

**FORRÁS VAGYONKEZELÉSI ÉS
BEFEKTETÉSI NYRT.**

2025. ÉVI EGYEDI

ÜZLETI JELENTÉSE

Tartalomjegyzék

1.	Előzmények	3
1.1	A Társaság bemutatása.....	3
1.2	További információk.....	5
1.3	A 2026. év fő célkitűzései.....	6
2.	A Társaság portfoliójának összetétele és hozama	7
2.1	Vagyonkezelési portfolió.....	8
2.2	Likvid és tőzsdei portfolió.....	9
3.	Költség- és eredményalakulás	13
4.	ESG Befektetési stratégia	15
5.	Egyéb külpolitikai események	15
6.	A mérleg fordulónapja után bekövetkezett, lényeges gazdasági események	15
7.	Kockázatkezelés	16
8.	Várható fejlődés, jövőbeni célok	16
9.	Környezetvédelem	16
10.	Foglalkoztatás politika	17
11.	A tőzsdei forgalmazás miatti kötelező közzétételek	17
12.	Vállalatirányítási nyilatkozat	19

1. Előzmények

1.1 A Társaság bemutatása

A Forrás nyRt. (továbbiakban: „Társaság”) jogelődjét, a Váltó-3 Szivárvány Kft-t – melyet a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 1997. július 17-én Cg.01-09-660416 számon jegyzett be – az ÁPV Rt. („Alapító”) 1997. április 29-én alapította egyszemélyes Kft-ként, 40 millió Ft törzstőkével, amely teljes egészében pénzbetét szolgáltatásával valósult meg.

Az Alapító 45/1998. (IV.29.) számú határozatával döntött a Kft. Rt.-vé történő átalakulásáról. A VÁLTÓ Vagyonkezelési és Befektetési Rt.-t a Cégbíróság 1998. július 31-én 01-10-043872/8. számon jegyezte be. 1999. április 20-tól a részvénytársaság névváltozás eredményeként FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési Rt. lett.

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. tőkeemelését követően kibocsátásra került részvényei kerültek kárpótlási jegy ellenében, nyilvános forgalomba hozatal keretében értékesítésre, majd ezt követően tőzsdei bevezetésre.

A Közgyűlés 1/2006. (VIII.14.) számú határozatával a Társaság új neve FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság lett.

A Társaság székhelye: 1054 Budapest, Akadémia utca 6. 6. emelet 17.

A Társaság bejegyzett székhelye: 1054 Budapest, Akadémia utca 6. 6. emelet 17.

Bejegyzés szerinti ország: Magyarország

A Társaság Internetes honlapjának elérhetősége: www.forras.hu

A vállalkozás anyavállalata: ARAGO Befektetési Holding Zrt. (1054 Budapest, Akadémia utca 6. 6./15.)

A cégcsoport legfőbb anyavállalata Domestore Gazdasági és Üzletviteli Tanácsadó Kft. (1054 Budapest, Akadémia utca 6. 6./5.)

A vállalkozáscsoport – amelybe a FORRÁS nyRt.-t mint leányvállalatot bevonták – legnagyobb egységének összevont (konszolidált) éves beszámolóját a legfőbb anyavállalata 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 a számviteli törvény előírásai szerint könyvvizsgálatra kötelezett.

A Társaság könyvvizsgálója:

UNIKONTO Számvitelkutató Kft., kijelölt könyvvizsgáló: Dr. Lakatos László Péter (könyvvizsgálói engedélyszáma: 007102) 1093 Budapest, Fővám tér 8. III. em. 317/3.

A 2024. év könyvvizsgálatáért járó könyvvizsgálói díj 9.000.000 Ft+áfa / év. A könyvvizsgáló a tárgy üzleti évben egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatást a Társaság megbízásából nem végzett, díjat nem számított fel.

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 Társaság számviteli vezetője, aki az IFRS alapján készített pénzügyi kimutatások összeállítását ellátja:
Alscherné Nagy Éva Ottília 2112 Veresegyház, Sportföld utca 11/b.
IFRS reg. szám: MK 201924, igazolványszám: 002192

A FORRÁS nyRt. tulajdonosi szerkezete a teljes alaptőkére vetítve – 2025. 12. 31-i állapot szerint – az alábbi:

- ARAGO Befektetési Holding zRt. 87,48 %, (1054 Budapest, Akadémia utca 6. 6. emelet 15.)
- Belföldi- és külföldi magánszemélyek, intézmények 12,33 %.

