



NEMZETI
TŐKEHOLDING

MFB INVEST

AJÁNLATTÉTELI FELHÍVÁS

Lakhatási Tőkeprogram 2025

2025. február 27.

Az NTH Nemzeti Tőkeholding Zártkörűen Működő Részvénytársaság (NTH Zrt., cg. 01-10-142117), mint kiíró ezúton

f e l h í v á s t t e s z k ö z z é

alapkezelők kiválasztására a **Lakhatási Tőkeprogram** keretében tőkebefektetések végrehajtása céljából.

PÁLYÁZAT ADATAI

Pályázati kiírás megnevezése:	A Lakhatási Tőkeprogram 2025 keretében alapkezelők kiválasztása
Befektető:	MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MFB Zrt., cg. 01-10-041712), vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság
Pályázat kiírója:	NTH Nemzeti Tőkeholding Zártkörűen Működő Részvénytársaság (NTH Zrt., cg. 01-10-142117)
Pályázati eljárás lebonyolítója:	MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt. (MFB Invest Zrt., cg. 01-10-045174)
Cím, levelezési cím:	NTH Zrt. 1027 Budapest, Kapás utca 6-12.
E-mail cím:	lakhatasi.palyazat@nth.hu
Honlap:	https://nth.hu
Jelentkezési időszak:	2025. március 17-től 2025. március 24-ig.

LAKHATÁSI TŐKEPROGRAM 2025

A 2023-ban indított Baross Gábor Tőkeprogram Ingatlanalap Alprogramja eredményeként 8 ingatlanalapban közel 150 milliárd forint került befektetésre. A befektetett összeg közel 75%-ából, 110 milliárd forintból, már megvalósultak fejlesztések: lakóingatlan, irodaház, társasház, hotel, ipari ingatlan. A tőkeprogram hozzájárult a beruházási aktivitás növeléséhez, a hazai (kereskedelmi) ingatlanállomány energiahatékonyságának javulásához, a zöldfejlesztések megvalósításához.

A Kormány 2025-ben a **200 milliárd forint keretösszegű új Lakhatási Tőkeprogram** elindításával segíti a kínálat bővülését a **lakáspiacon**, segíti a **magánszemélyek** lakáshoz jutását. A Lakhatási Tőkeprogram célja a gazdasági aktivitás növelése, valamint a hazai lakásállomány növekedésének ösztönzése **ingatlanalapok** ingatlanfejlesztésein keresztül. A Lakhatási Tőkeprogramban részt vevő alapok **(i) lakóépületeket, (ii) bérlakásokat, valamint (iii) kollégiumi épületeket** fejlesztenek, és azokat értékesítik vagy bérbe adják. A Tőkeprogram keretében **5 év** alatt közel 30 ezer lakás épülhet meg.

Az állami forrás 100 százalékát **magyarországi beruházásokra** kell felhasználni.

A forrást közvetve az **állam**, közvetlenül az állami tulajdonban lévő MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság, vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság nyújtja, amely az adott alapban legfeljebb az alap nettó eszközértékének **70 százalékáig** szerez részesedést.

A programban a termékismertetőben található feltételeknek megfelelően, **magyarországi székhelyű alapkezelők** jelentkezhetnek 2025. március 17-től 2025. március 24-ig az általuk kezelt, az MNB által már nyilvántartásba vett, vagy újonnan létrehozandó ingatlanalap(ok) vagy alapok alapja képviselőjében. Az igényelhető összeg **legalább 5 milliárd forint alaponként** és **legfeljebb 20 milliárd forint** alapkezelőnként.

A Tőkeprogram kiírója az NTH Nemzeti Tőkeholding Zrt., a lebonyolítását az MFB Invest Zrt. végzi.

