

**A Fundamenta Lakáskassza Zrt. kockázati jellemzőinek
nyilvánosságra hozatala 2011-re vonatkozóan a 234/2007 (IX.4.)
kormányrendelet előírásai alapján**

1. Bevezetés.....	2
2.1 A Fundamenta Lakáskassza Zrt. kockázatmenedzsmentjének bemutatása	2
2.1.1 A kockázatok kezelésére vonatkozó stratégiák és folyamatok.....	2
2.1.1.1 Jogszabályi környezet kockázati vonatkozásai.....	2
2.1.1.2 Nagykockázatok vállalása	3
2.1.1.3 Országkockázat.....	3
2.1.1.4 Befektetések, részesedések.....	4
2.1.1.5 Koncentrációs kockázatok a dologi biztosítékok terén.....	4
2.1.1.6 Stratégiai kockázatok.....	4
2.1.2 A kockázatok azonosítását, mérését figyelemmel kísérését biztosító szervezeti egységek és funkciók leírása	5
2.1.2.1 Szervezeti keretek	5
2.1.2.2 Belső ellenőrzés	6
2.1.2.3 Hitelkockázatok: lakás-előtakarékossági szerződések alapján nyújtott hitelek....	7
2.1.2.4 Likviditásmenedzsment - A banki könyvben található befektetések kamatkockázata	8
2.1.3. Kockázatmérési és jelentési rendszerek alkalmazási köre	9
2.1.3.1 Hitelezési kockázatok	9
2.1.3.2 Értékpapírok, bankközi kihelyezések.....	10
2.1.3.3 Működési kockázatok	10
2.1.4. A kockázatmérséklésre és hitelkockázati fedezet alkalmazására vonatkozó szabályzatok fő elvei és ezen eszközök hatékonyságának ellenőrzésére szolgáló eszközök.....	10
2.1.4.1 A kockázatmérséklésre és hitelkockázati fedezet alkalmazására vonatkozó szabályzatok fő elvei	10
2.2. Javadalmazási politika (3/A. §)	11
2.3. A prudenciális szabályok alkalmazása (4.§) - A Fundamenta Lakáskassza Zrt- nél alkalmazott számviteli konszolidáció és összevont alapú felügyelet.....	13
2.4 Szavatoló tőkével kapcsolatos információk (5.§) – Fundamenta-Lakáskassza Zrt. tőkehelyzete	14
2.4.1 A Hitelintézet tőkemegfelelése (6.§ és 7.§).....	15
2.4.1.1 A belső tőkemegfelelés folyamatára vonatkozó elvek és módszerek ismertetése (6.§)	22
2.4.2 A sztenderd módszer szerint kimutatandó adatok (8.§)	24
2.5. Hitelezési kockázat mérséklés a Fundamenta Lakáskassza Zrt. gyakorlatában (12.§)	26
2.6. Kereskedési könyv (13.§)	31
2.7. A kereskedési könyvben nem szereplő részvények, pozíciók (14.§ és 15.§)	31
2.8. Működési kockázatok kezelése (16.§).....	32

1. Bevezetés

A CRD bevezetésének eleme az ún. harmadik pillér, azaz a hitelintézetek nyilvánosságra hozatali kötelezettsége.

A nyilvánosságra hozatal célja, hogy a nyilvánosság fegyelmező erejével ösztönözze a hitelintézetet stratégiája, kockázatkezelése, valamint irányítási rendszere folyamatos felülvizsgálatára és az átláthatóság fokozására.

Jelen dokumentumban a Fundamenta-Lakáskassza Zrt (a továbbiakban FLK) kockázati jellemzőit mutatjuk be a vonatkozó jogszabály előírásai alapján.

Jelen dokumentumban a másként nem jelölt törvényhivatkozások a 234/2007 (IX.4.) kormányrendelet szakaszait jelölik.

2.1 A Fundamenta Lakáskassza Zrt. kockázatmenedzsmentjének bemutatása

Az FLK szervezetében a kockázatkezelési feladatokat ellátó szervezeti egység a Kontrollingon belül Kockázatkontrolling néven, önálló csoportként működik.

A Kontrolling területet egy igazgatósági tag irányítja, ily módon megvalósul a kockázatmenedzsment függetlensége a kockázatok vállalásával foglalkozó területektől.

Az Kockázatkontrolling egység a társaság működése során jelentkező, hitel, működési és piaci kockázatokról gyűjt információkat, azokat méri és rendszeresen tájékoztatja a vezető testületeket, tovább elemzéseket készít és adatot szolgáltat külső illetve részvényesi jelentésekhez.

Feladatuk az állományelemzések, prognózisok kidolgozásán túl a szabályozások hatásának folyamatos kontrollja.

Az elemzések alapján javaslatokat tesz egyes folyamatok, illetve szabályzatok módosítására.

A Kockázatkontrolling feladatai közé tartozik továbbá a CRD szabályainak alkalmazása, az újabb szabályok hatáselemzése, ill. a bevezetés felügyelete is.

2.1.1 A kockázatok kezelésére vonatkozó stratégiák és folyamatok

Az FLK kockázatkezelési stratégiája és gyakorlata a szakosított hitelintézeti tevékenységi körhöz, a szervezet felépítéséhez és az ellátott funkciókhoz illeszkedik és a folyamatos vezetési tevékenység részét képezi.

Az FLK általános kockázatvállalási hajlandósága és ennek keretei

2.1.1.1 Jogszabályi környezet kockázati vonatkozásai

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. az 1996. évi CXIII. törvény (Ltp.tv.) és a tevékenységre vonatkozó más jogszabályok, elsősorban az 1996. évi CXII tv. (Hpt.) alapján működő szakosított hitelintézet.

Az FLK kizárólag saját megtakarítói részére lakáscélú betéteket gyűjthet és lakáscélú hitelt nyújthat.

Az Ltp.tv. meghatározza az FLK ügyfélkörét: elsősorban természetes személyek, továbbá társasházak és lakásszövetkezetek köthetnek lakás-előtakarékossági szerződéseket.

A társasházaknak és lakásszövetkezeteknek nyújtható hitelek állományát az Ltp.tv. közvetve, az ezen ügyfelekkel köthető betétszerződésének állományát korlátozó limit meghatározásával behatárolja.

A lakás-takarékpénztári tevékenység speciális jogszabályi előírásai nagyfokú működési biztonságra törekszenek. A törvényalkotói szándék egyértelműen kiderül az Ltp.tv-ben meghatározott limitrendszerből, tevékenységi, üzletkötési és befektetési korlátozásokból.

Az FLK termékválasztéka (mely a PSZÁF által engedélyezett, kötött betéti és hitelparamétereket megállapító, ún. módozatokat jelent) és pénzügyi mozgásteret így az Ltp.tv. erejénél fogva korlátozott.

Az FLK alapvetően kockázatkerülő jellegű szakosított hitelintézet, akár a hitelnyújtásról, akár a befektetési tevékenységről legyen szó.

A működés kockázatosága általánosságban - az üzletágak és telephelyek korlátozott számánál és a készpénzforgalom teljes hiányánál fogva - alacsonynak tekinthető.

2.1.1.2 Nagykokkázat vállalása

A Hpt. 79. § (1) szerint nagykokkázat vállalásának minősül az a kokkázatvállalás, amikor egy ügyfél vagy ügyfélcsoport részére történt összes kokkázatvállalás nagysága a hitelintézet szavatoló tőkéjének legalább tíz százaléka.

Az engedélyezett lakás-előtakarékossági módozatok szerződéses összegeinek nagyságrendje miatt az FLK a lakás-előtakarékossági tevékenység körében nem tud „nagykokkázatot” vállalni.

A befektetési tevékenység körében a kialakított limitrendszer keretében, alapvetően a jelzáloglevél befektetésekkel, esetlegesen bankközi kihelyezésekkel kapcsolatban lehetséges nagykokkázat vállalásunk. 2011.12.31-én nem volt ilyen nagykokkázat vállalásunk.

Az állammal és a Magyar Nemzeti Bankkal szembeni követelések esetében beszélhetünk még nagykokkázat vállalásról, de ezek a Hpt. 80. § (1) f) pontja alapján kivételnek számítanak a nagykokkázat vállalás szempontjából.

Ezeket a befektetéseket minden esetben az ALCO engedélyezi, mivel ezek nagyságrendje meghaladja a Treasury limitjét.

2.1.1.3 Országkokkázat

Az FLK 2011.12.31-én nem rendelkezett külfölddel szembeni kokkázatvállalással (követeléssel), mérlegen kívüli kötelezettséggel, származtatott ügylettel, így ebből származó partnerkokkázati kitettséggel sem rendelkezett, ezért országkokkázata sem volt cégünknek.

2.1.1.4 Befektetések, részesedések

A Fundamenta-Lakáskassza Pénzügyi Közvetítő Kft. az FLK 100%-os tulajdonában áll. A létrehozásának indoka az volt, hogy a lakás-előtakarékossági szerződések értékesítésére saját ügynöki szervezetet hozunk létre.

Az FLK 400.000.000 Ft jegyzési értékű törzstőke emelést hajtott végre 2010. december 1-jén oly módon, hogy a Társaság jegyzett tőkéjét 100.000.000 Ft névértékkel 150.000.000 Ft-ra emelte, a jegyzési érték és névérték közötti 300.000.000 Ft különbözet pedig a tőketartalékot növelte.

Az FLK pénzügyi kockázata a kimutatott részesedés könyv szerinti értékéig terjed, mely 2011. december 31-én 458.568.759 Ft. (2010. december 31-én szintén 458.568.759 Ft volt.)

2.1.1.5 Koncentrációs kockázatok a dologi biztosítékok terén

Az FLK jellegénél fogva szinte kizárólag lakóingatlanokat, néhány esetben telket, garázst, nyaralót fogad el hitelbiztosítékként. Jellemző dologi biztosíték még az FLK-nál lévő betétszámla követelés engedményezése, óvadékba adása is, elsősorban az áthidaló jellegű kölcsönöknél.

A 2009-től –tartó ingatlanpiaci árcsökkenés az ingatlanportfólió értékét, pontosabban az egyedi hitelügylek mögött álló egy-egy ingatlanbiztosíték értékét, ezzel a tényleges fedezettséget jelentősen befolyásolhatja.

E kockázat mérséklésére az FLK a piaci értéken alapuló, konzervatív ingatlanértékelési politikát folytat és az ingatlanal biztosított ügyeknél a törlesztés megkezdésekor a fedezettség (hitelbírálati érték/hitelösszeg) minden esetben 100% feletti. Ezt a piaci ingatlanértékekhez képest viszonylag alacsony, az engedélyezett módozatok szerződéses összegei által korlátozott nagyságú hitelösszegek teszik lehetővé.

A hitelkitettségünk 71%-a (darabszámban 35%-a) mögött van ingatlanfedezet.

A 2011-ben is tartó, az ingatlanpiacon bekövetkezett általános árszintcsökkenés nem volt kimutatatható hatással a hitelportfólió minőségére. Változatlanul jobb minőségű az ingatlanal fedezett állomány, a csak személyi biztosítékokkal fedezett állománynál.

2.1.1.6 Stratégiai kockázatok

Stratégiai kockázaton a tervezett jövőbeni (gazdasági) céltól való eltérés kockázatát értjük a megváltozott versenyhelyzet, a megváltozott jogi környezet vagy az ügyfelek magatartásának megváltozása miatt.

