

# ZÖLD JELZÁLOGLEVÉL KERETRENDSZER

MBH Jelzálogbank Nyrt.

2025. Március



# TARTALOM

<b>I. Gazdasági, társadalmi és környezetvédelmi felelősség</b>	3
1. Bemutatkozik az MBH Jelzálogbank Nyrt.	3
2. MBHJ zöld stratégiája	3
3. A Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer háttere	5
<b>II. Az MBHJ Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere</b>	5
1. A bevételek felhasználása	7
2. Értékelési és kiválasztási folyamat	9
3. A bevételek kezelése	10
4. Jelentéstétel	11
4.1. Allokációs jelentés	12
4.2. Hatásvizsgálati jelentés	12
<b>III. Külső felülvizsgálat és vélemények</b>	12
1. Független szakértő fél véleménye (Second Party Opinion)	12
2. Kibocsátás utáni külső szakértői igazoló jelentés (Post Issuance External Verification Report)	12

# I. GAZDASÁGI, TÁRSADALMI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI FELELŐSSÉG

## 1. BEMUTATKOZIK AZ MBH JELZÁLOGBANK NYRT.

Az MBH Jelzálogbank Nyrt. (a továbbiakban: MBHJ vagy Bank) 1998-ban kezdte meg működését FHB Földhitel- és Jelzálogbank néven, majd 2018 és 2023 májusa között Takarékszövetkezet néven folytatta tevékenységét. Az első szakosított pénzügyintézetként lefektette a jelzálogbanki háttérrel működő jelzáloghitelezési üzletág alapjait a magyar bankpiacon, s országSZerte elérhetővé tette a jelzáloglevéllel finanszírozott, ingatlanfedezet melletti finanszírozást.

A Bank üzleti tevékenységét mára már az MBH Bank Nyrt. által irányított MBH Bankcsoport tagjaként végzi, 2023. május 1. óta – szervezeti változás nélkül – cégneve MBH Jelzálogbank Nyrt.-re módosult. Közvetlen fő tulajdonosa az MBH Befektetési Bank Zrt., amelynek fő tulajdonosa a csoport irányítási feladatokat ellátó MBH Bank Nyrt. Az MBHJ integrált hitelintézetként az Integrációs Szervezet tagja is egyben. A Bank részvényeit és forintban kibocsátott jelzálogleveleit (beleértve a forgalomban lévő zöld jelzálogleveleit is) a Budapesti Értéktőzsdén jegyzik.

Az MBHJ üzleti profilja alapításakor közvetlen jelzáloghitelezés volt a lakossági és vállalati ügyfélkörben, 2001-től ezt kiegészítette a hazai kereskedelmi bankok jelzáloghiteleinek refinanszírozása. 2018 óta azonban a Bank „tisztán refinanszírozó jelzálogbankként” működik, fő tevékenysége a jelzáloghitelek refinanszírozása az MBH Bank és a Bankcsoporton kívüli más partnerbankok számára. Az MBHJ rendszeres jelzáloglevél kibocsátó a hazai tőkepiacon, évente aktualizált kibocsátási programja zöld jelzáloglevelek kibocsátására is alkalmas.

Az MBHJ fedezetei a saját folyósítású jelzáloghitelekből és refinanszírozási jelzáloghitelekből állnak, ez utóbbiak ingatlanokon alapított önálló jelzálogjogok partnerbankoktól történő megvásárlásával jönnek létre (az önálló zálogjogok megvásárlását a továbbiakban „refinanszírozásnak” vagy „jelzálog-refinanszírozásnak” nevezzük). Az önálló zálogjogok megvásárlása esetén az általuk folyósított jelzáloghiteleket a partnerbankok kezelik, és azok a mérlegükben maradnak.

## 2. MBHJ ZÖLD STRATÉGIA

Az MBHJ az MBH Csoport tagjaként elkötelezett, hogy figyelemmel kíséresse a környezeti és a társadalmi kockázatokat és e funkciókat és alapelveket hosszú távon beépítse a Bank irányítási és üzleti stratégiájába. Az MBHJ 2022-ben megalkotta az MBH Csoport fenntarthatósági stratégiájához illeszkedő, önálló ESG stratégiáját, melyet a Jelzálogbank Igazgatósága 2022. augusztus 10-én a 37/2022 (08.10) határozatával jóváhagyott. Az MBHJ ESG stratégiájában kiemelt célként határozta meg a klímakockázatok csökkentésére és a társadalmi jólét javítására gyakorolt hatásának erősítését, a környezeti előnyökkel járó termékek és szolgáltatások ösztönzését, a munkavállalói tudatosság növelését, valamint az üzleti és fenntarthatósági tényezők transzparenciájának erősítését.

