az alapkamat és az egynapos betéti tenderek kamatának szeptember végi összeérésével új szakaszba lépett a monetáris politika. 2023. október 1-től az MNB a tartalékszámra kötelező tartalék összegén felüli egyenlegére (túltartalékolás) a jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű kamatot fizeti, ezzel ez az eszköz vette át az irányadó eszköz szerepét. Októbertől az egynapos betéti gyorstender kivezetésre került, valamint innentől mind a jegybanki diszkontkötvény, mind a hosszú lejáratú, változó kamatozású betét kamatozása az alapkamathoz igazodik. A jegybank monetáris tanácsa októberi ülésén 75bp-os kamatcsökkentés mellett döntött, s ezzel a lépésközzel folytatva, év végére 10,75%-ra mérsékelte az irányadó kamatot. Az aktuális piaci várakozások alapján 2024. év végére akár 5-6% közelébe csökkenhet az alapkamat mértéke.

A bankközi kamatok lekövezték az irányadó ráta 2023. évben bekövetkező összesen 725bp-os csökkentését. Az o/n BUBOR pontosan lemásolta az irányadó kamat mozgását, miközben a 3 hónapos érték kissé előre szaladt, és 10% alatti szinten zárta az évet. Az állampapír-piaci hozamgörbe teljes szakaszán jelentősen mérséklődtek a hozamok az év során a 2022. év végi értékekkel összehasonlítva. Az éven belüli hozamok esése egyrészt a jegybanki kamatcsökkentésekkel, másrészt pedig az egyes intézményi befektetők diszkontkincstárjegy irányába való terelésével (és párhuzamosan kínálati hiánnyal) magyarázhatók. Az éven túli futamidőkön – nagy volatilitás mellett - összességében szintén számottevő hozamcsökkenést láthattunk, a trendszerű és jelentős lejtmenet az év végéhez közeledve következett be igazán. Év közben az időszakosan rosszabb nemzetközi hangulat, a nagy jegybankok kamatemelése, illetve a hazai költségvetési folyamatokat érintő aggodalmak felfelé mozgatták a hozamokat, míg különösen a harmadik negyedévtől a nemzetközi és hazai inflációs környezet javulása és az uniós forrásokkal kapcsolatos kedvezőbb hírek a kötvénypiaci hozamok szignifikáns esését hozták. Év végére kifejezetten szűk sávba kerültek a hozamok, a 3-20 éves futamidőkön egyaránt 5,80-6,10% közötti szinteken kereskedtek a befektetők.

A külkereskedelmi egyenleg, a javuló külső egyensúlyi pozíció fontos támasza lett a magyar devizának. A „kamatnormalizáció” folyamata viszont fokozatosan csökkenti a forint javára szóló, rendkívül magas kamatkülönbözetet, ami értelemszerűen csökkenti a forint relatív vonzerejét. Az EUR-HUF devizapár a 370-390-es sávban ingadozott a 2023-as év során, az év végét a 380-as szint fölött zárta, mely egy év alatt a

forint 4%-os erősödését jelentette. Az elkövetkező időszakban a jegybank az inflációs cél elérése érdekében feltehetően igyekszik majd viszonylag stabilan tartani a forint árfolyamát, miután az árfolyamváltozás begyűrűző hatása a fogyasztói árakba a pandémia óta szignifikánsan erősödött.

### 1.2.A kormányzat lakáspolitikai intézkedései

A 2023. évet a megemelkedett infláció, kamatok és a 2022 februárjában kitört orosz–ukrán háború súlyos gazdasági hatásai befolyásolták. Megfigyelhető volt a forint–devizaárfolyamok és az energia ár ingadozása, a forint kamatok lényeges emelkedése is. A 2022 májusában történt országgyűlési választásokat követően stabil parlamenti többséggel megalakult Fidesz-KDNP többségű országgyűlés és kormány határozott intézkedésekkel folytatta korábbi lakáspolitikáját.

A vállalat működésére nagy hatást gyakorolt a korábban kiterjedten bevezetett hiteltörlesztési moratórium feloldása, ami jelentősen befolyásolta az üzleti célok teljesülését.

A Kormány 2023-ban továbbra is kiemelt figyelmet fordított a családpolitikai támogatásokra, ezen belül is a fiatalok és gyermekes családok lakhatásának elősegítésére. A háború okozta kamatemelkedések azonban megkérdőjelezték a korábbi bőkezű családi otthonátmozgatók fenntartásának lehetőségét.

A 2023-ban lényegében továbbra is életben voltak a korábban bevezetett lakástámogatások: a kedvezményes 5%-os ÁFA kulcs, ennek új építésű CSOK-ra jogosultak általi visszaigényelhetősége, és CSOK-hoz kapcsolódó illetékmentesség, a gyerekszámától függő többgenerációs CSOK és az 50%-os felújítási támogatás a gyermekes családok számára, valamint az önerőt is biztosító kamattámogatott otthonfelújítási kölcsön. A lakástámogatások 2023-ban a tervszerűen több mint 491 milliárd forintot tettek ki, ami jóval meghaladja a 2022. évi költségvetésben szereplő 382 milliárd forintos összeget. 2023 végén, 2024 elején született döntés a támogatások átalakításáról, ez 2023 végén egyfajta várakozásban öltött testet.

2023-ban jelentős visszaesés történt a lakossági és lakáshitelezések tekintetében. A lakossági hitelek folyósítása jelentősen csökkent 2023-ban 2022-höz képest.

2023 végére emelkedett a hitelvolumen, 2023. novemberben 66,9 milliárd forint értékben kötöttek lakáshitel-szerződést a hitelintézetek, az egy évvel ezelőtti szinthez képest már 35%-os felpattanást látunk. Az elmúlt 1,5 évben ez az első „pluszos” hónap év/év alapon. A jelentős növekmény a 10 éven túli kamatfixálású lakáshiteleknel csapódott le, de lényegében minden vizsgált hiteltípusnál növekedés történt.

