

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Grandum Dollár Ingatlan Származtatott Alapok Alapja befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Grandum Dollár Ingatlan Származtatott Alapok Alapja (az „Alap”) mellékelt 2025. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 6.575.461 USD, a saját tőke 6.570.123 USD, a tárgyévi eredmény 604.711 USD 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 Grandum Dollár Ingatlan Származtatott Alapok Alapja 2025. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelettel (a továbbiakban: „kormányrendelet”) összhangban.

A vélemény alapja

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

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

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

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

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

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

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

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

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

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

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

Továbbá:

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

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

Budapest, dátum időbélyegző szerint

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

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

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

A Grandum Dollár Ingatlan Származtatott Alapok Alapja befektetőinek

Vélemény

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

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

Vélemény alapja

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

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

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

Egyéb kérdések

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

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

Egyéb információk

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

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

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

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

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

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

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

A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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

Továbbá:

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

lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

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

Budapest, dátum időbélyegző szerint

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

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

Grandum Dollár Ingatlan Származtatott Alapok Alapja

1134 Budapest, Váci út 17.

Lajstromszám: 1111-766

ALAPKEZELŐ: GRÁNIT ALAPKEZELŐ ZRT.

1134 Budapest, Váci út 17.

Cégjegyzékszám: 01-10-046307

LETÉTKEZELŐ: MBH BEFEKTETÉSI BANK ZRT.

1117 Budapest, Magyar Tudósok körútja 9/G.

Cégjegyzékszám: 01-10-041206

ÉVES BESZÁMOLÓ

2025.01.01 - 2025.12.31.

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás

"A" MÉRLEG

USD		USD	
A tétel megnevezése	2024.12.31	Előző évek módosítása	2025.12.31
A. Befektetett eszközök	0	0	0
I. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
1. Értékpapírok	0	0	0
2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
a. kamatokból, osztalékokból	0	0	0
b. egyéb	0	0	0
B. Forgóeszközök	8,618,808	0	7,077,024
II. KÖVETELÉSEK	0	0	612,761
1. Követelések	0	0	612,761
2. Követelések értékvesztése (-)	0	0	0
3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.	0	0	0
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0	0
III. ÉRTÉKPAPÍROK	8,243,938	0	6,251,515
1. Értékpapírok	8,180,416	0	5,199,709
2. Értékpapírok értékelési különbözete	63,522	0	1,051,806
a. kamatokból, osztalékokból	2,909	0	7,832
b. egyéb	60,613	0	1,043,974
IV. PÉNZESZKÖZÖK	374,870	0	212,748
1. Pénzeszközök	375,580	0	212,715
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-710	0	33
C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0	1
1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0	1
2. Aktív időbeli elhatárolásokértékvesztése (-)	0	0	0
D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	702,428	0	-501,564
Eszközök összesen	9,321,236	0	6,575,461
E. Saját tőke	8,785,690	0	6,570,123
I. INDULÓ TŐKE	6,947,770	0	4,956,548
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	21,320,396	0	22,986,348
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-14,372,626	0	-18,029,800
II. TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	1,837,920	0	1,613,575
1. Befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	413,363	0	-200,084
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	2,343,577	0	2,824,310
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-1,930,214	0	-3,024,394
2. Értékelési különbözet tartaléka	765,871	0	550,263
3. Előző év(ek) eredménye	665,756	0	658,685
4. Üzleti év eredménye	-7,070	0	604,711
F. Céltartalékok	0	0	0
G. Kötelezettségek	534,308	0	3,635
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	534,230	0	3,656
III. Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	78	0	-21
H. Passzív időbeli elhatárolások	1,238	0	1,703
Források összesen	9,321,236	0	6,575,461

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

USD		USD	
A tétel megnevezése	2024.12.31	Előző évek módosítása	2025.12.31
I. Pénzügyi műveletek bevételei	353,094	0	1,719,228
II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	312,041	0	1,065,645
III. Egyéb bevételek	15	0	0
IV. Működési költségek	46,580	0	48,347
V. Egyéb ráfordítások	1,558	0	525
VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0	0
VII. TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-7,070	0	604,711

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás

GRANDUM DOLLÁR INGATLAN SZÁRMAZTATOTT ALAPOK ALAPJA

2025. évi jelentés

Tartalom

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

I. Általános információk

Grandum Dollár Ingatlan Származtatott Alapok Alapja alapadatai

Nyilvántartásba vétel dátuma(MNB)	2018.07.20.
Lajstromszáma	1111-766
Befektetési jegyek ISIN azonosítója	HU0000720792
Típusa	nyilvános, nyíltvégű határozatlan futamidejű értékpapír befektetési alap
Kockázati szint	mérsékelt
Javasolt minimális befektetési időtáv	1 év
Referencia index	-

Alapkezelő

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

Letétkezelő és Forgalmazó

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

Az alap könyvvizsgálója

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

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

II. Vagyongkimutatás

Kategória	2024.12.31*		2025.12.31*	
	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	731 043 USD	8,32%	551 565 USD	8,40%
Állampapír fedezete mellett kötött repo megállapodás	0 USD	0,00%	0 USD	0,00%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0 USD	0,00%	0 USD	0,00%
Jelzáloglevelek	0 USD	0,00%	0 USD	0,00%
Magyar és külföldi részvények	0 USD	0,00%	0 USD	0,00%
Kollektív befektetési értékpapírok	7 512 905 USD	85,50%	5 699 950 USD	86,76%
Átruházható értékpapírok	8 243 948 USD	93,82%	6 251 515 USD	95,15%
Banki egyenlegek	374 870 USD	4,27%	212 748 USD	3,24%
Bankbetétek	0 USD	0,00%	0 USD	0,00%
Származékos ügyletek eredménye	702 428 USD	7,99%	-501 564 USD	-7,63%
Egyéb követelés	0 USD	0,00%	612 761 USD	9,33%
Aktív időbeli elhatárolás	0 USD	0,00%	1 USD	0,00%
Egyéb eszköz	0 USD	0,00%	0 USD	0,00%
Összes eszköz	9 321 246 USD	106,08%	6 575 461 USD	100,08%
Kötelezettségek	-534 308 USD	-6,08%	-5 338 USD	-0,08%
Ebből: PIE	-1 238 USD	-0,01%	-1 703 USD	-0,03%
Saját tőke	8 786 938 USD	100,00%	6 570 123 USD	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

