



**A FORRÁS Vagyonkezelési
és Befektetési nyilvánosan
működő Részvénytársaság
2011. évi üzleti jelentése**

**VAGYONKEZELÉSI
ÉS BEFEKTETÉSI
NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASASÁG**



Tartalomjegyzék

1.	Előzmények.....	3
1.1	A Társaság bemutatása.....	3
1.2	A 2011. év fő célkitűzései.....	4
2.	A Társaság portfóliójának összetétele és hozama	5
3.1	Vagyonkezelési portfólió	5
2.2	Likvid és tőzsdei portfólió.....	6
2.3	Ingatlankezelés, hasznosítás.....	7
2.4	Üzletviteli tanácsadás.....	8
3.	Költség- és eredményalakulás	9
4.	A mérleg fordulónapja után bekövetkezett, lényeges gazdasági események	11
5.	Kockázatkezelés.....	11
6.	Várható fejlődés, jövőbeni célok.....	11
7.	Környezetvédelem	12

1. Előzmények

1.1 A Társaság bemutatása

A Társaság jogelődjét az ÁPV Rt. 1997. április 29-én alapította egyszemélyes Kft.-ként – Váltó-3 Szivárvány Vagyonkezelési és Befektetési Kft. néven – 40 M Ft pénzbeli betétből álló tőzrstőkével. A későbbiekben az ÁPV Rt. által két ütemben végrehajtott tőzrstőke emeléssel 40 vagyonelem került a társaság tulajdonába, ezzel — 1998.05.01-i hatállyal — létrejött 2.144.604.000 Ft alaptőkével a VÁLTO Vagyonkezelési és Befektetési Rt., amely névváltoztatás révén 1999.04.20-tól FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési Rt. 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 tulajdonos ÁPV Rt. döntése értelmében a FORRÁS Rt. alaptőkéjét két lépcsőben 9 Mrd Ft-ra emelte, melynek keretében 17 társasági részesedéssel, 4 tőzsdei részvénytípussal és 7 ingatlannal bővült az eszközök köre.

Az új részvények zártkörű forgalomba hozatalával, valamint 2003. júniusában 1 db nyilvánosan forgalomba hozott részvennyel megvalósuló tőkeemelés követően a Társaság jegyzett tőkéje 9.000.001 E Ft, melyből 40.001 E Ft pénzbeli hozzájárulás és 8.960.000 E Ft apport. A nyilvános forgalomba hozatallal együtt az ÁPV Rt. lebonyolította a kárpótlási jegy – részvény cserét.

A Társaság alaptőkéje:

5.000.000 db, egyenként 1.000 Ft névértékű, „A” sorozatú, névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, azonos jogokat megtestesítő tőzsrészvényből,

4.000.000 db, egyenként 1.000 Ft névértékű, „B” sorozatú, névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, azonos jogokat megtestesítő, szavazati jogot nem biztosító osztalék elsőbbségi részvényből és

1 db 1.000 Ft névértékű „C” sorozatú, névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, szavazati jogot nem biztosító osztalék elsőbbségi részvényből áll.

A Társaság székhelye: 1113 Budapest, Bartók Béla u. 152

A Társaság operatív irányítását végző Igazgatóság összetétele:

elnök: Dr. Hidasi Emese 2004. 09. 14-től
2009.04.29-től vezérigazgató

tagok: Bócsai Betta Bernadett 2006.04.24-től
Zsigmondi Panna 2009.04.29-től
Sántha Gergely 2011.05.01-től

A Felügyelő Bizottság összetétele:

elnök: Gránicz János 2004. 09. 14-től
tagok: Sasinszki Ágnes 2004. 09. 14-től
Dr. Kiss Veronika 2006.08.14-től
Dr. Felföldi Nóra 2006.08.14-től
Loványi Istvánné 2009.04.29-től

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

Dr. Kiss Veronika
Dr. Felföldi Nóra
Loványi Istvánné 2009.04.29-től

A Társaság könyvvizsgálója:

Kijelölt könyvvizsgáló: Euroforsz Kft. MKVK tagszám:000117
Garay László MKVK tagszám:003862

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 köre 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
- 77.11 Személygépjármű kölcsönzése
- 70.22 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
- 74.90 Máshová nem sorolt egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység

A 2001. év végi sikeres minősítő auditot követően – 2011-ben felülvizsgálattal megerősítve – a FORRÁS nyRt. 2009. évben is az MSZ EN ISO 9001:2001. szabvány szerint végezte a tevékenységét.