Az ingatlanpiaci tranzakciószám emelkedése is alátámasztja az élénkülést. November hónapban az újonnan nyújtott lakáscélú hitelek átlagos hitelköltség mutatója összességében 60 bázisponttal csökkent az előző hónaphoz képest. A következő hónapokban további jelentős csökkenés várható a statisztikában.

A Fundamenta piaci részesedése a teljes lakáshitel-állományt tekintve érdemben nem változott az előző hónaphoz képest, novemberben 10,3%-on alakult.

Becslésünk szerint 2023. év egészében (már csak 1 hónap adatait nem vizsgáljuk) 600 milliárd forint körül lehetett az új lakáshitel kihelyezések volumene, mely a megelőző évi érték 50%-a. A novemberi hónap kifejezetten erősre sikerült, az érdemben csökkenő lakáshitel-kamatok okán a következő időszakban is hasonló havi piaci teljesítménnyel számolunk. Ez alapján az első becslésünk az aktuális környezetben 2024-re vonatkozóan 750-850 milliárd forint körüli új lakáshitel kihelyezés (+25-40%-os év/év alapú növekedés).

2023-ban a kiadott lakásépítési engedélyek száma 2022-höz képest csökkent. A magánszemélyek közötti lakáspiaci tranzakciók száma is érzékelhetően csökkent. A lakásárak tekintetében differenciálódást láthattunk: az agglomerációs és vidéki forgalom élénkebb volt, Budapesten, a nagyobb városokban és az agglomerációkban továbbra is az év nagy részében még jelentősen emelkedtek az árak, de 2022 végére itt is trendforduló figyelhető meg. E tekintetben nagyon jelentős eltérések figyelhetők meg az ország egyes régiói és azokon belül a települések között.

### 1.3. A lakás-takarékpénztárak tevékenységét meghatározó jogszabályi környezet alakulása

A Társaság üzletmenetére a 2023-as évben is jelentős hatást gyakoroltak a szomszédos országban fennálló fegyveres konfliktus, illetve humanitárius katasztrófa magyarországi következményeinek elhárítása és kezelése következtében meghozott kormányzati intézkedések.

A fizetési moratórium hatályát a 292/2022. (VIII. 8.) Kormány rendeletével kiterjesztette a kormányrendelet által meghatározott agrár tevékenységet végző vállalatok és vállalkozók által felvett hitel- és kölcsönszerződések törke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettségére is 2022. szeptember 1-től 2023. december 31-ig. A kormányrendelet emellett felmondási tilalmat is biztosít 2023. december 31-ig az arra jogosult adósok fizetési kötelezettségeinek nem teljesítése esetén. A rendelet rendelkezéseit a 2022. augusztus 31. napján fennálló szerződések alapján már folyósított kölcsönökre kellett alkalmazni. A moratóriummal élni kívánt adósok ezen igényüket 2022. szeptember 15-ig nyújthatták be Társaságunkhoz.

Társaságunk a 197/2022. (VI. 4.) Korm. rendelet alapján extraprofit adó megfizetésére volt kötelezett. A rendelet szerint a különadó alapja a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) szerinti, az adóévet megelőző adóévi éves beszámoló alapján meghatározott nettó árbevétel, azzal, hogy nem tartozik a nettó árbevételbe a futamidő közben vagy futamidő végén visszavett, majd értékesített eszköz könyv szerinti értéke, valamint a nem szokásos tevékenység keretében keletkezett áruértékesítésből, szolgáltatásnyújtásból származó bevétel. A különadó alapja a 2023-as adóévben a jogszabályban meghatározott adóalaprészek összege. A 206/2023. (V. 31.) Korm. rendelet adóalapot csökkentő és növelő tételeket határozott meg, ami befolyással bírt a Társaságunk által fizetendő különadóra.

A lakás-takarékpénztárak működését közvetlenül érintő, a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény kiegészült azzal, hogy ha a lakás-előtakarékoskodó, illetve a kedvezményezett kiskorú, cselekvőképességében részlegesen korlátozott vagy cselekvőképességét teljesen korlátozó gondnokság alá helyezett személy és a betét, a támogatás, valamint a jóváírt kamatok összege meghaladja a Ptk.-ban meghatározott összeget, az ezen összeg felett rendelkező törvényes képviselő nyilatkozata gyámhatósági jóváhagyás esetén érvényes.

Kiemelendő változás még a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény bankszünnapra vonatkozó előírásai, amely szabályozza az üzemszünetre, illetve a bankszünnapra vonatkozó szabályokat, és az ezzel járó bejelentési kötelezettséget.

Egyéb jogszabályváltozások:

- 2012. évi I. törvény a munka törvénykönyvéről
- 1993. évi XCIII. törvény a munkavédelemről
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 44/2019. (III. 12.) Korm. rendelet a babaváró támogatásról
- 337/2017. (XI. 14.) Korm. rendelet a három- vagy többgyermekes családok lakáscélú jelzáloghitel-tartozásainak csökkentéséről.
- 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról.

## 2. A FUNDAMENTA CSOPORT STRATÉGIÁJA ÉS CÉLKITŰZÉSEI

### 2.1. A Fundamenta Csoport stratégiája (2021-2023)

A Fundamenta érvényes stratégiájában a lakásfinanszírozói és lakhatási ökoszisztéma kialakításának célja mellett a következő négy irány került kijelölésre.

- **Növekedés:** további növekedési lehetőséget látunk a lakáscélú öngondoskodásban és a lakhatási célú hitelezésben, így ez változatlanul fontos célunk marad. Ennek alapja azonban a betétgyűjtés erősítése.