A lakás-takarékpénztár stratégiai kockázata a lakás-takarékpénztári tevékenység alapján

- az új szerződésekkel kapcsolatos kockázatra (pl. hajlandók-e új szerződéseket kötni a potenciális ügyfelek) és
- az ún. kollektív-kockázatra (változik-e valamilyen külső, nem tervezhető okból a megtakarítási intenzitás, ill. a hiteltörlesztések rendszeressége) oszlik.

A stratégiai kockázatok közé tartozik a jogi környezet megváltozása, esetünkben elsősorban a lakás-előtakarékosság, illetve általában a lakhatáshoz kapcsolódó állami támogatás

szabályozásának megváltozása. Ezek hatását a megkötött új szerződések számának alakulása, összege tükrözi.

Az új szerződéskötések kockázatán a tervezett új szerződéskötésektől történő lehetséges eltérés alapján fellépő hátrányos hatásokat értjük.

Kollektív kockázatokon azokat a hátrányos hatásokat értjük, amelyek az ügyfelek magatartásában - nem kamatváltozás miatt - bekövetkezett változások miatt lépnek fel.

Az ún. „kollektív” alakulásán észlelhető az ügyfelek magatartásában bekövetkezett változás, amennyiben pl. az ügyfelek magatartása lényegesen eltér az előrejelzésektől és az eltérés nem csak átmenetileg áll fenn. Az ügyfelek magatartásában bekövetkezett, hosszú távon fennálló hatású változások kockázatot jelentenek a kollektív alakulására nézve.

Az általános értelemben vett stratégiai kockázatokat a törvényi minimumot jelentősen meghaladó szavatoló tőke biztosításával és a környezeti folyamatok figyelemmel kíséréssel és azokra való gyors reagálással menedzseljük. Az új szerződések állományalakulása kockázatát és kollektív kockázatot rendszeres állományelemzéssel, rüfrozó hosszú távú tervezéssel és stressz tesztek elvégzésével kezeli az FLK.

2.1.2 A kockázatok azonosítását, mérését figyelemmel kísérését biztosító szervezeti egységek és funkciók leírása

2.1.2.1 Szervezeti keretek

A kockázatkezelés feladatait önálló csoportként a Kontrolling szakterületen belül végzi, Kockázatkontrolling megnevezéssel. Az egység feladatköre nem változott a korábbi időszakhoz képest.

A Kockázatkontrolling csoport fő feladatai:

- A CRD rendelkezései cégszintű bevezetésének koordinálása.
- A CRD-hez kapcsolódó cégszintű szabályzatok, stratégiák kidolgozásának felügyelete, karbantartása.
- Az érintett üzleti területektől (Ügyvitel, Treasury) független kockázat-felügyelet ellátása
- Jelentés- és javaslatétel az üzleti tevékenység és a működés során azonosított kockázatok kezelésére (pl. szabályzatok) és az egyes területeken alkalmazott kockázatkezelés hatékonyságának növelésére.
- Káreseti adatbázis felügyelete, a káresetek validálása, jelentésszolgálat teljesítése.
- Működési kockázati önértékelési folyamat, esettanulmányok készítésének, rendszeres felülvizsgálatának szakmai irányítása, eredmények értékelése.
- A cégvezetés részére rendszeres és rendkívüli működési kockázati beszámolók készítése, adatszolgáltatás; jelentésszolgálat.
- A hitelezési scoring és követelésminősítési rendszer folyamatos kontrollja, javaslatétel a CRD és más szempontok miatt szükségessé váló módosításokra.
- Minősített hitelállománnyal kapcsolatos feladatok elvégzése, minősítés, értékvesztés meghatározása.
- Minősített hitelállomány elemzése, kezelési javaslatok kidolgozása.
- Saját termékek kockázati szempontú előzetes értékelése.
- Kapcsolattartás kockázatkontrolling témákban szakmai és felügyeleti szervezetekkel.

- Az általános kockázati kultúra fejlesztése, a témába vágó képzések lebonyolítása.
- A szakterületi működési kockázati felelősök (MKF) szakmai irányítása, képzése az alább felsorolt feladataik ellátása terén:
 - Az egyes szakosztályokon megbízásra került ún. működési kockázati felelősök (MKF) felelősek a működési kockázatok kezelésért saját szakterületükön belül.
 - Az MKF a kizárólagos kapcsolattartó a Kockázatkontrolling (KK) és a szakterülete között. Az MKF a bekövetkezett működési káreseteket a vonatkozó szabályzatok előírásai alapján a megfelelő információk összegyűjtése után a káradatbázisban rögzíti, szükség esetén a KK-gal való egyeztetést követően.
 - Segíti a KK által kifejlesztett módszerek és eljárások bevezetését a munkatársai között, továbbá javaslataival támogatja a vezetőjét a működési kockázatok aktív irányítása során.
 - Tájékoztatja a KK-ot az alkalmazott módszerek, eljárások és jelentések elfogadása, gyakorlatiassága és szükséges javítása tekintetében.
 - A teljes szervezeti egységben (a munkatársaktól, folyamatokról, rendszerekről, az ellenőrzésekről, káresetekről stb.) információt gyűjt a működési kockázatokkal kapcsolatban.
 - A vonatkozó szabályzatok alapján megválaszolja az ún. ellenőrző kérdéseket, jelenti a kockázati indikátorokat, esettanulmányokat készít és aktualizál.

A megfelelőség biztosítás (compliance) a társaságnál – továbbra is - a független belső ellenőrzés feladataiba ágyazva jelenik meg.

Minden új termék, vagy termékvariáns bevezetését megelőzően a Kontrolling terület elemzi a működési és más lehetséges kockázatok előfordulásának valószínűségét és ezek jelentőségét.

2.1.2.2 Belső ellenőrzés

A belső ellenőrzési szakterület fő feladatai:

- az FLK belső szabályzatoknak megfelelő működésének, valamint a pénzügyi szolgáltatási tevékenységnek a törvényesség, a biztonság és az áttekinthetőség szempontjából történő vizsgálata,
- a törvények, rendeletek, felügyeleti, hatósági rendelkezések, az alapszabály előírásai ill. az FLK vezető testületei által hozott döntések betartásának ellenőrzése,
- a jogszabályoktól és a belső szabályzatokban foglaltaktól való eltérések feltárása, jelentése, továbbá szükség esetén javaslattétel a feltárt hiányosságok kijavítására,
- külső vizsgálat ill. hatóság ellenőrzése során feltárt hiányosságok, jogszabálysértések megszüntetésére tett intézkedések nyomon követése,
- a hitelintézet által kidolgozott belső szabályzatok véleményezése, ideértve a kockázatvállalással kapcsolatos szabályzatok véleményezését is.

Egyes szolgáltatási tevékenység(ek) kiszervezésekor a belső ellenőrzési szervezet tevékenysége kiterjed a külső megbízott szervezet a bank számára végzett tevékenységének teljes körére.

A Belső Ellenőrzés szervezeti elhelyezkedése, függetlensége, jogosítványai megfelelnek a vonatkozó jogszabályokban előírtaknak.

2.1.2.3 Hitelkockázatok: lakás-előtakarékossági szerződések alapján nyújtott hitelek

A hitelkockázatok vállalásával és a problémás hitelekkel kapcsolatos operatív tevékenységgel az FLK Ügyviteli területén belül működő Hitelezési Főcsoport foglalkozik.

A hitelkövetelések rendszeres minősítésével, a scoring rendszer felülvizsgálatával, a hitelezési tevékenység szabályozásával az üzleti területtől független Kockázatkontrolling terület foglalkozik.

Célunk, hogy a hitelezési kockázatokat változatlanul magas szinten kezeljük, figyelemmel a gazdasági környezet és ügyfél-szokások változásaira is.

Az Ltv. alapján a lakás-takarékpénztárak kizárólag lakáscélú felhasználásra és kizárólag saját szerződött ügyfeleiknek nyújthatnak hitelt.

A vonatkozó szabályozás alapján az FLK valamennyi ügyfelét a lakossági hitelezés (retail) kategóriájába sorolja, mivel a hitelnyújtás ltp-specifikus feltételei jogi típustól függetlenül azonosak és a hitelek a 196/2007 korm. rendeletben meghatározott értékhatár alattiak.

Jogi típus alatt ez esetben azt értjük, hogy hitelezhető ügyfeleink kizárólag természetes személyek, társasházak vagy lakásszövetkezetek lehetnek.

Országosan több tízezer, egyenként kisebb összegű hitelszerződésről lévén szó, a túlzott területi koncentrálódás kockázata nem jelentkezik.

Az 1999. óta folytatott hitelezés tapasztalatai alapján a lakás-előtakarékossági szerződések alapján, többéves megtakarítást követően nyújtott hitelek alacsonyabb kockázatúak. A hitelbírálat egyik fontos eleme a megtakarítási szokások és általában az FLK-s „előélet” – pl. egy korábban törlesztett lakáskölcsön - elemzése

A hitelállomány minősítésére és az értékvesztés megképzésére havonta kerül sor. Ennek alapja a késedelmes napok száma és a szerződés szerinti fizetési kötelezettség teljesítése.

Az FLK két típusú ügyfélcsoportot határozott meg. Az azonosított csoportok esetében figyelemmel kíséri azok állapotának alakulását, azaz az összes kitétséget és azok minőségét.

- Amennyiben egy kitétség adósa vagy adóstársa más hitelszerződés/ekben is adós vagy adóstárs ezeket az ügyfeleket ügyfélcsoportnak tekinti és az ügyfélcsoporttal szemben fennálló összes kitétséget és a kitétségekre képzett értékvesztés összegét is kimutatja.
- Egy ingatlan több kitétség biztosítására is szolgálhat. Ezért kockázati szempontból az azonos ingatlannal biztosított kitétségeket az FLK együttesen is kimutatja. Megállapítja az azonos ingatlannal biztosított kitétségek összegét, vizsgálja azok minőségét, ill. kimutatja az értékvesztés összegét.

Az ügyfélcsoportra vonatkozó kimutatásokat az FLK negyedévente, a negyedévet követő hónapban készíti el.

2011 elején a korábbi „empirikus” alapú scoring rendszert leváltottuk egy új, statisztikai alapon működő rendszerrel. Ezzel kettős célunk volt: egyrészt egy későbbi IRB bevezetéshez

megfelelő adatállományt építünk fel, másrészt a rendszer sokkal rugalmasabban kezeli az állományi tapasztalatok alapján az egyedi kockázatokat.

Közel egy éves tapasztalatunk alapján kijelenthetjük, hogy az új rendszer megfelelően működik.

2011-ben folyósított hiteltípusok:

Lakáshitel LK – az ltp szerződés kiutalását követően, a módozat részeként, előre rögzített feltételekkel nyújtott fix kamatozású, lakáscélú HUF kölcsön

A 2011.01.01-től módosuló Ltv. alapján a korábbi ún. áthidaló hitel és azonnali áthidaló hitel közötti a jogszabályi megkülönböztetés megszűnt.

Kockázati szempontból azonban más kamat és biztosítéki feltételekkel nyújtunk áthidaló hitelt a 0-1 év, a legalább két év és a hosszabb megtakarítási előélettel rendelkező ügyfeleknek.

Áthidaló kölcsön ÁK – két megtakarítási év és rendszeres elő-takarékosság után, a lakáshiteltől eltérő, piaci feltételekkel az Ltv-ben meghatározott limiten belül nyújtható kölcsön, melynek futamideje az alapul szolgáló ltp szerződés kiutalásáig tart.

Azonnali áthidaló kölcsön AÁK – Az ltp szerződés megkötése után piaci feltételekkel folyósítható kölcsön, külön belső szabályzatok alapján, az Ltv-ben meghatározott limiten belül.

A hitelnyújtással kapcsolatos stratégiai elvárás, hogy a hitelállomány jó minőségét tartósan meg kell őrizni.

