

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Grandum Euró Ingatlan Származtatott Alapok Alapja befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Grandum Euró Ingatlan Származtatott Alapok Alapja (az „Alap”) mellékelt 2025. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 28.108.370 EUR, a saját tőke 28.093.961 EUR, a tárgyévi eredmény 521.626 EUR nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad Grandum Euró Ingatlan Származtatott Alapok Alapja 2025. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelettel (a továbbiakban: „kormányrendelet”) összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Gránit Alapkezelő Zrt-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Grandum Euró Ingatlan Származtatott Alapok Alapja 2025. évi üzleti jelentéséből állnak. A Gránit Alapkezelő Zrt. vezetősége (a továbbiakban: „vezetés”) felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Grandum Euró Ingatlan Származtatott Alapok Alapja 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Grandum Euró Ingatlan Származtatott Alapok Alapja 2025. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelettel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéleményre a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alap belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

- A vezetés és az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alap által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, dátum időbélyegző szerint

.....
Szovics Zsolt
Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. emelet 11.
nyilvántartási szám: 002588

.....
Liptákné Oláh Éva
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 001251

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS A GRANDUM EURÓ INGATLAN SZÁRMAZTATOTT ALAPOK ALAPJA ÉVES JELENTÉSÉBEN SZEREPLŐ SZÁMVITELI INFORMÁCIÓK FELÜLVIZSGÁLATÁRÓL

A Grandum Euró Ingatlan Származtatott Alapok Alapja befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Grandum Euró Ingatlan Származtatott Alapok Alapja (továbbiakban: az „Alap”) 2025. évi éves jelentésének I-XI. pontjaiban található számviteli információk könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint a Grandum Euró Ingatlan Származtatott Alapok Alapja 2025. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban, valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Gránit Alapkezelő Zrt-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb kérdések

Az éves jelentéssel kapcsolatban elvégzett könyvvizsgálatunk kizárólag az éves jelentésben szereplő, az Alap számviteli nyilvántartásaiból levezethető számviteli információkra terjedt ki.

Az Alap a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet (a továbbiakban: „kormányrendelet”) előírásainak megfelelő éves beszámolót készített 2025. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A 2025. december 31-i éves beszámolóra külön könyvvizsgálói jelentést bocsátottunk ki ezen jelentés időpontjában az Alap befektetői részére.

Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. A Gránit Alapkezelő Zrt. vezetősége (a továbbiakban: „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves jelentésben közölt számviteli információkért

A vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéleménye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem társának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteni kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

- A vezetés és az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, dátum időbélyegző szerint

.....
Szovics Zsolt
Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. emelet 11.
nyilvántartási szám: 002588

.....
Liptákné Oláh Éva
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 001251

Grandum Euró Ingatlan Származtatott Alapok Alapja

1134 Budapest, Váci út 17.

Lajstromszám: 1111-608



ALAPKEZELŐ: GRÁNIT ALAPKEZELŐ ZRT.

1134 Budapest, Váci út 17.

Cégjegyzékszám: 01-10-046307

LETÉTKEZELŐ: MBH BEFEKTETÉSI BANK ZRT.

1117. Budapest, Magyar tudósok körútja 9/G.

Cégjegyzékszám: 01-10-041206

ÉVES BESZÁMOLÓ

2025.01.01 - 2025.12.31.

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás

"A" MÉRLEG

EUR	A tétel megnevezése	2024.12.31	2025.12.31
A.	Befektetett eszközök	0	0
I.	ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
	1. Értékpapírok	0	0
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
	a. kamatokból, osztalékokból	0	0
	b. egyéb	0	0
B.	Forgóeszközök	24,655,180	29,555,370
II.	KÖVETELÉSEK	60,022	1,233,541
	1. Követelések	60,022	1,233,541
	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.	0	0
	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	24,157,672	27,448,495
	1. Értékpapírok	23,105,291	24,120,762
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	1,052,381	3,327,733
	a. kamatokból, osztalékokból	16,096	26,952
	b. egyéb	1,036,285	3,300,781
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	437,486	873,334
	1. Pénzeszközök	437,309	873,194
	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	177	140
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0	4
	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	4
	2. Aktív időbeli elhatárolásokértéktévesztése (-)	0	0
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	532,090	-1,447,004
	Eszközök összesen	25,187,270	28,108,370
E.	Saját tőke	25,174,198	28,093,961
I.	INDULÓ TŐKE	20,645,984	22,362,590
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	92,556,422	98,406,373
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-71,910,438	-76,043,783
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	4,528,214	5,731,371
	1. Befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	77,063	462,241
	Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	9,699,916	11,063,453
	Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-9,622,853	-10,601,212
	2. Értékelési különbözet tartaléka	1,584,413	1,880,765
	3. Előző év(ek) eredménye	2,405,985	2,866,739
	4. Üzleti év eredménye	460,753	521,626
F.	Céltartalékok	0	0
G.	Kötelezettségek	12,021	13,201
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	11,964	13,211
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	57	-10
H.	Passzív időbeli elhatárolások	1,051	1,208
	Források összesen	25,187,270	28,108,370

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

EUR	A tétel megnevezése	2024.12.31	2025.12.31
I.	Pénzügyi műveletek bevételei	1,832,296	1,090,165
II.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	1,237,497	440,437
III.	Egyéb bevételek	2	98
IV.	Működési költségek	129,347	126,835
V.	Egyéb ráfordítások	47,001	1,365
VI.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
VII.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	418,453	521,626

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás

GRANDUM EURÓ INGATLAN SZÁRMAZTATOTT ALAPOK ALAPJA

2025. évi jelentés

Tartalom

I.	Általános információk	2
II.	Vagyonkimutatás.....	3
III.	A forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy jegyre jutó nettó eszközérték az év utolsó forgalmazási napján	3
IV.	A befektetési alap összetétele	4
V.	A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban.....	5
VI.	Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből	6
VII.	Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban.....	7
VIII.	A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politikára ható fontosabb tényezők	8
VIII.1.	Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások	8
VIII.2.	Gazdasági környezet	9
	Globális piacok	9
	Hazai pénz és kötvény.....	10
IX.	ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege	15
X.	Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk	16
XI.	Tőkeáttétel	17

I. Általános információk

Grandum Euró Ingatlan Származtatott Alapok Alapja alapadatai

Nyilvántartásba vétel dátuma(MNB)	2015.06.04.
Lajstromszáma	1111-608
Befektetési jegyek ISIN azonosítója	HU0000714969
Típusa	nyilvános, nyíltvégű határozatlan futamidejű értékpapír befektetési alap
Kockázati szint	mérsékelt
Javasolt minimális befektetési időtáv	1 év
Referencia index	-

Alapkezelő

Neve	Gránit Alapkezelő Zrt.
Székhelye	1134 Budapest, Váci út 17.
Cégjegyzékszám	01-10-046307
Tevékenységi kör	befektetési alapkezelés, portfóliókezelés
Felügyeleti engedély száma	EN-III./M-393/2009.
Felügyeleti engedély kelte	2009. május 25.
Alapkezelő honlapja	www.granitalapkezekelo.hu

Letétkezelő és Forgalmazó

Neve	MBH Befektetési Bank Zrt.
Székhelye	1117 Budapest, Magyar tudósok körútja 9./G

Az alap könyvvizsgálója

Cégnév	Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
Székhely	1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. em. 11.
Cégjegyzékszám	01-09-279282
MKVK nyilvántartási szám	002588
A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai	Liptákné Oláh Éva
MKVK tagszám	001251

Az e pénzügyi termék alapjául szolgáló befektetések nem veszik figyelembe a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó uniós kritériumokat.

II. Vagyongkimutatás

EUR	2024.12.31*		2025.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	2 330 032	9,26%	2 583 487	9,20%
Állampapír fedezete mellett kötött repó megállapodás	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	18,73%	0	0,00%
Jelzáloglevelek	0	0,00%	0	0,00%
Magyar és külföldi részvények	0	0,00%	0	0,00%
Kollektív befektetési értékpapírok	21 827 640	86,71%	24 865 008	88,51%
Átruházható értékpapírok	24 157 672	95,96%	27 448 495	97,70%
Banki egyenlegek	437 486	1,74%	873 334	3,11%
Bankbetétek	0	0,00%	0	0,00%
Származékos ügyletek eredménye	532 090	2,11%	-1 447 004	-5,15%
Egyéb követelés	60 022	0,24%	1 233 541	4,39%
Aktív időbeli elhatárolás	0	0,00%	4	0,00%
Egyéb eszköz	0	0,00%	0	0,00%
Összes eszköz	25 187 270	100,05%	28 108 370	100,05%
Kötelezettségek	-13 072	-0,05%	-14 409	-0,05%
Ebből PIE	-1 051	-0,00%	-1 208	-0,00%
Saját tőke	25 174 198	100,00%	28 093 961	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

III. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy jegyre jutó nettó eszközérték az év utolsó forgalmazási napján

	2024.12.31*	2025.12.31*
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma (db)	20 645 984	22 362 590
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték (EUR)	1,219327	1,256292

* Az Alapkezelő és a Letétkezelő által az év utolsó forgalmazási napjára számolt nettó eszközérték kimutatás alapján, amely kis mértékben eltér számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatoktól, az eltérő elszámolási naptól adódóan.