- **Ügyfélközpontúság:** meggyőződésünk, hogy ügyfeleink igényeinek megértésével, jobb kiszolgálásukkal tudunk hosszán tartó ügyfélkapcsolatokat kiépíteni, ennek megvalósítása érdekében jelentős célokat tűztünk magunk elé.
- **Hatékonyág:** az erősödő piaci verseny mellett piaci szolgáltatóként akkor leszünk eredményesek, ha az ügyfelek igényeit megértve, azokat gyorsabban, egyszerűbben, költséghatékonyabban fogjuk tudni kielégíteni. Digitalizációs törekvéseink is 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 vállalat céljai között szerepel továbbá a betéti szerződések volumenének további növelése a fenntarthatóan nyereséges működés érdekében, valamint a hitelpiacon a piaci részesedésünk szinten tartása. Kiemelt fontosságú a folyamatosan javuló feldolgozási és értékesítési hatékonyság, a termékínálat 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 Pénzügyi Kft. leányvállalatán keresztül megvalósuló állampapírok közvetítése mellett Társaságunk 2019-ben kezdte meg a „Lakhatási Ökoszisztéma” kiépítését, melynek lényege, hogy új piaci szegmensekbe történő belépéssel az otthonteremtés egyre több területén tudjuk szolgáltatásainkkal támogatni ügyfeleinket. A Társaság 2020-ban a Fundamenta Értéklánc Kft. leányvállalatán keresztül belépett az ingatlanközvetítés piacára is. 2021-ben ennek részeként sikeresen elindultunk a tömeges ingatlan közvetítési szolgáltatásunkkal. Ez a tevékenységünk 2023-ban üzletileg nyereségessé vált.

2023-ban jelentős eredményeket ért el a vállalat tevékenységének, ügyfélkiszolgálásának digitalizálásában, ami különböző mutatószámokkal mérhető.

2023-ban normalizálódott a home office munkavégzés szerepének alakulása, amit a megelőző években a digitális munkavégzésre történő gyors átállásunk, ezen képességeink lényeges javulása tett lehetővé.

## 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 előre jelezni. Továbbra is fontos célunk marad ügyfeleink magas szintű kiszolgálása, bizalmuk megtartása.

2024-ben hatással lesz a vállalatra a piaci környezet alakulása: az infláció további csökkenése, az ennek nyomán csökkenő piaci kamatok, az ügyfeleink reál jövedelem csökkenése szemben áll a korszerűsítéssel szembeni igények várható erősödésével, így cégünk fő kihívása lesz a megújított betét- és hitel termékpaletta továbbfejlesztése, a meglévő és új ügyfeleink ügyfélviselkedésének elemzése, és az új üzleti lehetőségeink feltárása annak érdekében, hogy fenntarthatóan működhessünk a következő években is.

A hosszú távon is fenntartható növekedés biztosítása érdekében az értékesítési csatornáink összehangolása, fejlesztése, ösztönzése továbbra is kiemelkedő stratégiai célunk marad.

A folyamatosan bővülő ügyfél- és partnerigények kiszolgálását és a stratégiai célként is megfogalmazott működési hatékonyság javítását nagyban támogatni fogja a Covid-19 járvány hatására részben előrehozott, kikényszerített, működési és ügyfolyamatokat is érintő digitalizálás, az elindított projektek, új IT alkalmazások, a korábban bevezetett költség-nem-felelősi rendszer és a központi beszerzés.

Folyamatos finomhangolást végzünk a kockázattudatosságunk érdekében: cél, hogy a Társaságunk megtartsa lakáshitel-állománya kiemelkedő minőségét és megőrizzük működési kockázataink 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.

2023 novemberében a magyarországi MBH Bank Nyrt. („MBH Bank”) részvényadásvételi szerződést írt alá a Fundamenta Csoport („Fundamenta”) összesen 76,35%-os tulajdonrészének megvásárlására a német Bausparkasse Schwäbisch Hall AG-vel, az osztrák Bausparkasse Wüstenrot AG-vel és a német Wüstenrot & Württembergische AG-vel. A tranzakció zárására várhatóan 2024 első félévében kerül sor, a szükséges engedélyek megszerzésének függvényében. A tranzakció zárását követően a Fundamenta az MBH Bank konszolidált leányvállalataként, de önálló entitásként működik tovább, saját márkánévvel és cégvezetéssel. A Fundamenta ügyfelei ugyanakkor élvezhetik egy stabil, tőkeerős bank biztos hátterének, hosszú távon pedig országos fiókhálózatának és széleskörű termékportfóliójának előnyeit, így az ügyfelek számos új befektetési, biztosítási és hiteltermékhez férhetnek majd hozzá kedvező feltételek mentén.

A tranzakció zárását követően a Fundamenta Csoport várhatóan az új helyzetre szabja az üzleti stratégiáját.

### 3. ÉRTÉKESÍTÉSI TEVÉKENYSÉG

A Fundamenta-Lakáskassza Kft.-vel függő közvetítői jogviszonyban álló saját értékesítési szervezet hatékony működése továbbra is fennállt, melynek köszönhetően szerződéses összegben az új szerződések mintegy 95,69%-át a Személyi Bankár hálózat kötötte. A Partnerértékesítés által kötött szerződések aránya 3,52%-ot, míg a Contact Center teljesítményének részaránya 0,79%-ot tett ki.

A Partnerértékesítési üzletágon belül a legjelentősebb teljesítménnyel rendelkező partnerek a brókerek, az MBH csoport, az UniCredit Bank és a Generali Biztosító voltak.

A megelőző évhez képest az új üzleten belül az emelések volumene és részaránya is csökkenést mutatott 2023-ban. Szerződéses összegben az emelések részaránya 10,28%-ra csökkent az előző évi 13,33%-hoz képest. A csökkenést a lejáró szerződések darabszámának visszaesése eredményezte. A 2023-ban kötött új szerződéseknel az átlagos szerződéses összeg 21,29%-kal nőtt az előző évhez képest.

2023-ban az új szerződések esetében a rövidebb, 4-7 éves módozatok aránya közel 32%-ot tett ki, ezzel egy időben az ügyfelek közel 49,2%-a legalább 10 éves, sokszor gyermeke részére kötött öngondoskodási formát választotta.

