

GRÁNIT ALAPKEZELŐ ZRT.
1134, Budapest, Váci út 17.
Cégjegyzékszám: 01-10-046307



ÉVES BESZÁMOLÓ

2025.01.01-2025.12.31

Keltezés: Budapest, dátum időbélyegző szerint

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Gránit Alapkezelő Zrt.

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

			eFt	eFt
Sorszám	A tétel megnevezése		2024.12.31	2025.12.31
a	b	d	d	
1	A.	Befektetett eszközök	400,940	641,951
2	I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	76,583	118,097
3		Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0
4		Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
5		Vagyoni értékű jogok	49,099	94,599
6		Szellemi termékek	27,484	23,498
7		Üzleti vagy cégérték	0	0
8		Immateriális javakra adott előlegek	0	0
9		Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0
10	II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	245,681	409,782
11		Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	34,127	267,104
12		Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0
13		Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	156,806	142,678
14		Tenyészállatok	0	0
15		Beruházások, felújítások	54,748	0
16		Beruházásokra adott előlegek	0	0
17		Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0
18	III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	78,676	114,072
19		Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	3,000	3,000
20		Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	75,676	58,328
21		Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0
22		Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
23		Egyéb tartós részesedés	0	0
24		vállalkozásban	0	0
25		Egyéb tartósan adott kölcsön	0	52,744
26		Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
27		Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0
28		Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
29	IV.	Halasztott adókövetelés	0	0
30	B.	Forgóeszközök	6,241,255	5,612,323
31	I.	KÉSZLETEK	15,589	331
32		Anyagok	0	0
33		Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0
34		Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0
35		Késztermékek	0	0
36		Áruk	0	331
37		Készletekre adott előleg	15,589	0
38	II.	KÖVETELÉSEK	2,794,153	207,401
39		Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	2,601,812	4,288
40		Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	8,699
41		Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
42		Követelések egyéb rész. viszonyban lévő vállalk. szemben	0	0
43		Váltókövetelések	0	0
44		Egyéb követelések	192,341	194,414
45		Követelések értékelési különbözete	0	0
46		Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
47	III.	ÉRTÉKPAPIROK	966,635	1,793,185
48		Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
49		Jelentős tulajdoni részesedés	0	0
50		Egyéb részesedés	949,450	1,776,000
51		Saját részvények, saját üzletrészek	17,185	17,185
52		Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
53		Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
54	IV.	PÉNZESZKÖZÖK	2,464,878	3,611,406
55		Pénztár, csekkek	710	1,046
56		Bankbetétek	2,464,168	3,610,360
57	C.	Aktív időbeli elhatárolások	501,223	3,247,417
58		Bevételek aktív időbeli elhatárolása	453,270	3,199,781
59		Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	47,953	47,636
60		Halasztott ráfordítások	0	0
Eszközök összesen			7,143,418	9,501,691

Keltezés: Budapest, dátum időbélyegző szerint

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Gránit Alapkezelő Zrt.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

		eFt		eFt
Sorszám	A tétel megnevezése		2024.12.31	2025.12.31
a	b	d	d	
61	D. Saját tőke	4,952,426	5,114,959	
62	I. JEGYZETT TŐKE	198,200	198,200	
63	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	8,000	8,000	
64	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	
65	III. TŐKETARTALÉK	16,385	16,385	
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	1,074,896	1,327,348	
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	17,185	17,185	
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	
69	1 ÉRTÉKHELYESBÍTÉS ÉRTÉKELÉSI TARTALÉKA	0	0	
70	2 VALÓS ÉRTÉKELÉS ÉRTÉKELÉSI TARTALÉKA	0	0	
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	3,645,760	3,555,841	
72	E. Céltartalékok	429,596	877,253	
73	1 Céltartalék a várható kötelezettségekre	429,596	877,253	
74	2 Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	
75	3 Egyéb céltartalék	0	0	
76	F. Kötelezettségek	522,606	730,833	
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	
78	1 Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	
79	2 Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	
80	3 Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	
81	4 Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	
82	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	
83	1 Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	
84	2 Átváltoztatható kötvények	0	0	
85	3 Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	
86	4 Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	
87	5 Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	
88	6 Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	
89	7 Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	
90	8 Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	
91	9 Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	
92	10 Halasztott adókötelezettség	0	0	
93	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	522,606	730,833	
94	1 Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	
95	2 ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	
96	3 Rövid lejáratú hitelek	0	0	
97	4 Vevőktől kapott előlegek	0	0	
98	5 Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	109,825	379,157	
99	6 Váltótartozások	0	0	
100	7 Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalk. szemben	0	0	
101	8 Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0	
102	9 Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	
103	10 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	412,781	351,676	
104	11 Kötelezettségek értékelési különbözete			
105	12 Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
106	G. Passzív időbeli elhatárolások	1,238,790	2,778,646	
107	1 Bevételek passzív időbeli elhatárolása		0	
108	2 Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1,238,790	2,778,646	
109	3 Halasztott bevételek	0	0	
Források összesen		7,143,418	9,501,691	

Keltezés: Budapest, dátum időbélyegző szerint

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Gránit Alapkezelő Zrt.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
 (összköltség eljárással)

			eFt	eFt
Sorszám		A tétel megnevezése	2024.01.01- 2024.12.31	2025.01.01- 2025.12.31
a	b		d	d
1	1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	11,945,858	14,042,257
2	2	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0
3	I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	11,945,858	14,042,257
4	3	Saját termelésű készletek állományváltozása ±	0	0
5	4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
6	II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	0	0
7	III.	Egyéb bevételek	183,183	14,014
8		ebből: visszaírt értékvesztés	0	0
9	5	Anyagköltség	43,201	39,142
10	6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	5,041,756	6,537,082
11	7	Egyéb szolgáltatások értéke	29,546	22,120
12	8	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
13	9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	70,541	40,289
14	IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	5,185,044	6,638,633
15	10	Bérköltség	2,010,536	2,300,602
16	11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	131,616	214,471
17	12	Bérfelárulások	282,859	330,584
18	V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	2,425,011	2,845,657
19	VI.	Értékcsökkenési leírás	95,905	111,802
20	VII.	Egyéb ráfordítások	684,712	915,656
21		ebből: értékvesztés	0	0
22	A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VIII)	3,738,369	3,544,523
23	13	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	142,000
24		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
29	16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	135,679	179,905
30		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	19,474	9,458
31	17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	8,228	5,659
32	18	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0
33	19	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	146,968	80,231
34		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
35	VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	290,875	407,795
36	20	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0
37		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
38	21	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0
39	22	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	5,849	12,715
40	23	Részesedésekből származó ráfordítások árfolyamveszteségek	0	0
41	24	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0
42		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
43	IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19±20+21)	5,849	12,715
44	B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	285,026	395,080
46	C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	4,023,395	3,939,603
47	X.	Adófizetési kötelezettség	377,635	383,762
48	X/1.	Halasztott adókülönbözlet (+/-)	0	0
49	D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X-X/1)	3,645,760	3,555,841

Keltezés: Budapest, dátum időbélyegző szerint

a vállalkozás vezetője (képviselője)



GRÁNIT ALAPKEZELŐ ZRT.

Kiegészítő melléklet

2025. december 31.

I. Általános adatok

Cégnév: Gránit Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely: 1134 Budapest Váci út 17.

Cégjegyzékszám: 01-10-046307

Az alakulás időpontja: 2009. február 12.

Cégbejegyzés időpontja: 2009. február 18.

Tevékenységi kör: befektetési alapkezelés, portfóliókezelés

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

Befektetéskezelés és kockázatkezelés engedélyének száma: H-EN-III-113/2012.

Portfóliókezelés és befektetési tanácsadás engedélyének száma:

EN-III/M-393/2009 H-EN-III-1078/2012.

Adószám: 14660690-2-41

Honlap címe: www.granitalapkezelo.hu

Az Alapkezelő jegyzett tőkéje 198 millió 200 ezer forint.

Kibocsátott részvények: 195 db 1.000.000 Ft névértékű Diófa Alapkezelő törzsrészvény 12 db 100 ezer forint névértékű B sorozatú visszaváltható részvény 200 db 10.000 Ft névértékű C sorozatú visszaváltható részvény.

A Társaságnál a 2025-ös évben nem történt tőkeemelés.

Az Alapkezelő üzleti éve megegyezik a naptári évvel kivéve az első évet. Az első üzleti év a létesítő okirat ellenjegyzésének napjától a naptári év végéig tartott.

Tulajdonosi szerkezet 2025.12.31-én:

Tarragona Holding Zrt.: 95.96 %

Gránit Alapkezelő Zrt. tulajdonosi arány: 4.04 %

A Társaság anyavállalata:

Gránit Bank Nyrt.

1095, Budapest, Lechner Ödön fasor 8.

Az anyavállalat konszolidációra kötelezett, így a Társaságnak is van konszolidációs adatszolgáltatási kötelezettsége.

A **Tarragona Holding Zrt.** 95%-os tulajdonosa a **Gránit Bank Nyrt.** (székhelye: Magyarország, 1095 Budapest Lechner Ödön fasor 8., Cégjegyzékszám: 01-10-041028) , 5%-os tulajdonosa az **EAS Equity Zrt.** (székhelye: Magyarország, 1118, Budapest, Kelenhegyi út 27., Cégjegyzékszám: 01-10-142045).

Az Alapkezelő leányvállalata a **Grandum Ingatlankezelő Kft.**

A leányvállalat főbb adatai:

Cégjegyzékszám: 01-09-417707

Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság

Székhely: 1134 Budapest, Váci út 17.

Törzstőke: 3.000.000, - Ft

Vezető tisztségviselők:

- Lukács Kornélia Sára (1223, Budapest, Miklósvár utca 9.)
- Erdélyi Zombor (1118, Budapest, Rodostó utca 4. 1.em. 11.ajtó)
- Ruzsinszki Tibor (2151, Fót, Németh Kálmán út 14/C)

Az Alapkezelő Vezető tisztségviselői:

Igazgatóság elnöke: Mikesy Álmos
Cégvezető: Erdélyi Zombor
Igazgatósági tagok: Barlai Róbert
Oláh Márton
Mikesy Álmos

Felügyelő bizottság elnöke: Hankiss László Balázs

Felügyelő bizottsági tagok: Dr. Török Ilona
Brezina Szabolcs Károly
Hankiss László Balázs

A mérlegkészítés időpontjában a kockázatkezelésért felelős személy:
Kerkuska Gábor László

A beszámoló aláírására jogosult személyek mérlegkészítés dátumán:

- Mikesy Álmos (1148 Budapest, Felsőbüki Nagy Pál utca 4.)
Aláírás módja: együttes
- Erdélyi Zombor (1118 Budapest, Rodostó utca 4. 1.em. 11.ajtó)
Aláírás módja: együttes

A Gránit Alapkezelő tagja a Befektető-védelmi Alapnak. Fizetett éves díj: 500 e Ft. Az Alapkezelő külföldi fiókteleppel nem rendelkezik.

Gránit Alapkezelő által kezelt alapok Nettó Eszközértéke e Ft-ban 2025. december 31-én**(adatok eFt-ban)**

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás
Gránit KamatPlusz (Diófa Optimus I. Alap)	38,399,816	2,532,200	-35,867,616
Gránit EuroPlusz Befektetési Alap (Diófa Optimus II. Alap)	38,656,538	12,359,532	-26,297,006
Gránit WM-1 Alap	18,204,769	10,782,868	-7,421,901
Gránit WM-2 Alap	7,389,599	4,948,187	-2,441,412
Gránit WM-3 Alap	3,559,663	2,639,354	-920,309
Torony Ingatlan Alap	33,071,701	88,861,826	55,790,125
Gránit Harmónia Vegyes Befektetési Alap	45,952,431	111,893,436	65,941,005
Gránit Kötvény Befektetési Alap	773,745	1,299,685	525,940
Magyar Posta Takarékos Ingatlan Alap	324,381,886	396,569,418	72,187,532
Gránit Abszolút Hozamú Alap	806,125	565,764	-240,361
Gránit Fejlett Piaci Szárm. Részvény Alap	1,764,310	1,745,501	-18,809
Grandum Euró Ingatlan Alapok Alapja	10,323,687	10,827,407	503,720
Takarék Rövid Kötvény Befektetési Alap	1,002,826	0	-1,002,826
Gránit WM-4 Abszolút származtatott Alap (Gránit Származtatott Befektetési Alap)	555,631	648,732	93,101
Gránit Közép-Európai Részvény Alap	1,152,227	6,251,243	5,099,016
Grandum Dollár Ingatlan Alapok Alapja	3,458,015	2,157,754	-1,300,261
Diófa Kolosszus Ingatlan Alapok Alapja	1,658,105	1,799,023	140,918
Nivala Magántőkealap	2,547,111	1,890,200	-656,911
TM-2 Ingatlanbefektetési Alap	4,884,128	20,242,720	15,358,592
Docler 1 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Részalap	1,941,672	1,999,510	57,838
Docler 2 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Részalap	1,698,357	1,719,570	21,213
Docler 3 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Részalap	2,398,690	2,434,543	35,853
Docler 4 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Részalap	2,290,284	2,331,415	41,131
Docler 5 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Részalap	2,117,367	2,136,498	19,131
Docler 6 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Részalap	2,144,819	2,166,515	21,696
Docler 7 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Részalap	1,182,618	1,232,753	50,135
Docler 8 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Részalap	2,147,296	2,170,925	23,629
Docler 9 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Részalap	1,900,650	1,960,274	59,624
TERRA Ingatlan Befektetési Alap	6,783,323	6,837,271	53,948
Gránit Lendület Vegyes Befektetési Alap	8,139,070	9,252,407	1,113,337
Gránit Jövőkép ESG Részvény Befektetési Alap	2,630,599	2,109,533	-521,066
Gránit Szintézis Abszolút Hozamú Alap	320,960	267,447	-53,513
Diófa Kolosszus II. Ingatlan Alapok Gyűjtő-alapja	130,655	0	-130,655
Főnix Magántőkealap	157,925,685	159,318,114	1,392,429
Egmont Magántőkealap	19,643,526	24,509,198	4,865,672
Diorit Magántőkealap	53,080,099	86,368,881	33,288,782
Diófa Thales Ingatlanalap	39,880	40,688	808
Gordiusz Magántőkealap	94,092,846	98,775,421	4,682,575
Gránit Eurokamat Abszolút Hozamú Származtatott Alap	2,088,033	2,810,829	-277,204
Gravits Hungary Ingatlan Alap	531,545	4,549,177	4,017,632
Andezit Magántőke Alap	0	4,895,343	4,895,343
Raventon Magántőke Alap	0	2,214,942	2,214,942
Invalora Magántőke Alap	0	53,916,967	53,916,967
Összesen	901,770,287	1,152,033,071	250,262,784

Portfóliók Nettó Eszközértéke

(adatok eFt-ban)

	2024.12.31	2025.12.31	Változás
Magánnyugdíjpénztári portfóliók	21,208,935	25,883,595	4,674,660
Önkéntes pénztári portfóliók	62,993,384	98,285,070	35,291,686
Biztosítói portfóliók	28,204,481	28,773,762	569,281
Egyéb portfóliók	139,661,533	155,165,813	15,504,279
Összesen	252,068,333	308,108,240	56,039,906

Kezelt vagyon piaci értéke

(adatok eFt-ban)

2025.12.31	Összesen	Pénzeszköz	Értékpapír	Származtatott ügylet	Köv-köt	Díj
Magánnyugdíjpénztári portfóliók	24,749,575	636,892	24,402,527	0	-266,576	-23,268
Önkéntes pénztári portfóliók	68,635,042	795,279	69,193,288	246,345	-1,486,044	-113,826
Biztosítói portfóliók	18,289,047	20,672	18,268,375	0	0	0
Egyéb portfóliók	151,965,912	1,604,089	150,379,383	0	-17,560	0
Összesen	263,639,576	3,056,932	262,243,573	246,345	-1,770,180	-137,094

Társaság nem végez bizományosi és saját számlás tevékenységet.