A fenntarthatósági tényezők üzleti stratégiába történő integrálásával párhuzamosan az MBHJ a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) felé 2021 végén lefektetett ütemterv alapján meghatározta a jövőbeli, nem pénzügyi közzétételek formátumának és szabványainak célszintjét, valamint a 2023–2025 közötti időszakban potenciálisan elérhető ESG minősítéshez szükséges lépéseket. Fenti vállalásnak megfelelően az MBHJ először 2022-ben, majd 2023-ban és 2024-ben éves gyakoriságú, GRI szabvány szerinti fenntarthatósági – nem pénzügyi – jelentést tett közzé. Az MBHJ elkötelezett amellett, hogy tőzsdén jegyzett vállalként és tőzsdei értékpapírkibocsátóként az elkövetkező években fokozatosan emelje az ESG jelentéstételének minőségét és a változó európai uniós fenntarthatósági jelentéstételi szabályozásoknak megfelelően folyamatosan felülvizsgálja fenntarthatósági célkitűzéseit. A fenntarthatósággal kapcsolatos vállalati

beszámolásról szóló uniós irányelv (CSRD) értelmében az MBH Jelzálogbanknak tőzsdei státuszából adódóan először a 2025-ös pénzügyi évre vonatkozóan, 2026-ban szükséges elkészítenie fenntarthatósági jelentését az Európai Fenntarthatósági Jelentési Szabványok (ESRS) szerint. A CSRD a fenntarthatósági adatszolgáltatást a pénzügyi jelentésbe építi be, egységes képet ad a bank működéséről, így mind a hazai, mind az uniós piac számára biztosítani fogja a fenntarthatósági jelentéstétel megnövekedett átláthatóságát és hitelességét.

A jelzálog-hitelintézetéről és jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (a továbbiakban Jht.) szerint az MBHJ nem kereskedelmi bank, hanem korlátozott tevékenységre jogosult szakosított hitelintézet és ezért speciális üzleti stratégiája is megköveteli, hogy az MBHJ hosszú távú önálló, specializált fenntarthatósági, illetve zöld stratégiát fogalmazzon meg. E zöld stratégia alap pilléreként az MBHJ zöld magyarországi ingatlanbiztosítékok megléte mellett zöld refinanszírozási hiteleket kíván nyújtani ellenőrzött módon, amihez a szükséges IT követelményeket áttekintette és felmérte, az érintett saját rendszerek fejlesztését megvalósította. Az MBHJ 2020. októberében csatlakozott az Energy Efficient Mortgage Initiative<sup>1</sup> elnevezésű kezdeményezéshez, amely a Bank elkötelezettségét jelezte az energiahatékony jelzáloghitelezés és zöld jelzáloglevél keretrendszer felállítására. 2022-ben a magyarországi piaci szereplők között elsőként az Európai Jelzálogszövetség európai energiahatékony jelzálog védjeggyel (Energy Efficient Mortgage Label – EEML) minősítette a jelzálogbankot, illetve az általa kibocsátott zöld jelzáloglevelet. Ezzel párhuzamosan a jelzáloghitelezés és a jelzáloglevél kibocsátás területén az MBHJ folyamatosan követi a hazai és nemzetközi sztenderdeket, jogszabályi környezetet és piaci gyakorlatokat a fenntarthatósági stratégia és a befektetői transzparencia javítása érdekében. 2022 első negyedévtől az MBHJ ugyanarra az időpontra vonatkozó negyedéves jelentéseit rendszeresen publikálja zöld tartalommal is, ezzel minden átláthatósági szempontból releváns információt egyidejűleg közlése a zöld jelzáloglevelek iránt érdeklődő befektetők számára.

A felelős vállalatirányítási gyakorlat elmélyítése érdekében az MBHJ 2022-től negyedévente beszámol az Igazgatóságnak és a Felügyelő Bizottságnak a zöld jelzáloglevél-kibocsátási és egyéb fenntarthatósági tevékenységeiről, valamint azon KPI-ok és vállalások státuszáról melyek elősegítik a fenntarthatósági szempontok integrálását az üzleti döntéshozatalba. Az MBHJ létrehozta és folyamatosan működteti a Zöld Jelzáloglevél Bizottságát, hogy erősítse a fenntarthatósági tényezők szerepét a Bank irányításában, különös tekintettel az üzleti és kockázatkezelési területek vonatkozásában. Az MBHJ zöld stratégiája elsősorban az alábbiakra fókuszál: (i) zöld jelzáloghitel-refinanszírozás a partnerbankok számára, (ii) forrásgyűjtés zöld jelzáloglevél kibocsátásából és (iii) a hazai pénzügyi hatóságok és a tőzsde (BÉT) irányelveinek és szabványainak való megfelelés.

A Zöld Kötvény Alapelvek (Green Bond Principle – GBP) magas szintű környezetvédelmi célkitűzéseinek az MBHJ a zöld stratégiájában elsősorban az alábbi elemeket figyelembe vételére törekszik:

- az éghajlatváltozás mérséklése;
- az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás;
- energiahatékonyság.