A FORRÁS nyRt. tevékenységéből adódóan nem végez kutatás és kísérleti fejlesztési tevékenységet és nem rendelkezik telephelyekkel.

A Társaság alkalmazottainak végzettségét tekintve 4 fő rendelkezik felsőfokú (közgazdász, üzemgazdász, jogi doktor) végzettséggel, néhányan több diplomával is.

Az alkalmazotti létszámon felül a Társaság - szükség esetén megbízási, vagy vállalkozási szerződések keretében foglalkoztatott - nagy szaktudású külső szakértői háttérrel rendelkezik.

1.2 A 2011. év fő célkitűzései

Küldetésünk:

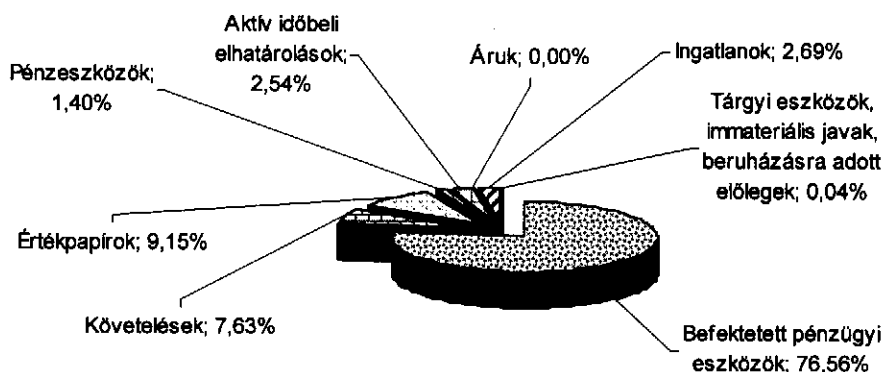
„A társaság hosszú távú eredményes működésének biztosítása a ránk bízott vagyon, tulajdonosaink javára történő, folyamatos gyarapításával. Mindezt meglévő portfólióelemeink jó hozadékú értékesítésével, diverzifikált, új fejlesztésekkel, biztonságos pénz-, és ingatlanpiaci műveletekkel és szolgáltatásnyújtással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

2011. évben a Társaság tevékenységének, az eddigi eredményekre is támaszkodó, folytatását kívánjuk biztosítani, a 2011. 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 2011. üzleti évet 25.441 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.**

3.1 Vagyonkezelési portfólió

A 2011-es évben befektetési csomagunk állománya a következőknek megfelelően alakult:

adatok E Ft-ban

	2011.01.01. könyv szerinti érték	Állományváltozás		2011.12.31. könyv szerinti érték	Realizált árfolyamnyereség, veszteség
		növekedés	csökkenés		
2110. évet érintő változás	0				-89 511
2011. 01. 01-én meglévő társaságok	8.223.632	+332.040	-3.909	8.551.763	-909
2011. évben értékesített társaságok	598.825	+13.500	-612.325	0	+658.335
új társaságok 2011-ben	0	+223.560	0	223.560	0
Mindösszesen:	8.822.457	+569.100	-616.234	8.775.323	+567.915

A bázis év végén az akkori teljes eszközérték 40,3 %-át tették ki a társasági részesedések, ez a viszonyszám 2011. év végére az évközi tranzakciók eredményeként 34,5 %-ra csökkent.

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

A 2011-es üzleti évben az állomány csökkenését az alábbiak okozták:

Növelő tételek:

- 26.100 e Ft értékben tőkeemelések,
- 540.000 e Ft értékben újabb üzletrészvásárlás,
- egy meglévő részesedésből kiválással létrejött üzletrész 3.000 e Ft értékben.

Csökkentő tételek:

- értékesítésre került 615.565 E Ft könyv szerinti értékű üzletrész,
- 669 e Ft értékben értékvesztés került elszámolásra.