IV. A befektetési alap összetétele

EUR	2024.12.31*		2025.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	437 486	1,74%	873 334	3,11%
Bankbetétek	0	0,00%	0	0,00%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	2 330 032	9,26%	2 583 487	9,20%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb átruházható értékpapírok	21 827 640	86,71%	24 865 008	88,51%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Származékos ügyletek eredménye	532 090	2,11%	- 1 447 004	-5,15%
Aktív időbeli elhatárolás	0	0,00%	4	0,00%
Egyéb követelés	60 022	0,24%	1 233 541	4,39%
Összes eszköz	25 187 270	100,05%	28 108 370	100,05%
Kötelezettségek	- 13 072	-0,05%	- 14 409	-0,05%
Ebből PIE	-1 051	-0,00%	-1 208	-0,00%
Saját tőke	25 174 198	100,00%	28 093 961	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2024.12.31*	2025.12.31*	Változás
Betét vagy betét jellegű eszközök	0,00%	7,00%	1,92%	7,45%	5,53%
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	8,00%	15,00%	9,26%	9,20%	-0,06%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	7,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kollektív befektetési értékpapírok	85,00%	100,00%	86,71%	88,51%	1,80%
• Ebből ingatlanalapok által kibocsátott befektetési jegyek**	10,00%	100,00%	59,20%	58,02%	-1,18%
Származtatott ügyletek***	0,00%	100,00%	2,11%	-5,15%	-7,26%
Összesen			100,00%	100,00%	

* Az Alapkezelő és a Letétkezelő által az év utolsó forgalmazási napjára számolt nettó eszközérték kimutatás alapján.

***Az ingatlanalapok által kibocsátott befektetési jegyek kategória a kollektív befektetési értékpapírok alkategóriája. Külön nem számolódik bele az Alap nettó eszközértékébe.*

****A származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból és a befektetési célok megvalósítása érdekében is lehetőség van.*

Az Alap a befektetési politikájának megfelelően vagyonának legnagyobb részét Magyarországon forgalomba hozott ingatlanalapok befektetési jegyeibe fektette az időszak során.

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

Az V. fejezetben szereplő adatok a 2025. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

2025.12.31	EUR
Pénzügyi műveletek bevételei	1 090 165
Pénzügyi műveletek ráfordításai	440 437
Befektetésből származó jövedelem	649 728
Kezelési költségek	81 735
A letétkezelő díjai	27 152
Egyéb bevétel	98
Egyéb díjak és adók	19 313
Nettó jövedelem	521 626

Felosztott és újra befektetett jövedelem

Az Alap a kezelési szabályzatában meghatározottaknak megfelelően nem fizetett hozamot 2025-ben, így összes bevétele újrabefektetésre került.

A tőkeszámla változásai

2025.12.31	EUR
Induló tőke	22 362 590
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	98 406 373
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	- 76 043 783
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	5 731 371
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	11 063 453
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-10 601 212
Értékelési különbség tartaléka	1 880 765
Előző év(ek) eredménye	2 866 739
Üzleti év eredménye	521 626
Saját tőke	28 093 961

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	24,120,763	3,327,732	27,448,495
Befektetési jegy	21,698,914	3,166,094	24,865,008
Diófa Kolosszus Ingatlan Alapok Alapja	945,176	169,985	1,115,161
Gránit Eurókamat I sorozat bef.jegy	3,509,999	210,481	3,720,480
Gránit EuroPlusz Alap I sorozat bef.jegy	1,396,563	43,852	1,440,415
Gránit WM-1 Részalap	2,053,498	235,058	2,288,556
Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési jegy A	4,053,113	946,721	4,999,834
Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési jegy B	8,420,900	1,278,553	9,699,453
Torony Ingatlan Befektetési Alap B	1,319,665	281,444	1,601,109
Államkötvény	2,421,849	161,638	2,583,487
ROMANI 1 3/4 07/13/30	1,397,699	153,004	1,550,703
ROMANI 5 09/27/26	1,024,150	8,634	1,032,784

Egyéb változás

A befektetési alap eszközeire és kötelezettségeire hatást gyakorló egyéb változás nem volt a tárgyidőszakban.

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2023.12.31*	2024.12.31*	2025.12.31*
Nettó eszközérték (EUR)	30 270 101	25 174 198	28 093 947
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (EUR)	1,179490	1,219327	1,256292

* Az Alapkezelő és a Letétkezelő által az év utolsó forgalmazási napjára számolt nettó eszközérték kimutatás alapján, amely kis mértékben eltér számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatoktól, az eltérő elszámolási naptól adódóan.

VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban

Mérlegforduló napján nyitott származtatott ügyletek:

	Vételi/ Eladási	Érték	Kötési árfolyam	Értékelési különbség 2025.12.31.	Nyitott pozíció Mérlegkészítéskor
EUR/HUF	eladási	-1,661,120,000 HUF	415.28	-267,523.71	4,000,000.00
EUR/HUF	eladási	-3,254,036,000 HUF	427.60	-726,914.63	7,610,000.00
EUR/HUF	eladási	-842,280,000 HUF	421.14	-142,261.63	2,000,000.00
EUR/HUF	eladási	-1,217,436,512 HUF	408.60	-173,959.97	2,979,500.00
EUR/HUF	eladási	-981,000,000 HUF	408.75	-141,030.53	2,400,000.00
EUR/HUF	eladási	-193,915,000 HUF	387.83	-2,309.16	500,000.00
HUF/EUR	vételi	106,725,600 HUF	395.28	6,453.04	-270,000.00
HUF/EUR	vételi	151,164,013 HUF	389.00	2,967.83	-388,600.00
HUF/EUR	vételi	114,876,468 HUF	382.92	-2,425.66	-300,000.00
ÖSSZESEN				-1,447,004.42	18,530,900.00

A mérlegzárás időpontjáig a pozíciók nem zárultak.

VIII. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politikára ható fontosabb tényezők

VIII.1. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Társaság tulajdonosai és szavazati arányuk 2025. december 31-én:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad	Szavazati hányad
Tarragona Zrt.	95,96%	100%
Gránit Alapkezelő Zrt. (visszavásárolt saját részvény)	4,04%	0,00%

Hazánkban 2025-ben év során 4,4 százalék volt az infláció éves mértéke, amely magasabb, mint az előző évi 3,7 százalék, ennek megfelelően 2025 során a jegybank nem változtatott irányadó kamatrátáján, az az egész év során 6,5 százalék volt. Ezzel szemben több régiós jegybank, így a cseh és a lengyel is lazított a monetáris politikáján, amivel – a növekvő kamatkülönbözet miatt – nagy mértékben tudott erősödni a forint a főbb devizákkal szemben, az év során az euróval 6,3, míg a kifejezetten gyenge dollárral szemben 17,4 százalékot tudott erősödni a magyar fizetőeszköz. Pozitív évet tudhatnak maguk mögött mind a nemzetközi, mind a régiós tőzsdék. Az S&P 500 értéke, nagyrészt a mesterséges intelligencia körül kialakult felhajtásnak köszönhetően 16,6 százalékkal nőtt, míg Európában a Stoxx50 19, a német DAX index értéke pedig 22,5 százalékot emelkedett. Az európai piacok teljesítményéhez hozzájárult a korábbi évekhez képest magasabb ütemben növekvő európai gazdaság. Kifejezetten jó évet tudhatnak maguk mögött a régiós részvénypiacok, ezen belül is a BUX, amely értéke az év során 41,9 százalékot emelkedett. Az erős részvénypiacok ellenére az évet a piaci bizonytalanság és a tavalyihoz képest magasabb volatilitás határozta meg, többek között Donald Trump vámpolitikája, illetve a több kontinensen is megjelenő fegyveres konfliktusokból kifolyólag.

Az Alapkezelő által kezelt alapoknak számottevő nettó eszközérték növekedést sikerült elérni az értékesítésnek és az árfolyamnövekedésnek köszönhetően. A 2025-ös év során a vegyes-, részvény- és ingatlanalapok esetében jelentős beáramlás volt tapasztalható, ugyanakkor az abszolút hozamú alapok esetében kis mértékű kiáramlás volt megfigyelhető.

Az intézményi vagyonkezelés területén is történt előrelépés, mivel az Alapkezelő az év második felében elnyert két vagyonkezelési mandátumot, melyek együtt összesen közel 200 milliárd forinttal növelték az intézményi vagyonkezelésben lévő állományt 2026 január elsejével.

Az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya* 2025 során összesen 254 milliárd forinttal növekedett, ami elsősorban az értékpapíralapokba történő beáramlásnak köszönhető. Az Alapkezelő év végén az alapokban kezelt állományt tekintve, a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összesített nettó eszközértékéhez viszonyítva 5,53%-os bruttó piaci részesedéssel rendelkezett, ami 2024-hez képest, közel 50 bázispontos növekedést jelent.

VIII.2. Gazdasági környezet

Az Alapkezelő működésében nem történt olyan változás, amely érdemben befolyásolta volna az Alap teljesítményét. A befektetési politikát leginkább a gazdasági és ingatlanpiaci környezet alakulása és változása befolyásolta. Ezeket a hatásokat a következőkben foglaljuk össze az alábbi forrásokra támaszkodva:

MNB

KSH

Bloomberg

Globális piacok

2025-ben tovább mérséklődött a globális infláció mértéke, azonban annak letörése egyes országokban még mindig problémát jelent a jegybankoknak. Az Egyesült Államok fogyasztói árindexe a januári 3 százalék után az év során mérséklődött, áprilisban 2,3 százalék volt a lokális minimum, majd az év második felében újra növekedésbe kezdett, szeptemberben újfent 3 százalék volt, majd decemberben 2,7 százalékon zárta az évet. Az eurózóna inflációja a januári 2,5 százalékról májusra 1,9 százalékgig csökkent és az év hátralévő részében végig az EKB 2 százalékos jegybanki célja körül mozgott.