Az MBHJ a jelen Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer (továbbiakban: Keretrendszer) létrehozását a hosszú távú zöld stratégiájának kulcsfontosságú pillérének tekinti, amely zöld jelzáloglevelek kibocsátása révén lehetőséget kínál hosszú lejáratú zöld források bevonására a zöld jelzálog-hitelezési tevékenységéhez, méghozzá a piachoz igazodó, kiemelkedően prudens és átlátható módon.

<sup>1</sup> <https://energyefficientmortgages.eu/takarek-mortgage-bank-becomes-the-second-hungarian-pilot-bank-to-join-the-energy-efficient-mortgages-initiative/>

### 3. A ZÖLD JELZÁLOGLEVÉL KERETRENDSZER HÁTTERE

Az MBH Csoport fenntarthatósági törekvéseivel összhangban, az MBHJ jelen dokumentummal felállította Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerét, amely lehetővé teszi az MBHJ számára, hogy nemzetközi sztenderdeknek megfelelő zöld jelzálogleveleket bocsásson ki. Az MBHJ olyan speciális célú forrást kíván gyűjteni a zöld jelzáloglevelek kibocsátásával, amelyből származó bevételeket (i) a még fennálló saját folyósítású jelzáloghitelek és (ii) a refinanszírozott jelzáloghitelek finanszírozására kívánja fordítani, feltéve, hogy mind a saját mind a refinanszírozott jelzáloghiteleket energia hatékony lakó- vagy kereskedelmi ingatlanok biztosítják. A jelzáloglevél fedezeti rendszerének törvényi követelményéből adódóan (a Jht. értelmében) a „zöld célkitűzés” vagy a „zöld hitelezés” már a zöld jelzáloglevelek kibocsátásának időpontjában teljesítettnek tekinthető azon hitelek volumenéig, amelyek a jelen Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerben lefektetett feltételeknek megfelelő zöld ingatlannal vannak biztosítva és a jelzáloglevelek fedezet-nyilvántartásába a vagyonellenőr engedélyével bevonásra kerültek. Ennek oka, hogy az MBHJ a kibocsátáskor már előfinanszírozta zöld hitelállományát más, nem zöld forrásokból.

Az MBHJ zöld jelzáloglevél kibocsátására és zöld refinanszírozásra irányuló szándéka kiemeli bankunk elkötelezettségét, hogy a fenntartható jelzáloghitel-finanszírozás egyik fő szereplője legyen a hazai piacon.

## II. AZ MBHJ ZÖLD JELZÁLOGLEVÉL KERETRENDSZERE

Az MBHJ Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere a Nemzetközi Tőkepiaci Szövetség (ICMA) által publikált Green Bond Principle-t (Zöld Kötvény Alapelveit) veszi alapul. Az ICMA 2021<sup>2</sup> Zöld Kötvény Alapelvei valamint ahhoz 2022 júliusában kiadott I. számú Függeléke (a továbbiakban együtt: GBP) önkéntes irányelvek, amelyek átláthatóságot és rendszeres nyilvános adatszolgáltatást követelnek meg. A GBP-vel összhangban az MBHJ időről időre zöld jelzálogleveleket kíván kibocsátani, hogy kedvező árazású forrást szerezzen az alacsony energiaigényű és fogyasztású, energia hatékony lakó- és kereskedelmi ingatlanok jelzálogkölsönének finanszírozására és refinanszírozására. A GBP által meghatározott lehetséges négyféle zöld kötvény közül az MBHJ által kibocsátott jelzáloglevelek a Fedezett Zöld Kötvény kategóriába, ezen belül is a Standard Fedezett Zöld Kötvények körébe sorolható. Ennek oka, hogy az MBHJ, mint kibocsátó által kibocsátott zöld jelzáloglevelek fedezeteit – a kibocsátott és forgalomban lévő valamennyi jelzáloglevél fedezeteként elkülönített egységes fedezeti halmazon belül – a GBP elvárásainak megfelelő zöld hiteleszközök képezik.

Az ICMA GBP-vel (Zöld Kötvény Alapelveivel) összhangban az MBHJ Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere az alábbi négy pilléren nyugszik.

- (1) Bevételek felhasználása
- (2) Értékelési és kiválasztási folyamat
- (3) Bevételek kezelése
- (4) Jelentéstétel

Az MBHJ Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere követi a GBP átláthatósági és Külső Felülvizsgálati ajánlásait is.

<sup>2</sup> <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

Az MBHJ minden kibocsátott zöld jelzáloglevél sorozata tekintetében kijelenti, hogy a refinanszírozási folyamatában elfogadja és alkalmazza valamennyi fent említett négy pillért.

