



*Forrás*

**A FORRÁS Vagyonkezelési  
és Befektetési nyilvánosan  
működő Részvénytársaság  
2018. évi üzleti jelentése**

**VAGYONKEZELÉSI  
ÉS BEFEKTETÉSI  
NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

## Tartalomjegyzék

<b>1.</b>	<b>Előzmények</b> .....	<b>3</b>
1.1	A Társaság bemutatása.....	3
1.2	További információk.....	5
1.3	A 2019. év fő célkitűzései.....	6
<b>2.</b>	<b>A Társaság portfóliójának összetétele és hozama</b> .....	<b>6</b>
2.1	Vagyonkezelési portfólió .....	7
2.2	Likvid és tőzsdei portfólió.....	8
2.3	Ingatlankezelés, hasznosítás.....	9
2.4	Üzletviteli tanácsadás.....	9
<b>3.</b>	<b>Költség- és eredményalakulás</b> .....	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>A mérleg fordulónapja után bekövetkezett, lényeges gazdasági események</b> .....	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Kockázatkezelés</b> .....	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Várható fejlődés, jövőbeni célok</b> .....	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Környezetvédelem</b> .....	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Foglalkoztatás politika</b> .....	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Vállalatirányítási nyilatkozat</b> .....	<b>11</b>

\*\*\*

## 1. Előzmények

### 1.1 A Társaság bemutatása

A Társaság jogelődjét, a Váltó-3 Szivárvány Kft.-t - melyet a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 1997.07.17-én Cg.01-09-660416 számon jegyeztet be - az ÁPV Rt. 1997.04.29-én alapította egyszemélyes Kft-ként, 40 millió Ft törzstőkével, amely teljes egészében pénzbetét szolgáltatásával valósult meg.

A későbbiekben az Alapító 1997.11.18-án 31 vagyonelemből álló 1.527.454 E Ft értékű, majd 1998.03.04-én az ÁPV Rt. további 9 vagyonelemből álló 577.150 E Ft értékű apportot juttatott a Társaságnak. A két törzstőke emelést követően a Társaság jegyzett tőkéje 2.144.604 E Ft lett.

Az Alapító 45/1998. (IV.29.) számú határozatával döntött a Kft. Rt.-vé történő átalakulásáról. Az átalakulással létrejövő részvénytársaság neve (a Váltó-3 Szivárvány Vagyonkezelési és Befektetési Kft. általános jogutódja) VÁLTÓ Vagyonkezelési és Befektetési Rt. lett, melyet a Cégbíróság 1998.07.31-én 01-10-043872/8. számon jegyeztet be.

A részvénytársaság alaptőkéje: 2.144.604 E Ft volt, amely összegből 40.000 E Ft a készpénz és 2.104.604 E Ft a nem pénzbeli betét. A részvénytársaság alaptőkéje egyenként 1.000 Ft névértékű „A” sorozatú, névre szóló, azonos jogokat megtestesítő törzsrészvényből állt.

Az Alapító 10/1999.(II.11.). számú határozatával jóváhagyta az Alapító Okiratnak a Társaság névváltozására vonatkozó módosítását. 1999.04.20-tól a részvénytársaság neve: FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési Rt.

2004.09.14-től a székhelye: 1113 Budapest, Bartók Béla u. 152.

A forgalomban lévő kárptótlási jegyek bevonására vonatkozó intézkedésekről szóló 1176/2002.(X.10.) sz. Kormányhatározat alapján kiadott 15/2002.(X.10.) RJGy. Határozat végrehajtása érdekében az ÁPV Rt. Igazgatóságának 458/2002.(X.31.) sz. határozatában a FORRÁS Rt.-t jelölte ki kárptótlási jegy bevonással érintett társaságként. A döntés értelmében a FORRÁS Rt. tőkeemelést követően kibocsátásra került részvényei kerültek kárptótlási jegy ellenében, nyilvános forgalomba hozatal keretében értékesítésre, majd ezt követően tőzsdei bevezetésre.