Gyengén kezdte az évet az amerikai gazdaság, az első negyedévben negyedéves alapon évesítve 0,5 százalékkal csökkent az ország GDP-je, amiért legnagyobb részben az import növekedése volt felelős. Donald Trump amerikai elnök az év során több ország ellen léptetett életbe vámokat, vagy fenyegetőzött azokkal, aminek hatására a nagyvállalatok még azok életbe lépése előtt nagy mértékű készletezésbe kezdtek – ez látszódott az első negyedéves GDP adatokban is. Az év további részében azonban az amerikai gazdaság kifejezetten jól teljesített a második és harmadik negyedévben rendre, 3,8 és 4,4 százalék volt a GDP növekedése negyedéves alapon évesítve.

Az eurózóna gazdasága a tavalyihoz képest jobban teljesített, az első két negyedévben 1,6-1,6, míg harmadik és negyedik negyedévben rendre 1,4 és 1,3 százalékkal bővült a gazdaság éves alapon. A növekedésben szerepet játszott a bár továbbra is gyenge, azonban a recesszióból kilábaló német gazdaság, amely 2025-ben 0,2 százalékkal bővült.

Tovább lazultak 2025-ben a monetáris kondíciók, a FED szeptembertől kezdve csökkentette a jegybanki alapkamatot, az év során összesen 3, egyenként 25-25 bázispontot vágást hajtott végre, így az alapkamat az év eleji 4,5 százalékról 3,75 százalékra csökkent. Az Európai Központi Bank 2025-ben összesen 4 alkalommal vágott, így az év eleji 3 százalékról 2 százalékra csökkent az alapkamat mértéke. A kamatcsökkentési ciklusban szerepet játszott a csökkenő inflációs nyomás, amely az eurózónában 2 százalékra csökkent, az Egyesült Államokban továbbra is a 2 százalékos cél felett áll, azonban 3 százalék alatt mozog.

Kifejezetten magas volt az év elején a gáz ára, februárban az 55 euró/Mwh-os szintet is elérte, az év során azonban normalizálódott az ára és a 25-40 euró/Mwh-os sávban mozgott, viszont ez továbbra is a koronavírus előtti szintnél magasabban fekszik. Az olaj ára a geopolitikai konfliktusok ellenére a tavalyinál alacsonyabb sávban mozgott, az év elején a hordónkénti 75-80 dollárról az év végére a 60-65-ös sávba

csökkent az ára. 2025 során egyedül júniusban, az Izrael-Irán konfliktus hatására volt egy jelentősebb emelkedés az árfolyamban, azonban ezt gyorsan korrekció követte. A nyomott olajár leginkább az OPEC+ általi túlermelésnek, illetve a gyenge globális keresletnek tudható be.

Az év során konszolidálódtak az amerikai kötvényhozamok. A 10 éves amerikai állampapír hozama az év első kereskedési napján 4,56 százalék volt, majd az éves maximumot január 14-én érte el, 4,79 százalékon. A legnagyobb volatilitás áprilisban, Donald Trump vámbejelentéseinek hatására volt megfigyelhető, ekkor kevesebb, mint két hét leforgása alatt 4,16-ról 3,99-re csökkent, majd 4,49-ig nőtt a 10 éves állampapír hozama. Május végéig tovább növekedett, 21-én érte el a lokális maximumot 4,60 százalékon, majd egészen októberig csökkent a hozam, többek között a FED 3, egyenként 25 bázispontos kamatvágásának köszönhetően, október 22-én érte el az éves minimumot, 3,95 százalékon, az évet végül 4,15 százalékos hozamon zárta.

Gyenge évet zártak a német kötvények. Márciusban az elmúlt 30 év legnagyobb hozamnövekedését lehetett megfigyelni a 10 éves állampapírnál, miután a német kormány bejelentette, hogy megszüntetik az adósságféket, illetve nagy mértékű hadiipari beruházást kezdeményeznek. A kötvények hozama május elejére normalizálódott, azonban az év hátralévő részében végig felfelé mozgott, így végül a márciusi hozam felett, 2,86 százalékon zárta az évet, amivel az év során összesen 50 bázispontot növekedett a hozama, az év eleji 2,37-ről.

2025-ben jól teljesítettek az amerikai tőzsdék, azonban az európai, illetve a japán piac így is felülteljesítő volt. A nagyobb piacokon belül a Nikkei teljesítménye kiemelkedő volt, a japán tőzsde az új miniszterelnök laza fiskális politikájának köszönhetően az év során 28,1 százalékot erősödött, csak októberben 16,6 százalék volt a teljesítménye. Az európai piacok közül a német DAX 22,3, míg az EuroStoxx50 17,9 százalékot erősödött, míg az angol FTSE 20,2 százalékos pluszban zárta 2025-öt. Az S&P 500 16,6 százalékos növekedéssel zárta az évet, amelyben nagy szerepet játszott a mesterséges intelligencia által kreált tőkepiaci felfokozott várakozás. A piacok úgy tudtak mind pozitív hozamokat felmutatni 2025-ben, hogy áprilisban Donald Trump vámbejelentései miatt kivétel nélkül minden főbb piacon nagy esést lehetett tapasztalni, a hónap első hetében az S&P 500 például 11,35 százalékot esett. A bejelentések után azonban gyorsan korrigálni tudtak a piacok, így az év hátralévő részében éles növekedést lehetett megfigyelni a globális piacokon.

Hazai pénz és kötvény

2025-ben a magyar gazdaság teljesítménye a szezonálisan és naptárhatással kiigazított adatok szerint 0,3 százalékkal haladta meg az előző évit, amely elmarad a kormány által az év elején várt 3,5 százalékos GDP növekedéstől. Az előzetes adatok szerint a gazdaság növekedéséhez a termelési oldalon leginkább a szolgáltatások járultak hozzá, az év első három negyedévében 0,9 százalékponttal, míg az építőipar 0,1 százalékponttal segítette a növekedést. Gyengén teljesített a mezőgazdaság és az ipar, rendre 0,2 és 0,3 százalékponttal mérsékeltek a gazdaság teljesítményét. Felhasználási oldalon az első három negyedévben leginkább a fogyasztás járult hozzá a gazdasági növekedéshez 1,5 százalékponttal, míg a beruházás 1,3 százalékkal, a továbbra is gyenge külső kereslet miatt a külkereskedelmi egyenleg pedig 1,8 százalékkal vetette vissza a hazai GDP-t.

A hazai munkaerőpiac 2025-ben gyengülő dinamikát mutatott, az utolsó negyedévben 73 ezer fővel csökkent a foglalkoztatottak létszáma az előző év azonos időszakához képest, ez leginkább a csökkenő munkaképes népességnek tudható be. A munkanélküliségi ráta az év során nem változott érdemben, az októbertől decemberig tartó időszakban 4,4 százalék volt, az előző év azonos időszaka alapján nem volt változás. Továbbra is dinamikusan nőttek a keresetek, a bruttó átlagbér novemberben éves alapon 8,9, míg a januártól novemberig tartó időszakban éves alapon 9,1 százalékkal növekedett. A nettó átlagbér éves alapon 10,2, míg az év első 11 hónapjában 9,4 százalékkal nőtt. Hazánkban a bruttó átlagbér decemberben 756 ezer forint, míg a nettó átlagkereset 525 ezer forint volt. A nettó átlagbér bruttót meghaladó növekedése a magasabb összegű családi kedvezmény, illetve a három gyermeket nevelő anyák kedvezményének köszönhető. A nettó átlagkereset a 3,8 százalékos novemberi inflációt figyelembe véve 6,2 százalékkal növekedett reálértékben.

Hazánkban az előző évihez képest magasabb volt az infláció 2025-ben, a fogyasztói árindex az év egészét tekintve átlagosan 4,4 százalék volt. A legmagasabb adat februárban volt, 5,6 százalék, ezután azonban csökkenő tendenciát mutatott fogyasztói árak növekedése és az év végére 3,3 százalékra csökkent hazánkban az infláció. Legnagyobb mértékben a szolgáltatások ára nőtt, 6,8 százalékkal, ezt követte az élelmiszereké 5,3 százalékkal, míg a tartós fogyasztási cikkek ára 2,2 százalékkal nőtt. A nyugdíjas fogyasztói árindex valamivel magasabb volt, 4,5 százalék. Az inflációt segítette az év során a kifejezetten erős forint árfolyam, illetve az árrésstop is, azonban annak kivezetése még nyomást helyezhet a hazai fogyasztói árakra.