Pénzügyi befektetéseink 2011. évi tényleges állományváltozását az alábbi események indokolják:

- Előző üzleti évet érintő – nem jelentős – módosítás eredményeként 89.511 e Ft árfolyamveszteség, illetve 106.127 e Ft járó kamat került elszámolásra.
- Két részletben került értékesítésre a Hotel Club-Siófok Kft.-ben meglévő 25 %-os üzletrész, mely értékesítések kapcsán összesen 48.270 E Ft árfolyam veszteséget számoltunk el.
- Két részletben került értékesítésre a Golden Coast Kft.-ben meglévő 25 %-os üzletrész is, mely értékesítések kapcsán összesen 72.820 E Ft árfolyam veszteséget számoltunk el.
- A Forrás nyRt. a II. negyedévben tőkeemelést hajtott végre az Airport Three Kft.-ben 13.500 e Ft értékben, majd üzletrész csere keretében 2011.10.17-én a teljes tulajdonában lévő üzletrészt elcserélte, az árfolyam nyereség 515.000 e Ft volt. A megszerzett két üzletrész: Ecser Közmű Kft.-beli 4,76 %-os, illetve az Airport Four Kft.-beli további 6 %-os üzletrész.
- Az Airport Six Kft.-ben lévő 60%-os üzletrészt az év során a Társaság teljes egészében értékesítette, a realizált árfolyam veszteség 55.075 e Ft volt.
- Értékesítésre került az Airport Two Kft.-beli 29,82%-os üzletrész is, az ügylet árfolyamnyeresége 229 M Ft.
- Értékesítésre került továbbá az Agrobaracs Mg. zRt. 44,07%-os részesedése is, a realizált árfolyamnyereség 90 M Ft volt.
- A Forrás nyRt. ázsíós tőkeemelést hajtott végre az Airportland Two 2008. Kft.-ben, melyet a cégbíróság bejegyzett. A tulajdonolt üzletrész változatlanul 60 %.
- Az Alcsiszigeti Mg. zRt.-ből kiválással létrejött a Piroska-Major Kft., mely 100 %-os tulajdonosa a Forrás nyRt. lett. A kiválás során az Alcsiszigeti Mg. zRt.-ben lévő részesedés 79,92%-ra csökkent. A kiválás eredményezte 240 e Ft árfolyam veszteséget rendkívüli tételként számoltuk el.
- Tekintettel arra, hogy az Alpendorf Lachtal GmbH. folyamatosan veszteséggel küzd, 669 e Ft rétékben értékvesztést számoltunk el a könyv szerinti érték teljes egészére.

2.2 Likvid és tőzsdei portfólió

Az elmúlt évben a Forrás nyRt. likvid és tőzsdei portfóliójának értékére továbbra is számottevő hatással bírt a leányvállalatokkal folytatott finanszírozási kapcsolat, valamint a társasági portfólió alakulása. A 2011-es év során a likvid portfóliója 173 M Ft-tal nőtt. Stratégiánkkal összhangban a likvid és tőzsdei portfólióban végrehajtott tranzakciónk továbbra is az alacsony kockázat melletti kedvező befektetési lehetőségek kiaknázására irányult.

A Forrás nyRt. kezelésében lévő hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, bankbetétek, bankszámla pénzek és tőzsdei részvények könyv szerinti értéke 2011.12.31-én 2.683 M Ft.

adatok M Ft-ban

Instrumentumok	2011.01.01. nyitó	2011.12.31. tény	Változás
Bankbetét (FORRÁS nyRt.)	222	355	+133
Egyéb részesedések	2.273	2.313	+40
Likvid portfolió összesen	2.495	2.667	+173
Tőzsdei részvény-állomány	16	16	0
Tőzsdei részvény portfolió összesen	16	16	0
Mindösszesen	2.511	2.683	+173

A likvid portfolió legnagyobb értéket képviselő elemét tartós hitelviszonyt megtestesítő kötvénycsomag adja. Az alábbiakban bemutatott hozam tartalmazza az előző évi módosítás eredményeként könyvelésre került kamat növekedést is.

adatok M Ft-ban

Jogcím	2010. évi tény	2011. évi tény	Változás
Banki kamat	30	16	-14
Állampapír, részvény, DKJ nettó hozama	110	5	-105
Kötvény nettó hozama		515	+515
Likvid és tőzsdei portfolió	140	536	+396

2.3 Ingatlankezelés, hasznosítás

2010. december 31-én a FORRÁS nyRt. 6 ingatlana a részvénytársaság vagyonának mintegy 3,29 %-át, 2011. év végére pedig 2,7 %-át adta.