Üzletpolitikai szempont, hogy a kockázatvállalási feltételek, scoring rendszerek kialakításánál törekedni kell arra, hogy az évekig rendszeresen megtakarító ügyfelek, akik ily módon bizonyították tartós fizetőképességüket és - készségüket, minél nagyobb arányban juthassanak lakáshitelhez.

2.1.2.4 Likviditásmenedzsment - A banki könyvben található befektetések kamatkockázata

A Fundamenta befektetési és likviditáskezelési tevékenységért felelős szervezeti egysége a Treasury.

A befektetési stratégia kialakítása során a javaslatok kidolgozásáért, azok szakmai megalapozottságáért, illetve a jogszabályok, belső szabályzatok betartása melletti megvalósításért, a Treasury a felelős, míg a stratégiai döntések fóruma az ALCO.

Az értékpapír-befektetéseket – melyek domináns része állampapír, minimális része jelzáloglevél – alapvetően lejáratig tartjuk.

A rövidtávú likviditás kezelésére bankközi kihelyezésekkel is foglalkozunk, ezek súlya azonban nem jelentős.

A befektetési stratégia fő célkitűzései:

- Az alaptevékenység maximális támogatása (ALM)
- Hosszú távú, kiegyensúlyozott, kiszámítható jövedelmezőség biztosítása
- Likviditás folyamatos biztosítása

A Treasury a befektetési stratégia sikeres végrehajthatósága érdekében szoros együttműködésben dolgozik az ALM tevékenységben érintett szakterületekkel, különösen a Kontrolling munkatársaival.

Legfontosabb menedzselési eszközök:

- Likviditási tervek (heti, havi bontású éves, középtávú, 8 éves), stressz-tesztek
- Állománymodell (ügyfélállomány-analízis, havi frissítéssel)
- Ügyfélparaméterek (pl. megtakarítási hajlandóság, hitelfelvételi arány)
- Makrogazdasági elemzések, piaci tendenciák figyelése (havonta értékelés az ALCO keretében)

A likviditás biztosítása érdekében a Számviteli és az Ügyviteli területekkel is szoros az együttműködés. A társterületek rendszeres (napi, havi), illetve eseti információkat szolgáltatnak az esedékes kifizetésekről, illetve a várható bejövő tételekről.

Az ún. Bázis-III egyes, a likviditás-menedzsmentre vonatkozó szabályait 2010 novemberétől az előírásoknak megfelelően bevezettük és alkalmazzuk.

2.1.3. Kockázatmérési és jelentési rendszerek alkalmazási köre

Az FLK szervezetében a kockázatkezelési feladatokat ellátó szervezeti egységünk a Kontrollingon belül önálló csoportként működik. Az egység a társaság működése során jelentkező kockázatokról gyűjt információkat, azokat méri és rendszeresen tájékoztatja a vezető testületeket, tovább elemzéseket készít és adatot szolgáltat külső illetve részvényesi jelentésekhez.

2.1.3.1 Hitelezési kockázatok

A hitelezési kockázatokat a Kontrolling szakterületen belül működő Kockázatkontrolling csoport felügyeli.

Feladatuk az állományelemzések, prognózisok kidolgozásán túl a szabályozások hatásának folyamatos kontrollja. A hitelállomány értékvesztését a Kockázatkontrolling állapítja meg. A Kontrolling terület jelenleg elsősorban vezetői és anyavállalati jelentésekhez szükséges kimutatásokat (pl. értékvesztés prognózisok) készít, továbbá a PD és LGD modellezésekben vesz részt.

Értelemszerűen aktív szerepet vállaltak a 2010-ben kifejlesztett és 2011 elején bevezetett új scoring rendszer kidolgozásában is.

A jogszabályi, ill. a belső limitek figyelése, azok alakulásáról a vállalatvezetés, ill. az érintett szakterületek tájékoztatása is a Kockázatkontrolling csoport feladat.

Hitelezési gyakorlatunkban nincs – soha nem is volt - tisztán fedezet alapú vagy tisztán jövedelem alapú hitelezés. A hitelbírálat legjelentősebb eleme a megtakarítói múlt, amelynek rendszerességét a bonitás vizsgálat részeként értékeljük. Ez tapasztalatunk szerint egyértelműen utal a fizetési készségre és képességre is.

2.1.3.2 Értékpapírok, bankközi kihelyezések

Az értékpapírok állományáról, a limitkihasználtságról az ALCO részére havi rendszerességgel készül részletes kimutatás.

A fenti adatok szerepelnek főrésztvényesünk, a Bausparkasse Schwäbisch Hall részére a negyedévente küldött részletes kockázati jelentésben is.

2.1.3.3 Működési kockázatok

Az FLK a működési kockázatokat a konszolidációra kötelezett részvényese döntése alapján a sztenderdizált (TSA) módszer szerint kezeli. Ezt a tevékenységet a Kockázatmenedzsment irányítja.

A káreseményeket a HunOR országos káradatbázis kliensrendszerében gyűjtjük folyamatosan.

A káreseményeket, illetve a belső szabályzatokban előírt adatszolgáltatások (pl. kockázati indikátorok, ellenőrző kérdések) elemzésének eredményét negyedéves működési kockázati jelentésekben tárjuk a cégvezetés elé. Az esetleges súlyosabb működési kockázati eseményekről soron kívüli jelentést kap a cégvezetés.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. több éve rendelkezik anyavállalatunk által ellenőrzött, a teljes működésre vonatkozó üzletmenet folytonosság tervvel.

A káradatok és egyes általuk kiválasztott indikátorok szerepelnek főrésztvényesünk, a Bausparkasse Schwäbisch Hall részére a negyedévente küldött részletes kockázati jelentésben is.

2.1.4. A kockázatmentésről és hitelkockázati fedezet alkalmazására vonatkozó szabályzatok fő elvei és ezen eszközök hatékonyságának ellenőrzésére szolgáló eszközök.

2.1.4.1 A kockázatmentésről és hitelkockázati fedezet alkalmazására vonatkozó szabályzatok fő elvei

A hitelnyújtással kapcsolatos stratégiai elvárás, hogy a hitelállomány jó minőségét tartósan meg kell őrizni. Ehhez szükséges a befogadáskori adósminősítés során a hitelképesség objektív és pontos megállapítása, és ennek alapján a hitelnyújtáshoz szükséges fedezetek meghatározása.

A LTP hitelezési tevékenysége során hitelképes ügyfelei részére lakás-előtakarékossági betétszerződésenként kizárólag a szerződött módozat szerinti lakáskölcsönt és a megtakarítási futamidő alatt egy alkalommal, a szerződéses összeggel azonos összegű áthidaló, illetve azonnali áthidaló kölcsönt nyújthat.

Az FLK kizárólag saját megtakarítói részére nyújthat lakáscélú hitelt. Az 1996. évi CXIII. törvény (Ltp tv.) meghatározza az FLK hitelezhető ügyfélkörét: elsősorban természetes személyek, továbbá társasházak és lakásszövetkezetek köthetnek lakás-előtakarékossági szerződéseket.

A hitelügylek fedezeteként elfogadható dologi és nem dologi biztosíték. A fedezetek értékelését az FLK külön szabályzatban rögzíti. A fedezet célja, hogy az adós nemfizetése esetén a fedezetet érvényesítve az FLK hozzájuthasson az adóssal szemben fennálló valamennyi – költségeket, ügyleti és késedelmi kamatot valamint a tőkét magában foglaló – követeléséhez. A fedezetek értékelése során tehát mindenkor azon hitelezési határértéket kell megállapítani, amely érték a fedezet érvényesítése során az FLK javára a követeléseit kiegyenlítésére alapot nyújthat.

A fedezetek hatékonyságának ellenőrzésére szolgáló eszközök

Az FLK havi rendszerességgel vizsgálja hitelállományának minőségét. Összehasonlításokat végez a különböző típusú ügyek minőségére vonatkozóan, a fedezetek figyelembevételével. A havi rendszerességgel végzett vizsgálatok lehetővé teszik a hitelállomány minőségének változására történő gyors reagálást, ennek alapján az elvárt fedezetek körének módosítását, a fedezetek súlyának változtatását. Ezek a vizsgálatok értelemszerűen kihatnak az adósminősítés szabályaira is.

2.2. Javadalmazási politika (3/A. §)

a) A javadalmazási politika meghatározásához használt döntéshozói folyamatra vonatkozó információk:

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. (FLK) olyan, a szabályozott piacra be nem vezetett hitelintézet, amely a mérlegfőösszegre és a bármely vezető tisztségviselőjére vagy munkavállalójára vonatkozó éves jövedelemhatárra tekintettel a Korm. rendelet 4. § szerinti feltételeknek megfelel. Ennek alapján az FLK alkalmazni kívánja a Korm. rendelet 4. és 7. §-ában foglalt speciális szabályokat a javadalmazási politikája kialakítása során.

b) A teljesítmény és a teljesítményjavadalmazás kapcsolatára vonatkozó információk:

A javadalmazás alpbérből és teljesítményjavadalmazásból tevődik össze. A teljes javadalmazáson belül az alpbér aránya a meghatározó. Az FLK a teljes javadalmazáson belül az alpbér hányad meghatározásánál olyan rugalmas politika kialakítására törekszik, amely lehetőséget nyújt arra is, hogy adott esetben a teljes javadalmazás kizárólag alpbérből álljon.

A teljes éves javadalmazáson belüli teljesítménytől függő javadalmazás nem lehet magasabb az éves alpbér (12 havi bruttó jövedelem) 50%-ánál. Az alpbér és a teljesítménytől függő javadalmazás a munkaszerződésben rögzítésre kerül.

c) A javadalmazási rendszer legfontosabb meghatározó jellemzői (beleértve a teljesítmény-mérésére és a kapcsolódó kockázat megállapítására vonatkozó követelményeket, a halasztási politikára, a javadalmazási jogosultságokra vonatkozó információkat):

A teljesítményjavadalmazás (célprémium) mértéke összesen 7 teljesítménymutató kombinációja alapján kerül megállapításra. A teljesítményjavadalmazás mértéke felülről korlátos, így az adott mutató alapján számított célprémium, az egyes mutatók meghatározott mértékűnél kedvezőbb alakulása esetén sem lehet magasabb.

Az éves teljesítményjavadmazás meghatározása során külön-külön kerülnek értékelésre az utolsó 3 lezárt üzleti év adatai. A 3 éves értékelési időszak a javadmazási politika bevezetését követő 3 év alatt fokozatosan épül fel.

d) A teljesítménnyel kapcsolatos ismérvek, amelyeken a részvényekre, a javadmazás változó részére és az opciókra való jogosultság alapul:

A teljesítményjavadmazás mértéke az alábbi teljesítménymutatók alakulásától függ:

- I. Éves adózás előtti eredmény
- II. CIR
- III. Saját hitelállomány
- IV. Új szerződések
- V. Tőkemegfelelési mutató alakulása
- VI. Hitelminőség mutató
- VII. Betétminőség mutató

A teljesítményjavadmazáshoz kapcsolódó mutatók tárgyidőszaki értékét az FLK könyvvizsgálója hagyja jóvá.

e) A teljesítményjavadmazás és bármely más nem készpénzben kapott juttatás jellemzői és feltételrendszerére vonatkozó információk:

A mutatók a teljesítményjavadmazásban különböző súlyozással szerepelnek, teljesülésüket értékelési sávok szerint vizsgálják, a kifizetés mértékét pedig a sávokhoz rendelt célprémiumszorzók szerint határozzák meg. A mutatók meghatározott mértékének alulteljesítése esetén az adott mutató alapján számított célprémium összege nulla. A teljesítményjavadmazás mutatószámok alapján teljesült mértékének kifizetésére, illetve a felmentvény megadására az éves beszámoló elfogadását követően kerülhet sor.

