

**A TakarékJelzálogbank Nyrt. 200.000.000.000,- Ft keretösszegű**

**2021-2022. évi Kibocsátási Programjához**

**készített Alaptájékoztatójának**

### **8. sz. Kiegészítése**

Jelen dokumentum alapjául szolgáló Alaptájékoztató a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt), az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló európai parlamenti és tanácsi 2017. június 14-i (EU) 2017/1129 rendelet (Prospektus Rendelet) 8. cikke, az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztató formátuma, tartalma, ellenőrzése és jóváhagyása tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 809/2004/EK bizottsági rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló 2019. március 14.-i bizottsági rendelet (2019/980 Rendelet), 25. cikke, valamint az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a tájékoztató összefoglalójában szereplő kiemelt pénzügyi információkra, a tájékoztatók közzétételére és besorolására, az értékpapírreklámokra, a tájékoztató kiegészítéseire és az iratküldési portálra vonatkozó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 382/2014/EU és az (EU) 2016/301 felhatalmazáson alapuló bizottsági rendeletnek a hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2019/979 felhatalmazáson alapuló 2019. március 14.-i bizottsági rendelete (2019/979 Rendelet) alapján elkészített alaptájékoztatót, továbbá a Prospektus Rendelet 4. cikke szerinti önkéntesen elkészített tájékoztatót foglal magában, amelyek alapján a Kibocsátó a jelen Alaptájékoztatóban megjelölt, a Budapesti Értéktőzsde Zrt. (BÉT) (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7.) által működtetett szabályozott piacra bevezetett és oda be nem vezetett Jelzálogleveleket és Kötvényeket kíván nyilvánosan forgalomba hozni, valamint az önkéntesen elkészített tájékoztatót, amely a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdés (a), (b), (c) vagy (d) pontja szerinti befektetők részére kíván Nyilvános Jelzálogleveleket és Kötvényeket nyilvánosan forgalomba hozni minden esetben a 200 milliárd keretösszegű Jelzáloglevél és Kötvény Kibocsátási Programja keretében, valamint az Alaptájékoztató hatálya és érvényességének ideje alatt. A jelen dokumentum alapjául szolgáló Alaptájékoztató egy dokumentumban tartalmazza a szükséges információt a Kibocsátóról, valamint az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételről vagy a szabályozott piacra bevezetni kívánt értékpapírokról.

**A kiegészítés dátuma: 2021. október 06.**

**Az Alaptájékoztató 8. számú kiegészítését a Magyar Nemzeti Bank a 2021. október 12. napján kelt H-KE-III-615/2021. számú határozatával jóváhagyta.**

A TakarékJelzálogbank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1117 Budapest, Magyar tudósok körútja 9 G épület, nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 01-10-043638, (a továbbiakban: „Takarék Jelzálogbank Nyrt.” vagy „Kibocsátó”), 2021. március 8-án közzétett 200.000.000.000,- Ft (Kettőszázmilliárd forint) keretösszegű, 2021-2022. évi Jelzáloglevél és Kötvény Kibocsátási Program („Kibocsátási Program”) részletes ismertetését tartalmazó Alaptájékoztatót, amelyet a Magyar Nemzeti Bank a 2021. március 6. napján kelt H-KE-III-151/2021. számú határozatával jóváhagyott, a mai napon az alábbiak szerint egészíti ki

- I. Tekintettel arra, hogy a TakarékJelzálogbank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (Takarék Jelzálogbank Nyrt.) Igazgatósága – a Zöld Jelzáloglevél Bizottsága javaslata szerinti tartalommal – 2021. szeptember 21 napján meghozott 4/3/2021. (09.21) számú határozatával jóváhagyta a TakarékJelzálogbank Nyrt. Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerét, ezért az Alaptájékoztató i) I. Az ajánlati program általános leírása fejezetének 5., ii) 6. és iii) a II. Kockázati tényezők 3. alfejezete, iv) a III. Regisztrációs Okmány 2.2 Kibocsátó története alfejezete, v) 3.3 a Kibocsátó legfontosabb piacaira vonatkozó információk alfejezete, vi) 7.2.6 A Kibocsátó hitelfelvételi és finanszírozási szerkezetében az utolsó pénzügyi év óta beállt lényeges változások, tevékenységnek várható jövőbeli finanszírozása alfejezete, vii) IV. Értékpapíregyzék 3.2. Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása alfejezetei, viii) az Alaptájékoztató egy új, a VI. A Zöld jelzáloglevelekkel kapcsolatos dokumentumok című fejezettel kiegészül, ix) Az alaptájékoztató 11.2 Egyéb megtekinthető dokumentumok fejezete az alábbiak szerint változnak:*

**i) Az Alaptájékoztató I. Az Ajánlati program általános leírása fejezetének 5. Felhatalmazások alfejezete**

**az alábbiakról:**

A Kibocsátó Igazgatósága 58/2020. (2020.12.01.), számú határozatával döntött arról, és az MTB Igazgatóságának beleegyezését követően, az Integrációs Szervezet 2021. január 13-i Nyilatkozatával a TakarékJelzálogbank Nyrt. által benyújtott kérelemre indult eljárásban előzetesen hozzájárult ahhoz, hogy a Kibocsátó 200.000.000.000,- Ft (Kettőszázmilliárd forint) keretösszegű Jelzáloglevél és Kötvény Kibocsátási Programot („Kibocsátási Program”) indítson el, amelynek érvényessége alatt több sorozatban és a sorozatokon belül több részletben a BÉT által működtetett szabályozott piacra bevezetésre kerül és oda bevezetésre nem kerülő jelzálogleveleket és kötvényeket bocsásson ki nyilvános forgalomba hozatal útján. A Kibocsátási Program oly módon kerül felállításra, hogy annak keretében zöld jelzáloglevelek adagolt kibocsátása is megvalósulhat az érvényessége alatt.

A Kibocsátó a jelen Alaptájékoztatóban leírt 2021-2022. évi Jelzáloglevél és Kötvény Kibocsátási Program („Kibocsátási Program”) hatálya alatt időről-időre forint, euró, svájci frank alapú, vagy az Európai Unió Eurózónán kívüli bármely tagországának devizájában denominált Jelzálogleveleket és Kötvényeket hoz forgalomba a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően. A Kibocsátási Program hatálya alá tartozó egyes forgalomba hozatalok részletes szabályait a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazzák. A jelen Kibocsátási Program hatálya alatt mindenkor forgalomba hozott, de le nem járt Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértéke a 200.000.000.000 Ft-ot (azaz Kettőszázmilliárd forintot) nem haladhatja meg.

**az alábbira változott:**

A Kibocsátó Igazgatósága 58/2020. (2020.12.01.), számú határozatával döntött arról, és az MTB Igazgatóságának beleegyezését követően, az Integrációs Szervezet 2021. január 13-i Nyilatkozatával a TakarékJelzálogbank Nyrt. által benyújtott kérelemre indult eljárásban előzetesen hozzájárult ahhoz, hogy a Kibocsátó 200.000.000.000,- Ft (Kettőszázmilliárd forint) keretösszegű Jelzáloglevél és Kötvény Kibocsátási Programot („Kibocsátási Program”) indítson el, amelynek érvényessége alatt több sorozatban és a sorozatokon belül több részletben a BÉT által működtetett szabályozott piacra bevezetésre kerül és oda bevezetésre nem kerülő jelzálogleveleket és kötvényeket bocsásson ki nyilvános forgalomba hozatal útján. A Kibocsátási Program oly módon kerül felállításra, hogy annak keretében zöld jelzáloglevelek adagolt kibocsátása is megvalósulhat az érvényessége alatt.

A Kibocsátó a jelen Alaptájékoztatóban leírt 2021-2022. évi Jelzáloglevél és Kötvény Kibocsátási Program („Kibocsátási Program”) hatálya alatt időről-időre forint, euró, svájci frank alapú, vagy az Európai Unió Eurózónán kívüli bármely tagországának devizájában denominált Jelzálogleveleket és Kötvényeket hoz forgalomba a vonatkozó jogszabályoknak

megfelelően. A Kibocsátási Program hatálya alá tartozó egyes forgalomba hozatalok részletes szabályait a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazzák. A jelen Kibocsátási Program hatálya alatt mindenkor forgalomba hozott, de le nem járt Jelzáloglevelek és Kötvények össznévértéke a 200.000.000.000 Ft-ot (azaz Kettőszázmilliárd forintot) nem haladhatja meg.

A Kibocsátó Igazgatósága – a Zöld Jelzáloglevél Bizottsága javaslata szerinti tartalommal – 2021. szeptember 21 napján meghozott 4/3/2021. (09.21) számú határozatával jóváhagyta a TakarékJelzálogbank Nyrt. Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerét (a továbbiakban Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer, vagy ZJK).

## **ii) Az Alaptájékoztató I. Az Ajánlati program általános leírása fejezetének 6. A Kibocsátási program célja alfejezete**

### **az alábbiakról:**

A Kibocsátási Programjának célja, hogy a Kibocsátó Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatala révén folyamatosan biztosítsa a Jelzáloglevelek a jelzálog-hitelintézetekről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. számú törvény (Jht.) szerinti működéséhez, a partnerbankok refinanszírozásához szükséges hosszú futamidejű tőkepiaci forrásait. E Kibocsátási Program lehetőséget ad arra a Kibocsátónak, hogy a felmerülő forrásigényét rugalmasan, gyorsan, a lehető legátláthatóbb módon elégítse ki a magyar tőkepiacról, vagy a BÉT által működtetett szabályozott piacról. Amennyiben valamely értékpapír kibocsátásának az itt írtaktól eltérő célja van, akkor az erre vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza. A Kibocsátó támogatja mind az EU, az ENSZ, közelebbről pedig az MNB zöld programjának céljait, ezért a Kibocsátási Program keretében zöld jelzáloglevelek is kibocsáthatók. Az ilyen kibocsátás célját szintén a forgalomba hozatalhoz tartozó Végleges Feltételek tartalmazza, csakúgy mint a zöld kibocsátáshoz elengedhetetlenül szükséges dokumentumokat és minősítéseket.

### **az alábbira változott:**

A Kibocsátási Programjának célja, hogy a Kibocsátó Jelzáloglevelek és Kötvények forgalomba hozatala révén folyamatosan biztosítsa a Jelzáloglevelek a jelzálog-hitelintézetekről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. számú törvény (Jht.) szerinti működéséhez, a partnerbankok refinanszírozásához szükséges hosszú futamidejű tőkepiaci forrásait. E Kibocsátási Program lehetőséget ad arra a Kibocsátónak, hogy a felmerülő forrásigényét rugalmasan, gyorsan, a lehető legátláthatóbb módon elégítse ki a magyar tőkepiacról, vagy a BÉT által működtetett szabályozott piacról. Amennyiben valamely értékpapír kibocsátásának az itt írtaktól eltérő célja van, akkor az erre vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza. A Kibocsátó támogatja mind az EU, az ENSZ, közelebbről pedig az MNB zöld programjának céljait, ezért a Kibocsátási Program keretében zöld jelzáloglevelek is kibocsáthatók. Az ilyen kibocsátás célját szintén a forgalomba hozatalhoz tartozó Végleges Feltételek tartalmazza, csakúgy mint a zöld kibocsátáshoz elengedhetetlenül szükséges dokumentumokat és minősítéseket.

A zöld jelzáloglevél kibocsátásokkal a Kibocsátó célja a fenntartható fejlődés támogatása refinanszírozási és kibocsátási aktivitásán keresztül. A Kibocsátó ZJK alapján azon jelzálogleveleket tekinti zöldnek, amelyek

- kibocsátáskor már meglévő fedezetei olyan – akár saját folyósítása, akár refinanszírozott – jelzáloghitel ügyletek, amelyek ingatlan biztosítékai energetikai szempontból megfelelnek a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerben bemutatott kritériumoknak vagy
- kibocsátása során befolyt összegből – 24 hónapon belül – olyan zöld jelzáloghiteleket refinanszíroz a Kibocsátó, amelyek ingatlan-biztosítékai energetikai szempontból megfelelnek a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerben bemutatott kritériumoknak.

A Kibocsátó a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerének létrehozását és működtetését 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. Törekszik arra, hogy jelentősen hozzájáruljon a magyarországi ingatlanok energiahatékonyságának javulásához. A Kibocsátó a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszert az első zöld jelzáloglevél-sorozat kibocsátását megelőzően közzéteszi a honlapján ([www.takarekjbz.hu](http://www.takarekjbz.hu)).

## **iii) Az Alaptájékoztató II. Kockázati tényezők fejezetének 3. A kibocsátott jelzáloglevelekhez és kötvényekhez kapcsolódó kockázatok új 3.5 A Zöld jelzáloglevelekből származó kockázatok című alfejezettel egészül ki az alábbiak szerint:**

### 3.5 A Zöld jelzáloglevelekből származó kockázatok

#### *A zöld jelzáloglevél meghatározása*

A zöld jelzáloglevél fogalmát és a zöld jelzáloglevelekből származó források felhasználását a Kibocsátó a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerben mutatja be. A befektetőknek figyelembe kell venniük a Kibocsátó zöld jelzáloglevelekre vonatkozó meghatározását, és ez alapján kell eldönteniük, hogy a Kibocsátó zöld terméke megfelel-e a zöld befektetéssel kapcsolatos elvárásaiknak. Kiemelendő, hogy jelenleg nincs egyértelmű jogi-szabályozási meghatározás, sem piaci konszenzus arról, hogy milyen eszközök minősülnek zöldnek, a jövőben elképzelhető a vonatkozó elvárások erősebb szabályozói kontrollja, amely felülírhatja a Kibocsátó által kínált zöld jelzáloglevél paramétereit. Ennek megfelelően a Kibocsátó nem tudja biztosítani, hogy az általa kínált zöld termék a jelen mellett a jövőben is egyaránt megfelel majd a befektető esetleg változó elvárásainak.

#### *Zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó bevétel felhasználása*

A Kibocsátó szándéka az, hogy a zöld jelzáloglevelekből származó források a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerének megfelelően, az azokban meghatározott célokra és módon kerüljenek felhasználásra, de garanciát ennek maradéktalan teljesülésére nem tud vállalni. A Kibocsátó a zöld refinanszírozási hitelek törlesztéseiből befolyt tőkeösszegeit újabb zöld jelzálog hitelek refinanszírozására fordítja, hogy a kibocsátott zöld jelzáloglevelek és a mérlegben lévő zöld refinanszírozási jelzáloghiteleink állománya összhangban maradjon, ugyanakkor előfordulhat, hogy jelzáloghitel-piac jellemzői miatt a portfóliójában lévő zöld eszközök állományának csökkenését nem tudja új zöld hitelek kihelyezésével pótolni. A Kibocsátó vállalja, hogy a zöld hitelporfólió kibocsátásakor és várható volumenével összhangban bocsát ki zöld jelzálogleveleket, a zöld portfólió értéke a kibocsátást követő 24 hónapon belül mindig eléri a kibocsátott, forgalomban lévő zöld jelzálogleveleink állományát. A befektetőknek figyelembe kell venniük, hogy a Kibocsátónak a zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó bevétel felhasználására tett vállalása nem jogszabályi kötelezettségen alapszik, nem teljesítése nem jár jogkövetkezménnyel, vagyis a zöld jelzáloglevelekhez kapcsolódó kötelezettségvállalás nem teljesítése esetén nem lépnek életbe a Jht. azon előírásai, amelyek a jelzáloglevelekhez kapcsolódó fedezeti kötelezettségek nem teljesítéséhez kapcsolódnak.

**A Kibocsátó a zöld jelzáloglevelekhez kapcsolódó kockázatokat összességében alacsonynak értékeli.**

#### **iv) Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs okmány fejezetének 2.2. A Kibocsátó története, fejlődése, stratégiája alfejezete**

##### **az alábbiakról:**

A Takaré (volt FHB) Jelzálogbank Nyrt. 1998-ban kezdte meg működését, lefektette a jelzáloghitelezési üzletág alapjait a magyar bankpiacon, kialakította stratégiáját, ügyfélkörét, és országszerte elérhetővé tette a jelzálog-alapú finanszírozást. A Kibocsátó eszköz és forrás oldalon egyaránt fokozatosan finomodó, formálódó termékkört alakított ki, mely egyaránt jól igazodott a tőkepiac feltételeihez és az ügyfelek igényeihez. Fő tevékenysége a lakáscélú ingatlanok fejlesztésének és vásárlásának a finanszírozása és az államilag támogatott lakáshitelek folyósítása lett. Fokozatosan megismertette a piaccal a jelzálogleveleket, elfogadottá, népszerűvé tette a piacon ezt az eszközosztályt, közvetlen kapcsolatokat alakított ki a hosszúlejáratú befektetési lehetőségeket kereső befektetői körrel és kiépítette a nyilvános kibocsátás elsődleges és másodlagos piacának alaprendszerét. A 2000. év végére a magyar lakásfinanszírozás és értékpapír-kibocsátás jelentős szereplőjévé vált. A Kibocsátó 9 alkalommal: nyerte el a BÉT által alapított „Az év legjobb hitelpapír kibocsátója” díját, legutóbb 2019-ben.

A 2003-as év során lezajlott a Kibocsátó részleges privatizációja a részvények a nyilvános értékesítése és forgalomba hozatala, a törzsrészvények tőzsdei bevezetése és forgalmazása. 2007. augusztus végén folytatódott a részleges privatizáció. A tulajdonosi kör 2020. december 31.-i állapot szerinti megoszlását jelen Alaptájékoztató a III.6 fejezet tartalmazza.

A 2006-ban a Takaré (volt FHB) Kereskedelmi Bank megalakulásával megindult a volt FHB Csoport kiépülése. A Takaré (volt FHB) Jelzálogbank Nyrt., mint a volt FHB Csoport anyavállalata, tulajdonosi felügyeletet gyakorolt a csoport tagjai felett.

A Takaré Jelzálogbank Nyrt. és a vele összevont alapú felügyelet alatt, illetőleg többségi tulajdonában álló Takaré (volt FHB) Kereskedelmi Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2015. szeptember 23. napján az Szhitv. szerinti „Integrációs Szervezet” tagjává vált, s ezzel az MTB-vel összevont alapú felügyelet alá került. A Kibocsátóval korábban

összevont alapú felügyelet alatt álló vállalkozások szintén bekerültek a prudenciális konszolidációba, azaz összevont alapú felügyelet alá kerültek. Az Integrációs Szervezet és annak tagjai egymás kötelezettségeiért a Ptk. szabályai szerinti egyetemlegesen kötelesek helytállni. Az egyetemleges felelősség az Integrációs Szervezettel és annak tagjaival szemben fennálló valamennyi követelésre kiterjed, függetlenül azok keletkezésének időpontjától.

A Kibocsátó 2017. decembere és 2019. októbere között nagyrészt az MTB részére értékesítette az összes leányvállalatában meglévő részesedését. s ezzel a korábbi TakarékJelzálogbank Csoport megszűnt.

A Kibocsátó új neve 2018. június 25-től hivatalosan TakarékJelzálogbank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság lett.

A Kibocsátó 2018-tól tiszta jelzálogbankként működik, fő tevékenységi köre a jelzáloghitelek refinanszírozása a TakarékJelzálogbank Csoport tagjai és csoporton kívüli partnerbankok számára, valamint a jelzáloglevél kibocsátás. (A TakarékJelzálogbank Csoport, illetve az összevont felügyelet alá tartozó tagjainak részletes leírását a III. Regisztrációs okmány 3.7 A Kibocsátó TakarékJelzálogbank Csoporton belüli pozíciója című fejezet tartalmazza.) Ezen felül még az amortizálódó jelzáloghitel portfóliójának kezelését végzi.

2019. októberében alapvetően megváltozott a Kibocsátó tulajdonosi összetétele, mert az MTB Zrt. 2019. október 24. napján, tőzsdén kívüli tranzakció keretében megvásárolta az összes a TakarékJelzálogbank Zrt-be beolvadó - akkor még - szövetségi hitelintézetnél meglévő TakarékJelzálogbanki részvényt. A tranzakció következtében az MTB által a Kibocsátóban birtokolt szavazati jog aránya 86,20% lett.

2020. május 15. napján a Kibocsátó minősített többséggel rendelkező tulajdonosa, az MTB közös pénzügyi holding társaság létrehozásáról írt alá szándéknyilatkozatot, a MKB Bank Nyrt.-vel, amelyhez 2020. május 26. napján csatlakozott a Budapest Hitel- és Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság is. Az MTB részvételével megalapításra került a Magyar Bankholding Zártkörűen Működő Részvénytársaság, melyben az MTB Zrt. 33,33%-os közvetlen tulajdoni részesedéssel rendelkezett.

Az MTB ezt a részesedést 2020. október 30-án értékesítette a minősített többséggel rendelkező tulajdonosa, a Magyar TakarékJelzálogbank Befektetési és Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság részére, ezáltal a Magyar Bankholding Zrt-ben tulajdoni részesedése megszűnt. A Magyar TakarékJelzálogbank Befektetési és Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság ugyancsak 2020. október 30. napján Befektetési és Szindikátusi Szerződést írt alá a Budapest Bank Zrt., az MKB Bank Nyrt. meghatározó tulajdonosaival és a Magyar Bankholding Zártkörűen Működő Részvénytársasággal.

A Kormány 2020. decemberében az 574/2020. (XII. 9.) Korm. rendeletével a Budapest Hitel- és Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság, az MKB Bank Nyrt. és az MTB részvényeinek a Magyar Bankholding Zártkörűen Működő Részvénytársaság általi megszerzése nemzetstratégiai jelentőségűnek minősítette.

2020. december 15-én megkezdte tényleges működését a Magyar Bankholding Zrt., miután a Magyar Nemzeti Bank engedélyének birtokában a Budapest Bank Zrt., az MKB Bank Nyrt. és az MTB Zrt. meghatározó tulajdonosai a banki részvényeiket a közös holding társaságba apportálták. Ezzel Magyarország második legnagyobb bankcsoportja jött létre, amelyben a Magyar Állam a Corvinus Nemzetközi Befektetési Zrt. révén 30,35 százalék, az MKB eddigi közvetlen tulajdonosai 31,96 százalék, az MTB eddigi közvetlen tulajdonosai pedig 37,69 százalék tulajdonrészrel rendelkeznek.

Az MTB Zrt., mint a Kibocsátó minősített többséggel rendelkező tulajdonosa, továbbá mint kijelölt ajánlattevő 2020. december 30-án kötelező nyilvános vételi ajánlatot tett a Kibocsátó, mint céltársaság által kibocsátott valamennyi részvény vonatkozásában. A kötelező nyilvános vételi ajánlatot a pénzügyi közvetítőrendszer és a pénzügyi szervezetek felügyeletét ellátó Magyar Nemzeti Bank 2021. január 14-én jóváhagyta.

A Kibocsátó 2021. február 18-án rendkívüli tájékoztatás keretében ismertette, a minősített többséggel rendelkező tulajdonosa, az MTB Magyar Takarékszövetségi Bank Zrt. által a TakarékJelzálogbank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság által kibocsátott valamennyi részvény vonatkozásában 2020. december 30. napján kötelező nyilvános vételi ajánlat eredményét, mivel az Ajánlat elfogadására nyitva álló határidő 2021. február 17. napján lezárult, és ezen időszak alatt a Kibocsátó részvényesei az alábbi darabszámú részvényeket ajánlották fel érvényesen megvételre:

- 2.103.165,- db (azaz kettőmillió-egyszázháromezer-egyszázhatvanöt darab), egyenként 100,- Ft (azaz száz forint) névértékű „A” sorozatú tőzsrészvény,
- 0,- db (azaz nulla darab), egyenként 100,- Ft (azaz száz forint) névértékű „B” sorozatú elsőbbségi részvény, és
- 0,- db (azaz nulla darab), egyenként 1.000,- Ft (azaz ezer forint) névértékű „C” sorozatú tőzsrészvény,



Az MTB Zrt. a felajánlott részvényeket elfogadja és a kötelező nyilvános vételi ajánlattételt eredményesnek minősíti.

Az Ajánlatban meghatározott összes előfeltétel teljesülése esetén a felajánlott részvények átruházása után az MTB Zrt. részesedése a TakarékJelzálogbank Nyrt.-ben 86,20%-ról 88,14%-ra, az MTB Zrt. és a vele összehangoltan eljáró személyek együttes részesedése pedig 94,82%-ról 96,76%-ra nőtt.

A fent hivatkozott tranzakció eredményeként módosult a Kibocsátó közvetett tulajdonosainak a részesedése is. A Magyar TakarékJelzálogbank Befektetési és Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaságnak (MaTak) a Kibocsátóban a nyilvános vételi ajánlatot megelőző 32,49%-os befolyásoló részesedésről a 33 %-os küszöbérték fölé, 33,22%-os befolyásoló részesedésre nőtt. Az Abraham Goldmann Bizalmi Vagyonkezelő Zrt. (Abraham Goldmann Zrt.) közvetett befolyásoló részesedése a Kibocsátóban a nyilvános vételi ajánlatot megelőző 9,87%-os befolyásoló részesedésről a 10%-os küszöbérték fölé, 10,09%-os befolyásoló részesedésre nőtt.