Kifejezetten erős volt 2025-ben a forint árfolyama, a régiós országokkal szembeni kamatkülönbség erős támaszt tudott nyújtani a magyar fizetőeszköznek. Az euróval szemben az év eleji 411-es árfolyamról az év végére 385,4-ig csökkent az árfolyama, ez 6,3 százalékos erősödést jelent, az évben december 1-én volt a legerősebb, ekkor egészen 380-ig csökkent az árfolyama. Még ennél is jobban erősödött volt a dollárral szemben, az év első kereskedési napján 397 volt az árfolyama, év végére azonban 328-ig csökkent, amely 17,4 százalékos erősödésnek felel meg. A zöldhasúval szembeni erősödés a kamatkülönbségen túl a nagyrészt Donald Trump politikája miatt bekövetkező, általános dollárgyengülésnek köszönhető. A régiós devizák közül a cseh koronával szemben 2,5 a lengyel zlotyival szemben 5,5, míg a román lejellel szemben 8,6 százalékos erősödött a forint.

Márciusban vezetőváltás történt az MNB-ben, lejárt Matolcsy György mandátuma, akit a korábbi pénzügyminiszter, Varga Mihály váltott a Nemzeti Bank élén. A jegybank az év során nem változtatott irányadó kamatrátáján, az végig 6,5 százalék volt. A csökkentésre a magas infláció miatt nem volt lehetőség, illetve a forint erősödése sem volt olyan mértékű, amely indokolt volna egy esetleges kamatcsökkentést. A szigorú monetáris politikát a jegybank hangneme is tükrözte, az év végére azonban átváltottak „adatvezérelt üzemmódba”, amellyel a 2026-os monetáris lazítást vetítették előre, ezt a régiós országok, többek között Lengyelország és Csehország év során csökkenő kamatrátája is elősegíti.

A lakossági látra szóló forint betétek kamata 0,22 százalékról 0,19 százalékra csökkent, míg a lekötött betétek kamata nőtt, 4,30-ról 4,87 százalékra. A fogyasztási hitelek kamata 12,76 százalékról 11,84-re csökkent, míg a lakáshitelek rátája 6,56-ról 7,72-re nőttek, azonban itt fontos megjegyezni az Otthon Start program által kínált fix 3 százalékos hiteleket, amivel a lakosság egy jelentős része a piac által kínált hitelek alatti kamatlábon tudott lakáscélú hitelt felvenni. A vállalatoknak látra szóló forint betétek

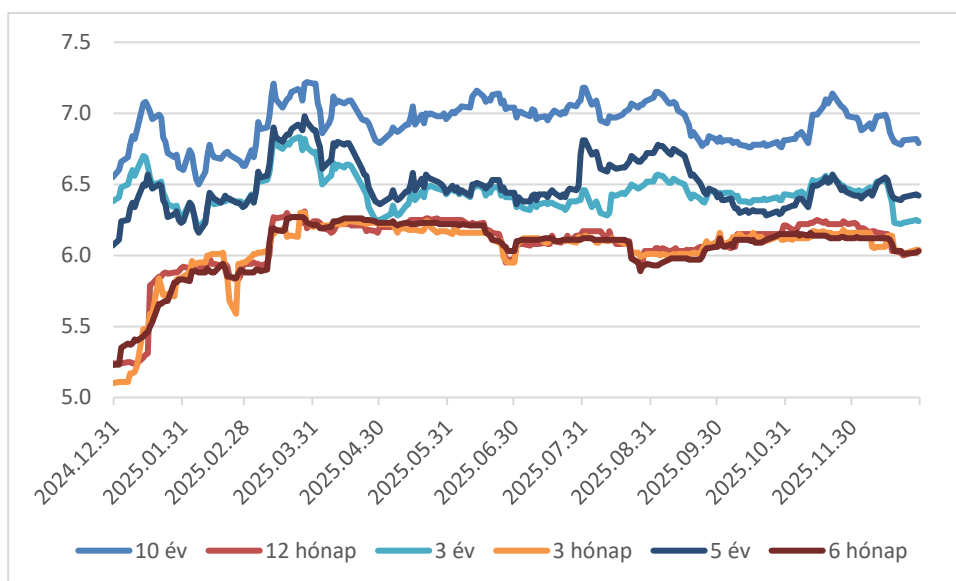
kamata 0,72 százalékról 0,63 százalékra csökkent, míg a lekötött betéteké 5,42-ről 5,89-re nőtt, a folyószámlahitelek kamata pedig 10,46-ról 9,42-re csökkent.

Nem teljesítettek jól a magyar kötvények, mind a rövid, mind a hosszú oldalon emelkedést lehetett megfigyelni a hozamokban. A rövid oldalon a 3 hónapos 93, a 6 hónapos 80, míg az 1 éves diszkontkincstárjegyek hozama 79 bázispontot, míg a hosszú oldalon az 5 évesé 31, a 10 évesé 19, a 20 évesé pedig 37 bázispontot emelkedett, egyedül a 3 éves államkötvények hozama csökkent, 17 bázisponttal. Ezzel az év utolsó napján a 3 hónapos diszkontkincstárjegy hozama 6,04, a 6 hónaposé és 1 évesé pedig 6,03-6,03 százalék volt. A hosszú oldalon a 3 évesé 6,24 az 5 évesé 6,42, a 10 éves állampapír hozama pedig 6,79 százalék volt 2025 végén. A magasabb hozamkörnyezet összhangban volt a nemzetközi piaci környezettel is, a lazább európai fiskális politika, kiváltképpen a német infrastruktúra és hadiköltekezés miatt egész Európában jellemző volt az év elején a hozamok emelkedése. A magyar hozamok nagyrészt az év végéig ezen a szinten is maradtak, hazánkban a választás előtti időszakra jellemző laza fiskális politika nyomást helyezett a magyar államkötvényekre.

Rekordévet zárt a magyar tőzsde. A BUX 2025-öt 79 787-es árfolyamon kezdte és az április globális tőzsdei korrekció kivételével végig trendben menetelt felfelé, végül 111 031-es árfolyamon zárta az évet, amely 39,2 százalékos hozamot jelent. A hazai blue-chipek közül az OTP kifejezetten erős évet zárt, a bank részvényei 62,9 százalékos erősödtek az év folyamán. Ezt követte a Magyar Telekom, 39,3 százalékos felértékelődéssel, míg a MOL 6,1 százalékos erősödött, a Richter viszont 6,9 százalékos veszített az értékéből az év folyamán.

A három nagy hitelminősítő közül egyik sem változtatott hazánk besorolásán, azonban a kilátást mind a Fitch, mind a Standard and Poor's lerontotta, így azoknál stabilból a negatív kategóriába kerültünk. A Fitch decemberben rontotta a kilátásokat, a növekvő költségvetési hiányra és államadósságra, illetve alacsony gazdasági növekedésre hivatkozva, hasonló indoklással rontotta a kilátásokat a Standard and Poor's is áprilisban, ahol BBB- besorolásban áll hazánk, ez csak egyel áll a nem befektetésre ajánlott kategória felett, míg a másik két hitelminősítőnél kettővel állunk a bővli felett. Az S&P következő minősítése májusban várható, itt megjelenik egy esetleges leminősítés kockázata, amivel hazánk a nem befektetésre ajánlott kategóriába esne.

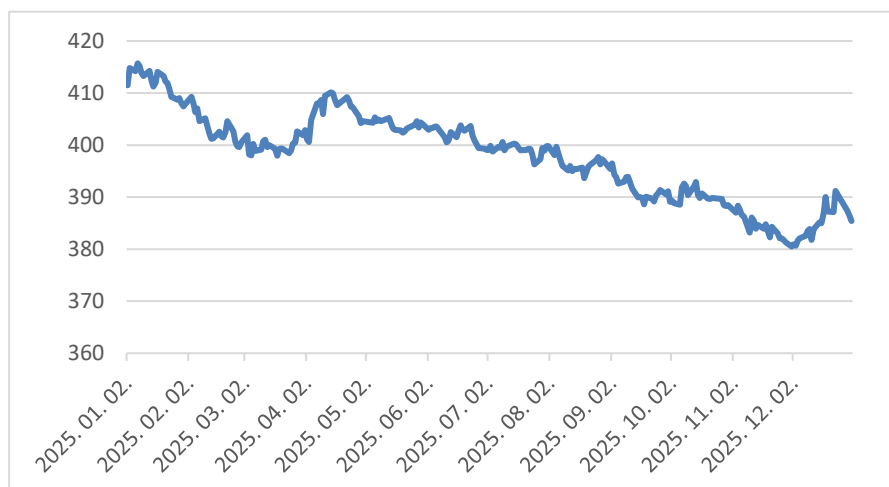
Állampapír referenciahozamok alakulása 2025-ben (százalék)



Az állampapírindexek teljesítménye 2025-ben (százalék)