A teljesítményjavadmazás elszámolása kizárólag bérjövodelemként történik, amelyet banki átutalás formájában teljesítenek.

f) A javadmazásra vonatkozó - üzleti egységekre lebontott - összesített információk:

A javadmazási politika rendelkezései 2011. október 1-től hatályosak, azokat első alkalommal a 2012. üzleti évre vonatkozóan kell alkalmazni. A tárgyévre vonatkozó kifizetéseknél még nem alkalmazták a javadmazási politikában meghatározott szabályrendszert.

g) Összesített információk a javadmazásról a vezető állású személyekre és a Hpt. 69/B. § (2) bekezdés szerinti belső szabályzatban meghatározott, a kockázatvállalásra lényeges hatást gyakorló személyekre lebontva, amelyben szerepel:

A javadmazási politika hatálya az ügyvezetők körére terjed ki (3 fő, akik egyben az Igazgatóság tagjai is). A kockázatok vállalására vonatkozó belső szabályzatok jóváhagyása e testület hatásköre. A kockázatvállalások mértékére a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. egyéb vezetőinek jogkörét az Igazgatóság által jóváhagyott szabályzatok határozzák meg.

Az FLK-nál egyetlen munkatárs sem jogosult önállóan befektetési ügyletet kötni vagy hitelügyletet jóváhagyni, és így nem is vállalhat aránytalanul magas kockázatokat.

ga) az adott üzleti évre vonatkozó javadalmazás összege állandó és teljesítményjavadalmazás szerinti bontásban, valamint a javadalmazásban részesülők száma

A javadalmazási politika hatálya az ügyvezetők körére terjed ki (3 fő, akik egyben az Igazgatóság tagjai is).

gb) a teljesítményjavadalmazás összege és formája készpénz, részvények, részvényhez kötött eszközök és egyéb kategóriák szerinti bontásban

Az üzleti év során, illetve arra vonatkozóan – tekintettel a javadalmazási politika 2012. évi bevezetésére - ilyen elszámolás még nem készült. A teljesítményjavadalmazás elszámolására a későbbiekben minden érintett felé pénzben kerül sor.

gc) az üzleti év során kötött új munkaszerződésekhez kapcsolódó kifizetések és végkielégítések száma, a legmagasabb végkielégítésre kifizetett összeg, valamint az ezekkel érintettek száma

Az üzleti év során, illetve arra vonatkozóan ilyen kifizetés semmilyen formában nem történt.

gd) a ki nem fizetett, halasztott javadalmazás összege, megszerzett jogosultság és meg nem szerzett jogosultság szerinti bontásban

Az üzleti év során, illetve arra vonatkozóan – tekintettel a javadalmazási politika 2012. évi bevezetésére - ilyen elszámolás még nem készült.

ge) az üzleti évben odaítélt halasztott javadalmazás kifizetett és teljesítménnyel korrigált összege:

Az üzleti év során, illetve arra vonatkozóan – tekintettel a javadalmazási politika 2012. évi bevezetésére - ilyen elszámolás még nem készült

2.3. A prudenciális szabályok alkalmazása (4.§) - A Fundamenta Lakáskassza Zrt-nél alkalmazott számviteli konszolidáció és összevont alapú felügyelet

A számviteli konszolidáció keretében hitelintézetünk a 100%-os tulajdonában lévő Fundamenta-Lakáskassza Kft-ét konszolidálja és készíti el a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. konszolidált éves beszámolóját.

A könyvvizetés, valamint a konszolidált éves beszámoló a számvitelről szóló 2000. évi C. Számviteli törvényben rögzített alapelvek, a hitelintézetek és a pénzügyi vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvizelési kötelezettségeinek teljesítéséről szóló 250/2000. (XII. 24.) Kormányrendelet sajátosságainak figyelembevételével, valamint a Társaság Igazgatósága által jóváhagyott Számviteli politikában meghatározott elvek alapján készült, kiemelve a konszolidált mérlegre vonatkozó 4. és a konszolidált eredmény-kimutatásra vonatkozó 5. számú melléklet részletezettségét.

Az anyavállalat teljes körű konszolidációt végez, a leányvállalat nem él a mentesítési joggal. A leányvállalat konszolidálásba bevonásának első időpontja a leányvállalattá válás időpontja (2003. július 1.). Az első bevonás könyv szerinti értéken, a rejtett tartalékok feltárása nélkül került meghatározásra. Az 1996. évi CXII. a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló törvény (Hpt.) 90. §-a valamint az E-I 85/2006-os számú Pénzügyi és Számviteli Felügyelet által kiadott határozat szerint hitelintézetünk nem tartozik összevont alapú felügyelet alá, és nem köteles az összevont alapú felügyelet alá tartozó hitelintézetek számára előírt adatszolgáltatást teljesíteni.

2.4 Szavatoló tőkével kapcsolatos információk (5.§) – Fundamenta-Lakáskassza Zrt. tőkehelyzete

A szavatoló tőkével összefüggésben a 2011.12.31-én érvényes adatok:

- | | |
|---|-------------|
| a) Alapvető tőke összege (CAA14): | 9.605.-mFt, |
| Járulékos tőke összege (CAA15): | 0.-mFt, |
| Kiegészítő tőke összege (CAA16): | 0.-mFt. |
| b) | |
| ba) <u>Alapvető tőke pozitív összetevői:</u> | |
| Befizetett jegyzett tőke (CAA1111): | 2.001.-mFt, |
| Tőketartalék (CAA1113): | 2.100.-mFt, |
| Általános tartalék (CAA11212): | 1.120.-mFt, |
| Számviteli pozitív eredménytartalék (CAA112131): | 3.313.-mFt, |
| Könyvvizsgáló által hitelesített mérleg szerinti pozitív eredmény (CAA112301): | 2.417.-mFt. |
| bb) <u>Alapvető tőke negatív összetevői:</u> | |
| Immateriális javak (CAA1151): | 1.346.-mFt. |
| c) A járulékos tőke összege 0.-mFt, így ennek pozitív és negatív összetevői nem voltak. | |
| d) A Hpt. 5.számú melléklet 24.pontja szerinti korlátozások figyelembevételével meghatározott: | |
| Alapvető tőke összege (CAA11): | 9.605.-mFt, |
| Járulékos tőke összege (CAA12): | 0.-mFt, |
| A Hpt. 5.számú melléklet 25.pontjának c) alpontjában meghatározott levonandó érték (CAA1308): | 0.-mFt. |
| e) A Hpt 5.számú melléklet 29.pontja szerinti érték: | |
| Kockázatok fedezésére figyelembe vehető, levonások utáni összes alapvető és járulékos tőke összege (CAA1510): | 9.605.-mFt. |
| f) A vegyes tulajdonú befizetett jegyzett tőkéhez és az alapvető kölcsöntőkéhez kapcsolódó, visszaváltásra ösztönző rendelkezések: | |
| Lakás-takarékpénztárunknál nincs vegyes tulajdonú befizetett jegyzett tőke és alapvető kölcsöntőke sem, így ezekhez kapcsolódó visszaváltásra ösztönző rendelkezések nincsenek. | |

2.4.1 A Hitelintézet tőke megfelelése (6.§ és 7.§)

A Hpt. 76. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerinti kockázati kategóriák tőkekövetelménye, kitettségi osztályonkénti bontásban:

- a) 76.§ (1) a) 1. pont szerinti hitelezési-, felhígulási és partnerkockázati tőkekövetelmény 2011.12.31-én:

(Adatok mFt-ban)

Megnevezés	Tőkekövetelmény
Központi kormánnyal és központi bankkal szembeni kitettségek	0
Regionális kormánnyal és helyi önkormányzatokkal szembeni kitettségek	2
Közszektorbeli intézménnyel szembeni kitettségek	0
Multilaterális fejlesztési bankkal szembeni kitettségek	0
Nemzetközi szervezettel szembeni kitettségek	0
Hitelintézettel és befektetési vállalkozással szembeni kitettségek	73
Vállalkozással szembeni kitettségek	50
Lakossággal szembeni kitettségek	2 461
Ingatlannal fedezett kitettségek	443
Késedelmes tételek	57
Fedezett kötvény formájában fennálló kitettségek	0
Kollektív befektetési értékpapírban fennálló kitettségek	0
Egyéb tételek	46
Összesen:	3 132

- b) Hpt 76.§ (1) a) 2. pont szerinti kereskedési könyvben nyilvántartott pozíció- és nagykockázat-vállalások tőkekövetelménye 2011.12.31-én: 0.-mFt.

- c) Hpt. 76.§ (1) a) 3. pont szerinti devizaárfolyam kockázat és árukockázat miatt felmerülő piaci kockázat tőkekövetelménye 2011.12.31-én: 0.-mFt.

- d) Hpt. 76.§ (1) a) 4. pont szerinti működési kockázat tőkekövetelménye 2011.12.31-én: 1.471.-mFt.

Hitelezési kockázatok - A hitelezési és a felhígulási kockázatra vonatkozó adatok (7.§ 1.):

A késedelmek és a hitelminőség romlásának kezelése az FLK gyakorlatában

A Fundamenta a hátralékos napok alapján sorolja be a követeléseket az alábbiak szerint:

Az értékvesztési kategóriák magánszemélyek esetében:

30 napig	problémamentes
31-60 nap	külön figyelendő
61-90 nap	átlag alatti
91-120 nap	kétes
120 nap felett	rossz

Az értékvesztési kategóriák lakásszövetkezetek és társasházak esetében

15 napig	problémamentes
16-60 napig	külön figyelendő
61-90 napig	átlag alatti
91-120 napig	kétes
120 nap felett	rossz

A hitelminőség romlást az FLK az eltelt napok alapján kategorizálja, a fenti táblázatoknak megfelelően.

Az egyes kategóriákhoz a megfelelő szabályzatok eltérő nagyságú értékvesztést vagy céltartalékot rendelnek. Az alább, a g) pont alatt található táblázatok ezek alakulását mutatják be.

a) Késedelmes kitettség meghatározása a hitelezési kockázat számítás szempontjából:

A kilencven napot meghaladóan késedelemben esett és lényegesnek minősülő¹ tételnek az (egyedileg) elszámolt értékvesztés és kockázati céltartalék értékével csökkentett összegéhez a következő kockázati súlyt kell alkalmazni:

1.) Százötven százalékot, ha az elszámolt értékvesztés és kockázati céltartalék értéke kevesebb, mint a kitettség értékvesztés elszámolása és kockázati céltartalék képzése előtti bruttó értéke - elismert hitelkockázati fedezettel - nem biztosított részének húsz százaléka,

(bruttó kitettség – elismert hitelkockázati fedezet (zárolt betét)) * 20% > elszámolt értékvesztés, akkor a kitettség = (nettó kitettség – elismert hitelkockázati fedezet (zárolt betét)) * 150%

2.) Száz százalékot, ha az elszámolt értékvesztés és kockázati céltartalék értéke legalább a kitettség értékvesztés elszámolása és kockázati céltartalék képzése előtti bruttó értéke - elismert hitelkockázati fedezettel - nem biztosított részének húsz százaléka.