A Kibocsátó a fúzió után az egységes univerzális kereskedelmi bank jelzálogbankja lesz, ugyanakkor fontos megjegyezni, hogy mivel Magyarországon csak 5 jelzálogbank működik, a jövőben is a saját jelzálogbankkal nem rendelkező kereskedelmi bankok fő refinanszírozó partnere kíván lenni.

A Magyar Bankholding Zrt. 2021. március 24-én elfogadta a Budapest Bank, az MKB Bank és a Takarékbank egyesülésére vonatkozó öt éves üzleti stratégiát. A létrejövő nagybank Magyarország legmodernebb bankja kíván lenni, amely rugalmas, nemzetközileg is élenjáró digitális megoldásokat vezet be. A Budapest Bank, az MKB Bank és a Takarékbank integrációjával 2023-tól Magyarország lakosait és vállalkozásait már egy egységes pénzügyi szolgáltató szolgálja ki. Az új nagybank a teljes piaci spektrumot és minden ügyfélszegmenst kiszolgál a jövőben, miközben jelentős hangsúlyt kap a lakossági, mikro-, kis- és középvállalati, valamint agrár ügyfeleinek nyújtandó új, modern termék- és szolgáltatási paletta. Piacvezető vállalati, agrár- és lízing pozícióit a csoport az új üzleti modellben is megőrzi. A Magyar Bankholding deklarálta, hogy a friss üzleti stratégia értelmében a következő öt év során a megtermelt profitot teljes egészében visszaforgatja a bankcsoport fejlesztésébe és működésébe. Az új nagybank az átalakulást követően is a legnagyobb magyarországi fiókhálózatot fogja működtetni, elkötelezett marad a kistélepléseken élők kiszolgálása mellett, mindeközben erős digitális orientációval szeretne élenjáróvá válni.

2021. március 30-án tovább módosult a Kibocsátó közvetett tulajdonosainak tulajdonrésze. A MaTak, a Magyar TakarékJelzálogbank Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Magyar TakarékJelzálogbank Holding) és az Abraham Goldmann Zrt. 2021. március 30-án rendkívüli tájékoztatás keretében bejelentette, hogy mivel a MaTakból kiválás útján létrejött a Magyar TakarékJelzálogbank Holding, ezért a MaTak a közvetett befolyásoló részesedése a Magyar Bankholdingban, s ezzel értelemszerűen a Kibocsátóban is csökkent: ez utóbbiban a korábbi 33,22%-ról 25,1266%-ra. A Magyar TakarékJelzálogbank Holding a kiválás után 11,07%-os közvetett befolyásoló részesedést szerzett a Kibocsátóban. Az Abraham Goldmann Zrt. közvetett befolyásoló részesedése a Magyar Bankholdingban csökkent, emiatt ugyancsak csökkent a közvetett befolyásoló részesedése a Kibocsátóban: a korábbi 10,09%-ról 9,1951%-ra.

2021. április 1-jén rendkívüli tájékoztatás keretében bemutatta a Kibocsátó közvetett tulajdonosi láncolatát az MTB és a vele összehangoltan eljáró személyek tekintetében a kötelező nyilvános vételi ajánlat elfogadására nyitva álló határidő (2021.02.17.), mint a kiváltó ügyletet megelőző (2021.02.16.) és az utáni (2021.04.01.) időpontban, valamint a Kibocsátóban az 5%-ot meghaladó közvetlen és közvetett tulajdonosi kört, és tájékoztatta a részvényeseit, hogy eladási jogukat 2021. június 30. napjáig gyakorolhatják írásban.

A TakarékJelzálogbank Nyrt 2021. július 16-án és 2021 július 22-én az alábbi tájékoztatásokat kapta a Kibocsátóban fennálló közvetetten birtokolt szavazati jogot biztosító részvények és szavazati jog arányoknak a megváltozására vonatkozóan:

Társaság	Székhely és Cégbejegyzés	Részesedés és közvetett befolyásoló részesedés a tranzakció előtt	Részesedés és közvetett befolyásoló részesedés a tranzakció után	Időpont
AURUM Magántőkealap	lajstromszáma: 6122-139;	0%	11,07%	2021.07.14
QUARTZ Befektetési Alapkezelő Zrt.	1024 Budapest, Lövőház utca 39. IV. em.; Cg. 01-10-049427;	9,54%	20,61%	2021.07.14

Dry Immo	Ingatlankezelő Zrt. 1077 Bp Wesselényi u 4-3-em 15/b Cg. 01-10-049446;	9,54%	20,61%	2021.07.14
Felis Magántőkealap	lajstromszáma: 6122-85;	9,54%	20,61%	2021.07.14
Global Alfa Magántőkealap	lajstromszáma: 6122-140;	0%	22,15%	2021.07.14
Mészáros Lőrinc	8085 Felcsút, Fő utca 311/5 an. Szabó Margit	20,91%	39,76%	2021.07.14
Opus Global Befektetési Alapkezelő Zrt.	1056 Bp. Váci utca 38 Cg 01-10-045654	17,61%	39,76%	2021.07.14
Abraham Goldmann Bizalmi Vagyonkezelő Zrt.	1092 Bp. Ferenc krt. 44., Cg. 01-10- 049248	9,20%	0%	2021.07.16
Gál Miklós	2000 Szentendre Vessző u 8 an. Horváth Piroska	5,31%	0%	2021.07.16
Vida József	2060 Bicske, Magyar S. u. 3., an. Kis-Pisti Irén	8,47%	0%	2021.07.16
AB Banksoft	1092 Bp. Ferenc krt. 44., Cg. 01-09- 289946	9,20%	0%	2021.07.16

#### A Kibocsátó stratégiája

- Tiszta refinanszírozó jelzálogbanki koncepció fenntartása, kizárólag refinanszírozással és jelzáloglevél kibocsátással foglalkozik;
- A refinanszírozási tevékenység bővítése, az ingatlan refinanszírozás felfuttatása az Integráció tagjai és csoporton kívüli partnerbankok számára;
- Magas színvonalú szolgáltatás nyújtása a partnerbankoknak;
- A Magyar Bankholding Csoport tagjai és a partnerbankok számára az MNB által előírt Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM-mutató) teljesítésének biztosítása;
- Áramvonalasítás: a refinanszírozási folyamat egyszerűsítése és korszerűsítése, az ingatlan értékelés, a fedezet nyilvántartás, az IT és az ALM rendszerek hatékonyabbá tétele;
- A legteljesebb mértékig automatizált, gyors és biztonságos működés megteremtése;
- Energiahatékony jelzáloghitel-refinanszírozás: a Kibocsátó támogatja az EU, az ENSZ és hazai viszonylatban az MNB fenntartható fejlődési célok elérését. E cél érdekében a Kibocsátó 2020. októberében a magyar jelzálogbankok közül másodikként csatlakozott az Energiahatékony Jelzálog Kezdeményezés (Energy Efficient Mortgages Initiative, EEMI) európai platformhoz. A program résztvevőinek az az egyik legfontosabb szándékuk, hogy zöld jelzáloghitelezéssel és zöld jelzáloglevél kibocsátással támogassák a lakásállomány energiahatékonyágának növelését. Az Energiahatékony Jelzálog Kezdeményezésben hatóságok, kutatóközpontok, energetikai cégek és hitelintézetek tömörülnek, hogy együtt dolgozzák ki, hogyan lehet hatékonyan támogatni a zöld hitelezés elterjedését, és ezáltal a lakossági ingatlanok energetikai korszerűsítését. A Magyar Nemzeti Bank 2019-ben csatlakozott az EEMI tanácsadó testületéhez. A Monetáris Tanács 2020 november 3-án úgy döntött, hogy az MNB a jövőben zöld minősítéssel rendelkező jelzálogleveleket fog vásárolni. A zöld jelzáloglevelek piacának támogatása illeszkedik az MNB Zöld Programjában megfogalmazott célokhoz és elősegíti a hazai zöld pénzügyi szektor fejlődését, hozzájárulva a

hosszú távú fenntarthatósághoz, a klímaváltozás elleni védekezéshez és a tudatos befektetések szélesítéséhez. A Kibocsátó e tevékenységben is élen kíván járni. Az MNB zöld jelzáloglevelek vásárlását lehetővé tevő programjának nyilvánosságra hozatalát követően a Kibocsátó a zöld minősítésű jelzáloglevelek kibocsátásával kapcsolatos dokumentumok és részletes feltételek a jelen Alaptájékoztató későbbi kiegészítéseiben és az egyes forgalomba hozatalokhoz kapcsolódó Végleges Feltételekben kerülnek bemutatásra.

#### **az alábbira változott:**

A Takaré (volt FHB) Jelzálogbank Nyrt. 1998-ban kezdte meg működését, lefektette a jelzáloghitelezési üzletág alapjait a magyar bankpiacon, kialakította stratégiáját, ügyfélkörét, és országszerte elérhetővé tette a jelzálog-alapú finanszírozást. A Kibocsátó eszköz és forrás oldalon egyaránt fokozatosan finomodó, formálódó termékkört alakított ki, mely egyaránt jól igazodott a tőkepiac feltételeihez és az ügyfelek igényeihez. Fő tevékenysége a lakáscélú ingatlanok fejlesztésének és vásárlásának a finanszírozása és az államilag támogatott lakáshitelek folyósítása lett. Fokozatosan megismertette a piaccal a jelzálogleveleket, elfogadottá, népszerűvé tette a piacon ezt az eszközosztályt, közvetlen kapcsolatokat alakított ki a hosszúlejáratú befektetési lehetőségeket kereső befektetői körrel és kiépítette a nyilvános kibocsátás elsődleges és másodlagos piacának alaprendszerét. A 2000. év végére a magyar lakásfinanszírozás és értékpapír-kibocsátás jelentős szereplőjévé vált. A Kibocsátó 9 alkalommal: nyerte el a BÉT által alapított „Az év legjobb hitelpapír kibocsátója” díját, legutóbb 2019-ben.

A 2003-as év során lezajlott a Kibocsátó részleges privatizációja a részvények a nyilvános értékesítése és forgalomba hozatala, a törzsrészvények tőzsdéi bevezetése és forgalmazása. 2007. augusztus végén folytatódott a részleges privatizáció. A tulajdonosi kör 2020. december 31.-i állapot szerinti megoszlását jelen Alaptájékoztató a III.6 fejezet tartalmazza.

A 2006-ban a Takaré (volt FHB) Kereskedelmi Bank megalakulásával megindult a volt FHB Csoport kiépülése. A Takaré (volt FHB) Jelzálogbank Nyrt., mint a volt FHB Csoport anyavállalata, tulajdonosi felügyeletet gyakorolt a csoport tagjai felett.

A Takaré Jelzálogbank Nyrt. és a vele összevont alapú felügyelet alatt, illetőleg többségi tulajdonában álló Takaré (volt FHB) Kereskedelmi Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2015. szeptember 23. napján az Szhitv. szerinti „Integrációs Szervezet” tagjává vált, s ezzel az MTB-vel összevont alapú felügyelet alá került. A Kibocsátóval korábban összevont alapú felügyelet alatt álló vállalkozások szintén bekerültek a prudenciális konszolidációba, azaz összevont alapú felügyelet alá kerültek. Az Integrációs Szervezet és annak tagjai egymás kötelezettségeiért a Ptk. szabályai szerinti egyetemlegesen kötelesek helytállni. Az egyetemleges felelősség az Integrációs Szervezettel és annak tagjaival szemben fennálló valamennyi követelésre kiterjed, függetlenül azok keletkezésének időpontjától.

A Kibocsátó 2017. decembere és 2019. októbere között nagyrészt az MTB részére értékesítette az összes leányvállalatában meglévő részesedését, s ezzel a korábbi Takaré (volt FHB) Jelzálogbank Csoport megszűnt.

A Kibocsátó új neve 2018. június 25-től hivatalosan Takaré Jelzálogbank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság lett.

A Kibocsátó 2018-tól tiszta jelzálogbankként működik, fő tevékenységi köre a jelzáloghitelek refinanszírozása a Takaré Csoport tagjai és csoporton kívüli partnerbankok számára, valamint a jelzáloglevél kibocsátás. (A Takaré Csoport, illetve az összevont felügyelet alá tartozó tagjainak részletes leírását a III. Regisztrációs okmány 3.7 A Kibocsátó Takaré Csoporton belüli pozíciója című fejezet tartalmazza.) Ezen felül még az amortizálódó jelzáloghitel portfóliójának kezelését végzi.

2019. októberében alapvetően megváltozott a Kibocsátó tulajdonosi összetétele, mert az MTB Zrt. 2019. október 24. napján, tőzsdén kívüli tranzakció keretében megvásárolta az összes a Takarébank Zrt-be beolvadó - akkor még - szövetkezeti hitelintézetnél meglévő Takaré Jelzálogbanki részvényt. A tranzakció következtében az MTB által a Kibocsátóban birtokolt szavazati jog aránya 86,20% lett.

2020. május 15. napján a Kibocsátó minősített többséggel rendelkező tulajdonosa, az MTB közös pénzügyi holding társaság létrehozásáról írt alá szándéknyilatkozatot, a MKB Bank Nyrt.-vel, amelyhez 2020. május 26. napján csatlakozott a Budapest Hitel- és Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság is. Az MTB részvételével megalapításra került a Magyar Bankholding Zártkörűen Működő Részvénytársaság, melyben az MTB Zrt. 33,33%-os közvetlen tulajdoni részesedéssel rendelkezett.

Az MTB ezt a részesedést 2020. október 30-án értékesítette a minősített többséggel rendelkező tulajdonosa, a Magyar Takaré Befektetési és Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság részére, ezáltal a Magyar Bankholding Zrt-ben tulajdoni részesedése megszűnt. A Magyar Takaré Befektetési és Vagyongazdálkodási



Zártkörűen Működő Részvénytársaság ugyancsak 2020. október 30. napján Befektetési és Szindikátusi Szerződést írt alá a Budapest Bank Zrt., az MKB Bank Nyrt. meghatározó tulajdonosaival és a Magyar Bankholding Zártkörűen Működő Részvénytársasággal.

A Kormány 2020. decemberében az 574/2020. (XII. 9.) Korm. rendeletével a Budapest Hitel- és Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság, az MKB Bank Nyrt. és az MTB részvényeinek a Magyar Bankholding Zártkörűen Működő Részvénytársaság általi megszerzése nemzetstratégiai jelentőségűnek minősítette.

2020. december 15-én megkezdte tényleges működését a Magyar Bankholding Zrt., miután a Magyar Nemzeti Bank engedélyének birtokában a Budapest Bank Zrt., az MKB Bank Nyrt. és az MTB Zrt. meghatározó tulajdonosai a banki részvényeiket a közös holding társaságba apportálták. Ezzel Magyarország második legnagyobb bankcsoportja jött létre, amelyben a Magyar Állam a Corvinus Nemzetközi Befektetési Zrt. révén 30,35 százalék, az MKB eddigi közvetlen tulajdonosai 31,96 százalék, az MTB eddig közvetlen tulajdonosai pedig 37,69 százalék tulajdonrészrel rendelkeznek.

Az MTB Zrt., mint a Kibocsátó minősített többséggel rendelkező tulajdonosa, továbbá mint kijelölt ajánlattevő 2020. december 30-án kötelező nyilvános vételi ajánlatot tett a Kibocsátó, mint céltársaság által kibocsátott valamennyi részvény vonatkozásában. A kötelező nyilvános vételi ajánlatot a pénzügyi közvetítőrendszer és a pénzügyi szervezetek felügyeletét ellátó Magyar Nemzeti Bank 2021. január 14-én jóváhagyta.

A Kibocsátó 2021. február 18-án rendkívüli tájékoztatás keretében ismertette, a minősített többséggel rendelkező tulajdonosa, az MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. által a TakarékJelzálogbank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság által kibocsátott valamennyi részvény vonatkozásában 2020. december 30. napján kötelező nyilvános vételi ajánlat eredményét, mivel az Ajánlat elfogadására nyitva álló határidő 2021. február 17. napján lezárult, és ezen időszak alatt a Kibocsátó részvényesei az alábbi darabszámú részvényeket ajánlották fel érvényesen megvételre:

- 2.103.165,- db (azaz kettőmillió-egyszázháromezer-egyszázhatvanöt darab), egyenként 100,- Ft (azaz száz forint) névértékű „A” sorozatú törzsrészvény,
- 0,- db (azaz nulla darab), egyenként 100,- Ft (azaz száz forint) névértékű „B” sorozatú elsőbbségi részvény, és
- 0,- db (azaz nulla darab), egyenként 1.000,- Ft (azaz ezer forint) névértékű „C” sorozatú törzsrészvény,

Az MTB Zrt. a felajánlott részvényeket elfogadja és a kötelező nyilvános vételi ajánlattételt eredményesnek minősíti.

Az Ajánlatban meghatározott összes előfeltétel teljesülése esetén a felajánlott részvények átruházása után az MTB Zrt. részesedése a TakarékJelzálogbank Nyrt.-ben 86,20%-ról 88,14%-ra, az MTB Zrt. és a vele összehangoltan eljáró személyek együttes részesedése pedig 94,82%-ról 96,76%-ra nőtt.

A fent hivatkozott tranzakció eredményeként módosult a Kibocsátó közvetett tulajdonosainak a részesedése is. A Magyar TakarékJelzálogbank Befektetési és Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaságnak (MaTak) a Kibocsátóban a nyilvános vételi ajánlatot megelőző 32,49%-os befolyásoló részesedésről a 33 %-os küszöbérték fölé, 33,22%-os befolyásoló részesedésre nőtt. Az Abraham Goldmann Bizalmi Vagyonkezelő Zrt. (Abraham Goldmann Zrt.) közvetett befolyásoló részesedése a Kibocsátóban a nyilvános vételi ajánlatot megelőző 9,87%-os befolyásoló részesedésről a 10%-os küszöbérték fölé, 10,09%-os befolyásoló részesedésre nőtt.

A Magyar Bankholding Zrt. 2021. március 24-én elfogadta a Budapest Bank, az MKB Bank és a Takarékbank egyesülésére vonatkozó öt éves üzleti stratégiát. A létrejövő nagybank Magyarország legmodernebb bankja kíván lenni, amely rugalmas, nemzetközileg is élenjáró digitális megoldásokat vezet be. A Budapest Bank, az MKB Bank és a Takarékbank integrációjával 2023-tól Magyarország lakosait és vállalkozásait már egy egységes pénzügyi intézmény szolgálja ki. Az új nagybank a teljes piaci spektrumot és minden ügyfélszegmenst kiszolgál a jövőben, miközben jelentős hangsúlyt kap a lakossági, mikro-, kis- és középvállalati, valamint agrár ügyfeleinek nyújtandó új, modern termék- és szolgáltatási paletta. Piacvezető vállalati, agrár- és lízing pozícióit a csoport az új üzleti modellben is megőrzi. A Magyar Bankholding deklarálta, hogy a friss üzleti stratégia értelmében a következő öt év során a megtermelt profitot teljes egészében visszaforgatja a bankcsoport fejlesztésébe és működésébe. Az új nagybank az átalakulást követően is a legnagyobb magyarországi fiókhálózatot fogja működtetni, elkötelezett marad a kistélepléseken élők kiszolgálása mellett, mindeközben erős digitális orientációval szeretne élenjáróvá válni.

2021. március 30-án tovább módosult a Kibocsátó közvetett tulajdonosainak tulajdonrésze. A MaTak, a Magyar TakarékJelzálogbank Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Magyar TakarékJelzálogbank Holding) és az Abraham Goldmann Zrt. 2021. március 30-án rendkívüli tájékoztatás keretében bejelentette, hogy mivel a MaTakból kiválás útján létrejött a Magyar TakarékJelzálogbank

Holding, ezért a MaTak a közvetett befolyásoló részesedése a Magyar Bankholdingban, s ezzel értelemszerűen a Kibocsátóban is csökkent: ez utóbbiban a korábbi 33,22%-ról 25,1266%-ra. A Magyar Takarékok Holding a kiválás után 11,07%-os közvetett befolyásoló részesedést szerzett a Kibocsátóban. Az Abraham Goldmann Zrt. közvetett befolyásoló részesedése a Magyar Bankholdingban csökkent, emiatt ugyancsak csökkent a közvetett befolyásoló részesedése a Kibocsátóban: a korábbi 10,09%-ról 9,1951%-ra.

2021. április 1-jén rendkívüli tájékoztatás keretében bemutatta a Kibocsátó közvetett tulajdonosi láncolatát az MTB és a vele összehangoltan eljáró személyek tekintetében a kötelező nyilvános vételi ajánlat elfogadására nyitva álló határidő (2021.02.17.), mint a kiváltó ügyletet megelőző (2021.02.16.) és az utáni (2021.04.01.) időpontban, valamint a Kibocsátóban az 5%-ot meghaladó közvetlen és közvetett tulajdonosi kört, és tájékoztatta a részvényeseit, hogy eladási jogukat 2021. június 30. napjáig gyakorolhatják írásban.

A Takarékok Jelzálogbank Nyrt 2021. július 16-án és 2021 július 22-én az alábbi tájékoztatásokat kapta a Kibocsátóban fennálló közvetetten birtokolt szavazati jogot biztosító részvények és szavazati jog arányoknak a megváltozására vonatkozóan:

Társaság	Székhely és Cégbejegyzés	Részesedés és közvetett befolyásoló részesedés a tranzakció előtt	Részesedés és közvetett befolyásoló részesedés a tranzakció után	Időpont
AURUM Magántőkealap	lajstromszáma: 6122-139;	0%	11,07%	2021.07.14
QUARTZ Befektetési Alapkezelő Zrt.	1024 Budapest, Lövőház utca 39. IV. em.; Cg. 01-10-049427;	9,54%	20,61%	2021.07.14
Dry Immo	Ingtatlankezelő Zrt. 1077 Bp Wesselényi u 4-3-em 15/b Cg. 01-10-049446;	9,54%	20,61%	2021.07.14
Felis Magántőkealap	lajstromszáma: 6122-85;	9,54%	20,61%	2021.07.14
Global Alfa Magántőkealap	lajstromszáma: 6122-140;	0%	22,15%	2021.07.14
Mészáros Lőrinc	8085 Felcsút, Fő utca 311/5 an. Szabó Margit	20,91%	39,76%	2021.07.14
Opus Global Befektetési Alapkezelő Zrt.	1056 Bp. Váci utca 38 Cg 01-10-045654	17,61%	39,76%	2021.07.14
Abraham Goldmann Bizalmi Vagyonkezelő Zrt.	1092 Bp. Ferenc krt. 44., Cg. 01-10-049248	9,20%	0%	2021.07.16
Gál Miklós	2000 Szentendre Vessző u 8 an. Horváth Piroska	5,31%	0%	2021.07.16
Vida József	2060 Bicske, Magyar S. u. 3., an. Kis-Pisti Irén	8,47%	0%	2021.07.16
AB Banksoft	1092 Bp. Ferenc krt. 44., Cg. 01-09-289946	9,20%	0%	2021.07.16

A Kibocsátó a fúzió után az egységes univerzális kereskedelmi bank jelzálogbankja lesz, ugyanakkor fontos megjegyezni, hogy mivel Magyarországon csak 5 jelzálogbank működik, a jövőben is a saját jelzálogbankkal nem rendelkező kereskedelmi bankok fő refinanszírozó partnere kíván lenni.