Az 1203/2002.(X.19.). sz. Kormányhatározat a korábbi döntésben előírt véghatáridők módosításaként a társasági részesedések és ingatlanok apportálásának határidejéül 2003. január 31-ét, a FORRÁS Rt. tőkeemelést követő saját tőke nagyságát legfeljebb 18 Mrd Ft-ban, a részvény – kárptótlási jegy csere lebonyolítását 2003. május 31-ében, a FORRÁS részvények tőzsdei bevezetését pedig 2003. június 30-ában jelölte meg.

Az ÁPV Rt. a 242/2002.(XII.05.)-i Alapítói Határozatában elrendelte a FORRÁS Rt. tőkeemelést megelőző, nyomdai úton előállított, összevont címletértékű törzsrészvényének dematerializált részvénnyé átalakítását. Ugyanebben a határozatában döntött a zártkörű forgalombahozatal keretében apporttal történő, ázsiót is tartalmazó I. ütemű tőkeemeléséről. A 6.150.990 E Ft összegű tőkeemelés során 2.843.196 E Ft a jegyzett tőkébe, 3.307.794 E Ft (az ázsió összege) pedig a tőketartalékba került elszámolásra.

Az I. ütemű apport 2003.02.07-én bejegyzésre került a Cégbíróságon. A Társaság új alaptőkéje 4.987.800 db, egyenként 1.000 Ft névértékű „A” sorozatú, névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, azonos jogokat megtestesítő törzsrészvényből állt.

Az Alapító 34/2003.(I.30.)-i határozata értelmében az apport II. ütemében szereplő 6.700.149 E Ft összegű, ázsiót is tartalmazó tőkeemelése során 4.012.200 E Ft a jegyzett tőkébe, 2.687.949 E Ft (az ázsió összege) a tőketartalékba került elszámolásra. Ezen tőkeemelést a Cégbíróság 2003. május 15-én jegyezte be, így a Társaság alaptőkéje 9 000 000 E Ft-ra nőtt.

2003. augusztus 5-én bejegyzésre került a Cégbíróságon a nyilvánosan forgalomba hozott 1 db 1000 Ft névértékű, „C” sorozatú osztalékelsőbbégi részvényvel összefüggő alaptőke emelés.

A tőkeemelés követően a társaság új jegyzett tőkéje 9.000.001 E Ft lett, melyből 40.001 E Ft készpénz, és 8.960.000 E Ft nem pénzbeli hozzájárulás. A társaság új alaptőkéje 5.000.000 db, egyenként 1.000 Ft névértékű „A” sorozatú névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, azonos jogokat megtestesítő törzsrészvényből és 4.000.000 db, egyenként 1.000 Ft névértékű „B” sorozatú névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, azonos jogokat megtestesítő, szavazati jogot nem biztosító osztalékelsőbbégi részvényből, valamint 1 db 1.000 Ft névértékű „C” sorozatú névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, szavazati jogot nem biztosító osztalékelsőbbégi részvényből áll.

A Közgyűlés 1/2006. (VIII.14.) számú határozatával – a törvényi előírásoknak eleget téve – a Társaság új neve:

### **FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság**

A Társaság telephelye 2012. június 07-től: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75/A-C.

A FORRÁS nyRt. tulajdonosi szerkezete a teljes alaptőkére vetítve – 2018. 12. 31-i állapot szerint – az alábbi:

- ARAGO Befektetési Holding zRt. 87,29 %,  
(1113 Budapest, Bartók Béla út 152.)
- Belföldi- és külföldi magánszemélyek, intézmények 12,71 %.

A FORRÁS nyRt. – 2018. 12. 31-i állapotú – tulajdonosi szerkezete a szavazati arány szerint az alábbi:

- ARAGO Befektetési Holding zRt. 88,97 %,  
(1113 Budapest, Bartók Béla út 152.)
- Belföldi- és külföldi magánszemélyek, intézmények 11,03 %.

