

Raiffeisen Ingatlan Alap

MEGÁLLAPODÁS

A LAKHATÁSI TŐKEPROGRAM 2025

VÉGREHAJTÁSÁRÓL

amely létrejött az

MFB INVEST BEFEKTETÉSI ÉS VAGYONKEZELŐ

ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

BEFEKTETŐ

és a

RAIFFEISEN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ

ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

ALAPKEZELŐ

között

A JELEN MEGÁLLAPODÁS (a továbbiakban: „Megállapodás”) a következő felek között jön létre:

- (1) az **MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (1027 Budapest, Kapás utca 6-12., cégjegyzékszám: cg. 01-10-045174, nyilvántartja Fővárosi Törvényszék Cégbírósága), mint befektető (a továbbiakban: „**Befektető**”), amelyet e megállapodás aláírása céljából Dénes Gábor elnök-vezérigazgató képvisel; és
- (2) a **Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1133 Budapest, Váci út 116-118.; cégjegyzékszám: 01-10-043917; nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; MNB engedély száma: III./100.038-6/2001.), mint alapkezelő (a továbbiakban: „**Alapkezelő**”), amelyet e megállapodás aláírása céljából Simon Péter János és Váradi Zoltán képvisel

(a továbbiakban a szöveggörnyezet függvényében együttesen: "**Felek**"; illetve külön-külön: a "**Fél**").

ELŐZMÉNYEK

- (A) A Kormány 2025-ben a 300 milliárd forint keretösszegű tőkeprogrammal segíti a kínálat bővülését a lakáspiacon, segíti a magánszemélyek lakáshoz jutását. A **Lakhatási Tőkeprogram 2025** célja a gazdasági aktivitás növelése, valamint a hazai lakásállomány növekedésének ösztönzése ingatlanalapok ingatlanfejlesztésein keresztül. A Lakhatási Tőkeprogram keretében 5 év alatt közel 30 ezer lakás épülhet meg.
- (B) A Felek megállapítják, hogy az Alapkezelő a Lakhatási Tőkeprogram 2025 keretében sikeres pályázatot nyújtott be, továbbá a Befektető részére benyújtotta az Alap Kezelési Szabályzatát. Az Alapkezelő a Raiffeisen Ingatlan Alapban új befektetési jegy sorozatot hoz létre, hogy az ebbe a sorozatba tartozó befektetési jegyeket jegyzés/vásárlás útján a Befektető megszerezhesse.
- (C) A Befektető kijelenti, hogy a Lakhatási Tőkeprogram 2025 keretében a piaci magánbefektető elvének (Market Economy Investor Principle – MEIP) megfelelően, piaci kudarcra érintett piacon (finanszírozási gap) olyan feltételek mellett fektet be, amelyekkel a befektetése az Alapba, továbbá az Alap befektetése az egyes ingatlan projektekbe összeegyeztethető az Európai Unió versenyszabályaival, nem minősül tiltott állami támogatásnak.

A Befektető tájékoztatja az Alapkezelőt, hogy a **piaci kudarc** fennállását a Befektető a DLA Piper Business Advisory Kft. (székhely: 1124 Budapest, Csörsz utca 49-51., cégjegyzékszám: cg. 01-09-334862, nyilvántartja Fővárosi Törvényszék Cégbírósága) független szakértő 2025. február 25. napján kelt véleményével támasztotta alá. A szakértő megállapította, hogy a lakóingatlan-fejlesztés és az energiahatékony ingatlanok fejlesztése területén gap figyelhető meg, melynek nagysága meghaladja a Lakhatási Tőkeprogram 2025 által nyújtott finanszírozás nagyságát, ezért a Lakhatási Tőkeprogram összhangban van a Befektető tulajdonosi háttere miatt előírt fejlesztési banki szerepkörrel az európai uniós versenyjog értelmében.

A **piaci magánbefektető elvének** teljesülését a Befektető a DLA Piper Business Advisory Kft. független szakértő 2025. február 25. napján kelt véleményével támasztotta alá.

A fentiek eredményeként a Befektető forrást nyújt az Alapkezelő által kezelt Alap számára. A Befektető kijelenti, hogy befektetése az Alapba, továbbá az Alap befektetése összeegyeztethető az Európai Unió versenyszabályaival, nem minősül jogellenes vagy összeegyeztethetetlen állami támogatásnak.

- (D) A Lakhatási Tőkeprogram szerint a Befektetés feltétele, hogy az Alapkezelő a Befektetővel megállapodást köt.

MINDEZEK ALAPJÁN A FELEK AZ ALÁBBIKBAN ÁLLAPODNAK MEG.

1. MEGHATÁROZÁSOK ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

1.1 Fogalom-meghatározások

Alap: Raiffeisen Ingatlan Alap, MNB nyilvántartási száma (lajstromszám): 1212-13, működési módja alapján nyilvános, a befektetési jegyek visszaválthatósága alapján nyílt végű, elsődleges eszközkategóriája szerinti típusa ingatlanalap.

Alapkezelő: a Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhelye: 1133 Budapest, Váci út 116-118.; cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága cg. 11467058-4-41; MNB engedély száma: III./100.038-6/2001.), magyarországi székhelyű, átlátható, Korlátozó intézkedés hatálya alá nem tartozó szervezet.