A vagyonkezelte portfóliók az alábbi értékpapírokat tartalmazzák 2025.12.31-én. Az értékpapírok a letétkezelőknél kerültek elhelyezésre.

ezer Ft-ban	Központi értéktárban, illetve más helyen őrzött értékpapírok állománya		Értékpapírszámlán kezelt dematerializált értékpapírok állománya		Értékpapírok állománya	
	névérték	nyilvántartási érték	névérték	nyilvántartási érték	összesen névérték	nyilvántartási érték
Értékpapírok	0	0	252,732,654	262,243,573	252,732,654	262,243,573
Államkötvények	0	0	158,838,147	144,100,498	158,838,147	144,100,498
Befektetési jegy	0	0	26,352,901	45,923,083	26,352,901	45,923,083
Diszkont kincstárjegy	0	0	43,724,400	42,635,702	43,724,400	42,635,702
ETF	0	0	934	62,938	934	62,938
Jelzáloglevél	0	0	5,092,000	5,249,354	5,092,000	5,249,354
MNB Diszkontkötvény	0	0	3,960,000	3,950,254	3,960,000	3,950,254
Részvény	0	0	3,321	5,429,877	3,321	5,429,877
Vállalati kötvény	0	0	14,760,950	14,891,868	14,760,950	14,891,868

A Társaság a 2000. évi C. tv. értelmében könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvvizsgáló adatai:

TRUSTED ADVISER Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

Cégjegyzékszám: 01-09-279282

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

MKVK nyilvántartási szám: 002588

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai: Szovics Zsolt

MKVK tagszám: 005784

Könyvvizsgálat éves díja: 2.448.000 Ft + ÁFA.

A beszámoló összeállításáért felelős személy:

Kerecsen Marianna

PM regisztrációs szám: 132444

II. A számviteli politika összefoglalása

A Gránit Alapkezelő Zrt. (továbbiakban: Társaság) a hatályos számvitel politikáját a

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

Könyvvezetési kötelezettség

A Társaság a tevékenysége során előforduló a vagyoni pénzügyi jövedelmi helyzetére kiható gazdasági eseményekről folyamatosan - analitikus és főkönyvi – nyilvántartást vezet és azt az üzleti év végén lezárja. A Társaságnál a könyvvezetés a kettős könyvvitel rendszerében történik magyar nyelven.

A Társaság az üzleti évről készített beszámolót, valamint az azt alátámasztó leltárt értékelést, főkönyvi kivonatot, valamint minden más a számviteli törvény követelményeinek megfelelő nyilvántartást olvasható formában legalább 8 évig köteles megőrizni.

Beszámolási kötelezettség üzleti év

A Társaság működéséről vagyoni pénzügyi és jövedelmi helyzetéről az üzleti év könyveinek zárását követően könyvvezetéssel alátámasztott éves beszámolót készít.

Az üzleti év megegyezik a naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: tárgyévi december 31.

A mérlegkészítés időpontja: tárgyévet követő év január 15. (Ha az munkaszüneti napra esik az azt követő munkanap).

Önellenőrzések hibahatások kezelése

Amennyiben az ellenőrzés az önellenőrzés az előző üzleti év(ek) éves beszámolójában elkövetett jelentős összegű hibá(ka)t állapított meg akkor az előző év(ek)re vonatkozó - a mérlegkészítés napjáig megismert megállapítások miatti módosításokat a mérleg és az eredménykimutatás minden tételénél az előző év adatai mellett a Társaság bemutatja; azok nem képezik részét az eredménykimutatás tárgyevi adatainak. Ez esetben, a mérlegben is az eredménykimutatásban is külön-külön oszlopban szerepelnek az előző évi adatok a lezárt év(ek)re vonatkozó módosítások, valamint a tárgyevi adatok. A jelentősebb összegű hibahatásokat évente előjeltől függetlenül halmozott összegben kell elbírálni.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételeknek, ráfordításoknak, költségnek minősül a bemutatás szempontjából:

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel:

Tartalma: az adott üzleti év tervében nem szereplő (előre nem látott) bevétel

Összege: az adott üzleti év árbevételenek 40%-át elérő vagy meghaladó összegű bevétel

Kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek, ráfordítások

Tartalma: az adott üzleti év tervében nem szereplő (előre nem látott) költségek, ráfordítások

Összege: az adott üzleti év teljes költség és ráfordítás 40%-át elérő vagy meghaladó összegű költség vagy ráfordítás

Jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során az adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák - eredményt saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjelétől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, akkor az 10 millió forintot.

Fentiekből következően amennyiben a megállapítások nem jelentősek - vagyis nem érik el a fentiek szerinti mérlegfőösszeg 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 %-a 10 millió Ft-nál kevesebb az 10 millió forintot – akkor azokat a tárgyév adatai között szerepelteti a Társaság.

Értékelési alapelvek

A Társaság az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenési leírását az egyedi értékelés elve alapján a használat várható idejét és a maradványértéket figyelembe véve lineáris kulcsokkal számolja.

A 200 000 Ft beszerzési érték alatti egyedi beszerzési értékű tárgyi eszközöknél és immateriális javaknál az értékcsökkenési leírás elszámolása az eszköz használatbavételével egyidejűleg egy összegben történik.

A valuta és devizakészleteket valamint külföldi pénznemben fennálló követeléseket és tartozásokat az MNB által közzétett devizaközép árfolyamon mutatja ki a Társaság. Nem realizált árfolyamnyereséget vagy veszteséget a Társaság összevontan a mérleg fordulónapjával a pénzügyi műveletek egyéb bevételei vagy a pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai között mutatja ki.

A követelések minősítése alapján elszámolt értékvesztés összegét egyéb ráfordításként a tárgyévben képzett értékvesztés visszaírását az egyéb ráfordítás csökkenéseként kell elszámolni. Az előző években elszámolt értékvesztés összegének visszaírását az egyéb bevételekkel szemben kell elszámolni.

Saját tőkét, céltartalékot a kötelezettségeket a mérlegben könyv szerinti értéken kell kimutatni.

Jegyzett, de még be nem fizetett tőkeként kell kimutatni a jegyzett tőkének a mérleg fordulónapjáig be nem fizetett összegét.

A függő kötelezettségek és a biztos (jövőbeni) kötelezettségek után képzett kockázati céltartalékként kell elszámolni a Társaságnál – a mérlegen kívüli tételek közé tartozó – függő kötelezettségek és a biztos (jövőbeni) kötelezettségek minősítése alapján az egyéb ráfordításokkal szemben képzett kockázati céltartalék összegét.

III. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ TÉTELEK

BEFEKTETETT ESZKÖZÖK

<u>Immateriális javak</u>	<u>2025.12.31.</u>	<u>118 097 e Ft</u>
	2024.12.31.	76 583 e Ft

A mérleg sor vagyoni értékű jogokat és szellemi terméket tartalmaz. Az immateriális javak 2025. évi állományának változását az 1. sz. melléklet tartalmazza.

<u>Tárgyi eszközök</u>	<u>2025.12.31.</u>	<u>409 782 e Ft</u>
	2024.12.31.	245 681 e Ft

A tárgyi eszközök 2025. évi állományának változását az 1. sz. melléklet tartalmazza.

BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK, RÉSESEDÉSEK

A 3.000.000 Ft tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban a Grandum Ingatlankezelő Kft. alapításával kapcsolatos.

A társaságnak két részletben folyósított kölcsön alapján 58 328 eFt tagi kölcsön követelés tart nyilván a 2025. évben történ törlesztés után.

A leányvállalatnak adott kölcsön piaci feltételek mellett történt.

Társaságunk Egyéb tartósan adott kölcsönként hosszú távra adott kauciót tart nyilván 52 744 eFt értékben 2025. évben.

FORGÓESZKÖZÖK

<u>Követelések</u>	<u>2025.12.31.</u>	<u>207 401 e Ft</u>
	2024.12.31.	2 794 153 e Ft

<u>Követelések áruszállításból és szolgáltatásból</u>	<u>2025.12.31.</u>	<u>4 288 e Ft</u>
	2024.12.31.	2 601 812 e Ft

A vevők állománya nem tartalmaz értékvesztést.

Egyéb követelések

(adatok eFt-ban)

Egyéb követelések	2024.12.31	2025.12.31	változás
Óvadék, foglaló	31,878	986	-30,892
T egyenlegű szállító	483	4,782	4,299
Különadó követelés (alapokkal sz.)	94,202	118,698	24,496
Equilor Befektetési Zrt. pénzszámla	930	1,677	747
TB ellátások	4,339	3,660	-679
Adott előleg	1,424	1,569	145
Követelés portfóliókezelésből	43,571	32,311	-11,260
Követelés munkavállalóval szemben	770	675	-95
Különféle egyéb követelések	14,743	2,017	-12,726
Szakképzési hozzájárulás	1	0	-1
Társasági adó		28,039	28,039
Összesen	192,341	194,414	2,073

Értékpapírok

2025.12.31.	1 793 185 e Ft
2024.12.31.	966 635 e Ft

A Társaság 2024. december 31-én a visszavásárolt 8 db saját törzsrészcénnel rendelkezett 17.185 e Ft értékben, valamint, Gránit Kamatplusz Abszolút Hozamú Befektetési Alap 824 791 677 db jegyeivel.

Pénzeszközök

(adatok eFt-ban)

Pénzeszközök	2024.12.31	2025.12.31	változás
Pénztár	710	1,046	336
Bank	2,464,168	3,610,360	1,146,192
Összesen	2,464,878	3,611,406	1,146,528

Aktív időbeli elhatárolások

A Bevételek aktív időbeli elhatárolása a tárgyévre járó, de 2026-ban kiszámlázott sikerdíj bevételt, illetve 2026-ban továbbszámlázott bevételeket és kamatbevételeket tartalmaz nagyrészt.

A sikerdíjak egyeztetése a vagyonkezelte ügyfelekkel fordulónapot követően történt meg, számlázásra az egyeztetést követően kerültek, így fordulónapon az aktív időbeli elhatárolások között kerültek kimutatásra.

A Ráfordítások aktív időbeli elhatárolása a 2025-ben számlázott, de 2026. évet érintő költségeket tartalmazza.

(adatok eFt-ban)

Aktív időbeli elhatárolások	2024.12.31	2025.12.31	változás
Bevételek	453,270	3,199,781	2,746,511
Vagyonkezelési és sikerdíjak	447,043	3,174,347	2,727,304
Továbbszámlázás	180	4,464	4,284
Egyéb	6,047	20,970	14,923
Ráfordítások	47,953	47,636	-317
Biztosítás	5,808	6,705	897
Előfizetés	822	969	147
Licence díj	6,907	6,638	-269
Bérleti díjak	15,602	11,151	-4,451
Üzemeltetési költség	4,335	3,375	-960
Informatikai szolgáltatás	9,442	10,382	940
Marketing költség	1,139	40	-1,099
Kiküldetés költségei	716	683	-33
Egyéb	3,182	5,550	2,368
Szakértői díjak		1,353	1,353
Tagdíjak		790	790
Összesen:	501,223	3,247,417	2,746,194

SAJÁT TŐKE

2025.12.31. 5 114 959 e Ft
2024.12.31. 4 952 426 e Ft

A jegyzett tőke soron a Cégbíróság által bejegyzett tőke szerepel:	198 200 e Ft
Tőketartalék	16 385 e Ft
Eredménytartalék	1 327 348 e Ft
Lekötött tartalék	17 185 e Ft
Adózott eredmény:	3 555 841 e Ft

Az eredménytartalék összege 1 327 348 e Ft. A lekötött tartalék a visszavásárolt saját részvény értékét tartalmazza. A tulajdonosi határozat értelmében a 2024. év után 3 393 308 e Ft osztalék került kifizetésre.

A saját tőkében bekövetkezett változásokat a 4. számú melléklet tartalmazza.

CÉLTARTALÉK

2025.12.31.	877 253 e Ft
2024.12.31.	429 596 e Ft

Céltartalék	nyitó	képzés	feloldás éven belül	feloldás éven túli	záró
Céltartalék ki nem vett szabadságra	10,784	158 280	134 763	10 784	23 517
Céltartalék a jövőbeni kötelezettségekre	418,812	434 924			853 736
Összesen:	429,596	593 204	134 763	10 784	877,253

Az Alapkezelő azon zártvégű alapokra vonatkozóan képez céltartalékot, amelyeknél az Alapkezelőnek a jövőben fizetési kötelezettsége keletkezik az adott alap lejáratakor, abban az esetben, ha nem teljesül az adott alap befektetői által a lejáratig elvárt hozam.

RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

(adatok eFt-ban)

Rövid lejáratú kötelezettségek	2024.12.31	2025.12.31	változás
Belföldi szállítók	109 825	311 567	201 742
Külföldi szállító		67 590	67,590
Kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	412 781	351 676	-61 105
Összesen	522 606	730 833	208 227

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

(adatok eFt-ban)

Egyéb Rövid Lejáratú kötelezettségek	2024.12.31	2025.12.31	változás
SZJA	40 850	48 984	8,134
Társasági adó	154 981	0	-154,981
Innovációs járulék	15 955	16 285	330
Egyéb adók	113 432	162 305	48,873
Szociális hozzájárulás	35 812	45 747	9,935
Munkavállalókkal szembeni kötelezettség	0	399	399
TB járulék	43 491	52 179	8,688
egyéb	254	4 706	4,452
ÁFA kötelezettség	1 792	12 417	10,625
K egyenlegű vevő	6 214	8 654	2,440
Összesen	412 781	351 676	-61,105

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

	2025.12.31.	2 778 646 e Ft
Passzív időbeli elhatárolások	2024.12.31.	1 238 790 eFt

A passzív időbeli elhatárolások a mérlegzárás időpontjáig nem számlázott számviteli szolgáltatást könyvvizsgálói díjat és egyéb 2025-ös üzleti évet terhelő költségeket tartalmaz.

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása

(adatok eFt-ban)

Passzív időbeli elhatárolások	2024.12.31	2025.12.31	változás
Könyvvizsgálat díja	1,020	1,224	204
Prémium-jutalom és járulékai	558,063	653,406	95,343
Forgalmazási, közvetítói jutalék	15,670	233,903	218,233
Igénybe vett szolgáltatások díjai	3,051	64,544	61,493
Bérleti, üzemeltetési költség	1,897	3,269	1,372
Informatikai szolgáltatás	1,722	8,370	6,648
Jogi szolgáltatás	5,238	102,201	96,963
Számlafenntartási, közvetítói díj	629,808	1,483,552	853,744
Tovább számlázás	255	1,380	1,125
Trailer fee	1,379	11,780	10,401
Marketing költség	2,041	14,635	12,594
Biztosítás	3,690	0	-3,690
MNB felügyeleti változó díj	12,223	13,009	786
Szakértői díjak	1,219	87,380	86,161
Elhatárolt járulék		87,787	87,787
Közüzemi díjak		5,649	5,649
Egyéb	1,514	6,557	5,043
Összesen:	1,238,790	2 778 646	1,539,856

Idén nem történt előre számlázás az alapkezelési díjból, amely a bevételek passzív időbeli elhatárolására is hatással lett volna.

A forgalmazási jutalékok elhatárolására idén sor került a számla késői érkezése miatt, ez okozza a jelentős eltérését a tavalyi évhez képest.

IV. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ TÉTELEK

Értékesítés nettó árbevétele

(adatok eFt-ban)

ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	2024.12.31	2025.12.31	változás
Alapkezelési tevékenység bevétele	9,210,475	11,181,518	1,971,043
Vagyonkezelési tevékenység - pénztár	93,599	313,861	220,262
Vagyonkezelési tevékenység – egyéb	164,479	115,342	-49,137
Sikerdíj	2,261,728	2,155,298	-106,430
Egyéb szolgáltatás bevétele	127,282	210,638	83,356
Kezelt alapoknak továbbszámlázott költségek bevétele	88,295	65,600	-22,695
Összesen	11,945,858	14,042,257	2,096,399

Anyagjellegű ráfordítások

(adatok eFt-ban)

ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	2024.12.31	2025.12.31	változás
Anyagköltség	43,201	39,142	-4,059
Tőzsdei adatszolgáltatás	66,651	69,006	2,355
Számítástechnikai szolgáltatás	169,051	259,625	90,574
Irodabérleti díj, és rezsi költség	231,486	234,216	2,730
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	586,553	504,475	-82,078
Könyvelés, könyvvizsgálat, közzététel	10,011	15,995	5,984
Érdekképviselő és egyéb tagdíjak	55,200	62,436	7,236
Telefon, posta, távközlés költsége	24,550	26,368	1,818
Takarítás, szemétszállítás	17,767	22,873	5,106
Bankköltségek, biztosítás, illeték,	29,546	22,120	-7,426
Jogi szolgáltatás	50,023	399,138	349,115
Forgalmazói jutalék	3,677,641	4,775,593	1,097,952
Hirdetés, reklám-marketing	152,823	167,357	14,534
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	70,541	40,289	-30,252
Összesen	5,185,044	6,638,633	1,453,589

Az Alapkezelő az **Gránit Bank Nyrt.**-vel határozatlan idejű forgalmazási szerződést kötött. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók piaci feltételek mellett valósultak meg.

Személyi jellegű ráfordítások

(adatok eFt-ban)

SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	2024.12.31	2024.12.31	változás
Bérköltség	2,010,536	2,300,602	290,066
Személyi jellegű egyéb kifizetések	131,616	214,471	82,855
Bérfelárulások	282,859	330,584	47,725
Összesen	2,425,011	2,845,657	420,646

Átlagos statisztikai állományi létszám: 112,7 fő (szellemi foglalkoztatottak)

Tiszteletdíjak

Igazgatóság és Felügyelő Bizottság	6 fő	95 043 eFt
------------------------------------	------	------------

Értékcsökkenési leírás

2025.12.31.	111 802 e Ft
2024.12.31.	95 905 e Ft

Értékcsökkenés elszámolása a számviteli politikában meghatározott módon történt.

Egyéb ráfordítások

(adatok eFt-ban)

EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	2024.12.31	2025.12.31	változás
Iparűzési adó	236,822	279,257	42,435
Gépjármű súlyadó	551	490	-61
Terven felli értékcsökkenés	1,783	7,599	5,816
Idegenforgalmi adó	8	0	-8
Cégautó adó	4,343	4,330	-13
Általános forgalmi adó	37,453	87,593	50,140
Egyéb ráfordítások	1,719	6,312	4,593
Késedelmi pótlék, kártérítések	1,976	4,185	2,209
Céltartalék képzés	349,536	458,441	108,905
Innovációs járulék	35,523	41,888	6,365
Támogatás	14,984	25,321	10,337
Elengedett követelés értéke	14	240	226
Összesen	684,712	915,656	230,944

Pénzgyi műveletek bevételei

(adatok eFt-ban)

PÉNZGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	2024.12.31	2025.12.31	változás
Egyéb kapott kamatok	135,679	179,905	44,226
Pénzgyi műveletek egyéb bevételei	8,228	5,659	-2,569
Részesedésből származó bevétel, árfolyamnyereségek	0	142,000	142,000
Befektetett pénzügyi eszközökből származó bev., árf. nyer.	146,968	80,231	-66,737
Összesen	290,875	407,795	116,920

Pénzgyi műveletek ráfordításai

(adatok eFt-ban)

PÉNZGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	2024.12.31	2025.12.31	változás
Pénzgyi műveletek egyéb ráfordításai	5,849	12,715	6,866
Összesen	5,849	12,715	6,866

Portfóliókezelés tájékoztató adatai (327/2009. Korm.rend. 17. §-a alapján)

Portfóliókezelésből adódó eszközök, pénzeszközök (17. § aa) ab))	Tárgyévben vonatkozó eszköz és kötelezettség nem merült fel
Képzett céltartalékok vállalt garanciák (17. § ac))	Id. Kiegészítő melléklet Céltartalékok sor
Portfóliókezelés bevételeinek részletezése (17. § ad))	Id. Kiegészítő melléklet IV. pont
Áthárított, továbbszámlázott költségek (17. § ae))	Id. Kiegészítő melléklet IV. pont
Mérlegen kívüli kötelezettségek (17. § af))	Tárgyévben vonatkozó mérlegen kívüli kötelezettségek nincsenek
Kapott fedezetek, biztosítékok (17. § ah))	Mérlegzáráskor vonatkozó tételek nincsenek
Határon átnyúló szolgáltatások (17. § b))	Vonatkozó tételek nincsenek
Mérlegzárás időpontjában nyitott határidős, opciós és swap ügyletek	Mérlegzáráskor vonatkozó tételek nincsenek

Adózás

Az adóhatóság a vonatkozó adóévet az elévülési időn belül bármikor vizsgálhatja. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak pótlólagos adó vagy bírság címén jelentős kötelezettsége származhat.

Társasági adóalap levezetése

(adatok eFt-ban)

TÁRSASÁGI ADÓ	2024.12.31	2025.12.31
Adózás előtti eredmény	4,023,395	3,939,603
késedelmi pótlék, bírság	0	6,388
számviteli törvény szerinti amortizáció	97,689	119,402
kivezetett eszközök nyilvántartási értéke	1,296	9,732
elengedett követelés nem magánszemélynek	0	197
nem vállalkozás érdekében felmerült költség	0	230
egyéb adóalapot növelő tétel	619	
képzett céltartalék	349,536	458,441
Növelő tételek összesen	449,140	594,390
adótörvény szerinti amortizáció	92,714	107,867
kivezetett eszköz számított nyilvántartási érték	2,721	6,771
kapott osztalék		142,000
visszaírt céltartalék	178,162	10,784
egyéb csökkentő tétel	2,997	5,018
Csökkentő tételek összesen	276,594	272,440
Adóalap	4,195,941	4,261,553
Társasági adó	377,635	383,540
Adókedvezmények	0	0
Fizetendő társasági adó	377,635	383,540

A Társaság a 2025. évi társasági adóalap megállapításánál a társasági adóról szóló többször módosított 1996. évi LXXXI. törvényt vette figyelembe.

V. FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

Nem történt említésre méltó esemény a fordulónapot követően.

VI. KIVÉTELES NAGYSÁGÚ VAGY ELŐFORDULÁSÚ ESEMÉNYEK

A Társaság életében kivételes nagyságú esemény nem történt.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Eszközök mozgástábla
2. sz. melléklet: Cash Flow kimutatás
3. sz. melléklet: Mutatószámok
4. sz. melléklet: Saját tőke mozgástábla

Budapest, időbélyegző szerint

.....
Vállalkozás vezetője

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA

eFt

	vagyoni értékű jogok	üzleti vagy cégérték	szellemi termékek	kísérleti fejlesztés értéke	alapítás átszervezés	immateriális javak összesen	ingatlanok	műszaki berendezések	egyéb berendezések	beruházások	tárgyi eszközök összesen	eszközök mindösszesen
nyitó bruttó érték	248,656	-	31,035	-	-	279,691	52,254	-	324,503	54,748	431,505	711,196
növekedés	74,735	-		-	-	74,735	253,166	-	61,596	278,901	593,663	668,398
csökkenés		-		-	-	-	17,030	-	24,618	333,649	375,297	375,297
záró bruttó érték	323,391	-	31,035	-	-	354,426	288,390	-	361,481	-	649,871	1,004,297
					-	-						
nyitó é.cs.	199,557	-	3,551	-	-	203,108	18,127	-	167,697	-	185,824	388,932
növekedés	29,235	-	3,986	-	-	33,221	12,590	-	65,991	-	78,581	111,802
csökkenés		-		-	-	-	9,431	-	14,885	-	24,316	24,316
záró é.cs.	228,792	-	7,537	-	-	236,329	21,286	-	218,803	-	240,089	476,418
nyitó nettó érték	49,099	-	27,484	-	-	76,583	34,127	-	156,806	54,748	245,681	322,264
záró nettó érték	94,599	-	23,498	-	-	118,097	267,104	-	142,678	-	409,782	527,879

GRÁNIT ALAPKEZELŐ ZRT.
CASH-FLOW kimutatás

adatok e Ft-ban

SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS	2024	2025
1.a Adózás előtti eredmény	4,023,395	3,939,603
Működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1.b Korrekciók az adózás előtti eredményben	0	-134,560
2. Elszámolt amortizáció	95,905	111,802
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	0
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	171,375	447,657
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-1,296	-58
6. Szállítói kötelezettség változása	-356,416	269,332
7. Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	-301,617	-61,105
8. Passzív időbeli elhatárolások változása	786,938	1,539,856
9. Vevőkövetelés változása	1,768,524	2,597,524
10. Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélkül)	-947,500	-822,064
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	-362,545	-2,746,194
12. Fizetett adó (nyereség után)	-377,635	-383,762
13. Fizetett osztalék, részesedés	-4,094,051	-3,393,308
I. Működési Cash-flow	405,077	1,364,723
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS		
14. Befektetett eszközök beszerzése	-158,745	-334,749
15. Befektetett eszközök eladása	8,172	9,790
16. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	74,324	17,348
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	0	-52,744
18. Kapott osztalék, részesedés	0	142,000
II. Befektetési Cash-flow	-76,249	-218,355
PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS		
19. Részvénykibocsátás bevétele (Tőkeemelés)	0	0
20. Kötvénykibocsátás bevétele	0	0
21. Hitelfelvétel	0	0
22. Véglegesen kapott pénzeszköz	0	0
23. Részvénybevonás (Tőkeleszállítás)	0	0
24. Kötvényvisszafizetés	0	0
25. Hiteltörlesztés, -visszafizetés	0	0
26. Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0
III. Cash-flow pénzügyi műveletekből	0	0
IV. Pénzeszközök változása	328,828	1,146,368
27. Devizás pénzeszközök ártértékelése	0	160
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása	328,828	1,146,528
Nyitó pénzeszközállomány	2,136,050	2,464,878
Záró pénzeszközállomány	2,464,878	3,611,406

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

.....
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Gránit Alapkezelő Zrt.