(bruttó kitettség – elismert hitelkockázati fedezet (zárolt betét)) * 20% <= elszámolt értékvesztés, akkor a kitettség = (nettó kitettség – elismert hitelkockázati fedezet (zárolt betét)) * 100%

¹ Az olyan kötelezettség minősül lényeges kötelezettségnek, amelynek összege lakossággal szembeni kitettség esetén meghaladja a késedelemben esés időpontjában a 100 EURO-t, mely a tárgyév végi MNB közép árfolyamon kerül átszámításra, vagy az ügyfél szerződés szerinti összes kötelezettségének kettő százalékát vagy az egy havi törlesztő részletet, és az előbbieken meghatározott kitettségi osztályba tartozó kitettségen kívül bármely más kitettségi osztályba tartozó kitettség esetén a kettőszázötvenezer forintot, vagy az ügyfél szerződés szerinti összes kötelezettségének kettő százalékát.

3.) A kilencven napot meghaladóan késedelembe esett, lakóingatlanon alapított jelzálogjoggal fedezett kitettség elszámolt értékvesztés és kockázati céltartalék értékével csökkentett részéhez száz százalékos kockázati súlyt kell rendelni.

(lakóingatlanon alapított jelzálogjoggal fedezett bruttó kitettség) * 20% > elszámolt értékvesztés, akkor a kitettség = (lakóingatlanon alapított jelzálogjoggal fedezett nettó kitettség) * 100%

4.) Az előző pontban leírtaktól eltérően ötven százalékos kockázati súly alkalmazható a lakóingatlanon alapított jelzálogjoggal fedezett kitettség esetén, ha az elszámolt értékvesztés és kockázati céltartalék értéke legalább a kitettség értékvesztés elszámolása és kockázati céltartalék képzése előtti bruttó értékének húsz százaléka.

(lakóingatlanon alapított jelzálogjoggal fedezett bruttó kitettség) * 20% <= elszámolt értékvesztés, akkor a kitettség = (lakóingatlanon alapított jelzálogjoggal fedezett nettó kitettség) * 50%

5.) A lakóingatlanok nem minősülő ingatlanon alapított jelzálogjoggal fedezett kitettségnél az 1.)-2.) pontokban leírt súlyozásokat alkalmazzuk.

6.) Nulla százalékos, ha a késedelmes tétel fedezettel ellátott részének meghatározása esetében elismert hitelezési kockázat-mérséklő tétel (zárolt betét) vehető figyelembe.

b) az értékvesztések elszámolása és visszairása, a céltartalékok képzése és felhasználása meghatározására szolgáló megközelítéseket és módszereket:

Az FLK a 250/2000. (XII.24.) Korm. rendelet 7. sz. mellékletében foglaltak alapján az ügyfelekkel szemben fennálló követeléseket csoportos értékelés alá vonja, és a késedelmi határidőhöz kötődő egyszerűsített minősítést alkalmazza.

A csoportos értékelés alá vont követeléseket is egyedileg tartja nyilván, az értékvesztést egyedileg, a követeléshez kapcsolódóan számolja el.

c) a számviteli beszámítások utáni kitettség értékek hitelezési kockázat-mérséklés figyelembevétele előtti összege és a kitettség értékek átlagos értéke kitettségi osztályonkénti bontásban:

(Adatok mFt-ban)

<i>Megnevezés</i>	<i>Hitelezésikockázat-mérséklés figyelembevétele előtti</i>			
	<i>Bruttó kitettség értékek 2011.12.31-én</i>	<i>Nettó kitettség értékek 2011.12.31-én</i>	<i>Átlagos bruttó kitettség értékek 2011-ben</i>	<i>Átlagos nettó kitettség értékek 2011-ben</i>
Központi kormányval és központi bankkal szembeni kitettségek	220 342	220 342	230 420	230 420
Regionális kormányval és helyi önkormányzatokkal szembeni kitettségek	30	30	98	98
Közszektorbeli intézménnyel szembeni kitettségek	70	70	372	372
Multilaterális fejlesztési bankkal szembeni kitettségek	0	0	0	0
Nemzetközi szervezettel szembeni kitettségek	0	0	0	0
Hitelintézzettel és befektetési vállalkozással szembeni kitettségek	1 020	966	2 108	2 084
Vállalkozással szembeni kitettségek	628	628	683	683
Lakossággal szembeni kitettségek	47 303	47 285	36 288	36 259
Ingatlannal fedezett kitettségek	17 259	17 259	4 411	4 411
Késedelmes tételek	2 410	689	2 326	704
Fedezett kötvény formájában fennálló kitettségek	0	0	0	0
Kollektív befektetési értékpapírban fennálló kitettségek	0	0	0	0
Egyéb tételek	571	571	883	883
Összesen:	289 633	287 840	277 589	275 914

d) a kitettségek földrajzi - legalább országonkénti - megoszlása kitettségi osztályonként, nem igényel bontást, mert az összes kitettség magyarországi.

e) a kitettségek gazdasági ágazatbeli vagy ügyfél-kategória szerinti megoszlása kitettségi osztályonként:

(Adatok mFt-ban)

Hitelezésikockázat-mérséklés figyelembevétele előtti			
Megnevezés	Bruttó kitétség értékek 2011.12.31-én	Értékvesztés/ célartalék 2011.12.31-én	Nettó kitétség értékek 2011.12.31-én
Központi kormányval és központi bankkal szembeni kitétségek	220 342	0	220 342
- Magyar állammal szembeni követelések	190 599	0	190 599
- Magyar Nemzeti Bankkal szembeni követelések	29 743	0	29 743
Regionális kormányval és helyi önkormányzatokkal szembeni kitétségek	30	0	30
- Helyi önkormányzatokkal szembeni követelések	30	0	30
Közszektorbeli intézménnyel szembeni kitétségek	70	0	70
- Közszektorbeli intézménnyel szembeni követelések (központi kormányval azonos módon kezelendő)	70	0	70
Multilaterális fejlesztési bankkal szembeni kitétségek	0	0	0
Nemzetközi szervezettel szembeni kitétségek	0	0	0
Hitelintézetvel és befektetési vállalkozással szembeni kitétségek	1 020	-54	966
- Belföldi hitelintézetekkel szembeni követelések	1 020	-54	966
Vállalkozással szembeni kitétségek	628	0	628
- Nem pénzügyi vállalatokkal szembeni követelések (járulékos vállalkozás nélkül)	164	0	164
- Biztosítókkal és nyugdíjpénztárakkal szembeni követelések	3	0	3
- Járulékos vállalkozással szembeni követelések	461	0	461
Lakossággal szembeni kitétségek	47 303	-18	47 285
- Háztartások-lakossággal szembeni követelések (hitelek)	45 236	-17	45 219
- Nem pénzügyi vállalatokkal szembeni követelések (társasházak, lakásszövetkezetek hitelei)	2 067	-1	2 066
Ingatlannal fedezett kitétségek	17 259	0	17 259
Késedelmes tételek	2 410	-1 721	689
- Háztartások-lakossággal szembeni követelések (hitelek is)	2 372	-1 714	658
- Nem pénzügyi vállalatokkal szembeni követelések (társasházak, lakásszövetkezetek hitelei is)	38	-7	31
Fedezett kötvény formájában fennálló kitétségek	0	0	0
Kollektív befektetési értékpapírban fennálló kitétségek	0	0	0
Egyéb tételek	571	0	571
- Háztartások-lakossággal szembeni követelések	112	0	112
- Tárgyi eszközök, készlet	459	0	459
- Egyéb aktív időbeli elhatárolások	0	0	0
Összesen:	289 633	-1 793	287 840

f) a kitétségek hátralevő futamidő szerinti csoportosítása kitétségi osztályonként:

(Adatok mFt-ban)

<i>Hitelezésikockázat-mérséklés figyelembevétele előtti</i>			
<i>Megnevezés</i>	<i>Bruttó kivettség értékek 2011.12.31-én</i>	<i>Értékvesztés/ céltartalék 2011.12.31-én</i>	<i>Nettó kivettség értékek 2011.12.31-én</i>
Központi kormányval és központi bankkal szembeni kivettségek	220 342	0	220 342
- Éven belüli hátralévő futamidő	41 819	0	41 819
- Éven túli hátralévő futamidő	178 523	0	178 523
Regionális kormányval és helyi önkormányzatokkal szembeni kivettségek	30	0	30
- Éven belüli hátralévő futamidő	30	0	30
- Éven túli hátralévő futamidő	0	0	0
Közszektorbeli intézménnyel szembeni kivettségek	70	0	70
- Éven belüli hátralévő futamidő	70	0	70
- Éven túli hátralévő futamidő	0	0	0
Multilaterális fejlesztési bankkal szembeni kivettségek	0	0	0
Nemzetközi szervezettel szembeni kivettségek	0	0	0
Hitelintézzettel és befektetési vállalkozással szembeni kivettségek	1 020	-54	966
- Éven belüli hátralévő futamidő	107	0	107
- Éven túli hátralévő futamidő	913	-54	859
Vállalkozással szembeni kivettségek	628	0	628
- Éven belüli hátralévő futamidő	169	0	169
- Éven túli hátralévő futamidő	0	0	0
- Lejárat nélküli tételek (vagyon érdekeltségek)	459	0	459
Lakossággal szembeni kivettségek	47 303	-18	47 285
- Éven belüli hátralévő futamidő	9 030	-14	9 016
- Éven túli hátralévő futamidő	38 273	-4	38 269
Ingatlannal fedezett kivettségek	17 259	0	17 259
- Éven belüli hátralévő futamidő	536	0	536
- Éven túli hátralévő futamidő	16 723	0	16 723
Késedelmes tételek	2 410	-1 721	689
- Éven belüli hátralévő futamidő	1 843	-1 415	428
- Éven túli hátralévő futamidő	567	-306	261
Fedezett kötvény formájában fennálló kivettségek	0	0	0
Kollektív befektetési értékpapírban fennálló kivettségek	0	0	0
Egyéb tételek	571	0	571
- Éven belüli hátralévő futamidő	109	0	109
- Éven túli hátralévő futamidő	3	0	3
- Lejárat nélküli tételek (saját eszközök)	459	0	459
Összesen:	289 633	-1 793	287 840

g) gazdasági ágazatbeli vagy ügyfél-kategória szerinti megoszlásban összesítve:

1. a késedelmes tételek és a hitelminőség-romlást szenvedett kitétségek

(Adatok mFt-ban)

<i>Hitelezésikockázat-mérséklés figyelembevétele előtti</i>			
	<i>Bruttó kitétség értékek 2011.12.31-én</i>	<i>Értékvesztés/ céltartalék 2011.12.31-én</i>	<i>Nettó kitétség értékek 2011.12.31-én</i>
<i>Késedelmes tételek – ügyfél-kategória szerint</i>			
- Háztartások-lakossággal szembeni követelések	2 372	-1 714	658
- Nem pénzügyi vállalatokkal szembeni követelések (társasházak, lakásszövetkezetek hitelei is)	38	-7	31
Összesen:	2 410	-1 721	689

(Adatok mFt-ban)

<i>Hitelezésikockázat-mérséklés figyelembevétele előtti</i>			
	<i>Bruttó kitétség értékek 2011.12.31-én</i>	<i>Értékvesztés/ céltartalék 2011.12.31-én</i>	<i>Nettó kitétség értékek 2011.12.31-én</i>
<i>Hitelminőség-romlást szenvedett kitétségek – ügyfél-kategória szerint</i>			
- Háztartások-lakossággal szembeni követelések	1 181	-514	667
- Nem pénzügyi vállalatokkal szembeni követelések (társasházak, lakásszövetkezetek hitelei is)	73	-6	67
Összesen:	1 254	-520	734

2. Az elszámolt és visszaírt értékvesztés, illetve képzett és felhasznált céltartalék, külön feltüntetve az adott évben elszámolt, illetve képzett összeg:

(Adatok mFt-ban)

<i>Ügyfélkategóriák</i>	<i>Értékvesztés/ céltartalék 2010.12.31-én</i>	<i>Értékvesztés/ céltartalék képzés 2011- ben</i>	<i>Értékvesztés/ céltartalék visszaírás 2011-ben</i>	<i>Értékvesztés/ céltartalék 2011.12.31-én</i>
- Belföldi hitelintézetekkel szembeni követelések	-38	-49	33	-54
- Háztartások-lakossággal szembeni követelések	-1 479	-959	707	-1 731
- Nem pénzügyi vállalatokkal szembeni követelések (társasházak, lakásszövetkezetek hitelei is)	-2	-17	11	-8
Összesen:	-1 519	-1 025	751	-1 793

h) a hitelminőség-romlást szenvedett és késedelmes kitettségek - az elszámolt értékvesztésekkel, illetve képzett céltartalékokkal csökkentve - földrajzi – legalább országonkénti – megoszlása, nem igényel további bontást, mert a g) pontban szereplő összes kitettség magyarországi.