Jelen módosított Keretrendszert az MBHJ **Zöld Jelzáloglevél Bizottsága** (továbbiakban: ZJB, Bizottság) 1/2.1/2025(02.06) 2025.02.06. napján határozatával elfogadta, valamint az MBHJ Igazgatósága a 1/2025(02.17) számú határozatával 2025.02.17. napján jóváhagyta. A Bizottság a vezérigazgatóból, vezérigazgató-helyettesből, a tőkepiaci, a refinanszírozási, az ALM, a fedezetnyilvántartás, a fedezet management területek vezetőjéből áll, valamint állandó meghívottja az MBH Bank ESG és fenntarthatósági területének vezetője is. A Bizottság munkájáról közvetlenül az Igazgatóságnak tartozik jelentést tenni.

A belső szabályozás értelmében a ZJB (1) új fedezetek bevonása esetén valamint a meglévő fedezetek tekintetében dönt azok „zöld” minőségéről, és (2) rendszeresen felülvizsgálja a kibocsátott zöld jelzáloglevelek mögötti zöld fedezetek rendelkezésre állását.

A mindenkor érvényes Keretrendszer meghatározza azon zöldnek minősíthető jelzáloghitelek („Elfogadható Zöld Jelzáloghitel”) feltételeit, amelyek a Zöld Jelzáloglevelek fedezetül szolgálnak. A Keretrendszer alapján kibocsátott összes zöld jelzáloglevél dokumentációja a mindenkor érvényes Keretrendszerre hivatkozik, beleértve a hatályos zöld jelzáloglevelek kibocsátására vonatkozó tájékoztatót is. Az egyes zöld jelzáloglevelek egyedi feltételeit azonban az alapul szolgáló dokumentáció (Végleges Feltételek) tartalmazza.

Mivel a GBP és a zöld finanszírozási piac várhatóan tovább fog fejlődni, jelen Keretrendszer tovább frissíthető vagy bővíthető. A Keretrendszer módosítása esetén annak új feltételei kizárólag azon zöld jelzáloglevél sorozatokra alkalmazandók kötelezően, amelyeket az MBHJ a hatályba lépése után hozott forgalomba.

A Keretrendszerünk a 2023-ban majd 2025-ben végrehajtott finomhangolása során az alkalmazott alapelvek tekintetében nem változott a 2021-ben publikált és a független szakértő fél által véleményezett (Second Party Opinion) változathoz képest.

A 2023 decemberében felülvizsgált verzió kiegészült egyrészt a GBP 2022 júniusában publikált I. számú függelékében foglaltakkal, másrészt bővült az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló szabályozási rendszer változásait is figyelembe vevő, a Magyarországos hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet által előírt, a 2023. november 01. után épített ingatlanokra érvényes elvárásokkal. Emellett a keretrendszer pontosításra került egyebek között azokkal az információkkal, amelyek a Kibocsátó vállalatirányításában és transzparenciájában történt, fenntartható működését erősítő fejlesztésekre vonatkoznak.

Az MBHJ a Keretrendszer jelen 2025. márciusi felülvizsgált verziójában a szabályozási változásokra válaszul ingatlanpiaci tanácsadó bevonásával korszerűsítette az Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek definíciórendszerét, azzal a céllal, hogy fejlessze a Keretrendszer zöld elfogadhatósági feltételeinek prudenciáját és átláthatóságát, valamint a zöld eszközökre vonatkozó befektetői információk körét és a jelentéstételi közzétételek tartalmi színvonalát. A felülvizsgálat alapján meghatározott új definíciórendszer és hatásvizsgálati modell támogatja a jelenlegi piaci jó gyakorlatok követését és a jövőbeli szabályozási elvárásokhoz (Taxonómia-rendelet<sup>3</sup>) való alkalmazkodás növelését.

<sup>3</sup> AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS (EU) 2020/852 RENDELETE (2020. június 18.) a fenntartható befektetések előmozdítását célzó keret létrehozásáról, valamint az (EU) 2019/2088 rendelet módosításáról

A Keretrendszer jövőbeni módosításai megőrzik, vagy tovább javítják az átláthatóságot, a befektetői információk jelenlegi szintjét, valamint a jelentéstételi közzétételek színvonalát.

## 1. A BEVÉTELEK FELHASZNÁLÁSA





Az MBH Jelzálogbank az e Keretrendszer szerint alább részletezett elfogadhatósági kategóriáinak és a Bank általános üzleti stratégiájának megfelelően a zöld jelzáloglevél kibocsátásokból származó nettó bevételt **Zöld Jelzáloghitel Portfoliót alkotó**, elfogadható zöld lakó- vagy zöld kereskedelmi ingatlanokkal biztosított új és meglévő jelzáloghitelek (ide nem értve a szabad felhasználású jelzáloghiteleket) finanszírozására vagy refinanszírozására kívánja fordítani. Amennyiben a Magyar Nemzeti Bank mindenkor monetáris vagy zöld eszköztára körében rendelkezésre áll olyan program, amely keretében a partner bank által nyújtott és az MBHJ által refinanszírozott kölcsönök energiahatékonysági követelményei a jelen Keretrendszer követelményeinek megfelelnek, e hitelek is megfelelő zöld jelzáloghiteleknek minősülnek. Az Elfogadható Zöld Jelzáloghiteleket részben vagy egészben a zöld jelzáloglevélből származó bevételekből kell finanszírozni vagy refinanszírozni.