A Társaság pénzügyi helyzetét jellemző mutatók:

E FT

Jövedelmezőségi mutató

Adózott eredmény	3,555,841	
Saját tőke	5,114,959 =	69.52%

Tőkeerősség

Saját tőke	5,114,959	
Mérlegfőösszeg	9,501,691 =	53.83%

Likviditási mutatók

Forgó eszközök	5,612,323	
Rövid lejáratú kötelezettségek	730,833 =	7.68

Kötelezettségek részaránya

Kötelezettségek	730,833	
Mérlegfőösszeg	9,501,691 =	7.69%

Befektetett eszközök részaránya

Befektetett eszközök	641,951	
Mérlegfőösszeg	9,501,691 =	6.76%

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Gránit Alapkezelő Zrt.
2025.01.01-2025.12.31

4. sz. melléklet

Saját tőke mozgástábla

eFt

	Jegyzett tőke	Jegyzett, de be nem fizetett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Saját tőke
Nyitó érték	198,200	-	16,385	1,074,896	17,185	-	3,645,760	4,952,426
Növekedés	-	-	-	3,645,760	-	-	3,555,841	7,201,601
Csökkenés	-	-	-	3,393,308	-	-	3,645,760	7,039,068
Záró érték	198,200	-	16,385	1,327,348	17,185	-	3,555,841	5,114,959

GRÁNIT ALAPKEZELŐ ZRT.

Üzleti jelentés

2025. december 31.

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalomjegyzék.....	2
I. Globális gazdasági környezet	3
I.1 Globális kötvény- és részvénytőzsdék alakulása	4
I.2 Régiós piaci környezet	6
I.3 Hazai pénz- és kötvénypiac változása	8
I.4 Ingatlanpiaci környezet	13
II. Alapkezelői piac változásai	17
III. Eredmény rövid bemutatása	20
IV. 2025-ös üzleti év áttekintése.....	21
V. Foglalkoztatási politika	22
VI. Fenntarthatóság.....	23
VII. Kockázatkezelési Politika.....	25
VIII. 2026-os várakozások, tervek	26
VIII.1 Hazai gazdasági várakozások	26
VIII.2 Ingatlanpiaci várakozások.....	28
VIII.3 Alapkezelő piaci várakozások	31
VIII.4 Vállalati várakozások	32
IX. Egyéb információk	32
IX.1 Üzleti partnerek.....	32
IX.2 Mérleg fordulónap utáni események	33
IX.3 Kutatás és fejlesztés	33

I. GLOBÁLIS GAZDASÁGI KÖRNYEZET

2025-ös évben 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 a fogyasztói árindex, 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 (Európai Központi Bank) 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, amely látszódtott az első negyedéves GDP adatokban is. Azonban, az év további részében 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 megelőző évhez képest jobban teljesített, az első két negyedévben 1,6-1,6, míg harmadik és negyedik negyedévben 1,4 és 1,3 százalékkal bővült a gazdaság éves alapon. A növekedésben szerepet játszott a 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 (Federal Reserve System – amerikai központi bank) szeptembertől kezdve csökkentette a jegybanki alapkamatot, az év során összesen három, egyenként 25-25 bázispontos vágást hajtott végre. Így, az alapkamat az év eleji 4,5 százalékról 3,75 százalékra csökkent. Az Európai Központi Bank 2025-ben összesen négy 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 infláció az Egyesült Államokban továbbra is a 2 százalékos cél felett áll, ugyanakkor 3 százalék alatt mozog.

Kifejezetten magas volt az év elején a gáz ára, februárban az 55 euró/Mwh-os szintet is elérte. Az év hátralevő részében azonban az ár fokozatosan normalizálódott, és a 25-40 euró/Mwh-os sávban mozgott, amely árszint ugyanakkor továbbra is a koronavírus-járvány előtti szint felett maradt. Az olaj ára a geopolitikai konfliktusok ellenére a megelőző évnél alacsonyabb tartományban mozgott. Az év elején a hordónkénti 75-80 dollárról az év végére a 60-65 dolláros sávba csökkent az olaj ára. 2025 során egyedül júniusban, az Izrael és Irán közötti konfliktus hatására volt egy jelentősebb emelkedés az árfolyamban, amelyet azonban gyors korrekció követett. A nyomott olajár leginkább az OPEC+ (Kőolaj-exportáló Országok Szervezete és számos nem OPEC tagállam) általi túltermelésnek, illetve a gyenge globális keresletnek tudható be.

I.1 Globális kötvény- és részvénytőzsiacok alakulása

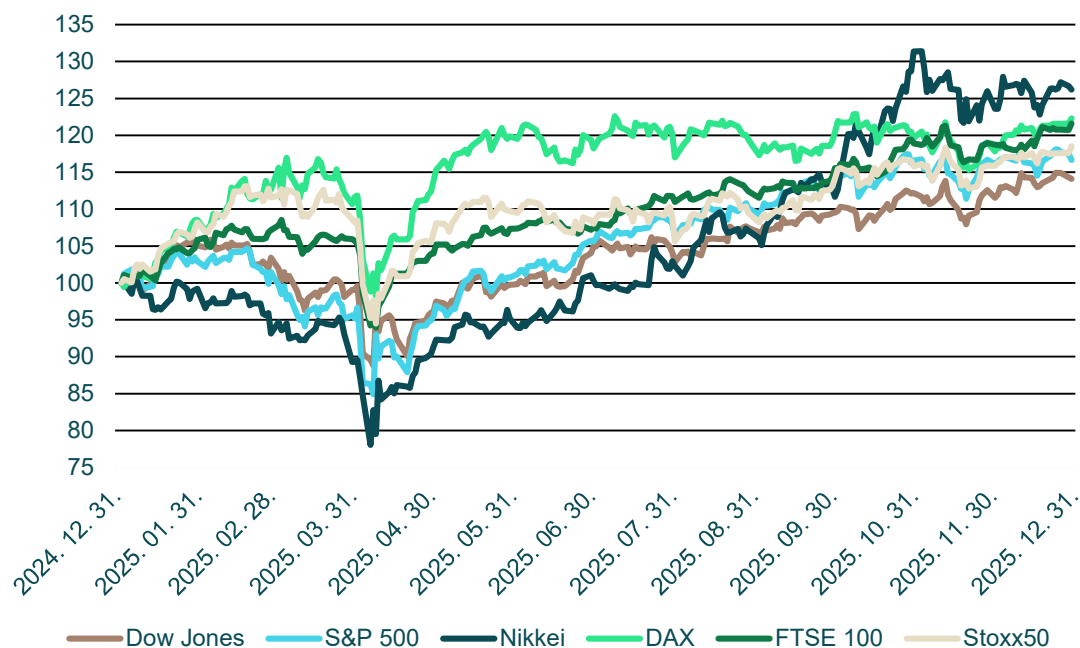
Az év során konszolidálódtak az amerikai kötvényhozamok. A 10 éves amerikai állampapír hozama az év első kereskedési napján 4,56 százalék volt, az éves maximumot január 14-én érte el, 4,79 százalékon. A legnagyobb volatilitás áprilisban, Donald Trump vámbejelentéseinek hatására volt megfigyelhető, ekkor kevesebb, mint két hét leforgása alatt 4,16-ról 3,99 százalékra csökkent, majd 4,49 százalékgig emelkedett a 10 éves állampapír hozama. Május végéig tovább növekedett a hozam, a lokális maximumát a hónap 21-én érte el 4,60 százalékon, ezt követően egészen októberig csökkent a hozam, többek között a FED három, egyenként 25 bázispontos kamatvágásának köszönhetően. Az éves minimum szintet október 22-én érte el, 3,95 százalékon, majd 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 adóssághűtő, illetve nagy mértékű hadiipari beruházást kezdeményeznek. A kötvények hozama május elejére normalizálódott, azonban az év hátralevő részében végig felfelé mozgott, így végül a

márciusi hozam felett, 2,86 százalékon zárta az évet. Ezzel a 10 éves német állampapír hozama összesen 50 bázispontot növekedett az év eleji 2,37 százalékról.

2025-ben jól teljesítettek az amerikai tőzsdék, azonban az európai, illetve a japán piac így is felülteljesítőnek bizonyult. 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, illetve az angol FTSE 20,2 százalékos pluszban zárta 2025-ös évet. Az S&P 500 16,6 százalékos növekedéssel zárta az évet, amelyben jelentős szerepet játszottak a mesterséges intelligenciához kapcsolódó, a tőkepiaci várakozásokat felfokozó narratívák. 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 hátralevő részében éles növekedést lehetett megfigyelni a globális piacokon.

A globális részvényindexek alakulása saját devizában mérve 2025-ben (2024.12.31. = 100)



Forrás: Bloomberg

I.2 Régiós piaci környezet

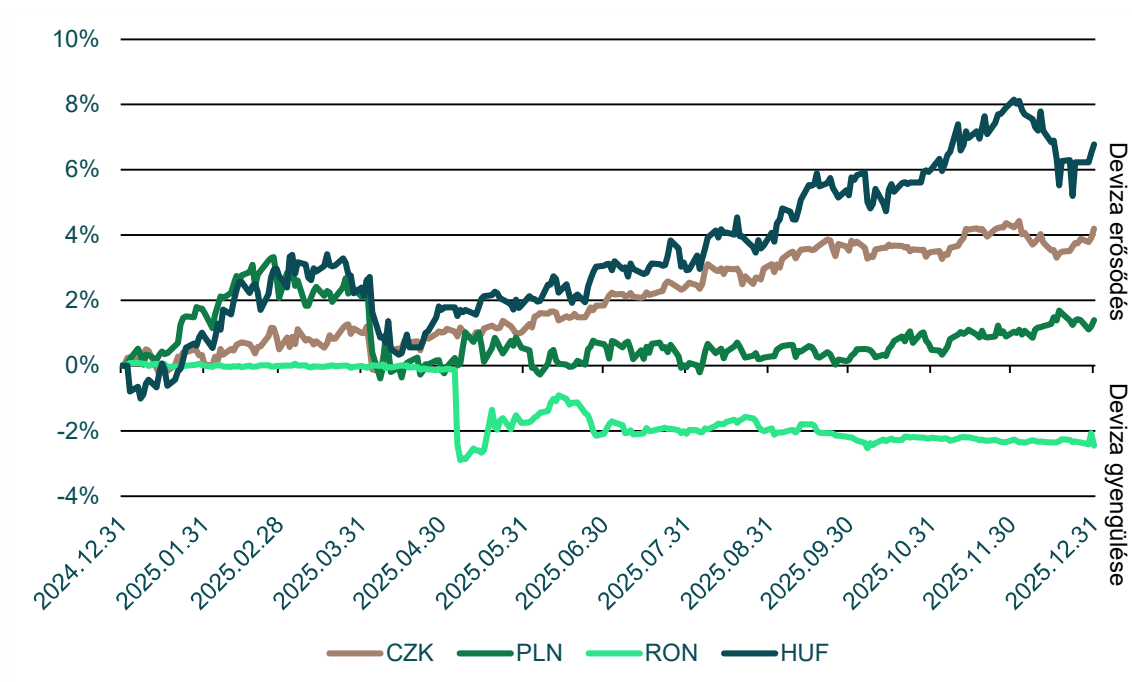
Rekordévet zártak a régiós tőzsdék. A legnagyobb tőkeértékű Közép-Kelet európai vállalatok árfolyamát tükröző CETOP index a 2 653-as árfolyamon kezdte az évet, majd 3 954-es árfolyamon zárta azt, amivel összesen 49 százalékot emelkedett az értéke 2025-ös év során. Szintén jól teljesített a cseh PX, amely 52,3, illetve a lengyel WIG, amely 44,9 százalékot tudott erősödni az év során. A magyar BUX index 39,2 százalékot tudott felértékelődni 2025-ben. A Közép-Kelet európai piacok az év során nagyrészt együtt mozogtak a nyugat-európai, illetve amerikai piacokkal, ugyanakkor mégis túlteljesítették azokat. 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 százalékot tudott emelkedni a negyedév folyamán. Az év második negyedévét az április 2-i „Felszabadulás napja” határozta meg, amikor Donald Trump amerikai elnök az Egyesült Államok összes kereskedelmi partnerével szemben vámokat jelentett be, amelynek 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. A 2025-ös évet az utolsó negyedévben erősen zárta a két index, ugyanis a CETOP 14,56, míg a BUX 12,3 tudott felértékelődni ebben a periódusban.

2025-ben erősödtek a Közép-Kelet európai devizák is az euróval szemben. A cseh korona összesen 4,2 százalékot értékelődött fel, míg a lengyel zlotyi 1,39 százalékkal tudott erősödni. A régiós devizák közül egyedül a román lej árfolyama gyengült, amelynek háttérében a magas infláció, a gyenge gazdaság, a politikai bizonytalanság és a megismételt elnökválasztás állt. Továbbá a román jegybank is részben engedte az árfolyam szabad mozgását, miután az elmúlt években az intervenciós politikájával

fixálta azt. Kifejezetten erős évet zárt viszont a magyar forint, amely 6,77 százalékot 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 kamatkülönbözet erősíteni tudta a magyar fizetőeszközt.