Az előző évekhez hasonlóan továbbra is három betéti tarifacsalád termékeit kínáltuk az ügyfeleinknek: Otthontervező, Gyapadódó és Gyerek Lakásszámla. A Gyerek Lakásszámla segítségével a szerződő a kiskorú kedvezményezett későbbi lakásálmainak megvalósulását tudja elősegíteni évi 30% bónusz mellett.

A 2023-as évben a lakáshitelpiac a 2022-es évhez képest gyengébb évet zárt. A vonatkozó év végéig nagyságrendileg 595 milliárdosra csökkent a magyarországi lakáshitelpiac.

Az ügyfelek a felhasználási célokat tekintve a folyósított hitelvolumen több mint 90%-át lakásvásárlásra és felújításra használták fel a 2023-as évben.

#### **Keresztértékesítési tevékenység**

A közvetített termékek szerkezetében nem történt változás az előző évhez képest. A 2019-ben elindított állampapír közvetítési tevékenység volumene 64%-kal emelkedett a bázisévhez képest, aminek köszönhetően 2023 év végére a közvetített teljes kumulált állomány 83%-kal emelkedett. Stratégiánknak megfelelően a saját betéti termékek közvetítésére fókuszáltunk 2023-ban is, illetve az idegen termékek közvetítését illetően a piaci körülmények is kedvezőtlenek voltak. Így 42%-os visszaesést mutatott a partnerbankok számára közvetített Babaváró hitelek volumene, ugyanakkor a közvetített lakáscélú jelzáloghitelek volumene 6%-kal növekedett az előző évhez képest. A közvetített egyéb banki termékek volumenében (személyi hitel és a folyószámla) visszaesés volt tapasztalható.

A SZEB hálózat folytatta a 2019-ben megkezdett címközvetítői tevékenységét az ingatlanok közvetítésére létrehozott Fundamenta Értéklánc Kft. számára.

### Ingatlanközvetítés

A 2023-as évben jelentősen (db/db alapon 66%-kal, volumenben 83%-kal) növekedett a Fundamenta Ingatlan által értékesített ingatlanok aránya annak ellenére, hogy az ingatlanközvetítési piac általánosságban sok kihívással küzdött az évben.

Toborzási tevékenység – melynek elsődleges forrása a Fundamenta Személyi Bankár hálózata eredményeként jelentősen, 400 fő fölé növekedett a szerződéssel rendelkező ingatlanközvetítők száma. Az aktív létszám ettől még elmarad, de a tavalyihoz képest így is érdemben nagyobb, 180 fő fölé nőtt az év végére. A jelentős különbséget az indokolja, hogy folyamatosan az új kollégák toborzása, képzése és aktívvá válásuk. Az aktív munkatársak tekintetben a rendelkezésünkre álló információk alapján az 5 legnagyobb piaci szereplő közé kerültünk.

Bár a növekedés jelentős volt, a kitűzött tervektől még így is elmaradtak az eredmények. A pénzügyi eredmények azonban így is jelentősen javultak, mind az árbevételünket, mind az eredményünket jelentősen sikerült növelni.

A következő évekre vonatkozó kilátásaink pozitívak, értékelésünk szerint megerősödve várjuk a piac felfutását.

### Napelem-telepítés közvetítése

Az ingatlanközvetítés mellett induló termékként bevezetett napelem-közvetítés a piaci környezet változásai miatt gyakorlatilag leállt a Fundamentánál. A 2023 év végén meghirdetett Napelem Plusz Pályázati (NPP) program ugyan felélénkítette a piacot, de érdemi eredmény ebből csak 2024-re várható.

A napelemes tevékenység okozta hiányt új termék bevezetésével próbáltuk pótolni, ezért meglévő partnerbázisunkon elindult a hőszivattyú közvetítés egyelőre pilot üzemmódban, illetve piaci teszt fázisig juttattuk a lakossági energetikai tanácsadási termékünket.

A 2023-as év sikere volt a Fundamenta Kedvezmény Program bevezetése, melynek segítségével a Fundamenta ügyfelei jelentős kedvezményekkel juthatnak az otthonteremtéssel kapcsolatos termékekhez, szolgáltatásokhoz.

## 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 559 milliárd forintot tett ki.

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.

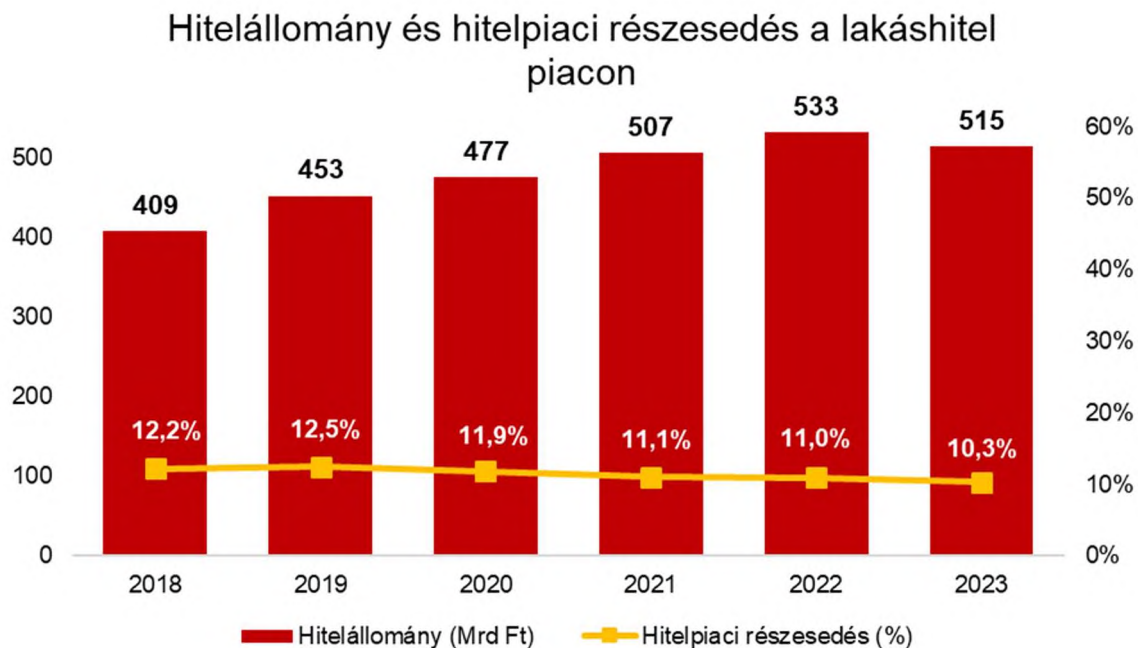
A bruttó tőkekövetelés az előző évi 533 milliárdos szintről 515 milliárdra csökkent, ami több mint 3,3%-os csökkenést jelent.