A FORRÁS nyRt. ingatlan állományának alakulását az alábbi táblázat szemlélteti:

adatok E Ft-ban

	2011.01.01. könyv szerinti érték	Állomány változás	2011.12.31. könyv szerinti érték
Ingatlanok összesen:	720.846	-37.524	683.322

Az állományváltozás összetevői: 602 E Ft értékű beruházás a Lomb utcai ingatlanon, illetve az ingatlanok éves amortizációja 38,1 M Ft.

A FORRÁS nyRt ingatlanai hasznosításának eredményességét vizsgálva a realizált 139,4 M Ft árbevétel (bérleti díj és jutalék 93,3 M Ft; üzemeltetési díj 29,3 M Ft; szolgáltatási díj 14,1 M Ft; továbbszámlázások 3,5 M Ft; egyéb 0,8 M Ft), az ingatlanok kapcsán felmerült összesen 115,3 M Ft nagyságrendű költség (működési költségek: 70,4 M Ft; amortizáció: 38,4 M Ft; helyi adók 7,5 M Ft) a

2011. üzleti évben 24,1 M Ft nettó hozamot eredményezett, mely a bázis évhez képest 12,1 M Ft csökkenést mutat.

Hasznosított ingatlanok

- A **Budapest, XIII. Lomb u. 13-17.** sz. alatti ingatlan irodaházként üzemel. Az ötszintes, földszint + négyemeletes épület, előre gyártott pillérvázás szerkezetű, hasznos alapterülete 2.779 m². Az üzemeltető a Foriglo Ingatlanüzemeltető Kft.
A ház elhelyezkedése, az irodák műszaki állapota nem versenyképes a budapesti iroda piacon található A kategóriás irodaházak jelentős kínálatával szemben.
- A PANNÓNIAFILM Kft-től közvetlen apport formájában a FORRÁS nyRt.-hez került **Budapest, III. kerület Kerék u. 80.** sz. alatt található, 1.816 m² alapterületű, 3.919 m² nagyságú telekkel rendelkező ingatlan. Az ingatlan üzemeltetését 2008. január 1-től a Foriglo Ingatlanüzemeltető Kft. végzi. 2011. év végére néhány kisebb iroda kivételével a teljes ház bérbeadásra került.
- A **Forrás Pihenőház (Siófok Ady Endre utca 89.)** az időszaki bérbeadáson túl a FORRÁS nyRt. továbbra is értékesíteni kívánja.
A Pihenőház. 2011-ben nem volt bérbeadva.
- A 4152/A/54 hrsz. 374 m² alapterületű **szolnoki ingatlan (József Attila utca 6-8.)** speciális adottságaira való tekintettel, az ingatlan társasházi jellegéből adódóan, illetve a 437 m² üzlethelyiségként vagy esetleg irodaként egyben történő hasznosítása eléggé körülményes (az abban végezhető tevékenységek nagyon korlátozottak, lakásként való értékesítése pedig a használt lakások piacán tapasztalható túlkínálat miatt nagyon nyomott áron lenne lehetséges).
- A **Szentendre Dunakanyar 2. szám alatti**, 155 m² alapterületű felépítményt bérbeadás útján kerül hasznosításra.
- A **Budapest, IV. kerület Ipari Park utca 5. szám** alatt található 76512/175 hrsz., 3.868 m² alapterületű ingatlan bérbeadás útján kerül hasznosításra.

2.4 Üzletviteli tanácsadás

A FORRÁS nyRt. 2011-ben 4,3 M Ft árbevételt realizált a leányvállalatai részére nyújtott üzletviteli tanácsadásból és ügyviteli szolgáltatásból.