MAX	6,78%
CMAX	6,69%
RMAX	5,72%
ZMAX	5,89%

EUR/HUF árfolyama



Régiós piacok

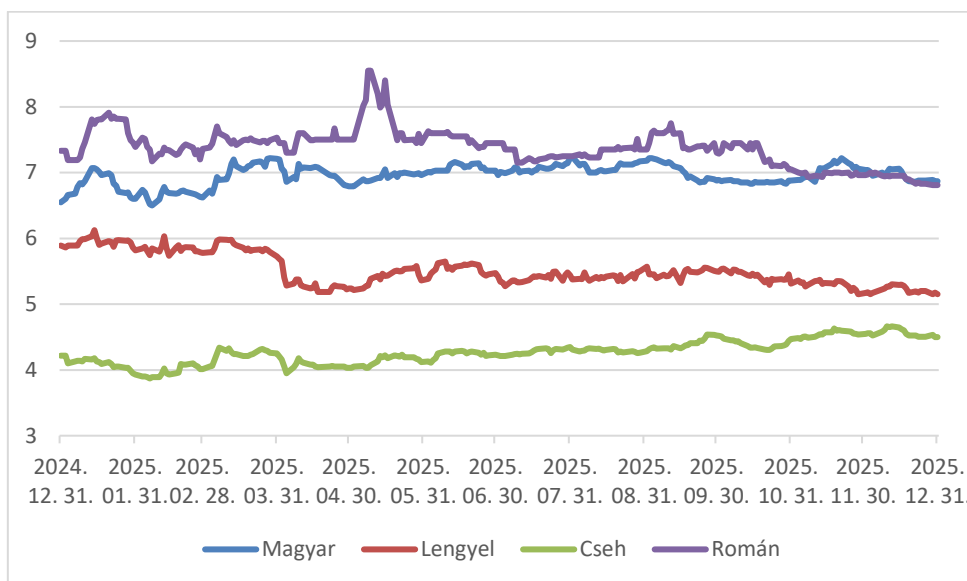
Rekordévet zártak a régiós tőzsdék. A legnagyobb tőkeértékű Közép-Kelet európai vállalatok árfolyamát tükröző CETOP index a 2 653-as árfolyamon kezdte az évet, 3 954-es árfolyamon zárta azt, amivel összesen 49 százalékos emelkedést ért el 2025 során. Szintén jól teljesített a cseh PX, amely 52,3, illetve a lengyel WIG, amely 44,9 százalékos tudott erősödni az év során. A magyar BUX index 39,2 százalékos tudott felértékelődni 2025-ben. A Közép-Kelet európai piacok, bár az év során nagyrészt együtt mozogtak azokkal, mégis túlteljesítették a nyugat-európai, illetve amerikai tőzsdéket is. A kifejezetten magas hozamú évben nagy szerepet játszott az infláció csökkenése, illetve a főbb régiós jegybankok kamatvágási ciklusa is.

Az első negyedévet a régiós piacok erős növekedéssel kezdték, a CETOP index értéke 18,26 százalékkal lett magasabb, a BUX index pedig 11,80 százalékos tudott emelkedni a negyedév folyamán. Az év második negyedévet az április 2-ai „Felszabadulás napja” határozta meg, amikor Donald Trump amerikai elnök az Egyesült Államok összes kereskedelmi partnerével szemben vámokat jelentett be, aminek hatására a globális tőzsdék éles esésbe kezdtek. A korrekció elérte a régiós piacokat is, azonban azok elég gyorsan korrigálni tudtak, a negyedévet végül a CETOP 7,06, míg a BUX index 10,13 pluszban zárták. Az első félév teljesítményétől valamivel elmaradt a harmadik negyedév hozama, azonban így is pozitívan zártak a Közép-Kelet európai piacok, a CETOP 3,34, míg a BUX 1,23 pluszban zárta a júliustól szeptemberig tartó időszakot. Erősen zárta azonban a két index az utolsó negyedévet, a CETOP 14,56, míg a BUX 12,3 tudott felértékelődni.

Erősödtek a Közép-Kelet európai devizák az euróval szemben 2025-ben. A cseh korona összesen 4,2 százalékos értékelődött fel, míg a lengyel zloty 1,39 százalékkal tudott erősödni. A régiós devizák közül egyedül a román lej árfolyama gyengült, amelynek háttérében a magas infláció, s gyenge gazdaság, a politikai bizonytalanság és megismételt elnökválasztás áll, illetve a román jegybank is részben engedte az árfolyam szabad mozgását, miután az elmúlt években intervenciós politikájával fixálta azt. Kifejezetten erős évet zárt azonban a forint, amely 6,77 százalékos tudott erősödni az euróval szemben 2025-ben. Az Európai Központi Bank, illetve a régiós jegybankok is több alkalommal csökkentették a jegybanki alapkamatot az év során, míg a Magyar Nemzeti Bank fixen, 6,5 százalékon tartotta azt, így a növekvő kamatkülönbség erősíteni tudta a magyar fizetőeszközt.

Változó évet zártak a régiós kötvényhozamok. A legmagasabb hozamot a régióban jelenleg a román államkötvények adják, a 10 éves hozama 2025 végén 6,81 százalék, azonban ez jelentősen alacsonyabb, mint az év eleji 7,33 százalék, az év során 52 bázispontot csökkent a hozamuk. Hasonló dinamikát mutattak a lengyel kötvények is, hozamuk az év eleji 5,89-ről 2025 végére 5,15 százalékra csökkent, ez 74 bázispontos csökkenésnek felel meg. A magyar kötvények hozama az év eleji 6,55 százalékról 6,87 százalékra nőtt az év során, ez 32 bázispontos növekedést jelent, azonban az évet nagy kilengések jellemezték, augusztus elején 7,24 százalék is volt a 10 éves magyar államkötvény hozama.

10 éves régiós államkötvényhozamok (százalék)



IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

E Ft	Teljes javadalmazás	Ebből: Ügyvezetés	Ebből: Kockázati profilra hatást gyakorló munkatársak	Ebből: Kockázatvállalást és kockázatellenőrzést felelős alkalmazottak
Rögzített javadalom	1,552,859	113,751	242,915	246,419
Változó javadalom	535,270	34,551	147,551	61,466
Nyereségrészesedés	-	-	-	-
Kedvezményezett emberek száma	146	2	7	13

Javadalmazások és juttatások kiszámításának módja:

Egyéni megállapodás alapján, a munkaszerződésben rögzítjük, ki lehet jogosult teljesítményjavadalmazásra. Azok közül, akik jogosultak lehetnek teljesítmény javadalmazásra, az üzleti területen dolgozók, az általuk kezelt portfólió teljesítményével kapcsolatos, a támogató területeken dolgozók pedig, az általuk vezetett projektek magas szintű végrehajtásával kapcsolatos feladatok szerepelnek a célkitűzésben. A jogosultak körében, a munkaszerződésben rögzítjük a teljesítmény javadalmazás maximálisan kifizethető mértékét, mely a havi bér háromszorosától a huszonnégyszereséig terjedhet.

Az egyéni célok meghatározása a közvetlen vezető, míg jóváhagyása az Elnök-vezérigazgató feladata. A célok teljesülésének megítélése, ellenőrzése és jóváhagyása a fentiekkel összhangban történik.

Javadalmazási politika felülvizsgálatának eredménye:

Minden évben felülvizsgálatra kerül a Javadalmazási politika. Illetve a belső ellenőrzés vizsgálja annak végrehajtását is. A 2025-re vonatkozó vizsgálat megállapította, hogy a végrehajtás megfelel a politikának.

Javadalmazási politika érdemi változásai:

A 2025-ös év során a Javadalmazási politika felülvizsgálatakor – a belső ellenőri megállapítás alapján – kikerült az értékesítési munkakörök esetében a teljesítmény javadalmazás felső korlátja. Ezek mellett pár pontosítás, technikai módosítás került bele a dokumentumba.

X. Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk

Az Alap nem tartalmazott a tárgyidőszakban olyan eszközöket, melyekre likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak. Likviditáskezeléssel kapcsolatos megállapodás a tárgyidőszakban nem történt.

Az Alap Kiemelt Befektetői Információkban közzétett kockázati besorolása 2-as. Az Alap 2. kategóriába sorolását a befektetési jegyek árfolyamának múltbeli ingadozása indokolja. A múltbeli – a hozam-kockázat mutató számításához használt – adatok nem szükségszerűen megbízható mutatói az Alap jövőbeli kockázat/nyereség profiljának.

Az Alapkezelő a kockázatkezelési tevékenységének keretében méri és elemzi az Alapok kockázati kitettségeit, az így nyert információkat feldolgozza, kockázatvállalási szabályokat alkot, kockázatkezelési rendszert működtet. A kockázatkezelési rendszer két fő pillére a monitoring rendszer, illetve a kockázatvállalások korlátozásának érdekében létrehozott limitrendszer. A kockázatvállalás mértékének vizsgálata az Alapkezelő Igazgatósága által elfogadott rendszeres beszámolók keretében történik meg, melyben szerepelnek a kezelt alapok által vállalt kockázatok tekintetében leginkább releváns mutatószámok és stressztesztetek, valamint a kockázati limitek betartásáról szóló tájékoztatás.

XI. Tőkeáttétel

Az alap a befektetési célok megvalósítása érdekében és fedezeti célból is köthet származtatott ügyleteket.

Az Alapkezelő az Alap tőkeáttételét az ABAK-rendelet 6-11. cikkének megfelelően a bruttó és kötelezettség módszer szerint számítja ki. A tőkeáttétel mértékét az Alap kitettsége és nettó eszközértéke közötti aránnyal fejezi ki. Az ABA bruttó módszer szerint számított kitettsége a 2011/61/EU irányelv 19. cikkével és az annak alapján elfogadott, felhatalmazáson alapuló jogi aktusokkal összhangban értékelt valamennyi pozíció abszolút értékének összege. Az Alap kitettségének bruttó módszer szerinti kiszámításánál az Alapkezelő az ABAK rendelet 7. cikkének megfelelően. A tőkeáttétel bruttó módszer szerint számított maximális mértéke: 300%. Az Alap kitettségének kötelezettség módszer szerinti kiszámításánál az Alapkezelő az ABAK-rendelet 8. cikkének megfelelően jár el. A kötelezettség módszer hasonló a bruttó módszer szerint számított kitettséghez, azonban a fő különbség, hogy a származtatott pozíciók nettósításra kerülnek, illetve a fedezetinek minősülő származtatott pozíciókat kizárja. A tőkeáttétel kötelezettség módszer szerint számított maximális mértéke: 200%.