A vállalkozáscsoport – amelybe a FORRÁS nyRt.-t mint leányvállalatot bevonták – legnagyobb egységének összevont (konszolidált) éves beszámolóját a Domestore Kft. (székhely: 1113 Budapest, Bartók Béla u. 152.) készíti el.

A vállalkozáscsoport – amelybe a FORRÁS nyRt.-t mint leányvállalatot bevonták – legkisebb egységének összevont (konszolidált) éves beszámolóját a FORRÁS nyRt. készíti el.

A Társaság operatív irányítását az Igazgatóság végzi. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat – az Alapszabályban rögzített módon – Felügyelő Bizottság látja el.

Az Igazgatóság tagjai:

- elnök: Dr. Hidasi Emese 2004. 09. 14-től  
2009.04.29-től vezérigazgató
- tagok: Leisztinger Tamás 2016.06.01-től  
Burány-Török Andrea Hajnalka 2016.06.01-től  
Sasinszki Ágnes 2018.04.28-től

A Felügyelő Bizottság tagjai:

- elnök: Gránicz János 2004. 09. 14-től
- tagok: Dr. Kiss Veronika 2006.08.14-től  
Dr. Felföldi Nóra 2006.08.14-től  
Kiss-Forgács Éva Mária 2012.04.27-től  
Dr. Szöllösi Júlia 2013.04.29-től

A törvény rendelkezéseinek eleget téve 2006.08.14-től Audit bizottság működik, melynek tagjai:

Dr. Kiss Veronika 2006.08.14-től  
Kiss-Forgács Éva Mária 2012.04.27-től  
Dr. Szöllösi Júlia 2013.04.29-től

A Társaság könyvvizsgálója: BDO Magyarország Kft. 1103 Budapest, Kőér utca 2/A. C épület  
nyilvántartási szám 002387

Kijelölt könyvvizsgáló:

2018. szeptember 27-ig Kékesi Péter  
nyilvántartási szám 007128

2018. szeptember 28-tól Baumgartner Ferenc  
nyilvántartási szám 002955

A 2018. év könyvvizsgálataért járó könyvvizsgálói díj 6.500.000 Ft+áfa / év.

Számviteli szolgáltató:

Liska Művek Kft. 1116 Budapest, Budafoki út 93/C.  
könyvvezetést végzi: Drábikné Szládek Klára (reg.sz.: 158228)  
1164 Budapest, Lapos köz 5.

A részvénytársaság tevékenységi körei a TEÁOR szerint:

**64.20 Vagyonkezelés (holding) - főtevékenység**

70.10 Üzletvezetés

41.10 Épületépítési projekt szervezése

68.10 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

68.20 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

68.31 Ingatlanügynöki tevékenység

69.20 Számvitel, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység

77.11 Személygépjármű kölcsönzése

70.22 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás

74.90 Máshová nem sorolt egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység

A fontosabb üzleti tevékenységek a 2018-as gazdasági év során:

- a Társaság vagyonkezelési portfóliójából részesedések értékesítése, az ebből származó bevételek újbóli befektetése, valamint a forgatási célú eszközeiből árfolyamnyereség, kamatbevétel realizálása;
- ingatlanhasznosítás, bérbeadás.

## **1.2 További információk**

A FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt. nyilatkozik arról, hogy a vállalatirányítási szabályok a Társaság Felelős Társaságirányítási Jelentésében kerültek rögzítésre. A Felelős Társaságirányítási Jelentés, valamint a 2018. évi éves jelentés teljes terjedelmében a Budapesti Értéktőzsde honlapja ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)) és a Felügyelet által működtetett közzétételi hely ([kozzetetelek.mnb.hu](http://kozzetetelek.mnb.hu)) mellett elektronikus formában legkésőbb 2019. április 29. napjától a FORRÁS nyRt. honlapján is elérhető ([www.forras.hu](http://www.forras.hu)).