Befektetés: a Befektető által az Alap új vagy újonnan forgalomba hozott, „L” befektetési jegy sorozatába tartozó, 10.000.000.000 db (azaz tízmilliárd darab), 1 HUF (azaz egy forint) névértékű, 10.000.000.000,- HUF (azaz tízmilliárd forint) össznévértékű befektetési jegy megszerzése a Befektető által jegyzés vagy vásárlás útján a Befektetés összege ellenében.

Befektetés összege: az Alapkezelő sikeres pályázatával elnyert, a Befektető által a Befektetés címén egy vagy több részletben teljesítendő **teljes** összeg: 10.000.000.000 Ft (azaz tízmilliárd forint).

Befektető: az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1027 Budapest, Kapás utca 6-12; cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága cg. 01-10-045174, adószáma 13396709-4-41, csoport adóazonosító szám: 17783958-5-41).

Kbftv: a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény.

Kezelési Szabályzat: az Alap kezelési szabályzata.

Kezdő Nap: az Alap „L” sorozatú befektetési jegyei megszerzése érdekében a Befektető vagyoni hozzájárulása első pénzügyi teljesítésének napja, akár részben, akár egészben teljesíti a Befektető a Befektetés összegét.

Kormány: Magyarország Kormánya.

Lakhatási Tőkeprogram: az NTH által 2025. február 27. napján meghirdetett Lakhatási Tőkeprogram 2025.

NTH: a NTH Nemzeti Tőkeholding Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1027 Budapest, Kapás utca 6-12.; cégjegyzékszám: 01-10-142117, nyilvántartja Fővárosi Törvényszék Cégbírósága).

Ajánlattételi Felhívás: a Lakhatási Tőkeprogram 2025 ajánlattételi (pályázati) felhívása; a Megállapodás **melléklete**.

Ajánlati Dokumentáció: az Alapkezelő által az Ajánlattételi Felhívásra tekintettel, a Lakhatási Tőkeprogramban történő részvétel céljából az NTH-nak beküldött dokumentáció (pályázat) az Alapkezelő nyilatkozataival; a Megállapodás **melléklete**.

1.2 Értelmező rendelkezések

- (a) A Befektetőre és az Alapkezelőre történő utalásokat e személyekre, ezek egyetemleges vagy szerződésátruházás útján helyükbe lépő jogutódjaira, engedményeseire, illetve a bármilyen más jogcímen az e személyek helyébe lépő, illetve ezeket helyettesítő személyekre való utalásokként kell értelmezni.
- (b) A Megállapodás eltérő rendelkezése hiányában a Megállapodásra való hivatkozás a Megállapodás bármely, a Megállapodás rendelkezéseivel összhangban lévő módosításait is magában foglalja.
- (c) A hónapokban meghatározott határidő azon a napon jár le, amely számánál fogva a kezdő napnak megfelel, ha pedig ez a nap a lejárat hónapjában hiányzik, a hónap utolsó napján.
- (d) Ha a szöveggörnyezetből más nem következik, a Megállapodásban az alábbi hivatkozások a következőképpen értelmezendők:
 - (i) a fejezetekre, szakaszokra, bekezdésekre és mellékletekre való hivatkozások a jelen Megállapodás fejezeteire, szakaszaira, bekezdéseire és mellékleteire való hivatkozást jelentik;
 - (ii) az "értesítés" nyilatkozatot, értesítést, felszólítást, utasítást, kérést vagy egyéb közlést is jelent.

2. FORRÁSFELHASZNÁLÁS

- 2.1 Az Alapkezelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Befektetés összege felhasználásának alábbi szabályait betartja és betartatja:

- 1) a Befektetés 100%-ával megegyező összeget **magyarországi** ingatlanok fejlesztésére, építésére, megvásárlására fordítja; ingatlantársaság finanszírozása esetén **csak magyarországi székhelyű ingatlantársaság** finanszírozására fordítható; a fejlesztés fogalmát a 2001. évi XX. törvény 21. § 1. pontjában foglaltakkal azonosan kell értelmezni;
- 2) a Befektetés **legalább 80%-ával (nyolcvan százalékaival) megegyező összeget (i) lakóépület, (ii) bérlakás, vagy (iii) kollégiumi épület** fejlesztésére – ideértve a fejlesztésre alkalmas ingatlan megvásárlását, a fejlesztés előkészítését, terveztetését –, építésére vagy vásárlására fordít; ezen összegbe beszámítanak a lakásokhoz tartozó közös területek, illetve a garázsok, tárolók; ezen 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 Befektetés fennmaradó, **legfeljebb 20%-ával (húsz százalékaival) megegyező összeget** más ingatlanpiaci szegmensbe tartozó **energiahatékony** ingatlanok fejlesztésére, építésére vagy vásárlására fordít, ideértve az adott ingatlanhoz tartozó közös területeket, illetve a garázsokat, tárolókat is; ezen 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) a Befektetés összegével megegyező összegből ingatlanvásárlás – az alábbi 5) alpont alatti kivétellel – kizárólag a Befektető jegyzését vagy befektetési jegy vételét 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) a Befektetés összegével megegyező összegből már használatbavételi engedéllyel rendelkező ingatlan akkor vásárolható, amennyiben azt az Alap bontás, vagy rendeltetésmódosítás eredményeképpen a fent meghatározott forrásfelhasználási célokra alkalmassá teszi. Bontás esetén a Befektetés 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) a gazdaságfejlesztési célok teljesítése vonatkozásában csak azok a saját fejlesztések vehetők figyelembe, amelyeknél 2025. február 01. napján az alapozási munkák még nem zárultak le.
- 2.2 A Befektetés összegének tervezett felhasználása, a Lakhatási Tőkeprogramban benyújtott Ajánlati Dokumentáció szerint:
- Budapest 100%.**
Lakóingatlan: 32% lakóépület, 48% kollégium.
- Az Alapkezelő törekszik ezen arányok megtartására.
- 2.3 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 Alapkezelő a forrásfelhasználás szabályait betartja, betartatja az ingatlantársaságon, illetve az Alapkezelő által kezelt másik alapon szerzett részesedésen keresztül történő finanszírozás esetében is, az Alapot terhelő direkt és indirekt módon felmerülő alapkezelési és forgalmazási díjak összesített összege ebben az esetben sem haladhatja meg a Lakhatási Tőkeprogramban vállalt mértéket.
- 2.4 Az Alapkezelő kötelezettséget vállal arra, hogy minden elvárható intézkedést megtesz annak érdekében, hogy a jelen 2. fejezetben meghatározott forrásfelhasználásra vonatkozó szabályok teljes mértékben megvalósuljanak, és valamennyi, a szabályok teljesülésének Befektető általi megítéléséhez szükséges információt, dokumentumot (így például, de nem kizárólagosan szerződéseket, nyilatkozatokat, építési naplót, a beruházásokhoz kapcsolódó számlákat) a Befektető rendelkezésére bocsát, illetve biztosítja, hogy azokat a beruházást, adásvételt esetlegesen megvalósító ingatlantársaság, céltársaság, egyéb jogi személy a Befektető rendelkezésére bocsássa. A Felek rögzítik, hogy a Befektető nem vesz részt az Alap befektetési döntésének meghozatalában.
- 2.5 A Felek rögzítik és az Alapkezelő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a jelen fejezetben meghatározott gazdaságfejlesztési célok teljesítésébe nem számítanak bele az Alap és az Alapkezelő kezelésében lévő másik befektetési alap közötti, továbbá ingatlantársaságon keresztül történő finanszírozás esetében az ingatlantársaság és annak tulajdonosai, azok közeli hozzátartozói, tulajdonosai vagy azok közeli hozzátartozói tulajdonában álló gazdasági társaságok, illetve az ingatlantársaság kapcsolt vállalkozása (a Tpt. 5. § (1) bekezdés 136. pontja szerinti ellenőrzött vállalkozás) közötti tranzakciók.
- 2.6 A Felek rögzítik és az Alapkezelő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a jelen 2. fejezetben meghatározott gazdaságfejlesztési célok ingatlantársaságon keresztül, vagy az Alapkezelő által kezelt másik alapba történő befektetés útján történő megvalósítása esetén a teljesítés figyelembevételkor a befektetésnek az Alap ingatlantársaságban, vagy az Alapkezelő által kezelt másik alapon fennálló részesedéséhez igazodó aránya kerül figyelembevételre.
- 2.7 Az Alapkezelő a Befektetés fennállása alatt biztosítja, hogy a Befektető a befektetési jegyeit a 7.3. pont szerint szabadon átruházhatja.

- 2.8 Az Alapkezelő az Alap Kezelési Szabályzatának 12. *A befektetési stratégia, az Alap céljai megvalósításának eszközei* pontjában a forrásfelhasználásról szóló rendelkezések 4. alpontját – a soron következő módosítás alkalmával – a következők szerint pontosítja, kiegészíti (a kiegészítendő szövegrész dőlt betűvel): „...4. a Befektetés összegével megegyező összegből ingatlanvásárlást – az alábbi 5. alpont alatti kivétellel – *kizárólag a Befektető jegyzését vagy befektetési jegy vételét követően*, az alábbiak szerint finanszírozhat: az ingatlan még nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel és...”.

3. A VAGYONI HOZZÁJÁRULÁS TELJESÍTÉSE

- 3.1 A Befektető befektetése az Alapban összesen legfeljebb 10.000.000.000 Ft (tízmilliárd forint), amely az Alap mindenkor nettó eszközértékének arányában legfeljebb 70% lehet.
- 3.2 A Befektető egy összegben fektet be a Befektetésnek megfelelően módosított Kezelési Szabályzat hatályba lépésének napjától számított 30 napon belül.

4. VISSZAVÁLTÁSI JOGOK

- 4.1 A Lakhatási Tőkeprogram szabályai szerint a Befektető Befektetésének futamideje – a visszaváltási megbízás 4.2. pontban írt teljesítési idejére is figyelemmel – legfeljebb 6,5 év; a Befektetés keretében megszerzett befektetési jegyek visszaváltására legkorábban a jegyzést/vásárlást követő 6 (hat) év után van lehetőség, amely indokolt esetben, a Befektető hozzájárulásával 1 (egy) évvel meghosszabbítható.
- 4.2 A benyújtott visszaváltási megbízások a benyújtást (T nap) követő 130. forgalmazási napon kerülnek teljesítésre.