A tőkeáttétel kötelezettség módszer szerint számított mértéke 2025.12.31-én: 100,00%.

A tőkeáttétel bruttó módszer szerint számított mértéke 2025.12.31-én: 179,00%.

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

.....

Gránit Alapkezelő Zrt.

**Grandum Euró Ingatlan
Származtatott Alapok Alapja
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
2025.01.01-2025.12.31.**

I. Az Alap adatai

Név: Grandum Euró Ingatlan Származtatott Alapok Alapja

Működési forma: nyilvános

Típus: nyílt végű

Futamidő: határozatlan

Elsődleges eszközkategória típusa: értékpapíralap

ÁÉKBV irányelv szerint nem harmonizált befektetési alap. Az ABAK-irányelv szerint harmonizált befektetési alap.

Székhely: 1134 Budapest, Váci út 17.

Adószám: 18648128-1-41

MNB lajstromszám: 1111-608

Nyilvántartásba vétel napja: 2015. június 04.

Befektetési jegy ISIN kódja: HU0000714969

Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a Letétkezelő kimutatása szerint 2025. december 31-én: 1.256292 EUR

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2025.12.31-én: 22 362 590 db

Üzleti év időtartama: 2025.01.01 - 2025.12.31.

Az alapkezelő:

Cégnév: Gránit Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely: 1134 Budapest, Váci út 17.

Cégjegyzékszám: 01-10-046307

Tevékenységi kör: befektetési alapkezelés, portfóliókezelés

Felügyeleti engedély száma: EN-III./M-393/2009.

Felügyeleti engedély kelte: 2009. május 25.

Alapkezelő honlapja: www.granitalapkezelo.hu

A letétkezelő:

Cégnév: MBH Befektetési Bank Zrt.

Székhely: 1117 Budapest, Magyar tudósok körútja 9/G.

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041206

Tevékenységi kör: egyéb monetáris közvetítés

Forgalmazó:

Cégnév: MBH Befektetési Bank Zrt.

Székhely: 1117 Budapest, Magyar tudósok körútja 9/G.

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041206

Tevékenységi kör: egyéb monetáris közvetítés

A beszámoló aláírására jogosult személyek:

- Mikesy Álmos (1148.Budapest Felsőbüki Nagy Pál u. 4)
- Erdélyi Zombor (1118.Budapest, Rodostó utca 4 1.em.11.ajtó)
- Oláh Márton (1145 Budapest, Columbus utca 56/B 3. em. 11.)
- Barlai Róbert (1039 Budapest, Mátyás király út 84.)

A Gránit Alapkezelő Zrt. cégjegyzéséhez két képviselő együttes aláírása szükséges.

A beszámoló összeállításáért felelős személy:

Kerecsen Marianna

PM regisztrációs szám: 132444.

Könyvvizsgáló:

Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. em. 11.

Kamarai nyilvántartási szám: 002588

Könyvvizsgálatért felelős személy: Liptákné Oláh Éva

MKVK tagszám: 001251

Cégjegyzékszám_01-09-279282

Könyvvizsgálat éves díja: 725 900 Ft +ÁFA.

II. A számviteli politika összefoglalása

A Gránit Alapkezelő Zrt. kezelésében lévő **Grandum Euró Ingatlan Származtatott Alapok Alapja** számviteli politikája

- a 2000. évi C. sz. törvény a számvitelről
- 215/2000. (XII. 11.) Kormány-rendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól(továbbiakban Korm. rendelet)
- 2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól
- 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról
- 327/2009. (XII. 29.) Kormány-rendelet az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól

figyelembe vételével készült.

A beszámoló formája és készítésének időpontja

Az Alap kettős könyvvezetést alkalmaz, Éves beszámolót készít, mely mérlegből, eredmény-kimutatásból és kiegészítő mellékletből áll. A kiegészítő melléklet tartalmazza a cash flow kimutatást és a portfólió jelentést is. A beszámoló euróban tartalmazza az adatokat.

Az éves beszámoló mérlegét és eredmény kimutatását a Korm. rendelet 1-2. számú mellékleteiben meghatározott tagolásban készíti el.

Az üzleti év időtartama megegyezik a naptári évvel, a beszámoló fordulónapja tárgyév december 31-e. A mérlegkészítés időpontja a tárgyévet követő év január 5-e.

A befektetők tájékoztatása

Az Alap az éves beszámolót az üzleti év fordulónapját követő 150 napon belül közzéteszi az Alapkezelő honlapján.

Az értékelési különbözet

Az eszközök Tpt. és a Korm. rendelet szerinti értékeléssel meghatározott piaci értéke és beszerzési értéke közötti különbözet. Az árfolyamból, illetve hozamból származó értékelési különbözet elszámolása a tőkeváltozással szemben, a devizaárfolyam változásából eredő értékelési különbözet pedig az eredmény terhére kerül elszámolásra. A könyvekből kivezetett eszközökre jutó értékelési különbözet az eszköz kivezetésével egyidejűleg kivezetésre kerül.

Nettó eszközérték

Az Alap egy befektetési jegyre jutó Nettó eszközértékét a Letétkezelő – minden forgalmazási napra (T nap) T+1 napon határozza meg, a kezelési szabályzatban meghatározottak szerint. A T. forgalmazási napra vonatkozó egy befektetési jegyre vonatkozó árfolyamot Letétkezelő forintban határozza meg. Az eladási és visszavásárlási árfolyam a forgalmazási napokon megegyezik, és egyenlő az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékkel. Az Alapkezelővel egyeztetett, egy jegyre jutó nettó eszközérték az Alapkezelő honlapján megjelenítésre kerül.

Az Alap az egy Befektetési jegyre jutó nettó eszközértékét négy tizedes jegy pontossággal állapítja meg.

III. SPECIÁLIS RÉSZ

A GrandumEuró Ingatlan Származtatott Alapok Alapja adatai 2025. december 31-én:

Saját tőke: 28 093 961 EUR

Befektetési jegyek száma: 22 362 590 db

Nettó eszközérték adatai 2025.12.31-én (T napi állomány)

NEÉ: 28 093 947,06 EUR

Egy jegyre jutó NEÉ: 1.256292 EUR

1. Értékpapír-állomány összetétele és értékelési különbözete (adatok euróban)

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	24,120,763	3,327,732	27,448,495
Befektetési jegy	21,698,914	3,166,094	24,865,008
Diófa Kolosszus Ingatlan Alapok Alapja	945,176	169,985	1,115,161
Gránit Eurókamat I sorozat bef.jegy	3,509,999	210,481	3,720,480
Gránit EuroPlusz Alap I sorozat bef.jegy	1,396,563	43,852	1,440,415
Gránit WM-1 Részalap	2,053,498	235,058	2,288,556
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési jegy A	4,053,113	946,721	4,999,834
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési jegy B	8,420,900	1,278,553	9,699,453
Torony Ingatlan Befektetési Alap B	1,319,665.00	281,444.00	1,601,109
Államkötvény	2,421,849	161,638	2,583,487
ROMANI 1 3/4 07/13/30	1,397,699	153,004	1,550,703
ROMANI 5 09/27/26	1,024,150	8,634	1,032,784

2. Pénzeszközök (adatok euróban)

	2024.12.31	2025.12.31
Folyószámla	291,376	852,048
Devizabetétszámla	145,934	21,146
Deviza értékelési különbözet	176	140
PÉNZESZKÖZÖK ÖSSZESEN	437,486	873,334

3. Időbeli elhatárolások (adatok euróban)

	2024.12.31	2025.12.31
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1,051	1,208
Könyvvizsgálat	1,051	1,208

4. Származtatott ügyletek összetétele és értékelési különbözete (adatok euróban)

Mérlegforduló napján nyitott származtatott ügyletek:

	Vételi/ Eladási	Érték	Kötési árfolyam	Értékelési különbség 2025.12.31.	Nyitott pozíció Mérlegkészítéskor
EUR/HUF	eladási	-1,661,120,000 HUF	415.28	-267,523.71	4,000,000
EUR/HUF	eladási	-3,254,036,000 HUF	427.60	-726,914.63	7,610,000
EUR/HUF	eladási	-842,280,000 HUF	421.14	-142,261.63	2,000,000
EUR/HUF	eladási	-1,217,436,512 HUF	408.60	-173,959.97	2,979,500
EUR/HUF	eladási	-981,000,000 HUF	408.75	-141,030.53	2,400,000
EUR/HUF	eladási	-193,915,000 HUF	387.83	-2,309.16	500,000
HUF/EUR	vételi	106,725,600 HUF	395.28	6,453.04	-270,000
HUF/EUR	vételi	151,164,013 HUF	389.00	2,967.83	-388,600
HUF/EUR	vételi	114,876,468 HUF	382.92	-2,425.66	-300,000
ÖSSZESEN				-1,447,004.42	18,530,900

A mérlegzárás időpontjáig a pozíciók nem zárultak.

Az év folyamán lezárt tőzsdei határidős ügyletek realizált eredményét, mérlegkészítésig ismert eredményét és a nyitott pozíció értékét a 3. sz. melléklet ismerteti.