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

	2024.12.31*	2025.12.31*
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma (db)	6 947 748	4 956 548
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték (USD)	1,264526	1,325540

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

IV. A befektetési alap összetétele

Kategória	2024.12.31*		2025.12.31*	
	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	374 870 USD	4,27%	212 748 USD	3,24%
Bankbetétek	0 USD	0,00%	0 USD	0,00%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	731 043 USD	8,32%	551 565 USD	8,40%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0 USD	0,00%	0 USD	0,00%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0 USD	0,00%	0 USD	0,00%
Egyéb átruházható értékpapírok	7 512 905 USD	85,50%	5 699 950 USD	86,76%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0 USD	0,00%	0 USD	0,00%
Származékos ügyletek eredménye	702 428 USD	7,99%	-501 564 USD	-7,63%
Aktív időbeli elhatárolás	0 USD	0,00%	1 USD	0,00%
Egyéb követelés	0 USD	0,00%	612 761 USD	9,33%
Összes eszköz	9 321 246 USD	106,08%	6 575 461 USD	100,08%
Kötelezettségek	-534 308 USD	-6,08%	-5 338 USD	-0,08%
Ebből: PIE	-1 238 USD	-0,01%	-1 703 USD	-0,03%
Saját tőke	8 786 938 USD	100,00%	6 570 123 USD	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2024.12.31*	2025.12.31*	Változás
Betét vagy betét jellegű eszközök	0,00%	7,00%	4,02%	3,24%	-0,78%
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	8,00%	15,00%	2,90%	8,40%	5,50%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	7,00%	4,94%	27,08%	22,14%
Kollektív befektetési értékpapírok	85,00%	100,00%	80,60%	86,76%	6,16%
• Ebből ingatlanalapok által kibocsátott befektetési jegyek**	10,00%	100,00%	64,72%	59,68%	-5,04%
Származtatott ügyletek***	0,00%	100,00%	7,54%	-7,63%	-15,17%
Összesen			100,00%	100,00%	

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

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

***Az Alap származtatott ügyletet csak fedezeti ügylet céljából köthet. Fedezeti célúnak minősül minden olyan ügylet, ami az Alap valamely kockázatának csökkentésére irányul.

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

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

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

2025.12.31	USD
Pénzügyi műveletek bevételei	1 719 228
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 065 645
Befektetésből származó jövedelem	653 583
Kezelési költségek	24 833
A letétkezelő díjai	8 946
Egyéb bevételek	0
Egyéb díjak és adók	15 093
Nettó jövedelem	604 711

Felosztott és újra befektetett jövedelem

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

A tőkeszámla változásai

2025.12.31	USD
Induló tőke	4 956 548
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	22 986 348
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-18 029,800
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	1 613 575
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	2 824 310
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-3 024 394
Értékelési különbség tartaléka	550 263
Előző év(ek) eredménye	658 685
Üzleti év eredménye	604 711
Saját tőke	6 570 123

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	5,199,708	1,051,807	6,251,515
Befektetési jegy	4,676,365	1,023,585	5,699,950
Diófa Kolosszus Ingatlan Alapok Alapja	102,036	29,755	131,791
Gránit Eurókamat I sorozat bef.jegy	1,099,910	216,455	1,316,365
Magyar Posta Takarékok Ingatlan Befektetési jegy A	1,013,043	244,050	1,257,093
Magyar Posta Takarékok Ingatlan Befektetési jegy I	32,491	25,401	57,892
Magyar Posta Takarékok Ingatlan Befektetési jegy B	1,494,394	226,046	1,720,440
Torony Ingatlan Befektetési Alap B	539,398	214,319	753,717
Gránit WM-1 Részalap	395,093	67,559	462,652
Diszkont kincstárjegy	195,983	13,881	209,864
D260429	195,983	13,881	209,864
Államkötvény	327,360	14,341	341,701
ROMANI 6.625 02/17/28	327,360	14,341	341,701

Egyéb változás

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

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2023.12.31*	2024.12.31*	2025.12.31*
Nettó eszközérték (USD)	9 182 141	8 785 607	6 570 123
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (USD)	1,218 989	1,264 526	1,325 540