A Befektető kötelezettséget vállal, hogy a befektetési jegyeit a Kezdő Naptól számított 6 (hat) évig – a rendkívüli 1 éves hosszabbítás esetén 7 (hét) évig – nem váltja vissza, azaz ezen idő alatt a befektetési jegyekre vonatkozóan nem nyújt be visszaváltási megbízást. A Befektető kötelezettséget vállal, hogy a befektetési jegyeit úgy váltja vissza, hogy a Kezelési Szabályzatban meghatározott teljesítési határidő figyelembevételével a visszaváltás forgalmazás-teljesítési napja nem lehet korábbi, mint a Kezdő Nap utáni hatodik, illetve hetedik év végét követő 130. forgalmazási nap.

- 4.3 A Befektető részesedése nem emelkedhet az Alap mindenkor nettó eszközértékének **70%-a** fölé. Az ellenkező esetre az Alapkezelő biztosítja az Alapban a visszaváltás lehetőségét a Befektetőnek, legalább a **70%** eléréséhez szükséges mértékig. **Nem számít** a korlát megsértésének, ha az az értékelési árak változása és/vagy a díjak, költségek elszámolása miatt következik be.
- 4.4 A Felek megállapodnak és az Alapkezelő kifejezetten elfogadja, hogy amennyiben **a Kezdő Napot követő 24 (huszonnégy) hónap** alatt a Befektetés rendelkezésre bocsátott összegének legalább **30%-ával** (harminc százalékaival) megegyező összeg nem kerül kihelyezésre, vagy a vállalt felhasználási célokkal összhangban lévő kihelyezése már megkötött szerződéssel nincs alátámasztva, és legalább a Befektetés összegének további 50%-ával (ötven százalékaival) megegyező összeg tervezett felhasználása megalapozott, egyedi projektszintű üzleti tervvel nem kerül bemutatásra, úgy a Befektető T+130 forgalmazási napra visszaválthatja a Befektetés ki nem helyezett, vagy megkötött szerződéssel le nem fedett összeggel megegyező részét („Szankciós visszaváltási jog I.”).
- 4.5 A Felek megállapodnak és az Alapkezelő kifejezetten elfogadja továbbá, hogy amennyiben **a Kezdő Napot követő 36 (harminchat) hónap** alatt a Befektetés rendelkezésre bocsátott összegének **80%-ával** (nyolcvan százalékaival) megegyező összeg nincs ténylegesen kihelyezve, vagy a vállalt felhasználási célokkal összhangban lévő kihelyezése már megkötött szerződéssel nincs alátámasztva, úgy a Befektető T+ 130 forgalmazási napra visszaválthatja a Befektetés ki nem

helyezett vagy megkötött szerződéssel le nem fedett összeggel megegyező részét („Szankciós visszaváltási jog II.”).

- 4.6 A Szankciós visszaváltási jog I. és a Szankciós visszaváltási jog II. szempontjából kihelyezett összegként az adott kihelyezés nettó értéke vehető figyelembe. Devizában történő kihelyezés esetén a kihelyezés időpontjában fennálló MNB hivatalos devizaárfolyamon kerül a kihelyezett összeg átváltásra.
- 4.7 Az Alap a visszaváltáskor a Kezelési Szabályzat szerinti forgalmazási szabályokat alkalmazza.

5. DÍJAK, KÖLTSÉGEK

- 5.1 Az Alapkezelő – az Ajánlati Dokumentációban vállalttal egyezően – biztosítja, hogy a Befektetés fennállása alatt az alapkezelési díj 0,7% / év, melynek vetítési alapja a Befektető által jegyzett befektetési jegy sorozat nettó eszközértéke. A forgalmazási díj 0,0% / év.
- 5.2 A Befektető befektetési jegy sorozatát terhelő alapkezelési díj a forgalmazás díjával együtt legfeljebb az Ajánlati Dokumentációban vállalt: 0,70% / év lehet, melynek vetítési alapja a Befektető által megszerzett „L” sorozatú befektetési jegyekre jutó nettó eszközérték.
- 5.3 A Befektető által megszerzett „L” sorozatú befektetési jegyeket terhelő alapkezelési díj, forgalmazási díj és a Befektetőt közvetlenül terhelő egyéb költségek és díjak kötöttek, csak a Befektető előzetes írásbeli jóváhagyásával növelhetőek a Befektetés időtartama alatt.

6. ÁTLÁTHATÓSÁG, KORLÁTOZÓ INTÉZKEDÉS

- 6.1 Az Alapkezelőnek biztosítania kell, hogy a Befektetés, mint állami forrás minden Kedvezményezettje a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint **átláthatónak** minősülő szervezet, valamint **Korlátozó intézkedés** hatálya alá nem tartozó személy, szervezet legyen.

A fenti rendelkezésekben lévő fogalmakat az alábbiak szerint kell értelmezni.

„Kedvezményezett”:

a Befektetéssel érintett ingatlan eladója, egészben vagy részben a Befektetésből létrejövő lakást elsőként megszerző természetes személy, a bérlet értékesítése esetén a bérletet az első értékesítéskor megszerző természetes személy, a Befektetéssel érintett ingatlan fejlesztésében az Alappal közvetlenül kötött szerződés alapján részt vevő fővállalkozó, kivitelező, vagy vállalkozó kivitelező, a bérlet bérbeadója, a kollégiumi épület üzemeltetője, továbbá az Alap, és az Alapkezelő.