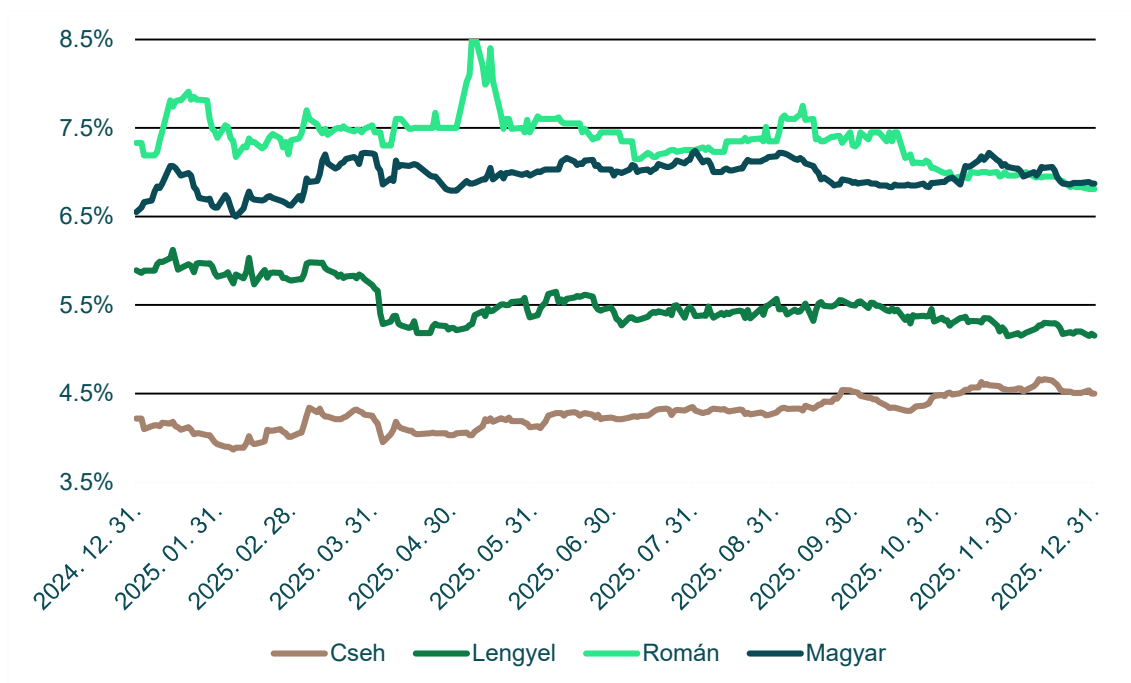
A régiós devizák alakulása az Euróval szemben 2025-ben



Forrás: Bloomberg

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 volt. 2025 során 52 bázispontot csökkent a román államkötvények hozama. Hasonló dinamikát mutattak a lengyel kötvények is, hozamuk az év eleji 5,89-ről 2025 végére 5,15 százalékra csökkent, amely 74 bázispontos csökkenésnek felelt meg. A magyar kötvények hozama az év eleji 6,55 százalékról 6,87 százalékra nőtt az év során, ez 32 bázispontos növekedést jelentett. Azonban, az évet nagy kilengések jellemezték, ugyanis augusztus elején 7,24 százalék is volt a 10 éves magyar államkötvény hozama.

10 éves régiós államkötvényhozamok



Forrás: Bloomberg

I.3 Hazai pénz- és kötvénypiac változása

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

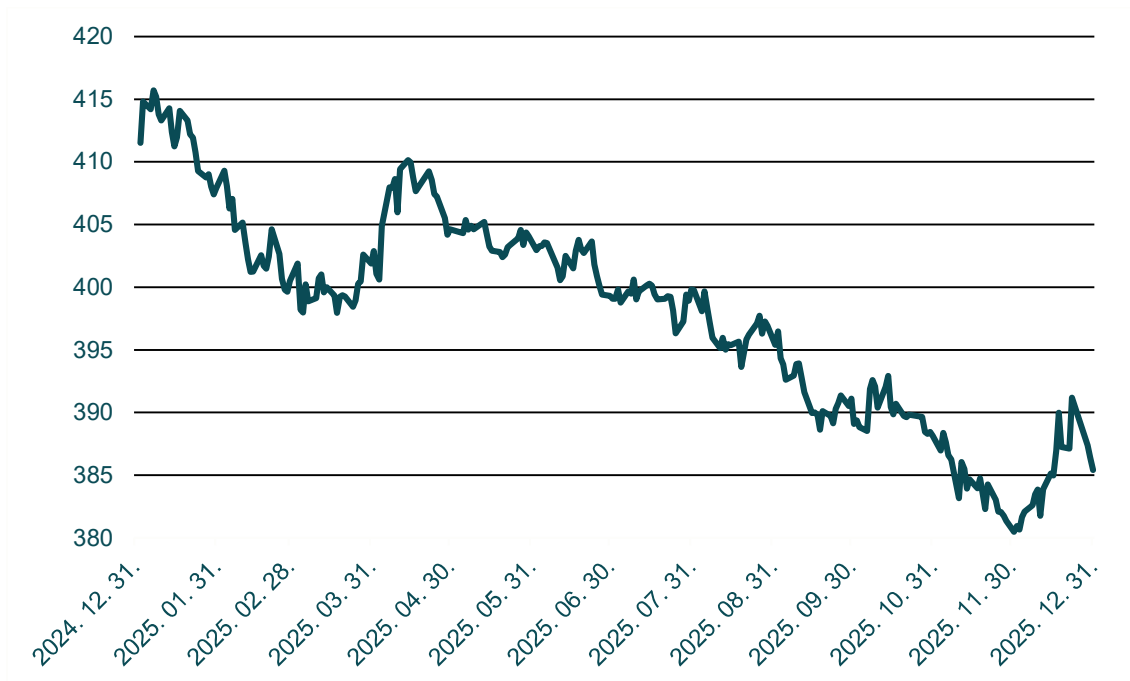
képest, ez leginkább a csökkenő munkaképes népességnek tudható be. A munkanélküliségi ráta az év során nem változott érdemben, az októbertől decemberig tartó időszakban 4,4 százalék volt, az előző év azonos időszaka alapján nem volt változás. Továbbra is dinamikusan nőttek a keresetek, a bruttó átlagbér novemberben éves alapon 8,9, míg a januártól novemberig tartó időszakban éves alapon 9,1 százalékkal növekedett. A nettó átlagbér éves alapon 10,2, 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 a fogyasztói árak növekedése és a 2025-ös 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 utóbbinak 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, ami 6,3 százalékos erősödést jelent. Az évben az euróval szemben december 1-én volt a legerősebb a forint, ekkor egészen 380-ig csökkent az árfolyama. Még ennél is nagyobb erősödés volt tapasztalható a dollárral szemben, ugyanis az év első kereskedési napján 397 volt az árfolyama, év végére ez 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 lejmel szemben 8,6 százalékot erősödött a forint.

Az euró-forint árfolyamának alakulása 2025-ben (Ft)



Forrás: Bloomberg

Márciusban vezetőváltás történt a Magyar Nemzeti Bankban (MNB), ugyanis lejárt Matolcsy György mandátuma, akit a korábbi pénzügyminiszter, Varga Mihály váltott. 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, amit 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. Itt azonban fontos megjegyezni az Otthon Start program által kínált fix 3 százalékos hiteleket, amellyel 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 mérséklődött, míg a lekötött betéteké 5,42-ről 5,89 százalékra nőtt, a folyószámlahitelek kamata pedig 10,46-ról 9,42 százalékra csökkent.

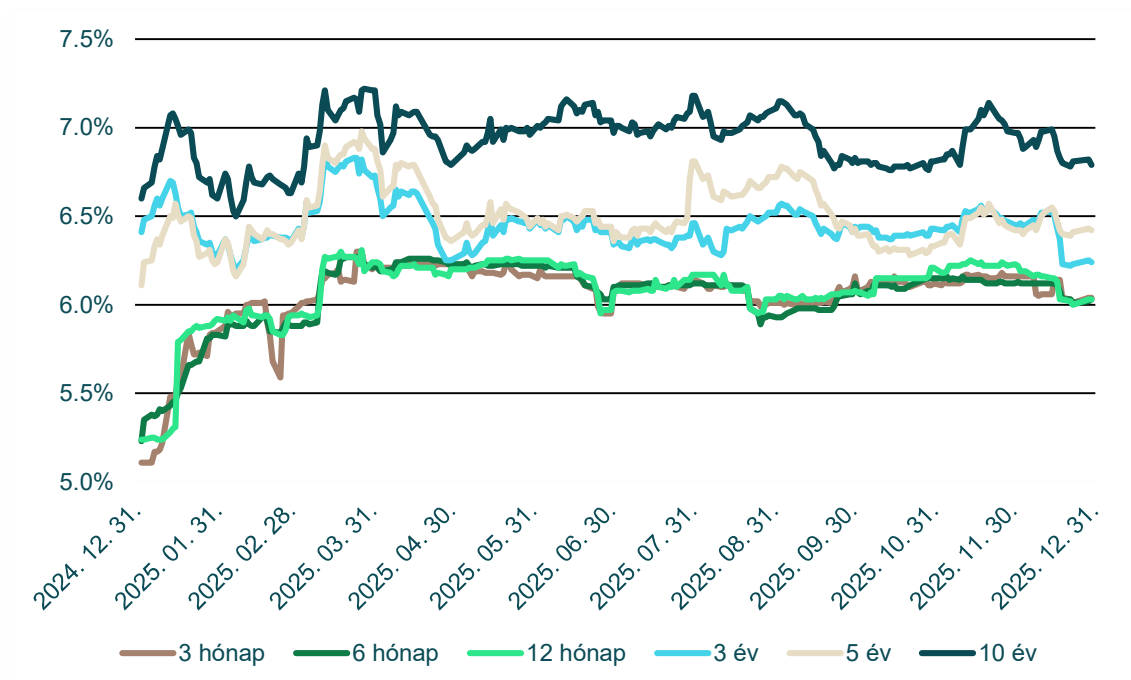
Nem teljesítettek jól a magyar kötvények, mind a rövid, mind a hosszú oldalon emelkedést lehetett megfigyelni a hozamokban. A rövid oldalon a 3 hónapos 93, a 6 hónapos 80, míg az 1 éves diszkontkincstárjegyek hozama 79 bázispontot, míg a hosszú oldalon az 5 évesé 31, a 10 évesé 19, a 20 évesé pedig 37 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.

Az állampapírindexek teljesítménye 2025-ben

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

Forrás: ÁKK

Az állampapírpiaci referenciahozamok alakulása 2025-ben



Forrás: Bloomberg

Rekordévet zárt a magyar tőzsde. A BUX 2025-ös évet 79 787-es árfolyamon kezdte és az áprilisi 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 tudhat maga mögött, mivel 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, ugyanakkor a Richter 6,9 százalékos veszített az értékéből az elmúlt évben.

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 eggyel 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.

I.4 Ingatlanpiaci környezet

Európai ingatlanbefektetési piac

A 2025-ös európai ingatlanbefektetési piac általános képét a vezető tanácsadók jelentései alapján egy élénkülő, de szektoronként eltérő dinamika és egy óvatos befektetői hangulat jellemezte. A befektetési aktivitás élénkülését egyértelműen tükrözi a GDP és az ingatlanpiaci kilátások javulása. Kiváltképp az eurózána átlagát meghaladó GDP növekedése miatt az Egyesült Királyságban, Spanyolországban, Lengyelországban és Dániában, ami növekvő ingatlan-keresletet és befektetési aktivitást jelez a régióban.

A közép- és kelet-európai (CEE) piacokon szintén jelentős volt a növekedés (például megfigyelhető volt a tranzakciós volumen jelentős bővülése), ugyanakkor a nyugat-európai piacok – különösen a London, Párizs és Madrid köré koncentrálódó core városok – továbbra is a leglikvidebb és legnagyobb befektetési célpontok maradtak, ahogy azt az iparági trendek és városi rangsorok is mutatják.

A Cushman & Wakefield előrejelzése szerint a piaci aktivitás stabilabbá vált 2025-ben, a prime irodapiacok bérleti díjainak növekedésére és a hozamok enyhe szűkülésére számítva, miközben a logisztikai és kiskereskedelmi szegmens továbbra is vonzó maradt. Továbbra is kiemelt befektetési célpont maradt a lakás- és living-szektor (beleértve a multifamily és bérlakásokat), amelyek iránt a piaci érdeklődés erősödik Európában, részben a demográfiai trendek és a lakáshiány miatt.

Ugyanakkor, a piacot továbbra is jellemzi a geopolitikai és makrogazdasági bizonytalanság (például az emelkedő kamatok és a nemzetközi kereskedelmi feszültségek hatása), ami mérsékli a befektetői kockázatvállalást, különösen a hagyományos irodapiaci eszközöknél. Összességében, 2025-ben az európai ingatlanbefektetési piac kismértékű növekedést és strukturális átrendeződést mutatott, miközben bizonyos szegmensek – mint a logisztika, lakás és alternatív eszközök – kiemelkedtek a befektetői érdeklődésben.

Közép- és Kelet-európai (CEE) ingatlanbefektetési piac

2025-ben a közép- és kelet-európai (CEE) ingatlanbefektetési piac dinamikus növekedést mutatott, az éves befektetési volumen elérte 12,7 milliárd eurót, ami erőteljes élénkülést jelez a régióban. A szektoronkénti megoszlás szerint az irodaingatlanok jelentős részt képviseltek (~30%), miközben az ipari-logisztikai szegmens is erős volt (~28%) a stabil fundamentumok és strukturális trendek miatt.

A kiskereskedelmi ingatlanok aránya közel 20 százalék volt, tükrözve a retail parkok és bevásárlóközpontok iránti befektetői érdeklődést. Ezen felül a hotel szektor ~10 százalék, a lakóingatlan ~7 százalék és a vegyes vagy alternatív projektek ~5 százalék körüli részesedést értek el a teljes befektetési volumenből. Ez a diverzifikált eloszlás azt mutatja, hogy a befektetők nem csak egyetlen eszközosztályra koncentráltak, hanem több piacon is aktívan keresték a lehetőségeket.

Magyar ingatlanbefektetési piac

A geopolitikai bizonytalanságok és a lassabb gazdasági növekedés továbbra is érezteti hatását, ugyanakkor az ingatlanpiaci kilábalás folyamatban van az eladói és vevői várakozások közeledése révén. A prime hozamszintek stabilizálódtak: az irodai hozamok (CBD) 7 százalékon, az ipari és logisztikai hozamok szintén 7 százalékon, míg a kiskereskedelmi parki hozamok 7,35 százalékos szinten állnak.

2023-as mélypontot követően – amikor a befektetési volumen csupán 440 millió euró körül alakult – 2025-ben a magyarországi tranzakciók összértéke megközelítette a 930 millió eurót, ami több mint kétszerese a két évvel korábbi szintnek, továbbá a 2026-os évre vonatkozó kilátások is mérsékelt optimizmust mutatnak.

Magyarországon a befektetési volumen 2025-ben megközelítette a 930 millió eurót, ami jelentős javulás a korábbi mélyponthoz képest. A hazai piacon továbbra is az irodaszektor a legmeghatározóbb, amely átlagosan a volumen 51 százalékát adja. A kiskereskedelmi szektor átlagos részesedése 18 százalékos, míg az ipari és logisztikai szegmens – bár Európában nagy népszerűségnek örvend – itthon késleltetve jelenik meg a befektetési volumenben, átlagosan 14 százalékos részesedéssel.