(2) Azon kitettségekkel kapcsolatosan, amelyek esetében a tárgyidőszakban hitelminőség-romlás következett be, az értékvesztés elszámolása és a céltartalék képzése az alábbiak szerint alakult:

(Adatok mFt-ban)

<i>Hitelminőség-romlást szenvedett kitettségek – ügyfél-kategória szerint</i>	<i>Értékvesztés/ céltartalék 2010.12.31-én</i>	<i>Értékvesztés/ céltartalék képzés 2011-ben</i>	<i>Értékvesztés/c éltartalék visszairás 2011-ben</i>	<i>Értékvesztés/c éltartalék 2011.12.31-én</i>
- Háztartásokkal-lakossággal szembeni követelések	-34	-638	158	-514
- Nem pénzügyi vállalatokkal szembeni követelések (társasházak, lakásszövetkezetek hitelei is)	0	-8	2	-6
Összesen:	-34	-646	160	-520

A táblázatban szereplő értékvesztés-változások mind eredmény-kimutatást érintő tételek, melyek a kitettségekből eredő becsült, várható veszteségekre vonatkoznak.

2.4.1.1 A belső tőke megfelelés folyamatára vonatkozó elvek és módszerek ismertetése (6.§)

Az FLK saját magát a PSZÁF útmutatójában² felsorolt szempontok alapján ún. kis intézménynek minősíti:

- Szakosított hitelintézetként „tevékenysége nem bonyolult és a termékek jól behatárolt körére irányul”
- Mind a lakossági hitelezésben, mind az ingatlan-finanszírozásban „relatív kis piaci részesedéssel rendelkezik”
- Nem alkalmaz a Felügyelet által jóváhagyott módon fejlett módszert a hitelezési (sztenderd), a működési (sztenderdizált) vagy a piaci kockázati a tőkekövetelmény megállapítására
- „elsősorban Magyarország területén nyújtja szolgáltatásait, és nem végez jelentős határon átnyúló szolgáltatásokat” (kizárólag Magyarországon belül nyújtunk szolgáltatást)

a./ A kockázatfeltárás módszerei

A kockázatfeltárás eszközeként felső- és középvezetői interjúkat alkalmazva állítottuk össze a lényeges kockázatok listáját, figyelembe véve a tapasztalati káradatokat is. A vizsgálatok nyomán az alábbi kockázatok bizonyultak az FLK esetében lényegesnek:

² A tőke megfelelés belső értékelési folyamata (ICAAP) - Útmutató a felügyelt intézmények részére (PSZÁF)

Kockázatforma	Kezeli, illetve felügyeli	Módszerek
Kollektív kockázat	Kontrolling, ALCO	Hosszú távú tervezés, modellezés, stressz tesztek
Kamatlábváltozás kockázata	Kontrolling, Treasury, ALCO	rendszeres stressz tesztek
Hitelkockázat	Hitelezés, Kockázatmenedzsment, ALCO	hitelezési politika, szabályozottság, gyors reagálású hátralékkézelés, statisztikai alapú scoring, fedezettség biztosítása, érdekeltség teremtése az ingatlanon fedezett ügyletek arányának növelésére
Modellezési kockázat	Kontrolling	Az éves terv célszámainak - az FLK növekedésének - figyelembevétele az ICAAP számításoknál
Stratégiai kockázat	Jog, ALCO	Hosszú távú tervezés, rendszeres stressz tesztek, környezeti prognózisok, jogalkotás figyelése, aktív részvétel a Bankszövetség munkájában
Reputációs kockázat	Panaszkezelés, Oktatás, Marketing, Ügyvezetés	minőségbiztosítási rendszer, minőségi mutatók alkalmazása az Ügyvitel, Értékesítés területén, akkreditált oktatási tanácsadó-képzési rendszer bevezetése
Működési kockázat	Szakszabványok, Kockázatmenedzsment	Káradatgyűjtés, indikátorok figyelése, kárelemzés, intézkedési javaslatok tétel, rendszeres és rendkívüli jelentésszolgáltatás, ÜFT
Likviditási kockázat	Treasury, ALCO, Kontrolling	állománymodellezés, részletes, éven belüli tervezés, lejáratok összhang fokozott kontrollja (30 napos likviditási előrejelzés, napi tervezés), a gazd. válság miatt magasabb likviditási szint tartása
Koncentrációs kockázat (dominánsan ingatlanbiztosíték)	Hitelezés, Kockázatmenedzsment	óvatos hitelezés, alacsony LTV alkalmazása, csak 6 hónál újabb szakértői értékbecslés fogadható el,
Deviza kockázat	Treasury, ALCO	Devizasükségletünk jól tervezhető. Spot üzlettel kedvező árfolyamnál devizát vásárolunk, és azt esedékességig lekötjük
Ellenőrzési, vezetési kockázat	Ügyvezetés, FB	Vezetői jelentésszolgáltatási rendszer, elektronikus szerződés- és szabályzatnyilvántartások
Egyéb külső tényezők kockázata	Ügyvezetés, Jog, Kockázatmenedzsment	prognózisok, modellezés, jogszabálykövetés, stb.

b./ A belső tőkeszámítás során alkalmazott módszertan

Az egyes kockázati elemek tőkeigényének meghatározására az ún. „építőköcka módszert” alkalmazzuk, azaz tételenként meghatározzuk a rendelkezésre álló tapasztalati és tényadatok, szükség esetén becslések alapján a szükséges tőkeösszeget.

Ezt követően ezek összegzésével számítjuk ki a belső tőkeszükségletet.

2.4.2 A sztenderd módszer szerint kimutatandó adatok (8.§)

a) A kockázati súlyok meghatározásakor alkalmazott elismert külső hitelminősítő szervezetek

Lakás-takarékpénztárunk a hitelintézettel vagy befektetési vállalkozással szembeni kitétségek esetén három külső minősítő cég: Fitch, Moody's, S&P minősítéseit alkalmazza a központi kormány hitelminősítési besorolásához.

Hitelintézettel vagy a befektetési vállalkozással szembeni kitétséghez a székhelye szerinti központi kormány hitelminősítési besorolásához tartozó, alábbi táblázat szerinti kockázati súlyt kell rendelni:

Központi kormány hitelminősítési besorolása	1	2	3	4	5	6
Kitétség kockázati súlya	20%	50%	100%	100%	100%	150%

Lakás-takarékpénztárunk minden hónap végén figyelemmel kíséri a központi kormányzat minősítését és az alapján állapítja meg a Hitelintézettel vagy befektetési vállalkozással szembeni kitétség súlyozását.

Abban az esetben, ha a hónap végén az általunk kijelölt 3 minősítő cégnél többen is van minősítés, akkor mindig a második legjobbat vesszük figyelembe:

- két minősítés esetén, ha ezek eltérőek, akkor a rosszabb minősítési kategóriához rendelt kockázati súlyt kell alkalmazni,
- három minősítés esetén, ha ezek eltérőek, akkor a két legjobb minősítés közül a rosszabbhoz rendelt kockázati súlyt kell alkalmazni.

b) A külső hitelminősítő intézetek hitelkockázati minősítéseinek kockázat kategóriák szerinti súlyai (mapping)

Hitelminőségi besorolás	Fitch minősítés	Moody's minősítés	S&P minősítés	Vállalati	Intézményi (hitelintézetek és befektetési vállalkozások)			Központi kormányzati (Sovereign)
					Központi kormányzati minősítésen alapuló módszer	Hitelminősítés alapú módszer		
						Lejárat > 3 hónap	3 hónapos vagy rövidebb lejáratú	
1	AAA to AA-	Aaa to Aa3	AAA to AA-	20%	20%	20%	20%	0%
2	A+ to A-	A1 to A3	A+ to A-	50%	50%	50%	20%	20%
3	BBB+ to BBB-	Baa1 to Baa3	BBB+ to BBB-	100%	100%	50%	20%	50%
4	BB+ to BB-	Ba1 to Ba3	BB+ to BB-	100%	100%	100%	50%	100%
5	B+ to B-	B1 to B3	B+ to B-	150%	100%	100%	50%	100%
6	CCC+ és alatta	Caa1 és alatta	CCC+ és alatta	150%	150%	150%	150%	150%

A regionális kormánnyal és a helyi önkormányzattal szembeni kitettségre is - a 196/2007 Kormányrendelet (Hkr.) 5.§ (2)-(6) bekezdésben meghatározott eltéréssel - a hitelintézettel és a befektetési vállalkozással szembeni kitettségre alkalmazott kockázati súlyt alkalmazzuk.

A közszektorbeli intézménnyel szembeni kitettségre is a hitelintézettel és a befektetési vállalkozással szembeni kitettségre vonatkozó nem kedvezményes kockázati súlyozást alkalmazzuk a Hkr. 6.§ (2) a)-b) pontja esetében.

c) A kibocsátóra és a kibocsátott értékpapírra vonatkozó hitelminősítés nem kereskedési könyvi tételekre való alkalmazásának bemutatása:

Lakás-takarékpénztárunk portfóliójában állampapírok, jegybanki kötvények és jelzáloglevelek szerepelnek, amelyek nem kereskedési könyvi tételek.

Az állampapírok és az MNB kötvények esetében a központi kormánnyal és központi bankkal szembeni kedvezményes nulla százalékos kockázati súlyt alkalmazzuk.

(Az Európai Unió tagállamának központi kormányával és központi bankjával szembeni, ezen központi kormány és központi bank nemzeti pénznemében fennálló (denominált) és finanszírozott kitettséghez nulla százalékos kockázati súlyt kell rendelni.)

A jelzáloglevelek esetében az előző b) pontban leírt hitelintézettel szembeni kitettségekre vonatkozó leírásokat alkalmazzuk, kiegészítve a kedvezményes súlyozással.

Kedvezményes súlyozás a következő esetben lehetséges:

- Az eredetileg legfeljebb három hónapos tényleges futamidejű, hitelintézettel vagy befektetési vállalkozással szembeni kitettséghez 20 %-os kockázati súlyt kell rendelni. (Hitelintézeteknél vezetett folyószámlák és a 3 hónapon belüli bankközi betétek esetében lehetséges.)

- A legfeljebb három hónapos hátralévő futamidejű, a hitelintézet székhelye szerinti tagállam nemzeti pénznemében fennálló (denominált) és finanszírozott, hitelintézettel vagy befektetési vállalkozással szembeni kitettséghez a Hkr. 4. § (3)-(4) bekezdése alapján a központi kormánnyal szembeni kitettséghez rendelt kedvezőbb kockázati súlyhoz tartozó hitelminősítési besorolásnál egy besorolással kedvezőtlenebb besoroláshoz kapcsolódó kockázati súlyt – de legalább húsz százalékos – kell alkalmazni.

