

MBH Jelzálogbank Nyrt.

Feladat típusa: Éves felülvizsgálat

Dátum: 2025. február 4.

Felelős csapat:

Tomya Sardana, tomya.sardana@morningstar.com

Bhakti Chikhalikar, bhakti.chikhalikar@morningstar.com

A jelen dokumentum fordítás: az eredeti, angol nyelvű dokumentum tekintendő irányadónak.

Bevezetés

Az MBH Jelzálogbank Nyrt. („MBHJ”) 2021. október és 2024. szeptember között három zöld jelzáloglevél sorozatot (a „Zöld Jelzáloglevelek”) bocsátott ki, és ezzel 48 600,48 millió Forintot vont be a zöld lakossági és kereskedelmi épületek jelzáloghiteleinek finanszírozására és refinanszírozására Magyarországon. 2025 januárjában az MBHJ megbízta a Sustainalyticset, hogy vizsgálja felül a Zöld Jelzáloglevelekből származó bevételekből finanszírozott projekteket (a „Kijelölt Kiadások”), és értékelje, hogy megfelelnek-e a bevételek felhasználási feltételeinek, és hogy az MBHJ eleget tett-e az MBHJ Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerében (a „Keretrendszer”).¹ foglalt jeletéstételi kötelezettségeknek. A Sustainalytics a Keretrendszerrel 2024 februárjában minősítési szakvéleményt állított ki.² A korábbi, 2024. februári felülvizsgálat után ez a Sustainalytics harmadik éves felülvizsgálata a Keretrendszer alapján kibocsátott eszközökről, ezek kibocsátásából befolyt források felhasználásáról és azok jelentéséről.³

Az értékelés kritériumai

A Sustainalytics a Kijelölt Kiadásokat az alapján értékelte, hogy azok:

- Megfeleltek-e a Keretrendszerben meghatározott bevételek felhasználásának és az elfogadhatósági kritériumoknak; és
- A bevételek felhasználásának minden egyes, a Keretrendszerben meghatározott kategóriájára vonatkozóan legalább egy kulcsfontosságú teljesítménymutatóról (KPI) jelentést tettek-e.

1. táblázat: A bevételek felhasználási kategóriái és az elfogadhatósági feltételek

A bevételek felhasználása	Épület-típusok	Elfogadhatósági feltételek		
		2023. november 1. után épült	2022. június 30. után épült	2022. június 30. előtt épült
Zöld épületek	Új vagy meglévő lakóépületek	<ul style="list-style-type: none">Eleget tesznek a primer energiaigény (PED) közel nulla energiaigényű épületek (NZEB) standardhoz képest elvárt legalább 10%-os csökkentésének Magyarországon, ahol a $PED \leq 68$ kWh/m²a.CO₂-kibocsátás ≤ 18 kgCO₂/m²a.	<ul style="list-style-type: none">Eleget tesznek a primer energiaigény (PED) közel nulla energiaigényű épületek (NZEB) standardhoz képest elvárt legalább 10%-os csökkentésének Magyarországon, ahol a $PED \leq 90$ kWh/m²a.	<ul style="list-style-type: none">Eleget tesznek a primer energiaigény (PED) közel nulla energiaigényű épületek (NZEB) standardnak Magyarországon, ahol a $PED \leq 100$ kWh/m²a.„A” vagy annál jobb (2023. november 1. utáni minősítés), vagy „AA” vagy annál jobb (2016 utáni minősítés) vagy „A” vagy annál jobb (2016 előtti minősítés) energiahatékonysági tanúsítvánnyal (EPC) rendelkeznek.

¹ MBHJ, „MBHJ Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer 2024”, (2024):

<https://www.mbhmortgagebank.hu/sw/static/file/MBHMortgageBankGreenCoveredBondFramework2024.pdf>

² Sustainalytics, „Minősítési szakvélemény, MBH Jelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer”, (2024):

https://www.mbhmortgagebank.hu/sw/static/file/MBHMortgageBankGreenCoveredBondFramework_SPO2024.pdf

³ MBHJ, „Éves felülvizsgálat”, (2024): https://www.mbhmortgagebank.hu/sw/static/file/MBHMortgageBank_AnnualReviewLetter2023.pdf