Bármely olyan hitel, amely nem felel meg a jelen Zöld Jelzáloglevél Keretrendszernek, nem finanszírozható és nem refinanszírozható a zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó bevételekből.

Az MBHJ vállalja, hogy a kibocsátott Zöld jelzáloglevelekből származó bevételt csak az alábbi elfogadhatósági feltételeknek eleget tevő, Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek finanszírozására vagy refinanszírozására fordítja. A Zöld Jelzáloglevelek kibocsátásából származó bevételek azt a célt szolgálják, hogy i) fenntartsák a zöld fedezetek szükséges szintjét, amely legalább a fennálló zöld jelzáloglevelek tőkéjével és kamatával megegyező mértékű, és ii) zöld fedezetet halmozzanak fel a zöld jelzáloglevelek jövőbeni kibocsátásához.



A bevételek felhasználása során az alábbi kategóriákat veheti a Bank figyelembe<sup>4</sup>:

Zöld kategória	Leírás	Elfogadhatósági kritériumok	ENSZ SDG célok
Zöld lakóépületek	Jelzáloghitelek új vagy meglévő lakóépületek finanszírozására vagy refinanszírozására	<ul style="list-style-type: none"> <li>Új épületek, amelyek megfelelnek Magyarország hatályos építésügyi jogszabályaiban meghatározott, közel nulla energiaigényű épületekre vonatkozó követelményekhez képest elvárt 10%-os csökkentésnek</li> <li>A magyarországi top 15% alacsony széndioxid kibocsátású lakóépületek közé tartozik.</li> <li>Felújított lakóépületek, legalább 30%-os primer energia megtakarítással a felújítás előtti épület energetikai hatékonyságához képest.</li> </ul>	 
Zöld kereskedelmi épületek	Jelzáloghitelek új vagy meglévő kereskedelmi épületek finanszírozására vagy refinanszírozására	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nemzetközi zöld épület tanúsítvánnyal rendelkező kereskedelmi épületek, a következő minősítésekkel: BREEAM nagyon jó („very good”) vagy jobb minősítés, LEED Gold vagy jobb minősítés</li> <li>Új épületek, amelyek megfelelnek Magyarország hatályos építésügyi jogszabályaiban meghatározott, közel nulla energiaigényű épületekre vonatkozó követelményekhez képest elvárt 10%-os csökkentésnek</li> <li>Felújított kereskedelmi épületek, legalább 30%-os primer energia megtakarítással a felújítás előtti épület energetikai hatékonyságához képest.</li> </ul>	 

Az MBHJ megerősíti, hogy zöld refinanszírozási együttműködést csak olyan partner bankkal végez, amely refinanszírozató partnerbank elkötelezi magát amellet, hogy jelzáloghitelezési tevékenységét a jelenlegi Keretrendszerrel összhangban végzi, amit az MBHJ-vel történő refinanszírozási szerződések aláírásával erősít meg. Ennek megfelelően a zöld refinanszírozásban részt vevő refinanszírozató partnerbankok szerződéses kötelezettséget kell vállaljanak arra, hogy a Zöld Jelzáloglevelek kibocsátásából származó forrásokat az Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek finanszírozására fordítják, és fenntartják a megfelelő mértékű zöld refinanszírozást a megfelelési feltételeknek megfelelően.

<sup>4</sup> Az MBH Jelzálogbank külső zöld ingatlan tanácsadó támogatását vette igénybe a kapcsolódó elfogadhatósági feltételek meghatározásakor. Az elfogadhatósági feltételek tanácsadó által meghatározott részletes technikai vizsgálati kritériumait az MBH Jelzálogbank honlapján külön dokumentumban teszi közzé.



## 2. ÉRTÉKELÉSI ÉS KIVÁLASZTÁSI FOLYAMAT

A Zöld Jelzáloglevelekből származó bevételekből finanszírozott vagy refinanszírozott lakossági és kereskedelmi jelzáloghiteleket a Bizottság az Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek kritériumai alapján választja ki és értékeli, összhangban a jelen Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerrel.