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

VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (Ft) 2025.12.31	Pozíció eredménye (Ft) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (Ft) Mérlegkészítésig
2024.01.16	2024.01.17	határidős eladás	1,810,000	deviza(USD)	348.5800			
2024.01.16	2025.01.15	határidős vétel	1,810,000	deviza(USD)	353.9800			
2024.02.14	2025.02.18	határidős vétel	100,000	deviza(USD)	367.6240			
2024.02.14	2024.02.16	határidős eladás	100,000	deviza(USD)	362.7160			
2024.04.15	2024.07.17	határidős vétel	500,000	deviza(USD)	370.2300			
2024.04.15	2024.04.17	határidős eladás	500,000	deviza(USD)	368.4000			
2024.05.13	2024.05.15	határidős eladás	1,000,000	deviza(USD)	358.3100			
2024.05.13	2025.05.14	határidős vétel	1,000,000	deviza(USD)	362.7600			
2024.07.10	2024.07.12	határidős eladás	1,200,000	deviza(USD)	363.1700			
2024.07.10	2025.01.15	határidős vétel	1,200,000	deviza(USD)	365.3100			
2024.07.15	2024.07.17	határidős eladás	500,000	deviza(USD)	359.3300			
2024.07.15	2025.01.15	határidős vétel	500,000	deviza(USD)	361.3200			
2024.08.26	2025.02.26	határidős vétel	3,000,000	deviza(USD)	355.7700			
2024.08.29	2024.11.29	határidős vétel	473,000	deviza(USD)	355.6300			
2024.10.08	2024.10.09	határidős vétel	400,000	deviza(USD)	364.9100			
2024.10.08	2024.11.29	határidős eladás	400,000	deviza(USD)	365.5900			
2024.11.19	2025.02.18	határidős vétel	200,000	deviza(USD)	387.1501			
2024.11.21	2025.02.18	határidős vétel	200,000	deviza(USD)	390.8100			
2024.11.25	2025.02.18	határidős vétel	100,000	deviza(USD)	390.9848			
2024.11.26	2025.02.18	határidős vétel	73,000	deviza(USD)	392.3700			
2024.11.26	2024.11.29	határidős eladás	73,000	deviza(USD)	390.6200			
2025.01.02	2025.01.15	határidős eladás	1,100,000	deviza(USD)	397.7925			
2025.01.14	2025.01.15	határidős eladás	1,910,000	deviza(USD)	401.7800	315,655		
2025.01.14	2025.04.16	határidős vétel	1,910,000	deviza(USD)	403.8500			
2025.01.14	2025.01.15	határidős eladás	500,000	deviza(USD)	402.1000	51,123		
2025.01.14	2025.04.16	határidős vétel	500,000	deviza(USD)	404.1500			
2025.02.14	2026.02.18	határidős vétel	73,000	deviza(USD)	390.4550			73,000
2025.02.14	2025.02.18	határidős eladás	400,000	deviza(USD)	382.9200	-308		
2025.02.14	2026.02.18	határidős vétel	400,000	deviza(USD)	390.7370			400,000
2025.02.14	2025.02.18	határidős eladás	73,000	deviza(USD)	382.6380	-1,782.95		
2025.02.14	2026.02.18	határidős vétel	200,000	deviza(USD)	390.8700			200,000
2025.02.14	2025.05.14	határidős vétel	300,000	deviza(USD)	384.6772			
2025.02.14	2025.02.18	határidős eladás	200,000	deviza(USD)	382.9000	-3,970.28		
2025.02.24	2025.08.27	határidős vétel	3,000,000	deviza(USD)	388.0840			
2025.02.24	2025.02.26	határidős eladás	3,000,000	deviza(USD)	384.2000	223,940.84		
2025.04.14	2026.04.15	határidős vétel	500,000	deviza(USD)	368.1928			500,000
2025.04.14	2025.04.16	határidős eladás	500,000	deviza(USD)	360.2740	-63,503.49		
2025.04.14	2025.04.16	határidős eladás	1,910,000	deviza(USD)	360.1900	-227,880.66		
2025.04.14	2026.04.15	határidős vétel	1,910,000	deviza(USD)	368.2000			1,910,000
2025.04.16	2025.04.17	határidős vétel	161,000	deviza(USD)	358.6800			
2025.04.16	2025.05.14	határidős eladás	161,000	deviza(USD)	359.1200			
2025.05.12	2026.05.06	határidős vétel	839,000	deviza(USD)	372.9600			839,000
2025.05.12	2025.05.14	határidős eladás	839,000	deviza(USD)	366.6100	6,541.26		
2025.05.12	2026.05.06	határidős vétel	300,000	deviza(USD)	372.6300			300,000
2025.05.12	2025.05.14	határidős eladás	300,000	deviza(USD)	366.2800	-18,140.91		
2025.08.25	2025.08.27	határidős eladás	3,000,000	deviza(USD)	340.1300	-420,708.59		
2025.08.25	2025.09.24	határidős vétel	3,000,000	deviza(USD)	340.6900			
2025.09.22	2026.09.23	határidős vétel	3,000,000	deviza(USD)	338.1640			3,000,000
2025.09.22	2025.09.24	határidős eladás	3,000,000	deviza(USD)	329.9800	-97,147.63		
2025.09.30	2026.04.15	határidős eladás	500,000	deviza(USD)	336.4528			-500,000
2025.09.30	2026.02.18	határidős eladás	673,000	deviza(USD)	335.2596			-673,000
2025.10.01	2026.01.07	határidős vétel	1,299,634	deviza(EUR)	1.1815			1,299,634
2025.11.07	2026.04.15	határidős eladás	1,910,000	deviza(USD)	337.8400			-1,910,000
						-236,183.00	0.00	5,438,634

Gránit Alapkezelő Zrt.

H-1134 Budapest, Váci út 17.

Phone: +36 1 888 4120

E-mail: alapkezeslo@granitalapkezeslo.hu

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

VIII.1. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

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

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

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

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

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

Az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya* 2025 során összesen 254 milliárd forinttal növekedett, ami elsősorban az értékpapíralapokba történő beáramlásnak köszönhető. Az Alapkezelő év végén az alapokban kezelt állományt tekintve, a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összesített

nettó eszközértékéhez viszonyítva 5,53%-os bruttó piaci részesedéssel rendelkezett, ami 2024-hez képest, közel 50 bázispontos növekedést jelent.

VIII.2. Az év tőkepiaci eseményei

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

MNB

KSH

Bloomberg

Globális piacok

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

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

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

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

Kifejezetten magas volt az év elején a gáz ára, februárban az 55 euró/Mwh-os szintet is elérte, az év során azonban normalizálódott az ára és a 25-40 euró/Mwh-os sávban mozgott, viszont ez továbbra is a koronavírus előtti szintnél magasabban fekszik. Az olaj ára a geopolitikai konfliktusok ellenére a tavalyinál alacsonyabb sávban mozgott, az év elején a hordónkénti 75-80 dollárról az év végére a 60-65-ös sávba csökkent az ára. 2025 során egyedül júniusban, az Izrael-Irán konfliktus hatására volt egy jelentősebb emelkedés az árfolyamban, azonban ezt gyorsan korrekció követte. A nyomott olajár leginkább az OPEC+ általi túlermelésnek, illetve a gyenge globális keresletnek tudható be.