3. Költség- és eredményalakulás

A FORRÁS nyRt. 2011. évi költség- és eredményalakulását a következőkben mutatjuk be:

	adatok E Ft-ban	
	2010 tény	2011 tény
Értékesítés nettó árbevétele	184 506	166 129
Egyéb bevételek	54 046	64 091
Összesen bevétel	238 552	230 220
Anyag jellegű ráfordítások	149 110	149 874
Személyi jellegű ráfordítások	65 924	73 628
Értécsökkenési leírás	54 712	44 824
Egyéb ráfordítások	289 232	227 240
Összesen költség	558 978	495 566
Üzleti tevékenység eredménye	-320 426	-265 346
Pénzügyi műveletek bevétele	756 351	3 575 345
Pénzügyi műveletek ráfordításai	384 984	439 568
Pénzügyi műveletek eredménye	371 367	3 135 777
Szokásos vállalkozás eredménye	50 941	2 870 431
Rendkívüli bevételek	5 605 447	3 000
Rendkívüli ráfordítások	5 648 296	3 240
Rendkívüli eredmény	-42 849	-240
Adózás előtti eredmény	8 092	2 870 191
Adófizetési kötelezettség	0	4 944
Adózott eredmény	8 092	2 865 247
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra	200 000	0
Fizetett (jóváhagyott) osztalék	200 000	200 000
Mérleg szerinti eredmény	8 092	2 665 247

A 2011. üzleti évet 2.870,2 M Ft adózás előtti eredménnyel zártuk, ami a jegyzett tőkére vetítve 29,61 %-os adózott eredményt jelent.

Az eredmény alakulásához éves szinten a Társaság tevékenységét meghatározó pénzügyi műveletek eredménye 3.135,8 M Ft-tal járult hozzá (a pénzügyi műveletek eredményénél figyelembe vettük a 2011.12.31-én járó, de pénzügyileg még nem realizált időarányos kamatot, illetve a devizátételek ártértékeléséből adódó árfolyam nyereséget).

A 2011. évi eredmény alakulását a következő költség, ráfordítás és bevétel jogcímű tételek szabták meg:

- ♦ A Forrás nyRt. 2011. évi 166,1 M Ft összegű **nettó árbevétele** az alábbiak szerint teljesült:
 - a bérleti díj ingatlan hasznosításból elért 93,3 M Ft csökkent az előző évhez képest;
 - a 29,3 M Ft üzemeltetési díjből származó bevétel szintén csökkent az előző évhez képest;
 - a szolgáltatási díj 14,1 M Ft-os bevétele szintén a tavalyi év bevétele alatt maradt;
 - a továbbszámlázások 26 M Ft bevételt eredményezett, mely a bázis évhez mérten kis mértékű növekedés;

– az üzletviteli tanácsadás és ügyviteli szolgáltatás 4,3 M Ft összegű bevétele az elmúlt évihez hasonlóan alakult.

- ◆ A 64,1 M Ft **egyéb bevételek** alapvetően a Golden Coast Kft.-vel szemben fennálló követelés engedményezésének ellenértéke.
- ◆ A 2011. üzleti évben összesen 495,6 M Ft összegben merültek fel **költségek és egyéb ráfordítások**, melyek összetevői az alábbiak:

- Az **anyagjellegű ráfordítások** nagyságrendileg megegyeznek a bázis időszakival.

A 10,2 M Ft anyagköltség legjelentősebb eleme az ingatlanok közüzemi díja.

Az igénybe vett szolgáltatások értéke 114,4 M Ft volt, melynek meghatározó elemei: 16,4 M Ft üzemeltetési díjak; 19,7 M Ft őrzés, vagyonvédelem; 15,2 M Ft könyvvezetés-könyvvizsgálat és konszolidált beszámoló elkészítésének díja; 13,3 M Ft bérleti díjak; 9,2 M Ft távhő szolgáltatás; 8,7 M Ft takarítási költségek; 3,7 M Ft ügyvédi és közjegyzői költségek; 4,4 M Ft értékpapír kezelés, forgalomban tartás; 3,4 M Ft számítástechnikai szolgáltatás; 3 M Ft karbantartási költség; 2,2 M Ft telefon- és internet költség; 2,1 M Ft hirdetési díjak; 1,1 M Ft ingatlanoknál jelentkező hulladékkezelési díj; 3 M Ft ingatlanok áramdíja; 3,9 M Ft szakértői és tanácsadói díjak; 1,1 M Ft bizományosi díj; 0,5 M Ft postaköltség; 0,1 M Ft fordítási díj; 0,4 M Ft ingatlanok csatornadíja; 0,5 M Ft ingatlan közös költsége; 0,3 M Ft minőségügyi felülvizsgálati audit; 0,3 M Ft közzétételi díjak; 1,5 M Ft egyéb költségek.