Megnevezés	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Tőkekövetelés (millió forint)	408 806	453 062	476 730	507 190	533 000	515 209
Hitelszerződések száma (db)	121 751	125 124	120 398	117 138	115 190	111 783

A bruttó hitel tőkekövetelés mintegy 12,6%-át a lakáskölcsönök, míg 87,4%-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

2023-ban hasonló az előző évhez képest, a hitelintézet 2023 végén a teljes magyar lakáshitelállomány közel 10,3%-át birtokolta.



A portfólió minősége továbbra is kiváló, az állományban levő ügyletek túlnyomó többsége, 96%-a jelzáloggal fedezett.

#### 4.2. Befektetési tevékenység

A Fundamenta eszköz oldali kamatozó állománya 653,32 milliárd forintról 640,9 milliárd forintra csökkent 2023-ban. A hitelállomány mintegy 17,8 milliárd forinttal csökkent, ami az előző évhez képest 3,3%-os visszaesést jelent. Az 515 milliárd forintot meghaladó időszak végi hitelállomány mintegy 12,6%-át normál lakáskölcsönök, míg 87,4%-át áthidaló kölcsönök tették ki, ami az előző időszakokhoz képest lényegében érdemi eltolódást jelent a lakáskölcsönök irányába, figyelembe véve azt, hogy a lakáskölcsönök állománya 14,3%-kal növekedett, míg az áthidaló kölcsönöké 5,4%-kal csökkent. Az áthidaló kölcsönök kamatkondícióit a piaci változásokhoz rugalmasan alkalmazkodva, árazási modellünk segítségével határozzuk meg, figyelembe véve természetesen az árazásra ható más feltételeket is. Míg a lakáskölcsönök kamatozása a megfelelő tarifa szerinti kondíciók szerint alakul.

A bankbetétek és kamatozó értékpapírok együttes állománya 120,2 milliárd forintról 125,7 milliárd forintra emelkedett a tárgyév során. Az állományban bekövetkezett változások üzleti terveinkkel teljes mértékben összhangban történtek. Az említett állományon belül a kamatozó értékpapírok állománya mintegy 8,9 milliárd forinttal csökkent, míg a bankbetét-állomány jelentősebb mértékben, 14,4 milliárd forinttal emelkedett. A bankbetét állomány legnagyobb részét, 85%-át a jegybanknál elhelyezett betétek tették ki, míg 15%-át devizabelföldi hitelintézeteknél helyeztük el elsősorban devizában. A betét és értékpapír állomány összetétel

változását – a jegybanki betétek javára – a hazai pénz- és tőkepiaci folyamatok, azon belül is a kamatkörnyezet alakulása, illetve az elérhető eszközcsoportok árazásának eltérései magyarázzák elsősorban.

A fix kamatozású pénz- és tőkepiaci portfólió duration-je egy év alatt 2,2-ről 1,6-ra változott. A mutató értékét 2021 végéig jelentősen csökkentettük, és a tárgyév során sem láttuk indokoltnak a kockázatok növelését, figyelembe véve a középtávú likviditási tervünket és annak piaci várakozásokkal való összefüggéseit.

2021. április 1-jén lépett hatályba külső forrásbevonásról szóló keretszerződésünk, amelynek keretében 2023 márciusában 15 milliárd forintnyi jelzálogalapú refinanszírozási kölcsönt hívtunk le, amellyel szemben a mérlegünk eszközoldalán a jogszabályi kereteknek megfelelően áthidaló kölcsönök állnak. A külső forrásbevonás év végi állománya 15,4 milliárd forint volt összességében.

A tárgyév során, illetve az év zárásakor sem rendelkezünk határidős kötvénypozícióval.

A Fundamenta befektetési stratégiájának középpontjában a szigorú likviditásmenedzsment mellett továbbra is a hosszú távú, kiegyensúlyozott jövedelmezőség áll, ezt egy konzervens eszköz-forrás menedzsment tevékenység mentén igyekszünk megvalósítani. A cég tevékenységének eszkörendszer 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 eszkörendszer 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 661.659 millió forint volt, mely az előző évi értékhez képest mintegy 2%-os csökkenést jelent. A csökkenés a terveknek megfelelően jórészt az ügyfelekkel szembeni kötelezettségek 6,5%-os csökkenéséből adódik.

A Csoport jegyzett tőkéje 2.001 millió forint, melyet további 2.100 millió forint tőketartalék, és 45.199 millió forint eredménytartalék egészít ki. A céltartalékok összege a tárgyévben elérte az 1.238 millió forintot (a mérlegfőösszeg 0,2 százalékát). A céltartalékok közül a legnagyobb tételt (244 millió forint) a fenntartási jutalékráfordításra képzett céltartalék jelenti. Az IFRS-eknek vagy IFRS sztenderdeknek megfelelően a kiegyenlítési tartalék (nettó 8.748 millió forint) tőkeelemként kerül kimutatásra.