„Korlátozó intézkedés hatálya alatt álló személy”:

olyan természetes vagy jogi személy, illetve szervezet, amely

- a) a **Szankciós Listán** szerepel, illetve olyan személy által tulajdonolt vagy kontrollált vagy olyan személy nevében, érdekében jár el, aki valamely Szankciós Listán szerepel, vagy
- b) olyan országban, vagy területen van székhelye, vagy olyan ország szabályai szerint létrejött személy (közvetlen vagy közvetett) tulajdonában vagy ellenőrzése alatt áll, vagy nevében, érdekében jár el, illetve annak állampolgára (lakosa), amely országra vagy területre **átfogó Szankciók** vonatkoznak (korlátozás nélkül beleértve a következő országokat/területeket: Burma / Mianmar, Kuba, Irán, Észak-Korea, Szudán, Dél-Szudán és Szíria, valamint Venezuela, Oroszország, illetve Ukrajna szakadár területei (Krim és Szevasztopol, „Luhanszki Népköztársaság” és „Donyecki Népköztársaság”) figyelembe véve azonban az időmúlás következtében felmerülő változásokat is); vagy
- c) egyéb módon **Szankciók** hatálya alá tartozik.

„Szankció”:

a **Szankciós Hatóságok** által alkalmazott, végrehajtott vagy érvényesített pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedése, gazdasági, kereskedelmi, illetve utazási korlátozása, ideértve, de nem kizárólagosan a Szankciós Hatóságok meghatározott országokra és szektorokra vonatkozó korlátozó intézkedésekkel kapcsolatos szabályozásait és szankcióit.

„Szankciós Hatóság”:

- a) az Amerikai Egyesült Államok kormánya vagy más Amerikai Egyesült Államok kormányzati szerve (ideértve, de nem kizárólagosan a következőket: Office of Foreign Assets Control of the US Department of Treasury („OFAC”); a US State Department, a US Department of Commerce, és US Department of the Treasury);
 - b) az Egyesült Nemzetek Szervezete Biztonsági Tanácsa;
 - c) az Európai Unió vagy annak bármely tagállama; vagy
 - d) az Egyesült Királyság kormánya (ideértve, de nem kizárólagosan a következőket: His Majesty's Treasury, a Foreign and Commonwealth Office és a UK Department for Business, Innovation & Skills),
- ideértve, minden egyes esetben beleértve a fentiek bármelyik kormányzati vagy államigazgatási intézményét, hivatalos szervét, hatóságát és/vagy ügynökségét.

„Szankciós Lista”:

az OFAC által kiadott Specially Designated Nationals and Blocked Persons, Sectoral Sanctions Identifications List, List of Foreign Financial Institutions Subject to Part 561 és List of Foreign Sanctions Evaders listákat, a „United Nations Security Council Consolidated List, a Consolidated list of persons, groups and entities subject to EU financial sanctions,” a His Majesty's Treasury által kiadott „Consolidated List of Financial Sanctions Targets and Investment Ban List” listát, valamint minden, valamely Szankciós Hatóság által kiadott, fenntartott, illetve nyilvánosságra hozott lista, a mindenkor módosításokkal, kiegészítésekkel és helyettesítésekkel együtt.

- 6.2 A Befektető a fent felsorolt hatóságokon és listákon kívül egyoldalú nyilatkozatban további Szankciós Hatóság(ka)t és Szankciós listá(ka)t nevesíthet.
- 6.3 Az Alapkezelő a fent felsorolt, továbbá a Befektető által egyoldalú nyilatkozatban nevesített Szankciós Hatóságok Szankciós listáit – akár manuálisan, akár automatizáltan elektronikus formában – rendszeresen ellenőrzi.
- 6.4 Az Alapkezelő biztosítja, hogy a Befektetés összegéből (i) az Alap által közvetlenül vagy közvetve végrehajtott befektetések részeként történő minden forráskihelyezés a befektetési döntés meghozatalának időpontjában megfelel az átláthatósági és a szankciós követelményeknek, továbbá (ii) a befektetés fennállása során mindvégig megfelel ezeknek a követelményeknek azzal, hogy amennyiben a befektetés fennállása alatt bármely okból a Kedvezményezett nem minősül átlátható szervezetnek vagy Korlátozó intézkedés hatálya alá kerül, akkor az Alapkezelő a tudomásszerzést követően haladéktalanul intézkedik a feltétel teljesülésének biztosítása érdekében, vagy amennyiben ez nem lehetséges, úgy a korlátozó feltételbe ütköző befektetést késedelem nélkül megszünteti.
- 7. **AZ ALAPKEZELŐ TULAJDONOSI SZERKEZETÉNEK VÁLTOZÁSA, BEFEKTETÉSI JEGYEK ÁTRUHÁZÁSA**
 - 7.1 Az Alapkezelő a Raiffeisen vállalatcsoport tagja.
 - 7.2 Az Alapkezelő tulajdonosa átláthatónak minősülő szervezet, valamint Korlátozó intézkedés hatálya alá nem tartozó személy, szervezet lehet.
 - 7.3 A Befektető a tulajdonában lévő befektetési jegyeket a saját vállalatcsoportján belül szabadon átruházhatja. A vállalatcsoporton belüli személynek, illetve szervezetnek számítanak az alábbiak: az MFB Invest Zrt. közvetlen tulajdonosa, az MFB Invest Zrt. közvetlen tulajdonosának tulajdonosi

joggyakorlásával érintett gazdálkodó szervezetek, az MFB Invest Zrt. közvetlen tulajdonosának tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek, az MFB Invest Zrt. közvetlen tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek, továbbá mindezen társaságok jogutódai.