TERMÉKISMERTETŐ

Lakhatási Tőkeprogram 2025

Keretösszeg
A Lakhatási Tőkeprogramja keretében összesen 200 milliárd forint fektethető be.
Befektető
Az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MFB Zrt., cg. 01-10-041712), vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság. A pályázati felhívást az NTH Nemzeti Tőkeholding Zártkörűen Működő Részvénytársaság (NTH Zrt., cg. 01-10-142117), mint kiíró teszi közzé, a program végrehajtásában az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MFB Invest Zrt., cg. 01-10-045174) lebonyolítóként közreműködik.
Minimális pályázható összeg
5 milliárd forint alaponként
Maximális befektetési összeg
20 milliárd forint alapkezelőnként
Befektetés
Újonnan létrejövő, vagy az MNB által már nyilvántartásba vett, zártkörű vagy nyilvános, nyílt végű vagy zárt végű ingatlanalapokban vagy alapok alapjában az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság befektető az ezen befektetése céljára létrehozott, új vagy újonnan forgalomba hozott, vagy a Baross Gábor Tőkeprogram Ingatlanalap Alprogramjában már forgalomba hozott befektetési jegy sorozatba tartozó befektetési jegyeket jegyzi/megvásárolja. Pályázni olyan alapok alapjával lehet, amely kizárólag az alapkezelő által kezelt más ingatlanalapok befektetési jegyeibe fektethet be. Vegyes alap, illetve részalap nem vehet részt a programban.

Megcélzott tulajdoni hányad

Az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság az alap nettó eszközértékének legfeljebb 70%-áig szerez részesedést.

Az alap nettó eszközértéke tekintetében az alapra utolsó alkalommal számított érték irányadó. Az alap nettó eszközértékéről szóló nyilatkozatát az ajánlattevő kimutatással támasztja alá.

Az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság részesedése nem emelkedhet az alap mindenkori nettó eszközértékének 70%-a fölé, ellenkező esetben megnyílik a (részbeni) visszaváltás lehetősége az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság részére, legalább a 70% eléréséhez szükséges mértékig.

Pályázók köre

Magyarországi székhelyű befektetési alapkezelők, akik 2024. december 31. napján legalább 25 milliárd forint vagyont kezeltek nyilvános vagy zártkörű ingatlanalap(ok)ban és/vagy értékpapíralap(ok)ban, vagy együttesen legalább 25 milliárd forint jegyzett tőkét magántőkealap(ok)at kezeltek.

A kezelt vagyon körébe az alapkezelő által kezelt összes ingatlanalap és értékpapíralap nettó eszközértéke, valamint magántőkealap jegyzett tőkéje beszámítható. A kezelt vagyon értékéről szóló nyilatkozatát az ajánlattevő 2024. december 31-re vonatkozó kezelt vagyon kimutatással támasztja alá.

Pályázni 2025. március 17-től 2025. március 24-ig az MNB által már nyilvántartásba vett, vagy a befektetés fogadása céljából újonnan létrehozandó ingatlanalappal lehet.

Egy alapkezelő több alappal is pályázhat.

Az állami forrás minden esetben egy külön erre a célra létrehozott új vagy újonnan forgalomba hozott, vagy a Baross Gábor Tőkeprogram Ingatlanalap Alprogramjában már forgalomba hozott befektetési jegy sorozatba kerül befektetésre.

Hozamelvárás

Piaci.

A piaci magánbefektető elvének teljesülését MEIP (Market Economy Investor Principle) teszttel kell alátámasztani, a pályázati eljárás lebonyolítója által kijelölt külső szakértő bevonásával. Az alapkezelő és a program lebonyolítója együttműködik a szakértői vélemény beszerzésében. Amennyiben a külső szakértői vélemény nem támasztja alá a piaci magánbefektetői elv teljesülését, úgy a befektetés nem hajtható végre és az alapkezelő nem részesülhet a program keretében befektetésben.

Újonnan létrehozandó befektetési jegy sorozat jellemzői

- 1) nyílt vagy zártvégű;
- 2) forintban denominált;
- 3) visszaváltásra legkorábban a jegyzést követő 6 év után van lehetőség, amely indokolt esetben, befektető hozzájárulásával 1 évvel meghosszabbítható; a benyújtott visszaváltási megbízások a benyújtást (T nap) követő 180. napon kerülnek teljesítésre;
- 4) amennyiben a befektetést követő 24 hónap alatt a lejegyzett összeg legalább 30%-a nem kerül kihelyezésre, vagy a vállalt felhasználási célokkal összhangban lévő kihelyezése már megkötött szerződéssel nincs alátámasztva, és legalább további 50%-ának tervezett

- felhasználása megalapozott egyedi projektszintű üzleti tervvel nem kerül bemutatásra, úgy a befektető T+180 napra visszaválthatja a ki nem helyezett, vagy megkötött szerződéssel le nem fedett részt (szankciós visszaváltási jog I.);
- 5) amennyiben a befektetést követő 36 hónap alatt a befektetett összeg 80%-a nincs ténylegesen kihelyezve, vagy a vállalt felhasználási célokkal összhangban lévő kihelyezése már megkötött szerződéssel nincs alátámasztva, úgy a befektető T+180 napra visszaválthatja a ki nem helyezett vagy megkötött szerződéssel le nem fedett részt (szankciós visszaváltási jog II.).