## A Kibocsátó stratégiája

- Tiszta refinanszírozó jelzálogbanki koncepció fenntartása, kizárólag refinanszírozással és jelzáloglevél kibocsátással foglalkozik;
- A refinanszírozási tevékenység bővítése, az ingatlan refinanszírozás felfuttatása az Integráció tagjai és csoporton kívüli partnerbankok számára;
- Magas színvonalú szolgáltatás nyújtása a partnerbankoknak;
- A Magyar Bankholding Csoport tagjai és a partnerbankok számára az MNB által előírt Jelzáloghitel-finanszírozás Megfelelési Mutató (JMM-mutató) teljesítésének biztosítása;
- Áramvonalasítás: a refinanszírozási folyamat egyszerűsítése és korszerűsítése, az ingatlan értékelés, a fedezet nyilvántartás, az IT és az ALM rendszerek hatékonyabbá tétele;
- A legteljesebb mértékig automatizált, gyors és biztonságos működés megteremtése;
- Energiahatékony jelzáloghitel-refinanszírozás: a Kibocsátó támogatja az EU, az ENSZ és hazai viszonylatban az MNB fenntartható fejlődési célok elérését. E cél érdekében a Kibocsátó 2020. októberében a magyar jelzálogbankok közül másodikként csatlakozott az Energiahatékony Jelzálog Kezdeményezés (Energy Efficient Mortgages Initiative, EEMI) európai platformhoz. A program résztvevőinek az az egyik legfontosabb szándékuk, hogy zöld jelzáloghitelezéssel és zöld jelzáloglevél kibocsátással támogassák a lakásállomány energiahatékonyágának növelését. Az Energiahatékony Jelzálog Kezdeményezésben hatóságok, kutatóközpontok, energetikai cégek és hitelintézetek tömörülnek, hogy együtt dolgozzák ki, hogyan lehet hatékonyan támogatni a zöld hitelezés elterjedését, és ezáltal a lakossági ingatlanok energetikai korszerűsítését. A Magyar Nemzeti Bank 2019-ben csatlakozott az EEMI tanácsadó testületéhez. A Monetáris Tanács 2020 november 3-án úgy döntött, hogy az MNB a jövőben zöld minősítéssel rendelkező jelzálogleveleket fog vásárolni. A zöld jelzáloglevelek piacának támogatása illeszkedik az MNB Zöld Programjában megfogalmazott célokhoz és elősegíti a hazai zöld pénzügyi szektor fejlődését, hozzájárulva a hosszú távú fenntarthatósághoz, a klímaváltozás elleni védekezéshez és a tudatos befektetések szélesítéséhez. A Kibocsátó e tevékenységben is élen kíván járni. Az MNB zöld jelzáloglevelek vásárlását lehetővé tevő programjának nyilvánosságra hozatalát követően a Kibocsátó a zöld minősítésű jelzáloglevelek kibocsátásával kapcsolatos dokumentumok és részletes feltételek a jelen Alaptájékoztató későbbi kiegészítéseiben és az egyes forgalomba hozatalokhoz kapcsolódó Végleges Feltételekben kerülnek bemutatásra.

A Kibocsátó Igazgatósága által 2021. szeptember 21 napján hozott 4/3/2021. (09.21) számú határozatával Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerrel állított fel, melynek elsődleges célja a fenntartható fejlődés támogatása. Négy olyan területet azonosított, amelyeken keresztül ehhez hozzá tud járulni: zöld refinanszírozás, zöld jelzáloglevél-kibocsátás, zöld működés, valamint a fenntarthatóság ügyében tett társadalmi felelősségvállalás. A refinanszírozási és kibocsátási tevékenységén keresztül támogatja a magyarországi ingatlanállomány energiahatékonyágának folyamatos javulását. A bank működésével kapcsolatos döntések során is kiemelt figyelmet kap a fenntarthatóság, ennek megfelelően a Kibocsátó célja a működése és a beruházásai során minimalizálni a környezet terhelését. Ezekon túl számos nemzetközi és hazai fenntarthatóságot célzó kezdeményezés támogatója.

### v) Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs okmány fejezetének 3.3. A Kibocsátó legfontosabb piacaira vonatkozó információk alfejezete

#### az alábbirol:

A Kibocsátó kizárólag Magyarország területén levő ingatlanon alapított jelzálogjog, illetve önálló zálogjog fedezete mellett nyújtott jelzáloghiteleket refinanszíroz, ebből következően a refinanszírozást igénylő partner hitelintézetek is a Magyarországon végzik a jelzáloghitelezést.

A Kibocsátó üzleti és működési modellje szerint 2018. óta tisztán refinanszírozó jelzálogbankként működik, azaz kizárólag csak a partnerbankok refinanszírozásával és jelzáloglevél-kibocsátással foglalkozik. Mindezek következtében a jelzáloghitel piaci fejlemények a Kibocsátót csak közvetve érintik, hiszen a hiteladósok bedőlése működését nem veszélyezteti, mivel a partnerbankok kötelesek visszavásárolni a nem teljesítő jelzáloghiteleket, a refinanszírozandó állományok esetleges csökkenése vagy stagnálása viszont előidézheti a mérlegfőösszeg visszaesését.

*A refinanszírozandó partnerbankokat érintő legfontosabb jelzáloghitel piaci fejlemények 2020-ban*

A hitelintézetek forint lejáratí összhangjának szabályozásáról szóló 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelet a lejáratí eltérés csökkentése érdekében bevezette a JMM-et, ami szabályozza a jelzáloghitelek kötelezően hosszú forrásokkal való finanszírozásának mértékét. A mutatóra vonatkozó minimális elvart szint 2019. október 1-i hatállyal 20 százalékról 25 százalékra emelkedett. A jelzálogalapú refinanszírozási hitelek piacán – a lakossági ingatlanhitelezés dinamikus bővülése, illetve a fent hivatkozott JMM előírásoknak való megfelelés biztosítása miatt - a Kibocsátó aktív szereplőnek számít, amely az állományok nettó értelemben vett növekedésével párosult 2020-ban is.

2020. utolsó negyedében a kormányzat további intézkedéseket jelentett be, amelyek hatással lehetnek a magyarországi ingatlan- és jelzáloghitel-piac jövőbeni alakulására. 2021. január 1-től újra bevezetésre kerül az 5%-os újlakás-építési általános forgalmi adó a 2022 végéig elkezdett projektekre, továbbá, akik a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételével vásárolnak új építésű ingatlant, azok 2021. januárjától a csökkentett adót is visszaigényelhetik. A kormány a 2015-ben indított otthonteremtési program új elemeként 2021. január 1-től otthon felújítási programot indított, amely keretén belül a legalább egy gyermeket nevelő családok otthonuk felújítási költségeinek a felét átvállalja az állam, legfeljebb három millió forintig; teljes illetékmentességet biztosít a kormány azoknak, akik családi otthonteremtési kedvezménnyel vásárolnak új vagy használt ingatlant; továbbá az új többgenerációs otthonok létrehozása érdekében 2021. január 1-től a családi házak tetőtér-beépítéséhez is igénybe vehető a családi otthonteremtési kedvezmény akár maximális összege, bizonyos feltételek mellett.

A veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről szóló 2020. évi LVIII. törvény - többek között - szabályozza a fizetési moratóriumot. A jogszabály szerint, ha a felek eltérően nem rendelkeznek, az adósnak a hitelező által üzletszerűen nyújtott hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettsége akként módosul, hogy az adós a szerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettsége teljesítésére fizetési haladékat kap a törvényben meghatározott időpontig. A fizetési moratórium nem érinti az adós azon jogát, hogy az eredeti szerződési feltételek szerint teljesítsen. A 2021. január 1-én hatályba lépő, az egyes kiemelt társadalmi csoportok, valamint pénzügyi nehézséggel küzdő vállalkozások helyzetének stabilizálását szolgáló átmeneti intézkedésekről szóló 2020. évi CVII. törvény egyes adósok számára hiteltörlesztési moratóriumot hirdetett 2021. január 1-től 2021. június 30-ig, emellett hitelfelmondási tilalomról is rendelkezik. Az új hiteltörlesztési moratórium fő részletszabályai megfelelnek a 2020. végéig fennálló hiteltörlesztési moratórium fő részletszabályainak.

A 2020.12.22-én elfogadott kormányrendelet által módosított 2020. évi CVII. törvény alapján a 2020. március 18-ig folyósított hitelek esetén valamennyi lakossági és vállalati ügylet vonatkozásában automatikusan meghosszabbodik a fizetési moratórium 2021. július 1-ig. Az ügyfeleknek a meghosszított moratórium időszakában továbbra is lehetőségük van csatlakozni és kilépni a moratóriumból.

A hiteltörlesztési moratórium mindazonáltal pénzügyi védelmet nyújt a nehéz helyzetbe került magyar családoknak és vállalkozásoknak.

Az MNB már 2019. meghirdette a Zöld pénzügyek Magyarországon programját, amelyet 2020. év folyamán kiegészített a zöld jelzáloghitel piac és a zöld jelzáloglevél piac felépítésének lehetőségeit vizsgáló tanulmánnyal. Várható, hogy a szabályozás megszületése után megváltozik a jelzáloghitelek szerkezete, a bankok elsősorban a zöldnek tekinthető jelzáloghitelek finanszírozására fognak koncentrálni.

#### *Jelzáloglevél piac a 2019-2020 évi világvárvány idején*

A világvárvány nem hagyta érintetlenül a jelzáloglevél piacot. A befektetők 2020. év elején elfordultak a jelzáloglevelektől, a likviditás kiszáradt. A stabilitást elősegítendő a Magyar Nemzeti Bank 2020. április 28. napján közzétette hivatalos tájékoztatóját, mely szerint a 2020. május 4-én újraindítja jelzáloglevél-vásárlási programját, a TakarékJelzálogbank Nyrt. pedig 2020. május 4-én tájékoztatta a befektetőket és a piaci szereplőket a fent hivatkozott jelzáloglevél-vásárlási programban való részvételi szándékáról.

Az MNB intézkedései elősegítették a hazai pénzpiaci folyamatok kiegyensúlyozását, ráadásul a gazdaság minden szereplője számára kedvező feltételekkel elérhető likviditás révén is támogatta a gazdasági növekedés helyreállítását.

Az MNB 2020. novemberének közepétől részlegesen leállította a jelzáloglevél vásárlási programját a zöld jelzáloglevelek vásárlását lehetővé tevő program jövőbeni elindításáig. Az MNB zöld jelzáloglevelek vásárlását lehetővé tevő programjának nyilvánosságra hozatalát követően a Kibocsátó a zöld minősítésű jelzáloglevelek kibocsátásával kapcsolatos dokumentumok és részletes feltételek a jelen Alaptájékoztató későbbi kiegészítéseiben és az egyes forgalomba hozatalokhoz kapcsolódó Végleges Feltételekben kerülnek bemutatásra.



A világvárvány miatt folyamatosan változó jogszabályi és gazdasági környezetre tekintettel fontos a Kibocsátó a járvánnyal kapcsolatban alkotott jogszabályokat, pénzügyi, monetáris és gazdaságvédelmi intézkedéseket folyamatos nyomon kövesse.

#### **az alábbira változott:**

A Kibocsátó kizárólag Magyarország területén levő ingatlanon alapított jelzálogjog, illetve önálló zálogjog fedezete mellett nyújtott jelzáloghiteleket refinanszíroz, ebből következően a refinanszírozást igénylő partner hitelintézetek is a Magyarországon végzik a jelzáloghitelezést.

A Kibocsátó üzleti és működési modellje szerint 2018. óta tisztán refinanszírozó jelzálogbankként működik, azaz kizárólag csak a partnerbankok refinanszírozásával és jelzáloglevél-kibocsátással foglalkozik. Mindezek következtében a jelzáloghitel piaci fejlemények a Kibocsátót csak közvetve érintik, hiszen a hiteladósok bedőlése működését nem veszélyezteti, mivel a partnerbankok kötelesek visszavásárolni a nem teljesítő jelzáloghiteleket, a refinanszírozandó állományok esetleges csökkenése vagy stagnálása viszont előidézheti a mérlegfőösszeg visszaesését.

#### *A refinanszírozandó partnerbankokat érintő legfontosabb jelzáloghitel piaci fejlemények 2020-ban*

A hitelintézetek forint lejáratú összhangjának szabályozásáról szóló 20/2015. (VI. 29.) MNB rendelet a lejáratú eltérés csökkentése érdekében bevezette a JMM-et, ami szabályozza a jelzáloghitelek kötelezően hosszú forrásokkal való finanszírozásának mértékét. A mutatóra vonatkozó minimális elvárt szint 2019. október 1-i hatállyal 20 százalékról 25 százalékra emelkedett. A jelzálogalapú refinanszírozási hitelek piacán – a lakossági ingatlanhitelezés dinamikus bővülése, illetve a fent hivatkozott JMM előírásoknak való megfelelés biztosítása miatt - a Kibocsátó aktív szereplőnek számít, amely az állományok nettó értelemben vett növekedésével párosult 2020-ban is.

2020. utolsó negyedében a kormányzat további intézkedéseket jelentett be, amelyek hatással lehetnek a magyarországi ingatlan- és jelzáloghitel-piac jövőbeni alakulására. 2021. január 1-től újra bevezetésre kerül az 5%-os újlakás-építési általános forgalmi adó a 2022 végéig elkezdett projektekre, továbbá, akik a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételével vásárolnak új építésű ingatlant, azok 2021. januárjától a csökkentett adót is visszaigényelhetik. A kormány a 2015-ben indított otthonteremtési program új elemeként 2021. január 1-től otthon felújítási programot indított, amely keretén belül a legalább egy gyermeket nevelő családok otthonuk felújítási költségeinek a felét átvállalja az állam, legfeljebb három millió forintig; teljes illetékmentességet biztosít a kormány azoknak, akik családi otthonteremtési kedvezménnyel vásárolnak új vagy használt ingatlant; továbbá az új többgenerációs otthonok létrehozása érdekében 2021. január 1-től a családi házak tetőtér-beépítéséhez is igénybe vehető a családi otthonteremtési kedvezmény akár maximális összege, bizonyos feltételek mellett.

A veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről szóló 2020. évi LVIII. törvény - többek között - szabályozza a fizetési moratóriumot. A jogszabály szerint ha a felek eltérően nem rendelkeznek, az adósnak a hitelező által üzletszerűen nyújtott hitel- és kölcsönszerződésből, illetve pénzügyi lízingszerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettsége akként módosul, hogy az adós a szerződésből eredő tőke-, kamat-, illetve díjfizetési kötelezettsége teljesítésére fizetési haladékokat kap a törvényben meghatározott időpontig. A fizetési moratórium nem érinti az adós azon jogát, hogy az eredeti szerződési feltételek szerint teljesítsen. A 2021. január 1-én hatályba lépő, az egyes kiemelt társadalmi csoportok, valamint pénzügyi nehézséggel küzdő vállalkozások helyzetének stabilizálását szolgáló átmeneti intézkedésekről szóló 2020. évi CVII. törvény egyes adósok számára hiteltörlesztési moratóriumot hirdetett 2021. január 1-től 2021. június 30-ig, emellett hitelfelmondási tilalomról is rendelkezik. Az új hiteltörlesztési moratórium fő részletszabályai megfelelnek a 2020. végéig fennálló hiteltörlesztési moratórium fő részletszabályainak.

A 2020.12.22-én elfogadott kormányrendelet által módosított 2020. évi CVII. törvény alapján a 2020. március 18-ig folyósított hitelek esetén valamennyi lakossági és vállalati ügylet vonatkozásában automatikusan meghosszabbodik a fizetési moratórium 2021. július 1-ig. Az ügyfeleknek a meghosszított moratórium időszakában továbbra is lehetőségük van csatlakozni és kilépni a moratóriumból.

A hiteltörlesztési moratórium mindazonáltal pénzügyi védelmet nyújt a nehéz helyzetbe került magyar családoknak és vállalkozásoknak.

Az MNB már 2019. meghirdette a Zöld pénzügyek Magyarországon programját, amelyet 2020. év folyamán kiegészített a zöld jelzáloghitel piac és a zöld jelzáloglevél piac felépítésének lehetőségeit vizsgáló tanulmánnyal. Várható, hogy a szabályozás megszületése után megváltozik a jelzáloghitelek szerkezete, a bankok elsősorban a zöldnek tekinthető jelzáloghitelek finanszírozására fognak koncentrálni.



### *Jelzáloglevél piac a 2019-2020 évi világvárvány idején*

A világvárvány nem hagyta érintetlenül a jelzáloglevél piacot. A befektetők 2020. év elején elfordultak a jelzáloglevelektől, a likviditás kiszáradt. A stabilitást elősegítendő a Magyar Nemzeti Bank 2020. április 28. napján közzétette hivatalos tájékoztatóját, mely szerint a 2020. május 4-én újraindítja jelzáloglevél-vásárlási programját, a TakarékJelzálogbank Nyrt. pedig 2020. május 4-én tájékoztatta a befektetőket és a piaci szereplőket a fent hivatkozott jelzáloglevél-vásárlási programban való részvételi szándékáról.

Az MNB intézkedései elősegítették a hazai pénzügyi folyamatok kiegyensúlyozását, ráadásul a gazdaság minden szereplője számára kedvező feltételekkel elérhető likviditás révén is támogatta a gazdasági növekedés helyreállítását.

Az MNB 2020. novemberének közepétől részlegesen leállította a jelzáloglevél vásárlási programját a zöld jelzáloglevelek vásárlását lehetővé tevő program jövőbeli elindításáig. Az MNB zöld jelzáloglevelek vásárlását lehetővé tevő programjának nyilvánosságra hozatalát követően a Kibocsátó a zöld minősítésű jelzáloglevelek kibocsátásával kapcsolatos dokumentumok és részletes feltételek a jelen Alaptájékoztató későbbi kiegészítéseiben és az egyes forgalomba hozatalokhoz kapcsolódó Végleges Feltételekben kerülnek bemutatásra.

A világvárvány miatt folyamatosan változó jogszabályi és gazdasági környezetre tekintettel fontos a Kibocsátó a járvánnyal kapcsolatban alkotott jogszabályokat, pénzügyi, monetáris és gazdaságvédelmi intézkedéseket folyamatos nyomon kövesse.

Az MNB 2021. augusztus 2-án meghirdette a Zöld Jelzáloglevél Vásárlási Programját, amelyhez az Kibocsátó is csatlakozik, a programban megfogalmazott feltételeknek megfelelően.

#### **vi) Az Alaptájékoztató III. Regisztrációs okmány fejezetének 7.2.6. A Kibocsátó hitelfelvételi és finanszírozási szerkezetében az utolsó pénzügyi év óta beállt lényeges változások, tevékenységnek várható jövőbeli finanszírozása alfejezete**

##### **az alábbiakról:**

A Kibocsátó tisztán partnerbanki jelzálog refinanszírozáson alapuló üzleti modellje alapján a jövőben is elsődlegesen jelzáloglevél kibocsátásból származó, hosszú lejáratú tőkepiaci forrásból finanszírozza tevékenységét.

A Kibocsátó mindenkor forrásszerkezetének szempontjából strukturális és szabályozási adottság az, hogy a jelzáloghitel-állomány (saját és refinanszírozott jelzáloghitel-állomány) csak a fedezeti pool-ban figyelembe vehető tőkénének erejéig finanszírozható jelzáloglevéllel. A jelzáloghitel-állomány figyelembe nem vehető tőkénének finanszírozása, az aktuális túlfedezettség (over collateral) valamint a jelzáloglevelek jövőbeli tőke- és kamatfizetéseire képzett likviditási puffer vállalások teljesítéséhez szükséges likvid eszköz állomány is zömmel fedezetlen forrásból kerül finanszírozásra. A fentiek miatt a Kibocsátó fedezetlen forrasszükséglete egyedi mérlegfőösszege arányában megközelítőleg 10-20% körül fennáll hosszú távon.

Az MNB 2019-ben meghirdette a zöld pénzügyek programját, amelyet 2020-ban kiterjesztett a zöld jelzáloghitelek és a zöld jelzáloglevelek piacának fejlesztésére is. A hazai pénzügyi szektor, így a Kibocsátó is igyekszik szerepet vállalni a globális klímavédelmi problémák megoldásában, a fenntarthatóságot szem előtt tartó hitel felhasználási célok kiválasztásában és azok finanszírozásában. Az MNB zöld jelzáloglevelek vásárlását lehetővé tevő programjának nyilvánosságra hozatalát követően a Kibocsátó a zöld minősítésű jelzáloglevelek kibocsátásával kapcsolatos dokumentumok és a részletes feltételek a jelen Alaptájékoztató későbbi kiegészítéseiben és az egyes forgalomba hozatalokhoz kapcsolódó Végleges Feltételekben kerülnek bemutatásra.

##### **az alábbira változott:**

A Kibocsátó tisztán partnerbanki jelzálog refinanszírozáson alapuló üzleti modellje alapján a jövőben is elsődlegesen jelzáloglevél kibocsátásból származó, hosszú lejáratú tőkepiaci forrásból finanszírozza tevékenységét.

A Kibocsátó mindenkor forrásszerkezetének szempontjából strukturális és szabályozási adottság az, hogy a jelzáloghitel-állomány (saját és refinanszírozott jelzáloghitel-állomány) csak a fedezeti pool-ban figyelembe vehető tőkénének erejéig finanszírozható jelzáloglevéllel. A jelzáloghitel-állomány figyelembe nem vehető tőkénének finanszírozása, az aktuális túlfedezettség (over collateral) valamint a jelzáloglevelek jövőbeli tőke- és kamatfizetéseire képzett likviditási puffer vállalások teljesítéséhez szükséges likvid eszköz állomány is zömmel fedezetlen forrásból kerül finanszírozásra. A fentiek miatt a Kibocsátó fedezetlen forrasszükséglete egyedi mérlegfőösszege arányában megközelítőleg 10-20% körül fennáll hosszú távon.

Az MNB 2019-ben meghirdette a zöld pénzügyek programját, amelyet 2020-ban kiterjesztett a zöld jelzáloghitelek és a zöld jelzáloglevelek piacának fejlesztésére is. A hazai pénzügyi szektor, így a Kibocsátó is igyekszik szerepet vállalni a globális klímavédelmi problémák megoldásában, a fenntarthatóságot szem előtt tartó hitel felhasználási célok kiválasztásában és azok finanszírozásában.

Az MNB 2021. augusztus 2-án meghirdette a Zöld Jelzáloglevél Vásárlási Programját, amelyhez az Kibocsátó is csatlakozik, a programban megfogalmazott feltételeknek megfelelően.

#### **vii) Az Alaptájékoztató IV. Értékpapírjegyzék 3.2 az ajánlattétel okai és a bevételek felhasználása alfejezete**

##### **az alábbiakról:**

A Jelzáloglevelek és a Kötvények forgalomba hozatalának célja, hogy a Kibocsátó üzleti tevékenységének finanszírozásához Jelzáloglevél-, Kötvény kibocsátásán keresztül biztosítson forrásokat.

Amennyiben nem a Kibocsátó szokásos üzleti tevékenységének, hanem speciális célú refinanszírozási tevékenység finanszírozása céljából hoz forgalomba a Kibocsátó értékpapírt, akkor ezt az adott kibocsátáshoz kapcsolódó Végleges Feltételekben tünteti fel. A Kibocsátó üzleti modellje szabott keretek között szabadon meghatározhatja a kibocsátásból befolyó összegek felhasználását, és ez vonatkozik a speciális (zöld) célú speciális (zöld) értékpapírok forgalomba hozatalára is.

A Jelzáloglevelek és a Kötvények forgalomba hozatalához közvetlenül kapcsolódó költségek előreláthatólag nem haladják meg a kibocsátásra kerülő Sorozatok/Részletek össznévértékének 1%-át. Amennyiben valamely Jelzáloglevél, vagy Kötvény kibocsátásának az itt írtaktól eltérő célja van, akkor az erre vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

##### **az alábbira változik:**

A Jelzáloglevelek és a Kötvények forgalomba hozatalának célja, hogy a Kibocsátó üzleti tevékenységének finanszírozásához Jelzáloglevél-, Kötvény kibocsátásán keresztül biztosítson forrásokat.

Amennyiben nem a Kibocsátó szokásos üzleti tevékenységének, hanem speciális célú refinanszírozási tevékenység finanszírozása céljából hoz forgalomba a Kibocsátó értékpapírt, akkor ezt az adott kibocsátáshoz kapcsolódó Végleges Feltételekben tünteti fel. A Kibocsátó üzleti modellje szabott keretek között szabadon meghatározhatja a kibocsátásból befolyó összegek felhasználását, és ez vonatkozik a speciális (zöld) célú speciális (zöld) értékpapírok forgalomba hozatalára is.

A zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó források segítségével a Kibocsátó zöld jelzáloghitel refinanszírozási tevékenységét finanszírozza. Azokat a lakossági és vállalati jelzáloghiteleket minősíti zöldnek, amelyek megfelelnek a Kibocsátó Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerében meghatározott feltételeknek.

A Jelzáloglevelek és a Kötvények forgalomba hozatalához közvetlenül kapcsolódó költségek előreláthatólag nem haladják meg a kibocsátásra kerülő Sorozatok/Részletek össznévértékének 1%-át. Amennyiben valamely Jelzáloglevél, vagy Kötvény kibocsátásának az itt írtaktól eltérő célja van, akkor az erre vonatkozó információkat a vonatkozó Végleges Feltételek tartalmazza.