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

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

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

Hazai pénz és kötvény

2025-ben a magyar gazdaság teljesítménye a szezonálisan és naptárhatással kiigazított adatok szerint 0,3 százalékkal haladta meg az előző évit, amely elmarad a kormány által az év elején várt 3,5 százalékos GDP növekedéstől. Az előzetes adatok szerint a gazdaság növekedéséhez a termelési oldalon leginkább a szolgáltatások járultak hozzá, az év első három negyedévében 0,9 százalékponttal, míg az építőipar 0,1 százalékponttal segítette a növekedést. Gyengén teljesített a mezőgazdaság és az ipar, rendre 0,2 és 0,3 százalékponttal mérsékeltek a gazdaság teljesítményét. Felhasználási oldalon az első

három negyedévben leginkább a fogyasztás járult hozzá a gazdasági növekedéshez 1,5 százalékponttal, míg a beruházás 1,3 százalékkal, a továbbra is gyenge külső kereslet miatt a külkereskedelmi egyenleg pedig 1,8 százalékkal vetette vissza a hazai GDP-t.

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

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

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

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

A lakossági látra szóló forint betétek kamata 0,22 százalékról 0,19 százalékra csökkent, míg a lekötött betétek kamata nőtt, 4,30-ról 4,87 százalékra. A fogyasztási hitelek kamata 12,76 százalékról

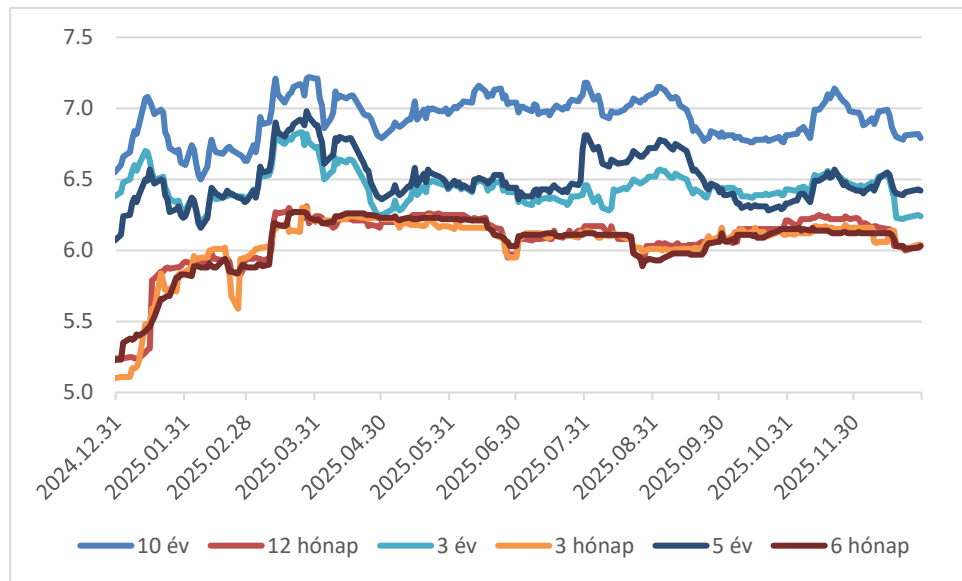
11,84-re csökkent, míg a lakáshitelek rátája 6,56-ról 7,72-re nőttek, azonban itt fontos megjegyezni az Otthon Start program által kínált fix 3 százalékos hiteleket, amivel a lakosság egy jelentős része a piac által kínált hitelek alatti kamatlábon tudott lakáscélú hitelt felvenni. A vállalatoknak látra szóló forint betétek kamata 0,72 százalékról 0,63 százalékra csökkent, míg a lekötött betéteké 5,42-ről 5,89-re nőtt, a folyószámlahitelek kamata pedig 10,46-ról 9,42-re csökkent.

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

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

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

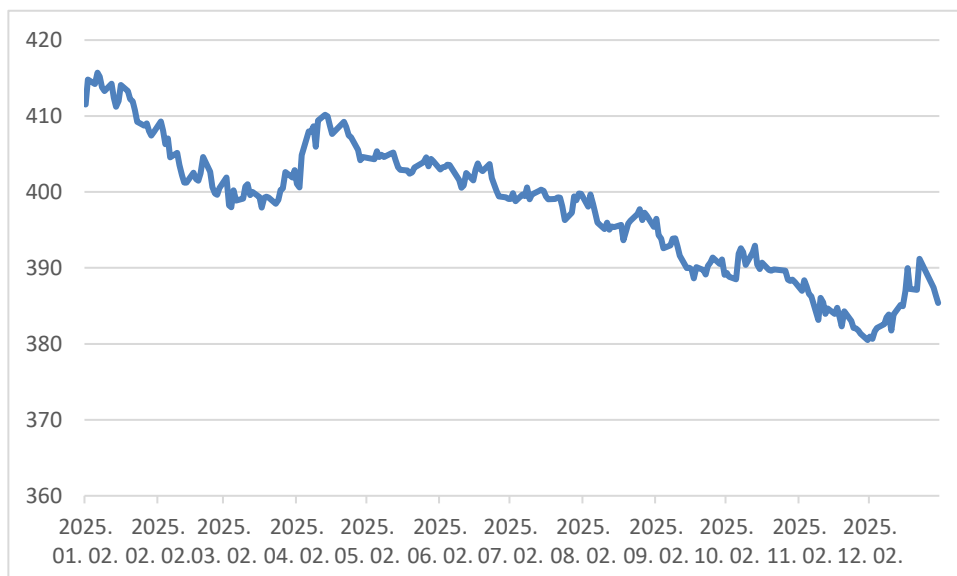
Állampapír referenciahozamok alakulása 2025-ben (százalék)



Az állampapírindexek teljesítménye 2025-ben (százalék)