### 1.3 A 2019. év fő célkitűzései

#### Küldetésünk:

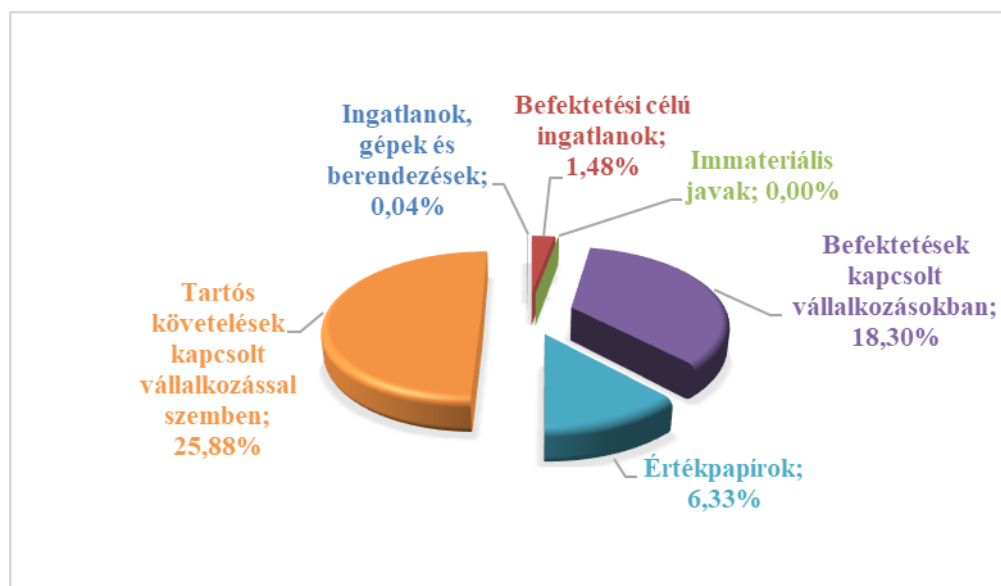
„A társaság hosszú távú eredményes működésének biztosítása a ránk bízott vagyon, tulajdonosaink javára történő, folyamatos gyarapításával. Mindezt meglévő portfólióelemeink jó hozadékú értékesítésével, diverzifikált, új fejlesztésekkel, biztonságos pénz-, és ingatlanpiaci műveletekkel és szolgáltatásnyújtással érjük el.”

A 2019. évben a Társaság tevékenységének az eddigi eredményekre is támaszkodó folytatását kívánjuk biztosítani a 2018. december 31-én meglévő részesedéseinkre és ingatlanállományunkra, valamint a szabad pénzeszközeink hatékony újra befektetésére építkezve, a pénz-, tőke-, és ingatlanpiaci befektetéseket preferálva.

### 2. A Társaság portfóliójának összetétele és hozama

Tekintettel arra, hogy a FORRÁS nyRt. értékpapírjait Magyarország szabályozott piacán forgalmazzák, a Sztv. előírásainak megfelelően a Társaság 2017. január 01-től egyedi beszámolóját is a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alkalmazásával köteles összeállítani.

Társaságunk a 2018. üzleti évet 20.036,7 m Ft mérleg főösszeggel zárta, vagyonunk az alábbi eszközökben testesült meg:



A FORRÁS nyRt. tevékenységén belül az alábbi elemeket különböztetjük meg:

- **vagyonkezelési portfólió**, mely tartalmazza az apport, illetve új befektetések révén a FORRÁS nyRt. tulajdonába került, részvényben vagy üzletrész formában megtestesülő vagyonelemek kezelését;
- **ingatlankezelési portfólió**, amely tartalmazza az apport, illetve új befektetések révén a FORRÁS nyRt. tulajdonába került ingatlanállományt, valamint az ingatlankezelési és hasznosítási tevékenységet;
- **likvid és tőzsdei értékpapír portfólió**, mely magában foglalja a tőzsdei részvények, bankbetétek, és állampapírok kezelését;
- **üzletviteli tanácsadás.**