8. RENDSZERES ÉS ESETI ADATSZOLGÁLTATÁS

- 8.1 A Befektető a 2. fejezetben vállalt gazdaságfejlesztési célok teljesülését rendszeresen nyomon követi.
- 8.2 Az Alapkezelő a **Megállapodás mellékletében** felsorolt adatszolgáltatásokat teljesíti a Befektető és a pályázat kiírója, az NTH részére.
- 8.3 Az Alapkezelő a Kezdő Naptól számítva 12 havonta, az adott 12 hónapos időszak utolsó napját követő 15 napon belül a Befektető által meghatározott formában **státuszjelentést** küld a Befektetőnek, melyhez mellékel az annak alapjául szolgáló dokumentumokat.
- 8.4 A Befektető kérésére az Alapkezelő a Befektetőnek eseti, vagy további rendszeres adatszolgáltatást teljesít. Az Alapkezelő a rendkívüli eseti adatszolgáltatást legfeljebb 5 (öt) munkanapon belül teljesíti. Amennyiben az Alapkezelő nem teljesíthetőnek ítéli a kérést vagy az 5 (öt) munkanapon belüli teljesítést, akkor azt írásban, az adatszolgáltatást kérő Befektető részére megindokolja, késedelem nélkül.
- 8.5 Az Alapkezelő vállalja, hogy a vállalati fenntarthatósági irányelv¹ (CSRD) alapján a Befektető, illetve az MFB Csoport részére az éves konszolidált fenntarthatósági jelentéstétel miatt szükséges adatszolgáltatást teljesít.

9. ÁLLAMI TÁMOGATÁS

A Befektető kijelenti és szavatolja, hogy Befektetése mindenben megfelel az alkalmazandó állami támogatási jogszabályoknak, rá és a Befektetésre irányadó felhatalmazásoknak és rendelkezéseknek és előírásoknak, így különösen, de nem kizárólag az Európai Unió Működéséről szóló Szerződés 107-109. cikkének; az Európai Unió működéséről szóló szerződés 108. cikkének alkalmazására vonatkozó részletes szabályok megállapításáról szóló 2015. július 13-i (EU) 2015/1589 tanácsi rendeletnek [HL L 248., 2015.9.24., 9-29. o.], valamint az európai uniós versenyjogi értelemben vett állami támogatásokkal kapcsolatos eljárásról és a regionális támogatási térképről szóló 37/2011. (III. 22.) Korm. rendeletnek. A Befektető kijelenti és szavatolja, hogy nincsenek olyan alkalmazandó állami támogatási jogszabályok, rendelkezések, felhatalmazások, előírások vagy követelmények, amelyeket a Befektető nem tartott volna be vagy amely a Befektetés jogellenes vagy összeegyeztethetetlen állami támogatásnak való minősülését eredményezné.

10. A MEGÁLLAPODÁS MEGSZÜNTETÉSE

- 10.1 A Felek bármikor jogosultak a jelen Megállapodást közös megegyezéssel megszüntetni.
- 10.2 Jelen Megállapodás rendes felmondással nem szüntethető meg.

11. MÓDOSÍTÁS

A Felek a Megállapodást írásban módosíthatják. A Megállapodás módosítását bármely Fél írásban kezdeményezheti. A módosítás kezdeményezéséhez csatolni kell minden olyan lényeges dokumentumot, amely segíti a másik Felet a javasolt módosítás elbírálásában, továbbá a

¹ Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2022/2464 irányelve (2022. december 14.) a 537/2014/EU rendeletnek, a 2004/109/EK irányelvnek, a 2006/43/EK irányelvnek és 2013/34/EU irányelvnek a fenntarthatósággal kapcsolatos vállalati beszámolás tekintetében történő módosításáról, HL L 322., 2022.12.16., 15–80. o.

Megállapodás szövegszerű módosítását tartalmazó word dokumentumot korrektúrárs, szerkeszthető formában.

12. ÉRTESÍTÉSEK

12.1 Írásbeliség

A Megállapodás alapján vagy azzal kapcsolatban adott értesítéseket és egyéb tájékoztatást írásba kell foglalni, és a címzett cégnyilvántartásba bejegyzett székhelyére kell megküldeni személyesen, levél, vagy kapcsolattartói e-mail útján.

12.2 Értesítési adatok

- (a) Valamely Félnek a jelen Megállapodás alapján vagy azzal kapcsolatban küldendő értesítések céljára szolgáló kapcsolattartója, telefonszáma és e-mail elérhetősége az, amelyet az adott Fél e célból a másik Féllel közöl.

- (b) A Befektető értesítési adatai a következők:

MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
értesítési cím: a cégjegyzékbe bejegyzett mindenkori székhelye
Kapcsolattartó: Gál Péter
Telefon: +36203243385
E-mail: gal.peter@mfbinvest.hu
Kapcsolattartó: Szilágyi Gábor
Telefon: +36205063515
E-mail: szilagyi.gabor@mfbinvest.hu

- (c) Az Alapkezelő értesítési adatai a következők:

Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
értesítési cím: a cégjegyzékbe bejegyzett mindenkori székhelye
Telefon: 06-30-8225441
E-mail: adam.podor@raiffeisen.hu
Kapcsolattartó(k): Pödör Ádám

- (d) A Felek a másik Félnek küldendő értesítéssel változtathatják meg értesítési adataikat. A kapcsolattartók személyében, a telefonszámban és az e-mail címben bekövetkezett változtatás a Megállapodás kifejezett módosítását nem igényli.