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

EUR/HUF árfolyama



Régiós piacok

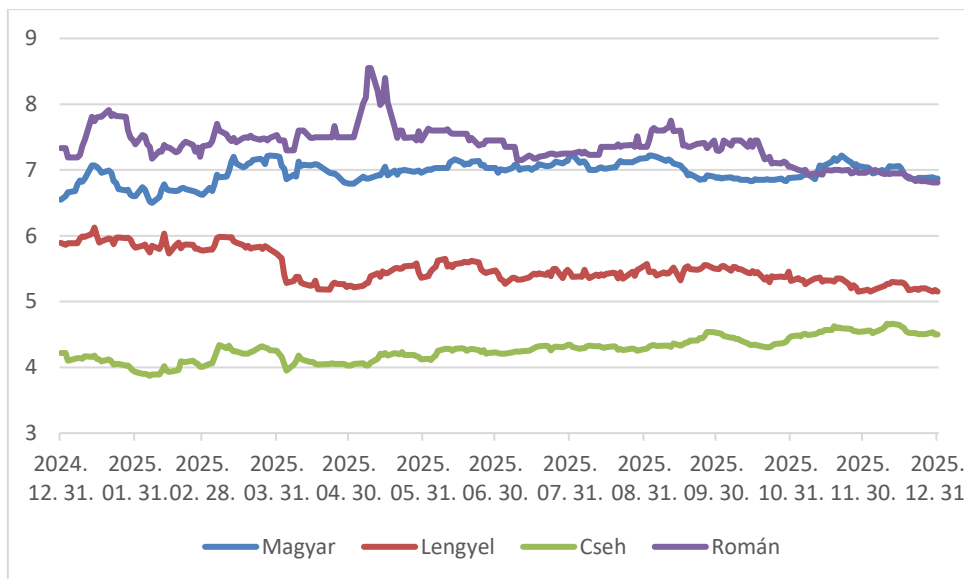
Rekordévet zártak a régiós tőzsdék. A legnagyobb tőkeértékű Közép-Kelet európai vállalatok árfolyamát tükröző CETOP index a 2 653-as árfolyamon kezdte az évet, 3 954-es árfolyamon zárta azt, amivel összesen 49 százalékos emelkedést ért el 2025 során. Szintén jól teljesített a cseh PX, amely 52,3, illetve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

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

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

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

10 éves régiós államkötvényhozamok (százalék)



IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

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

Javadalmazások és juttatások kiszámításának módja:

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

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

Javadalmazási politika felülvizsgálatának eredménye:

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

Javadalmazási politika érdemi változásai:

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

X. Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk

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

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

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

XI. Tőkeáttétel

Az Alapkezelő az Alap tőkeáttételét az ABAK-rendelet 6-11. cikkének megfelelően a bruttó és kötelezettség módszer szerint számítja ki. A tőkeáttétel mértékét az Alap kitettsége és nettó eszközértéke közötti aránnyal fejezi ki. Az ABA bruttó módszer szerint számított kitettsége a 2011/61/EU irányelv 19. cikkével és az annak alapján elfogadott, felhatalmazáson alapuló jogi aktusokkal összhangban értékelt valamennyi pozíció abszolút értékének összege. Az Alap kitettségének bruttó módszer szerinti kiszámításánál az Alapkezelő az ABAK rendelet 7. cikkének megfelelően. A tőkeáttétel bruttó módszer szerint számított maximális mértéke: 300%. Az Alap kitettségének kötelezettség

módszer szerinti kiszámításánál az Alapkezelő az ABAK-rendelet 8. cikkének megfelelően jár el. A kötelezettség módszer hasonló a bruttó módszer szerint számított kitettséghez, azonban a fő különbség, hogy a származtatott pozíciók nettósításra kerülnek, illetve a fedezetinek minősülő származtatott pozíciókat kizárja. A tőkeáttétel kötelezettség módszer szerint számított maximális mértéke: 200%.

A Grandum Dollár Ingatlan Származtatott Alapok Alapja tőkeáttétel bruttó módszer szerint számított értéke: 188,00%.

A Grandum Dollár Ingatlan Származtatott Alapok Alapja kötelezettség módszer szerint számított értéke: 100,00%

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

.....
Gránit Alapkezelő Zrt.

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

I. Az Alap adatai

Név: Grandum Dollár Ingatlan Származtatott Alapok Alapja

Működési forma: nyilvános

Típus: nyílt végű

Futamidő: határozatlan

Elsődleges eszközkategória típusa: értékpapír alap

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

Székhely: 1134 Budapest, Váci út 17.

Adószám: 19051224-1-41

MNB lajstromszám: 1111-766

Nyilvántartásba vétel napja: 2018. július 20.

Befektetési jegy ISIN kódja: HU0000720792

Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a Letétkezelő kimutatása szerint 2025. december 31-én: 1.32554 USD

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2025.12.31-én: 4 956 548 db

Üzleti év időtartama: 2025. 01. 01 - 2025. 12. 31.

Az alapkezelő:

Cégnév: Gránit Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely: 1134 Budapest, Váci út 17.

Cégjegyzékszám: 01-10-046307

Tevékenységi kör: befektetési alapkezelés, portfóliókezelés

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

Felügyeleti engedély kelte: 2009. május 25.

Alapkezelő honlapja: www.granitalapkezelo.hu

A letétkezelő:

Cégnév: MBH Befektetési Bank Zrt.

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

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041206

Tevékenységi kör: egyéb monetáris közvetítés

Forgalmazó:

Cégnév: MBH Befektetési Bank Zrt.

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

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041206

Tevékenységi kör: egyéb monetáris közvetítés

A beszámoló aláírására jogosult személyek:

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

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

A beszámoló összeállításáért felelős személy:

Kerecsen Marianna

PM nyilvántartási szám: 132444

Könyvvizsgáló:

Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

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

Kamarai nyilvántartási szám: 002588

Könyvvizsgálatért felelős személy: Liptákné Oláh Éva

MKVK tagszám: 001251

Cégjegyzékszám: 01-09-279282

Könyvvizsgálat éves díja 871 000 Ft +ÁFA.