Az MBHJ az Elfogadható Zöld Hitelek kiválasztásánál és értékelésénél a 2016. évtől folyósított jelzáloghiteleket és refinanszírozott jelzáloghiteleket veszi figyelembe. A folyamatok kialakítása során figyelembevételre került a terrorizmushoz és pénzmosáshoz kapcsolódó projektek finanszírozásának megelőzése, valamint a környezeti és társadalmi kockázatok és hatások azonosítása. A Zöld Jelzáloglevelek kibocsátásából származó bevételek Elfogadható Zöld Jelzáloghitelekhez történő allokációja olyan környezeti és társadalmi kockázatokat is figyelembe vevő folyamatok mentén történik, amelyek kizárják, hogy olyan jelzáloghitelek és refinanszírozott jelzáloghitelek kerüljenek finanszírozásra Zöld Jelzáloglevéllel, amelyek negatív környezeti vagy társadalmi hatást eredményeznek. Az MBHJ zöld finanszírozási/refinanszírozási, valamint zöld jelzáloglevél kibocsátási tevékenységéhez közvetlenül kapcsolódó környezeti és társadalmi kockázatokat nem azonosított.

A jelen Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer működtetését, felügyeletét és frissítését a ZJB látja el. A ZJB rendszeresen ülésezik, és további felülvizsgálatokat végez a kiválasztott jelzáloghitelekről. Mivel a magyar lakóépületek energiahatékonysági tanúsítványai (EPC) jelenleg nem szerezhetők be teljes körűen, így az Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek kiválasztásához adatforrásként az MBHJ a *Lechner Tudásközpont*<sup>5</sup> (Miniszterelnökség építészeti, építésügyi, ingatlan-nyilvántartási és térinformatikai szakmai háttérintézménye), a *Központi Statisztikai Hivatal* (KSH)<sup>6</sup>, partnerbanki információk és a saját ingatlanbecslési szakterületének információit használja fel. Időbeli korlátként az MBHJ az elfogadhatósági feltételek vizsgálata pillanatában a 7/2006 (V.24) TNM rendelet<sup>7</sup> szerinti tanúsítványok esetén a 10 évnél, a 9/2023. (V.25) ÉKM rendelet<sup>8</sup> szerinti tanúsítványoknál pedig az 5 évnél nem régebben kiállított energetikai tanúsítványokban szereplő információkat használja fel az Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek kiválasztásánál és értékelésénél.

MBHJ jelzáloghitel refinanszírozást nyújt partnerbankjainak, amelyek jelzáloghitelezési tevékenysége megfelel a Jht. törvényi szabályainak, csakúgy, mint az MBHJ refinanszírozásra és a kockázati politikára vonatkozó belső szabályzatainak. Az MBHJ ellenőrzi, hogy az összes kiválasztott Elfogadható Zöld Jelzáloghitel megfelel a Jht.-nak. A programban résztvevő partnerbankok zöld refinanszírozási szerződést kötnek az MBHJ-vel, elfogadják a jelen Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer feltételeit, követelményeit, és ezeknek megfelelően folytatják jelzáloghitelezési tevékenységüket.

Refinanszírozás esetén az MBHJ megkapja az Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek kiválasztásához szükséges adatokat a partnerbankoktól, amelyek minőségét és megfelelőségét a Refinanszírozási terület egyedileg, dokumentáltan vizsgálja a kritériumoknak való megfelelés mindenkorai biztosítására. Az Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek kiválasztása az MBHJ feladata. A ZJB által kiválasztott zöld fedezetek törvényi előírásoknak való megfelelését a független szakértőként eljáró vagyonellenőr véletlenszerű mintavétel útján ellenőrzi. A nem azonosított vagy nem Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek értelemszerűen nem kerülhetnek a zöld fedezetek közé és nem vehetők figyelembe zöld fedezetként a Zöld Jelzáloglevelek kibocsátásához.

Amennyiben egy adott jelzáloghitel biztosítékaul több ingatlan szolgál, a jelzáloghitel csak akkor tekinthető Elfogadható Zöld Jelzáloghitelnek, ha a biztosítékként figyelembe vett ingatlanok közül mindegyik teljesíti a jelen Keretrendszerben definiált zöld kritériumrendszert.

<sup>5</sup> <http://uj.lechnerkozpont.hu/>

<sup>6</sup> <https://www.ksh.hu/>

<sup>7</sup> 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról, a jogszabály 2023.XI. 1-el hatályon kívül helyezésre került

<sup>8</sup> 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról

A Zöld Jelzáloglevél Bizottság jóváhagyása az előfeltétele annak, hogy az eszközöket Elfogadható Zöld Jelzáloghitelnek minősítsék, és ezáltal zöld fedezetként szolgáljanak bármely Zöld Jelzáloglevél sorozat kibocsátásához.

A ZJB rendszeresen ülésezik, és megvizsgálja a kiválasztott jelzáloghiteleknek a jelen Keretrendszerben definiált zöld hitelfeltételek szerinti elfogadhatóságát. A ZJB kezdeményezi és felügyeli a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer bevezetését, együttműködik a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer hitelesítésével, a külső szakértői vélemények átadásával, illetve a külső felülvizsgálattal megbízott szakértő tanácsadó társaságokkal. A ZJB felügyeli a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer mindenkorai megfelelőségét, szükség esetén kezdeményezi a keret felülvizsgálatát, módosítását és megújítását. A ZJB felelős a zöld finanszírozási gyakorlatok terjesztéséért és érvényesítéséért az MBHJ működésében, intézkedéseket hozva a negatív környezeti hatások csökkentésére.

