



*Forrás*

**A FORRÁS Vagyonkezelési  
és Befektetési nyilvánosan  
működő Részvénytársaság  
2016. 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	A 2017. év fő célkitűzései .....	5
<b>2.</b>	<b>A Társaság portfóliójának összetétele és hozama .....</b>	<b>6</b>
2.1	Vagyonkezelési portfólió .....	6
2.2	Likvid és tőzsdei portfólió.....	7
2.3	Ingatlankezelés, hasznosítás.....	8
2.4	Üzletviteli tanácsadás .....	8
<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>11</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>12</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 kárpótlási 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 kárpótlási jegy bevonással érintett társaságként. A döntés értelmében a FORRÁS Rt. tőkeemelést követően kibocsátásra került részvényei kerültek kárpótlási 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 – kárpótlási 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 részvénné átalakítását. Ugyanebben a határozatában döntött a zártkörű forgalombahozatal keretében apporttal történő, ázsíót 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 ázsíó 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, ázsíót is tartalmazó tőkeemelése során 4.012.200 E Ft a jegyzett tőkébe, 2.687.949 E Ft (az ázsíó 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 osztalékelsőbbségi részvényt 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 osztalékelsőbbségi részvényből, valamint 1 db 1.000 Ft névértékű „C” sorozatú névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, szavazati jogot nem biztosító osztalékelsőbbségi 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 – 2016. 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. – 2016. 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: Bócsai Betta Bernadett 2006.04.24-től 2016.09.30-ig  
Zsigmondi Panna 2009.04.29-től 2016.05.31-ig  
Sántha Gergely 2011.05.01-től 2016.05.31-ig  
Leisztinger Tamás 2016.06.01-től  
Török Andrea Hajnalka 2016.06.01-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:

Magyar Szakértő Holding Kft. 1115 Budapest, Ozorai utca 4.  
MKVK minősítés nyilvántartási szám: 002082  
IFRS minősítés nyilvántartási szám: IFRS000065

kijelölt könyvvizsgáló szakértő: Dr. Matukovics Gábor  
MKVK minősítés nyilvántartási szám: 003287  
IFRS minősítés nyilvántartási szám: IFRS000056

Számviteli szolgáltató:

Liska Művek Kft. 1116 Budapest, Budafoki út 93/C.  
könyvvizsgáló: 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 2016-os 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 A 2017. év fő célkitűzései**

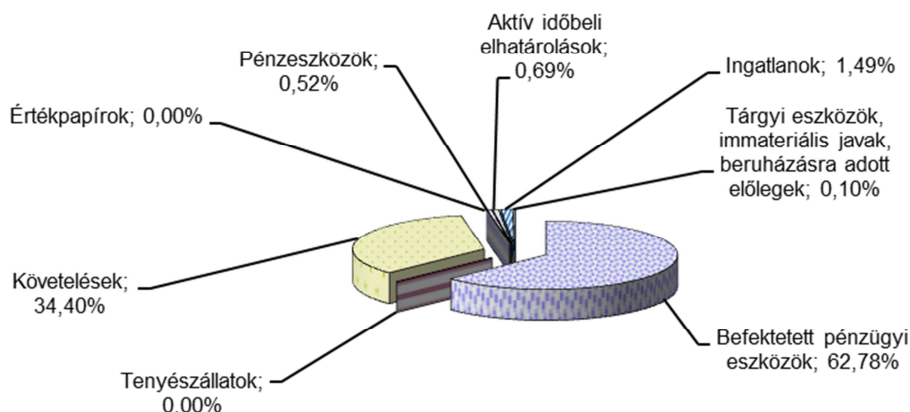
**Küldetésünk:**

**„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.”**

2017. évben a Társaság tevékenységének, az eddigi eredményekre is támaszkodó, folytatását kívánjuk biztosítani, a 2016. december 31-én meglévő részesedéseinkre és ingatlanállományunkra, valamint a szabad pénzeszközök hatékony újra befektetésére építkezve, a pénz-, tőke-, és ingatlanpiaci befektetéseket preferálva.