#### **viii) Az Alaptájékoztató egy új, a VI. A Zöld jelzáloglevelekkel kapcsolatos dokumentumok című fejezettel egészül ki:**

##### **VI. Zöld jelzáloglevelekkel kapcsolatos dokumentumok**

A Kibocsátó a zöld jelzáloglevelekhez kapcsolódó dokumentumokat a honlapján közzétette, illetve az alábbiakban mutatja be. A weboldalak információi – a hivatkozással beépített információkon túl – nem képezik részét az Alaptájékoztatónak, és azokat az MNB nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

##### **VI.1. A TakarékJelzálogbank Nyrt. Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere**



# ZÖLD JELZÁLOGLEVÉL KERETRENDSZER

2021. Szeptember

## Tartalom

I.	<u>Gazdasági, társadalmi és környezetvédelmi felelősség</u> .....	18
1.	<u>Bemutkozik a TakarékJelzálogbank Nyrt.</u> .....	18
2.	<u>TJB zöld stratégiája</u> .....	18
3.	<u>A Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer háttere</u> .....	19
II.	<u>A TJB Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere</u> .....	20
1.	<u>A bevételek felhasználása</u> .....	20
2.	<u>Értékelési és kiválasztási folyamat</u> .....	24
3.	<u>A bevételek kezelése</u> .....	25
4.	<u>Jelentéstétel</u> .....	26
4.1.	<u>Allokációs jelentés</u> .....	26
4.2.	<u>Hatásvizsgálati jelentés</u> .....	27
III.	<u>Külső felülvizsgálat és vélemények</u> .....	27
1.	<u>Független szakértő fél véleménye (Second Party Opinion)</u> .....	27
2.	<u>Kibocsátás utáni külső szakértői igazoló jelentés (Post Issuance External Verification Report)</u> .....	27

## I. Gazdasági, társadalmi és környezetvédelmi felelősség

### 1. Bemutatkozik a TakarékJelzálogbank Nyrt.

A TakarékJelzálogbank Nyrt. (a továbbiakban: TJB vagy Bank) 1998-ban kezdte meg működését FHB Föld-, Hitel- és Jelzálogbank néven. Az első szakosított jelzálogbanki pénzügyintézetként lefektette a jelzálogbanki háttérrel működő jelzáloghitelezési üzletág alapjait a magyar bankpiacon, s országszerte elérhetővé tette a jelzáloglevéllel finanszírozott jelzálogalapú finanszírozást.

A Bank üzleti tevékenységét a TakarékJelzálogbank Nyrt. tagjaként végzi, közvetlen fő tulajdonosa az MTB Zrt. A TJB integrált hitelintézetként a TakarékJelzálogbank Nyrt. tagja, egyben a 2020-ban megalakult Magyar Bankholding Csoport tagja is, mely az MKB Bankcsoporttal és a Budapest Bankcsoporttal együtt, a második legnagyobb hazai bankcsoport. A TJB pénzügyi szolgáltatásait a Magyar Nemzeti Bank a Magyar Bankholding tagjaival összevont alapon felügyeli, a Bank részvényeit és forintban kibocsátott jelzálogleveleit a Budapesti Értéktőzsdén jegyzik.

A TJB 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 a Bankholding tagjai és csoporton kívüli más partnerbankok számára. A TJB rendszeres jelzáloglevél kibocsátó a hazai tőkepiacon, korábban a nemzetközi EMTN piacon is aktív tevékenységet folytatott. Jelenleg a TJB elsősorban a forintban denominált jelzáloglevelek kibocsátására összpontosít, de programja fedezetlen kötvény kibocsátásra is alkalmas.

A TJB fedezetei a saját folyósítású jelzáloghitelekből és refinanszírozási jelzáloghitelekből állnak, ez utóbbiak speciális tranzakció keretében, 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 biztosított jelzáloghiteleket a partnerbankok kezelik, és azok a mérlegükben maradnak.

### 2. TJB zöld stratégiája

A TJB a Magyar Bankholding Csoport tagjaként elkötelezett, hogy figyelemmel kísérje a környezeti és a társadalmi kockázatokat és e funkciókat és alapelveket hosszú távon beépítse a Bank vállalat irányítási és üzleti stratégiájába. A TJB elkötelezett amellett, hogy 2021 végéig kidolgozza fenntarthatósági stratégiáját, és ennek részeként egy 2021-re vonatkozó nem pénzügyi jelentést tegyen közzé 2022-ben. A fentiekre vonatkozó cselekvési terv és ütemterv a Budapesti Értéktőzsde ajánlása szerint ugyancsak 2021 végéig kerülnek kidolgozásra, meghatározva a jövőbeli, nem pénzügyi közzétételek formátumának és szabványainak célszintjét, valamint a 2023–2025 közötti időszakban potenciálisan elérhető ESG minősítéshez szükséges lépéseket. A TJB és a TakarékJelzálogbank Nyrt. irányítási feladatait ellátó MTB Zrt. Vezető testülete által 2021. májusban hozott határozataival felhatalmazta a TJB-t az ESG szemlélet beépítésére az üzleti terveibe, működésébe és vállalatvezetési gyakorlatába.

A jelzálog-hitelintézetéről és jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (a továbbiakban Jht.) szerint a TJB nem kereskedelmi bank, hanem korlátozott tevékenységre jogosult szakosított hitelintézet és ezért speciális üzleti stratégiája is megköveteli, hogy a TJB hosszú távú önálló, specializált zöld stratégiát fogalmazzon meg. E zöld stratégia alap pilléréként a TJB 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 elindította. A TJB 2020.



októberében csatlakozott az Energy Efficient Mortgage Initiative<sup>1</sup> elnevezésű kezdeményezéshez, amely a Bank elkötelezettségét erősíti az energiahatékony jelzáloghitelezés és zöld jelzáloglevél keretrendszer felállítása iránt. Ezzel párhuzamosan a jelzáloghitelezés és a jelzáloglevél kibocsátás területén a TJB folyamatosan követi a hazai és nemzetközi sztenderdeket, jogszabályi környezetet és piaci gyakorlatokat a fenntarthatósági stratégia és a befektetői transzparencia javítása érdekében.

A TJB létrehozta a Zöld Jelzáloglevél Bizottságát, hogy erősítse a fenntarthatósági tényezők szerepét a Bank vállalat irányításában, különös tekintettel az üzleti és kockázatkezelési területek vonatkozásában. A TJB 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 tőzsde (BÉT) irányelveinek és szabványainak való megfelelés.

A GBP magas szintű környezetvédelmi célkitűzéseinek a TJB a zöld stratégiájában elsősorban az alábbi elemeket figyelembevételére törekszik:

- az éghajlatváltozás mérséklése;
- az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás

A TJB 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.

### 3. A Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer háttere

A Takarékcsoport fenntarthatósági törekvéseivel összhangban, a TJB felállította Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerét, amely lehetővé teszi a TJB számára, hogy **zöld jelzálogleveleket bocsásson ki**. A TJB olyan speciális célú forrást kíván gyűjteni a zöld jelzáloglevelek kibocsátásával, amelyből származó bevételeket az alábbiak finanszírozására kívánja fordítani (i) a még fennálló saját folyósítású jelzáloghitelek és (ii) a refinanszírozott jelzáloghitelek, feltéve, hogy mind a saját mind a refinanszírozott jelzáloghiteleket energia hatékony lakó- vagy kereskedelmi ingatlanok biztosítják. A fedezeti rendszer jellegéből adódóan (a Jht. értelmében) a „zöld célkitűzés” vagy a „zöld hitelezés” már a zöld jelzáloglevelek kibocsátásának időpontjában teljesítettnek tekinthető azon fedezetbe vont hitelek volumenéig, amelyek a jelen Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerben lefektetett feltételeknek megfelelő zöld ingatlannal vannak biztosítva. Ennek oka, hogy a TJB a kibocsátáskor már előfinanszírozta zöld hitelállományát más, nem zöld forrásokból.

A TJB zöld jelzáloglevél kibocsátására és zöld refinanszírozásra irányuló szándéka kiemeli a Bankholding - beleértve a Takarékcsoportot is – elkötelezettségét, hogy a fenntartható jelzáloghitel-finanszírozás egyik fő szereplője legyen a hazai piacon.

---

<sup>1</sup> <https://eemap.energyefficientmortgages.eu/https-eemap-energyefficientmortgages-eu-wp-content-uploads-final-press-release-eem-takarek-003-pdf/>

## II. A TJB Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere

A TJB 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 (a továbbiakban: GBP) önkéntes irányelvek, amelyek átláthatóságot és rendszeres nyilvános adatszolgáltatást követelnek meg. A GBP-vel összhangban a TJB időről időre zöld jelzálogleveleket kíván kibocsátani, hogy olcsóbb forrást szerezzen az alacsony energiaigényű és fogyasztású, energia hatékony lakó- és kereskedelmi ingatlanok jelzálogkölcsönének finanszírozására és refinanszírozására.

Az ICMA 2021-es Zöld Kötvény Alapelveivel összhangban a TJB Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere az alábbi négy pilléren nyugszik.

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

A TJB Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere követi a GBP átláthatósági és Külső Felülvizsgálati ajánlásait is.

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

Jelen Keretrendszert a TJB **Zöld Jelzáloglevél Bizottsága** (továbbiakban: ZJB, Bizottság) alakította ki és a TJB Igazgatósága a 4/3/2021. (09.21) számú határozatával 2021. szeptember 21. napján hagyta jóvá. A Bizottság a vezérigazgatóból, a kockázatkezeléssel megbízott vezérigazgató-helyettes, a tőkepiaci, a refinanszírozási, az ALM, a fedezet nyilvántartás, a fedezet management területek vezetőjéből áll, 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.

Jelen Keretrendszer meghatározza azon zöldnek minősíthető jelzáloghitelek („Elfogadható Zöld Jelzáloghittel”) feltételeit, amelyek a Zöld Jelzáloglevelek fedezetéül szolgálnak. Az e Keretrendszer alapján kibocsátott összes zöld jelzáloglevél dokumentációja erre a 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, amelyeket a TJB a hatályba lépése után hozott forgalomba.

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

### 1. A bevételek felhasználása

A TakarékJelzálogbank az e Keretrendszer szerint alább részletezett elfogadhatósági kategóriáinak és a Bank általános üzleti stratégiájának megfelelően a zöld jelzáloglevél kibocsátásokból származó nettó

---

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

bevételek **Zöld Jelzáloghitel Portfóliót 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. A mindenkor hatályos Magyar Nemzeti Bank (MNB) Zöld Otthon Programja keretében – az MNB Zöld Monetáris Politikai Eszköztárának részeként<sup>3</sup> - partner bank által nyújtott és a TMB által refinanszírozott kölcsönök is megfelelő zöld jelzáloghiteleknek minősülnek mindaddig, ameddig a Zöld Otthon Program energiahatékonysági követelményei a jelen Keretrendszer követelményeinek megfelelnek. 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.

A TJB 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 TJB megerősíti, hogy zöld refinanszírozási együttműködést csak olyan partner bankkal végez, amely refinanszírozó partnerbank elkötelezi magát amellyel, hogy jelzáloghitelezési tevékenységét a jelenlegi Keretrendszerrel összhangban végzi, amit a TJB-vel történő refinanszírozási szerződések aláírásával erősít meg. Ennek megfelelően a zöld refinanszírozásban részt vevő refinanszírozó 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 az alábbi megfelelési feltételeknek megfelelően.



<sup>3</sup> <https://www.mnb.hu/sajtoszoba/sajtokozlomenyek/2021-evi-sajtokozlomenyek/siker-es-zold-tokekovalmeny-kedvezmeny-utan-sikerre-itelt-zold-lakashitelek>



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

**A) A zöld lakó épületeknek meg kell felelniük az alábbi minimális elfogadhatósági feltételeknek:**

Zöld lakóépületek			ENSZ SDG célok leképezése
Új vagy meglévő lakóépületek	2022. június 30. után épült	2022. június 30. előtt épült	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eleget tesz a primer energiaigény (PED) közel nulla energiaigényű épületek (NZEB) standard-hez képest elvárt 10%-os csökkentésének Magyarországon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Megfelel a primer energiaigény (PED) a közel nulla energiaigényű épületek (NZEB) magyarországi követelményeinek, ahol <math>PED \leq 100 \text{ Kwh/m}^2\text{a}</math></li> <li>Energiahatékonysági tanúsítvány AA vagy jobb besorolási osztállyal, (2016-tól érvényes minősítés esetén) vagy A vagy jobb besorolási osztállyal (2016 előtti minősítés esetén)</li> <li>Megfelel az épület primer energiaigény (PED) követelményeinek a 7/2006 rendelet szerint, beleértve 8/2012 módosításokat, 2013-as vagy újabb építési évvel, a magyarországi top 15% alacsony szén-dioxid kibocsátású lakóingatlan közé tartozik</li> </ul>	 <p>7.2 2030-ra, jelentősen növelni a megújuló energia részarányát a globális energia-szerkezetben</p> <p>7.3 2030-ra megkétszerezni az energia-hatékonyság javulásának globális ütemét</p>
<b>Felújított, meglévő lakóépületek</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Felújított, meglévő épületek vagy olyan felújítások, amelyek célja, hogy eleget tegyenek az Épületek Energiahatékonyságáról szóló irányelvben meghatározott "jelentős felújításokra" vonatkozó költségoptimalizált minimum energiahatékonyság magyarországi követelményének.</li> <li>Felújított lakóépületek, legalább 30%-os primer energia megtakarítással a felújítás előtti épület energetikai hatékonyságához képest.</li> </ul> <p><i>A küszöbérték változhat az EU taxonómiáról szóló felhatalmazáson alapuló jogi aktus alapján (2021 Június)</i></p>		 <p>11.6 2030-ra, csökkenteni a városok egy főre jutó káros környezeti hatásait, különös figyelmet fordítva a levegő minőségére, valamint a kommunális és egyéb hulladék - gazdálkodásra</p>

<sup>4</sup> A TakarékJelzálogbank a külső zöld ingatlan tanácsadó, a **Drees & Sommer SE** támogatását vette igénybe a kapcsolódó elfogadhatósági feltételek meghatározásakor

**B) A zöld kereskedelmi épületeknek meg kell felelniük az alábbi minimális elfogadhatósági feltételeknek:**

Zöld kereskedelmi épületek			ENSZ SDG célok leképezése
Új vagy meglévő kereskedelmi épületek	2022. június 30. után épült	2022. június 30. előtt épült	 <p>7.2 2030-ra, jelentősen növelni a megújuló energia részarányát a globális energia-szerkezetben</p> <p>7.3 2030-ra megkészserezni az energia-hatékonyság javulásának globális ütemét</p>  <p>11.6 2030-ra, csökkenteni a városok egy főre jutó káros környezeti hatásait, különös figyelmet fordítva a levegő minőségére, valamint a kommunális és egyéb hulladék - gazdálkodásra</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eleget tesz a primer energiaigény (PED) közel nulla energiaigényű épületek (NZEB) standard-hez képest elvárt 10%-os csökkentésének Magyarországon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eleget tesz a primer energiaigény (PED) a közel nulla energiaigényű épületek (NZEB) standard-hez képest elvárt 10%-os csökkentésének Magyarországon</li> </ul>	
Felújított, meglévő kereskedelmi épületek	<ul style="list-style-type: none"> <li>Felújított, meglévő épületek vagy olyan felújítások, amelyek célja, hogy eleget tegyenek az Épületek Energiahatékonyságáról szóló irányelvben meghatározott "jelentős felújításokra" vonatkozó költségoptimalizált minimum energiahatékonyság magyarországi követelményének.</li> <li>Felújított kereskedelmi épületek, legalább 30%-os primer energia megtakarítással a felújítás előtti épület energetikai hatékonyságához képest.</li> </ul> <p><i>A küszöbérték változhat az EU taxonómiáról szóló felhatalmazáson alapuló jogi aktus alapján (2021 Június)</i></p>		
Zöld épület tanúsítványok	<p>Nemzetközi zöld épület tanúsítási rendszerek, amelyek kiemelkedőek az energia és a fenntarthatóság terén, pl. BREEAM nagyon jó („very good”) vagy jobb minősítés, LEED Gold vagy jobb minősítés legalább 30%-os vagy jobb energia megtakarítással az ASHRAE 90.1 szabványhoz képest</p>		



A magyarországi hatályos jogszabályi rendelkezések szerint<sup>5</sup> a közel nulla energiaigényű épületek követelményeinek a 2022. június 30. napja utáni használatbavétel esetén kötelező megfelelni, erre tekintettel a TJB az új építésű ingatlanokkal szembeni követelményrendszerét ezen előírással összhangban állapítja meg.

A magyar lakóépületek energiahatékonysági tanúsítványai (EPC) jelenleg nem szerezhethők be teljeskörűen. Amikor (vagy amennyiben) az adatbázis teljes mértékben elérhetővé válik, és a TJB az adatokat megbízhatónak ítéli, a bank Zöld Jelzáloglevél Bizottsága fontolóra veszi, hogy beillesse az A, B és részlegesen a C EPC címkével ellátott lakóépületeket az elfogadhatósági kritériumnak eleget tevő hitelek közé.

A kétségek elkerülése végett az elfogadhatósági feltételek későbbi módosításai nem vonatkoznak a változás időpontja előtt kibocsátott Zöld Jelzáloglevelekre.

## 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. A TJB fenti hivatkozott értékelési és kiválasztási rendszere a mindenkor nemzeti és hazai jogszabályi környezet előírásainak és piaci gyakorlatnak való megfelelésre törekszik. A TJB 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 kockázatok 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. A TJB zöld finanszírozási/refinanszírozási, valamint zöld jelzáloglevél kibocsátási tevékenységéhez közvetlenül kapcsolódó környezeti és társadalmi kockázatok 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. Az Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek kiválasztásához adatforrásként a TJB a *Lechner Tudásközpont*<sup>6</sup> (Miniszterelnökség építészeti, építésügyi, ingatlan-nyilvántartási és térinformatikai szakmai háttérintézménye), a *Központi Statisztikai Hivatal (KSH)*<sup>7</sup>, partnerbanki információk és a saját ingatlanbecslési szakterületének információit használja fel.

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

---

<sup>5</sup> Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló, a 13/2021. (III. 10.) ITM rendelettel módosított 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 6/B. §

<sup>6</sup> <http://uj.lechnerkozpont.hu/>

<sup>7</sup> <https://www.ksh.hu/>

Refinanszírozás esetén a TJB megkapja az Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek kiválasztásához szükséges adatokat a partnerbankoktól, amelyek minőségét és megfelelőségét a Refinanszírozási terület egyedileg, dokumentáltan vizsgálja a kritériumoknak való megfelelés mindenkori biztosítására. Az Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek kiválasztása a TJB 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 legalább egy teljesíti a jelen Keretrendszerben definiált zöld kritériumrendszert. Ilyen esetben az érintett hitel az adott hitel biztosítékaul szolgáló jelen Keretrendszerben definiált zöld kritériumoknak megfelelő lakóingatlan hitelbiztosítéki értékének legfeljebb 70%-os, egyéb ingatlan esetén 60%-os mértékéig tekinthető Elfogadható Zöld Hitelnek.

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 kiválasztott, de jóvá nem hagyott jelzáloghiteleket a fedezeti eszközök között „nem azonosítottként” kell jelölni.

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 mindenkori megfelelőségét, szükség esetén kezdeményezi a keret felülvizsgálatát, módosítását és megújítását. A ZJB felelős a zöld finanszírozási gyakorlatok terjesztéséért és érvényesítéséért a TJB működésében, intézkedéseket hozva a negatív környezeti hatások csökkentésére.

### 3. A bevételek kezelése

A Zöld Jelzáloglevelekből származó bevételeket a TJB portfólió megközelítésben kezeli. A Zöld jelzáloglevél kibocsátásból származó bevételek követésére és monitoringja céljából a TJB 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.

A TJB 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.

A TJB 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). A TJB 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 a TJB – saját belátása szerint – fenntartja, és/vagy likvid eszközportfóliójába fekteti.

Amennyiben bármely fedezeti eszköz–amely a Zöld Jelzáloglevelek fennálló mennyiségének fedezetül szolgál–már nem minősül az ebben a Keretrendszerben meghatározott elfogadhatósági feltételek szerint zöldnek, a TJB 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”) a TJB új Elfogadható Zöld Jelzáloghitel finanszírozására használhatja összhangban a jelen Keretrendszer allokációs elveivel.

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

A TJB 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.

A TJB az elvárt információkat összesített portfólió alapján mutatja be.

A TJB évente tájékoztatja a Zöld Jelzáloglevél befektetőket a bevétel felhasználásáról és azok környezeti hatásairól. Az információkat a TJB a honlapján teszi közzé.

A TJB hivatkozik rájuk és lehetőség szerint elfogadja az ICMA által közzétett Harmonizált Hatásjelentési Keretrendszerben található útmutatásokat és hatásjelentési sablonokat<sup>8</sup>.

A GBP zöld kötvények kibocsátásának folyamatát szabályozó önkéntes irányelvei 2021. júniusában (A GBP 2021-es kiadása) kulcsfontosságú ajánlásokat is tartalmaznak. Az ajánlásoknak megfelelően a TJB 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). A TJB Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere elérhető lesz a honlapján<sup>9</sup> a befektetők számára könnyen hozzáférhető formátumban.

##### 4.1. Allokációs jelentés

A TJB negyedévente aggregált alapon nyújt allokációs jelentést, beleértve az alábbi információk mutatókat:

- Az azonosított Elfogadható Zöld Jelzáloghitel-állomány mérete;
- Az Elfogadható Zöld Jelzáloghitelekre allokált bevételek teljes összege;
- A nem allokált bevételek egyenlege (ha van);

<sup>8</sup> <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Handbook-Harmonised-Framework-for-Impact-Reporting-June-2021-100621.pdf>

<sup>9</sup> <https://www.takarekjzb.hu/maganszemelyek>

- Az új folyósítású finanszírozás és refinanszírozás volumene vagy százalékos aránya; és

#### 4.2. Hatásvizsgálati jelentés

A TJB évente tájékoztatja a befektetőket a zöld jelzáloglevelekkel finanszírozott Elfogadható Zöld Jelzáloghitel portfólió környezeti hatásairól. A TJB megbízott egy speciális zöld ingatlan tanácsadót, **Drees & Sommer**<sup>10</sup>-t, 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<sup>2</sup> emisszió mértékére (tCO<sup>2</sup>/év)

### III. Külső felülvizsgálat és vélemények

#### 1. Független szakértő fél véleménye (Second Party Opinion)

A TJB a **Sustainalytics**<sup>11</sup>-et, mint független külső felülvizsgálati szolgáltatót választotta ki, hogy a kibocsátás előtti külső felülvizsgálat során ellenőrizze a zöld jelzáloglevelek és a keretrendszer összhangját a GBP (2021-es változata szerinti) 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. A TJB a külső felülvizsgálati szolgáltató szakértői véleményét nyilvánosan elérhetővé teszi a [www.takarekjzb.hu](http://www.takarekjzb.hu) weboldalon.

#### 2. Kibocsátás utáni külső szakértői igazoló jelentés (Post Issuance External Verification Report)

TJB Zöld Jelzálogleveleinek futamideje alatt a TJB ZJB 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. A TJB célja, hogy dokumentálja a zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó bevételek megfelelő mennyiségi allokálását a Keretrendszerben definiált Elfogadható Zöld Jelzáloghitel portfólióra.

---

<sup>10</sup> <https://www.dreso.com>

<sup>11</sup> <https://www.sustainalytics.com>

## VI.2. Független minősítési szakvélemény (Second Party Opinion)

Az TakarékJelzálogbank a Sustainalytics céget bízta meg a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerre vonatkozó, független minősítési szakvélemény (external review - second party opinion) elkészítésével, hogy ezáltal is biztosítsa a Zöld kötvények alapelveinek (GBP) való megfelelést.

Felhívjuk a befektetők és egyéb piaci szereplők figyelmét, hogy az eredeti, angol nyelven készült független minősítési szakvélemény tekintendő irányadónak, amelyről az alábbi szakfordítás készült.



Minősítési szakvélemény

# A Takarék Jelzálogbank zöld jelzáloglevél-keretrendszere



## Összefoglaló értékelés

A Sustainalytics azon a véleményen van, hogy a Takarék Jelzálogbank zöld jelzáloglevél-keretrendszere hiteles és hatásos, továbbá összhangban van a „zöld kötvényekre vonatkozó alapelvek” (Green Bond Principles, GBP) néven ismert, önkéntes alapon alkalmazandó, 2021. évi irányelvek négy fő alkotóelemével. Jelen értékelés a következőkön alapult:



**A BEVÉTELEK FELHASZNÁLÁSA** A kötvényből származó bevételek felhasználásának támogatható kategóriája (nevezetesen a zöld épületekbe történő beruházás) összhangban volt a zöld kötvényekre vonatkozó alapelvekben foglaltakkal. A Sustainalytics úgy véli, hogy a támogatható kategóriába történő beruházások pozitív környezeti hatásokkal bírnak majd, és előmozdítják az ENSZ fenntartható fejlődési céljait, különösen a 7., 9. és 11. célt.



**A PROJEKT ÉRTÉKELÉSE / KIVÁLASZTÁSA** A Takarék Jelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Bizottsága (ZJB) felügyeli a projektek értékelésének és kiválasztásának belső folyamatát, többek között az összes projektnek a támogathatósági feltételeknek megfelelően történő felülvizsgálatát, értékelését és kiválasztását. A Takarék Jelzálogbanknál érvényben vannak a keretrendszer alapján finanszírozott eszközökhöz kapcsolódó társadalmi és környezeti kockázatok azonosítására és kezelésére szolgáló belső eljárások, amelyek alkalmazhatók a keretrendszer alapján hozott összes forráskihelyezési döntésre. A Sustainalytics úgy véli, hogy a projektkiválasztási folyamat összhangban van a piaci gyakorlattal.