© Sustainalytics 2025

			<ul style="list-style-type: none"> • Eleget tesznek a 7/2006 rendelet szerinti primer energiaigény (PED) követelményeknek, beleértve a 8/2012 módosításokat, és 2013-ban vagy azután épültek, és a magyarországi top 15% alacsony szén-dioxid-kibocsátású lakóingatlanok közé tartoznak.
Felújított meglévő lakóépületek	<ul style="list-style-type: none"> • Felújított meglévő lakóépületek vagy felújítások, amelyeket úgy terveztek, hogy megfeleljenek a nemzeti előírások szerinti „jelentős felújításokkal” szemben támasztott energiahatékonyságra vonatkozó költségoptimalizált minimumkövetelményeknek – a hazai hatályos szabályozással összhangban – Magyarországon az Épületek Energhatékony-ságáról szóló irányelvben leírtak szerint. • Felújított meglévő lakóépületek, amelyek a felújítás előtti épület energiahatékonyságához képest legalább 30%-os primer energia-megtakarítást érnek el. 	<ul style="list-style-type: none"> • Felújított meglévő lakóépületek vagy felújítások, amelyeket úgy terveztek, hogy megfeleljenek a nemzeti előírások szerinti „jelentős felújításokkal” szemben támasztott energiahatékonyságra vonatkozó költségoptimalizált minimumkövetelményeknek, Magyarországon az Épületek Energhatékony-ságáról szóló irányelvben leírtak szerint. • Felújított meglévő lakóépületek, amelyek a felújítás előtti épület energiahatékonyságához képest legalább 30%-os primer energia-megtakarítást érnek el. <p>A küszöbérték az EU-s taxonómiára vonatkozó felhatalmazáson alapuló jogi aktuusa (2021. június) alapján változhat.</p>	
Új vagy meglévő kereskedelmi épületek	2022. június 30. után épült	2022. június 30. előtt épült	
	<p>Eleget tesznek a primer energiaigény (PED) közel nulla energiaigényű épületek (NZEB) standardhoz képest elvárt legalább 10% csökkentésének Magyarországon, ahol a $PED \leq 90$ kWh/m²a.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Eleget tesznek a primer energiaigény (PED) közel nulla energiaigényű épületek (NZEB) standardnak Magyarországon, ahol a $PED \leq 100$ kWh/m²a. • „AA” vagy annál jobb (2016-tól érvényes minősítés esetén) vagy „A” vagy annál jobb minősítésű energiahatékonysági tanúsítvány (2016 előtti minősítés esetén). • Eleget tesznek a 7/2006 rendelet szerinti primer energiaigény (PED) követelményeknek, beleértve a 8/2012 módosításokat, 	

		és 2013-ban vagy azután épültek, és a magyarországi top 15% alacsony szén-dioxid-kibocsátású lakóingatlanok közé tartoznak.
Felújított meglévő kereskedelmi épületek	<ul style="list-style-type: none"> Felújított meglévő kereskedelmi épületek vagy felújítások, amelyeket úgy terveztek, hogy megfeleljenek a nemzeti előírások szerinti „jelentős felújításokkal” szemben támasztott energiahatékonyságra vonatkozó költségoptimalizált minimumkövetelményeknek, Magyarországon az Épületek Energhatékonyaságáról szóló irányelvben leírtak szerint. Felújított meglévő kereskedelmi épületek, amelyek a felújítás előtti épület energiahatékonyságához képest legalább 30%-os primer energiamegtakarítást érnek el. <p>A küszöbérték az EU-s taxonómiára vonatkozó felhatalmazáson alapuló jogi aktusa (2021. június) alapján változhat.</p>	
Zöldépület-tanúsítványok	Nemzetközi zöldépület-tanúsítási rendszerek szerinti magas értékelés az energia és a fenntarthatóság terén, pl. BREEAM nagyon jó vagy ennél jobb minősítés, LEED Gold vagy ennél jobb minősítés, legalább 30% vagy jobb energiamegtakarítással az ASHRAE 90.1 szabványhoz képest.	

2. táblázat: Kulcsfontosságú teljesítménymutatók

A bevételek felhasználása	Kulcsfontosságú teljesítménymutatók
Zöld épületek	<ul style="list-style-type: none"> Az elfogadható zöld jelzáloghitelek rövid ismertetése; Az elfogadható zöld jelzáloghitel-portfólió lebontása a finanszírozás természete, a hitelek és ingatlanok típusa, valamint a régiók szerint; Az elfogadható zöld jelzáloghitelek környezeti hatásaira vonatkozó mérőszámok, beleértve az elfogadható zöld jelzáloghitelek éves helyszíni energiamegtakarítását (MW/év) és az éves szinten megtakarított CO₂-kibocsátást (tCO₂/év).

A kibocsátó felelőssége

Az MBHJ felelőssége, hogy a projektek részleteivel kapcsolatban – ideértve a projektek leírását, az azokra elkülönített összegeket és a hatását is – pontos tájékoztatást és dokumentációt biztosítson.

Függetlenség és minőségbiztosítás

A Sustainalytics az ESG-kutatás és -minősítések vezető szolgáltatójaként elvégezte a zöld jelzálogleveleink kibocsátásából származó bevételek felhasználásának hitelesítését. Az általunk elvégzett munka részeként dokumentumokat is bekértünk az MBHJ-től, amelyeket felülvizsgáltunk, és ellenőriztük, hogy azok megfelelnek-e a Keretrendszernek.