A FORRÁS nyRt. – 2025. 12. 31-i állapotú – tulajdonosi szerkezete a szavazati arány szerint az alábbi:

- ARAGO Befektetési Holding zRt. 89,11 %, (1054 Budapest, Akadémia utca 6. 6. emelet 15.)
- Belföldi- és külföldi magánszemélyek, intézmények 10,79 %.

A FORRÁS nyRt. a 2025-ös üzleti év során saját részvényt nem vásárolt.

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

A Felügyelő Bizottság tagjai:

elnök: Gránicz János 2004. 09. 14-től
tagok: Dr. Boóc Ádám 2020.04.30-tól
Dr. Dobi Katalin 2020.04.30-tól
Dr. Felföldi Nóra 2006.08.14-től
Kiss-Forgács Éva Mária 2012.04.27-től

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

Dr. Boóc Ádám 2020.04.30-tól
Dr. Dobi Katalin 2020.04.30-tól
Kiss-Forgács Éva Mária 2012.04.27-től

A részvénytársaság tevékenységi körei a TEÁOR szerint:

6421'25 Vagyonkezelés (holding) – főtevékenység (a tevékenység elsődleges helye: 1054 Budapest, Akadémia utca 6. 6. emelet 17.)
6811'25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
6812'25 Ingatlanfejlesztés
6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység
6920'08 Számvitel, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
7010'25 Üzletvezetés
7020'25 Üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás
7490'08 Máshová nem sorolt egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
7711'08 Személygépjármű kölcsönzése

A fontosabb üzleti tevékenységek a 2028-ös gazdasági év során: a Társaság vagyonkezelési portfóliójából részesedések értékesítése, új, tartós részesedések vásárlása, valamint a forgatási célú eszközökből származóan osztalék bevétel, árfolyamnyereség és kamatbevétel realizálása.

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 2025. évi éves jelentés teljes terjedelmében a Budapesti Értéktőzsde honlapja (www.bet.hu) és a Felügyelet által működtetett közzétételi hely (kozvetetelek.mnb.hu) mellett elektronikus formában legkésőbb 2026. április 07. napjától a FORRÁS nyRt. honlapján is elérhető (www.forras.hu).

1.3 A 2026. év fő célkitűzései

Küldetésünk:

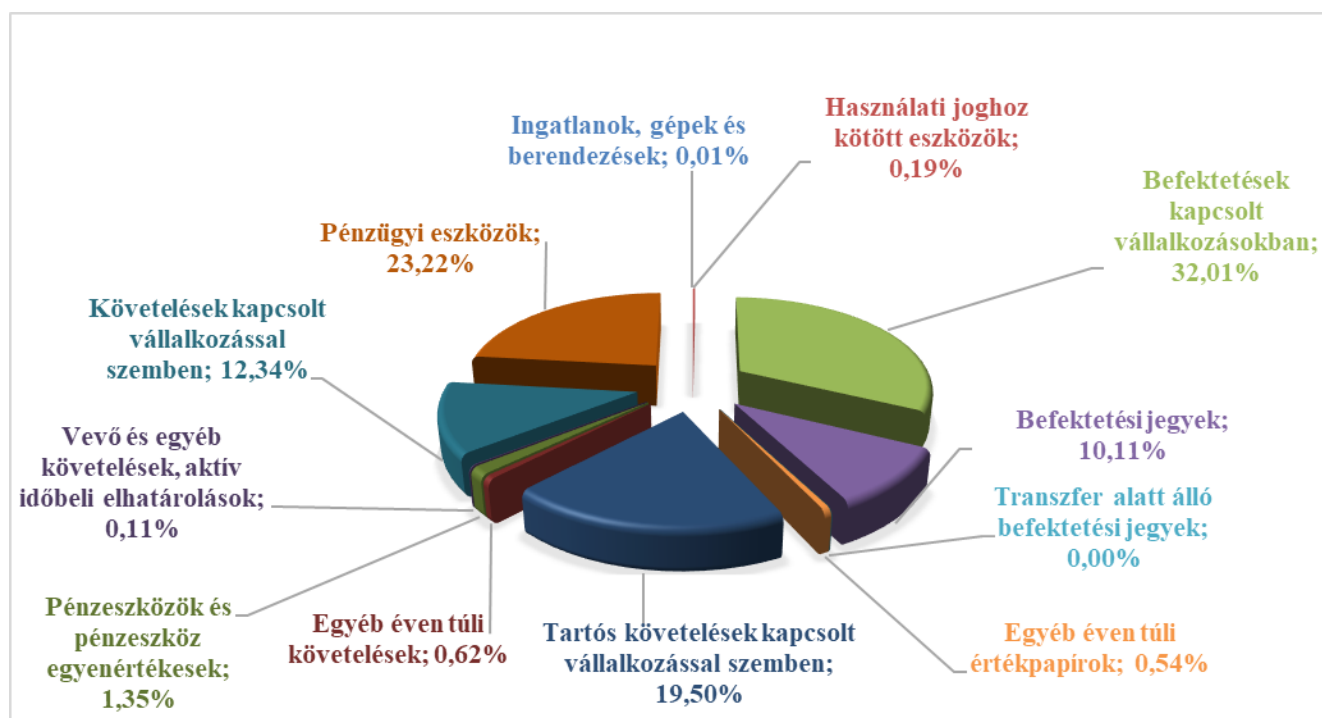
„A társaság hosszú távú eredményes működésének biztosítása a ránk bízott vagyon tulajdonosaink javára történő, folyamatos gyarapításával. Mindezt meglévő portfólióelemeink jó hozadékú értékesítésével, diverzifikált, új fejlesztésekkel, biztonságos pénz-, és ingatlanpiaci műveletekkel és szolgáltatásnyújtással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

A 2026. évben a Társaság tevékenységének az eddigi eredményekre is támaszkodó folytatását kívánjuk biztosítani a 2025. 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

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. A 2025. üzleti évről készített beszámolóját a Társaság M Ft-ban teszi közzé.

A Társaság a 2025. üzleti évet 63.716 M Ft mérleg főösszeggel zárta, vagyona az alábbi eszközökben testesült meg:



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

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

2.1 Vagyonkezelési portfólió

2025-ben **befektetési csomag állománya** a következőknek megfelelően alakult:

Befektetések vállalkozásokban (leányvállalatok, társult vállalkozások, egyéb részeselek)	2025.01.01. könyv szerinti érték	Állományváltozás			2025.12.31. könyv szerinti érték	Árfolyam nyereség /veszteség
		növekedés	csökkenés	értékvesztés		
2024. 12. 31-én meglévő társaságok	14 497	3 330	-1	-78	17 748	132
2025. évben értékesített társaságok	4 000	760	-4 000	0	760	-440
2025. évben értékesített társaságok - tullajdonosi tranzakciók	1 000		-435	0	565	707
új társaságok 2025-ben	0	1 365	-40	0	1 325	0
Mindösszesen:	19 497	2 312	-4 476	-78	20 398	399

A bázis év végén az akkori teljes eszközérték 32,27 %-át tették ki a társasági részeselek, ez a viszonyszám 2025. év végére az évközi tranzakciók eredményeként 32,01 %-ra csökkent.

A Társaság 2025-ben az anyavállalat részére értékesített egy üzletrészt, melyen realizált 707 M Ft eredmény nem a pénzügyi műveletek között jelenik meg, hanem a saját tőkében.

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

A bázis üzleti évhez mért növekedés értéke 901 M Ft főbb tényezőit a következő táblázat mutatja.