A Társaság a 2022-es év eredményénél jóval magasabb, 12.690 millió forintos adózás előtti, 10.814 millió forintos adózott eredménnyel zárta a 2023-as évet. A társaság a 2023-as év eredménye után nem tervezi osztalék fizetését.

Az adózás előtti eredmény jelentősen felülmúlta a tervezett eredményt. Az alábbiakban bemutatjuk a tervektől való eltérések főbb okait.

- Befektetések eredménye

A bruttó befektetési állomány ebben az évben a tervek felett alakult. A befektetési portfólión elért hozam a tervezettnél jelentősen magasabb lett, ami az emelkedő hozamkörnyezetnek és a tervtől eltérő befektetési portfóliónak köszönhető.

- Jutalékeredmény

A díjbevételek éves szinten a tervnél alacsonyabb kifizetések miatt maradtak el a tervezettől. A tranzakciós költségként nem porlasztott és a pénzforgalomhoz kapcsolódó jutalékráfordítások is alacsonyabban

## ÜZLETI JELENTÉS

alakultak a tervezettnél. A Személyi Bankár hálózaton keresztül partnerek felé közvetített pénzügyi termékekből származó nettó jutalékeredmény 411,6 millió Ft-ot tett ki, ami jelentős, 207,1 millió forintos növekedést jelent az előző évhez képest. Az Értéklánc Kft-ben végzett ingatlanértékesítés tevékenységből származó nettó jutalékeredmény szintén jelentősen, 60 millió forinttal növekedett a megelőző évhez képest.

- Díjbevételek

A számlavezetési díjból ebben az évben 940 millió forint bevétele keletkezett a Társaságnak. Az eladott új szerződések és emelések után elszámolt 4.412 millió forint számlanyitási díjak összege porlasztásra kerül a szerződések futamideje alatt, így az a 2023-as eredményt közvetlenül nem befolyásolta.

- Költségek

A személyi jellegű ráfordítások 27%-kal, míg az anyagjellegű ráfordítások 2%-kal növekedtek a bázisidőszakhoz képest.

- Hitelek után képzett értékvesztés

2023-ban a moratórium miatti ügyfélkövetelésekre a korábbi években képzett értékvesztések nagy része visszairásra került, aminek eredményeképpen a tárgyévben az értékvesztés jóval kedvezőbben alakult a tervhez és az előző évhez képest is képest. Az ügyfelek viselkedése alapján a hitelállomány minősége változatlanul kiválónak mondható.

- Egyéb működési ráfordítások

A pénzügyi különadó (1,387 Mrd Ft), és az extraprofit adó (1,726 Mrd Ft) lekönyvelésre került januárban az egyéb ráfordítások között. Egyéb bevételként jelentkezik a tavaly befizetett rendkívüli OBA díj márciusban könyvelt megtérülése. (966 millió Ft).

## 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 végrehajthatóságát 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 tekint 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 módszertani kézikönyveivel 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 Társaság 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 hatékonysága ellenőrzésének.

2023-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 lakástakarékpénztári rendszert érintő jogszabály-módosításokat követően a likviditási tervezés, valamint stressz scenáriók elemzése kiemelt figyelmet kap.

### Kollektív kockázat

A lakástakarékpénztári törvény 2018. évi 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 aktív létszáma az üzleti év végére 582 fő volt, melyből 56 fő foglalkoztatására részmunkaidőben került sor.

A Fundamenta Csoport foglalkoztatáspolitikáját 2023-ban az üzleti prioritások és a vállalati stratégia megvalósítása mellett a működési hatékonyság javítása, munkavállalói élményfejlesztés, valamint a digitális készségfejlesztés határozta meg.

A képzési és szervezetfejlesztési programok keretében továbbra is bővült az online elérhető tananyagok száma, ugyanakkor visszatértünk a személyes jelenlétet igénylő képzésekhez is. 2023-ban kiemelt hangsúlyt kapott a digitális kompetenciák fejlesztése, az ügyfélközpontúság, és a működési hatékonyság, valamint az ESG irányelvek tudatosítása és támogatása. Az átfogó Tudatos Lean Vezetés program keretében - a vezetői készségfejlesztésen túl folytatódtak a folyamatátvilágítások és javítások az új eszköztár alkalmazásával. A hatékonyság, a teljesítményorientáció és a prudens működés támogatása érdekében alkalmazott teljesítménymenedzsment rendszer – az üzleti eredményeken túl a szükséges kompetenciák értékelését is lehetővé teszi, beleértve a munkatársak digitális felkészültségét is.

A Munkatársak kiválasztása, beillesztése, képzése, ösztönzése során 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 Munkavállalói élményprogramunk komplex keretrendszer biztosít a munka és magánélet összhangja, a szakmai ambíciók és a lojalitás elismerésére és támogatására. A Fundamenta 2023-ban elnyerte a Kiemelkedően Családbarát Munkahely megtisztelő címet.

A megváltozott működési feltételek hatással vannak a munkavállalói élményre, a vállalati kultúrára. 2023-ban is rendkívül magas – 95%-os – részvételi aránnyal vettünk részt az éves elkötelezettség felmérésben. A 2022-ben elért eredmények alapján indított célirányos akciótervek eredményeként további jelentős javulást céloztunk meg az eredmények tekintetében.

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 kockázatvállalási képességét és hajlandóságát; amely nem ösztönöz túlzott kockázatvállalásra, 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 Társaság 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 Társaság változóbér-rendszere (bónusz és jutalék) ösztönzőleg hat, és lehetőséget ad a munkatársak kiemelkedő teljesítményének elismerésére.

2023-ben csökkent a fluktuáció, azonban továbbra is kihívást jelent a tehetségek, a keresett digitális munkakörök bevonása és megtartása. Az utánpótlás biztosítása érdekében intenzív kapcsolat kiépítésére került sor több felsőoktatási intézménnyel, a gyakornoki és mentor programjaink számos új kollégának biztosítanak támogatást a munkakezdésben.