Irodapiac

A budapesti irodaállomány bővülése 2025-ben történelmi mélypontra lassult, ugyanis mindössze 55 ezer négyzetméternyi új terület került átadásra, amely az elmúlt évtized legalacsonyabb értéke, és jelentős visszaesést mutat a korábbi évekhez képest.

A budapesti irodapiac üresedési rátája 2025 végére 12,5 százalékos szintre mérséklődött. Bár az új fejlesztések korlátozott száma miatt az új kínálat szűkös, a piacra jelentős mennyiségű, mintegy 400 000 négyzetméternyi másodlagos irodaterület beáramlása várható a közeljövőben. Ez a felszabaduló állomány – amely részben az állami szektor és a nagyvállalatok új székházakba költözéséből adódik – a befektetők számára új kihívást jelenthet. A bérleti oldalon a korábbi évek bizonytalansága után stabilizálódás volt megfigyelhető. A „return to office” trendje erősödik, és a munkahelyteremtés további keresletet generál a piacon, ellensúlyozva a korábbi területcsökkentési törekvéseket.

Az átlagos bérleti díj 2025 végén 15,5 EUR/m² körül alakult a budapesti irodapiacon. Az „A” kategóriás ingatlanok esetében ez az érték 17,5 EUR/m²-re emelkedett, míg az újonnan épült, prime irodák esetében a bérleti díjak meghaladják a 20 EUR/m²-es szintet. Ezek az értékek stabil emelkedést mutatnak a korábbi évekhez képest, amit elsősorban az inflációs nyomás és a bérlelők magasabb minőségi, illetve ESG és fenntarthatósági elvárásai hajtottak fel. A bérleti díjak viszont továbbra is kihívást jelent a 10-25 éves, átlagos tulajdonságokkal rendelkező irodaházak részére.

Ipari-logisztikai piac

A logisztikai és ipari ingatlanszektor továbbra is a magyar ingatlanpiac legdinamikusabban fejlődő ágazata, amelyben a fejlesztési kedv töretlen maradt 2025-ben is. A korábbi évek várakozásaival ellentétben a bővülés üteme nem lassult, sőt a „nearshoring” és az e-kereskedelem iránti kereslet újabb fejlesztési hullámot indított el. A budapesti modern ipari ingatlanállomány átlépte a 4 millió négyzetmétert, országos szinten pedig meghaladta az 5,3 millió négyzetmétert.

A jelentős új kínálat hatására a piaci egyensúly eltolódott. Az üresedési ráta a korábbi rekordalacsony szintről emelkedésnek indult, és 2025 végére 11,4 százalékra nőtt.

(Budapest és környéke), de a bérleti díjak a kereslet-kínálat változása ellenére stabilan maradtak.

Továbbra is meghatározó trend az ESG-szemponatok érvényesülése. Az új átadások szinte kivétel nélkül magas energiahatékonyságú, „zöld” minősítésű épületek, ami a bérlők számára is elsődleges kiválasztási szemponttá vált az üzemeltetési költségek optimalizálása miatt.

Kiskereskedelmi ingatlanpiac

A korábbi évek inflációs nyomása után 2024-től kezdődően a kiskereskedelmi piacot a fogyasztói bizalom visszatérése és a reálbérek növekedése határozza meg. A kiskereskedelmi forgalom volumene a 2023-as mélypont után stabilizálódott 2025-re.

A jelenlegi ingatlanállomány szerkezete stabil, továbbra is Budapest és az agglomeráció dominanciája jellemző. A kínálati oldalon jelentős változás nem történt. A klasszikus bevásárlóközpontok piacán évek óta nincs érdemi új átadás és a közeljövőben sem várható nagyméretű új ingatlanok nyitása. A fejlesztői aktivitás súlypontja egyértelműen áttevődött a költséghatékonyabb és a vásárlók által kedvelt retail parkok és big box irányába, amelyek jobban teljesítenek a jelenlegi gazdasági környezetben.

Lakóingatlan piac

2025-ben a magyar lakáspiac dinamikája markánsan eltért Budapesten és vidéken, összességében a magyar lakáspiac árdinamikája mérsékeltebb és differenciáltabb volt, mint az elmúlt évek meredek emelkedése. A budapesti új építésű szegmensek ára továbbra is kiemelkedett, míg vidéken a növekedés lassabb, de stabil maradt.

Az év során az országos lakásárak tovább emelkedtek, de a növekedés mértéke földrajzi és árszint szerint eltérő volt: Budapesten az átlagos négyzetméterárak a fővárosban meghaladták a HUF 1,2 milliót, és egyes belső kerületekben 2–3 millió HUF/m² feletti szintek is megjelentek. Vidéki nagyvárosokban, mint Debrecen, Szeged vagy Székesfehérvár, az árszint gyakran közelítette vagy meghaladta a HUF 900 000/m²-t, míg kisebb településeken jelentősen alacsonyabbak maradtak az árak.

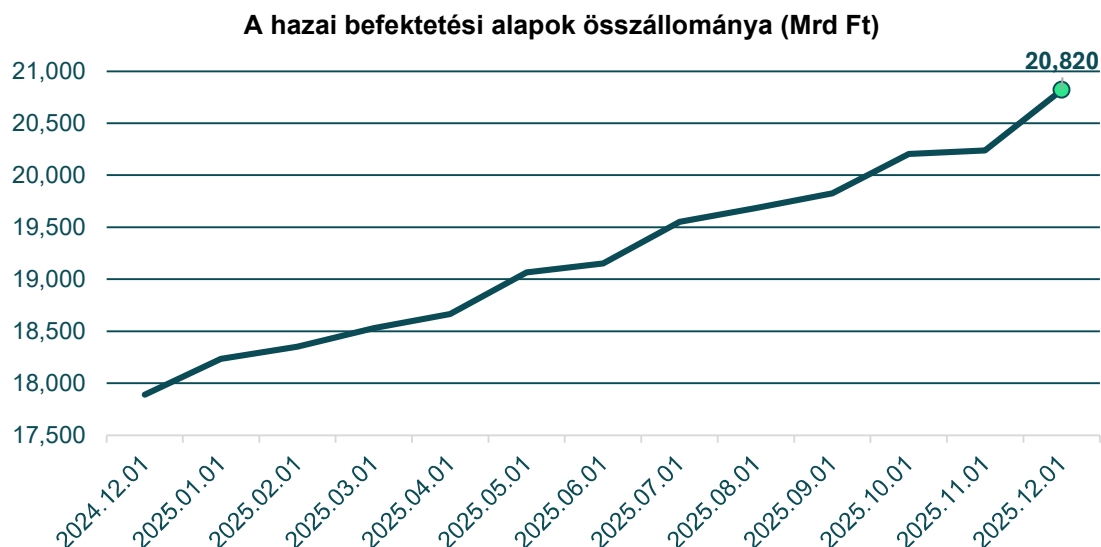
Az 1,5 millió forintos per négyzetméter árat meghaladó kategóriában elsősorban a budapesti új építésű lakások koncentráálódtak, továbbra is erős kereslettel, míg az alatt maradó vidéki és külső budapesti kerületi ingatlanok iránt stabil, de mértéktartóbb kereslet mutatkozott. A lakásárak emelkedésének üteme – különösen a fővárosban – az év második felében lassulni látszott, sőt decemberben Budapesten havi szinten némi árcsökkenés is megjelent.

A bérleti piacon pedig 2025 során jellemző volt a stagnálás vagy lassú emelkedés. Az országos átlagos bérleti díjak egy részénél a növekedés lassult, és Budapesten több hónapban is minimális emelkedés vagy enyhe csökkenés volt tapasztalható a kínálat bővülése miatt. A bérleti piac pedig részben a kínálat növekedésének és a vásárlási alternatívák hatásának köszönhetően nem követte teljesen a vásárlási árak dinamikáját.

II. ALAPKEZELŐI PIAC VÁLTOZÁSAI

2025-ben tovább folytatódott a hazai alapkezelői szektorban az elmúlt években tapasztalt dinamikus növekedés, nőtt mind a teljes kezelt vagyon, mind pedig a kezelt alapok száma az év során. Az elmúlt három évet vizsgálva közel 120%-os állománynövekedés figyelhető meg a BAMOSZ statisztikái alapján. Ugyanakkor az egyes befektetésialap-kategóriák között jelentős különbségek mutatkoznak: 2025-ben is néhány kategória adta a teljes növekedés döntő részét.

A hazai befektetési alapok nettó eszközértéke 2025 végén 20 820 milliárd forint volt, ami 16,4 százalékos növekedést jelent a 2024 év végi 17 890 milliárd forinthez képest. Kategóriánként vizsgálva a legnagyobb abszolút növekedést az abszolút hozamú alapok érték el, több mint 1 000 milliárd forintos bővüléssel. A második és harmadik helyen – valamivel lemaradva – a zártkörű, illetve a vegyes alapok álltak, mindkettő 500 milliárd forintot meghaladó növekedéssel. Ez a három kategória együttesen a teljes növekedés 73 százalékát adta.



Forrás: BAMOSZ

A százalékos változások alapján részben eltérő rangsor rajzolódik ki. Az abszolút hozamú alapok 42 százalékos növekedése arányaiban csak a harmadik legnagyobb volt, míg az első két helyet az árupiaci és a származtatott alapok vitték el, több mint 100 százalékos bővüléssel, bár lényegesen alacsonyabb bázisról. A negyedik helyen a részvényalapok álltak 38 százalékos növekedéssel, ezt követték a zártkörű alapok. A vegyes alapok százalékos alapon csak a hatodik legnagyobb növekedést érték el, ami arra utalhat, hogy a kategória korábbi dominanciája mérséklődni kezd.

Csökkenés csak néhány kisebb kategóriában volt megfigyelhető. Ezek közül a legnagyobb visszaesés a pénzpiaci alapoknál történt, folytatva az előző évben megkezdődött kiáramlási trendet. Az ingatlanalapok esetében ugyan pozitív változás történt, azonban ez mindössze 3 milliárd forintos növekedést jelentett, ami a 2 000 milliárd forintot meghaladó állományhoz viszonyítva gyakorlatilag stagnálásnak tekinthető.

NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK ADATOK				
értékek ezer milliárd forintban				
BEFEKTETÉSI ALAP KATEGÓRIÁK	2024	2025	Változás	Változás (%)
Kötvényalapok	6236	6259	23	0,4%
Abszolút Hozamú Alapok	2451	3491	1040	42,4%
Vegyes Alapok	2771	3313	542	19,6%
Zártkörű Alapok	1887	2438	551	29%
Ingatlanalapok	2074	2077	3	0,1%
Részvény Alapok	1262	1748	486	38,5%
Garantált Alapok	688	801	113	16,4%
Pénzpiaci Alapok	451	423	-28	-6%
Árupiaci Alapok	60	252	192	320,0%
Származtatott Alapok	9	20	11	122,2%
Egyéb, nem besorolt Alapok	0	0	0	0,0%
ÖSSZESEN	17 889	20 820	2 931	16,4%

Forrás: BAMOSZ

Az értékesítési adatokat vizsgálva elmondható, hogy 2025-ben nettó 1 852 milliárd forint áramlott a hazai befektetési alapokba, ami 508 milliárd forinttal elmaradt a 2024-es értéktől. Az adatok azt is jól mutatják, hogy a befektetők mely alaptípusokat részesítették előnyben.

A legnagyobb nettó forgalmat az abszolút hozamú alapok érték el, második helyen a zártkörű alapok, a harmadik helyen pedig a vegyes alapok végeztek. Ez a három kategória a teljes 1 852 milliárd forintos nettó értékesítés 88 százalékát adta 2025-ben. Pozitív értékesítési eredményt mutattak az árupiaci alapok is, amelyek a 2024-es 38 milliárd forintos kiáramlást követően 2025-ben már 147 milliárd forintos nettó beáramlást értek el.

Érdemi kiáramlás a kötvényalapoknál, az ingatlanalapoknál és a pénzpiaci alapoknál volt megfigyelhető. A kötvény- és a pénzpiaci alapok esetében ennek hátterében feltehetően a csökkenő kamatkörnyezet miatti alacsonyabb hozamkilátások álltak, míg az ingatlanalapoknál a rövid visszaváltású sorozatok forgalmazását érintő korlátozások mérsékeltek a beáramlást.

NETTÓ ÉRTÉKESÍTÉSI ADATOK				
értékek milliárd forintban				
BEFEKTETÉSI ALAP KATEGÓRIÁK	2024	2025	Változás	Változás (%)
Abszolút Hozamú Alapok	884	805	-79	-8,9%
Zártkörű Alapok	204	428	224	109,8%
Vegyes Alapok	750	391	-359	-47,9%
Részvény Alapok	209	242	33	15,8%
Árúpiaci Alapok	-38	147	185	-486,8%
Garantált Alapok	63	100	37	58,7%
Származtatott Alapok	-25	10	35	-140,0%
Egyéb, nem besorolt Alapok	-30	0	30	-100,0%
Pénzpiaci Alapok	-150	-40	110	-73,3%
Ingatlanalapok	-71	-97	-26	36,6%
Kötvényalapok	564	-134	-698	-123,8%
ÖSSZESEN	2 360	1 852	-508	-21,5%

Forrás: BAMOSZ

A hazai befektetési alapok száma 2025-ben szintén emelkedett. Az év eleji 576-ról 593 darabra nőtt a piacon megtalálható termékek száma. A bővülés elsősorban az új zártkörű alapoknak volt köszönhető, ugyanis ebben a kategóriában 23 darabbal nőtt az alapok száma. Ezt részben ellensúlyozta az abszolút hozamú és a részvényalapok számának csökkenése, amelyekből több mint öt darabbal volt kevesebb a 2024 év végi állapothoz képest.

III. EREDMÉNY RÖVID BEMUTATÁSA

A Gránit Alapkezelő Zrt. 3,55 milliárd Ft-os adózott eredménnyel zárta a 2025-ös üzleti évet. Ezen teljesítmény 2 százalékos csökkenést jelentett az elmúlt év végi eredményhez képest. Az Alapkezelő által a bruttó kezelt vagyon nagysága 1 115 milliárd forintról 1 425 milliárd forintra nőtt 2025 év végére.