Az alapkezelő díjazása

Nyilvános alap esetén az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság befektetési jegy sorozatát terhelő alapkezelési díj legalább 50 bázisponttal alacsonyabb kell legyen, mint az alap már kibocsátott más sorozatai – **kivéve a Baross Gábor Tőkeprogram Ingatlanalap Alprogramjában már forgalomba hozott befektetési jegy sorozat** – esetében felszámított legalacsonyabb alapkezelési díj. Ha az alap legalacsonyabb alapkezelési díjjal érintett befektetési jegy sorozata a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdése szerint belépési korláttal érintett, akkor az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság befektetési jegy sorozatának alapkezelési díja legalább 14 bázisponttal kell alacsonyabb legyen.

Az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság befektetési jegy sorozatát terhelő alapkezelési díj a forgalmazás díjával együtt legfeljebb 1,2%/év lehet, melynek vetítési alapja az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság által jegyzett sorozat nettó eszközértéke.

Az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság befektetési jegy sorozatát terhelő alapkezelési díj, forgalmazási díj és az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság befektetést terhelő egyéb költségek és díjak kötöttek, csak az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság befektető előzetes jóváhagyásával növelhetőek az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság befektetésének időtartama alatt.

Forrásfelhasználás

- 1) Az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság befektetése 100%-ával megegyező összeg magyarországi ingatlanok fejlesztésére, építésére, vagy megvásárlására fordítható.
- 2) Az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság befektetésének legalább 80%-ával megegyező összeg (i) lakóépület, (ii) bérlakás, (iii) kollégiumi épület fejlesztésére (ideértve a fejlesztésre alkalmas ingatlan megvásárlását, a fejlesztés előkészítését, terveztetését), építésére vagy vásárlására kell fordítani. Ideértve a lakásokhoz tartozó közös területeket, illetve a garázsokat, tárolókat is. Az előírás teljesítésébe csak az alap által az adott ingatlanprojektbe befektetett saját erő számítható be, a projekt megvalósításához kapcsolódóan felvett bankhitel által lehetővé tett költségek nem.
- 3) A fennmaradó, az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság befektetése legfeljebb 20%-ával megegyező összeg más ingatlanpiaci szegmensbe tartozó energiahatékony ingatlanok fejlesztésére, építésére vagy vásárlására kell fordítani. Ideértve az adott ingatlanhoz tartozó közös területeket, illetve a garázsokat, tárolókat is. Az előírás teljesítésébe ebben az esetben is csak az alap által az adott ingatlanprojektbe befektetett saját erő számítható be, a projekt megvalósításához kapcsolódóan felvett bankhitel által lehetővé tett költségek nem.

- 4) Az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság befektetéséből ingatlanvásárlás – az 5) pont alatti kivétellel – kizárólag az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság jegyzését követően, az alábbiak szerint finanszírozható:
- az ingatlan még nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel és épület esetében még nem zárultak le az alapozási munkák, amit a felelős műszaki vezető és a műszaki ellenőr együttes nyilatkozata, valamint az építési naplóban feltöltött, dátumbélyegzővel ellátott fényképek igazolnak.
- 5) Már használatbavételi engedéllyel rendelkező ingatlan akkor vásárolható az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság befektetéséből, amennyiben azt az alap bontás, vagy rendeltetésmódosítás eredményeképpen a fent meghatározott forrásfelhasználási célokra alkalmassá teszi. Bontás esetén az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság által biztosított forrás felhasználásának a teljes megszerzésre, bontásra és fejlesztésre fordított költség, egyéb rendeltetésmódosítás esetén kizárólag a rendeltetésmódosításhoz kapcsolódó fejlesztési költség tekinthető.
- 6) Vevői kör: a lakások legalább 90%-a természetes személynek adható bérbe vagy első alkalommal természetes személynek adható el.
- 7) Az alapkezelőnek biztosítania kell, hogy az állami forrás kedvezményezettje átláthatónak minősülő szervezet, valamint korlátozó intézkedések hatálya alá nem tartozó személy, szervezet lehet. E rendelkezés szempontjából az állami forrás kedvezményezettjei: a befektetéssel érintett ingatlan eladója, egészben vagy részben a befektetésből létrejövő lakást elsőként megszerző természetes személy(ek), a bérlakás értékesítése esetén a bérlakást az első értékesítésekor megszerző természetes személy, a befektetéssel érintett ingatlan fejlesztésében az alappal közvetlenül kötött szerződés alapján részt vevő fővállalkozó, kivitelező, vagy vállalkozó kivitelező, bérlakás bérbeadója, a kollégiumi épület üzemeltetője, továbbá az alap, az alapkezelő és zártkörű alapok esetén az alap magánbefektetője
- 8) A jelen Forrásfelhasználás részben meghatározott gazdaságfejlesztési célok teljesítése vonatkozásában csak azok a saját fejlesztések vehetők figyelembe, amelyeknél 2025. február 01. napján az alapozási munkák még nem zárultak le.