A Sustainalytics az MBHJ által rendelkezésére bocsátott információkból és tényekből dolgozott. A jelen dokumentumban szereplő vélemények, eredmények illetve következtetések az MBHJ által benyújtott adatok helytelenségéből vagy hiányosságából fakadó pontatlanságáért a Sustainalytics nem vállal felelősséget.

A Sustainalytics minden erőfeszítést megtett annak érdekében, hogy értékelési folyamata során a lehető legmagasabb minőséget és pontosságot nyújtsa, és a felülvizsgálat felügyeletére a Sustainalytics Fenntarthatósági Kötvények Felügyelő Bizottságát kérte fel.

Következtetések

Az elvégzett korlátozott biztosítási folyamatok⁴ alapján semmi olyan nem jutott a Sustainalytics tudomására, ami alapján úgy vélnénk, hogy a Kijelölt Kiadások ne felelnek meg minden lényeges szempontból a bevételek felhasználási feltételeinek és a Keretrendszerben meghatározott jelentéstartalmi kritériumoknak. Az MBHJ a Sustainalyticset arról tájékoztatta, hogy a zöld jelzáloglevelekből származó bevételek 2024. december 31-én teljes mértékben allokálva voltak.

⁴ A Sustainalytics korlátozott biztosítási folyamata magában foglalja a projektek részleteivel kapcsolatos dokumentációjának felülvizsgálatát – ahogyan ezeket a pontos információ biztosításáért felelős Kibocsátó rendelkezésünkre bocsátotta. Ilyen információ lehet a projektek leírása, a becsült és megvalósult költségek és a jelentett hatások. A Sustainalytics a projektekkel kapcsolatban helyszíni bejárásokat nem tartott.

Részletes eredmények

3. táblázat: Részletes eredmények

A Keretrendszer követelményei	Elvégzett folyamat	Ténybeli megállapítások	Azonosított hibák illetve kivételek
A bevételek felhasználásának kritériumai	A projektek ellenőrzése annak megállapítására, hogy megfelelnek-e a Keretrendszerben meghatározott bevételek felhasználási kritériumainak.	A Kijelölt Kiadások a bevételek felhasználási kritériumainak megfelelnek.	Nincs
Jelentéstételi feltételek	A projektek, illetve eszközök ellenőrzése annak megállapítása érdekében, hogy a Keretrendszerben meghatározott fő teljesítménymutatókkal összhangban jelentették-e a hatásukat.	Az MBHJ bevételi felhasználási kategóriáinként legalább egy fő teljesítménymutatót jelentett.	Nincs

Mellékletek

1. melléklet: A bevételek allokációja

4. táblázat: A zöld jelzáloglevelekből származó bevételek allokációja

Bevételi felhasználási kategória	Alkategória	Egységtípus	Allokált összeg (millió Ft)
Zöld épületek	Zöld lakóépületek	Családi házak	22 356,22
		Társasházak	26 244,26
Összes allokált bevétel			48 600,48
Összes nem allokált bevétel			0,00
Összes bevont bevétel			48 600,48

2. Melléklet: Jelentett hatás

5. táblázat: A zöld jelzáloglevelek jelentett hatása⁵

Bevételi felhasználási kategória	Alkategória	Egységtípus	Éves helyszíni energiamegtakarítás ⁷	Éves megtakarított CO ₂ kibocsátás ⁸
Zöld épületek	Zöld lakóépületek	Családi házak	17 331	4 315
		Társasházak	12 532	3 120

⁵ Az MBHJ az allokált összegeket a teljes portfóliófinanszírozás egységtípus szerinti aránya alapján arányosította.

⁶ Az MBHJ a hatásra vonatkozó adatokat a teljes portfóliófinanszírozás egységtípus szerinti aránya alapján arányosította.

⁷ A helyszíni energiamegtakarítást a legjobb 15% és az országos épületállomány referenciaértékei közötti különbség alapján számoltuk.

⁸ Megtakarított ÜHG-kibocsátás a helyszíni energiamegtakarítás és a szén-dioxid-kibocsátás intenzitásának szorzataként.

Jognyilatkozat

Szerzői jog ©2025 Sustainalytics, Morningstar-vállalat. Minden jog fenntartva.

Az itt feltüntetett illetve kifejezett információk, módszerek és vélemények („Információ”) a Sustainalytics és/vagy a Sustainalytics harmadik fél tartalombeszállítóinak tulajdonát képezik, és csak a Sustainalytics által közölt formában és formátumban tehetők hozzáférhetővé harmadik felek számára. Az Információ nem az indiai székhelyű ügyfeleknek és/vagy felhasználóknak szól, és nem is az indiai székhelyű ügyfelek és/vagy felhasználók számára történő terjesztésre vagy felhasználásra szánták, továbbá az Információ terjesztése az Indiában lakóhellyel rendelkező magánszemélyek és szervezetek számára nem megengedett.