## 2. A Társaság portfóliójának összetétele és hozama

Társaságunk a 2016. üzleti évet 19.871 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 tőzsdai értékpapír portfólió**, mely magában foglalja a tőzsdai részvények, bankbetétek, és állampapírok kezelését;
- ◆ **üzletviteli tanácsadás.**

### 2.1 Vagyonkezelési portfólió

A 2016-os évben befektetési csomagunk állománya a következőknek megfelelően alakult:

adatok E Ft-ban

	2016.01.01. könyv szerinti érték	Állományváltozás		2016.12.31. könyv szerinti érték	Realizált árfolyam nyereség /vesztés
		növekedés	csökkenés		
2016. 12. 31-én meglévő társaságok	7.971.783	+16.000	-2.381.046	5.606.737	280.745
2016. évben értékesített társaságok	7.799.293	+7.811	-7.807.104	0	523.757
új társaságok 2016-ban	0	+6.524.250	0	6.524.250	0
<b>Mindösszesen:</b>	<b>15.771.076</b>	<b>+6.548.061</b>	<b>-10.188.150</b>	<b>12.130.987</b>	<b>804.502</b>

A bázis év végén az akkori teljes eszközérték 75,9 %-át tették ki a társasági részesedések, ez a viszonyszám 2016. év végére az évközi tranzakciók eredményeként 61,1 %-ra változott.

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

A számviteli törvény változásának megfelelően a tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban mérlegsorról a tartós jelentős tulajdoni részesedés sorra átvezetésre került befektetések értéke összesen 7.799.005 e Ft.

A 2016-os üzleti évben az 3.641.89 e Ft értékű állománycsökkenést az alábbi jelentősebb tételek okozták:

- Értékesítésre került
  - az Alcsiszigeti Mg. zRt.-ben lévő részvénytársaságból 1.735.501 e Ft könyv szerinti értékű hányad, összesen 264.499 e Ft árfolyamnyereséggel;
  - a Hunguest Hotels zRt.-ben lévő 24,599%-os hányad (könyv szerinti érték 6.077.019 e Ft) 422.981 e Ft árfolyamnyereséggel;
  - az Agárdi-Farm Kft.-beli 31,74%-os üzletrész (könyv szerinti érték 472.085 e Ft) 291.605 e Ft árfolyamveszteséggel;
  - könyv szerinti értéken a Komáromi Mg. zRt.-ben lévő 44,48%-os részesedés (1.250.000 e Ft);
  - a Dráva Tej Kft.-ben lévő 0,72%-os üzletrész (könyv szerinti érték 289 e Ft) 1.711 e Ft árfolyamnyereséggel;
  - a forgatási céllal tartott, 1.000 e Ft könyv szerinti értékű Shoptline Zrt. részvénytársaság, a realizált árfolyamnyereség 2.365 e Ft volt.
- Az Adventum Befektetési Jegyek állományából 64.488 e Ft könyv szerinti értékű visszaváltás történt, melyen a realizált nyereség 16.620 e Ft volt, illetve 15.000 e Ft értékű beszerzés is zajlott.
- Az Alpendorf Lachtal GmbH.-ban lévő 50 %-os üzletrészt a Forrás nyRt. devizában tartja nyilván, így a 2016.12.31-i árfolyamra történő átértékelés eredményeként a könyv szerinti érték 76 e Ft-tal csökkent.
- A befektetések értékelésének eredményeként értékvesztés 579.610 e Ft értékben került elszámolásra (Adabuild Kft. 1.141 e Ft, Badacsony Park Kft. 10.596 e Ft, Centermodul-1 Kft. 554.747 e Ft, Iglói úti Lakópark Kft. 11.718 e Ft, Ecser Közmű Kft. 1.408 e Ft).
- A Társaság 2016-ban összesen 13,93%-os hányadú FuturAqua nyRt. részvényt vásárolt, a bekerülési érték összesen 24.250 e Ft volt. E részvényeket illetően opciós szerződések születtek: vételi opció a részvények további 14,4%-ára, illetve eladási opció a részvények 6,93%-ra. Amennyiben az opciók lehívásra kerülnek, árfolyam nyereség realizálása várható, az opciós időszak minden esetben 2017.12.31-ig tart.
- A Ligetfürdő Kft.-ben is üzletrészt vásárolt a Forrás nyRt., a szerzett hányad összesen 38,2 %, a bekerülési érték 6.500.000 e Ft.
- Egy forgatási céllal vásárolt társaság értékesítése 397.000 e Ft árfolyamnyereséggel zárult.