Esemény	növelő tétel	csökkentő tétel
Tárgy üzleti évben történt portfólió növekedés	2 343	
Értékesített üzletrész miatti könyv szerinti érték kivezetése		4 475
Befektetések értékelése alapján elszámolt értékvesztés / értékvesztés visszaírás	42	151
Egyéb részeselek növekedése / csökkenése	3 011	1
Egyéb részeselek értékelése alapján elszámolt árfolyamnyereség	132	
Összesen	5 528	4 627

A Társaság az értékpapírok között zártkörű befektetési alapok jegyeit tartja nyilván, mely valós értékét a nettó eszközérték reprezentálja. A 2025. december 31-i nettó eszközérték alapján az éves pénzügyi kimutatásban 80 M Ft értékvesztés került elszámolásra, a valós értékre történő átértékelés eredményeként elszámolt árfolyamnyereség 508 M Ft.

Értékpapírok	2025.01.01. könyv szerinti érték	Állományváltozás			2025.12.31. könyv szerinti érték	Árfolyam nyereség /veszteség
		növekedés	csökkenés	átértékelés		
2025. 12. 31-én meglévő értékpapírok	5 992	20	0	+428	6 440	0
Mindösszesen:	5 992	20	0	+428	6 440	0

2.2 Likvid és tőzsdei portfólió

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

2025-ben a likvid portfólió 4.017 M Ft-tal csökkent, melyet a következők szemléltetnek.

Instrumentumok	2025.01.01. nyitó	2025.12.31. záró	Változás
Bankbetét (FORRÁS nyRt.)	4 722	858	-3 864
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek (készpénz állomány nélkül) mindösszesen	4 722	858	-3 864

Egyéb éven túli értékpapírok	2 250	342	-1 908
Értékesítési céllal vásárolt befektetések	0	40	+40
Tőzsdei részvény-állomány	9 429	11 172	+1 743
Pénzügyi eszközök mindösszesen	11 679	11 554	-125

Az egyéb éven túli értékpapírok évközi változása az alábbi volt:

Egyéb éven túli értékpapírok	2025.01.01. könyv szerinti érték	Állományváltozás			2025.12.31. könyv szerinti érték	Realizált árfolyam nyereség /veszteség
		növekedés	csökkenés	átértékelés		
Magnet kötvény	2 250	0	-2 250	0	0	94
NITROGEN EUR 7.00	0	354	-354	0	0	51
NITRUM FINANCE SPV NOTE 8.8	0	354		-12	342	0
Egyéb éven túli értékpapírok mindösszesen	2 250	708	-2 604	-12	342	145

Az értékesítési céllal vásárolt befektetések évközi változása az alábbi volt:

Forgatási célú befektetések	2025.01.01. könyv szerinti érték	Állományváltozás		2025.12.31. könyv szerinti érték	Realizált árfolyam nyereség /veszteség
		növekedés	csökkenés		
Berent Holding Zrt.	0	39	0	39	
BOGÁR14. Ingatlanhasznosító Kft.	0	3	3	0	77
FERROKER-SPED Kft.	0	450	450	0	-8
Magyar Zöld Acél Zrt.	0	1		1	
Solarpark-Bábonny Kft.	0	19	19	0	0
Yellowsolar Kft.	0	29	29	0	0
Forgatási célú befektetések mindösszesen	0	541	501	40	69

A tőzsdei részvényállomány évközi változása az alábbi volt:

Tőzsdei részvények	2025.01.01. könyv szerinti érték	Állományváltozás			2025.12.31. könyv szerinti érték	Realizált árfolyam nyereség /veszteség
		növekedés	csökkenés	átértékelés		
AKKO részvény	171			-46	125	
Magyar Posta Tak.Ing.Bef.Alap	177		-177		0	9
MBH törzsrészvény	0	128	0	23	151	
NITROGEN EUR 7.00	354		-354		0	0
OMV AG részvény	2 871		-1 684	232	1 419	216
OTP részvény	5 856			3 621	9 477	
Tőzsdei részvényállomány mindösszesen	9 429	128	-2 215	3 830	11 172	225

A FORRÁS nyRt. 2020. október 01. napján 10 éves futamidejű, 21,2 mrd Ft névértékű, fix kamatozású (3,25%/év), kötvényt bocsátott ki. A kötvény neve FORRAS30/I., ISIN azonosító: HU0000359997.

A kötvény tekintetében 2025. december 31-én a rövid lejáratú hitelek mérlegsorra 65 M Ft került átvezetésre, így a hosszú lejáratú tartozás kötvénykibocsátásból jogcímen a Társaság összesen 21.433 M Ft-ot tart nyilván.