Ingatlantársaság finanszírozása

Az alap a teljesítendő célokat nemcsak közvetlen befektetés, hanem **ingatlantársaság(ok)ban vagy az alapkezelő által kezelt másik alapon** szerzett részesedés útján is teljesítheti.

Az ingatlanalap a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 48. § (3) bekezdés szerinti, Magyarországon székhellyel rendelkező ingatlantársaságban lévő részesedést szerezhet, tőkét emelhet és részesedést tarthat fenn, illetve részesedéshez kapcsolódó tagi kölcsönt nyújthat.

A forrásfelhasználás az ingatlantársaságon, vagy az alapkezelő által kezelt másik alapon keresztül is megvalósítható, a forrásfelhasználás szabályai az ilyen entitásokon keresztül történő finanszírozásra is vonatkoznak. Amennyiben a gazdaságfejlesztési forrásfelhasználási célok ingatlantársaságon vagy az alapkezelő által kezelt másik alapon keresztül kerülnek megvalósításra, az alapot terhelő direkt és indirekt módon felmerülő alapkezelési és forgalmazási díjak összesített összege abban az esetben sem haladhatja meg a jelen Ajánlattételi Felhívásban meghatározott mértéket.

Pályázati kiválasztási előfeltételek

- 1) az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság befektetési jegy sorozatát terhelő díjak és költségek mértéke megfelel a **pályázati felhívás** szabályainak;
- 2) legalább 80%-os vállalt (i) lakóépület, (ii) bérlakás, (iii) kollégiumi épület fejlesztési arány.

Program menete

- 1) Az Ajánlattételi Felhívást az NTH Zrt. közzéteszi a honlapján, ezzel a kiíró meghirdeti a Lakhatási Tőkeprogramot.
- 2) A jelentkezéshez szükséges nyilatkozatokat és a beadandó dokumentumok listáját az ajánlati dokumentáció tartalmazza.
- 3) Az alapkezelők pályázatot nyújtanak be. A pályázatot a kiíró részére kell megküldeni. A pályázat elektronikus aláírással ellátva e-mailen is beküldhető. A pályázati dokumentációnak nem megfelelő pályázat nem fogadható be, azt a lebonyolító érdemben nem vizsgálja.
- 4) A pályázatok beadására nyitva álló határidő: legkésőbb 2025. március 24. szerda 10 óra. Az elkészített pályázatot a lebonyolító nem vizsgálja.
- 5) A pályázatok értékelése után a nyertes alapkezelők személyének közzététele: a kiíró honlapján 2025. március 24. napját követően.
- 6) A nyertes alapkezelő az eredményhirdetéstől számított 6 hónapon belül módosítja az érintett alap(ok) kezelési szabályzatát, vagy elfogadja az újonnan felállításra kerülő alap(ok) kezelési szabályzatát és megküldi az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság részére a jegyzési felhívással együtt, hogy rendelkezésre álljanak a befektetés jegyzésének feltételei; ellenkező esetben az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság jogosult elállni a befektetés végrehajtásától.
- 7) A piaci magánbefektetői elv teljesüléséhez nyilvános alapok esetében általános, zártkörű alap esetében alaponként egyedi független szakértői vélemény (MEIP teszt) készíttetése.
- 8) Szerződés megkötése a győztes alapkezelőkkel a jegyzéskor.
- 9) A befektetési jegyek befektető általi megszerzése.
- 10) Az alapkezelő által vállalt gazdaságfejlesztési célok teljesítésének értékelése a befektetést követő 24, illetve 36 hónap után. A befektető dönt az esetleges szankciós visszaváltásról.
- 11) A befektető dönt a befektetési jegyek visszaváltásáról.

