



ZÖLD JELZÁLOGLEVÉL KERETRENDSZER

MBH Jelzálogbank Nyrt.

2024. Február



TARTALOM

I. Gazdasági, társadalmi és környezetvédelmi felelősség	3
1. Bemutatkozik az MBH Jelzálogbank Nyrt.	3
2. MBHJ zöld stratégiája	3
3. A Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer háttere	4
II. Az MBHJ Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere	5
1. A bevételek felhasználása	6
2. Értékelési és kiválasztási folyamat	10
3. A bevételek kezelése	11
4. Jelentéstétel	12
4.1. Allokációs jelentés	13
4.2. Hatásvizsgálati jelentés	13
III. Külső felülvizsgálat és vélemények	13
1. Független szakértő fél véleménye (Second Party Opinion)	13
2. Kibocsátás utáni külső szakértői igazoló jelentés (Post Issuance External Verification Report)	13

I. GAZDASÁGI, TÁRSADALMI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI FELELŐSSÉG

1. BEMUTATKOZIK AZ MBH JELZÁLOGBANK NYRT.

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

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

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

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

2. MBHJ ZÖLD STRATÉGIA

Az MBHJ az MBH Csoport tagjaként elkötelezett, hogy figyelemmel kísérelje a környezeti és a társadalmi kockázatokat és e funkciókat és alapelveket hosszú távon beépítse a Bank irányítási és üzleti stratégiájába. Az MBHJ 2022-ben megalkotta az MBH Csoport fenntarthatósági stratégiájához illeszkedő, önálló ESG stratégiáját, melyet a Jelzálogbank Igazgatósága 2022. augusztus 10-én a 37/2022 (08.10) határozatával jóváhagyott.

Stratégia bemutatása

A fenntarthatósági tényezők üzleti stratégiába történő integrálásával párhuzamosan az MBHJ a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) felé 2021 végén lefektetett ütemterv alapján meghatározta a jövőbeli, nem pénzügyi közzétételek formátumának és szabványainak célszintjét, valamint a 2023–2025 közötti időszakban potenciálisan elérhető ESG minősítéshez szükséges lépéseket. Fenti vállalásnak megfelelően az MBHJ először 2022-ben tette közzé 2021-re vonatkozó, majd 2023-ban a 2022-re vonatkozó éves gyakoriságú, GRI szabvány szerinti fenntarthatósági – nem pénzügyi – jelentését. Az MBHJ elkötelezett amellett, hogy a BÉT felé történt vállalásának megfelelően az elkövetkező években fokozatosan emelje az ESG jelentéstételének minőségét.

A jelzálog-hitelintézetéről és jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (a továbbiakban Jht.) szerint az MBHJ nem kereskedelmi bank, hanem korlátozott tevékenységre jogosult szakosított hitelintézet és ezért speciális üzleti stratégiája is megköveteli, hogy az MBHJ hosszú távú önálló, specializált fenntarthatósági, illetve zöld stratégiát fogalmazzon meg.

E zöld stratégia alap pilléréként az MBHJ zöld magyarországi ingatlanbiztosítékok megléte mellett zöld refinanszírozási hiteleket kíván nyújtani ellenőrzött módon, amihez a szükséges IT követelményeket áttekintette és felmérte, az érintett saját rendszerek fejlesztését megvalósította. Az MBHJ 2020. októberében csatlakozott az Energy Efficient Mortgage Initiative¹ elnevezésű kezdeményezéshez, amely a Bank elkötelezettségét jelezte az energiahatékony jelzáloghitelezés és zöld jelzáloglevél keretrendszer felállítása iránt. 2022-ben a magyarországi piaci szereplők között elsőként az Európai Jelzálogszövetség európai energiahatékony jelzálog védjeggyel (Energy Efficient Mortgage Label – EEML) minősítette a jelzálogbankot, illetve az általa kibocsátott zöld jelzáloglevelet. Ezzel párhuzamosan a jelzáloghitelezés és a jelzáloglevél kibocsátás területén az MBHJ folyamatosan követi a hazai és nemzetközi sztenderdeket, jogszabályi környezetet és piaci gyakorlatokat a fenntarthatósági stratégia és a befektetői transzparencia javítása érdekében. 2022 első negyedévtől az MBHJ ugyanarra az időpontra vonatkozó negyedéves jelentéseit rendszeresen publikálja zöld tartalommal is, ezzel minden átláthatósági szempontból releváns információt egyidejűleg közlése a zöld jelzáloglevelek iránt érdeklődő befektetők számára.