- (e) Egy Fél kapcsolattartója részéről megküldött bármely értesítést és tájékoztatást mindaddig hatályosnak és érvényesnek kell tekinteni, ameddig az adott Fél a jelen Megállapodásban meghatározottak szerint be nem jelenti a másik Félnek a kapcsolattartó személyében bekövetkezett változást.

- (f) Felek rögzítik, hogy a Megállapodás megkötése és teljesítése során a jelen Megállapodással összefüggésben természetes személy munkavállalóik, cégképviselőik, közreműködőik (a továbbiakban együttesen: Érintett) személyes adata kerül közlésre. A Felek kölcsönösen tájékoztatják egymást, hogy jelen Megállapodással összefüggésben közölt, a másik Fél számára címzettként tudomására jutott Érintettek személyes adatait jelen Megállapodás kezelése és teljesítése során a dokumentumok nyilvántartása, szerződés létrejötte, teljesítése, valamint kapcsolattartás céljából kezelik. A Felek kijelentik, hogy a jelen pontban foglaltakról adatkezelőként a saját Érintett személyeiket jelen Megállapodás aláírásával egyidejűleg tájékoztatták. A Felek között a jelen

Megállapodás 12. Fejezetében meghatározott Érintettek személyes adatai (név, kapcsolati adatok, tisztség) kezelésének jogalapja a Felek részéről a Megállapodásban foglaltak teljesíthetősége, mint jogos érdek. Az Érintettek személyes adatainak kezelésére a Felek adatvédelmi / adatkezelési tájékoztatójában foglaltak irányadóak.

12.3 **Értesítések kézbesítése**

- (a) A jelen Megállapodással kapcsolatos értesítéseket az alábbiak szerint kell kézbesítettnek tekinteni:
- (i) futár útján történő kézbesítés esetén, amikor a küldeményt a címzett a futártól igazoltan átvette;
 - (ii) levélben történő továbbítás esetén 5 (öt) nappal azt követően, hogy a levelet ajánlott küldeményként feladták;
 - (iii) e-mail esetén, amikor az üzenet olvasható formában megérkezik, feltéve, hogy ez olvasási visszajelzéssel, vagy más módon igazolható.
- (b) Az olyan értesítést, amelyet a fentiekkel összhangban küldtek el, de amely a címzés helye szerint munkaszüneti napon vagy munkaidő után érkezik meg, a következő munkanapon kell megérkezettnek tekinteni.

13. **IRÁNYADÓ JOG ÉS SZABÁLYZATOK**

- 13.1 A Megállapodásra a magyar jog az irányadó, ideértve az Európai Unió közvetlenül alkalmazandó jogforrásait is.
- 13.2 A kötelező erejű jogszabályi rendelkezéseken túl a Befektető és az Alapkezelő közötti jogviszonyt jelen Megállapodás és mellékletei, a Kezelési Szabályzat, illetve a vonatkozó jogszabályok hatályos rendelkezései – ebben a sorrendben – szabályozzák.

14. **RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG**

Az, hogy a jelen Megállapodás valamely rendelkezése jogellenes, érvénytelen, érvényesíthetetlen vagy azzá válik, nem érinti a Megállapodás egyéb rendelkezéseinek a jogszerűségét, érvényességét és érvényesíthetőségét.

15. **A MEGÁLLAPODÁS TELJESSÉGE**

Jelen Megállapodás a tárgyra vonatkozó teljes megállapodást tartalmazza a Felek között és a Felek között e tárgyban kötött minden korábbi írásbeli vagy szóbeli megállapodás, megegyezés, illetve lefolytatott tárgyalás és megbeszélés helyébe lép.

16. **JOGÉRVÉNYESÍTÉS**

A Felek igyekeznek esetleges jogvitáikat peren kívüli tárgyalások útján rendezni. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy a Megállapodással kapcsolatban felmerülő jogvitákban a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján hatáskörrel rendelkező és illetékes bíróság jár el.

17. **MELLÉKLETEK**

- 17.1 A Megállapodás **mellékletét képezi** az Ajánlattételi Felhívás és az Alapkezelő által benyújtott Ajánlati Dokumentáció.

- 17.2 Az Alapkezelő jelen Megállapodás aláírásával az Ajánlati Dokumentáció részeként megtett valamennyi jognyilatkozatát megerősíti és kijelenti, hogy azok továbbra is változatlanul érvényesek és helytállóak.
- 17.3 Az Alapkezelő kijelenti, hogy nem áll felszámolás, szerkezetátalakítás, végelszámolás, csődeljárás vagy végrehajtás, kényszertörlesztés alatt.

18. HATÁLY

Jelen Megállapodás a Felek általi teljes körű aláírás napján lép hatályba.

A Felek a jelen Megállapodást elolvasás és kölcsönös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az aláírásra feljogosított képviselőik útján, aláírják.

Mellékletek:

1. Ajánlattételi felhívás
2. Ajánlati Dokumentáció
3. Adatszolgáltatások

Budapest, 2025. szeptember 03.