Szerződéses háttér

Az alapkezelő a befektetővel megállapodást köt, amelyben a felek rögzítik a gazdaságfejlesztési célok terén tett vállalásokat, valamint a nem teljesülés esetén érvényesíthető szankciós **visszaváltási jogokat**.

Jogcím

Az állami befektetés a piaci magánbefektető elvének (MEIP) megfelelően, piaci kudarccal érintett piacon (finanszírozási gap) történik.

A befektető képviseletében a lebonyolító külső szakértői véleménnyel támasztotta alá, hogy a befektetések megvalósítása összhangban van a befektető tulajdonosi háttere miatt alkalmazandó fejlesztési banki szerepkörrel.

A befektető olyan feltételek mellett fektet be, amelyekkel a befektetése az ingatlanalapokba, alapok alapjaiba, továbbá az ingatlanalapok, alapok alapjai befektetése összeegyeztethető az Európai Unió versenyszabályaival, nem minősül tiltott állami támogatásnak.

Jelentkezés és a pályázati dokumentáció kikérése

E-mail: lakhatasi.palyazat@nth.hu

PÁLYÁZAT

A pályázatot az ajánlati dokumentációban lévő minták alkalmazásával kell elkészíteni.

A pályázatot cégszerűen alá kell írni. Az aláírás cégszerű, ha a cégkivonatba bejegyzett aláíró(k)tól származik, meghatalmazás nem fogadható el.

A pályázat e-mailen cégjegyzékbe bejegyzett tanúsítvánnyal rendelkező személy(ek) cégszerű elektronikus aláírásával ellátva küldhető be.

A pályázat részét kell képezzék mindazon mellékletek hiánytalanul, amelyeket az ajánlati dokumentáció felsorol.

A benyújtott pályázat nem módosítható.

Az alapkezelő a pályázatot bármikor visszavonhatja, a szerződéskötéstől, befektetéstől elállhat.

Az elkésett pályázatot a lebonyolító nem vizsgálja.

A pályázat lezárása után a pályázatokat az MFB Zrt., vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság befektető őrzi.

AJÁNLAT

Befektetési összeg

Az alapkezelő az ajánlatban az általa igényelt befektetési összeg maximumát adja meg alaponként és összesen.

Díjak, költségek

Az alapkezelő az ajánlatban a vállalt alapkezelési díjat és forgalmazási díjat külön-külön és összesen adja meg, – az összevethetőség érdekében – minden esetben a befektetési jegy sorozat nettó eszközértékére vetített százalékos formában 4 tizedes jegyig.

VIZSGÁLAT

A benyújtott pályázatokat a lebonyolító MFB Invest Zrt. először formai szempontok szerint vizsgálja meg.

A döntésre alkalmas pályázatokat az MFB Invest Zrt. érdemben megvizsgálja.

NYERTES PÁLYÁZÓK KIVÁLASZTÁSA

A befektető fenntartja a jogot, hogy a programmal megvalósítani kívánt gazdaságfejlesztési célok figyelembevételével döntsön a nyertes alapkezelők személyéről, illetve a részteljesítésre, azaz az alapkezelő ajánlatában szereplő befektetési összeg egészével vagy részével is nyerhet az alapkezelő.

ADATKEZELÉS

Az adatkezelésre vonatkozó rendelkezéseket az MFB Zrt., az NTH Zrt. és az MFB Invest Zrt. honlapján közzétett adatkezelési tájékoztatók tartalmazzák.

A pályázat a vizsgálati eljárással együtt üzleti titoknak minősül. A pályázat ténye és adatai a pályázó kifejezett előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül az MFB Zrt., az NTH Zrt. és az MFB Invest Zrt. döntéshozó testületének tagjain, ügyintéző alkalmazottain, meghatalmazott szakértőin, belső ellenőreinek és compliance officereinek kívül más személy(ek) részére nem adható ki.

Az alapkezelő a pályázat benyújtásával hozzájárul a fentiek szerinti adatkezeléshez.