Így 2011. december végén nem volt 3 hónapos hátralévő futamidejű jelzáloglevél állományunk, amely esetében 20%-os kockázati súlyt lehetett volna alkalmazni, a 3 hónapnál hosszabb hátralévő futamidejű jelzáloglevelek esetében pedig 100%-os (a magyar kormány minősítési kategóriája év végén 4-es volt) kockázati súlyt alkalmazott Lakás-takarékpénztárunk.

d) A kitettség értékek, valamint az egyes hitelminősítési besorolásokhoz tartozó hitelezéskockázat-mérséklési módszerek alkalmazása utáni és a szavatoló tőkéből levont kitettség értékek:

(Adatok mFt-ban)

<i>Megnevezés</i>	<i>Hitelezési-kockázat-mérséklés figyelembevétele előtti</i>	<i>Hitelezési-kockázat-mérséklés (CRM), és hitelegyenértékesítési tényezők (CCF) figyelembevétele utáni</i>	
	<i>Nettó kitettség értékek 2011.12.31-én</i>	<i>Kitettség érték 2011.12.31-én</i>	<i>Tőke-követelmény 2011.12.31-én</i>
Központi kormányval és központi bankkal szembeni kitettségek	220 342	220 342	0
Regionális kormányval és helyi önkormányzatokkal szembeni kitettségek	30	30	2
Közszektorbeli intézménnyel szembeni kitettségek	70	70	0
Multilaterális fejlesztési bankkal szembeni kitettségek	0	0	0
Nemzetközi szervezettel szembeni kitettségek	0	0	0
Hitelintézzettel és befektetési vállalkozással szembeni kitettségek	966	966	73
Vállalkozással szembeni kitettségek	628	628	50
Lakossággal szembeni kitettségek	47 285	41 020	2 461
Ingatlannal fedezett kitettségek	17 259	15 839	443
Késedelmes tételek	689	592	57
Fedezett kötvény formájában fennálló kitettségek	0	0	0
Kollektív befektetési értékpapírban fennálló kitettségek	0	0	0
Egyéb tételek	571	7 730	46
Összesen:	287 840	287 217	3 132

2.5. Hitelezési kockázat mérséklés a Fundamenta Lakáskassza Zrt. gyakorlatában (12.§)

a.) Az alkalmazott ún. elismerhető hitelkockázati fedezetek körében az FLK mérlegen belüli és kívüli nettósítást nem alkalmaz.

b.) A biztosítékok értékelésére és kezelésére szolgáló szabályzatok főbb elveinek ismertetése:

Az elfogadható hitelbiztosítékok körébe dologi – előre rendelkezésre bocsátott - biztosítékok tartoznak.

A fedezettség számítása mindig az FLK ügyféllel szembeni követelés nagyságához igazodik. Az ügylet létrejövetelkor a szükséges fedezettségi mértéket önálló fedezetként elfogadható biztosítékokkal kell biztosítani.

Az FLK által nyújtandó kölcsönök futamidejére tekintettel mérlegelni kell:

- Az adott dologi biztosíték mobilizálhatóságát és a reálisan elérhető piaci ellenértékét, ezen belül fizikai állagát, használhatóságát, a piaci értéket befolyásoló helyi körülményeket.
- A biztosíték érvényesíthetőségének idő- és költségigényét.

A biztosítékok kikötésének alapelvei:

- Az FLK fedezettel biztosított kölcsönt csak megfelelő értékű és likviditású biztosíték kikötése mellett nyújt. Az FLK a kihelyezésről történő döntés előtt meggyőződik a fedezetek, illetőleg biztosítékok meglétéről, valós értékéről és érvényesíthetőségéről.
- Törekszünk arra, hogy az FLK által kikötött biztosítékok tekintetében másnak elsőbbségi joga ne legyen és lehetőleg olyan biztosítékot kell választani, amely az FLK számára kielégítési elsőbbséget biztosít. Ugyanakkor – a lakás-takarékpénztári szokásoknak megfelelően - a kereskedelmi bankokkal közösen finanszírozott lakáscélok esetén elfogadjuk a második ranghelyet is.
- Dologi biztosíték esetén csak olyan biztosíték köthető ki, ahol a tulajdoni viszonyok rendezettek.
- Egy kölcsönügyletet egyszerre több biztosíték is fedezhet. Az adott ügylet mellé kikötött biztosítékok kiválasztása során mindenekelőtt az ügylet kockázatát, a biztosíték értékét, értékállóságát, érvényesíthetőségét és végrehajtásának gyorsaságát vesszük figyelembe. Az FLK számára elsősorban alkalmazott biztosítéki eszköz az ingatlanon alapított jelzálogjog. A biztosítékok kikötése kapcsán figyelemmel kell lenni arra, hogy az adott biztosítékot az FLK ugyanazon ügyfél esetében további kölcsönügyleteinek biztosítására is hasonló értékben és ugyanolyan likviditással alkalmazni tudja (pl. áthidaló kölcsön kiváltása lakáskölcsönnel).
- Amennyiben a kölcsön tőkeösszege, illetve az összesített kockázat a szabályzatban meghatározott értéket meghaladja, vagy az FLK-t megelőző rangsorban szerepel olyan teher, mely bírósági peres eljárás nélkül végrehajtható, az adóstól közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell kérni.
- Alapvető követelmény, hogy a biztosítékok kikötése csak a Jogi osztály által jóváhagyott szerződésminták alapján, vagy – amennyiben ezek formai vagy tartalmi oknál fogva az adott ügylet esetében nem alkalmazhatók – egyedileg a Jogi osztállyal egyeztetett és jóváhagyott szerződések alapján, minden esetben, írásban lehetséges.
- A biztosítékok elfogadhatóságánál alapvető szempont, hogy
 - a) az ügyfél vagy harmadik személy már más jogügylet biztosítékául adta-e, ide nem értve a jelzálogjoggal terhelt zálogtárgyat,
 - b) valamint a 361/2009. (XII.30.)Korm. rendeletben, az ingatlanra alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott hitelre vonatkozó szabályok betartása.

A fedezetként a korábbiakban elfogadott ingatlanok adathiányok miatt nem feleltek meg mindenben a 196/2007.(VII.30.) Korm. rendeletben foglalt feltételeknek, ezért a tőkeképzés során az ingatlan fedezett kitettségekhez is egységesen 75 %-os kockázati súlyt rendeltünk, mert ezek a kitettségek a lakossági kitettség kategóriába tartoznak. A 2011-ben befogadott hiteleket biztosító ingatlanfedezetek azonban már mindenben megfelelnek a 196/2007.(VII.30.) Korm. rendeletben megfogalmazott elvárásoknak. Ezért az ingatlanfedezetek közül a lakóingatlanokkal biztosított kitettségekhez 2011.09.30-tól 35 %-os kockázati súlyt rendelünk.

Ingatlan

A hitelezés során, a prudenciális hitelezés szabályait szem előtt tartva, mint a hitelkockázatot mérséklő biztosítékot elfogadjuk az ingatlant, amely lehet lakó vagy ritkábban lakóingatlan nem minősülő ingatlan.

Az ingatlanon alapított jelzálog lehet járulékos (a módoszat alapján nyújtott lakáshiteleknél alkalmazzuk) vagy keretbiztosítéki jelzálog, amelyet az áthidaló hiteleknél alkalmazunk. Önálló zálogjogot az FLK nem alkalmaz.

Óvadék

- FLK lakás-előtakarékossági számla követelésének óvadékba adása

Az LTP javára óvadékba adott előtakarékosági betétszámla követelése a kölcsön fedezeteként elfogadható.

Az óvadékba adott lakás-előtakarékossági számlák a velük biztosított kölcsön törlesztésének végéig sem kiutalásra, sem kifizetésre nem kerülhetnek.

- Más hitelintézetnél vezetett számlán lévő készpénz, bankbetét óvadékba adása.

A Treasury minősíti a kevésbé ismert számlavezető pénzintézeteket kockázati szempontból. A biztosíték elfogadásáról ennek figyelembevételével születik döntés. Csak olyan betét fogadható el, melyre kiterjed az OBA biztosítása.

Garanciák

Az FLK tevékenységének jellegéből adódóan nem alkalmaz (nem fogad el és nem nyújt) előre nem rendelkezésre bocsátott hitelkockázati fedezeteket és hitelderivatívákat.

e) A hitelezésikockázat-mérséklés során felmerülő piaci- vagy hitelezési kockázati koncentrációkkal kapcsolatos információk:

Koncentrációs kockázat

Az FLK jellegénél fogva szinte kizárólag lakóingatlanokat, néhány esetben telket, garázst, nyaralót fogad el hitelbiztosítékként. Jellemző dologi biztosíték még az FLK betétszámla követelés engedményezése, óvadékolása is, elsősorban az áthidaló jellegű kölcsönöknél. Egy, a 2009-től bekövetkezettnél jóval jelentősebb ingatlanpiaci árcsökkenés az ingatlanportfólió értékét, pontosabban az egyedi hitelügylek mögött álló egy-egy konkrét ingatlanbiztosíték értékét, ezzel a tényleges fedezettséget jelentősen befolyásolhatja.

A Fundamenta lakáshitele országszerte elérhető a megtakarítási vállalásukat rendben teljesítő ügyfeleink számára. Nem alkalmazunk területi tiltó listát, de természetesen a hitel összegétől, típusától függő fedezettségi szintet megköveteljük.

Több tízezer hitelszerződésünk között nem mutatható ki területi, szakmai, életkori vagy más hasonló kockázati koncentráció.

Jelenleg a hitelportfolió értékben 71%-át (darabszámban 35%-át) biztosítja ingatlanra bejegyzett jelzálog. Összehasonlításként, az előző év, azaz 2010 végén ezek az arányok 39% és 18% voltak, ami jól mutatja törekvésünk sikerét az ingatlanfedezetes ügyletek arányának javítására az új hitelek körében.

2011-ben is csak értékbecslő által készített helyszíni értékbecslés fogadható el. Az ingatlanok értékelését a velünk együttműködési szerződést kötött értékbecslők végezhetik, illetve a biztosítéki ingatlan forgalmi értékének meghatározásához elfogadható még 6 hónapnál nem régebbi, más bank által készített értékbecslés is.

Az értékbecsléseket a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alapján kell elkészíteni.

2011-ben bevezettük az értékbecslések helyben történő kontrollját. Ezt értékbecslő kontrollerek munkatársunk végzi.

Az értékbecslések ellenőrzésének célja, hogy az ingatlanbiztosítékok megfelelő garanciát adjanak az adós esetleges nemfizetése esetén a Fundamenta - Lakáskassza Zrt.-nek, hogy az a biztosítéki ingatlan végrehajtásának keretében hozzájuthasson az adóssal szemben fennálló valamennyi – költségeket, ügyleti és késedelmi kamatot, valamint a tőkét magába foglaló – követeléséhez.

A biztosíték értékelése során – különös tekintettel az értékbecslő kontroll folyamatára – azon hitelezési határértéket kell meghatározni, amely érték a biztosíték érvényesítése esetén a Fundamenta - Lakáskassza Zrt. javára a követelése kiengyelítésére fedezetet nyújthat. A fentiek figyelembe vételével a hitelezési határérték tehát a biztosítéknak – óvatos becslés alapján – meghatározott és a kontroll folyamán ellenőrzött értéke.

A szabályozás kialakítása úgy történt, hogy annak rendelkezései megfeleljenek mind a 361/2009. (XII.30) Korm. rendelet a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról, mind a 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló rendeletnek.