### 3. A BEVÉTELEK KEZELÉSE

A Zöld Jelzáloglevelekből származó bevételeket az MBHJ portfólió megközelítésben kezeli. A Zöld jelzáloglevél kibocsátásból származó bevételek követésére és monitoringja céljából az MBHJ meglévő IT architektúráját használja. A rendelkezésre álló alrendszerek funkcionálisan lefedik a jelzáloghitelek, az ingatlanbiztosítékok, valamint a treasury tranzakciók, beleértve a Zöld jelzáloglevél kibocsátások teljes nyilvántartását.

Az MBHJ a Zöld Jelzáloglevél kibocsátásából származó bevételt az adott sorozatrészlet kibocsátásának időpontjában vagy 24 hónapon belül Elfogadható Zöld Jelzáloghitel refinanszírozására kívánja fordítani a „Bevételek felhasználásában” és a „Értékelési és kiválasztási folyamatban” definiált jogosultsági feltételeknek megfelelően.

Az MBHJ megfelelő mennyiségű Elfogadható Zöld Jelzáloghitelt kíván felhalmozni az Elfogadható Zöld Jelzáloghitel portfólióban annak biztosítására, hogy az Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek állománya legkésőbb az utolsó sorozatrészlet kibocsátását követő 24 hónapot követően folyamatosan elérje vagy meghaladja az összes forgalomban lévő Zöld Jelzáloglevél állományát (azaz Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek állománya az utolsó sorozatrészlet kibocsátását követő 24 hónapon belül legalább érje el a forgalomban lévő Zöld Jelzáloglevelek állományát)<sup>9</sup>. Az MBHJ a túlfedezettséget a hatályos hazai és európai jogi környezetnek megfelelően kezeli, és nem alkalmaz kötelező zöld túlfedezettséget a fennálló zöld jelzáloglevelek mögött.

A zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó, elfogadható zöld hitelportfólióra még nem allokált nettó bevételeket az MBHJ– saját belátása szerint – fenntartja, és/vagy likvid eszközportfóliójába fekteti.

Amennyiben bármely fedezeti eszköz – amely a Zöld Jelzáloglevelek fennálló mennyiségének fedezetéül szolgál – már nem minősül az ebben a Keretrendszerben meghatározott elfogadhatósági feltételek szerint zöldnek, az MBHJ amint lehetséges lecseréli más Elfogadható Zöld Jelzáloghitelre. Ennek megfelelően az ügyfél szerződéses kötelezettség alapján fennálló, Elfogadható Zöld Jelzáloghitel normál törlesztésből és/vagy előtörlesztésből származó likviditást („nem allokált Zöld Jelzáloglevél kibocsátásból származó forrás”) az MBHJ új Elfogadható Zöld Jelzáloghitel finanszírozására használhatja összhangban a jelen Keretrendszer allokációs elveivel.

<sup>9</sup> Összhangban az MBHJ Zöld Fedezetek allokációs Szabályzatával (hatályos 2024.08.08. napjától).

Az MBHJ elvárja, hogy a zöld refinanszírozásban részt vevő partnerbankok elismerjék és kötelezzék el magukat az MBHJ Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere mellett, azáltal, hogy aláírják az MBHJ-vel a refinanszírozási szerződés kiegészítését, amely szerint negyedévente tájékoztatást nyújtanak a Zöld Jelzáloglevelek kibocsátásából származó finanszírozási forrás kezeléséről.

Az MBHJ nem használja fel a Zöld Jelzáloglevélből származó forrást olyan hitelek és projektek finanszírozására, amelyek nem felelnek meg a jelen Keretrendszerben foglalt követelményeknek vagy a fenntarthatósági stratégia célkitűzéseivel nem összeegyeztethetők, különös tekintettel az olyan hitelcélokra, amelyek potenciálisan növelik üvegházhatást.

Az ellenőrzés és az allokáció a ZJB feladata.

## 4. JELENTÉSTÉTEL

A Zöld Kötvény Alapelvek (GBP) előírják, hogy a zöld kötvény kibocsátók kötelesek folyamatosan tájékoztatni a befektetőket és más érdekelt felet a bevételek allokációjáról. A zöld kötvényekből származó bevételek allokációjával kapcsolatos információk mellett a GBP előírja az Elfogadható Zöld Jelzáloghitel portfólió várható környezeti hatásáról szóló tájékoztatást.

Az MBHJ az elvárt információkat összesített portfólió alapján mutatja be.