## **2.2 Likvid és tőzsdei portfólió**

A 2016-os év során a likvid portfóliója 103,5 M Ft-tal nőtt, a változás fő tényezője a bankbetétek állományának növekedése.

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

adatok e Ft-ban

<b>Instrumentumok</b>	<b>2016.01.01. nyitó</b>	<b>2016.12.31. tény</b>	<b>Változás</b>
Bankbetét (FORRÁS nyRt.)	386	103 914	+103 528
Egyéb részesedések	1	0	-1
<b>Likvid portfolió összesen</b>	<b>387</b>	<b>103 914</b>	<b>+103 527</b>
Tőzsdei részvény-állomány	0	0	0
<b>Tőzsdei részvény portfolió összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Mindösszesen</b>	<b>387</b>	<b>103 914</b>	<b>+103 527</b>

A likvid portfolió hozama a banki kamatokra korlátozódik, mely ez évben 824 e Ft volt.

### **2.3 Ingatlankezelés, hasznosítás**

2016. január 01-én a FORRÁS nyRt. 3 db ingatlana a részvénytársaság vagyonának mintegy 1,43 %-át adta, mely 2016. év végére a teljes vagyon 1,49 %-a volt.

A FORRÁS nyRt. ingatlan állományának alakulása:

adatok e Ft-ban

	<b>2016.01.01. könyv szerinti érték</b>	<b>Állomány változás</b>	<b>2016.12.31. könyv szerinti érték</b>
<b>Ingatlanok összesen:</b>	<b>296.980</b>	<b>0</b>	<b>296.980</b>

A FORRÁS nyRt ingatlanai hasznosításának eredményességét vizsgálva a realizált 66,6 M Ft árbevétel, valamint az ingatlanok kapcsán felmerült összesen 45,4 M Ft nagyságrendű költség és ráfordítás nettó eredménye a 2016. üzleti évben 21,2 M Ft.

#### **Hasznosított ingatlanok**

- A **Budapest, XIII. Lomb u. 13-17.** sz. alatti ingatlan irodaházként üzemel.
- A 4152/A/54 hrsz. 374 m<sup>2</sup> alapterületű **szolnoki ingatlan (József Attila utca 6-8.)** üzlethelyiségként bérbeadása folyamatos.
- A **Szentendre Dunakanyar 2. szám alatti** felépítmény bérbeadás útján kerül hasznosításra.

### **2.4 Üzletviteli tanácsadás**

A FORRÁS nyRt. 2016-ban 500 E Ft árbevételt realizált a leányvállalatai részére nyújtott üzletviteli tanácsadásból és ügyviteli szolgáltatásból.