## 2.1 Vagyonkezelési portfólió

A 2018-as évben befektetési csomagunk állománya a következőknek megfelelően alakult:

*adatok E Ft-ban*

Befektetések kapcsolt vállalkozásban	2018.01.01. könyv szerinti érték	Állományváltozás		2018.12.31. könyv szerinti érték	Realizált árfolyam nyereség /veszteség
		növekedés	csökkenés		
2018. 12. 31-én meglévő társaságok	5.685.964	194.685	2.214.042	3.666.607	409
2018. évben értékesített társaságok	5.077.101	1.422.899	6.500.000	0	46.250
2018. évi mérleg átsorolás	0				
új társaságok 2018-ban	0				
<b>Mindösszesen:</b>	<b>10.763.065</b>	<b>194.685</b>	<b>2.212.042</b>	<b>3.666.607</b>	<b>46.659</b>

*adatok E Ft-ban*

Értékpapírok	2018.01.01. könyv szerinti érték	Állományváltozás		2018.12.31. könyv szerinti érték	Realizált árfolyam nyereség /veszteség
		növekedés	csökkenés		
2018. 12. 31-én meglévő társaságok	1.350.733		81.448	1.269.285	48.703
<b>Mindösszesen:</b>	<b>1.350.733</b>		<b>81.448</b>	<b>1.269.285</b>	<b>48.703</b>

A bázis év végén az akkori teljes eszközérték 60,32 %-át tették ki a társasági részesedések, ez a viszonyszám 2018. év végére az évközi tranzakciók eredményeként 47,34 %-ra változott.

A társasági részesedések tulajdonosi hányadának mértéke szórt, azaz a közel 50 %-os tulajdoni hányadtól a meghatározón át a teljes részesedésig terjed.

A 2018-as üzleti évben a 7.178 e Ft értékű állománycsökkenést az alábbi jelentősebb tételek okozták:

- Értékesítésre került a Ligetfürdő Kft. üzletrész 46.250 e Ft nyereséggel, illetve a Domestore Kft.-ben lévő tulajdoni hányad egy része könyv szerinti értéken, mely 2.212.154 e Ft volt.
- Az Adventum Befektetési Jegyek állományából 81.448 e Ft könyv szerinti értékű visszaváltás történt, melyen a realizált nyereség 48.703 e Ft volt.
- Az Alpendorf Lachtal GmbH.-ban lévő 50 %-os üzletrészt a Forrás nyRt. devizában tartja nyilván, így a 2018.12.31-i árfolyamra történő átértékelés eredményeként a könyv szerinti érték 409 e Ft-tal nőtt.
- A befektetések értékelésének eredményeként az Ecser Közmű Kft. tekintetében került értékvesztés elszámolásra 1.888 e Ft értékben, míg a Centermodul-1 Kft. kimagasló eredményének ismeretében 194.276 e Ft értékvesztés visszaírás mellett döntött a Forrás nyRt.

## 2.2 Likvid és tőzsdei portfólió

Stratégiánkkal összhangban a likvid portfólióban végrehajtott tranzakcióink továbbra is az alacsony kockázat melletti kedvező befektetési lehetőségek kiaknázására irányult.