III.1 Az Alapkezelő pénzügyi helyzetét bemutató mutatók

Mutatók	Számítási mód	Érték
JÖVEDELMI HELYZETET BEMUTATÓ MUTATÓK		
Saját tőke arányos megtérülés	Adózott eredmény / Saját tőke	70%
Eszközarányos megtérülés	Adózott eredmény / Összes eszköz	37%
Nettó nyereség margin	Adózott eredmény / Értékesítés nettó bevétele	25%
VAGYONI HELYZETET BEMUTATÓ MUTATÓK		
Tőkeerősség	Saját tőke / Összes eszköz	54%
Kintlévőségek részaránya	Követelések / Összes eszköz	2%
Adósságállomány	Kötelezettségek / Összes eszköz	8%
PÉNZÜGYI HELYZETET BEMUTATÓ MUTATÓK		
Likviditási mutató	Forgó eszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek	768%
Befektetett eszközök részaránya	Befektetett eszközök / Összes eszköz	7%
Pénzügyi autonómia mutató	Saját tőke / Összes forrás	54%

IV. 2025-ÖS ÜZLETI ÉV ÁTTEKINTÉSE

A 2025-ös év során a Gránit Alapkezelő által kezelt alapoknál nem történt nagyobb volumenű változtatás, egy összeolvadást leszámítva: az év elején a Takarékszövetkezet Rövid Kötvény Alap beolvadt a Gránit Kötvény Alapba, a termékpaletta racionalizálásának céljából. Így, év végével az Alapkezelő 33 befektetési alapot kezel összesen.

A kezelt alapoknak számottevő nettó eszközérték növekedést sikerült elérni a pozitív nettó értékesítésnek és az árfolyamnövekedésnek köszönhetően. A 2025-ös év során a vegyes, és részvény alapok esetében jelentős, míg az ingatlanalapok esetében szolid beáramlás volt tapasztalható.

Az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya 2025 során összesen 254 milliárd forinttal növekedett, ami elsősorban az ingatlan és vegyes alapokba történő beáramlásnak köszönhető. Az Alapkezelő év végén a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összesített nettó eszközértékéhez viszonyítva 5,5 százalékos bruttó piaci részesedéssel rendelkezett, amely 2024-hez képest közel 0,5 százalékpontos növekedést jelent.

Az év végén az Alapkezelő újabb intézményi vagyonkezelési mandátumot nyert el, így növelve az üzletág méretét, valamint partnereink számát.

V. FOGLALKOZTATÁSI POLITIKA

2025 első negyedében elkészült a Társaság 3 éves HR stratégiája, melyet a HR folyamatok és rendszerek átfogó elemzése előzött meg. A stratégia középpontjában az alábbiak állnak:

(1) Fenntarthatóság, mind szervezeti szinten, mind üzleti eredményesség tekintetében. Ez alá soroltuk be azokat az aktivitásokat, melyek támogatják, hogy bevonzzuk a megfelelő szakembereket, felismerjük és megtartsuk a tehetségeket, kiegyensúlyozott szenioritási korfát alakíthassunk ki, valamint gondoskodjunk a vezetőfejlesztésről, utánpótlás tervezésről és tehetségmenedzsmentről.

2025-ben ezekhez kapcsolódóan az alábbi programok indultak / valósultak meg:

- Munkaköri kompetencia mátrixok készítése,
- Munkaköri rendszer felülvizsgálata és bérpiaci benchmark adatok frissítése,
- Középvezetői réteg körvonalazása (kinevezés / feladat-felelősségi kör körvonalazása) és számukra vezetőfejlesztés indítása. Továbbá, az igazgatói szintnek 2024-ben indított vezetőfejlesztő programot 2025 során is folytattuk.

(2) A HR stratégia második pillére – reflektálva arra, hogy a Társaság lefontosabb értéke a kollegái és azok szaktudása – a Tudásközponttá válás. Ez alá csoportosítottuk be a kulcskompetenciák azonosításával és fejlesztésével kapcsolatos aktivitásokat.

2025-ben ezekhez kapcsolódóan az alábbi programok indultak / valósultak meg az elmúlt évben:

- Készségfejlesztő és szakmai képzések tartása munkatársak számára.

(3) A stratégia harmadik pillére, pedig a belső HR folyamatok fejlesztésével, illetve a HR terület működési hatékonyságának fejlesztésével foglalkozik.

2025-ben ennek kapcsán az alábbi aktivitások valósultak meg:

- HR Business partneri szerepkör bevezetése a szervezetben,
- Munkaügyi és bérszámfejtési folyamatok egységesítése, fejlesztése, hatékonyabbá tétele.

A fentieken túl, a 2025 év során is természetesen cél volt az üzletfolytonosság biztosításához elengedhetetlen HR folyamatok magas minőségben történő ellátása. Ilyen például a toborzás kiválasztás, a be- és kiléptetés, teljesítmény menedzsment rendszer működtetése, belső rendezvények, juttatási rendszer működtetése.

VI. FENNTARTHATÓSÁG

Az irodai működés tekintetében az Alapkezelő 2025-ben is folytatta a korábban meghozott fenntarthatósági intézkedéseket. Az Alapkezelő törekszik a papíralapú folyamatok digitalizálására, ennek eredménye, hogy az Alapkezelő a Grandum Ingatlankezelővel közösen 2025-ben 27 kilogramm papírt takarított meg a megelőző évhez képest.

A 2024. évi megállapodás alapján 2025. évben a Grandum Ingatlankezelő által kezelt ingatlanokat az ALTEO látta el villamos energiával, legalább 35 százalékban tiszta és megújuló energiaforrásból.

A 2025. évben az Alapkezelő csatlakozott az újonnan megalakult HuSif-hez (Hungarian Sustainable Investment Forum), amelynek célja, hogy támogassa a hazai befektetési és pénzügyi szolgáltatókat a fenntartható befektetések hazai növekedésének elősegítésében. Az Alapkezelő ESG szakértői részt vettek a tagság által szervezett problémamegoldó workshopokon és képzéseken, ezzel nyomon követték a nemzetközi szabályozás változásait, valamint naprakész tudást szereztek az ESG trendekről. Az Alapkezelő képviselőjében Böröczky Dezső, a Gránit Alapkezelő Stratégia és Üzletfejlesztési vezetője, elfogadta az elnökségi tagságra szóló felkérést, így az Alapkezelő mindamelllett, hogy tagja a HuSif Egyesületnek, annak vezetésében is aktív szerepet tölt be.

2025 nyarán az Alapkezelő a munkavállalói részére ESG oktatást szervezett. A kétalkalmas oktatás célja az alapfogalmak tisztázása és a fenntarthatósággal kapcsolatos szemléletmód megerősítése volt. A részvétel lehetőséget adott az Alapkezelő munkavállalói számára, hogy mélyebb betekintést nyerjenek a fenntarthatósághoz, társadalmi felelősségvállaláshoz és vállalatirányításhoz kapcsolódó alapelvekbe.

Az Alapkezelő 2025-ben egy, nyilvános, nyíltvégű SFDR 8. cikk szerinti (Sustainable Finance Disclosure Regulation: Az EU fenntartható finanszírozási szabályozása), ún. “világoszöld” értékpapír alapot kezelt, a Jövőkép ESG Részvény Származtatott Befektetési Alapot. A “világoszöld” alapok egyéb jellemzők mellett – környezeti vagy társadalmi jellemzőket, illetve ezek kombinációját mozdítják elő.

A Jövőkép ESG Alap befektetési politikája alapján a befektetők vagyonát az MSCI minősítési rendszere szerinti legalább olyan, “A” minősítésű részvényekbe fektette, amelyek rendelkeztek az üvegházhatású gáz-kibocsátás csökkentésére irányuló politikával, illetve elemei voltak az MSCI Climate Change ESG Select indexkosárnak. Az Alapba bekerülő ETF-ek is legalább SFDR 8. cikk szerinti minősítésűek voltak. Az Alapkezelő 2025. évben felülvizsgálta az Alap portfólióját alkotó értékpapírokat az előző évre vonatkozóan és megbizonyosodott a környezeti jellemzők érvényesüléséről. Az Alapba bekerülő vállalatok helyes vállalatirányítási gyakorlata is értékelésre került. Az Alapkezelő 2025-ben azon dolgozott, hogy az Alap befektetési politikáját összhangba hozza az ESMA ESG-alapok elnevezésére vonatkozó iránymutatásának kritériumaival, amely 2026. márciusában lép hatályba.

Az év során az Alapkezelő készített egy felmérést a fenntarthatósággal kapcsolatos pénzügyi tudatosságról, mely során megkérdezett 1000 megtakarítással rendelkező Magyarországon arról, hallottak-e már az ESG, fenntartható befektetésekről. A felmérés eredményei értékes visszajelzésként szolgáltak az Alapkezelő számára, és rávilágítottak a befektetők ESG-attitűdjére.

Mindezek mellett az Alapkezelő 2025-ben frissítette a weboldalán található Fogalomtárat az ESG-hez és a fenntarthatósághoz kapcsolódó fogalmakkal, ezzel is hozzájárulva az ismeretterjesztéshez, emellett több, fenntarthatósággal foglalkozó cikk is megjelent.

VII. KOCKÁZATKEZELÉSI POLITIKA

Az Alapkezelő kockázatkezelési alapelve, hogy a kezelt portfóliók és alapok kockázati profilja összhangban legyen a jogszabályokkal és a vagyonkezelési szerződésekkel, illetve a kezelési szabályzatokkal. A kockázatkezelési terület méri és elemzi a kezelt portfóliók és alapok kockázati kitétségeit, az így nyert információkat feldolgozza, kockázatvállalási szabályokat alkot. A Kockázatkezelés tevékenysége során az alábbi, egyes alapokat/portfóliókat vagy az egész Alapkezelőt érintő kockázatokat azonosítja.

- **Jogi és szabályozási kockázat:** A szabályozási környezet változásának a tevékenység eredményességére és a vállalati értékre gyakorolt hatása.
- **Működési kockázat:** Az emberi erőforrásokhoz, a nem megfelelő vagy meghiusult munkafolyamatokhoz, az infrastruktúra és IT rendszerek hibájához vagy kieséséhez, továbbá külső események okozta károkhoz kapcsolódó kockázatok.
- **Piaci kockázat:** Pénzügyi eszközök árfolyamaiban, kamat- és hozamszintekben, devizaárfolyamokban bekövetkező változások kockázata.
- **Likviditási kockázat:** A finanszírozási likviditási kockázat annak a kockázata, hogy a befektetési alap vagy portfólió nem tudja lejáró kötelezettségeit teljesíteni anélkül, hogy jelentős, nem tervezett veszteség érné. Piaci likviditási kockázat alatt annak veszélye értendő, hogy egy piaci pozíció nem zárható megfelelően rövid idő alatt piaci áron, csak kedvezőtlenebb árfolyamon, így a megfelelő piaci ár realizálása megkívánja a pozíció fenntartását, ami likvid eszközök lekötését/felvételét igényelheti, így módon nehezítve a finanszírozási likviditási kockázat kezelését.
- **Hitelkockázat:** A szerződéses partnerek nem – vagy nem a szerződési feltételek szerinti – teljesítéséből fakadó, azaz a pénzügyi szervezettel szemben fennálló kötelezettségek teljesítésének részleges vagy teljes mulasztásából eredő, jövedelmezőséget és tőkehelyzetet érintő veszteségek veszélye. Ezen belül az Alapkezelő kiemelt figyelmet fordít a partnerkockázatra, azaz a professzionális pénz- és tőkepiaci szereplőkkel szembeni hitelkockázatra.

VIII. 2026-OS VÁRAKOZÁSOK, TERVEK

VIII.1 Hazai gazdasági várakozások

2026-ban a gazdasági növekedés továbbra sem lesz erőteljes, de talán az elmúlt években jellemző minimális növekedést sikerülhet meghaladni. A fogyasztás a 2026-os évben is húzóerő maradhat. A reálbérek emelkedése várhatóan fennmarad, illetve különböző kormányzati intézkedések (fegyverpénz, 14. havi nyugdíj első részlete, családi adókedvezmény emelése, háromgyermekes és fiatal kétgyermekes anyák szja-mentessége) nyomán is nő a háztartások rendelkezésre álló jövedelme, ami a fogyasztás bővüléséhez vezethet. A bérek reálértéke idén a tavalyinál némileg gyorsabban, valamivel 5 százalék felett emelkedhet, elsősorban az állami szféra várható béremelésinek köszönhetően, de a minimálbér 11 és a garantált bérminimum 7 százalékos emelése a magánszféra béreit is felfelé húzza majd. Ugyanakkor a magánszféra esetén a munkaerőpiac lanyhuló feszessége kockázatot jelent, amelyet a stagnáló, alig növekvő gazdaság egyértelműen mérsékel. Ezt a hatást azonban tompítja az, hogy a kedvezőtlen demográfiai folyamatok miatt a munkaképes korú népesség létszáma csökken. Az új gyárak megindulása, illetve a külső kereslet lassú élénkülése némileg fokozhatja a munkaerőpiac feszességét, azonban kérdés, hogy ezek a munkahelyek milyen arányban kerülnek a hazai munkaerőpiacról betöltésre.

A beruházások volumene az elmúlt években rendre csökkent, azaz az idei évet egy meglehetősen alacsony bázisról kezdjük. Erről az alacsony bázisról már van esély a növekedésre, azonban a hazánkhoz járó uniós források visszatartása, az alacsony kereslet, valamint az állam és az önkormányzatok forráshiánya továbbra is kockázatot jelent.

Az export az elmúlt években szintén inkább visszahúzta a növekedést. A kedvezőtlen teljesítményben a gyenge külső kereslet (különösen is a német gazdaság stagnálása, a német vállalatok csökkenő versenyképessége) játszott szerepet. Az export növekedéséhez mindenképpen szükség van a külső kereslet javulására, de az új gyártókapacitások elindulása is segítheti a kiviteli bővülését. Összességében az idei

évben egy 2,0-2,5 százalékos gazdasági növekedésre számíthatunk, lefelé mutató kockázatokkal.