II. A számviteli politika összefoglalása

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

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

figyelembe vételével készült.

A beszámoló formája és készítésének időpontja

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

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

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

A befektetők tájékoztatása

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

Az értékelési különbözet

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

Nettó eszközérték

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

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

III. SPECIÁLIS RÉSZ

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

Saját tőke: 6 570 122,81 USD

Befektetési jegyek száma: 4 956 548 db

Nettó eszközérték adatai 2025.12.31-én (T napi állomány)

NEÉ: 6 570 104,79 USD

Egy jegyre jutó NEÉ: 1.32554 USD

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

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	5,199,708	1,051,807	6,251,515
Befektetési jegy	4,676,365	1,023,585	5,699,950
Diófa Kolosszus Ingatlan Alapok Alapja	102,036	29,755	131,791
Gránit Eurókamat I sorozat bef.jegy	1,099,910	216,455	1,316,365
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési jegy A	1,013,043	244,050	1,257,093
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési jegy I	32,491	25,401	57,892
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési jegy B	1,494,394	226,046	1,720,440
Torony Ingatlan Befektetési Alap B	539,398	214,319	753,717
Gránit WM-1 Részalap	395,093	67,559	462,652
Diszkont kincstárjegy	195,983	13,881	209,864
D260429	195,983	13,881	209,864
Államkötvény	327,360	14,341	341,701
ROMANI 6.625 02/17/28	327,360	14,341	341,701

2. Pénzeszközök (adatok dollárban)

	2024.12.31	2025.12.31
Folyószámla	259,135	208,753
Devizabetétszámla	116,445	3,962
Deviza értékelési különbözet	-710	33
Margin Call USD	0	0
PÉNZESZKÖZÖK ÖSSZESEN	374,870	212,748

3. Időbeli elhatárolások (adatok dollárban)

	2024.12.31	2025.12.31
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1,238	1,703
Könyvvizsgálat	1,238	1,703

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

Mérlegforduló napján nyitott származtatott ügyletek:

Mögöttes termék	Vételi/eladási	Érték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció értéke	Pozíció értéke
					2025.12.31	Mérlegkészítéskor
USD/HUF	eladási	400,000	USD/HUF	390.737	-73,894	400,000
USD/HUF	eladási	200,000	USD/HUF	390.87	-37,027	200,000
USD/HUF	eladási	73,000	USD/HUF	390.455	-13,424	73,000
USD/HUF	eladási	1,910,000	USD/HUF	368.2	-213,922	1,910,000
USD/HUF	eladási	500,000	USD/HUF	368.19282	-55,990	500,000
USD/HUF	eladási	839,000	USD/HUF	372.96	-104,423	839,000
USD/HUF	eladási	300,000	USD/HUF	372.63	-37,044	300,000
USD/HUF	eladási	3,000,000	USD/HUF	338.164	-34,957	3,000,000
USD/EUR	eladási	1,299,634	USD/EUR	1.1814856	8,298	1,299,634
HUF/USD	vételi	-673,000	HUF/USD	335.25955	11,638	-673,000
HUF/USD	vételi	-500,000	HUF/USD	336.45281	8,561	-500,000
HUF/USD	vételi	-1,910,000	HUF/USD	337.84	40,620	-1,910,000
Összesen					-501,564	5,438,634

A mérlegzárás időpontjáig a pozíciók nem zárultak.

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

5. Saját tőke bemutatása (adatok dollárban)

	2024.12.31	2025.12.31
SAJÁT TŐKE	8,785,690	6,570,123
INDULÓ TŐKE	6,947,770	4,956,548
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	21,320,396	22,986,348
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-14,372,626	-18,029,800
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	1,837,920	1,613,575
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	2,343,577	2,824,310
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-1,930,214	-3,024,394
Értékelési különbözet tartaléka	765,871	550,263
Előző év(ek) eredménye	665,756	658,685
Üzleti év eredménye	-7,070	604,711

6. Pénzügyi műveletek bevételei (adatok dollárban)

	2024.12.31	2025.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	353,094	1,719,228
Egyéb árfolyamnyereség, opciós díjak	37,590	597,260
Devizakészletek és értékpapírok realizált árfolyamnyeresége	74,278	486,256
Egyéb kapott kamatok, kamatjellegű bevételek	208,136	38,290
Követelés-kötelezettségek pénzügyileg rendezett árf.nyeresége	123	311
Fordulónapi ért. összevont árfolyam nyeresége		34,148
Forgóeszk.értékpapír árfolyamnyeresége	32,967	562,963

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai (adatok dollárban)

	2024.12.31	2025.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	312,041	1,065,645
Egyéb árfolyamveszteségek, opciós díjak	299,564	833,443
Devizás készletek és értékpapírok realizált árf.vesztesége	9,606	27,913
Fordulónapi ért. összevont árfolyamvesztesége	2,203	10,026
Köv-köt.-ek pü rendezett árf veszteség	631	1,120
Forg.eszk.köz.kim.ép.árf.veszt.	0	193,143
Egyéb pénzügyi ráfordítások	37	0

8. Egyéb bevételek (adatok dollárban)

Az Alapnak 2025-ben nem volt egyéb bevétele.

9. Tárgyévi működési költségek bemutatása (adatok dollárban)

	2024.12.31	2025.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	46,580	48,347
Alapkezelői díj	27,031	24,833
Könyvelés, könyvvizsgálat	6,420	9,223
Letétkezelői díj	9,032	8,946
Felügyeleti díj	3,094	2,972
Forgalmazói jutalék	0	0
Egyéb szolgáltatás költségei	344	465
KELER Szolgáltatás díja	123	210
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltségek	319	1,462
Hatósági igazgatási díjak	217	236

10. Egyéb ráfordítások (adatok dollárban)

	2024.12.31	2025.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1,558	525
Befektetési alapok különadója	1,558	525

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

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

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

12. Egyéb

A NEÉ 18,02 USD-vel alacsonyabb, mint a beszámolóban 2025.12.31-re kimutatott saját tőke értéke. Az eltérés oka:

A nettó eszközérték számításának sajátosságából adódó kerekítési különbözet.