MFB Invest Zrt.
befektető
képviseli:
Dénes Gábor elnök-vezérigazgató

Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.
alapkezelő
képviseli(k):

Heller Anikó Backoffice vezető és
Váradi Zoltán vezérigazgató-helyettes

3. számú melléklet

Adatszolgáltatások
Befektetési jegy tulajdonosok tájékoztatásának szabályai I. és II.

Befektetési jegy tulajdonosok tájékoztatásának szabályai I.	Általános tájékoztatási kötelezettség Az Alapkezelő a Befektető részére rendszeres éves, féléves és negyedéves jelentést készít. Az éves és féléves jelentés tartalma megegyezik az Alapkezelő által a 2014. évi XVI. törvény (Kbftv) 6. sz. mellékletében előírtak alapján készített és közzétett éves és féléves jelentés, illetve az auditált éves beszámoló tartalmával, és többek között tartalmazza az alábbiakat: • a nettó eszközérték alakulása • az Alap működéséről szóló beszámoló • ingatlanbefektetések, -értékesítések bemutatása • az LTP programhoz beadott pályázatában az Alapkezelő által vállaltak teljesítésének megítéléséhez szükséges ingatlanfejlesztési státuszriport, táblázatos kimutatás az előkészületben lévő ügyletekről (pipeline, tervezett akvizíciók, meglévő telekhez kapcsolódó, még el nem indított fejlesztések), várható megvalósulásokról • az Alap likviditási helyzetének bemutatása; • bármely új megállapodás leírása, amely az Alap likviditását érinti; • az Alap kockázati profilja és kockázatkezelési rendszerének esetleges változásai; • az éves jelentés esetében az Alap auditált mérlege, eredménykimutatása A fenti dokumentumokat az Alapkezelő azoknak az Alap hivatalos közzétételi helyein történő közzétételével egy időben bocsátja a Befektető rendelkezésére. A fentiekén felül az Alapkezelő negyedévente, a megelőző negyedév utolsó napjára vonatkozó tételes Nettó Eszközérték kimutatást megküldi a Befektető részére (egyúttal közzéteszi az Alap hivatalos közzétételi helyein).
Befektetési jegy tulajdonosok tájékoztatásának szabályai II.	Az NTH adatszolgáltatási rendszer alkalmazása. Havi rendszerességgel: • fejlesztés alatt álló ingatlanpiaci szegmens megbontás (%-os mértékben): (i) lakóépület, (ii) bérlakás, (iii) kollégiumi épület, (iv) más ingatlanpiaci szegmensbe tartozó energiahatékony ingatlanok • ingatlan megszerzésének módja: (i) fejlesztés, (ii) építés vagy (iii) vásárlás • fejlesztési arány földrajzi megoszlása: budapesti fejlesztési arány (%) illetve vidéki fejlesztési arány (%) • ingatlan mérete: alapterület (nm) • lakóépület / bérlakás / kollégium fejlesztés/építés esetén: lakások / bérlakások /kollégiumi szobák darabszáma • lakás / bérlakás kollégium fejlesztés/építés esetén: lakások / bérlakások / kollégium átlagos hasznos alapterülete (nm) • készültségi fok (%) ○ opcionális: előértékesítési arány lakások esetén ○ fejlesztés tervezett időpontjától való eltérés (csúszás): (napok száma) Az „L” sorozatú Befektetési Jegyek Befektetője kérésére az Alapkezelő további köztes időszaki pénzügyi adatokat, nyilvántartást és analitikát küld az MFB Csoporthoz

	tartozó Befektetőknek, ha az a befektető számára jogszabályi kötelezettségből fakadóan szükséges. A rendkívüli eseti adatszolgáltatást az Alapkezelő legfeljebb 5 (öt) munkanapon belül teljesíti. Amennyiben az Alapkezelő nem teljesíthetőnek ítéli a kérést vagy az 5 (öt) munkanapon belüli teljesítést, akkor azt köteles írásban, az adatszolgáltatást kérő részére megindokolni, késedelem nélkül. Az Alapkezelő az LTP teljesülésének az „L” sorozatú Befektetési Jegyek Befektetője általi megítéléséhez szükséges információt, dokumentumot (így például, de nem kizárólagosan tanúsítványokat, ellenőri jelentéseket, a beruházásokhoz kapcsolódó számlákat) az „L” sorozatú Befektetési Jegyek befektetője rendelkezésére bocsátja a felek által megállapodott ütemezésben, illetve biztosítja, hogy azokat a beruházást, adásvételt esetlegesen megvalósító ingatlantársaság, céltársaság, egyéb jogi személy rendelkezésre bocsássa. Az „L” sorozatú Befektetési Jegyek befektetője a célok teljesülését nyomon követi és azok teljesülését a Befektetés napjától számítva 12 havonta, az Alapkezelő által legkésőbb az adott 12 hónapos időszak utolsó napját követő 15 napon belül megküldött státuszjelentés és az annak alapjául szolgáló dokumentumok alapján megvizsgálja. Amennyiben a tényszerű értékeléshez speciális szakértelemmel rendelkező szakértő közreműködése válik szükségessé, az „L” sorozatú Befektetési Jegyek befektetője független szakértőt bízhat meg a befektetési célok megvalósulásának értékelése érdekében.
--	---