5. Saját tőke bemutatása (adatok euróban)

	2024.12.31	2025.12.31
SAJÁT TŐKE	25,174,198	28,093,961
INDULÓ TŐKE	20,645,984	22,362,590
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	92,556,422	98,406,373
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-71,910,438	-76,043,783
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	4,528,214	5,731,371
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	9,699,916	11,063,453
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-9,622,853	-10,601,212
Értékelési különbség tartaléka	1,584,413	1,880,765
Előző év(ek) eredménye	2,405,985	2,866,739
Üzleti év eredménye	460,753	521,626

6. Pénzügyi műveletek bevételei (adatok euróban)

	2024.12.31	2025.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	1,832,296	1,090,165
Egyéb árfolyamnyereség, opciós díjak	221,805	477,692
Devizakészletek és értékpapírok realizált árfolyamnyeresége	10,389	39,395
Követelés-kötelezettségek pénzügyileg rendezett árf.nyeresége	788	434
Egyéb kapott kamatok, kamatjellegű bevételek	604,379	58,453
Fordulónapi ért. összevont árfolyamnyeresége	-1,551	61,960
Forgóeszk. Értékpapír árf.nyeresége	996,456	452,231
Egyéb pénzügyi műveletek bevételei	30	0

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai (adatok euróban)

	2024.12.31	2025.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	1,237,497	440,437.00
Egyéb árfolyamveszteségek, opciós díjak	1,209,534	367,329.00
Devizás készletek és értékpapírok realizált árf.vesztesége	28,369	62,109.00
Fordulónapi ért. összevont árfolyamvesztesége	-743	10,789.00
Köv-köt.-ek pü rendezett árf veszteség	337	210.00
Forgóeszk.értékpapír árf.vesztesége	0	0.00

8. Egyéb bevételek (adatok euróban)

	2024.12.31	2025.12.31
EGYÉB BEVÉTELEK	2	98.00
Kerekítési különbözet	2	1
Különféle egyéb bevételek	0	97

9. Tárgyévi működési költségek bemutatása (adatok euróban)

	2024.12.31	2025.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	129,347	126,835
Alapkezelői díj	84,382	81,735
Letétkezelői díj	28,153	27,152
Felügyeleti díj	9,688	9,589
Hatósági igazgatási díjak	202	199
Könyvelés, könyvvizsgálat	5,653	7,348
Egyéb szolgáltatás költségei	324	413
KELER Szolgáltatás díja	767	54
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltségek	178	345

10. Egyéb ráfordítások (adatok euróban)

	2024.12.31	2025.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	4,701	1,365
Befektetési alapok különadója	4,701	1,339
Hiányzó, megs. rész. ép. könyv. sz. ért	0	13
Különféle egyéb ráfordítások	0	13

11. Kölcsönbe adott és kölcsönbe vett értékpapírok összetétele és értékelési különbözete

Az Alap 2025. évben nem adott és nem kapott kölcsönbe értékpapírt.

Az alap garanciát és kezességet nem vállalt, értékpapír kölcsönzési ügyletet nem végzett.

12. Egyéb

A NEÉ 14 EUR-val kevesebb, mint a beszámolóban 2025.12.31-re kimutatott saját tőke értéke. Az eltérés oka:

A nettó eszközérték számításának sajátosságaiból adódó kerekítési különbözet, valamint az, hogy a NEÉ 2025.12.31-ig kalkulált díjakat és kamatokat tartalmazza.

A NEÉ-ben a kalkulált, a főkönyvben pedig a ténylegesen fizetendő MNB felügyeleti díj, valamint befektetési alapok különadója került elszámolásra.

Az Alapkezelő a befektetési alap befektetési jegyei után nem tett a hozamra és a tőke megóvására vonatkozó ígéretet.

1. sz. melléklet: Cash Flow kimutatás
2. sz. melléklet: Portfólió jelentés
3. sz. melléklet: Határidős ügyletek

Budapest, időbélyegző szerint

.....
Aláírás

Cash flow kimutatás	2024.12.31		2025.12.31	
	EUR		EUR	
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	676,948	-	708,918	
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)				
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	1,218,982		2,343,966	
2. Elszámolt amortizáció +	-		-	
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	-		-	
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	- 1,584,414	-	1,880,765	
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	-		-	
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	-		-	
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	-		-	
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	-		-	
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	1,044,616	-	1,173,519	
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	- 2,236		1,247	
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	-		-	
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	- -		4	
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	- 1		157	
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	5,307,304	-	957,018	
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)				
14. Ingatlanok beszerzése -	-		-	
15. Ingatlanok eladása +	-		-	
16. Befolyt bérleti díjak +	-		-	
17. Értékpapírok beszerzése -	- 17,856,621	-	3,415,012	
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	22,337,741		2,399,541	
19. Kapott hozamok +	826,184		58,453	
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	- 6,036,546		2,101,784	
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)				
20. Befektetési jegy kibocsátás +	6,997,575		7,227,485	
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	-		-	
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	- 13,034,121	-	5,125,701	
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	-		-	
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	-		-	
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-		-	
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-		-	
IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	- 52,294		435,848	

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (T)	2025.12.31
Saját tőke (EUR)	28,093,961.00
NEÉ (EUR)	28,093,947.00
Egy jegyre jutó NEÉ (EUR)	1.256292
Darabszám (db)	22,362,590.00

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (EUR):

I. KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték	(%)	
I/1.	Hitelállomány :	Hitelező	Futamidő		0.00%	
					0.00%	
I/2.	Egyéb kötelezettségek :			13,201	0.05%	
	Alapkezelői díj miatt			7,487	0.03%	
	Letétkezelői díj miatt			2,499	0.01%	
	Bizományosi díj			-	0.00%	
	Forgalmi költség			-	0.00%	
	Közzétételi ktg. miatt			-	0.00%	
	Reklám költség miatt			-	0.00%	
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			2,885	0.01%	
	Egyéb-nem ktg alapú-köt.			330	0.00%	
I/3.	Céltartalékok:			-	0.00%	
				-	0.00%	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			1,208	0.00%	
Kötelezettségek összesen:				14,409	0.05%	
II. ESZKÖZÖK				Összeg/Forgalmi érték	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz :	Bank	Pénznem	873,334	3.11%	
		MBH Bank	EUR	852,048	3.03%	
		MBH Bank	HUF	21,286	0.08%	
II/2.	Egyéb követelés :			1,233,541	4.39%	
		Margin Call	HUF	563,444	2.00%	
		Margin Call	EUR	670,000	2.38%	
		Követelés	EUR	97	0.00%	
II/3.	Lekötött bankbetétek :	Bank	Futamidő	-	0.00%	
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű :			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű :			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.	Értékpapírok :	Megnevezés	Devizanem	Névérték	27,448,495	97.65%
II/4.1.	Állampapírok (összes)				2,583,487	9.19%
II/4.1.1	Kötvények (összes)				2,583,487	9.19%
		ROMANI 1 3/4 07/13/30	EUR	1,700,000.00	1,550,703	5.52%
		ROMANI 5 09/27/26	EUR	1,000,000.00	1,032,784	3.67%
				-	0.00%	
II/4.1.1	Kincstarjegy			-	0.00%	
II/4.1.2	Egyéb			-	0.00%	
II/4.1.3	Külföldi bankkártya			-	0.00%	
II/4.1.4	Külföldi állampapír			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.2.	Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.(összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.2.1	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.2.2	Külföldi kötvények (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.2.3	Tőzsdén kívüli (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.3.	Résztvények (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.3.1	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.3.2	Külföldi részvények (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	

II/4.3.	Tőzsdén kívüli (összes)			-	0.00%
				-	0.00%
II/4.4.	Jelzáloglevelek (összes)			-	0.00%
				-	0.00%
II/4.4.	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%
				-	0.00%
II/4.4.	Tőzsdén kívüli (összes)			-	0.00%
				-	0.00%
II/4.5.	Befektetési jegyek (összes)			24,865,008	88.46%
	Diófa Kolosszus Ingatlan Alapok Alapja	HUF	278,030,000	1,115,161	3.97%
	Magyar Posta Takaréék Ingatlan Bef. Alap A sorozat	HUF	1,072,415,186	4,999,834	17.79%
	Magyar Posta Takaréék Ingatlan Bef. Alap B sorozat	HUF	2,790,890,622	9,699,453	34.51%
	Torony Ingatlan Befektetési Alap B sorozat	HUF	338,435,617	1,601,109	5.70%
	Gránit Eurókamater I sorozat bef.jegy	EUR	3,525,863	3,720,480	13.24%
	Gránit EuroPlusz Alap I sorozat bef.jegy	EUR	1,368,295	1,440,415	5.12%
	Gránit WM-1 Részalap	HUF	499,694,598	2,288,556	8.14%
II/4.5.	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%
				-	0.00%
II/4.5.	Tőzsdén			-	0.00%
	kívüli			-	0.00%
II/4.6.	Devizanem			(1,447,004)	-5.15%
	EUR/HUF	7,610,000		(726,914)	-2.59%
	EUR/HUF	388,600		2,968	0.01%
	EUR/HUF	2,979,500		(173,960)	-0.62%
	EUR/HUF	300,000		(2,426)	-0.01%
	EUR/HUF	270,000		6,453	0.02%
	EUR/HUF	2,000,000		(142,262)	-0.51%
	EUR/HUF	2,400,000		(141,030)	-0.50%
	EUR/HUF	500,000		(2,309)	-0.01%
	EUR/HUF	4,000,000		(267,524)	-0.95%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			4	0.00%
					0.00%
Eszközök összesen:				28,108,370	100%