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

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

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

Budapest, időbélyegző szerint

.....
Aláírás

		USD
Cash flow kimutatás	2024.12.31	2025.12.31
	USD	USD
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	289,069	-1,139,391
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-1,014,045	-546,806
2. Elszámolt amortizáció +	0	0
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	765,872	550,263
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	0
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	7,736	-612,761
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	529,674	-530,551
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0	-1
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-168	465
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	121,342	3,581,960
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	0	0
15. Ingatlanok eladása +	0	0
16. Befolyt bérleti díjak +	0	0
17. Értékpapírok beszerzése -	-4,725,909	-3,738,353
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	4,606,148	6,719,060
19. Kapott hozamok +	241,103	601,253
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-725,540	-2,604,691
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	1,576,771	2,146,683
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-2,302,312	-4,751,374
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-315,129	-162,122

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (T)	2025.12.31
Saját tőke (USD)	6,570,123
NEÉ (USD)	6,570,105
Egy jegyre jutó NEÉ (USD)	1.32554
Darabszám (db)	4,956,548

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (USD):

I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték	(%)	
I/1.	Hitelállomány :	Hitelező	Futamidő		0.00%	
					0.00%	
I/2.	Egyéb kötelezettségek :			3,635	0.06%	
	Alapkezelői díj miatt			1,752	0.03%	
	Letétkezelői díj miatt			589	0.01%	
	Bizományosi díj			-	0.00%	
	Forgalmi költség			-	0.00%	
	Közzétételi ktg. miatt			-	0.00%	
	Reklám költség miatt			-	0.00%	
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			1,190	0.02%	
	Egyéb-nem ktg alapú-köt.			104	0.00%	
I/3.	Céltartalékok:			-	0.00%	
				-	0.00%	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			1,703	0.03%	
Kötelezettségek összesen:				5,338	0.08%	
II.	ESZKÖZÖK			Összeg/Forgalmi érték	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz :	Bank	Pénznem	212,748	3.24%	
		MBH Bank	USD	208,753	3.17%	
		MBH Bank	HUF	3,950	0.06%	
		MBH Bank	EUR	45	0.00%	
II/2.	Egyéb követelés :			612,761	9.32%	
		OTP Magrin	USD	612,761	9.32%	
II/3.	Lekötött bankbetétek :	Bank		-	0.00%	
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű :			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű :			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.	Értékpapírok :	Megnevezés	Devizanem	Névérték	5,749,951	87.45%
II/4.1.	Állampapírok (összes)				0.00%	
II/4.1.1.	Kötvények (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.1.2.	Kincstárjegyek (összes)			209,864	3.19%	
		D260429	HUF	70,240,000	209,864	3.19%
II/4.1.3.	Egyéb jegybankképes ép.(összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.1.4.	Külföldi állampapírok (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.2.	Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.(összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.2.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.2.2.	Külföldi kötvények (összes)			341,701	5.20%	
		ROMANI 6.625 02/17/28	USD	320,000	341,701	5.20%
					0.00%	
				-	0.00%	
II/4.3.	Résztvények (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.3.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	

II/4.3.2.	Külföldi részvények (összes)			-	0.00%
				-	0.00%
II/4.3.3.	Tőzsdén kívüli (összes)			-	0.00%
				-	0.00%
II/4.4.	Jelzáloglevelek (összes)			-	0.00%
				-	0.00%
II/4.4.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%
				-	0.00%
II/4.4.2.	Tőzsdén kívüli (összes)			-	0.00%
				-	0.00%
II/4.5.	Befektetési jegyek (összes)			5,699,950	86.69%
	Diófa Kolosszus Ingatlan Alapok Alapja	HUF	28,000,000	131,791	2.00%
	Gránit Eurókamat I sorozat bef.jegy	HUF	1,063,067	1,316,365	20.02%
	Gránit WM-1 Részalap	HUF	86,082,687	462,652	7.04%
	MPTI Befektetési jegy A	HUF	229,769,609	1,257,093	19.12%
	MPTI Befektetési jegy B	HUF	421,845,151	1,720,440	26.16%
	MPTI Befektetési jegy I	HUF	9,724,489	57,892	0.88%
	Torony Ing. Bef.Alap B	HUF	135,762,893	753,717	11.46%
II/4.5.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%
				-	0.00%
II/4.5.2.	Tőzsdén kívüli (összes)			-	0.00%
				-	0.00%
II/4.6.	Határidős ügyletek			(501,564)	-7.63%
		USD/EUR	1,100,000	8,298	0.13%
		USD/HUF	1,910,000	40,620	0.62%
		USD/HUF	1,910,000	(213,922)	-3.25%
		USD/HUF	73,000	(13,424)	-0.20%
		USD/HUF	3,000,000	(34,957)	-0.53%
		USD/HUF	500,000	(55,990)	-0.85%
		USD/HUF	500,000	8,561	0.13%
		USD/HUF	673,000	11,638	0.18%
		USD/HUF	200,000	(37,027)	-0.56%
		USD/HUF	300,000	(37,044)	-0.56%
		USD/HUF	839,000	(104,423)	-1.59%
		USD/HUF	400,000	(73,894)	-1.12%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			1	0.00%
Eszközök összesen:				6,575,461	100.00%