Az ingatlan fedezeti értéke a település és ranghely-szorzóval korrigált piaci érték 75 %-a.

A fenti óvatos gyakorlatunk miatt jelenleg nem rendelünk tőkét a reziduális kockázatokhoz.

Piaci kockázat

Új szerződések kockázata

Rendszeres szimulációs vizsgálatokat végzünk annak érdekében, hogy a szerződéskötések ingadozásának hatását előre jelezzük. A szerződéskötések száma tapasztalataink szerint összefügg a gazdasági környezet helyzetével, a reáljövedelmek alakulásával, továbbá értékesítési hálózatunk motiváltságával is.

Jogszabályi környezet változásának kockázata

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

támogatásáról szóló 215/1996. (XII. 23.) Korm. r. (Átr.) és a lakás-takarékpénztár általános szerződési feltételeiről szóló 47/1997. (III. 12.) Korm. r. (Ászfr.) tartalmazzák.

A szabályozás lényegi módosítására – az 1997. évi hatályba lépést követően – első alkalommal a 2002-2003. évek folyamán, majd 2006-2007-ben és 2009-ben került sor.

2011.01.01-től az Ltp.tv a lakás-előtakarékosság szempontjából előnyösen módosult:

- A korábban megkötött szerződésekre vonatkozóan is lehetővé vált, hogy a szerződéses összeget nem csak az állami támogatás jogosultja, hanem közeli hozzátartozója lakáscéljára is fel lehet használni.
- Az állami támogatás a 2011.01.01. után kötött szerződésekre az eddigi 8 helyett 10 évig jár, változatlan arányban és éves maximum összegben.
- A szabad eszközök legfeljebb 75 %-a használható fel áthidaló kölcsönök nyújtására, és megszűnt a korábbi megkülönböztetés az azonnali és a „klasszikus” áthidaló hitelek között.
- A szerződéses összeg lakáscélú felhasználásának lehetséges köre bővült a tartós használati, ill. bérleti jog vásárlásával.

Összefoglalóan elmondható, hogy a hazai lakástakarék-szabályozás stabilan és jó színvonalon szolgálja a piacon működő szereplők és az egyre növekvő számú megtakarító, illetve hitelt felvevő ügyfelek igényeit. A 2011-től érvényes új szabályoknak hála hosszú távon is elegendő mozgástér rejlik még benne a lakástakarék-rendszer meglévő növekedési potenciáljának kihasználására a hatékonyság növelése mellett.

A pénzügyi válság megmutatta, hogy a lakástakarék-rendszer zárt, tőkepiacoktól független rendszere jelentősen hozzájárul a pénzügyi rendszer stabilizálódásához, valamint hogy nélkülözhetetlen a háztartások vagyoneképzése szempontjából.

f) Kitettségek - mérlegen belüli és kívüli nettósítás utáni - értéke, amelyek esetében az FLK készfizető kezességet, garanciát vagy hitelderivatívát vesz figyelembe.

(1) A Fundamenta-Lakáskassza Zrt-nél nincs olyan kitettségi kategória, amely esetében készfizető kezességet, garanciát vagy hitelderivatívát vennénk figyelembe.

(2) Az elismert pénzügyi biztosítékok és más elismert hitelkockázati fedezetek által - a volatilitási korrekciós tényező, valamint a mérlegen belüli nettósítás figyelembevételével számított - fedezett, teljes kitettség értéke.

Lakás-takarékpénztárunknál, az ún. áthidaló hitelek esetében az ügyfél nálunk elhelyezett betétállománya, a hitel visszafizetéséig zárolva van az FLK javára, és így előre rendelkezésre bocsátott hitelkockázati fedezetként (pénzügyi biztosítékként) vehető figyelembe a hitelkockázat-mérséklésnél.

A 196/2007-es Kormányrendelet 135.§(6) bekezdése alapján, „0%-os kockázati súlyt kell alkalmazni, ha a kitettség és a biztosíték azonos pénznemben áll fenn (denominált) és a biztosíték készpénz vagy betét”.

Hitelintézetünk ennek következtében a hitelezésikockázat-mérséklés során az áthidaló hitelek azon részét, amelyre a betétállomány biztosítékot nyújt, 0%-os súlyozással veszi figyelembe.

Lakás-takarékpénztárunk esetében az elismert pénzügyi biztosítékkal fedezett kitettségek értéke 2011.12.31-én 7.159.-mFt volt.

2.6. Kereskedési könyv (13.§)

Hitelintézetünk 2008.12.31-ig jogszabályi felmentés alapján nem vezetett kereskedési könyvet.

2009.01.01-től Lakás-takarékpénztárunk is köteles kereskedési könyvet vezetni.

A kereskedési könyvbe azonban csak olyan eszközök kerülhetnek, amelyek megfelelnek a megfogalmazott és jóváhagyott kereskedési stratégiánknak, és amelyek tartására az ügyvezetés engedélyt adott.

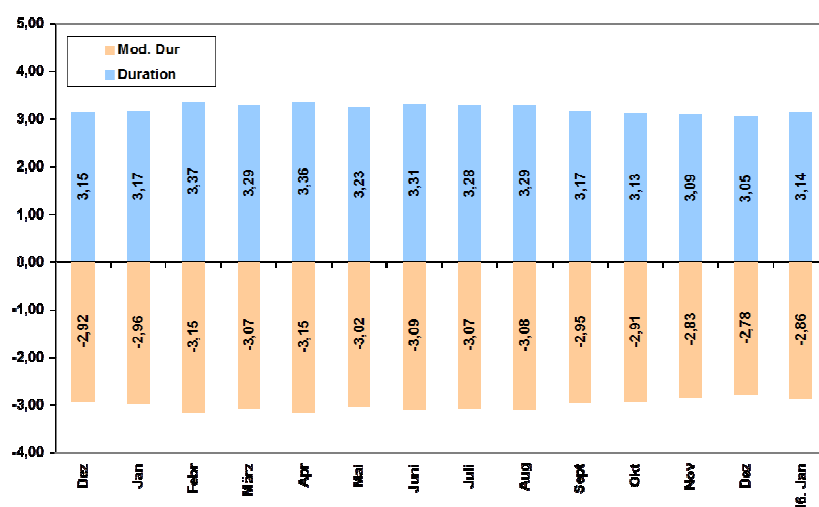
A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. vezetésének döntése alapján a társaság üzleti stratégiájába a rövid távú nyereségszerzés céljából végzett befektetési/kereskedési tevékenység nem illeszkedik, így annak végzését semmilyen formában nem engedélyezi, ezért kereskedési könyvi tételeink 2011-ben nem voltak és 2012-re sem tervezi lakás-takarékpénztárunk.

2.7. A kereskedési könyvben nem szereplő részvények, pozíciók (14.§ és 15.§)

A kereskedési könyvben nem szereplő pozíciók esetében

- A kamatkockázat jellege: duration kockázat, magyar állampapírok, forintban kibocsátott jelzáloglevelek
- Értékelési elvek:
 - állampapírok: lejáratig tartottak, nincsen átértékelés
 - jelzáloglevelek: negyedéves minősítés, átértékelés számviteli politika szerint
- kamatkockázat mérési gyakorisága: heti mérés, a menedzsmentnek készített heti jelentés részét képezi
- alkalmazott mutatók: duration, módosított duration.

A mutató alakulása:



2.8. Működési kockázatok kezelése (16.§)

Az FLK a működési kockázatokat a konszolidációra kötelezett részvényese döntése alapján 2008.01.01-től a sztenderdizált (TSA) módszer szerint kezeli. Ezt a tevékenységet a Kockázatmenedzsment irányítja.

A működési kockázatmenedzsment elsődleges eszközei a folyamatos káradatgyűjtés, káresemények elemzése, káreseti scenáriók kialakítása, igen valószínűtlen, de valamelyes realitással bíró extrém káreseményekkel kapcsolatos scenáriók elemzése, rendszeres és eseti jelentésszolgálat.

A menedzsment technikák része az ún. önellenőrző kérdések rendszere is, melynek segítségével részben az éves működési kár-potenciált állapítjuk meg, részben az egyes szakterületeken belül a működési kockázatok kezelésének minőségét követjük.

A működési kockázatok kezelésének stratégiai céljai:

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

A tőkeszámításhoz az adatokat a Számviteli Osztály, illetve a Kontrolling Osztály szolgáltatja, a tényleges számítást ez utóbbi végzi el.

A működési kockázat teljes tőkeszükségletének megállapításához a sztenderdizált módszer szerint a releváns mutatót az egyes üzletágakhoz külön-külön ki kell számítani.

Minden üzletágot – eltérő mértékben – fenyegetnek a működési kockázatok. Ezeket a jellegbeli eltéréseket veszik figyelembe az üzletáganként eltérő szorzótényezők, mellyel az egyes üzletágak bruttó jövedelmét meg kell szorozni.

Az FLK-nál azonosított üzletágak:

Lakossági banki tevékenység (R)	12%
Kereskedelmi banki tevékenység (CB)	15%
Kereskedés és értékesítés - Treasury (TRE)	18%
Egyéb tevékenységek (TREE)	18%

A sztenderdizált módszer szerint a működési kockázat tőkekövetelménye az egyes üzletágakhoz kiszámított tőkekövetelmények egyszerű összege.

A mutatót minden egyes üzletághoz egyedileg kell kiszámítani.

Minden üzletág esetében az irányadó mutató a nettó kamateredmény/veszteség és az éves nem kamat jellegű eredmények/veszteségek összegének háromévi számtani átlaga úgy, ha az egyik üzleti év eredménye negatív, akkor e negatív értéket a hároméves számtani átlag számítása során nullával kell helyettesíteni.

Amennyiben egy adott üzletág éves eredményének összege negatív, ez az üzletági irányadó mutató számlálójában csökkentő tételként szerepel.

(Adatok ezerFt-ban)

Üzletágak	2006.12.31	2007.12.31	2008.12.31	2009.12.31	2010.12.31	2011.12.31
Vállalati pénzügyek (Corporate finance)	0	0	0	0	0	0
Kereskedés és értékesítés (Trading and sales)	572 247	253 817	257 338	264 218	298 990	249 882
Lakossági közvetítői tevékenységek (Retail brokerage)	0	0	0	0	0	0
Kereskedelmi banki tevékenységek (Commercial banking)	5 663 483	7 464 721	9 898 590	13 276 405	15 328 413	14 744 865
Lakossági banki tevékenységek (Retail banking)	-3 303 694	-3 511 084	-3 978 218	-4 084 648	-4 518 051	-4 330 677
Fizetési és elszámolási tevékenységek (Payment and settlement)	0	0	0	0	0	0
Pénzügyi szolgáltatás közvetítése (Agency services)	0	0	0	0	0	0
Vagyonkezelési tevékenységek (Asset management)	0	0	0	0	0	0
Összesen:	2 932 036	4 207 454	6 177 710	9 455 975	11 109 352	10 664 070
Súlyozott összesen:	556 084	744 065	1 053 723	1 548 862	1 810 914	1 737 027

Tőkeigény 2009 évre	784 624
Tőkeigény 2010 évre	1 115 550
Tőkeigény 2011 évre	1 471 166
Tőkeigény 2012 évre	1 698 934

A működési kockázati tőkeigény a növekvő forgalom és jövedelmek alapján jelentősen nőtt, az első pillérben számított 2011 évi 1.471 Mio Ft szabályozói tőkeigény után, 2012-re 1.699 Mio Ft tőke allokálása vált szükségessé.

Budapest, 2012.05.15

Dr. Gergely Károly
elnök-vezérigazgató

Rainer Kaschel
az Igazgatóság tagja