Az MBHJ létrehozta és folyamatosan működteti a Zöld Jelzáloglevél Bizottságát, hogy erősítse a fenntarthatósági tényezők szerepét a Bank irányításában, különös tekintettel az üzleti és kockázatkezelési területek vonatkozásában. Az MBHJ zöld stratégiája elsősorban az alábbiakra fókuszál: (i) zöld jelzáloghitel-refinanszírozás a partnerbankok számára, (ii) forrásgyűjtés zöld jelzáloglevél kibocsátásából és (iii) a hazai pénzügyi hatóságok és a tőzsde (BÉT) irányelveinek és szabványainak való megfelelés.

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

- az éghajlatváltozás mérséklése;
- az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás.

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

3. A ZÖLD JELZÁLOGLEVÉL KERETRENDSZER HÁTTERE

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

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

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

II. AZ MBHJ ZÖLD JELZÁLOGLEVÉL KERETRENDSZERE

Az MBHJ Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere a Nemzetközi Tőkepiaci Szövetség (ICMA) által publikált Green Bond Principle-t (Zöld Kötvény Alapelveit) veszi alapul. Az ICMA 2021² Zöld Kötvény Alapelvei valamint ahhoz 2022 júliusában kiadott I. számú Függeléke (a továbbiakban együtt: GBP) önkéntes irányelvek, amelyek átláthatóságot és rendszeres nyilvános adatszolgáltatást követelnek meg. A GBP-vel összhangban az MBHJ időről időre zöld jelzálogleveleket kíván kibocsátani, hogy olcsóbb forrást szerezzen az alacsony energiaigényű és fogyasztású, energia hatékony lakó- és kereskedelmi ingatlanok jelzálogkölsönének finanszírozására és refinanszírozására. A GBP által meghatározott lehetséges négyféle zöld kötvény közül az MBHJ által kibocsátott jelzáloglevelek a Fedezett Zöld Kötvény kategóriába, ezen belül is a Standard Fedezett Zöld Kötvények körébe sorolható. Ennek oka, hogy az MBHJ, mint kibocsátó által kibocsátott zöld jelzáloglevelek fedezeteit – a kibocsátott és forgalomban lévő valamennyi jelzáloglevél fedezeteként elkülönített egységes fedezeti halmazon belül – a GBP elvárásainak megfelelő zöld hiteleszközök képezik.

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

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

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

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

Jelen módosított Keretrendszert az MBHJ **Zöld Jelzáloglevél Bizottsága** (továbbiakban: ZJB, Bizottság) alakította ki és az MBHJ Igazgatósága a 2/1/2024 (01.12) számú határozatával 2024.01.12. napján hagyta jóvá. A Bizottság a vezérigazgatóból, vezérigazgató-helyettesből, 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 Jelzáloghitelek”) 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.

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



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

A Keretrendszerünk a 2023-ban végrehajtott finomhangolása során az alkalmazott alapelvek tekintetében nem változott a 2021-ben publikált és a független szakértő fél által véleményezett (Second Party Opinion) változathoz képest. A jelen, 2023 decemberében felülvizsgált verzió kiegészült egyrészt a GBP 2022 júniusában publikált I. számú függelékében foglaltakkal, másrészt bővült az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló szabályozási rendszer változásait is figyelembe vevő, a Magyarországos hatályos 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet által előírt, az 2023. november 01. után épített ingatlanokra érvényes elvárásokkal összhangban lévő zöld elfogadhatósági kritériumokkal. Emellett a jelen keretrendszer pontosításra került a Kibocsátó 2023. májusában lezajlott névváltozásával és azokkal az információkkal is, amelyek a Kibocsátó vállalatirányításában és transzparenciájában történt, fenntartható működését erősítő fejlesztésekre vonatkoznak. 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

Az MBH Jelzálogbank az e Keretrendszer szerint alább részletezett elfogadhatósági kategóriáinak és a Bank általános üzleti stratégiájának megfelelően a zöld jelzáloglevél kibocsátásokból származó nettó bevételt **Zöld Jelzáloghitel 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 részeként³ – partner bank által nyújtott és az MBHJ 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.