Az MBHJ rendszeresen tájékoztatja a Zöld Jelzáloglevél befektetőket a bevétel felhasználásáról és azok környezeti hatásairól. Az információkat az MBHJ, az MNB és a BÉT honlapján teszi közzé.

Az MBHJ hivatkozik rájuk és lehetőség szerint elfogadja az ICMA által közzétett Harmonizált Hatásjelentési Keretrendszerben található útmutatásokat és hatásjelentési sablonokat<sup>10</sup>.

A GBP zöld kötvények kibocsátásának folyamatát szabályozó önkéntes irányelvei 2021. júniusában (A GBP 2021-es kiadása) kulcsfontosságú ajánlásokat is tartalmaznak. Az ajánlásoknak megfelelően az MBHJ megerősíti, hogy a jelen Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerében összehangolja a zöld jelzáloglevél kibocsátásait a GBP négy alapvető pillérével (azaz a bevételek felhasználásával, az értékelési és kiválasztási folyamataival, a bevételek kezelésével és a jelentésekkel). Az MBHJ Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere elérhető lesz a honlapján<sup>11</sup> a befektetők számára könnyen hozzáférhető formátumban.

<sup>10</sup> <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Handbook-Harmonised-Framework-for-Impact-Reporting-June-2021-100621.pdf>

<sup>11</sup> <https://www.mbhjelzalogbank.hu/>

#### 4.1. Allokációs jelentés

Az MBHJ negyedévente aggregált alapon tesz közzé allokációs jelentést, beleértve az alábbi információs mutatókat:

- Az azonosított Elfogadható Zöld Jelzáloghitel-állomány mérete;
- Az Elfogadható Zöld Jelzáloghitelekre allokált bevételek teljes összege;
- A nem allokált bevételek egyenlege (ha van);
- Az új folyósítású finanszírozás és refinanszírozás volumene vagy százalékos aránya.

#### 4.2. Hatásvizsgálati jelentés

Az MBHJ évente tájékoztatja a befektetőket a zöld jelzáloglevelekkel finanszírozott Elfogadható Zöld Jelzáloghitel portfólió környezeti hatásairól. Az MBHJ megbízott egy speciális zöld ingatlan tanácsadót, hogy megfelelő módszert dolgozzon ki a hatásbecsléshez és számításhoz. A hatás riport aggregát adatokat tartalmaz az alábbi mutatókról:

- Az Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek rövid leírása;
- Az Elfogadható Zöld Jelzáloghitel portfólió bontása a finanszírozás (zöld) jellege szerint, hitel típus, ingatlanbiztosíték típusa, regionális megoszlás alapján;
- Az Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek környezeti hatásaira vonatkozó mutatók, különös tekintettel, a Zöld Jelzáloglevéllel finanszírozott Elfogadható Zöld Jelzáloghitel portfólió éves energia megtakarítására (MW/év) és az éves CO<sub>2</sub> emisszió mértékére (tCO<sub>2</sub>/év).

## III. KÜLSŐ FELÜLVIZSGÁLAT ÉS VÉLEMÉNYEK

### 1. FÜGGETLEN SZAKÉRTŐ FÉL VÉLEMÉNYE (SECOND PARTY OPINION)

Az MBHJ a **Moody's**<sup>12</sup>-t, mint független külső felülvizsgálati szolgáltatót választotta ki, hogy a kibocsátás előtti külső felülvizsgálat során ellenőrizze a zöld jelzáloglevelek és a keretrendszer összhangját a négy alapvető összetevőjével.

A külső felülvizsgálati szolgáltatónak nyilvánosságra kell hoznia vizsgálatának eredményeit és szakvéleményét, és egyértelműen közzé kell tennie az elvégzett felülvizsgálat(ok) hatályát, célját. Az MBHJ a külső felülvizsgálati szolgáltató szakértői véleményét nyilvánosan elérhetővé teszi a [www.mbhjelzalogbank.hu](http://www.mbhjelzalogbank.hu) weboldalon.

### 2. KIBOCSÁTÁS UTÁNI KÜLSŐ SZAKÉRTŐI IGAZOLÓ JELENTÉS (POST ISSUANCE EXTERNAL VERIFICATION REPORT)

MBHJ Zöld Jelzálogleveleinek futamideje alatt az MBHJ évente felülvizsgálja az Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek (mint zöld fedezetek) meglétét és a zöld jelzáloglevelek kibocsátásból származó bevételeknek Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek portfóliójába történő allokációját, amelyre vonatkozó jelentést egy független szakértő állítja ki. Az MBHJ célja, hogy dokumentálja a zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó bevételek megfelelő mennyiségi allokálását a Keretrendszerben definiált Elfogadható Zöld Jelzáloghitel portfólióra.

<sup>12</sup> <https://ratings.moodys.io/spo>

Kiadja az MBH Jelzálogbank Nyrt.  
2025. Március  
[mbhjelzalogbank.hu](http://mbhjelzalogbank.hu)