### 3. Költség- és eredményalakulás

A FORRÁS nyRt. 2016. évi költség- és eredményalakulását az alábbiakban mutatjuk be:

adatok e Ft-ban

	<b>2015 tény</b>	<b>2016 tény</b>
Értékesítés nettó árbevétele	64 603	72 469
Egyéb bevételek	46 668	1 421
<b>Összesen bevétel</b>	<b>111 271</b>	<b>73 890</b>
Anyag jellegű ráfordítások	112 273	126 718
Személyi jellegű ráfordítások	40 601	49 590
Értékcsökkenési leírás	1 829	3 961
Egyéb ráfordítások	323 290	21 363
<b>Összesen költség</b>	<b>477 993</b>	<b>201 632</b>
<b>Üzleti tevékenység eredménye</b>	<b>-366 722</b>	<b>-127 742</b>
Pénzügyi műveletek bevétele	1 380 782	1 142 754
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 801 941	919 438
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>-421 159</b>	<b>223 316</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-787 881</b>	<b>95 574</b>
Adófizetési kötelezettség	1 220	18 475
<b>Adózott eredmény</b>	<b>-789 101</b>	<b>77 099</b>

**A 2016. üzleti évet 95,6 M Ft adózás előtti eredménnyel zártuk, ami a jegyzett tőkére vetítve -0,86 %-os adózás előtti eredményt jelent.**

Az eredmény alakulásához éves szinten a Társaság tevékenységét meghatározó pénzügyi műveletek eredménye 223,3 M Ft-tal járult hozzá.

A 2016. évi eredmény alakulását a következő költség, ráfordítás és bevétel jogcímű tételek szabták meg:

- ◆ A Forrás nyRt. 2016. évi 72,5 M Ft összegű **nettó árbevétele** az alábbiak szerint teljesült:
  - az ingatlan hasznosításból elért 53,7 M Ft bérleti díj az előző évhez képest nőtt;
  - a 12,4 M Ft üzemeltetési díjből származó bevétel szintén növekedett;
  - a továbbszámítások 5,7 M Ft bevételt eredményeztek, mely érték a bázis évhez mérve csökkenés;
  - a leányvállalatok részére nyújtott üzletviteli tanácsadás változatlanul 0,5 M Ft;
  - az üzleti év egy részében könyvvizetési szolgáltatásból 0,2 M Ft bevétel származott.
- ◆ Az 1,4 M Ft **egyéb bevételek** fő tétele káreseménnyel kapcsolatos, illetve 5 éven túl lejárt kötelezettség elszámolása.
- ◆ A 2016. üzleti évben összesen 180,3 M Ft összegben merültek fel **költségek és egyéb ráfordítások**:
  - Az **anyagjellegű ráfordítások** (126,7 M Ft) a bázis időszakhoz képest minimális mértékben, 14,4 M Ft-tal növekedtek.
  - A **személyi jellegű ráfordítások** (49,6 M Ft) az állományi létszám növekedésének arányában nőtt.
  - A 2016. évi elszámolt **értékcsökkenés** 4 M Ft, melyből ingatlanokkal, illetve az ott használt eszközökkel kapcsolatban 0,8 M Ft került elszámolásra.

- ◆ Az **egyéb ráfordítások** (21,4 M Ft) főbb összetevői:
  - késedelmi kamat, bírság 0,1 M Ft;
  - értékesített tenyészállat nettó értéke 0,1 M Ft;
  - vissza nem igényelhető áfa, illetve helyi adók 20,6 M Ft;
  - a Társaság által nyújtott alapítványi támogatás, egyéb tételek 0,6 M Ft.
- ◆ Tevékenységünk jellegéből adódóan Társaságunk eredményét a **pénzügyi műveletek** 223,3 M Ft-os nyeresége nagymértékben meghatározza.
  - A **vagyonkezelési portfólió** eredményességének (221,9 M Ft) főbb összetevői:
    - 35,8 M Ft a nyújtott kölcsönök után kapott/járó kamat;
    - a devizában kiszámlázott tételek évközi kiegyenlítésének összevont, realizált árfolyamvesztesége 3,3 M Ft, illetve a devizatételek 2016.12.31-i árfolyamra történő átértékelése kapcsán nem realizált árfolyam veszteség 3,3 M Ft;
    - a 2.1 pontban részletezett üzletrészek, részesedések és egyéb tartós részesedések értékesítései kapcsán elszámolt árfolyamnyereség 1.105,2 M Ft;
    - a 2.1 pontban részletezett üzletrészek, részesedések és egyéb tartós részesedések értékesítései kapcsán elszámolt árfolyamveszteség 298,3 M Ft;
    - az év végi értékelések során elszámolt értékvesztés 579,6 M Ft;
    - 34,6 M Ft a kölcsönök után fizetett/fizetendő kamat.
  - A **likvid és a tőzsdei részvény portfólió** eredményességét a bankbetétek 0,8 M Ft-os hozama, illetve egy tőzsdei részvény után kapott 0,6 M Ft osztalék határozta meg.