Az effektív kamatláb és az amortizált bekerülési érték a következőkben kerül bemutatásra.

Effektív kamatláb (IRR) = 2,9 %, számítása:

adatok e Ft-ban										
0. év	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6. év	7. év	8. év	9. év	10. év
-21 795	689	689	689	689	689	689	2 809	2 740	2 671	15 322

Az amortizált bekerülési érték a következő:

adatok e Ft-ban				
Időpont	Induló tőke	Kamatráfordítás	CF (kamatfizetés és törlesztés)	Zárás
2020.10.01	21 795	0	0	21 795
2021.10.01	21 795	633	-689	21 739
2022.10.01	21 739	631	-689	21 681
2023.10.01	21 681	630	-689	21 622
2024.10.01	21 622	628	-689	21 561
2025.10.01	21 521	626	-689	21 498
2026.10.01	21 498	624	-689	21 433
2027.10.01	21 433	622	-2 809	19 247
2028.10.01	19 247	559	-2 740	17 065
2029.10.01	17 065	496	-2 671	14 890
2030.10.01	14 890	432	-15 322	0

Az IFRS 16 standard szabályai szerint a Társaság három gépkocsival kapcsolatos lízing szerződésének, valamint egy irodabérleti szerződésének egy éven túli hányada az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között került nyilvántartásba vételre. Az egy éven belül esedékes rész a rövid lejáratú hitelek között található. A lejáratú tábla a következő:

Gépkocsi lízing (1)	Időszak	Induló lízing kötelezettség	Kamatráfordítás	CF (kamatfizetés és törlesztés)	Zárás
törlesztett időszak	2024.	6	1	3	4
	2025.	4	0	2	2
rövid lejáratú időszak	2026.	2	0	2	0

Gépkocsi lízing (2)	Időszak	Induló lízing kötelezettség	Kamatráfordítás	CF (kamatfizetés és törlesztés)	Zárás
törlesztett időszak	2025.	8	3	5	6
rövid lejáratú időszak	2026.	5	1	2	4
hosszú lejáratú időszak	2027.	4	0,5	2	2,5
	2028.	2,5	0,5	2	0

Gépkocsi lízing (3)	Időszak	Induló lízing kötelezettség	Kamatráfordítás	CF (kamatfizetés és törlesztés)	Zárás
törlesztett időszak	2025.	18	0	5	13
rövid lejáratú időszak	2026.	13	1	4	10
hosszú lejáratú időszak	2027.	10	0,5	4	6,5
	2028.	6,5	0,5	3,5	3,5
	2029.	3,5	0,5	3	0

Irodabérlet	Időszak	Induló lízing kötelezettség	Kamatráfordítás	CF (kamatfizetés és törlesztés)	Zárás
törlesztett időszak	2024.	136	11	9	127
	2025.	127	10	11	116
rövid lejáratú időszak	2026.	116	8	13	103
	2027.	103	6	15	90
	2028.	90	5	17	71
	2029.	71	3	19	52
	2030.	52	1	21	31
hosszú lejáratú időszak	2031.	31	0	31	0

3. Költség- és eredményalakulás

A Forrás nyRt. a 2025. üzleti évet 6.562 M Ft adózott előtti eredménnyel zárta, ami a jegyzett tőkére vetítve 72,91 %-os adózott előtti eredményt jelent.

Az eredmény alakulásához éves szinten a Társaság tevékenységét meghatározó pénzügyi műveletek eredménye 7.417 M Ft-tal járult hozzá.