Hisszük, hogy a munkatársi élmény ugyanolyan fontos, mint ügyfeleinké. Az első három hónapban az új kollegák kiemelt képzésben részesülnek a Társaság által nyújtott termékekről, a piaci környezetről, szervezeti működésről. A vállalati kultúra része a projektmunka, amely számos munkatársunknak kínál lehetőséget a szakmai előmenetelhez, függetlenül a szervezeti hierarchiában elfoglalt helyétől. Tehetségprogramunkban pedig meglévő munkatársaink karrierlehetőségét támogattuk.

## 7. KÖRNYEZETTUDATOSSÁG

Magyarországon végső felhasználóként a háztartások a legnagyobb energiafogyasztók, ennek döntő részét a háztartások fűtésére fordítjuk. Büszkék vagyunk arra, hogy az ügyfeleink által a termékeink segítségével elvégzett lakásfinanszírozások nagy része a részben energetikai felújítási, új lakás vásárlási és -építési célokon keresztül hozzájárul a lakossági lakhatási energiafelhasználás, és így a környezetterhelés csökkentéséhez. Üzleti finanszírozási tevékenységünk lényeges célja a lakóépületek felújítása. E finanszírozást döntően a Fundamenta Kft. által működtetett SZEB hálózat által végezzük. A felújítások belül évről évre nő az energiahatékonysági intézkedések aránya, így ez a „scope 3” a fenntarthatóság legfontosabb dimenziója működésünkben.

A 2021-ben elfogadott Digitális Transzformációs stratégiánk célja, hogy a teljes csoportban csökkentsük a környezeti lábnyomunkat. Ennek érdekében javítjuk ügyfeleink digitális ügyintézését (WebBankár), valamint erősítjük a SZEB hálózat digitális üzleti folyamatait.

A 2021-ben elfogadott Digitális Transzformációs stratégiánk célja, hogy a teljes csoportban csökkentsük a környezeti lábnyomunkat. Ennek érdekében javítjuk ügyfeleink digitális ügyintézését (WebBankár), valamint erősítjük a SZEB hálózat digitális üzleti folyamatait.

Társaságunk szervezeti működése során kiemelt figyelmet fordít fenntarthatósági céljaira és irányelveire, valamint az ezekkel kapcsolatban megfogalmazott intézkedéseinek betartására. Ennek egyik formája a működésünk által okozott környezeti terhelés csökkentése.

A Társaság az új irodaháza kiválasztásakor elsőszámú szempontnak tekintette a környezettudatos működtetés elérését. Az energiatakarékosság érdekében mindenhol energiatakarékos LED fényforrások kerültek telepítésre, az épület számos helyiségében mozgásérzékelő 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.

Az MNB 2021-ben kiadott Fenntarthatósági ajánlásának keretében elvégeztük önértékelésünket és ennek keretén belül további intézkedéseket határoztunk meg.

2023-ban a KPMG támogatásával jelentős lépéseket tettünk a helyzetünk értékelésére (Quick scan), a fennálló fenntarthatósági adathiányok feltásására (Data gap analysis), a saját Taxonómia kézikönyvünk megalkotására, illetve a környezeti változások kockázati dimenziójának elemzésére.

2024-ben tovább folytatjuk az elkezdett munkát a megfelelés érdekében.

## 8. TÁRSADALMI FELELŐSSÉGVÁLLALÁS

A Fundamenta kötelességének érzi, hogy – üzleti céljainkon túlmutatóan – társadalmi ügyekben is az első között legyen. Kiemelt figyelmet fordít a rászoruló családok életkörülményeinek javítására is, a hátrányos helyzetű, mélyszegénységben élő, gyermekes családok és az őket befogadó intézmények támogatásával. A Fundamenta Gondoskodás Alapítvány 10 éves működése során több mint 240 családot és 30 intézményt támogatott már. A karácsonyi adománygyűjtéseink során Munkatársaink és a Személyi Bankáraink segítségével, több mint 10 ezer adománydobozt tudtunk átadni nehéz sorsú családok, elsősorban gyermekek számára.

„Álom születik” pályázatainkon keresztül szociálisan rászoruló, emellett sok esetben beteg gyermeket nevelő családokat támogatunk. 2023-ban különböző adománygyűjtő akcióinknak köszönhetően további családoknak segíthettünk. Alapítványunk 2016 óta közhasznú, így jogosult a magánszemélyek által felajánlott személyi jövedelemadó 1%-ára. Az Alapítvány évről-évre véradást is szervez, ahol országsszerte több száz önkéntes részvételével, közel 150 embernek segített.

A Fundamenta kiemelten fontosnak tartja a felnövekvő generáció pénzügyi tudatosságának és pénzügyi ismereteinek növelését, ezért is döntött már többeszerre a Legyél Te is Pénzügyi Junior klasszis! diákverseny támogatása mellett 2023-ban is. A Fundamenta idén különdíjat ajánlott fel a három, legtöbb csapatot indító pedagógus számára a „Legyél Te is Pénzügyi Junior Klasszis!” pénzügyi diákversenyen, hiszen ők jelentik a kulcsot a diákok fejlődéséhez. A verseny elkötelezett támogatója az indulása óta.

Az ügyfélközpontú szemléletmód mellett elsődleges szempont a Fundamenta életében a munkavállalók elégedettsége. A Munkavállalói Élményprogram létrehozásával családcentrikus vállalati kultúra lehetőségét nyújtja a Fundamenta, különös figyelmet fordítva a kisgyermeket nevelő szülők munkavállalásának támogatására. Mindezeknek köszönhetően a 2023-as évben a Családbarát Munkahely elismerésen felül a Kiemelkedően Családbarát Munkahely díjban is részesült.

## 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 is 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. lépcsőház. 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.
- 9700 Szombathely, Szófia u. 20.

## 10. FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

Nem történt a fordulónap után olyan gazdasági esemény, amely a Társaságról alkotott valós és hű képet befolyásolná.