A 4,1 M Ft-os egyéb szolgáltatások értékének fő elemei a biztosítási díjak (2,8 M Ft), a pénzügyi szolgáltatóknak fizetett költségek (0,8 M Ft), tagdíjak (0,3 M Ft), illetve a hatósági díjak, illetékek (0,2 M Ft).

Az eladott áruk beszerzési értéke, illetve az eladott (közvetített) szolgáltatások értéke együttesen 7,6 M Ft, mely alapvetően az ún. Alcsisziget-cégcsoport részére továbbszámlázott informatikai szolgáltatások díja.

- A **személyi jellegű ráfordítások** értékén belül 47,8 M Ft-os bérköltség a meghatározó, mely 12 %-kal magasabb a bázis évnél. Ezen költségcsoporton belül személyi jellegű egyéb kifizetés 9,9 M Ft, melyből 3,6 M Ft tiszteletdíj, 2 M Ft természetbeni juttatás (étkezési hozzájárulás, önkéntes magánnyugdíjpénztári- és egészségpénztári tagdíj), 0,3 M Ft reprezentáció, 0,3 M Ft költségterítés jogcímen került kifizetésre. A bérjárulékok összege 15,9 M Ft volt.
- A 2011. évi ténylegesen elszámolt **értékcsökkenés** 44,8 M Ft, melyből ingatlanokkal kapcsolatban 38,1 M Ft került elszámolásra. 2,4 M Ft amortizációt az ún. Alcsiszigeti-cégcsoport használatában, de tovább nem számlázott informatikai eszközök és vagyoni értékű jogokra számoltunk el. 4 M Ft a Forrás nyRt. által használt tárgyi eszközök és vagyoni értékű jogok értékcsökkenése.

- ◆ Az **egyéb ráfordítások** 227,2 M Ft, mely jelentősebb összetevői:

- A Golden Coast Kft.-vel szemben fennálló értékesített követelés könyv szerinti értéke 64 M Ft volt.
- Az Athlon zRt. fa. számára nyújtott kölcsön tekintetében a Társaság 143,5 M Ft értékben értékvesztést számolt el.
- 9,5 M Ft vissza nem igényelhető áfa, illetve 10,1 M Ft helyi adók.

- ◆ Tevékenységünk jellegéből adódóan Társaságunk eredményét a **pénzügyi műveletek** eredménye határozza meg.
 - 2011. évben a **vagyonkezelési portfólió** eredményessége az alábbiak szerint alakult:
 - kapott osztalék 996,4 M Ft;
 - társasági részesedések értékesítése során realizált nettó nyereség 568,8 M Ft;
 - nyújtott kölcsönök után kapott/járó kamat, egyéb kapott kamat 529 M Ft;
 - devizátételek kapcsán elszámolt árfolyam nyereség 0,4 M Ft;
 - devizátételek 2011.12.31-i árfolyamra történő átértékelése kapcsán nem realizált nettó árfolyam nyereség 1.193,4 M Ft;
 - részesedések értékvesztése 0,7 M Ft;
 - kölcsönök után fizetendő kamat 172,5 M Ft.
 - A **likvid és a tőzsdei részvény portfólió** eredményességét az alábbi számok mutatják:
 - bankbetétek hozama 16,1 M Ft;
 - befektetési jegy értékesítése kapcsán elért eredmény 4,8 M Ft.

4. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett, lényeges gazdasági események

A Forrás nyRt.-nél a mérleg fordulónapját követő lényeges gazdasági esemény: a társaság menedzsmentje a tulajdonában lévő, tartós hitelviszonyt megtestesítő kötvénycsomag értékesítésével kapcsolatos tárgyalásokat folytat.

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 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 portfólió 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.

Budapest, 2012. február 20.



Dr. Hidasi Erőse
vezérigazgató
az Igazgatóság Elnöke

FORRÁS
Vagyonkezelési és Befektetési nyrt.
1113 Budapest, Bartók B. út 152.
Tel.: 430-36-20, Fax: 430-36-29
- 2 -



Zsigmondi Panna
az Igazgatóság tagja