A 2025. évi eredmény alakulását a következő költség, ráfordítás és bevétel jogcímű tételek szabták meg:

- A Forrás nyRt. 2025. évi 23 M Ft összegű **nettó árbevétele** az ún. agrár ágazat társaságai részére történt és egyéb továbbszámlázásokból (9 M Ft), valamint forgatási célú befektetések értékesítéséből (14 M Ft) ered.
- A 3 M Ft **egyéb bevétel** a látványcsapatsport támogatások kapcsán jóváírt társasági adó, valamint kerekítési különbözet.
- A 2025. üzleti évben összesen 428 M Ft összegben merültek fel **költségek és egyéb ráfordítások**:
 - Az **anyagjellegű ráfordítások** 19 M Ft, fő tétele a 14 M Ft összeértékű forgatási célú befektetések kapcsán elszámolt eladott áruk beszerzési értéke, valamint üzemanyag költség (3 M Ft).
 - A **személyi jellegű ráfordítások** 130 M Ft, melyből bérköltség 112 M Ft, egyéb személyi jellegű kiadások és bérjárulékok 18 M Ft.
 - Az **igénybe vett szolgáltatások** 171 M Ft, mely fő tételei: 119 M Ft ügyvédi és egyéb szakértői díjak, könyvvezetés, könyvvizsgálat, 18 M Ft értékpapír kezelési díjak és bankköltségek, 12 M Ft informatikai költségek, továbbá utazás-kiküldetés 11 M Ft.
 - A 83 M Ft **egyéb ráfordítások** fő összetevői: 40 M Ft vissza nem igényelhető áfa, 42 M Ft adott támogatás.
 - A 2025. évi elszámolt **értékcsökkenés** 28 M Ft.
- Tevékenységünk jellegéből adódóan Társaságunk eredményét a pénzügyi műveletek 6.843 M Ft-os nyeresége nagymértékben meghatározza.
 - A **vagyonkezelési portfólió** eredményességének (1.619 M Ft) főbb összetevői:
 - 1.800 M Ft kapott osztalék
 - értékesített befektetések összevont árfolyamvesztesége 372 M Ft
 - 1.250 M Ft a nyújtott kölcsönök után kapott/járó kamat
 - 114 M Ft lekötött betétek után és egyéb pénzügyi kamat;
 - fizetett (fizetendő) kamatok – 140 M Ft;
 - a kötvénykibocsátás kapcsán tárgy üzleti évre eső kamat -626 M Ft;

- tartós befektetések év végi átértékelése, értékvesztése és visszaírt értékvesztésének összevont egyenlege 50 M Ft;
 - követelések és pénzeszközök év végi értékelések során elszámolt értékvesztése és értékvesztés visszaírás összevont egyenlege -232 M Ft;
 - devizatételek évközi és 2025.12.31-i árfolyamra történő átértékelése kapcsán elszámolt összevont árfolyamvesztés -225 M Ft.
- A **likvid és a tőzsdei részvény portfólión** összességében 5.216 M Ft árfolyamnyereséget számoltunk el.
- a likvid portfólióban nyilvántartott tőkeinstrumentumban történt befektetésekből származó osztalék bevétel 626 M Ft;
 - tartós értékpapír és egyéb befektetések után járó kamat 146 M Ft;
 - a tőzsdei részvény portfólió elemein év közben realizált árfolyamnyereség 226 M Ft;
 - a tőzsdei részvények év végi átértékeléséből származó összevont árfolyamnyereség 3.819 M Ft;
 - a likvid portfólió elemeinek bankköltsége -22 M Ft;
 - tartós befektetési jegyek év végi értékelése során elszámolt összevont árfolyamnyereség 428 M Ft;
 - devizatételek évközi és 2025.12.31-i árfolyamra történő átértékelése kapcsán elszámolt összevont árfolyamvesztés -7 M Ft.

4. ESG Befektetési stratégia

A Forrás nyRt. a számviteli törvény 177. § (97) alapján konszolidált fenntarthatósági jelentést készít, melyet a Konszolidált Pénzügyi Kimutatásokkal együtt készített vezetőségi jelentés, mint üzleti jelentés mellékleteként tesz közzé.

FORRÁS nyRt. konszolidált fenntarthatósági jelentése a vállalat működésének környezeti, társadalmi és vállalati irányítási (ESG) aspektusait vizsgálja, összhangban az európai uniós és hazai szabályozási elvárásokkal. A dokumentum célja, hogy összegezze a vállalat eddigi és hosszú távú fenntarthatósági működését, törekvéseit, amelynek középpontjában a felelős működés, az energiahatékonyság növelése, a munkavállalói jólét biztosítása áll.