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

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

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

A bevételek felhasználása során az alábbi kategóriákat veheti a Bank figyelembe⁴:



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

ZÖLD LAKÓÉPÜLETEK				ENSZ SDG célok leképzése
	2023. november 1. után épült	2022. június 30. után épült	2022. június 30. előtt épült	
Új vagy meglévő lakóépületek	<ul style="list-style-type: none"> Eleget tesz a primer energiaigény (PED) közel nulla energiaigényű épületek (NZEB) standard-hez képest elvárt 10%-os csökkentésének Magyarországon, ahol PED ≤ 68 Kwh/m²a. CO₂ emisszió mértéke ≤ 18 kgCO₂/m²a. 	<ul style="list-style-type: none"> Eleget tesz a primer energiaigény (PED) közel nulla energiaigényű épületek (NZEB) standard-hez képest elvárt 10%-os csökkentésének Magyarországon, ahol PED ≤ 90 Kwh/m²a. 	<ul style="list-style-type: none"> Megfelel a primer energiaigény (PED) a közel nulla energiaigényű épületek (NZEB) magyarországi követelményeinek, ahol PED ≤ 100 Kwh/m²a. Energiahatékonysági tanúsítvány A vagy jobb (2023.11.01. után érvényes minősítés esetén) besorolási osztállyal, vagy AA vagy jobb besorolási osztállyal, (2016-tól érvényes minősítés esetén) vagy A vagy jobb besorolási osztállyal (2016 előtti minősítés esetén). 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. 	<div style="text-align: center;">  <p>7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY</p> </div> <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> <div style="text-align: center;">  <p>11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES</p> </div> <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>

⁴ Az MBH Jelzálogbank a külső zöld ingatlan tanácsadó, a **Drees & Sommer SE** támogatását vette igénybe a kapcsolódó elfogadhatósági feltételek meghatározásakor.

ZÖLD LAKÓÉPÜLETEK			ENSZ SDG célok leképezése
	2023. november 1. után épült	2022. június 30. után épült	2022. június 30. előtt épült
Felújított, meglévő lakóépületek	<ul style="list-style-type: none"> Felújított, meglévő épületek vagy olyan felújítások, amelyek célja, hogy eleget tegyenek az Épületek Energiahatékonyságáról szóló irányelvben meghatározott „jelentős felújításokra” vonatkozó – hatályos szabályozással összhangban lévő – költségoptimalizált minimum energiahatékonyság magyarországi követelményének. Felújított lakóépületek, legalább 30%-os primer energia megtakarítással a felújítás előtti épület energetikai hatékonyságához képest. 	<ul style="list-style-type: none"> 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. Felújított lakóépületek, legalább 30%-os primer energia megtakarítással a felújítás előtti épület energetikai hatékonyságához képest. <p><i>A küszöbérték változhat az EU taxonómiáról szóló felhatalmazáson alapuló jogi aktus alapján (2021 Június).</i></p>	<div style="text-align: center;">  <p>7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY</p> </div> <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> <div style="text-align: center;">  <p>11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES</p> </div> <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>

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

ZÖLD KERESKEDELMI ÉPÜLETEK		ENSZ SDG célok leképzése	
	2022. június 30. után épült	2022. június 30. előtt épült	
Új vagy meglévő kereskedelmi épületek	<ul style="list-style-type: none"> Eleget tesz a primer energiaigény (PED) közel nulla energiaigényű épületek (NZEB) standard-hez képest elvárt 10%-os csökkentésének Magyarországon, ahol $PED \leq 90$ Kwh/m²a. 	<ul style="list-style-type: none"> Megfelel a primer energiaigény (PED) a közel nulla energiaigényű épületek (NZEB) magyarországi követelményeinek, ahol $PED \leq 100$ Kwh/m²a. Energiahatékonysági tanúsítvány A vagy jobb (2023.11.01. után érvényes minősítés esetén) besorolási osztállyal, vagy AA vagy jobb besorolási osztállyal, (2016-tól érvényes minősítés esetén) vagy A vagy jobb besorolási osztállyal (2016 előtti minősítés esetén). 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 kereskedelmi ingatlan közé tartozik. 	 <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>  <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>
Felújított, meglévő kereskedelmi épületek	<ul style="list-style-type: none"> Felújított, meglévő kereskedelmi épületek vagy olyan felújítások, amelyek célja, hogy eleget tegyenek az Épületek Energiahatékonyságáról szóló irányelvben meghatározott "jelentős felújításokra" vonatkozó költségoptimalizált minimum energiahatékonyság magyarországi követelményének. Felújított kereskedelmi épületek, legalább 30%-os primer energia megtakarítással a felújítás előtti épület energetikai hatékonyságához képest. <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>		

⁵ Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló, a 13/2021. (III. 10.) ITM rendelettel módosított 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 6/B. §, valamint a 9/2023 (V.25.) ÉKM rendelet.