**A BEVÉTELEKKEL VALÓ GAZDÁLKODÁS** A Zöld Jelzáloglevél Bizottság a bevételekkel való gazdálkodást is felügyeli, amely a meglévő belső nyomon követési rendszerek segítségével, portfólió-alapú megközelítést alkalmazva követi nyomon a támogatható eszközökbe történő forráskihelyezést. A ki nem helyezett bevételeket ideiglenesen a Takarék Jelzálogbank likvideszköz-állományában tartják. Ez összhangban van a piaci gyakorlattal.

**Értékelés dátuma** 2021. szeptember 22.

**Kibocsátó helye** Budapest, Magyarország

## Jelentés szakaszai

**Bevezetés** .....

**A Sustainalytics szakvéleménye** .....

**Mellékletek** .....

**Amennyiben kérdésük merülne fel, kérjük vegyék fel a kapcsolatot a fenntartható pénzügyi megoldásokkal foglalkozó projektcsapatunkkal:**

**Cristhian Veintimilla (Amszterdam)**  
projektmenedzser  
cristhian.veintimilla@sustainalytics.com  
+31 20 205 02 09

**Aoife McCarthy (Amszterdam)**  
projekttámogató

**Darshna Jha (Mumbai)**  
projekttámogató

**Lea Muething (London)**  
projekttámogató



**JELENTÉSTÉTEL** A TakarékJelzálogbanknak szándékában áll a bevételek kihelyezéséről a weboldalán éves szinten jelentést tenni a teljes kihelyezésig. A jelentésben szerepelni fog az azonosított támogatható zöldhitelek állomány nagysága, a támogatható zöld hitelekhez kihelyezett teljes összeg, a ki nem helyezett bevételek egyenlege, valamint a finanszírozás és a refinanszírozás aránya. Ezen túlmenően a TakarékJelzálogbank elkötelezett az iránt, hogy a hatást mutató releváns mérőszámokról is beszámoljon. A Sustainalytics úgy véli, hogy a TakarékJelzálogbank kihelyezésekkel és hatásokkal kapcsolatos jelentéstétele összhangban van a piaci gyakorlattal.

---

**Enrico Tessadro (Amszterdam)**  
ügyfélkapcsolati munkatárs  
susfinance.emea@sustainalytics.com  
+44 20 3880 0193

---

## Bevezetés

A TakarékJelzálogbank Nyrt. (a továbbiakban: „Takarék Jelzálogbank” vagy a “Bank”) egy 1998-ban alapított jelzáloghitel-refinanszírozással foglalkozó, budapesti székhelyű bank. A Bank fő hitelezésitevékenysége a jelzáloghitelek refinanszírozása a TakarékJelzálogbank Csoport tagjai, a TakarékJelzálogbank anyavállalata, valamint a csoporton kívüli, harmadik fél partnerbankok számára.

A TakarékJelzálogbank kidolgozta a TakarékJelzálogbank zöld jelzáloglevél-keretrendszert (a továbbiakban: „Keretrendszer”), amely alapján zöld jelzálogleveleket szándékozik kibocsátani, és az ebből származó bevételekből részben vagy egészben finanszírozni vagy refinanszírozni olyan meglévő vagy jövőbeni jelzáloghiteleket, amelyek csökkentik a széndioxid-lábnyomot és javítják a magyarországi lakó- és kereskedelmi épületállomány energiahatékonyságát. A Keretrendszer egy területen határoz meg támogathatósági kritériumokat:

### 1. Zöld épületek

A TakarékJelzálogbank felkérte a Sustainalytics-et, hogy vizsgálja felül a TakarékJelzálogbank zöld jelzáloglevél-keretrendszerét, amely 2021 szeptemberében készült el, és bocsássa ki a jelen minősítési szakvéleményt a Keretrendszer környezetbarát voltára és a 2021. évi zöld kötvényekre vonatkozó alapelvekkel való összhangjára vonatkozóan.<sup>12</sup> A Keretrendszer külön dokumentumban került közzétételre.<sup>13</sup>

### A Sustainalytics minősítési szakvéleményének hatóköre és korlátai

A Sustainalytics minősítési szakvéleménye a Sustainalytics független<sup>14</sup> véleményét tükrözi arra vonatkozóan, hogy a felülvizsgált Keretrendszer összhangban van-e a jelenlegi piaci szabványokkal, valamint a támogatható projektkategóriák mennyire hitelesek és hatásosak.

A minősítési szakvélemény részeként a Sustainalytics a következőket értékelte:

- a keretrendszer összhangja a Nemzetközi Tőkepiaci Szövetség (a továbbiakban: „ICMA”) által kezelt, 2021. évi zöld kötvényekre vonatkozó alapelvekkel;
- a bevételek felhasználásának hitelessége és várható pozitív hatásai; valamint
- A kibocsátó fenntarthatósági stratégiájának, teljesítményének és fenntarthatóságikockázat-kezelésének összehangolása a bevételek felhasználását illetően.

A bevételek felhasználásának értékelésénél a Sustainalytics a belső taxonómiájára (1.10-es verzió) támaszkodott, amely a piaci gyakorlaton és a Sustainalytics környezetvédelmi, szociális és irányítási (ESG) témákban kutatásokat végző szolgáltatóként szerzett szakértelmén alapul.

Jelen megbízás részeként a Sustainalytics megbeszéléseket folytatott a TakarékJelzálogbank vezetőségének számos tagjával, hogy megértse üzleti folyamataik fenntarthatóságra gyakorolt hatását, a bevételek tervezett felhasználását, valamint a bevételekkel való tervezett gazdálkodást és a Keretrendszer jelentéstételi vonatkozásait. A

<sup>12</sup> A zöld kötvényekre vonatkozó alapelveket a Nemzetközi Tőkepiaci Szövetség kezeli, és elérhetőek a következő internetes oldalon: <https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>.

<sup>13</sup> A TakarékJelzálogbank zöld jelzáloglevél keretszabályzata megtekinthető a TakarékJelzálogbank Nyrt. weboldalán: <https://www.en.Takarékjzb.hu/>

<sup>14</sup> Amikor számos, különböző ügyfél típusokat kiszolgáló üzletágot működtető társaságokat vizsgálunk, az objektív kutatás a Sustainalytics munkájának sarkalatos pontja, és az elemző függetlenségének biztosítása elengedhetetlen az objektív, megvalósítható kutatáshoz. A Sustainalytics ezért létrehozott egy szilárd konfliktuskezelési keretrendszert, amely kifejezetten az elemző függetlensége, a folyamat következetessége, a kereskedelmi és kutatói (valamint a megbízáson dolgozó külsős és belsős) csapatok szerkezeti elkülönítése, az adatvédelem és a rendszerek szétválasztása iránti igény problémáját hivatott kezelni. Végül, de nem utolsósorban, az elemzők javadalmazása nem kapcsolódik közvetlenül konkrét kereskedelmi eredmények eléréséhez. A Sustainalytics egyik védjegye a feddhetetlenség, a másik az átláthatóság.

Takarék Jelzálogbank képviselői megerősítették a következőket: (1) tisztában vannak azzal, hogy a TakarékJelzálogbank kizárólagos felelőssége annak biztosítása, hogy a szolgáltatott információk teljeskörűek, pontosak és naprakészek legyenek; (2) minden lényeges információt átadtak a Sustainalytics-nek, valamint (3) minden átadott lényeges információt megfelelően és időben közzétettek. A Sustainalytics a releváns nyilvános dokumentumokat és nem nyilvános információkat is felülvizsgálta.

Ez a dokumentum a Sustainalytics-nek a Keretrendszerrel kapcsolatos véleményét ismerteti, amelyet a Keretrendszerrel együtt kell értelmezni.

A jelen minősítési szakvélemény minden frissítését a Sustainalytics és a TakarékJelzálogbank között megállapodott megbízási feltételek szerint hajtják végre.

A Sustainalytics minősítési szakvéleménye, jóllehet a Keretrendszernek a piaci szabványokkal való összhangjára reflektál, nem jelen garanciát ezek összhangjára, és nem garantálja a releváns piaci szabványok jövőbeli verzióival való összhangot. Ezenkívül a Sustainalytics minősítési szakvéleménye foglalkozik a kötvények bevételeiből várhatóan finanszírozott, támogatható projektek előrejelzett hatásaival, ugyanakkor nem méri a tényleges hatást. A Keretrendszer alapján finanszírozott projektek révén elért hatás mérése és az arról való beszámolás a Keretrendszer tulajdonosának feladata.

Ezenkívül a minősítési szakvélemény a bevételek lehetséges elosztását véleményezi, de nem garantálja a kötvényből származó bevételek támogatható tevékenységekre történő tényleges kihelyezését.

A Sustainalytics által a jelen minősítési szakvélemény keretében szolgáltatott semmilyen információ nem tekinthető olyan nyilatkozatnak, kijelentésnek, garanciának vagy érvnek, amely a TakarékJelzálogbank által e minősítési szakvélemény elkészítése céljából a Sustainalytics rendelkezésére bocsátott tények, nyilatkozatok, valamint kapcsolódó körülmények valóságát, megbízhatóságát vagy teljességét mellett vagy ellen szól.

## A Sustainalytics szakvéleménye

### 1. szakasz: A Sustainalytics szakvéleménye a TakarékJelzálogbank Zöld Jelzáloglevél-Keretrendszeréről

A Sustainalytics azon a véleményen van, hogy a TakarékJelzálogbank zöld jelzáloglevél-keretrendszere hiteles és hatásos, továbbá összhangban van a zöld kötvényekre vonatkozó alapelvek négy fő alkotóelemével. A Sustainalytics a Keretrendszer alábbi elemeit emeli ki:

- A bevételek felhasználása:
  - A támogatható kategória (nevezetesen a zöld épületekbe történő beruházás) összhangban van a zöld kötvényekre vonatkozó alapelvekben foglaltakkal. A Sustainalytics megjegyzi, hogy a Keretrendszer alapján kibocsátott zöld jelzáloglevelek célja csökkenteni a szén-dioxid-lábnyomot és javítják a magyarországi lakó- és kereskedelmi épületállomány energiahatékonyságát.
  - A támogatható kategórián, azaz a zöld épületeken belül a TakarékJelzálogbank szándéka új, meglévő vagy felújított lakó- és kereskedelmi épületek finanszírozása és refinanszírozása Magyarországon az alábbi szempontok szerint:
    - 2022. június 30. után épült, új vagy meglévő lakó- és kereskedelmi épületek<sup>15</sup>, amelyek primerenergia-igénye (PED) legalább 10%-kal alacsonyabb, mint a közel nulla energiaigényű

<sup>15</sup> Magyarországon várhatóan 2022. június 30-tól lesz kötelező a közel nulla energiaigényű épületekről szóló rendelet. További információkért kérjük, látogasson el a következő internetes oldalra: <https://www.bpie.eu/wp-content/uploads/2021/06/Nearly-zero-EU-Member-State-Review-062021-Final.pdf>

épületekre (NZEB)<sup>16</sup> vonatkozó magyarországi szabvány. A Sustainalytics kiemeli, hogy ez a kritérium igazodik az unós taxonómia<sup>17</sup> kritériumához, és úgy ítéli meg, hogy összhangban van a piaci elvárásokkal.

- 2022. június 30. előtt épült lakóépületek, amelyek: (i) primerenergia-szükséglete legfeljebb 100 KWh/m<sup>2</sup>/év, és megfelelnek a közel nulla energiaigényű épületekre (NZEB) vonatkozó magyarországi szabvány követelményeinek, vagy (ii) legalább „A” minősítésű<sup>18</sup> energetikai tanúsítvánnyal rendelkeznek, vagy (iii) a kibocsátásintenzitási teljesítmény alapján a legjobb 15% közé tartoznak.<sup>19</sup>
- 2022. június 30. előtt épült kereskedelmi épületek, amelyek primerenergia-igénye (PED) legalább 10%-kal alacsonyabb, mint a közel nulla energiaigényű épületekre (NZEB) vonatkozó magyarországi szabvány.
- Olyan kereskedelmi épületek, amelyek elérték vagy várhatóan elérik az alábbi minimális minősítési kategóriák valamelyikét: (i) LEED „Arany”, legalább 30%-os vagy annál nagyobb energiamegtakarítással az ASHRAE 90.1 2010-hez képest, és (ii) BREEAM „Nagyon Jó”. A Sustainalytics úgy véli, hogy a BREEAM „Kiváló” minősítése felel meg a piaci gyakorlatnak, és arra ösztönzi a TakarékJelzálogbankot, hogy válasszon olyan BREEAM-tanúsítvánnyal rendelkező épületet, amelyek legalább 70%-os pontszámot érnek el az energiahatékonysági kategóriában (amelyet a Sustainalytics a legfontosabbnak tart) annak érdekében, hogy teljesítsék a „Kiváló” BREEAM-minősítés követelményeit ebben a kategóriában. Ezen rendszerek Sustainalytics általi értékelését lásd az 1. mellékletben.
- Meglévő kereskedelmi és lakóépületek modernizálása vagy felújítása, amelyet úgy terveztek, hogy az megfeleljen az épületek energiahatékonyságáról szóló uniós irányelvben (EPBD) a jelentős felújítások tekintetében meghatározott, energiahatékonyságra vonatkozó költségoptimalizált minimumkövetelményeknek. A Sustainalytics itt megjegyzi, hogy az uniós taxonómiában tükröződő hatékonysági szabvány<sup>20</sup>, amely az EPBD-nek megfelelően előírja az energiahatékonyságra vonatkozó költségoptimalizált

<sup>16</sup> Európai Bizottság, “Közel nulla energiaigényű épületek”, (2020), megtekinthető a következő internetes oldalon:

[https://ec.europa.eu/energy/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/nearly-zero-energy-buildings\\_en](https://ec.europa.eu/energy/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/nearly-zero-energy-buildings_en)

<sup>17</sup> Uniós dokumentum, “Az (EU) .../... felhatalmazáson alapuló bizottsági rendelet melléklete”, megtekinthető a következő internetes oldalon: [https://ec.europa.eu/finance/docs/level-2-measures/taxonomy-regulation-delegated-act-2021-2800-annex-1\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/finance/docs/level-2-measures/taxonomy-regulation-delegated-act-2021-2800-annex-1_en.pdf)

<sup>18</sup> A kiadások „AA” vagy annál jobb minősítésű (2016 után minősített) vagy „A” vagy annál jobb minősítésű (2016 előtt minősített) lakóépületek finanszírozására szolgálnak.

<sup>19</sup> Olyan lakóépületek, amelyek megfelelnek az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. TNM rendelet (beleértve annak a 2012. évi módosításait is) primerenergia-igényre vonatkozó követelményeinek, és 2013-ban vagy azután épültek.

<sup>20</sup> Európai Bizottság, “Taxonomy Report: Technical Annex to the Final report of the Technical Expert Group on Sustainable Finance” (Taxonómiai jelentés: a fenntartható finanszírozással foglalkozó technikai szakértői csoport végző jelentésének technikai melléklete), (2020), amely elérhető a következő internetes címen:

[https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business\\_economy\\_euro/banking\\_and\\_finance/documents/200309-sustainable-finance-teg-final-report-taxonomy-annexes\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/200309-sustainable-finance-teg-final-report-taxonomy-annexes_en.pdf)



minimumkövetelmények teljesítését, régióként (EU-tagállamonként) eltérő lehet. A Sustainalytics ezért arra ösztönzi a TakarékJelzálogbankot, hogy számoljon be a régióban meglévő épületállomány alapján meghatározott és a referenciaépületekhez képest a primerenergia-igény terén ténylegesen elért teljesítményi színről (vagy energiamegtakarításról). A Keretrendszer támogathatónak minősíti azokat az épületfelújításokat is, amelyek legalább 30%-os primerenergia-megtakarítást érnek el az épület felújítás előtti teljesítményéhez képest. A Sustainalytics pozitívan ítéli meg, hogy a Keretrendszerben szerepel egy referenciaértékek alapján meghatározott energiahatékonysági küszöbérték a meglévő épületek felújítása tekintetében.

- Projektek értékelése és kiválasztása:
  - A TakarékJelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Bizottsága (a továbbiakban: „ZJB”) felügyeli a projektek értékelésének és kiválasztásának belső folyamatát, többek között az összes projektnek a támogathatósági feltételeknek megfelelően történő felülvizsgálatát, értékelését és kiválasztását. A ZJB közvetlenül az igazgatótanácsnak tartozik beszámolóval, és a bizottság a vezérigazgatóból, valamint a Bank illetékes osztályainak tagjaiból tevődik össze, mint például a kockázatkezelési, a tőkepiaci, a refinanszírozási, a pénzmosásellenes (ALM) osztály, valamint a fedezet-nyilvántartási osztály vezetője.
  - A TakarékJelzálogbanknál érvényben vannak a Keretrendszer alapján finanszírozott eszközökhöz kapcsolódó társadalmi és környezeti kockázatok azonosítására és kezelésére szolgáló belső eljárások. A TakarékJelzálogbank projektértékelési és -kiválasztási folyamata azért jött létre, hogy csökkenteni lehessen a környezeti és társadalmi hatásokat. A Sustainalytics ezt a folyamatot megfelelőnek és a piaci elvárásokkal összhangban lévőnek ítéli meg. További részletekért lásd a 2. szakaszt.
  - A hatáskör-átruházási és kockázatkezelési folyamatok alapján a Sustainalytics úgy véli, hogy ez az értékelési és kiválasztási megközelítés összhangban van a piaci gyakorlattal.
- A bevételekkel való gazdálkodás:
  - A ZJB a bevételekkel való gazdálkodást is felügyeli, amely a meglévő belső nyomon követési rendszerek segítségével, <sup>21</sup> portfólió-alapú megközelítést alkalmazva követi nyomon a támogatható eszközökbe történő forráskihelyezést. A TakarékJelzálogbank a zöld jelzáloglevél kibocsátásából származó bevételeket egy támogatható, zöld jelzáloghitel-portfólióra kívánja fordítani.
  - Ha egy eszköz a továbbiakban nem felel meg a Keretrendszerben meghatározott alkalmassági kritériumoknak, a Bank törekedni fog arra, hogy a lehető leghamarabb pótolja az ilyen eszközt más támogatható zöld jelzáloghitellel. A TakarékJelzálogbank megerősítette, hogy minden fedezet zöld támogatható eszközökből áll, és nem tartalmaz nem zöld eszközöket. A Sustainalytics úgy ítéli meg, hogy ez a folyamat összhangban van a piaci gyakorlattal.

<sup>21</sup> A TakarékJelzálogbank a meglévő informatikai architektúráját használja a zöld jelzáloglevelekből származó bevételek nyomon követésére, amennyiben a jelenleg rendelkezésre álló informatikai alrendszerek elvégzik a zöld jelzáloglevelek kibocsátásával kapcsolatos hitelkönyvi, ingatlan-nyilvántartási és treasury ügyletek elszámolását.

- A ki nem helyezett bevételeket ideiglenesen a TakarékJelzálogbank likvideszköz-állományában tartják. A TakarékJelzálogbanknak szándékában áll a zöld jelzáloglevelekből származó nettó bevételeket a kibocsátástól számított két éven belül támogatható projektekbe kihelyezni.
- A forráskihelyezési időtáv és a bevételek ideiglenes felhasználására vonatkozó folyamatok alapján a Sustainalytics úgy véli, hogy ez a folyamat összhangban van a piaci gyakorlattal.
- Jelentéstétel:
  - A TakarékJelzálogbanknak szándékában áll a bevételek kihelyezéséről, valamint az ahhoz kapcsolódó hatások mérőszámairól a weboldalán éves szinten jelentést tenni a teljes kihelyezésig. A jelentésben szerepelni fog az azonosított támogatható zöldhitelek-állomány nagysága, a támogatható zöld hitelekhez kihelyezett teljes összeg, a ki nem helyezett bevételek egyenlege, valamint a finanszírozás és a refinanszírozás aránya.
  - A hatásokkal kapcsolatos jelentéstételben olyan hatásmutatók fognak szerepelni, mint az éves energiamegtakarítás és a ki nem bocsátott CO<sub>2</sub> éves mennyisége, a támogatható zöld jelzáloghitelek-portfólió kategóriák szerinti bontása, valamint a támogatható zöld jelzáloghitelek rövid ismertetése.
  - A forráskihelyezés és a hatások jelentésére vonatkozó kötelezettségvállalás alapján a Sustainalytics úgy véli, hogy ez a folyamat összhangban van a piaci gyakorlattal.

#### **Összhang a 2021. évi zöld kötvényekre vonatkozó alapelvekkel**

A Sustainalytics megállapította, hogy a TakarékJelzálogbank zöld jelzáloglevél-keretrendszere összhangban van a zöld kötvényekre vonatkozó alapelvek négy fő alkotóelemével. További információkért lásd: 2. melléklet: Zöld jelzáloglevél/Zöld jelzáloglevél-program külső felülvizsgálata – formanyomtatvány

## **2. szakasz: A TakarékJelzálogbank fenntarthatósági stratégiája**

### **A Keretrendszer hozzájárulása a TakarékJelzálogbank fenntarthatósági kezdeményezéseihez**

A TakarékJelzálogbank a fenntarthatóság iránti elkötelezettségéről tesz tanúbizonyságot az energiahatékony jelzáloghitelekre vonatkozó kezdeményezéshez (Energy Efficient Mortgages Initiative) való csatlakozással és informatikai infrastruktúrájának a zöld hitelezés megkönnyítése érdekében történő felülvizsgálatával. A Sustainalytics megjegyzi, hogy a TakarékJelzálogbanknál folyamatban van saját fenntarthatósági stratégia kidolgozása; jelenleg fenntarthatósági kezdeményezéseire a TakarékJelzálogbank Csoport stratégiája irányadó.

A TakarékJelzálogbank Csoport fenntarthatósági stratégiájának<sup>22</sup> átfogó célja, hogy hozzájáruljon az éghajlat-semlegesség eléréséhez és a természetre gyakorolt emberi hatás csökkentéséhez.<sup>23</sup> Ennek megfelelően 2020-ban a TakarékJelzálogbank csatlakozott az energiahatékony jelzáloghitelekre vonatkozó kezdeményezés kísérleti projektjéhez. E kísérleti projekt program célja, hogy az ingatlanjaik energiahatékonyágának javítására, vagy kedvező pénzügyi feltételek révén rendkívül energiahatékony ingatlanok vásárlására ösztönözze a jelzáloghitelekfelvevőket.<sup>24</sup> Ezenkívül a TakarékJelzálogbank fel kívánja térképezni a zöld eszközöket

<sup>22</sup>A Kibocsátó megerősítette a Sustainalytics felé, hogy a Csoport fenntarthatósági stratégiája 2021 végéig nyilvánosan elérhető lesz.

<sup>23</sup> TakarékJelzálogbank Csoport, "A TakarékJelzálogbank Csoport fenntarthatósági stratégiája".

<sup>24</sup> EeMAP, "Takarék Mortgage Bank becomes the second Hungarian Pilot bank to join the Energy Efficient Mortgages Initiative" (A TakarékJelzálogbank a második magyar bank, amely kísérleti jelleggel csatlakozik az energiahatékony jelzáloghitelekre vonatkozó kezdeményezéshez), elérhető a következő internetes oldalon:

<https://eemap.energyefficientmortgages.eu/https-eemap-energyefficientmortgages-eu-wp-content-uploads-final-press-release-eem-Takarék-003-pdf/>

Magyarországon, hogy hozzáférhetővé tegye azokat ellenőrzött, zöld jelzáloghitel-refinanszírozás céljából.<sup>25</sup> Ezt az erőfeszítést egy továbbfejlesztett informatikai infrastruktúra fogja támogatni.<sup>25</sup>

2021-től a TakarékJelzálogbank zöld épületállománya, amely a Bank teljes portfóliójának 42,5%-át teszi ki, évi 102.519 MWh energiamegtakarítást és 18.761 tonna CO<sub>2</sub>-kibocsátásmegtakarítást ért el.<sup>26</sup>

A Sustainalytics azon a véleményen van, hogy a TakarékJelzálogbank fenntarthatósági törekvései és kezdeményezései összhangban vannak a Keretrendszerrel, és előmozdítják a Bank által a főbb környezetvédelmi kérdésekben tett intézkedéseket. A Kibocsátó megerősítette, hogy fenntarthatósági stratégiája részeként a TakarékJelzálogbank cselekvési tervet és ütemtervet készít, amelyekben meghatározott célok szerepelnek.<sup>27</sup> A Sustainalytics arra bátorítja a Kibocsátót, hogy dolgozzon ki egy nyilvános stratégiát, amely mennyiségi és határidőhöz kötött célokat tartalmaz.