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (Ft)	Pozíció eredménye (Ft)	Nyitott pozíció értéke (Ft)
						46,022	Mérlegkészítésig	Mérlegkészítésig
2024.01.16	2025.01.15	határidős vétel	4,200,000	deviza(EUR)	391.33			
2024.04.15	2025.04.17	határidős vétel	7,610,000	deviza(EUR)	406.17			
2024.07.10	2025.01.15	határidős vétel	2,989,500	deviza(EUR)	399.11			
2024.08.26	2025.02.26	határidős vétel	4,000,000	deviza(EUR)	400.34			
2024.10.04	2025.01.15	határidős eladás	200,000	deviza(EUR)	404.79			
2024.10.07	2025.01.15	határidős eladás	240,000	deviza(EUR)	404.69			
2024.10.16	2025.01.15	határidős eladás	380,000	deviza(EUR)	404.19			
2024.10.18	2025.01.15	határidős eladás	10,000	deviza(EUR)	402.92			
2024.10.21	2025.01.15	határidős eladás	100,000	deviza(EUR)	404.33			
2024.10.31	2025.01.15	határidős eladás	170,000	deviza(EUR)	411.31			
2024.11.13	2025.01.15	határidős eladás	110,000	deviza(EUR)	411.40			
2024.11.14	2025.01.15	határidős eladás	600,000	deviza(EUR)	409.55			
2025.01.13	2025.04.16	határidős vétel	2,979,500	deviza(EUR)	417.93			
2025.01.13	2025.01.15	határidős eladás	2,400,000	deviza(EUR)	413.95	201,609		
2025.01.13	2025.01.15	határidős eladás	2,979,500	deviza(EUR)	413.99	107,871		
2025.01.13	2025.04.16	határidős vétel	2,400,000	deviza(EUR)	417.81			
2025.02.24	2025.02.26	határidős eladás	4,000,000	deviza(EUR)	402.27	19,310		
2025.02.24	2025.03.26	határidős vétel	4,000,000	deviza(EUR)	403.44			
2025.03.24	2025.03.26	határidős eladás	4,000,000	deviza(EUR)	398.19	70,844		
2025.03.24	2026.03.25	határidős vétel	4,000,000	deviza(EUR)	415.28			4,000,000
2025.03.25	2025.06.25	határidős vétel	2,000,000	deviza(EUR)	402.569			
2025.04.14	2025.07.16	határidős vétel	2,979,500	deviza(EUR)	414.3527			
2025.04.14	2025.07.16	határidős vétel	2,400,000	deviza(EUR)	414.29	71,618		
2025.04.14	2025.04.16	határidős eladás	2,400,000	deviza(EUR)	409.94	-46,253		
2025.04.14	2025.04.16	határidős eladás	2,979,500	deviza(EUR)	410.04	-57,511		
2025.04.15	2026.04.17	határidős vétel	7,610,000	deviza(EUR)	427.6			7,610,000
2025.04.15	2025.04.17	határidős eladás	7,610,000	deviza(EUR)	409.96	-70,779		
2025.06.23	2025.06.25	határidős eladás	2,000,000	deviza(EUR)	403.86	6,440		
2025.06.23	2026.06.24	határidős vétel	2,000,000	deviza(EUR)	421.14			2,000,000
2025.07.14	2025.07.16	határidős eladás	2,979,500	deviza(EUR)	399.879	-107,584		
2025.07.14	2026.01.14	határidős vétel	2,979,500	deviza(EUR)	408.6043			2,979,500
2025.07.14	2025.07.16	határidős eladás	2,400,000	deviza(EUR)	400.06	-85,201		
2025.07.14	2026.01.14	határidős vétel	2,400,000	deviza(EUR)	408.75			2,400,000
2025.09.17	2026.01.14	határidős eladás	270,000	deviza(EUR)	395.28			-270,000
2025.11.11	2026.01.14	határidős eladás	388,600	deviza(EUR)	388.99643			-388,600
2025.11.18	2026.01.14	határidős eladás	75,300	deviza(EUR)	387.36			
2025.12.02	2026.01.14	határidős eladás	300,000	deviza(EUR)	382.92156			-300,000
2025.12.17	2026.01.14	határidős vétel	500,000	deviza(EUR)	387.83			500,000
Összesen:						110,363	0	18,530,900

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás

GRANDUM EURÓ INGATLAN SZÁRMAZTATOTT ALAPOK ALAPJA

2025. évi Üzleti jelentés

I. Az Alap megnevezése, típusa

Név:	Grandum Euró Ingatlan Származtatott Alapok Alapja
ISIN azonosítója:	HU0000714969
Típusa:	nyilvános, nyíltvégű határozatlan futamidejű értékpapír befektetési alap
Referencia index:	nincs

II. Az Alap gazdálkodásának bemutatása

A mérleg lezárása után lényeges esemény az alap tárgyévi gazdálkodásával kapcsolatban nem került felszínre.

Az alap nem folytat kutatás-fejlesztési tevékenységet. Nincsenek telephelyei. Az Alapkezelő a törvényi szabályozásnak és Felügyeleti előírásoknak megfelelő foglalkoztatáspolitikát folytat. Az Alap tevékenysége – pénzügyi befektetések – nem járt környezeti terheléssel, és nem is fog, így erre külön figyelmet az alapkezelőnek fordítania nem kell.

Az Alap portfóliójában az év során ingatlan befektetési jegyek, kollektív befektetési értékpapírok, illetve vállalati-, államkötvények kaptak helyet. A származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból és a befektetési célok megvalósítása érdekében is lehetőség van.

Az Alapkezelő a kockázatkezelési tevékenységének keretében méri és elemzi az Alapok kockázati kitétségeit, az így nyert információkat feldolgozza, kockázatvállalási szabályokat alkot, kockázatkezelési rendszert működtet. A kockázatkezelési rendszer két fő pillére a monitoring rendszer, illetve a kockázatvállalások korlátozásának érdekében létrehozott limitrendszer. A kockázatvállalás mértékének vizsgálata az Alapkezelő Igazgatósága által elfogadott rendszeres beszámolók keretében történik meg, melyben szerepelnek a kezelt alapok által vállalt kockázatok tekintetében leginkább releváns mutatószámok és stressztesztok, valamint a kockázati limitek betartásáról szóló tájékoztatás.

III. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Társaság tulajdonosai és szavazati arányuk 2025. december 31-én:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad	Szavazati hányad
Tarragona Zrt.	95,96%	100%
Gránit Alapkezelő Zrt. (visszavásárolt saját részvény)	4,04%	0,00%

Hazánkban 2025-ben év során 4,4 százalék volt az infláció éves mértéke, amely magasabb, mint az előző évi 3,7 százalék, ennek megfelelően 2025 során a jegybank nem változtatott irányadó

kamatrátáján, az az egész év során 6,5 százalék volt. Ezzel szemben több régiós jegybank, így a cseh és a lengyel is lazított a monetáris politikáján, amivel – a növekvő kamatkülönbözet miatt – nagy mértékben tudott erősödni a forint a főbb devizákkal szemben, az év során az euróval 6,3, míg a kifejezetten gyenge dollárral szemben 17,4 százalékot tudott erősödni a magyar fizetőeszköz. Pozitív évet tudhatnak maguk mögött mind a nemzetközi, mind a régiós tőzsdék. Az S&P 500 értéke, nagyrészt a mesterséges intelligencia körül kialakult felhajtásnak köszönhetően 16,6 százalékkal nőtt, míg Európában a Stoxx50 19, a német DAX index értéke pedig 22,5 százalékot emelkedett. Az európai piacok teljesítményéhez hozzájárult a korábbi évekhez képest magasabb ütemben növekvő európai gazdaság. Kifejezetten jó évet tudhatnak maguk mögött a régiós részvénypiacok, ezen belül is a BUX, amely értéke az év során 41,9 százalékot emelkedett. Az erős részvénypiacok ellenére az évet a piaci bizonytalanság és a tavalyihoz képest magasabb volatilitás határozta meg, többek között Donald Trump vámpolitikája, illetve a több kontinensen is megjelenő fegyveres konfliktusokból kifolyólag.

Az Alapkezelő által kezelt alapoknak számottevő nettó eszközérték növekedést sikerült elérni az értékesítésnek és az árfolyamnövekedésnek köszönhetően. A 2025-ös év során a vegyes-, részvény- és ingatlanalapok esetében jelentős beáramlás volt tapasztalható, ugyanakkor az abszolút hozamú alapok esetében kis mértékű kiáramlás volt megfigyelhető.

Az intézményi vagyonkezelés területén is történt előrelépés, mivel az Alapkezelő az év második felében elnyert két vagyonkezelési mandátumot, melyek együtt összesen közel 200 milliárd forinttal növelték az intézményi vagyonkezelésben lévő állományt 2026 január elsejével.

Az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya* 2025 során összesen 254 milliárd forinttal növekedett, ami elsősorban az értékpapíralapokba történő beáramlásnak köszönhető. Az Alapkezelő év végén az alapokban kezelt állományt tekintve, a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összesített nettó eszközértékéhez viszonyítva 5,53%-os bruttó piaci részesedéssel rendelkezett, ami 2024-hez képest, közel 50 bázispontos növekedést jelent.

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

.....
Gránit Alapkezelő Zrt.