Az MBHJ Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerének módosításakor hatályos magyarországi jogszabályi rendelkezések szerint⁵ a közel nulla energiaigényű épületek követelményeinek a 2023. november 1. napja utáni használatbavétel esetén kötelező megfelelni, erre tekintettel az MBHJ az új építésű ingatlanokkal szembeni követelményrendszerét ezen előírással összhangban állapította meg.

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.

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

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

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

Refinanszírozás esetén az MBHJ megkapja az Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek kiválasztásához szükséges adatokat a partnerbankoktól, amelyek minőségét és megfelelőségét a Refinanszírozási terület egyedileg, dokumentáltan vizsgálja a kritériumoknak való megfelelés mindenkori biztosítására. Az Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek kiválasztása az MBHJ

⁶ <http://uj.lechnerkozpont.hu/>

⁷ <https://www.ksh.hu/>

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

3. A BEVÉTELEK KEZELÉSE

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

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

Az MBHJ megfelelő mennyiségű Elfogadható Zöld Jelzáloghitelt kíván felhalmozni az Elfogadható Zöld Jelzáloghitel portfólióban annak biztosítására, hogy az Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek állománya legkésőbb az utolsó sorozatrészlet kibocsátását követő 24 hónapot követően folyamatosan elérje vagy meghaladja az összes forgalomban lévő Zöld Jelzáloglevél állományát (azaz Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek állománya az utolsó sorozatrészlet kibocsátását követő 24 hónapon belül legalább érje el a forgalomban lévő Zöld Jelzáloglevelek állományát)⁸. Az MBHJ a túlfedezettséget a hatályos hazai és európai jogi környezetnek megfelelően kezeli, és nem alkalmaz kötelező zöld túlfedezettséget a fennálló zöld jelzáloglevelek mögött.

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

⁸ Összhangban az MBHJ Zöld Fedezetek allokációs Szabályzatával (hatályos 2023.04.17. napjától).

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

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

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

Az ellenőrzés és az allokáció a ZJB feladata.

4. JELENTÉSTÉTEL

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

Az MBHJ az elvárt információkat összesített portfólió alapján mutatja be.

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

Az MBHJ hivatkozik rájuk és lehetőség szerint elfogadja az ICMA által közzétett Harmonizált Hatásjelentési Keretrendszerben található útmutatásokat és hatásjelentési sablonokat⁹.

A GBP zöld kötvények kibocsátásának folyamatát szabályozó önkéntes irányelvei 2021. júniusában (A GBP 2021-es kiadása) kulcsfontosságú ajánlásokat is tartalmaznak. Az ajánlásoknak megfelelően az MBHJ megerősíti, hogy a jelen Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerében összehangolja a zöld jelzáloglevél kibocsátásait a GBP négy alapvető pillérével (azaz a bevételek felhasználásával, az értékelési és kiválasztási folyamataival, a bevételek kezelésével és a jelentésekkel). Az MBHJ Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere elérhető lesz a honlapján¹⁰ a befektetők számára könnyen hozzáférhető formátumban.

⁹ <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Handbook-Harmonised-Framework-for-Impact-Reporting-June-2021-100621.pdf>

¹⁰ <https://www.mbhjelzalogbank.hu/>

4.1. Allokációs jelentés

Az MBHJ negyedévente aggregált alapon tesz közzé 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);
- Az új folyósítású finanszírozás és refinanszírozás volumene vagy százalékos aránya.

4.2. Hatásvizsgálati jelentés

Az MBHJ évente tájékoztatja a befektetőket a zöld jelzáloglevelekkel finanszírozott Elfogadható Zöld Jelzáloghitel portfólió környezeti hatásairól. Az MBHJ megbízott egy speciális zöld ingatlan tanácsadót, **Drees & Sommer**¹¹-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 CO₂ emisszió mértékére (tCO₂/év).

III. KÜLSŐ FELÜLVIZSGÁLAT ÉS VÉLEMÉNYEK

1. FÜGGETLEN SZAKÉRTŐ FÉL VÉLEMÉNYE (SECOND PARTY OPINION)

Az MBHJ a **Sustainalytics**¹²-et, mint független külső felülvizsgálati szolgáltatót választotta ki, hogy a kibocsátás előtti külső felülvizsgálat során ellenőrizze a zöld jelzáloglevelek és a keretrendszer összhangját a négy alapvető összetevőjével.

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

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

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

¹¹ <https://www.dreso.com>

¹² <https://www.sustainalytics.com>

Kiadja az MBH Jelzálogbank Nyrt.
2024. február
mbhjelzalogbank.hu