### **Megfelelő helyzetben van a projektekkel kapcsolatos gyakori környezeti és társadalmi kockázatok kezelésére**

Jóllehet a Sustainalytics elismeri, hogy a Keretrendszer alapján kibocsátott jelzáloglevelekből származó nettó bevételeket olyan támogatható projektekbe csatornázzák, amelyeknek várhatóan pozitív környezeti hatása lesz, a Sustainalytics tisztában van azzal, hogy az ilyen támogatható projektek negatív környezeti és társadalmi következményekhez is vezethetnek. A támogatható projektekhez fűződő legfontosabb környezeti és társadalmi kockázatok közé tartozhat a pénzmosás, a munkavédelem, a földhasználat megváltozása, a biológiai sokféleség csökkenése, valamint az építkezés során keletkező hulladék. Bár a TakarékJelzálogbank nem vesz részt közvetlenül az egyes finanszírozott projektek és eszközök kivitelezésében és fejlesztésében, a Sustainalytics azon a véleményen van, hogy a TakarékJelzálogbank képes kezelni vagy mérsékelni a lehetséges kockázatokat az alábbiak végrehajtásával:

- A TakarékJelzálogbank pénzmosásellenes (AML) osztálya szűrési és elemzési tevékenységeket végez az ügyfelek és tranzakciók kockázati alapú szűrésével és vizsgálatával. Az osztály elemző-értékelő tevékenysége révén feltárja, és csökkenti a meglévő és jövőben felmerülő ügyfél-, ügylet- és földrajzi kockázatokat, ezzel támogatja a kockázatkezelési, valamint üzleti folyamatokat is.<sup>28</sup>
- 2021-ben a Magyar Bankholding Zrt., a TakarékJelzálogbank Csoport holdingtársasága, létrehozott egy ESG munkacsoportot, amelybe a TakarékJelzálogbank egy képviselőt delegál. A munkacsoport célja, hogy holding szinten a következőket megvalósítsa: (i) fenntarthatósági és környezetvédelmi stratégia, (ii) a kockázati stratégia módosítása az éghajlati és környezeti tényezők beemelésével, (iii) önálló ESG-kockázati szabályozás, (iv) csatlakozás az ENSZ Környezetvédelmi Program Pénzügyi Kezdeményezéséhez.
- A zöld jelzáloglevelek bevételeiből finanszírozott beruházásokra Magyarországon (azaz egy uniós tagállamban) kerül sor, ezért a TakarékJelzálogbank köteles megfelelni az uniós előírásoknak.

<sup>25</sup> TakarékJelzálogbank “Investor Presentation” (Befektetőknek szóló prezentáció), elérhető a következő internetes oldalon: <https://www.en.Takarékjzb.hu/files/23/81992.pdf>

<sup>26</sup> A TakarékJelzálogbank által a Sustainalytics-szel megosztott belső felhasználású dokumentumok.

<sup>27</sup> TakarékJelzálogbank, “Green Covered Bond Framework” (Zöld jelzáloglevél-keretrendszer), elérhető a következő internetes oldalon: <https://www.en.Takarékjzb.hu/>

<sup>28</sup> TakarékJelzálogbank, “A Responsible Corporate Governance Report of TakarékJelzálogbank CO. PLC” (A TakarékJelzálogbank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság Felelős Társaságirányítási Jelentése), elérhető a következő internetes oldalon: <https://en.Takarékjzb.hu/files/23/75089.pdf>

- Magyarországon a munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. törvény célja az egészséges és biztonságos munkakörülmények megteremtése.<sup>29</sup> A munkahelyi biztonságról és egészségvédelemről szóló uniós irányelv egy keretet is biztosít a munkavállalók egészségének és biztonságának védelméhez az uniós tagállamokban<sup>30</sup>, amelyet Magyarország átültetett a nemzeti jogszabályaiba.<sup>31</sup>
- Magyarország 1995-ben törvényt hozott a környezet védelmének általános szabályairól, amelynek célja egyúttal a vadon élő állatokat ért károk megelőzése.<sup>32</sup> Ezenkívül a 2030-ig tartó időszakra szóló uniós biodiverzitási stratégia kiterjed az épületekre is, és célja, hogy megállítsa a zöld városi ökoszisztémák pusztulását, és az épületek és környezetük tervezésébe szisztematikusan beépített természet alapú megoldások révén elősegítse az egészséges zöld városi ökoszisztémákat.<sup>33</sup> Ezenkívül a 2014/52/EU irányelv<sup>34</sup> előírja a környezeti hatásvizsgálatot (KHV) azon projektek esetében, amelyek jelentős környezeti hatásokkal járnak a megvalósítási engedély megadását megelőzően, biztosítva a földhasználat megváltoztatásához és az infrastruktúra-fejlesztéshez kapcsolódó, releváns környezeti kockázatok csökkentését. Az irányelv azt is előírja, hogy intézkedéseket kell hozni a „meghatározott, védelmet élvező fajokra és élőhelyekre gyakorolt jelentős káros hatások elkerülése, megelőzése, csökkentése és lehetőség szerinti ellentételezése érdekében”. A földhasználattal kapcsolatban az irányelv megjegyzi, hogy a „KHV-nak azonosítania, ismertetnie és értékelnie kell a földhasználattal kapcsolatos hatásokat”.
- Magyarországnak az Egyenlítői Alapelvek (Equator Principles) szerinti minősítése „Kijelölt ország” (Designated Country), jelezve a szilárd környezeti és társadalmi irányítási rendszerek, jogszabályok, valamint a környezet és a közösségek védelmét szolgáló intézményi kapacitások meglétét<sup>35</sup>.

Ezen politikák, szabványok és értékelések alapján a Sustainabilitys azon a véleményen van, hogy a TakarékJelzálogbank megfelelő intézkedéseket léptetett életbe, és jó helyzetben van ahhoz, hogy kezelni és mérsékelni tudja a támogatható projektkategóriákkal általában összefüggő környezeti és társadalmi kockázatokat.

<sup>29</sup> Nemzetközi Munkaügyi Szervezet, “Act No. 93 of 1993 concerning Occupational Safety and Health” (1993. évi XCIII. törvény a munkavédelemről) (1993), elérhető a következő internetes oldalon:

<http://www.ilo.org/dyn/natlex/docs/WEBTEXT/38155/64930/E93HUN01.htm>

<sup>30</sup> Az Európai Közösségek Hivatalos Lapja, „A munkavállalók munkahelyi biztonságának és egészségvédelmének javítását ösztönző intézkedések bevezetéséről szóló 1989 június 12-i tanácsi irányelv (1989)”, elérhető a következő internetes oldalon: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:31989L0391&from=EN>

<sup>31</sup> Európai Bizottság, “Az EU munkahelyi egészségvédelemről és biztonságról szóló irányelveinek az uniós tagállamokban történt gyakorlati végrehajtásának értékelése”

(2015), amely elérhető a következő internetes oldalon: <https://ec.europa.eu/social/BlobServlet?docId=16895&langId=en>

<sup>32</sup> Wolters Kluwer jogtár, “1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól” (1995), elérhető a következő internetes oldalon:

<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99500053.TV>

<sup>33</sup> Európai Bizottság, “A 2030-ig tartó időszakra szóló uniós biodiverzitási stratégia”, elérhető a következő internetes oldalon: [https://ec.europa.eu/environment/nature/biodiversity/strategy/index\\_en.htm](https://ec.europa.eu/environment/nature/biodiversity/strategy/index_en.htm)

<sup>34</sup> EU, “2014/92/EU irányelv az egyes köz- és magánprojektek környezetre gyakorolt hatásainak vizsgálatáról”, (2014), elérhető a következő internetes oldalon: <https://eurlex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex%3A32014L0052>

<sup>35</sup> Egyenlítői Alapelvek, “Designated Countries” (Kijelölt országok), elérhető a következő internetes oldalon: <https://equator-principles.com/designated-countries/>

### 3. szakasz: A bevételek felhasználásának hatása

A bevételek felhasználása összhangban van a zöld kötvényekre vonatkozó alapelvekben foglaltakkal. A Sustainalytics a következőképpen magyarázza, hogy ez a projektkategória miért fejt ki pozitív környezeti hatást:

#### Magyarország épületállományának zöldítése

Az építőipar (a kivitelezési és az üzemeltetési tevékenységekből származó kibocsátásokat együttesen figyelembe véve) 2019-ben a teljes globális energiához kapcsolódó CO<sub>2</sub>-kibocsátás 38%-át tette ki.<sup>36</sup> Ezért ez a gazdasági ágazat döntő fontosságú a Párizsi Megállapodásban lefektetett klímavédelmi célok eléréséhez. Magyarország volt az első uniós tagállam, amely 2016-ban ratifikálta a Párizsi Megállapodást, majd ezt követően elkötelezte magát amellett, hogy 2030-ra az 1990-es szinthez képest 40%-kal csökkenti az üvegházhatásúgáz-kibocsátását.<sup>37</sup> A legnagyobb végső energiafogyasztók Magyarországon az épületek, amelyek a primerenergia-felhasználás több mint 40%-át teszik ki.<sup>38</sup> Mivel Magyarországon az épületállomány nagy részét 1980 előtt építették, amikor még az energiaügyi normák jóval megengedőbbek voltak, a becslések szerint az épületállomány 70-90%-a felújításra szorul.<sup>38</sup> Magyarország energiahatékonysági célja annak biztosítása, hogy 2030-ra az ország végső energiafelhasználása ne haladja meg a 2005-ös szintet.<sup>39</sup>

Az épületek energiateljesítményéről szóló uniós irányelvben meghatározott egyik legfontosabb prioritás az épületek energiafogyasztásának csökkentése, elsősorban az energiahatékonyság javítása révén.<sup>40</sup> A Magyarországra vonatkozó célértékek között szerepel az éves 0,8%-os energiamegtakarítás, továbbá az ÜHG-kibocsátásnak a 2005-ös szinthez viszonyítva 70%-os csökkentése 2021 és 2030 között.<sup>39</sup> Az ország céljait belefoglalta a Nemzeti Épületenergetikai Stratégiába, amely tartalmazza az üvegházhatásúgáz-kibocsátás csökkentésének célkitűzését is. A stratégia célja az energiahatékonyság javítása többek között az épületek energiafogyasztásának csökkentésével, amely a hazai épületállomány energetikai korszerűsítésével valósítható meg<sup>41</sup>.

A Sustainalytics azon a véleményen van, hogy azok az eszközök, amelyeket a Bank a zöld jelzáloglevelek bevételeiből fog finanszírozni vagy refinanszírozni, hatásosak, és hozzájárulhatnak az épületek energiafogyasztásának csökkentéséhez, az energiahatékonyság növeléséhez, valamint segíthetnek Magyarországnak az energiamegtakarításra és az ÜHG-kibocsátásra vonatkozó nemzeti célkitűzéseit teljesítésében.

#### A ENSZ fenntartható fejlődési céljaival való összhang, illetve az az azokhoz való hozzájárulás

A fenntartható fejlődési célokat 2015 szeptemberében határozta meg az Egyesült Nemzetek Közgyűlése, és ezek ütemtervként szolgálnak a fenntartható fejlődés 2030-ig történő

<sup>36</sup> Az Egyesült Nemzetek Környezetvédelmi Programja (UNEP), “Building sector emissions hit record high, but low-carbon pandemic recovery can help transform sector – UN report” (Az építőipar kibocsátása rekordot döntött, de a járvány után az alacsony szén-dioxid-kibocsátásra összpontosító helyreállítás segíthet az ágazat átalakításában – ENSZ-jelentés), elérhető a következő internetes oldalon: <https://www.unep.org/news-and-stories/press-release/building-sector-emissions-hit-record-high-low-carbon-pandemic>

<sup>37</sup> Államadósság Kezelő Központ, “Hungary Green Bond Framework” (Magyarország Zöld Kötvény Keretprogramja), elérhető a következő internetes oldalon: <https://www.akk.hu/download?path=64709b3f-e69d-4969-b271-9d1db8f469bd.pdf>

<sup>38</sup> Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank (EBRD), “Energy efficiency in Hungary begins at home” (Magyarországon az energiahatékonyságra a háztartásokban kezdődik), elérhető a következő internetes oldalon: <https://www.ebrd.com/news/2020/energy-efficiency-in-hungary-begins-at-home.html>

<sup>39</sup> Innovációs és Technológiai Minisztérium, “Nemzeti energia- és klímaterv”, elérhető a következő internetes oldalon: [https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/hu\\_final\\_necp\\_main\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/hu_final_necp_main_en.pdf)

<sup>40</sup> Az Európai Unió Hivatalos Lapja, “Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2018/844 irányelve (2018. május 30.) az épületek energiahatékonyságáról szóló 2010/31/EU irányelv és az energiahatékonyságról szóló 2012/27/EU irányelv módosításáról”, elérhető a következő internetes oldalon: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32018L0844&from=EN>

<sup>41</sup> Európai Bizottság, “National Building Energy Performance Strategy” (Nemzeti Épületenergetikai Stratégia), elérhető a következő internetes oldalon: [https://ec.europa.eu/energy/sites/default/files/documents/2014\\_article4\\_hungary\\_en%20translation.pdf](https://ec.europa.eu/energy/sites/default/files/documents/2014_article4_hungary_en%20translation.pdf)



eléréséhez. A TakarékJelzálogbank zöld jelzáloglevél-keretrendszer keretében kibocsátott jelzáloglevelek a következő fenntartható fejlődési célokat és célpontokat mozdítják elő:

Bevétel-felhasználási kategória	Fenntartható fejlődési cél	Fenntartható fejlődési célpont
Zöld épületek	<p>7. Megfizethető és tiszta energia</p> <p>9. Ellenállóképes infrastruktúra kiépítése, az inkluzív és fenntartható iparosítás támogatása és az innováció ösztönzése</p> <p>11. Fenntartható városok és közösségek</p>	<p>7.3. 2030-ig megkétszerezni az energiahatékonyság javulásának globális ütemét</p> <p>9.4. 2030-ig korszerűsíteni az infrastruktúrát és az iparágakat áttervezni, hogy azok fenntarthatóvá váljanak, javuló erőforrás-felhasználási hatékonysággal, valamint a tiszta és környezetbarát technológiák és ipari folyamatok fokozottabb alkalmazásával. Minden ország a saját képességeinek függvényében lép fel.</p> <p>11.6. 2030-ig csökkenteni a városok egy főre jutó káros környezeti hatásait, többek között különös figyelmet fordítva a levegőtisztaságra, valamint a kommunális és egyéb hulladékokkal való gazdálkodásra</p>

## Következtetés

A TakarékJelzálogbank kidolgozta a TakarékJelzálogbank zöld jelzáloglevél-keretrendszert, amely alapján zöld jelzálogleveleket bocsáthat ki, és az ebből származó bevételekből részben vagy egészben meglévő vagy jövőbeni jelzáloghiteleket finanszírozhat vagy refinanszírozhat. A Sustainalytics úgy véli, hogy a zöld jelzáloglevelekből származó bevételekből finanszírozott projektekkel szemben elvárás, hogy járjanak kedvező környezeti hatással a szén-dioxid-lábnyom csökkentése, valamint a magyarországi lakó- és kereskedelmi épületállomány energiahatékonyságának javítása révén.

A TakarékJelzálogbank zöld jelzáloglevél-keretrendszer felvázolja azt a folyamatot, amelynek segítségével a bevételeket nyomon követik, kihelyezik és kezelik, és kötelezettségeket vállalnak arra, hogy a bevételek kihelyezéséről, valamint azok felhasználásának hatásairól rendszeresen jelentést tesznek. A Sustainalytics úgy véli továbbá, hogy a TakarékJelzálogbank zöld jelzáloglevél-keretrendszer összhangban van a társaság általános fenntarthatósági stratégiájával, és az abból származó bevételek zöld felhasználásának kategóriája hozzájárul az ENSZ 7., 9. és 11. fenntartható fejlődési céljainak előmozdításához. Ezenfelül a Sustainalytics azon a véleményen van, hogy a TakarékJelzálogbank megfelelő intézkedésekkel rendelkezik ahhoz, hogy azonosítani, kezelni és mérsékelni tudja a bevételek felhasználásával finanszírozott, támogatható projektekkel általában összefüggő környezeti és társadalmi kockázatokat.

A fentiek alapján a Sustainalytics biztos abban, hogy a TakarékJelzálogbank Nyrt. megfelelő helyzetben van zöld jelzáloglevelek kibocsátásához, valamint, hogy a TakarékJelzálogbank zöld jelzáloglevél-keretrendszer szilárd, átlátható, és összhangban van a 2021. évi zöld kötvényekre vonatkozó alapelvek négy fő alkotóelemével.



## Mellékletek

### 1. melléklet: A fenntartható épületek tanúsítási rendszerei

	<b>BREEAM<sup>42</sup></b>	<b>LEED<sup>43</sup></b>
<b>Háttér-információk</b>	A BRE (Building Research Establishment – Épületkutatási Intézet) nevű brit szervezet először 1990-ben tette közzé értékelési módszerét, a BREEAM-et (Building Research Establishment Environmental Assessment Method – BRE Környezeti Minősítő Rendszer). A szervezet székhelye az Egyesült Királyságban van. Új és felújított épületekhez, valamint meglévő épületek bővítéséhez is használják.	A LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) egy környezetbarát épületek minősítésére szolgáló, az Egyesült Államokból származó rendszer. A LEED-rendszert a U.S. Green Building Council (Amerikai Környezetbarát Építési Tanács, USGBC) nevű non-profit szervezet dolgozta ki.
<b>Tanúsítási szintek</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Átment</li> <li>• Jó</li> <li>• Nagyon jó</li> <li>• Kiváló</li> <li>• Kiemelkedő</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tanúsított</li> <li>• Ezüst</li> <li>• Arany</li> <li>• Platina</li> </ul>
<b>Az értékelés által lefedett témakörök</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energiafelhasználás</li> <li>• Területhasználat és ökológia</li> <li>• Szennyezés</li> <li>• Közlekedés</li> <li>• Anyagok</li> <li>• Vízhasználat</li> <li>• Hulladékok</li> <li>• Egészség és Közérzet</li> <li>• Innováció</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energiatakarékosság és atmoszféra</li> <li>• Fenntartható helyszínek</li> <li>• Elhelyezkedés és szállítás</li> <li>• Anyagok és erőforrások</li> <li>• Víztaarékosság</li> <li>• Beltéri környezet minősége</li> <li>• Tervezés innovatív jellege</li> <li>• Regionális prioritás</li> </ul>
<b>Követelmények</b>	<p>A tanúsítási szinttől és a témakörökön belül pontoktól (kreditektől) függő előfeltételek</p> <p>Ezt a pontszámot ezután tételesenként (témakörönként) súlyozzák<sup>19</sup>, így megkapják a BREEAM tanúsítási szintet, amely a (százalékban kifejezett) kapott összpontszámon alapul. A BREEAM témaköreinek többsége rugalmas, ami azt jelenti, hogy az ügyfél eldöntheti, hogy melyeknek kíván megfelelni a BREEAM teljesítményi pontszáma javításához.</p> <p>A BREEAM-minősítés két szakaszból/ellenőrzési jelentésből áll: a „BREEAM tervezési szakaszból” és a „kivitelezés utáni szakaszból”, amelyek során különböző értékelési kritériumokat alkalmaznak.</p>	<p>A tanúsítási szinttől és a témakörökön belül pontoktól (kreditektől) független előfeltételek</p> <p>Majd ezeket a pontokat összeadva megkapják a LEED tanúsítási szintet.</p> <p>A LEED-en belül is számos különböző minősítési rendszer létezik. Minden minősítési rendszert egy-egy sajátos alágazatban való alkalmazásra terveztek (pl. új építés, jelentős felújítás, alapszerkezet- és burkolatfejlesztés, iskola-/kiskereskedelmi/egészségügyi épületek új építése és jelentős felújítása, meglévő épületek: üzemeltetés és karbantartás).</p>

<sup>42</sup> BREEAM, Building Research Establishment LTD, weboldal: <https://breeam.com/>

<sup>43</sup> USGBC, LEED, weboldal: [www.usgbc.org/LEED](http://www.usgbc.org/LEED)

Az elért eredmény megjelenítése		
---------------------------------	---	---

**2. melléklet: Zöld jelzáloglevél/Zöld jelzáloglevél-program külső felülvizsgálata – formanyomtatvány**

**1. szakasz: Alapinformációk**

<b>Kibocsátó neve:</b>	Takarék Jelzálogbank Nyrt.
<b>A zöld jelzáloglevél ISIN-kódja vagy adott esetben a Kibocsátó zöld jelzáloglevél-keretrendszerének neve:</b>	Takarék Jelzálogbank zöld jelzáloglevél-keretrendszer
<b>A felülvizsgáló neve:</b>	Sustainalytics
<b>Formanyomtatvány kitöltésének dátuma:</b>	2021. szeptember 22.
<b>A felülvizsgálati dokumentum közzétételének dátuma:</b>	

**2. szakasz: A felülvizsgálatot áttekintése**

**A FELÜLVIZSGÁLAT HATÓKÖRE:**

A felülvizsgálat hatókörének összegzésére – az adott esetnek megfelelően – használható az alábbi szöveg vagy az módosítható.

A felülvizsgálat a következő elemeket értékelte, és megerősítette azok összhangját a zöld kötvényekre vonatkozó alapelvekkel (Green Bond Principles, GBP):

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A bevételek felhasználása       | <input checked="" type="checkbox"/> Projektek értékelésének és kiválasztásának folyamata |
| <input checked="" type="checkbox"/> A bevételekkel való gazdálkodás | <input checked="" type="checkbox"/> Jelentéstétel  |

**A FELÜLVIZSGÁLÓ SZEREPKÖRE(I)**

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tanácsadás (beleértve a minősítési szakvéleményt is) | <input type="checkbox"/> Tanúsítás |
| <input type="checkbox"/> Ellenőrzés  | <input type="checkbox"/> Minősítés |
| <input type="checkbox"/> Egyéb <i>(kérjük, fejtse ki):</i>                               |                                    |

Megjegyzés: Több felülvizsgálat/különböző szolgáltatók esetén kérjük, hogy külön formanyomtatványt töltsenek ki minden felülvizsgálat esetében.

**A FELÜLVIZSGÁLAT VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓJA és/vagy A TELJESKÖRŰ FELÜLVIZSGÁLATRA MUTATÓ LINK (adott esetnek megfelelően)**

Lásd a fenti Összefoglaló értékelést.

**3. szakasz: Részletes felülvizsgálat**

A felülvizsgálatot végző személyeket arra bátorítjuk, hogy a lehető legnagyobb részletességgel adják meg az alábbi információkat, és a megjegyzés rovatban ismertessék felülvizsgálatuk hatókörét.

**1. A BEVÉTELEK FELHASZNÁLÁSA**

A szakaszra vonatkozó általános észrevételek (ha vannak):

A kötvényből származó bevételek felhasználásának támogatható kategóriája (nevezetesen a zöld épületekbe történő beruházás) összhangban van a zöld kötvényekre vonatkozó alapelvekben foglaltakkal. A Sustainabilitycs úgy véli, hogy a támogatható kategóriába történő beruházások pozitív környezeti hatásokkal bírnak majd, és előmozdítják az ENSZ fenntartható fejlődési céljait, különösen a 7., 9. és 11. célt.

**Bevétel-felhasználási kategóriák a zöld kötvényekre vonatkozó alapelveknek megfelelően:**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Megújuló energia   | <input type="checkbox"/> Energiahatékonyság   |
| <input type="checkbox"/> A szennyezés megelőzése és csökkentése   | <input type="checkbox"/> Az élő természeti erőforrások és a földhasználat környezetileg fenntartható kezelése |
| <input type="checkbox"/> A szárazföldi és vízi biológiai sokféleség megőrzése   | <input type="checkbox"/> Tiszta szállítás   |
| <input type="checkbox"/> Fenntartható víz- és szennyvízkezelés  | <input type="checkbox"/> Az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás  |
| <input type="checkbox"/> Ökológiailag hatékony és/vagy a körkörös gazdasághoz igazított termékek, gyártási technológiák és folyamatok   | <input checked="" type="checkbox"/> Zöld épületek   |
| <input type="checkbox"/> A kibocsátáskor ismeretlen, de jelenleg várhatóan megfelel a GBP-ben szereplő kategóriáknak, vagy más, a GBP-ben még nem szereplő, támogatható témakörök | <input type="checkbox"/> Egyéb (kérjük, fejtse ki):   |

Adott esetben kérjük, adja meg a környezeti taxonómiát, ha az nem a GBP:

**2. A PROJEKTEK ÉRTÉKELÉSÉNEK ÉS KIVÁLASZTÁSÁNAK FOLYAMATA**

A szakaszra vonatkozó általános észrevételek (ha vannak):

A TakarékJelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Bizottsága (ZJB) felügyeli a projektek értékelésének és kiválasztásának belső folyamatát, többek között az összes projektnek a támogathatósági feltételeknek megfelelően történő felülvizsgálatát, értékelését és

kiválasztását. A TakarékJelzálogbanknál érvényben vannak a magyar és az uniós jogszabályokkal összhangban finanszírozott eszközökhöz kapcsolódó társadalmi és környezeti kockázatok azonosítására és kezelésére szolgáló belső eljárások, amelyek alkalmazhatók a keretrendszer alapján hozott összes forráshelyezési döntésre. A Sustainalytics úgy véli, hogy a projektkiválasztási folyamat összhangban van a piaci gyakorlattal.