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás

Határidős ügyletek

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (USD)	Pozíció eredménye (Ft)	Nyitott pozíció értéke (USD)
						46,022	Mérlegkészítésig	Mérlegkészítésig
2024.01.16	2024.01.17	határidős eladás	1,810,000	deviza(USD)	348.5800			
2024.01.16	2025.01.15	határidős vétel	1,810,000	deviza(USD)	353.9800			
2024.02.14	2025.02.18	határidős vétel	100,000	deviza(USD)	367.6240			
2024.02.14	2024.02.16	határidős eladás	100,000	deviza(USD)	362.7160			
2024.04.15	2024.07.17	határidős vétel	500,000	deviza(USD)	370.2300			
2024.04.15	2024.04.17	határidős eladás	500,000	deviza(USD)	368.4000			
2024.05.13	2024.05.15	határidős eladás	1,000,000	deviza(USD)	358.3100			
2024.05.13	2025.05.14	határidős vétel	1,000,000	deviza(USD)	362.7600			
2024.07.10	2024.07.12	határidős eladás	1,200,000	deviza(USD)	363.1700			
2024.07.10	2025.01.15	határidős vétel	1,200,000	deviza(USD)	365.3100			
2024.07.15	2024.07.17	határidős eladás	500,000	deviza(USD)	359.3300			
2024.07.15	2025.01.15	határidős vétel	500,000	deviza(USD)	361.3200			
2024.08.26	2025.02.26	határidős vétel	3,000,000	deviza(USD)	355.7700			
2024.08.29	2024.11.29	határidős vétel	473,000	deviza(USD)	355.6300			
2024.10.08	2024.10.09	határidős vétel	400,000	deviza(USD)	364.9100			
2024.10.08	2024.11.29	határidős eladás	400,000	deviza(USD)	365.5900			
2024.11.19	2025.02.18	határidős vétel	200,000	deviza(USD)	387.1501			
2024.11.21	2025.02.18	határidős vétel	200,000	deviza(USD)	390.8100			
2024.11.25	2025.02.18	határidős vétel	100,000	deviza(USD)	390.9848			
2024.11.26	2025.02.18	határidős vétel	73,000	deviza(USD)	392.3700			
2024.11.26	2024.11.29	határidős eladás	73,000	deviza(USD)	390.6200			
2025.01.02	2025.01.15	határidős eladás	1,100,000	deviza(USD)	397.7925			
2025.01.14	2025.01.15	határidős eladás	1,910,000	deviza(USD)	401.7800	315,655		
2025.01.14	2025.04.16	határidős vétel	1,910,000	deviza(USD)	403.8500			
2025.01.14	2025.01.15	határidős eladás	500,000	deviza(USD)	402.1000	51,123		
2025.01.14	2025.04.16	határidős vétel	500,000	deviza(USD)	404.1500			
2025.02.14	2026.02.18	határidős vétel	73,000	deviza(USD)	390.4550			73,000
2025.02.14	2025.02.18	határidős eladás	400,000	deviza(USD)	382.9200	-308		
2025.02.14	2026.02.18	határidős vétel	400,000	deviza(USD)	390.7370			400,000
2025.02.14	2025.02.18	határidős eladás	73,000	deviza(USD)	382.6380	-1,783		
2025.02.14	2026.02.18	határidős vétel	200,000	deviza(USD)	390.8700			200,000
2025.02.14	2025.05.14	határidős vétel	300,000	deviza(USD)	384.6772			
2025.02.14	2025.02.18	határidős eladás	200,000	deviza(USD)	382.9000	-3,970		
2025.02.24	2025.08.27	határidős vétel	3,000,000	deviza(USD)	388.0840			
2025.02.24	2025.02.26	határidős eladás	3,000,000	deviza(USD)	384.2000	223,941		
2025.04.14	2026.04.15	határidős vétel	500,000	deviza(USD)	368.1928			500,000
2025.04.14	2025.04.16	határidős eladás	500,000	deviza(USD)	360.2740	-63,503		
2025.04.14	2025.04.16	határidős eladás	1,910,000	deviza(USD)	360.1900	-227,881		
2025.04.14	2026.04.15	határidős vétel	1,910,000	deviza(USD)	368.2000			1,910,000
2025.04.16	2025.04.17	határidős vétel	161,000	deviza(USD)	358.6800			
2025.04.16	2025.05.14	határidős eladás	161,000	deviza(USD)	359.1200			
2025.05.12	2026.05.06	határidős vétel	839,000	deviza(USD)	372.9600			839,000
2025.05.12	2025.05.14	határidős eladás	839,000	deviza(USD)	366.6100	6,541		
2025.05.12	2026.05.06	határidős vétel	300,000	deviza(USD)	372.6300			300,000
2025.05.12	2025.05.14	határidős eladás	300,000	deviza(USD)	366.2800	-18,141		
2025.08.25	2025.08.27	határidős eladás	3,000,000	deviza(USD)	340.1300	-420,709		
2025.08.25	2025.09.24	határidős vétel	3,000,000	deviza(USD)	340.6900			
2025.09.22	2026.09.23	határidős vétel	3,000,000	deviza(USD)	338.1640			3,000,000
2025.09.22	2025.09.24	határidős eladás	3,000,000	deviza(USD)	329.9800	-97,148		
2025.09.30	2026.04.15	határidős eladás	500,000	deviza(USD)	336.4528			-500,000
2025.09.30	2026.02.18	határidős eladás	673,000	deviza(USD)	335.2596			-673,000
2025.10.01	2026.01.07	határidős vétel	1,299,634	deviza(EUR)	1.1815			1,299,634
2025.11.07	2026.04.15	határidős eladás	1,910,000	deviza(USD)	337.8400			-1,910,000
						-236,183	0	5,438,634

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás

GRANDUM DOLLÁR INGATLAN SZÁRMAZTATOTT ALAPOK ALAPJA

2025. évi Üzleti jelentés

I. Az Alap megnevezése, típusa

Név: Grandum Dollár Ingatlan Származtatott Alapok Alapja
ISIN azonosítója: HU0000720792
Típusa: nyilvános, nyíltvégű határozatlan futamidejű értékpapír befektetési alap
Referencia index: nincs

II. Az Alap gazdálkodásának bemutatása

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

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

Az Alap portfóliójában az év során jellemzően kollektív értékpapírok, illetve kötvények kaptak helyet. Származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból került sor.

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

III. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

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

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

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

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

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

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

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

.....
Gránit Alapkezelő Zrt.