2018-ban a likvid portfólió 291.662 e Ft-tal csökkent, melyet az alábbiak szemléltetnek.

adatok e Ft-ban

Instrumentumok	2018.01.01. nyitó	2018.12.31. záró	Változás
Bankbetét (FORRÁS nyRt.)	1.103.259	4.004.254	+2.900.995
<b>Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek (készpénz állomány nélkül) mindösszesen</b>	<b>1.103.259</b>	<b>4.004.254</b>	<b>+2.900.995</b>
Egyéb vállalkozásnak nyújtott kölcsön	1.000	5.068	4.068
Tőzsdei részvény-állomány	568.274	272.544	-295.730
<b>Pénzügyi eszközök mindösszesen</b>	<b>569.274</b>	<b>277.612</b>	<b>-291.662</b>

Az egyéb vállalkozásnak nyújtott kölcsönök növekedését a kölcsön után járó 63 e Ft kamat okozta, továbbá egy korábbi évben nyújtott kölcsönt és annak járó kamatát is e mérlegsorra vezettük át, összesen 4.005 e Ft értékben.

A tőzsdei részvényállomány a teljes eszközállomány 1,8%-át adja, az évközi változások összetevői:

adatok e Ft-ban

Tőzsdei részvények	2018.01.01. könyv szerinti érték	Állományváltozás		2018.12.31. könyv szerinti érték	Realizált árfolyam nyereség /veszteség
		növekedés	csökkenés		
CIG részvény	328.424		328.424	0	-34.304
FuturAqua részvény	180.006	55.605	235.611	0	113.488
Opus Global részvény	0	1.303.057	1.303.057	0	-90.342
Pannergy részvény	59.844	10.450		70.294	8.005
Konzum részvény	0	1.266.503	1.064.253	202.250	-135.121
Altera részvény	0	8.750	8.750	0	74
<b>Tőzsdei részvényállomány mindösszesen</b>	<b>568.274</b>	<b>2.644.365</b>	<b>2.940.095</b>	<b>272.544</b>	<b>-138.200</b>



### 2.3 Ingatlankezelés, hasznosítás

A FORRÁS nyRt. 3 db befektetési célú ingatlant birtokol, melyek 2018. január 01-én a részvénytársaság vagyonának mintegy 1,48 %-át adták, 2018. év végére ez az arány nem változott.

A FORRÁS nyRt. ingatlan állományának alakulása:

	2018.01.01. könyv szerinti érték	Állomány változás	adatok e Ft-ban 2018.12.31. könyv szerinti érték
<b>Ingatlanok összesen:</b>	<b>296.980</b>	<b>0</b>	<b>296.980</b>

A FORRÁS nyRt befektetési célú ingatlanai hasznosításának eredményességét vizsgálva a realizált árbevétel 64,1 M Ft, az ingatlanok kapcsán felmerült költségek és ráfordítások összesen 45,8 M Ft-ot tettek ki, tehát az ingatlanok tekintetében a nettó eredmény a 2018. üzleti évben 19,1 M Ft.

#### Hasznosított ingatlanok

- A **Budapest, XIII. Lomb u. 13-17.** sz. alatti ingatlan irodaházként üzemel. Értékesítése a mérlegkészítés és a közzététel közötti időszakban megtörtént.
- A 4152/A/54 hrsz. 374 m<sup>2</sup> alapterületű **szolnoki ingatlan (József Attila utca 6-8.)** üzlethelyiségként jelenleg hasznosítatlan.
- A **Szentendre Dunakanyar 2. szám alatti** felépítmény bérbeadás útján kerül hasznosításra.

### 2.4 Üzletviteli tanácsadás

A FORRÁS nyRt. 2018-ban 320 e Ft árbevételt realizált a leányvállalatai részére nyújtott üzletviteli tanácsadásból és ügyviteli szolgáltatásból.

## 3. Költség- és eredményalakulás

**A 2018. üzleti évet 35 M Ft adózás előtti eredménnyel zártuk, ami a jegyzett tőkére vetítve 0,39 %-os adózás előtti eredményt jelent.**

Az eredmény alakulásához éves szinten a Társaság tevékenységét meghatározó pénzügyi műveletek eredménye 167,4 M Ft-tal járult hozzá.