A forint 2025-ös erősödése, az alacsony külső infláció és a világpiaci élelmiszerárak kedvezően alakították az inflációt. A pénzromlás mértéke januárra 2,1 százalékra csökkent, ami azt jelenti, hogy az év eleji átárzások kifejezetten mérsékeltek voltak. A kedvező inflációs folyamatok megnyitották a lazítás lehetőségét a jegybank számára, így az év eleji 6,5 százalékos irányadó ráta az év végére várakozásaink szerint 5,75 százalékra mérséklődik. Az év végi kamatszint pontos értéke szempontjából meghatározó lesz a forintárfolyam és az infláció alakulása, amelyet több kockázat is övez. A fiskális lazítás miatt bekövetkező keresleti sokk, a választások miatti turbulens időszak, a választások után felálló kormány intézkedési egyaránt kockázatot jelentenek az infláció szempontjából, így meghatározzák végső soron a monetáris politika alakulását.

A monetáris politika és a piacon kialakuló hozamszint szempontjából meghatározó az ország kockázati megítélésének alakulása is, ebben pedig nagy szerepet játszik a költségvetési egyensúly. Az elmúlt években a költségvetési hiánya a vártnál alacsonyabb növekedés miatt rendre a cél felett alakult. Az 2026-os évre a kormányzat az elmúlt évekkal megegyező, 5 százalékos hiányt prognosztizál. A választásokat követő fiskális politika meghatározza majd, hogy sikerül-e tartani ezt a szintet vagy a várakozásoknál nagyobb, akár 6 százalékot is meghaladó hiányszintet ér el az idei évben a költségvetés.

VÁRAKOZÁSOK		
MUTATÓSZÁMOK	2026	2027
GDP volumenváltozása (%)	2,1	2,9
Fogyasztás volumenváltozása (%)	3,6	2,2
Beruházás volumenváltozása (%)	3,9	6,4
Export volumenváltozása (%)	4,0	5,7
Import volumenváltozása (%)	4,2	5,2
Infláció (%)	4,4	4,2
Maginfláció (%)	4,7	4,0
Alapkamat az időszak végén (%)	5,75	5,25
Folyó fizetési mérleg a GDP %-ában	1,5	1,8
Nettó finanszírozási képesség a GDP %-ában	2,0	2,3
Hiány a GDP %-ában	-6,6	-5,8
Államadósság a GDP %-ában	75,6	76,1

Termékkülkereskedelmi egyenleg (millió euró)	12 710	18 054
Foglalkoztatás (ezer fő)	4 650	4 624
Munkanélküliségi ráta (%)	4,3	4,4
Átlagkereset változása (%)	10,1	8,8
Reálkeresetek változása (%)	5,4	4,4

Forrás: KSH, MNB, Saját számítás

VIII.2 Ingatlanpiaci várakozások

Európai/CEE befektetési piac

Az európai ingatlanpiacon 2026-ban a befektetői aktivitás folytatódó növekedésére lehet számítani, ahogy az euróövezeti kamatok további csökkenése és a stabilizálódó gazdasági környezet kedvezően befolyásolja a finanszírozási feltételeket. Az alacsonyabb kamatok és a kedvezőbb hitelezési kondíciók a piac likviditását növelhetik, különösen a logisztikai, kiskereskedelmi és lakóingatlan szegmensekben, ahol az eszközosztályok iránti kereslet stabilan magas marad. 2026-ra további bővülést, mintegy 14,5 milliárd eurót prognosztizálnak. Folytatódik a hozamok stabilizálódása, egyes piacokon és szegmensekben akár csökkenhetnek is, amelyhez a kockázati prémiumok mérséklődése hozzájárulhat.

A közép-kelet-európai régióban a befektetési aktivitás várhatóan erősödik, különösen a logisztikai és ipari szegmensekben, ahol a növekvő külföldi közvetlen tőkebefektetések és az európai szállítmányozási láncok átalakulása további élénkülést eredményezhet. Lengyelország és Csehország továbbra is a befektetők kedvelt célpontjai maradnak, míg Magyarország számára az egyensúlyi kamatkörnyezet és a külföldi tőke visszatérésének elősegítése lesz kulcsfontosságú a versenyképesség fenntartása érdekében.

Összességében, a 2026-os évben az európai ingatlanpiac stabil, de növekvő ütemben élénkül, a CEE régió pedig továbbra is a logisztika és az ESG-kompatibilis fejlesztések vonzáskörébe kerül.

Magyar befektetési piac

Magyarországon 2026-ban a befektetési volumen tovább növekedhet, ugyanakkor a kiugrások továbbra sem várhatóak. Az ipari-logisztikai és a retail szektorok továbbra is a legvonzóbb befektetési célpontok maradnak, különösen az exportorientált vállalatok, a növekvő e-kereskedelem, valamint a globális szállítmányozási láncok fejlődése révén. A logisztikai központok, ipari parkok és raktár ingatlanok iránti kereslet az előző évekhez hasonlóan erős maradhat, hiszen a globális kereskedelmi tevékenység és az FDI további élénkülése is várható.

A hazai befektetők továbbra is a piac kulcsfontosságú szereplői maradnak, de a külföldi tőke visszatérése erőteljesebbé válhat, amint a makrogazdasági stabilitás és a kedvező finanszírozási feltételek biztosítják az optimális környezetet. A kamatkörnyezet további javulása és az infláció stabilizálódása kedvező hatással lehet a befektetési hajlandóságra, különösen az irodapiacon, ahol a fenntartható épületek iránti kereslet tovább emelkedhet.

2025 végén már egyértelmű jelei voltak, de 2026-ban folytatódik a régi, elavult vagy alulhasznosított jó elhelyezkedésű ingatlanok más hasznosítási célokra való átalakítása.

Irodapiac

2026-ra az irodapiac továbbra is bérleti piac maradhat, bár az új épületek átadása miatt, különösen a prémium és fenntartható irodáknál némi növekedés is elképzelhető. Az új fejlesztések és a fenntarthatósági trendek miatt a kihasználatlansági ráta enyhén emelkedhet, de az "A" kategóriás irodák iránti kereslet továbbra is erős marad, ahogy a vállalatok egyre inkább az energiatakarékos, zöld épületeket keresik, hogy megfeleljenek fenntarthatósági céljaiknak.

Az ESG-szemponatok kiemelkedő szerepe miatt a bérlők egyre inkább a fenntartható, energiatakarékos irodák iránt érdeklődnek, és a régebbi, nem ESG-kompatibilis épületek fejlesztésére, illetve funkcióváltására is szükség lehet. Az irodapiaci fejlesztések fokozódó tendenciájával a piaci kínálat növekedése is várható, azonban

a kereslet is különösen a zöld épületek iránt erősödhet, így az új fejlesztések versenyképes bérleti díjakat biztosíthatnak.

A kínálat bővülés üteme várhatóan 2026-ban is visszafogott marad, a kínálat korlátozottan növekszik. Jelenleg a teljes fejlesztési állomány 543 ezer négyzetmétert tesz ki a 2028-ig terjedő időszakra. Ennek az állománynak a jelentős része azonban nem a közeljövőben realizálódik. A spekulatív fejlesztések helyett a piac fókuszában egyre inkább a székházprojektek és az energiahatékonyságot célzó felújítások állnak. A jelentősebb volumenű új átadások a jelenlegi piaci előrejelzések szerint a 2027-es és 2028-as évekre tolódnak.

Ipari-logisztikai piac

2026-ban az ipari-logisztikai szegmens várhatóan tovább erősödik. A 2025-ben megindult stabil növekedési pálya fennmaradhat, különösen a külföldi nagyvállalatokhoz kapcsolódó beruházások és logisztikai fejlesztések hatására. Az FDI-vezérelt ipari park- és raktárfejlesztések következtében a modern állomány tovább bővíülhet, miközben a kereslet stabil maradhat az exportorientált termelés és az e-kereskedelem támogatásával.

2026-ra pedig további mérsékelt emelkedés várható (várhatóan 13 százalék környékére) a kihasználatlansági rátában, amelyhez hozzájárul a 2026-ra rekordmennyiségű, történelmi csúcsot jelentő új kínálat megjelenése.

Kiskereskedelmi ingatlanpiac

A retail szektorban 2026-ban a fogyasztói bizalom további javulása és az új nemzetközi márkák piacra lépése élénkítheti a keresletet. A retail parkok továbbra is kiszámítható, stabil hozamot biztosíthatnak, míg a bevásárlóközpontok esetében a bérleti mix átalakulása és az élményalapú funkciók erősödése lehet meghatározó trend. A prime lokációk iránti kereslet fennmaradhat.

A bérlők oldaláról 2026-ra az elemzők már dinamikus, mintegy 4,4 százalékos forgalombővülést prognosztizálnak.

Lakóingatlanpiac

A lakóingatlanpiacon 2026-ban is keresleti túlsúly várható, amely az árak további, mérsékelt emelkedését vetíti előre. Budapesten az új építésű lakások átlagos négyzetméterára tartósan 1,5 millió forint felett alakulhat, míg a vidéki nagyvárosokban is folytatódhat az árnövekedés. A tranzakciószám bővülése mellett a bérleti díjak enyhe, de folyamatos emelkedése valószínű a szűk kínálat és az élénk kereslet következtében.

VIII.3 Alapkezelő piaci várakozások

2025-ben, a lakossági prémium állampapírok kamatszintjének csökkenése ellenére a befektetők többsége nem fordult a magasabb kockázatú – és potenciálisan magasabb hozamú – befektetések felé. Sokan inkább meglévő állampapír-portfóliójuk átrendezését választották. Mindez arra utal, hogy a magyar háztartások továbbra is viszonylag alacsony kockázati hajlandósággal rendelkeznek.

Várakozásaink szerint 2026-ban a megtakarítók többsége továbbra is kockázatkerülő marad és elsősorban alacsony kockázatú befektetési lehetőségeket keres majd. Ugyanakkor az elmúlt évek magas hozamkörnyezete a befektetők egy részét ahhoz szoktatta, hogy a kétszámjegyű hozamokat tekintse elfogadhatónak. Ennek következtében az abszolút hozamú és az árupiaci alapok iránti kereslet rövid távon tovább erősödhet, amely tendencia középtávon várhatóan mérséklődik.

Az egyes alaptípusok közötti befektetési megoszlást az idei évben várhatóan növekvő piaci volatilitás is befolyásolhatja, amely a befektetők szélesebb körét ösztönözheti arra, hogy befektetési döntéseik megvalósításához professzionális alapkezelők szolgáltatásait vegyék igénybe.

VIII.4 Vállalati várakozások

Az Alapkezelő 2026-os évben továbbra is elkötelezetten dolgozik azon, hogy a befektetési alapok és portfóliók jelenlegi, valamint új befektetői számára minél magasabb hozamokat érjen el, a kockázatok megfelelő kezelése mellett. Célunk, hogy újabb portfólió- és vagyonkezelési mandátumokat szerezzünk. Továbbá, az Alapkezelő a 2026-os évben tervezi mesterséges intelligencián alapuló eszközök bevezetését a napi működés támogatása és a folyamatok hatékonyságának növelése érdekében. A megoldások célja az adminisztratív feladatok részleges automatizálása, a döntéstámogatás javítása, valamint a belső információáramlás gyorsítása.

IX. EGYÉB INFORMÁCIÓK

IX.1 Üzleti partnerek

Az alábbi csoportokba sorolhatók az Alapkezelő fontos üzleti partnerei:

Forgalmazói hálózatok: Az Alapkezelő forgalmazói kapcsolatban áll a Gránit Bank Nyrt.-vel, az MBH Befektetési Bank Zrt.-vel, MBH Bank Nyrt.-vel, az Erste Bank Hungary Zrt.-vel és az Equilor Zrt.-vel.

Letétkezelői partnerek: Az Alapkezelő befektetési alapjainak tekintetében a következő Letétkezelőkkel dolgozik együtt: MBH Bank Nyrt., MBH Befektetési Bank Zrt., Erste Bank Hungary Zrt. Az Intézményi vagyonkezelt portfóliók esetében: Raiffeisen Bank Zrt., UniCredit Bank Hungary Zrt., CIB Bank Zrt., OTP Bank Nyrt.

Ingatlan értékecselők: Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft., CBRE Kft., IDD Budapest Kft., Colliers Magyarország Kft., EURO-IMMO EXPERT Kft., ESTON International Kft.

Könyvvizsgálók: TRUSTED ADVISER Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

IX.2 Mérleg fordulónap utáni események

Nem történt semmilyen olyan esemény, amely érdemben befolyásolná az éves beszámoló adatait.

IX.3 Kutatás és fejlesztés

A Gránit Alapkezelőnek nem volt Kutatással és kísérleti fejlesztéssel kapcsolatos tevékenysége.

Lépjen kapcsolatba velünk:

GRÁNIT ALAPKEZELŐ ZRT.

1134 Budapest, Váci út 17.

Tel: 888-4120

Fax: 888-4171

www.granitalapkezo.hu



Elektronikusan aláírta:

Mikesy Álmos Elnök-vezérigazgató



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Gránit Alapkezelő Zrt. részvényesének

Vélemény

Elvégeztük a Gránit Alapkezelő Zrt. (a „Társaság”) 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 9.501.691 E Ft, az adózott eredmény 3.555.841 E Ft 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 a Gránit Alapkezelő Zrt. 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 az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 327/2009. (XII. 29.) kormányrendelettel (a továbbiakban: „kormányrendelet”) összhangban.

A 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 beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól 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 információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Gránit Alapkezelő Zrt. 2025. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói 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 Gránit Alapkezelő Zrt. 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Gránit Alapkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság 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 az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvizelési kötelezettségének sajátosságairól szóló 327/2009. (XII. 29.) 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 a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye 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 a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizgálatáért 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 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 beszámoló 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 beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tártásának 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 könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság 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 beszámolóban 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 a Társaság 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 a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, dátum időbélyegző szerint.

Szovics
Zsolt
Digitally signed by
Szovics Zsolt
Date: 2026.02.27
16:58:02 +01'00'

Szovics Zsolt
A Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjeként
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló
Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. emelet 11.
nyilvántartási szám: 002588
Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 005784