5. Egyéb külpolitikai események

A globális gazdasági környezetet továbbra is jelentős geopolitikai feszültség terheli. Ide tartozik az orosz–ukrán konfliktus, amelynek részeként az olajvezetékek körüli viták ismét napirendre kerültek, a közel-keleti konfliktus eszkalációja, valamint az Irán által fenntartott fenyegetés a Hormuzi-szoros lezárására.

Ezen túl a Vörös-tenger térségében zajló biztonsági helyzet és a hajózási útvonalak elterelése tovább növeli a globális kereskedelem költségeit és bizonytalanságát.

A Társaságnak nincs közvetlen kitétsége az érintett régiókban, így ezek az események nem minősülnek módosító eseménynek, és a pénzügyi kimutatásokban nem indokolnak változtatást.

A vezetőség ugyanakkor folyamatosan figyelemmel kíséri a fejleményeket és azok közvetett hatásait a Csoport működésére és pénzügyi teljesítményére.

6. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett, lényeges gazdasági események

A Társaság vezető testületei a 2025. üzleti év után 200.000 e Ft osztalék fizetési javaslatot terjesztenek a közgyűlés elé, az egy részvényre jutó osztalék összege:

- az 1.000 Ft névértékű „B” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvények után részvényenként 50 Ft,
- az 1.000 Ft névértékű „C” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvény után 10 Ft.

A Forrás nyRt. 2026. február 24. napján megvásárolta a Scrapcity Korlátolt Felelősségű Társaság 75%-os üzletrészét. A vételár kiegyenlítése megtörtént.

A Forrás nyRt. 2026. március 20-án tőkeemelés végrehajtását határozta el a 100%-os tulajdonát képező FRS Properties Zrt.-ben. A tőkeemelés kölcsön követelés apporttal valósul meg, a jegyzett tőke a 2.500 M Ft értékű tőkeemeléssel 2.505 M Ft-ra emelkedik. A tőkeemelés Cégbírószági bejegyzése folyamatban van.

A Társaság által a Magyar Nemzeti Bankkal szemben – az MNB 2024. július 5. napján kelt, H-PJ-III-B-29/2024 számú határozatának megsemmisítése iránt – indított közigazgatási per, melynek rendelkezése szerint az MNB a Társaságot a piaci manipuláció tilalmára vonatkozó jogszabályi rendelkezések megsértése miatt – a forgalomgenerálásra és árfolyambefolyásolásra alkalmas, illetve árfolyambefolyásolást eredményező tőzsdei megbízásaira és ügyleteire tekintettel – 12.000.000 Ft piacfelügyeleti bírság megfizetésére kötelezte. A közigazgatási perben egy tárgyalás tartására került sor 2025. március 13. napján, a bíróság 2025. június 3. napján ítéletet hirdetett, amelyben elutasította Társaságunk keresetét. Az ítélet ellen fellebbezést nyújtottunk be a Fővárosi Ítéltáblára, a tárgyalásra 2026. június 24. napján kerül sor.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Foglalkoztatás politika

A 2026. 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 2.460.030,- 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.

11. A tőzsdei forgalmazás miatti kötelező közzétételek

A Társaság törzsrészeit a Budapesti Értéktőzsdére bevezették, ezért a következő közzétételeket is adja (Szt. 95/A és 95/B §).

A Társaság jegyzett tőkéje 2025. január 01. napján 9.000.001 eFt volt. A társaság alaptőkéje 5.000.000 db, egyenként 1.000 Ft névértékű "A" sorozatú névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, azonos jogokat megtestesítő törzsrészeiből, 4.000.000 db, egyenként 1.000 Ft névértékű "B" sorozatú névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, azonos jogokat megtestesítő, szavazati jogot nem biztosító osztalékelsőbbbségi részvényből, valamint 1 db 1.000 Ft névértékű „C” sorozatú névre szóló, dematerializált úton kibocsátott, szavazati jogot nem biztosító osztalékelsőbbbségi részvényből áll.