**Értékelés és kiválasztás**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A kibocsátó környezeti fenntarthatósági céljait igazoló iratok  | <input checked="" type="checkbox"/> Dokumentált folyamat annak megállapítására, hogy a projektek illeszkednek-e a meghatározott kategóriákba |
| <input checked="" type="checkbox"/> A zöld jelzáloglevél származó bevételekből támogatható projektek meghatározott és átlátható kritériumai | <input checked="" type="checkbox"/> Dokumentált folyamat a projekthez kapcsolódó lehetséges ESG-kockázatok azonosítására és kezelésére       |
| <input type="checkbox"/> A projektek értékelési és kiválasztási kritériumainak összefoglalója nyilvánosan hozzáférhető                      | <input type="checkbox"/> Egyéb <i>(kérjük, fejtse ki)</i> :  |

**A felelősségi körökkel és az elszámoltathatósággal kapcsolatos információk**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Külső tanácsadástól vagy ellenőrzéstől függő értékelési/kiválasztási kritériumok | <input type="checkbox"/> Házon belüli értékelés |
| <input type="checkbox"/> Egyéb <i>(kérjük, fejtse ki)</i> :  |   |

**3. A BEVÉTELEKKEL VALÓ GAZDÁLKODÁS**

A szakaszra vonatkozó általános észrevételek *(ha vannak)*:

A ZJB a bevételekkel való gazdálkodást is felügyeli, amely a rendszer nyomon követésére szolgáló, meglévő informatikai architektúrája segítségével, portfólió-alapú megközelítést alkalmazva követi nyomon a támogatható eszközökbe történő forráshelyezést. A ki nem helyezett bevételeket ideiglenesen a TakarékJelzálogbank likvideszköz-állományában tartják. Ez összhangban van a piaci gyakorlattal.

**A bevételek nyomon követése:**

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A zöld jelzáloglevelekből származó bevételeket a kibocsátó megfelelő módon elkülöníti vagy nyomon követi | <input checked="" type="checkbox"/> Azon ideiglenes befektetési eszközök tervezett típusainak közzététele, amelyekbe a ki nem helyezett bevételeket elhelyezik |
| <input type="checkbox"/> Egyéb <i>(kérjük, fejtse ki)</i> :  |  |



**További közzététel:**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Kizárólag jövőbeli beruházásokba történő forráskihelyezés        | <input checked="" type="checkbox"/> Meglévő és jövőbeli beruházásokba egyaránt történő forráskihelyezés |
| <input type="checkbox"/> Források egyedi folyósításokhoz való hozzárendelése              | <input checked="" type="checkbox"/> Források egyedi folyósítások egy csoportjához való hozzárendelése   |
| <input checked="" type="checkbox"/> A ki nem helyezett bevételek állományának közzététele | <input type="checkbox"/> Egyéb <i>(kérjük, fejtse ki):</i>  |

**4. JELENTÉSTÉTEL**

A szakaszra vonatkozó általános észrevételek (ha vannak):

A TakarékJelzálogbanknak szándékában áll a bevételek kihelyezéséről a weboldalán éves szinte jelentést tenni a teljes kihelyezésig. A jelentésben szerepelni fog az azonosított támogatható zöldhitelek-állomány nagysága, a támogatható zöld hitelekhez kihelyezett teljes összeg, a ki nem helyezett bevételek egyenlege, valamint a finanszírozás és a refinanszírozás aránya. Ezen túlmenően a TakarékJelzálogbank elkötelezett az iránt, hogy a hatást mutató releváns mérőszámokról is beszámoljon. A Sustainabilitycs úgy véli, hogy a TakarékJelzálogbankkihelyezésekkel és hatásokkal kapcsolatos jelentéstétele összhangban van a piaci gyakorlattal.

**A bevételek felhasználására vonatkozó jelentéstétel:**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Projektenként                                  | <input checked="" type="checkbox"/> Projektportfólió-alapon |
| <input type="checkbox"/> Az egyes jelzáloglevelekhez kapcsolódóan külön | <input type="checkbox"/> Egyéb <i>(kérjük, fejtse ki):</i>  |

**Jelentett adatok:**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Kihelyezett összegek  | <input type="checkbox"/> A teljes beruházás zöld jelzáloglevelekből finanszírozott része |
| <input checked="" type="checkbox"/> Egyéb <i>(kérjük, fejtse ki):</i> Az azonosított támogatható zöldjelzáloghitelek-állomány nagysága, a ki nem helyezett bevételek egyenlege, a finanszírozás és a refinanszírozás aránya |  |

**Gyakoriság:**

- Éves  Féléves  
 Egyéb (kérjük, fejtse ki):

**Hatások jelentése:**

- Projektenként  Projektportfólió-alapon  
 Az egyes jelzáloglevelekhez kapcsolódóan külön  Egyéb (kérjük, fejtse ki):

**Jelentett adatok (előrejelzett vagy utólagos tényadatok):**

- ÜHG-kibocsátás/megtakarítás  Energiamegtakarítás  
 Csökkenő vízhasználat  Egyéb ESG-mutatók (kérjük, fejtse ki): A támogatható zöldjelzáloghitel-portfólió részletes, kölcsön- és ingatlantípusonkénti, valamint régiónkénti bontásban való ismertetése

**Gyakoriság**

- Éves  Féléves  
 Egyéb (kérjük, fejtse ki):

**Közzététel módja**

- Az éves beszámolóban közzétett tájékoztatás  A fenntarthatósági jelentésben közzétett tájékoztatás  
 Eseti dokumentumokban közzétett tájékoztatás  Egyéb (kérjük, fejtse ki): a weboldalon  
 A jelentések felülvizsgálata (ha igen, kérjük, adja meg, hogy a jelentések mely részeit vetik alá külső felülvizsgálatnak):

Adott esetben adja meg annak a nevét és közzétételének dátumát a hasznos linkek részben.

**HASZNOS LINKEK** (pl. a felülvizsgáló módszertanának vagy igazolványainak áttekintése, a kibocsátó dokumentációja stb.)

## ADJA MEG AZ EGYÉB KÜLSŐ FELÜLVIZSGÁLATOKAT (HA VAN ILYEN)

### Felülvizsgálat típusa(i):

- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Tanácsadás (beleértve a minősítési szakvéleményt is) | <input type="checkbox"/> Tanúsítás |
| <input type="checkbox"/> Ellenőrzés / audit                                   | <input type="checkbox"/> Minősítés |
| <input type="checkbox"/> Egyéb <i>(kérjük, fejtse ki):</i>                    |                                    |

### Felülvizsgáló(k):

### Közzététel dátuma:

## A FÜGGETLEN FELÜLVIZSGÁLÓ SZEREPKÖRE(I) A GBP-BEN MEGHATÁROZOTTAK SZERINT

- i. Minősítési szakvélemény: Környezetvédelmi szakértelemmel rendelkező, a kibocsátótól független intézmény adhat ki minősítési szakvéleményt. Az intézménynek függetlennek kell lennie a kibocsátót a zöld jelzáloglevél-keretrendszer kapcsán segítő tanácsadótól, vagy megfelelő eljárásokat, például információs akadályokat kell bevezetni be az intézményen belül, hogy biztosítsák a minősítési szakvélemény függetlenségét. Normál esetben ez magában foglalja a zöld kötvényekre vonatkozó alapelvekkel való összhang vizsgálatát. Ez magában foglalhatja különösen a kibocsátó átfogó célkitűzéseinek, stratégiájának, politikájának és/vagy a környezeti fenntarthatósággal kapcsolatos folyamatainak vizsgálatát, valamint a bevételek felhasználásával finanszírozni tervezett projekt típusok környezeti jellemzőinek értékelését.
- ii. Ellenőrzés: A kibocsátó független ellenőrzést kérhet egy sor meghatározott (jellemzően az üzleti folyamatokra vonatkozó és/vagy a környezeti) kritérium alapján. Az ellenőrzés középpontjában a belső vagy külső szabványokkal vagy a kibocsátó által tett kijelentésekkel való összhang állhat. Ezenkívül a mögöttes eszközök környezeti szempontból fenntartható jellemzőinek értékelését is nevezhetjük ellenőrzésnek, és hivatkozhatunk külső kritériumokra. A bevételek felhasználására, a zöld jelzáloglevélből származó pénzeszközök kihelyezésére, a környezeti hatásról szóló nyilatkozattételre vagy a jelentéstételnek a GBP-vel való összehangolására szolgáló kibocsátói belső nyomon követési módszerre vonatkozó biztosíték vagy igazolás szintén nevezhető ellenőrzésnek.
- iii. Tanúsítás: A kibocsátó tanúsíthatja a zöld jelzáloglevelét vagy az ahhoz kapcsolódó keretrendszert, illetve a bevételek felhasználását egy elismert külső zöld szabvány vagy címke alapján. Egy szabvány vagy címke sajátos kritériumokat határoz meg, és az ilyen kritériumokkal való összhangot általában szakképesített, akkreditált harmadik felek vizsgálják, amelyek ellenőrizhetik a tanúsítási kritériumoknak való megfelelést.
- iv. Zöld kötvények/jelzáloglevelek minősítése: A kibocsátó egy meghatározott pontozási/minősítési módszertan szerint értékelteheti vagy megvizsgálhatja szakképesített harmadik felekkel, például szakosodott kutatási szolgáltatókkal vagy hitelminősítő intézetekkel a zöld jelzáloglevelét, vagy az ahhoz kapcsolódó keretrendszert, illetve annak valamely kulcsfontosságú funkcióját, például a bevételek felhasználását. Lehetséges eredmények: a környezeti teljesítményre vonatkozó adatokra helyezett hangsúly, a folyamat értékelése a GBP vagy más referenciaérték, például egy 2 °C-os globális éghajlatváltozási forgatókönyv viszonylatában. Az ilyen pontozás/minősítés különbözik a hitelminősítésektől, ennek ellenére jelentős környezeti kockázatokat tükrözhetnek.

## Felelősséget kizáró nyilatkozat

**Copyright ©2021 Sustainalytics. Minden jog fenntartva.**

A jelen dokumentumban szereplő vagy hivatkozott információk, módszerek és vélemények a Sustainalytics és/vagy harmadik fél beszállítói tulajdonát képezik (a továbbiakban: „Harmadik Felek Adatai”), és csak a Sustainalytics által közzétett formában és formátumban tehetők hozzáférhetővé harmadik felek számára; ellenkező esetben megfelelő hivatkozás szükséges és a Sustainalytics-t meg kell nevezni ezen adatok forrásaként. Ezek csak tájékoztató jellegűek, és (1) nem minősülnek bármely termék vagy projekt támogatásának; (2) nem minősülnek befektetési tanácsadásnak, pénzügyi tanácsadásnak vagy hivatalos tájékoztatónak; (3) nem értelmezhetők értékpapírok vásárlására vagy eladására, valamely projekt kiválasztására vagy bármilyen üzleti tranzakció megkötésére vonatkozó ajánlattételként vagy erre utaló jelzésként; (4) nem minősülnek a kibocsátó gazdasági teljesítménye, pénzügyi kötelezettségei vagy hitelképessége értékelésének; és/vagy (5) nem szerepeltek és nem is szerepeltethetők semmilyen részvénykibocsátási tevékenységgel kapcsolatos közzétételben.

A kibocsátó által rendelkezésre bocsátott információkon alapulnak, és ezért nem garantálható azok forgalomképessége, teljeskörűsége, pontossága, naprakészsége vagy adott célra való alkalmassága. Az információkat és adatokat azok jelenlegi formájában biztosítjuk, és azok a Sustainalytics-nek ezen információk és adatok létrehozása és közzététele pillanatában érvényes véleményét tükrözik. A Sustainalytics semmilyen módon nem vállal felelősséget az itt szereplő információk, adatok vagy vélemények felhasználásából eredő károkért, kivéve, ha a törvény ezt kifejezetten előírja. A harmadik felek nevére vagy Harmadik Felek Adataira való hivatkozás célja megfelelően elismerni azok tulajdonjogát, és nem minősül az ilyen tulajdonosok általi szponzorációnak vagy támogatásnak. Külső adatszolgáltatóink listája és azok felhasználási feltételei elérhetők a weboldalunkon. További információkért kérjük, látogasson el a következő internetes oldalra: <http://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers>.

Teljes mértékben a kibocsátó felelős a kötelezettségvállalásainak való megfelelés igazolásáért és biztosításáért, valamint a kötelezettségei teljesítéséért és figyelemmel kíséréséért.

Az angol nyelvű és a lefordított változatok közötti eltérések esetén az angol nyelvű változat az irányadó.

## A Sustainalytics bemutatása (a Morningstar cégcsoportjának tagja)

A Sustainalytics, amely a Morningstar nevű, amerikai pénzügyi cég érdekeltségébe tartozik, környezeti, társadalmi és irányítási (ESG) kutatásokkal, minősítéssel és adatkezeléssel foglalkozó cég, amely világszerte támogatja a befektetőket a felelős befektetési stratégiák kidolgozásában és végrehajtásában. A világ vezető vagyongazdálkodói és nyugdíjalapjainak százaival dolgozik együtt, akik beépítik beruházási folyamataikba az ESG és vállalatirányítási információkat és értékeléseket. A világ legjelentősebb kibocsátói – a multinacionális vállalatoktól kezdve, a pénzügyi intézményeken át a kormányokig – szintén a Sustainalytics-re támaszkodnak, ha hiteles minősítési szakvéleményre van szükségük zöld, szociális és fenntartható kötvény-keretrendszereik kapcsán. 2020-ban a Climate Bonds Initiative harmadik egymást követő évben a „Tanúsított éghajlatvédelmi kötvények legnagyobb jóváhagyott hitelesítője” (Largest Approved Verifier for Certified Climate Bonds) megtisztelő címet adományozta a Sustainalytics-nak. 2020-ban az Environmental Finance is elismerte a társaságot, amikor a második egymást követő évben adományozta neki a „Legnagyobb külső felülvizsgáló” (Largest External Reviewer) címet. További információkért kérjük, látogasson el a következő internetes oldalra: [www.sustainalytics.com](http://www.sustainalytics.com).



**GlobalCapital**  
SRI Awards

Named

2015: Best SRI or Green Bond Research or Rating Firm  
2017, 2018, 2019: Most Impressive Second Opinion Provider



# ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI JELENTÉS

2021. Szeptember

Alacsony szén-dioxid kibocsátású épületek	Jelentés időszaka	Típus	Zöld jelzáloglevél finanszírozásra alkalmas volumen <sup>a</sup>	A teljes portfólió finanszírozás aránya <sup>b</sup>	Zöld jelzáloglevél finanszírozásra alkalmas volumen aránya <sup>c</sup>	Átlagos portfólió élettartam <sup>d</sup>	Alapterületre vetített éves energia megtakarítás <sup>e</sup>	Elért éves CO <sup>2</sup> kibocsátás csökkenés <sup>f</sup>
Megnevezés	[yyyy]	[-]	[Forint]	[%]	[%]	[évek]	[MWh/év]	[tCO <sub>2</sub> /év]
<b>Takarék Jelzálogbank Nyrt.</b>	2021	Alacsony szén-dioxid kibocsátású épület	97,247,502,228	100	100	16.3	102,519	18,761
<b>Családi ház</b>	2021	Ingatlan	36,990,770,266	38	100	16.3	49,100	8,985
<b>Társasház</b>			60,256,731,926	62	100	16.3	53,419	9,776

<sup>a</sup> A kibocsátó által a zöld jelzáloglevél finanszírozásra alkalmas jelzáloghitel-portfólió vagy portfólióelemek volumene.

<sup>b</sup> A portfólió teljes kibocsátó által finanszírozott hányada.

<sup>c</sup> A portfólió zöld jelzáloglevéllel finanszírozható része.

<sup>d</sup> A zöld jelzáloglevelekkel finanszírozható jelzáloghitelek hátralévő átlagos futamideje.

<sup>e</sup> Alapterületre vetített energia megtakarítás a legjobb 15% és az országos épületállományra vonatkozó referenciaérték közötti különbség figyelembevételével

<sup>f</sup> Az üvegházhatású gázok kibocsátásában elért csökkenés mértékének meghatározása, az alapterületre vetített energia megtakarítás és a szén-dioxid kibocsátás intenzitásának szorzataként.



**ix) Az Alaptájékoztató „11.2. Egyéb megtekinthető dokumentumok” fejeztében című fejezete:  
az alábbiakról:**

- Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer, amennyiben a Kibocsátó rendelkezik ilyen dokumentummal
- Külső véleményező Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer nyilatkozata, amennyiben a Kibocsátó rendelkezik ilyen dokumentummal

A rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettségek keretében közzétételre kerülő dokumentumok, az Alaptájékoztató, annak kiegészítései, az egyes részkiadásokhoz kapcsolódó Végleges Feltételek, a nyilvános forgalomba hozatali eljárások eredménye a BÉT honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)), az MNB által üzemeltetett tőkepiaci közzétételi weboldalon ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)), illetve a Kibocsátó honlapján (<http://takarekjzb.hu>) jelennek meg, valamint a Kibocsátó az Alaptájékoztatót és kiegészítéseit nyomtatott formában a befektető részére - kérésére - ingyenesen rendelkezésére bocsátja. Az elektronikus úton történő közzététel esetében a Kibocsátó biztosítja, hogy a dokumentumok mindaddig könnyen hozzáférhető legyenek, amíg a jelzáloglevél forgalomban van. A Kibocsátó közzétételeit a fentiekben megjelölt helyeken teszi közzé, valamint megküldi a nyilvánosság számára hozzáférhető, a Kibocsátó által kiválasztott, honlappal rendelkező média szerkesztőségnek

Felhívjuk a tisztelt befektetők figyelmét, hogy a Kibocsátó Igazgatósága 105/2017. (09.14.) számú határozatával akként döntött, hogy a Tpt. 54. § (2) bekezdésének megfelelően rendszeres tájékoztatási kötelezettségét a jövőben kizárólag a féléves és az éves jelentések nyilvánosságra hozatalával teljesíti.

**Az alábbira módosul:**

A rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettségek keretében közzétételre kerülő dokumentumok, az Alaptájékoztató, annak kiegészítései, az egyes részkiadásokhoz kapcsolódó Végleges Feltételek, a nyilvános forgalomba hozatali eljárások eredménye a BÉT honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)), az MNB által üzemeltetett tőkepiaci közzétételi weboldalon ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)), illetve a Kibocsátó honlapján (<http://takarekjzb.hu>) jelennek meg, valamint a Kibocsátó az Alaptájékoztatót és kiegészítéseit nyomtatott formában a befektető részére - kérésére - ingyenesen rendelkezésére bocsátja. Az elektronikus úton történő közzététel esetében a Kibocsátó biztosítja, hogy a dokumentumok mindaddig könnyen hozzáférhető legyenek, amíg a jelzáloglevél forgalomban van. A Kibocsátó közzétételeit a fentiekben megjelölt helyeken teszi közzé, valamint megküldi a nyilvánosság számára hozzáférhető, a Kibocsátó által kiválasztott, honlappal rendelkező média szerkesztőségnek

Felhívjuk a tisztelt befektetők figyelmét, hogy a Kibocsátó Igazgatósága 105/2017. (09.14.) számú határozatával akként döntött, hogy a Tpt. 54. § (2) bekezdésének megfelelően rendszeres tájékoztatási kötelezettségét a jövőben kizárólag a féléves és az éves jelentések nyilvánosságra hozatalával teljesíti.

- II. Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó 2021. szeptember 29. napján rendkívüli tájékoztatás keretében közzétette, hogy a Magyar Nemzeti Bank 2021. szeptember 16. napján kelt H-JÉ-III-52/2021. számú határozatával figyelmeztetésben részesítette a Kibocsátót, ezért az Alaptájékoztató III. Regisztrációs Okmány 7.2.4 Bírósági választott bírósági és hatósági eljárások fejezete:

**az alábbiakról:**

Magyar Nemzeti Bank 2020. augusztus 28-án a Kibocsátó hitelkockázatok kezelésével kapcsolatos egyes szabályzatainak naprakésztségében fennálló elmaradások, és információbiztonsági hiányosságok vonatkozásában megállapított jogszabálysértések miatt összesen 2.000.000,- Ft, azaz Kettőmillió forint összegű bírság megfizetésére kötelezte a Kibocsátót.

Magyar Nemzeti Bank 2020. november 19-én adatszolgáltatási hiányosságok miatt 5.500.000,- Ft, azaz Ötmillióöttszázezer forint összegű bírság megfizetésére kötelezte a Kibocsátót.

A Kibocsátó nem tudja garantálni, hogy bármely ilyen, illetve a jövőben megindításra kerülő per vagy hatósági eljárás végleges kimenetele nem lesz hatással a működési eredményeire és/vagy a pénzügyi helyzetére.

A Kibocsátónak nincs tudomása olyan, az elmúlt 12 hónapot érintő, bírósági eljárásról, amelyek jelentős hatást gyakorolhattak a Kibocsátó és/vagy a TakaréK Csoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére.

**az alábbira változik:**

Magyar Nemzeti Bank 2020. augusztus 28-án a Kibocsátó hitelkockázatok kezelésével kapcsolatos egyes szabályzatainak naprakésztségében fennálló elmaradások, és információbiztonsági hiányosságok vonatkozásában megállapított jogszabálysértések miatt összesen 2.000.000,- Ft, azaz Kettőmillió forint összegű bírság megfizetésére kötelezte a Kibocsátót.

Magyar Nemzeti Bank 2020. november 19-én adatszolgáltatási hiányosságok miatt 5.500.000,- Ft, azaz Ötmillió-ötszázezer forint összegű bírság megfizetésére kötelezte a Kibocsátót.

A Magyar Nemzeti Bank 2021. szeptember 16. napján kelt H-JÉ-III-52/2021. számú határozatával figyelmeztetésben részesítette a Kibocsátót az alábbiak szerint a jövőben mindenkor határidőben tegyen eleget a rendszeres tájékoztatási kötelezettségére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek, ennek keretében minden naptári hónap utolsó napjára vonatkozóan a részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát sorozatonként, a saját részvény állományok feltüntetésével, és az alaptőke nagyságát haladéktalanul, de legkésőbb a következő munkanapon tegye közzé

A Kibocsátó nem tudja garantálni, hogy bármely ilyen, illetve a jövőben megindításra kerülő per vagy hatósági eljárás végleges kimenetele nem lesz hatással a működési eredményeire és/vagy a pénzügyi helyzetére.

A Kibocsátónak nincs tudomása olyan, az elmúlt 12 hónapot érintő, bírósági eljárásról, amelyek jelentős hatást gyakorolhattak a Kibocsátó és/vagy a TakaréK Csoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére.

- III. Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó 2021. szeptember 30. napján tájékoztatásokat kapott a Kibocsátóban fennálló közvetetten birtokolt szavazati jogot biztosító részvények és szavazati jog arányoknak a megváltozására vonatkozóan, ezért az Alaptájékoztató III. Regisztrációs okmányának 2.2 A Kibocsátó története és fejlődése fejezete:

**az alábbiról:**

A TakaréK (volt FHB) Jelzálogbank Nyrt. 1998-ban kezdte meg működését, lefektette a jelzáloghitelezési üzletág alapjait a magyar bankpiacon, kialakította stratégiáját, ügyfélkörét, és országszerte elérhetővé tette a jelzálog-alapú finanszírozást. A Kibocsátó eszköz és forrás oldalon egyaránt fokozatosan finomodó, formálódó termékkört alakított ki, mely egyaránt jól igazodott a tőkepiac feltételeihez és az ügyfelek igényeihez. Fő tevékenysége a lakáscélú ingatlanok fejlesztésének és vásárlásának a finanszírozása és az államilag támogatott lakáshitelek folyósítása lett. Fokozatosan megismertette a piaccal a jelzálogleveleket, elfogadottá, népszerűvé tette a piacon ezt az eszközosztályt, közvetlen kapcsolatokat alakított ki a hosszúlejáratú befektetési lehetőségeket kereső befektetői körrel és kiépítette a nyilvános kibocsátás elsődleges és másodlagos piacának alaprendszerét. A 2000. év végére a magyar lakásfinanszírozás és értékpapír-kibocsátás jelentős szereplőjévé vált. A Kibocsátó 9 alkalommal: nyerte el a BÉT által alapított „Az év legjobb hitelpapír kibocsátója” díját, legutóbb 2019-ben.