A 2018. évi eredmény alakulását a következő költség, ráfordítás és bevétel jogcímű tételek szabták meg:

- A Forrás nyRt. 2018. évi 69,5 M Ft összegű **nettó árbevétele** az alábbiak szerint teljesült:
  - az ingatlan hasznosítás 64,1 M Ft;
  - továbbszámlázások 5,1 M Ft;
  - a leányvállalatok részére nyújtott üzletviteli tanácsadás 0,3 M Ft.
- Az 0,5 M Ft **egyéb bevételek** fő tételei káreseménnyel kapcsolatos bevételek, valamint fel nem vett osztalék elszámolása.

- A 2018. üzleti évben összesen 202,4 M Ft összegben merültek fel **költségek és egyéb ráfordítások**:
  - Az **anyagjellegű ráfordítások** 6,9 M Ft, fő tételei közüzemi díjak.
  - A **személyi jellegű ráfordítások** 53 M Ft, melyből bérköltség 38,2 M Ft, egyéb személyi jellegű kiadások és bérjárulékok 14,8 M Ft.
  - Az **igénybe vett szolgáltatások** 121,5 M Ft, melyből az ingatlanokkal kapcsolatban felmerült költségek 37,6 M Ft (közüzemi díjak, javítás, karbantartás), továbbá értékpapír kezelési díjak, bérleti díjak, szakértői kiadások, könyvvizsgálat, könyvvezetés, biztosítási díjak stb.
  - A 2018. évi elszámolt **értékcsökkenés** 2,8 M Ft.
  - Az **egyéb ráfordítások** (18,3 M Ft) főbb összetevői:
    - selejtezett tárgyi eszköz könyv szerinti értékének kivezetése 0,3 M Ft;
    - vissza nem igényelhető áfa, illetve helyi adók 17,5 M Ft;
    - a Társaság által nyújtott alapítványi támogatás 0,4 M Ft;
    - egyéb ráfordítások 0,1 M Ft.
- Tevékenységünk jellegéből adódóan Társaságunk eredményét a pénzügyi műveletek 167,4 M Ft-os nyeresége nagymértékben meghatározza.
  - A **vagyonkezelési portfólió** eredményességének (+373,6 M Ft) főbb összetevői:
    - a 2.1 pontban részletezett üzletrészek értékesítései kapcsán elszámolt árfolyamnyereség összesen 95 M Ft;
    - 98,3 M Ft a nyújtott kölcsönök után kapott/járó kamat;
    - fizetett (fizetendő) kamatok 19,5 M Ft
    - a devizában kiszámlázott tételek évközi kiegyenlítésének, valamint a devizatételek 2018.12.31-i árfolyamra történő átértékelése kapcsán nem realizált árfolyam nyereség összevontan 7,4 M Ft;
    - az év végi értékelések során elszámolt értékvesztés, illetve értékvesztés visszairás eredménye + 192,4 M Ft.
  - A **likvid és a tőzsdei részvény portfólió** eredményességének (-206,2 M Ft) főbb összetevői:
    - részvények értékesítésének összevont árfolyamnyeresége -94,1 M Ft;
    - egyéb opciós ügyletek összevont árfolyamnyeresége -68 M Ft;
    - IFRS 9 szerint besorol kereskedési célú értékpapírok év végi átértékelése -44,1 M Ft.

#### 4. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett, lényeges gazdasági események

2019. március első napjaiban aláírásra került a Budapest, XIII. kerületi Lomb utcai ingatlan adásvételi szerződése. A vételár egy része a közzététel dátumát megelőzően befolyt.

A FORRÁS NyRt.-nek 2018.12.31-én összességében 1.127 M Ft értékben volt mérlegen kívüli kötelezettsége.

A Forrás nyRt.-nél a mérleg fordulónapját követő egyéb lényeges gazdasági esemény nem volt.