## 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, általánosan pedig a hitelintézetekre vonatkozó általános jogszabályok szabályozzák.

**Fő üzleti tevékenységeink:**

- 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 összesen akár 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:**

- társaságunk a versenytársak új üzletszerzésre vonatkozó tevékenységének megszüntetését követően egyedülként végzi új lakáselőtakarékossági szerződések kötését
- a lakástakarékpénztári betéti szerződések piacán több mint 50% részesedéssel rendelkezik a szerződések állományából,
- a lakossági betétgyűjtésben megközelítőleg a piac TOP 8 szereplőjének egyike vagyunk
- a teljes lakossági lakáscélú hitelezésben mintegy 10-12% részesedéssel rendelkezünk az új hitelfolyósításokból, ezzel TOP 3-5 szereplő vagyunk és
- mintegy 10%-kal részesedik a lakossági lakáscélú hitelek állományából.

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 bank, pénzügyi Kft. és biztosító. A tulajdonosaink ismerik és értik a lakás-takarékpénztári modell hosszú távú működését, fő céljuk a fenntartható stabil működés és magas szintű ügyfélkiszolgálás 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 Értéklánc Kft. működési modellje:**

A működési modell szerint az Értéklánc Kft. az általa közvetített termékek működtetéséhez szükséges koordinációt látja el az ehhez szükséges legkisebb létszámmal. Az általános ügyviteli feladatok túlnyomó többségét a Zrt. végzi az Értéklánc Kft. javára. Az alkalmazottak száma 2023 végén 4 fő volt.

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, akiknek a szerződött létszáma 2023 év végén meghaladta a 400 főt, az aktívnak tekinthető létszám (akik ingatlanhirdetéssel rendelkeztek) pedig a 130 főt.

Az Értéklánc Kft. székhelye az anyavállalat telephelyével megegyező helyen, a Hillside irodaházban (1123 Budapest, Alkotás utca 55-61) található. Mivel a cég által megbízott ingatlanközvetítők nagy számban tevékenykednek vidéken és adminisztrációs teendőik ellátása érdekében igénybe veszik az anyacég másik leányvállalatának irodareferensi szolgáltatásait telephelyként, illetve fióktelepként összesen 12 irodát jelöltünk meg.

## **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 Társaság elkötelezett a környezettudatos és társadalmilag felelős vállalatirányítás mellett. Ennek az elköteleződésnek a jegyében fogadta el a Társaság igazgatósága a környezettudatossággal és fenntartható fejlődéssel kapcsolatos vállalati irányelveket. A fenntarthatósági koncepciónk 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.

Az üzleti technológia gyors fejlődése a bankszektorra is komoly hatással van, hiszen a digitalizáció terjedése egyrészt új ügyféligényeket teremt, másrészt pedig új, innovatív banki működési folyamatok kialakítását teszi lehetővé. A Társaságunk 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 környezeti lábnyomának csökkentésére, pld. a papírfelhasználás csökkentése iránt, így hosszú távú stratégiai célunk a digitalizáció kiterjesztése, mind az ügyfélkiszolgálásban, mind belső folyamataiban. Ügyfeleink egyes dokumentumait már kizárólag digitálisan rögzítjük fénymásolás helyett, továbbá törekszünk az elektronikus kommunikáció kiterjesztésére. WebBankár és VideóBankár keretrendszereinken keresztül egyre bővülő körben válnak ügyfeleink számára elérhetővé a papírmentes, elektronikus ügyintézési lehetőségek.

A Solar rendszerek telepítésére nyújtott hiteleinkkel támogatjuk ügyfeleink azon törekvését, hogy otthonaikban fenntartható és környezetbarát megoldások segítségével valósítsák meg az energiafelhasználás fedezését.

### **Emberi jogok tiszteletben tartása**

A Társaság megfogalmazta Emberi jogi politikáját, amelyben rögzíti, hogy a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. és azon közösségek fenntarthatóságához, melyekben a Társaság működik, nélkülözhetetlen az emberi jogok tiszteletben tartása. A Társaság elkötelezett amellett, hogy biztosítsa az emberekkel történő méltóság- és tiszteletteljes bánásmódot.

A Társaság Emberi jogi politikája azokat a nemzetközi emberi jogi alapelveket követi, amelyeket az Emberi Jogok Egyetemes Nyilatkozata fogalmaz meg. A Fundamenta 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, vagyonna, születésre, vagy bármely más olyan körülményre való tekintettel, amelyet a vonatkozó törvények nevesítenek.

Ügyfélszolgálati irodánk kialakításakor, valamint a honlapunkon lehetővé tettük a fogyatékosággal élő ügyfeleink számára a szolgáltatásaink korábbiaknál még komfortosabb elérhetőségét.

Munkatársainkkal való kapcsolatunkban tovább bővítettük az egyéni fejlesztési lehetőségeket, az évenként többször megrendezett tájékoztató 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 betartsa 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
- Ajándékozásra 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 11.2. pontban felsorolt témakörökre**

A Társaság 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 Társaság 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 Társaság 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 Társaság jó hírnevét rontó eseményekkel szemben, javítja a szolgáltatások minőségét, jó hatással van a Társaság 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 Társaság 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 figyelembevételével. 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 szabályzatokban is.

### **11.4. Az üzleti tevékenység szempontjából lényeges nem pénzügyi teljesítménymutatók ismertetése**

- Megtakarítási minőség (tényleges megtakarítás/elvárt megtakarítás, 2023-as év átlaga alapján): 72,0%
- A digitálisan kiküldött ügyféllevelek aránya 2023-ban 48%-ot tett ki.
- A szerződésállományra vetítetten a havi panaszok átlagos aránya 0,07%-ot tett ki.

Budapest, 2024.02.27.

---

**Tátrai Bernadett**

az Igazgatóság elnöke,  
Vezérigazgató

---

**Morafcsik László**

az Igazgatóság tagja,  
Vezérigazgató-helyettes