A 2003-as év során lezajlott a Kibocsátó részleges privatizációja a részvények a nyilvános értékesítése és forgalomba hozatala, a törzsrészvények tőzsdei bevezetése és forgalmazása. 2007. augusztus végén folytatódott a részleges privatizáció. A tulajdonosi kör 2020. december 31.-i állapot szerinti megoszlását jelen Alaptájékoztató a III.6 fejezet tartalmazza.

A 2006-ban a TakaréK (volt FHB) Kereskedelmi Bank megalakulásával megindult a volt FHB Csoport kiépülése. A TakaréK (volt FHB) Jelzálogbank Nyrt., mint a volt FHB Csoport anyavállalata, tulajdonosi felügyeletet gyakorolt a csoport tagjai felett.

A TakaréK Jelzálogbank Nyrt. és a vele összevont alapú felügyelet alatt, illetőleg többségi tulajdonában álló TakaréK (volt FHB) Kereskedelmi Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2015. szeptember 23. napján az Szhitv. szerinti „Integrációs Szervezet” tagjává vált, s ezzel az MTB-vel összevont alapú felügyelet alá került. A Kibocsátóval korábban összevont alapú felügyelet alatt álló vállalkozások szintén bekerültek a prudenciális konszolidációba azaz összevont alapú felügyelet alá kerültek. Az Integrációs Szervezet és annak tagjai egymás kötelezettségeiért a Ptk. szabályai szerinti egyetemlegesen kötelesek helytállni. Az egyetemleges felelősség az Integrációs Szervezettel és annak tagjaival szemben fennálló valamennyi követelésre kiterjed, függetlenül azok keletkezésének időpontjától.

A Kibocsátó 2017. decembere és 2019. októbere között nagyrészt az MTB részére értékesítette az összes leányvállalatában meglévő részesedését. s ezzel a korábbi Takaréék (volt FHB) Jelzálogbank Csoport megszűnt.

A Kibocsátó új neve 2018. június 25-től hivatalosan Takaréék Jelzálogbank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság lett.

A Kibocsátó 2018-tól tiszta jelzálogbankként működik, fő tevékenységi köre a jelzáloghitelek refinanszírozása a Takaréék Csoport tagjai és csoporton kívüli partnerbankok számára, valamint a jelzáloglevél kibocsátás. (A Takaréék Csoport, illetve az összevont felügyelet alá tartozó tagjainak részletes leírását a III. Regisztrációs okmány 3.7 A Kibocsátó Takaréék Csoporton belüli pozíciója című fejezet tartalmazza.) Ezen felül még az amortizálódó jelzáloghitel portfóliójának kezelését végzi.

2019. októberében alapvetően megváltozott a Kibocsátó tulajdonosi összetétele, mert az MTB Zrt. 2019. október 24. napján, tőzsdén kívüli tranzakció keretében megvásárolta az összes a Takaréékbank Zrt-be beolvadó - akkor még - szövetségi hitelintézetnél meglévő Takaréék Jelzálogbanki részvényt. A tranzakció következtében az MTB által a Kibocsátóban birtokolt szavazati jog aránya 86,20% lett.

2020. május 15. napján a Kibocsátó minősített többséggel rendelkező tulajdonosa, az MTB közös pénzügyi holding társaság létrehozásáról írt alá szándéknyilatkozatot, a MKB Bank Nyrt.-vel, amelyhez 2020. május 26. napján csatlakozott a Budapest Hitel- és Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság is. Az MTB részvételével megalapításra került a Magyar Bankholding Zártkörűen Működő Részvénytársaság, melyben az MTB Zrt. 33,33%-os közvetlen tulajdoni részesedéssel rendelkezett.

Az MTB ezt a részesedést 2020. október 30-án értékesítette a minősített többséggel rendelkező tulajdonosa, a Magyar Takaréék Befektetési és Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság részére, ezáltal a Magyar Bankholding Zrt-ben tulajdoni részesedése megszűnt. A Magyar Takaréék Befektetési és Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság ugyancsak 2020. október 30. napján Befektetési és Szindikátusi Szerződést írt alá a Budapest Bank Zrt., az MKB Bank Nyrt. meghatározó tulajdonosaival és a Magyar Bankholding Zártkörűen Működő Részvénytársasággal.

A Kormány 2020. decemberében az 574/2020. (XII. 9.) Korm. rendeletével a Budapest Hitel- és Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság, az MKB Bank Nyrt. és az MTB részvényeinek a Magyar Bankholding Zártkörűen Működő Részvénytársaság általi megszerzése nemzetstratégiai jelentőségűnek minősítette.

2020. december 15-én megkezdte tényleges működését a Magyar Bankholding Zrt., miután a Magyar Nemzeti Bank engedélyének birtokában a Budapest Bank Zrt., az MKB Bank Nyrt. és az MTB Zrt. meghatározó tulajdonosai a banki részvényeiket a közös holding társaságba apportálták. Ezzel Magyarország második legnagyobb bankcsoportja jött létre, amelyben a Magyar Állam a Corvinus Nemzetközi Befektetési Zrt. révén 30,35 százalék, az MKB eddigi közvetlen tulajdonosai 31,96 százalék, az MTB eddig közvetlen tulajdonosai pedig 37,69 százalék tulajdonrészrel rendelkeznek.

Az MTB Zrt., mint a Kibocsátó minősített többséggel rendelkező tulajdonosa, továbbá mint kijelölt ajánlattevő 2020. december 30-án kötelező nyilvános vételi ajánlatot tett a Kibocsátó, mint céltársaság által kibocsátott valamennyi részvény vonatkozásában. A kötelező nyilvános vételi ajánlatot a pénzügyi közvetítőrendszer és a pénzügyi szervezetek felügyeletét ellátó Magyar Nemzeti Bank 2021. január 14-én jóváhagyta.

A Kibocsátó 2021. február 18-án rendkívüli tájékoztatás keretében ismertette, a minősített többséggel rendelkező tulajdonosa, az MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. által a Takaréék Jelzálogbank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság által kibocsátott valamennyi részvény vonatkozásában 2020. december 30. napján kötelező nyilvános vételi ajánlat eredményét, mivel az Ajánlat elfogadására nyitva álló határidő 2021. február 17. napján lezárult, és ezen időszak alatt a Kibocsátó részvényesei az alábbi darabszámú részvényeket ajánlották fel érvényesen megvételre:

- 2.103.165,- db (azaz kettőmillió-egyszázharromezer-egyszázhatvanöt darab), egyenként 100,- Ft (azaz száz forint) névértékű „A” sorozatú tőzsrészvény,
- 0,- db (azaz nulla darab), egyenként 100,- Ft (azaz száz forint) névértékű „B” sorozatú elsőbbségi részvény, és
- 0,- db (azaz nulla darab), egyenként 1.000,- Ft (azaz ezer forint) névértékű „C” sorozatú tőzsrészvény,

Az MTB Zrt. a felajánlott részvényeket elfogadja és a kötelező nyilvános vételi ajánlatot eredményesnek minősíti.

Az Ajánlatban meghatározott összes előfeltétel teljesülése esetén a felajánlott részvények átruházása után az MTB Zrt. részesedése a TakarékJelzálogbank Nyrt.-ben 86,20%-ról 88,14%-ra, az MTB Zrt. és a vele összehangoltan eljáró személyek együttes részesedése pedig 94,82%-ról 96,76%-ra nőtt.

A fent hivatkozott tranzakció eredményeként módosult a Kibocsátó közvetett tulajdonosainak a részesedése is. A Magyar TakarékJelzálogbank Nyrt. Kibocsátója a Magyar TakarékJelzálogbank Nyrt. Kibocsátója a nyilvános vételi ajánlatot megelőző 32,49%-os befolyásoló részesedésről a 33 %-os küszöbérték fölé, 33,22%-os befolyásoló részesedésre nőtt. Az Abraham Goldmann Bizalmi Vagyonkezelő Zrt. (Abraham Goldmann Zrt.) közvetett befolyásoló részesedése a Kibocsátóban a nyilvános vételi ajánlatot megelőző 9,87%-os befolyásoló részesedésről a 10%-os küszöbérték fölé, 10,09%-os befolyásoló részesedésre nőtt.

A Kibocsátó a fúzió után az egységes univerzális kereskedelmi bank jelzálogbankja lesz, ugyanakkor fontos megjegyezni, hogy mivel Magyarországon csak 5 jelzálogbank működik, a jövőben is a saját jelzálogbankkal nem rendelkező kereskedelmi bankok fő refinanszírozó partnere kíván lenni.

A TakarékJelzálogbank Nyrt. július 16-án és 2021 július 22-én az alábbi tájékoztatásokat kapta a Kibocsátóban fennálló közvetetten birtokolt szavazati jogot biztosító részvények és szavazati jog arányoknak a megváltozására vonatkozóan:

Társaság	Székhely és Cégbejegyzés	Részesedés és közvetett befolyásoló részesedés a tranzakció előtt	Részesedés és közvetett befolyásoló részesedés a tranzakció után	Időpont
AURUM Magántőkealap	lajstromszáma: 6122-139;	0%	11,07%	2021.07.14 .
QUARTZ Befektetési Alapkezelő Zrt.	1024 Budapest, Lövház utca 39. IV. em.; Cg. 01-10-049427;	9,54%	20,61%	2021.07.14 .
Dry Immo	Ingatlankezelő Zrt. 1077 Bp Wesselényi u 4-3-em 15/b Cg. 01-10-049446;	9,54%	20,61%	2021.07.14
Felis Magántőkealap	lajstromszáma: 6122-85;	9,54%	20,61%	2021.07.14 .
Global Alfa Magántőkealap	lajstromszáma: 6122-140;	0%	22,15%	2021.07.14
Mészáros Lőrinc	8085 Felcsút, Fő utca 311/5 an. Szabó Margit	20,91%	39,76%	2021.07.14
Opus Global Befektetési Alapkezelő Zrt.	1056 Bp. Váci utca 38 Cg 01-10-045654	17,61%	39,76%	2021.07.14 .
Abraham Goldmann Bizalmi Vagyonkezelő Zrt.	1092 Bp. Ferenc krt. 44., Cg. 01-10-049248	9,20%	0%	2021.07.16 .
Gál Miklós	2000 Szentendre Vessző u 8 an. Horváth Piroska	5,31%	0%	2021.07.16 .
Vida József	2060 Bicske, Magyar S. u. 3., an. Kis-Pisti Irén	8,47%	0%	2021.07.16 .
AB Banksoft	1092 Bp. Ferenc krt. 44., Cg. 01-09-289946	9,20%	0%	2021.07.16

#### **az alábbira változott:**

A Takaré (volt FHB) Jelzálogbank Nyrt. 1998-ban kezdte meg működését, lefektette a jelzáloghitelezési üzletág alapjait a magyar bankpiacon, kialakította stratégiáját, ügyfélkörét, és országsszerte elérhetővé tette a jelzálog-alapú finanszírozást. A Kibocsátó eszköz és forrás oldalon egyaránt fokozatosan finomodó, formálódó termékkört alakított ki, mely egyaránt jól igazodott a tőkepiac feltételeihez és az ügyfelek igényeihez. Fő tevékenysége a lakáscélú ingatlanok fejlesztésének és vásárlásának a finanszírozása és az államilag támogatott lakáshitelek folyósítása lett. Fokozatosan megismertette a piaccal a jelzálogleveleket, elfogadottá, népszerűvé tette a piacon ezt az eszközosztályt, közvetlen kapcsolatokat alakított ki a hosszúlejáratú befektetési lehetőségeket kereső befektetői körrel és kiépítette a nyilvános kibocsátás elsődleges és másodlagos piacának alaprendszerét. A 2000. év végére a magyar lakásfinanszírozás és értékpapír-kibocsátás jelentős szereplőjévé vált. A Kibocsátó 9 alkalommal: nyerte el a BÉT által alapított „Az év legjobb hitelpapír kibocsátója” díját, legutóbb 2019-ben.

A 2003-as év során lezajlott a Kibocsátó részleges privatizációja a részvények a nyilvános értékesítése és forgalomba hozatala, a törzsrészvények tőzsdéi bevezetése és forgalmazása. 2007. augusztus végén folytatódott a részleges privatizáció. A tulajdonosi kör 2020. december 31.-i állapot szerinti megoszlását jelen Alaptájékoztató a III.6 fejezet tartalmazza.

A 2006-ban a Takaré (volt FHB) Kereskedelmi Bank megalakulásával megindult a volt FHB Csoport kiépülése. A Takaré (volt FHB) Jelzálogbank Nyrt., mint a volt FHB Csoport anyavállalata, tulajdonosi felügyeletet gyakorolt a csoport tagjai felett.

A Takaré Jelzálogbank Nyrt. és a vele összevont alapú felügyelet alatt, illetőleg többségi tulajdonában álló Takaré (volt FHB) Kereskedelmi Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2015. szeptember 23. napján az Szhitv. szerinti „Integrációs Szervezet” tagjává vált, s ezzel az MTB-vel összevont alapú felügyelet alá került. A Kibocsátóval korábban összevont alapú felügyelet alatt álló vállalkozások szintén bekerültek a prudenciális konszolidációba azaz összevont alapú felügyelet alá kerültek. Az Integrációs Szervezet és annak tagjai egymás kötelezettségeiért a Ptk. szabályai szerinti egyetemlegesen kötelesek helytállni. Az egyetemleges felelősség az Integrációs Szervezettel és annak tagjaival szemben fennálló valamennyi követelésre kiterjed, függetlenül azok keletkezésének időpontjától.

A Kibocsátó 2017. decembere és 2019. októbere között nagyrészt az MTB részére értékesítette az összes leányvállalatában meglévő részesedését. s ezzel a korábbi Takaré (volt FHB) Jelzálogbank Csoport megszűnt.

A Kibocsátó új neve 2018. június 25-től hivatalosan Takaré Jelzálogbank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság lett.

A Kibocsátó 2018-tól tiszta jelzálogbankként működik, fő tevékenységi köre a jelzáloghitelek refinanszírozása a Takaré Csoport tagjai és csoporton kívüli partnerbankok számára, valamint a jelzáloglevél kibocsátás. (A Takaré Csoport, illetve az összevont felügyelet alá tartozó tagjainak részletes leírását a III. Regisztrációs okmány 3.7 A Kibocsátó Takaré Csoporton belüli pozíciója című fejezet tartalmazza.) Ezen felül még az amortizálódó jelzáloghitel portfóliójának kezelését végzi.

2019. októberében alapvetően megváltozott a Kibocsátó tulajdonosi összetétele, mert az MTB Zrt. 2019. október 24. napján, tőzsdén kívüli tranzakció keretében megvásárolta az összes a Takarékbank Zrt-be beolvadó - akkor még - szövetkezeti hitelintézetnél meglévő Takaré Jelzálogbanki részvényt. A tranzakció következtében az MTB által a Kibocsátóban birtokolt szavazati jog aránya 86,20% lett.

2020. május 15. napján a Kibocsátó minősített többséggel rendelkező tulajdonosa, az MTB közös pénzügyi holding társaság létrehozásáról írt alá szándéknyilatkozatot, a MKB Bank Nyrt.-vel, amelyhez 2020. május 26. napján csatlakozott a Budapest Hitel- és Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság is. Az MTB részvételével megalapításra került a Magyar Bankholding Zártkörűen Működő Részvénytársaság, melyben az MTB Zrt. 33,33%-os közvetlen tulajdoni részesedéssel rendelkezett.

Az MTB ezt a részesedést 2020. október 30-án értékesítette a minősített többséggel rendelkező tulajdonosa, a Magyar Takaré Befektetési és Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság részére, ezáltal a Magyar Bankholding Zrt-ben tulajdoni részesedése megszűnt. A Magyar Takaré Befektetési és Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság ugyancsak 2020. október 30. napján Befektetési és Szindikátusi Szerződést írt alá a Budapest Bank Zrt., az MKB Bank Nyrt. meghatározó tulajdonosaival és a Magyar Bankholding Zártkörűen Működő Részvénytársasággal.



A Kormány 2020. decemberében az 574/2020. (XII. 9.) Korm. rendeletével a Budapest Hitel- és Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság, az MKB Bank Nyrt. és az MTB részvényeinek a Magyar Bankholding Zártkörűen Működő Részvénytársaság általi megszerzése nemzetstratégiai jelentőségűnek minősítette.

2020. december 15-én megkezdte tényleges működését a Magyar Bankholding Zrt., miután a Magyar Nemzeti Bank engedélyének birtokában a Budapest Bank Zrt., az MKB Bank Nyrt. és az MTB Zrt. meghatározó tulajdonosai a banki részvényeiket a közös holding társaságba apportálták. Ezzel Magyarország második legnagyobb bankcsoportja jött létre, amelyben a Magyar Állam a Corvinus Nemzetközi Befektetési Zrt. révén 30,35 százalék, az MKB eddigi közvetlen tulajdonosai 31,96 százalék, az MTB eddig közvetlen tulajdonosai pedig 37,69 százalék tulajdonrészrel rendelkeznek.

Az MTB Zrt., mint a Kibocsátó minősített többséggel rendelkező tulajdonosa, továbbá mint kijelölt ajánlattevő 2020. december 30-án kötelező nyilvános vételi ajánlatot tett a Kibocsátó, mint céltársaság által kibocsátott valamennyi részvény vonatkozásában. A kötelező nyilvános vételi ajánlatot a pénzügyi közvetítőrendszer és a pénzügyi szervezetek felügyeletét ellátó Magyar Nemzeti Bank 2021. január 14-én jóváhagyta.

A Kibocsátó 2021. február 18-án rendkívüli tájékoztatás keretében ismertette, a minősített többséggel rendelkező tulajdonosa, az MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. által a TakarékJelzálogbank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság által kibocsátott valamennyi részvény vonatkozásában 2020. december 30. napján kötelező nyilvános vételi ajánlat eredményét, mivel az Ajánlat elfogadására nyitva álló határidő 2021. február 17. napján lezárult, és ezen időszak alatt a Kibocsátó részvényesei az alábbi darabszámú részvényeket ajánlották fel érvényesen megvételre:

- 2.103.165,- db (azaz kettőmillió-egyszázháromezer-egyszázhatvanöt darab), egyenként 100,- Ft (azaz száz forint) névértékű „A” sorozatú tőzsrészvény,
- 0,- db (azaz nulla darab), egyenként 100,- Ft (azaz száz forint) névértékű „B” sorozatú elsőbbségi részvény, és
- 0,- db (azaz nulla darab), egyenként 1.000,- Ft (azaz ezer forint) névértékű „C” sorozatú tőzsrészvény,

Az MTB Zrt. a felajánlott részvényeket elfogadja és a kötelező nyilvános vételi ajánlattételt eredményesnek minősíti.

Az Ajánlatban meghatározott összes előfeltétel teljesülése esetén a felajánlott részvények átruházása után az MTB Zrt. részesedése a TakarékJelzálogbank Nyrt.-ben 86,20%-ról 88,14%-ra, az MTB Zrt. és a vele összehangoltan eljáró személyek együttes részesedése pedig 94,82%-ról 96,76%-ra nőtt.

A fent hivatkozott tranzakció eredményeként módosult a Kibocsátó közvetett tulajdonosainak a részesedése is. A Magyar TakarékJelzálogbank Nyrt. és Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaságnak (MaTak) a Kibocsátóban a nyilvános vételi ajánlatot megelőző 32,49%-os befolyásoló részesedésről a 33 %-os küszöbérték fölé, 33,22%-os befolyásoló részesedésre nőtt. Az Abraham Goldmann Bizalmi Vagyonkezelő Zrt. (Abraham Goldmann Zrt.) közvetett befolyásoló részesedése a Kibocsátóban a nyilvános vételi ajánlatot megelőző 9,87%-os befolyásoló részesedésről a 10%-os küszöbérték fölé, 10,09%-os befolyásoló részesedésre nőtt.

A Kibocsátó a fúzió után az egységes univerzális kereskedelmi bank jelzálogbankja lesz, ugyanakkor fontos megjegyezni, hogy mivel Magyarországon csak 5 jelzálogbank működik, a jövőben is a saját jelzálogbankkal nem rendelkező kereskedelmi bankok fő refinanszírozó partnere kíván lenni.

A TakarékJelzálogbank Nyrt 2021. július 16-án és 2021 július 22-én az alábbi tájékoztatásokat kapta a Kibocsátóban fennálló közvetetten birtokolt szavazati jogot biztosító részvények és szavazati jog arányoknak a megváltozására vonatkozóan:

Társaság	Székhely és Cégbejegyzés	Részesedés és közvetett befolyásoló részesedés a tranzakció előtt	Részesedés és közvetett befolyásoló részesedés a tranzakció után	Időpont
AURUM Magántőkealap	lajstromszáma: 6122-139;	0%	11,07%	2021.07.14
QUARTZ Befektetési Alapkezelő Zrt.	1024 Budapest, Lövház utca 39. IV. em.; Cg. 01-10-049427;	9,54%	20,61%	2021.07.14



Dry Immo	Ingatlankezelő Zrt. 1077 Bp Wesselényi u 4-3-em 15/b Cg. 01-10-049446;	9,54%	20,61%	2021.07.14
Felis Magántőkealap	lajstromszáma: 6122-85;	9,54%	20,61%	2021.07.14
Global Alfa Magántőkealap	lajstromszáma: 6122-140;	0%	22,15%	2021.07.14
Mészáros Lőrinc	8085 Felcsút, Fő utca 311/5 an. Szabó Margit	20,91%	39,76%	2021.07.14
Opus Global Befektetési Alapkezelő Zrt.	1056 Bp. Váci utca 38 Cg 01-10-045654	17,61%	39,76%	2021.07.14
Abraham Goldmann Bizalmi Vagyonkezelő Zrt.	1092 Bp. Ferenc krt. 44., Cg. 01-10- 049248	9,20%	0%	2021.07.16
Gál Miklós	2000 Szentendre Vessző u 8 an. Horváth Piroska	5,31%	0%	2021.07.16
Vida József	2060 Bicske, Magyar S. u. 3., an. Kis-Pisti Irén	8,47%	0%	2021.07.16
AB Banksoft	1092 Bp. Ferenc krt. 44., Cg. 01-09- 289946	9,20%	0%	2021.07.16

A TakarékJelzálogbank Nyrt 2021. szeptember 30-án az alábbi tájékoztatásokat kapta a Kibocsátóban fennálló közvetlen birtokolt szavazati jogot biztosító részvények és szavazati jog arányoknak a megváltozására vonatkozóan:

Társaság	Székhely és Cégbejegyzés	Részesedés és közvetett befolyásoló részesezés a tranzakció előtt	Részesedés és közvetett befolyásoló részesezés a tranzakció után	Időpont
Metis 2 Magántőkealap	lajstromszáma: 6122- 48; képviseli Opus Global Befektetési Alapkezelő Zrt.	0%	5,59%	2021.09.28.
Mészáros Lőrinc	8085 Felcsút, Fő utca 311/5 an. Szabó Margit	39,76%	41,10%	2021.09.28
Opus Global Befektetési Alapkezelő Zrt.	1056 Bp. Váci utca 38 Cg 01-10-045654	39,76%	41,10%	2021.09.28.

Az Alaptájékoztató egyéb fejezeteiben nem változott.

A 8. sz. Kiegészítés a TakarékJelzálogbank Nyrt., a BÉT Zrt. és a MNB által üzemeltetett honlapon tekinthető meg.

## **A BEFEKTETŐK ELÁLLÁSI JOGA**

Azok a befektetők, akik, illetve amelyek a kiegészítés közzététele előtt megállapodást kötöttek az értékpapírok megvásárlására, vagy lejegyzésére, elállhatnak az elfogadó nyilatkozatuktól. Az elállási jog kizárólag azokat a befektetőket illeti meg, akik, illetve amelyek a kiegészítés közzététele előtt megállapodást kötöttek az értékpapírok megvásárlására vagy lejegyzésére, és csak akkor, ha az értékpapírok még nem kerültek átadásra, amikor az Alaptájékoztató kiegészítését szükségessé tevő új tényező, lényeges hiba vagy lényeges pontatlanság felmerült fel vagy azt észlelték. A befektetők, a kiegészítés közzététele után három munkanapon belül elállhatnak az elfogadó nyilatkozatuktól a TakarékJelzálogbank Nyrt. (capitalmarkets\_tjb@takarek.hu) részére eljuttatott nyilatkozat útján.

**FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT**

**A TakarékJelzálogbank Nyrt. 200.000.000.000,- Ft keretösszegű 2021-2022. évi Kibocsátási Programjához  
készített Alaptájékoztatójának  
8. sz. kiegészítéséhez**

Alulírott, mint az Alaptájékoztató Kiegészítésében szereplő információkért felelős személy kijelentem, hogy az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásom szerint a jelen Alaptájékoztató Kiegészítésében szereplő információk megfelelnek a tényeknek, az Alaptájékoztató Kiegészítése a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzáloglevelek, Kötvények, a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, továbbá nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

Budapest, 2021. október 6

A Kibocsátó

Takarék Jelzálogbank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság  
1117 Budapest, Magyar Tudósok körútja 9. G. épület