#### 5. Kockázatkezelés

Az ingatlanportfólió hasznosítása során követett konzervatív befektetési politikánknak megfelelően, kifejezett figyelmet fordítunk a folyamatosan változó piaci folyamatokra, az azokhoz való alkalmazkodásra. Általánosan elmondható, hogy az ingatlanbefektetéseink hosszú távra szólnak, de képesek vagyunk reagálni a piac gyors változásaira. Optimális portfólió kiválasztással, az ingatlanhasznosítás racionalizálásával, folyamatos monitorozással, biztosítjuk befektetéseink értéknövelését.

## 6. Várható fejlődés, jövőbeni célok

- A saját vagyon értékének növelése, osztalékelsőbbbségi részvényekre történő osztalékfizetés mellett;
- Egyes befektetések tekintetében vagyongazdálkodási, értékesítésre történő felkészítési és esetleg értékesítési feladatok végrehajtása,
- Saját forrásból új befektetések megvalósítása, részben biztonságos, jó hozamú ingatlanpiaci befektetések felkutatásával, részben más társaságokban meghatározó befolyás, vagy jelentős részesedés megszerzésével, illetve egyéb befektetési lehetőségek felkutatása és realizálása;
- A likvid portfólió keretében az átmenetileg szabad pénzeszközök biztonságos, optimalizált hozamú befektetése;
- A sikeres tőzsdei működés feltételeinek erősítése;
- A társaság arculatának alakítása, image-ének gondozása.

## 7. Környezetvédelem

A környezetvédelemnek a Társaság pénzügyi helyzetét meghatározó, befolyásoló szerepét, a vállalkozó környezetvédelemmel kapcsolatos felelősségét meghatározó gazdasági esemény nem merült fel.

A környezetvédelem területén nem történt és nem várható fejlesztés, így ezzel összefüggő támogatás sem volt.

A környezetvédelem eszközei tekintetében a Társaság nem alkalmaz külön politikát.

A környezetvédelmi intézkedések bevezetésére nem került sor, ilyen munkák nincsenek folyamatban.

## 8. Foglalkoztatás politika

A 2019. üzleti évre a Társaság szervezetét érintő, jelentős változást nem tervez.

A tárgyidőszakban foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 6 fő.

Az Igazgatóság tagjai e minőségükben díjazást, vagy egyéb pénzbeli és nem pénzbeli juttatást a Társaságtól nem kaptak. A vezérigazgató munkabére munkaviszonyára való tekintettel bruttó 253.000,- Ft/hó.

A Felügyelő Bizottság tagjainak a havi tiszteletdíja a Közgyűlés döntése értelmében bruttó 60.000 Ft/fő. A tagok, felügyelő bizottsági tagságukból eredően a tiszteletdíjon felül egyéb pénzbeli és nem pénzbeli juttatást a Társaságtól nem kaptak.

A vezető tisztségviselők hatás- és jogkörét a Közgyűlés szavazza meg.

A Társaság az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai, valamint a menedzsment részére előleget, kölcsönt nem folyósított, és nem is tervez folyósítani.

## 9. Vállalatirányítási nyilatkozat

A FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság a Társaság 2018. évi üzleti jelentését cégszerűen aláírja, egyben nyilatkozik arról, hogy

- az éves üzleti jelentés valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tényeket, amelyek a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír,
- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített éves beszámoló valós és megbízható képet adnak a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- az üzleti jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

A beszámoló aláírására jogosult személyek:

Dr. Hidas Emese	az Igazgatóság elnöke, vezérigazgató	1022 Budapest, Bimbó út 116-118. C.ép. 3.
Leisztinger Tamás	az Igazgatóság tagja	1077 Budapest, Király utca 53.
Burány-Török Andrea Hajnalka	az Igazgatóság tagja	1037 Budapest, Doromb utca 7. fszt. 3-4.
Sasinszki Ágnes	az Igazgatóság tagja	1165 Budapest, Írisz utca 5.

Budapest, 2019. április 5.

**FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt.**