Az Információt kizárólag tájékoztató céllal osztjuk meg, és az (1) nem minősül semmilyen termék, projekt, befektetési stratégia jóváhagyásának, illetve semmilyen konkrét környezeti, társadalmi vagy irányítási kérdés figyelembevételének, valamilyen befektetési stratégia részeként sem; (2) nem minősül befektetési tanácsadásnak, nem ajánl semmilyen konkrét befektetést, és nem minősül szakértői véleménynek vagy negatív garancialevélnek; (3) nem része semmilyen ajánlatnak, és nem minősül értékpapírok vételére vagy eladására, projekt kiválasztására vagy bármilyen üzleti tranzakció megkötésére vonatkozó ajánlatnak vagy jelzésnek; (4) nem minősül semmilyen szervezet gazdasági teljesítményére, pénzügyi kötelezettségeire vagy hitelképességére vonatkozó értékelésnek; (5) nem helyettesíti a szakmai tanácsadást; (6) az nem nyújtották be sem az illetékes szabályozónak, sem kormányzati hatóságnak, és nem is élvezi ezek támogatását. A múltbeli teljesítmény nem garancia a jövőbeli eredményekre.

Az Információ harmadik felek által rendelkezésre bocsátott információkon alapul, folyamatosan változhat, és nem vállalunk garanciát sem a teljességére, pontosságára, aktualitására, sem az Információ adott célra való alkalmasságára. Az itt közölt információk és adatok „adott állapotukban” értendők, és kizárólag a Sustainalytics közzétételük napján aktuális véleményét tükrözik.

Sem a Sustainalytics, sem a harmadik fél tartalomszolgáltatók nem vállalnak semmilyen módon felelősséget az Információ használatával kapcsolatban, illetve harmadik félnek az Információval kapcsolatos tetteiért – az alkalmazandó jogszabályok által megengedett mértékben.

A harmadik fél tartalomszolgáltatók nevére történő bármilyen hivatkozás kizárólag az Információban szereplő vagy abban tükröződő információk, módszerek, adatok és vélemények tulajdonjogának elismerésére szolgál, és nem jelenti az Információ ilyen harmadik fél tartalomszolgáltató általi szponzorálását vagy támogatását. A harmadik fél tartalomszolgáltatókkal kapcsolatban további tájékoztatásért látogasson el ide: <http://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers>

A Sustainalytics minősítéseiről, véleményeiről és egyéb szolgáltatásairól különböző üzletágakon keresztül többek között a kibocsátóktól, biztosítóktól, garanciaállalóktól és/vagy a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok garanciaállalóitól, illetve a befektetőktől kaphat díjazást. A Sustainalyticsnél a véleményei objektivitásának és függetlenségének védelmét szolgáló intézkedések vannak érvényben. További információért látogasson el ide: [Governance Documents](#) vagy írjon nekünk: compliance@sustainalytics.com.

Ez a dokumentum, különösen a benne szereplő képek, szövegek és grafikák, valamint a Sustainalytics elrendezése és vállalati logója szerzői jogi és védjegyjog alatt áll. Bármilyen felhasználáshoz a kifejezett előzetes írásbeli hozzájárulásunk szükséges. Felhasználásnak minősül különösen a vélemény teljes vagy részleges másolása vagy sokszorosítása, a vélemény ingyenes vagy díj ellenében történő terjesztése, illetve a vélemény bármilyen más módon történő felhasználása.

A kibocsátó teljes mértékben felelős kötelezettségvállalásai betartásának igazolásáért és biztosításáért, azok végrehajtásáért és nyomonkövetéséért.

A Sustainalytics Morningstar cég rövid bemutatása

A Sustainalytics az ESG-kutatás, -minősítés és -adatok területén vezető szerepet betöltő Morningstar cég, amely felelős befektetési stratégiák kifejlesztésével és megvalósításával támogatja a befektetőket a világ minden pontján. A cég már több mint 30 éve áll a magas minőségű, innovatív megoldások fejlesztésének élvonalában, ezzel megfelelve a globális befektetők folyamatosan változó igényeinek. Ma a Sustainalytics több száz, világszinten vezető eszközekezelővel és nyugdíjalappal működik együtt, amelyek az ESG-t és a vállalatirányítással kapcsolatos tájékoztatást és értékelést befektetési folyamataik szerves részeként kezelik. A Sustainalytics továbbá több száz vállalattal és pénzügyi közvetítőikkel dolgozik együtt, támogatva őket a fenntarthatóság politikáik, gyakorlataik és tőkeprojektjeik során való figyelembevételében. További tájékoztatásért látogasson el ide: www.sustainalytics.com.