Sorozat	db	névérték (Ft)	Összesen (MFt)	ISIN kód	típus	szavazati jog
"A" sorozatú	5.000.000	1.000	5.000	HU0000066071	törzs	van
visszavásárolt "A" sorozatú saját részvény	5.179	1.000	(5)			
"B" sorozatú	4.000.000	1.000	4.000	HU0000066394	osztalék-elsőbbbségi	nincs
visszavásárolt "B" sorozatú saját részvény	12.355	1.000	(12)			
"C" sorozatú	1	1.000	0		osztalék-elsőbbbségi	nincs
Forgalomban lévő részvények névértéke:			8.979			

Az A és a B sorozatú részvényt a tőzsdére bevezették.

A részvények átruházására vonatkozó – Társaság által ismert – korlátozása nincsen, ilyen megállapodásról sem tud.

A törvényben írt jelentős részvényesek adatait a Budapesti Értéktőzsde honlapján a Társaság közzéteszi és a törvény által előírt időközönként frissíti.

A FORRÁS nyRt. tulajdonosi szerkezete a teljes alaptőkére vetítve – 2025. december 31-i állapot szerint – a következő:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2025	Tulajdoni hányad 2024	Szavazati hányad 2025	Szavazati hányad 2024
ARAGO Befektetési Holding Zrt.	87.48%	87.48%	89.11%	89.11%
Belföldi és külföldi magánszemélyek, intézmények	12.33%	12.33%	10.79%	10.79%
Visszavásárolt saját részvények	0.19%	0.19%	0.10%	0.10%
	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Különleges irányítási jogokat biztosító részvénye a Társaságnak nincs. Az osztalékelsőbbbségi részvények szavazati joggal nem rendelkeznek.

A vezető tisztségviselőket a közgyűlés nevezheti ki és mozdíthatja el, a vezető tisztségviselő a tisztségről – a törvényi korlátok betartásával – bármikor lemondhat.

A Társaság vezető tisztségviselői:

Jelleg ¹	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése	Saját részvény tulajdon (db)
IT, SP	Dr. Hidasi Emese	elnök vezérigazgató	2004.09.14. 2009.04.29.	2029.04.30.	-
IT	Leisztinger Tamás	tag	2016.06.01.	2029.04.30.	-
IT	Burány-Török Andrea Hajnalka	tag	2016.06.01.	2029.04.30.	-
FB	Gránicz János	elnök	2004.09.14.	2029.04.30.	-
FB	Dr. Felföldi Nóra	tag	2006.08.14.	2029.04.30.	-
FB	Kiss-Forgács Éva Mária	tag (Audit Biz.)	2012.04.27.	2029.04.30.	-
FB	Dr. Boóc Ádám	tag (Audit Biz.)	2020.05.01.	2029.04.30.	-
FB	Dr. Dobi Katalin	tag (Audit Biz.)	2020.05.01.	2029.04.30.	-
Saját részvény tulajdon (db) Ö S S Z E S E N:					-

¹ Stratégiai pozícióban lévő alkalmazott (SP), Igazgatósági tag (IT), FB tag (FB)

Az társasági testületek működését az alapszabály és a jogszabályok rendezik.

12. Vállalatirányítási nyilatkozat

A Társaság, a Forrás nyRt. elkészíti a Budapesti Értéktőzsde Zrt. Felelős Társaságirányítási Ajánlásai alapján a Felelős Társaságirányítási Jelentését és azt – a Társaság Közgyűlésének jóváhagyását követően – külön dokumentumban közzé teszi. A Társaság jelen üzleti jelentés részeként külön bemutatást nem tart szükségesnek, a fent hivatkozott szabályozótól nem tér el.

Az egyes vezető testületek sokszínűségi politikájáról a konszolidált fenntarthatósági jelentés ad számot.

A FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyilvánosan működő Részvénytársaság a Társaság 2025. évi üzleti jelentését cégszerűen aláírja, egyben nyilatkozik arról, hogy

- az éves üzleti jelentés valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tényről, 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. Hidasi Emese	az Igazgatóság elnöke, vezérigazgató	1112 Bp., Facsemete u. 27. II/4a.
Leisztinger Tamás	az Igazgatóság tagja	1077 Budapest, Király utca 53.
Burány-Török Andrea Hajnalka	az Igazgatóság tagja	1037 Budapest, Doromb utca 7. fszt. 3.

Budapest, 2026. április 07.



FORRÁS Vagyonkezelési és Befektetési nyRt.