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

Az Adabuild Kft.-ben lévő 50 %-os üzletrész könyv szerinti értéken történő értékesítése 2017. január 09-én, az Alcsiszigeti Mg. zRt.-ben megmaradt hányad értékesítése pedig 2017.03.28-án realizálódott. A vételár mindkét esetben megérkezett.

A FORRÁS NyRt.-nek 2016.12.31-én összességében 3.623,3 M Ft értékben volt mérlegén kívüli kötelezettsége.

A FORRÁS NyRt. 2016.12.31-én fennálló, kötvény eladásból származó 2.212,2 M Ft értékű, le nem járt vételár követelése jogi fedezettel biztosított.

2016-ban a Társaság részvény vásárlásra vonatkozó vételi jogot alapító szerződéseket kötött. Az opciós vételárak összesen 29,6 M Ft értékben, a vételárba számító, megfizetett opciós díjak összesen 2,6 M Ft volt. Az opciós időszak 2017.12.31-ig tart.

A tárgyévben kerültek aláírásra részvény eladásra vonatkozó opciós szerződések is (opciós díjak kikötése nélkül), melyek szerint az opciós eladási árak értéke összesen 20,8 M Ft, az opciós időszak 2017.12.31-ig tart.

A Forrás nyRt ellen per van folyamatban, amelynek tárgya egy korábbi környezetvédelmi projekttel kapcsolatos elszámolás. A Forrás nyRt. a felperes keresetét teljes egészében vitatja, és a keresettel egyező összegű beszámítási kifogást terjesztett elő arra az esetre, ha a bíróság a felperes keresetét alaposnak találná, továbbá követeljük a felperestől a perköltség megfizetését. A Fővárosi Törvényszék a felperes keresetét első fokon elutasította. Mivel a felperes fellebbezett, az ítélet nem emelkedett jogerőre. A következő tárgyalásra 2017. április végén kerül sor. A Forrás nyRt. megbízási díjat a perben eljáró Ügyvédi Irodának nem fizetett.

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

## **5. Kockázatkezelés**

Az ingatlanportfolió 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 portfolió 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 vagyonkezelési, 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 portfolió keretében az átmenetileg szabad pénzeszközök biztonságos, optimalizált hozamú befektetése;
- A sikeres tőzsdei működés feltételeinek erősítése;
- A társaság arculatának alakítása, image-ének gondozása;
- A nyilvános működés, az átláthatóság folyamatos biztosítása. A nyilvánosság rendszeres tájékoztatása érdekében augusztusban gyorsjelentés közzététele.

## **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 2017. üzleti évre a Társaság szervezetét érintő, jelentős változást nem tervez.

A tárgyidőszakban foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 5 fő.

Az Igazgatóság tagjai, a vezérigazgató kivételével 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 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 2016. évi üzleti jelentését cégszerűen aláírja, egyben nyilatkozik arról, hogy

- az éves üzleti jelentés valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tényeket, amely 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.
Török Andrea Hajnalka	az Igazgatóság tagja	4033 Debrecen, Forduló köz 4.

Budapest, 2017. március 29.

**FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt.**