



ZÖLD JELZÁLOGLEVÉL KERETRENDSZER

2021. Szeptember

Tartalom

I.	Gazdasági, társadalmi és környezetvédelmi felelősség	3
1.	Bemutakozik a Takarékszövetkezet Jelzálogbank Nyrt.....	3
2.	TJB zöld stratégiája	3
3.	A Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer háttere	4
II.	A TJB Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere.....	5
1.	A bevételek felhasználása	6
2.	Értékelési és kiválasztási folyamat	9
3.	A bevételek kezelése	10
4.	Jelentéstétel	11
4.1.	Allokációs jelentés	12
4.2.	Hatásvizsgálati jelentés	12
III.	Külső felülvizsgálat és vélemények	12
1.	Független szakértő fél véleménye (Second Party Opinion)	12
2.	Kibocsátás utáni külső szakértői igazoló jelentés (Post Issuance External Verification Report)12	



I. Gazdasági, társadalmi és környezetvédelmi felelősség

1. Bemutakozik 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 országsszerte 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 jegyzi.

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 kísérelje a környezeti és a társadalmi kockázatokat és e funkciókat és alapelveket hosszú távon beépítse a Bank vállalatirányítási 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 Initiative¹ 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 figyelembe vételére 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.

¹ <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 2021² 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 jelzálogkölcönének 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 Jelzáloghitel”) 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.

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



1. A bevételek felhasználása

A Takarékszövetkezet az e Keretrendszer szerint alább részletezett elfogadhatósági kategóriáinak és a Bank általános üzleti stratégiájának megfelelően a zöld jelzáloglevél kibocsátásokból származó nettó bevételt **Zöld Jelzáloghitel Portfoliót alkotó**, elfogadható zöld lakó- vagy zöld kereskedelmi ingatlanokkal biztosított új és meglévő jelzáloghitelek (ide nem értve a szabad felhasználású jelzáloghiteleket) finanszírozására vagy refinanszírozására kívánja fordítani. A mindenkor hatályos Magyar Nemzeti Bank (MNB) Zöld Otthon Programja keretében – az MNB Zöld Monetáris Politikai Eszköztárának részeként³ - 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 refinanszírozató partnerbank elkötelezi magát amellet, 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 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/sajtokozlomenyek/2021-evi-sajtokozlomenyek/siker-es-zold-tokekovalmeny-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 leképezése
Új vagy meglévő lakóépületek	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>
	<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 	<ul style="list-style-type: none"> Megfelel a primer energiaigény (PED) a közel nulla energiaigényű épületek (NZEB) magyarországi követelményeinek, ahol $PED \leq 100 \text{ Kwh/m}^2\text{a}$ Energiahatékonysági tanúsítvány 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 	
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 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>		 <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 A Takarékszövetkezet 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>
	<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 	<ul style="list-style-type: none"> • Eleget tesz a primer energiaigény (PED) a közel nulla energiaigényű épületek (NZEB) standard-hez képest elvárt 10%-os csökkentésének Magyarországon 	
Felújított, meglévő kereskedelmi épületek	<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 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>		<p>7.3 2030-ra megkészserezni az energia-hatékonyság javulásának globális ütemét</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>		<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>



A magyarországi hatályos jogszabályi rendelkezések szerint⁵ 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 szerezhetők be teljes körűen. 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 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. A TJB 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. Az Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek kiválasztásához adatforrásként a TJB 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.

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.

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

⁶ <http://uj.lechnerkozpont.hu/>

⁷ <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 mindenkor biztosítására. Az Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek kiválasztása a TJB feladata. A ZJB által kiválasztott zöld fedezetek törvényi előírásoknak való megfelelést 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 mindenkor 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 hitelportfolióra 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 fedezetéül 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 kibocsátásából 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 sablonokat⁸.

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 honlapján⁹ a befektetők számára könnyen hozzáférhető formátumban.

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

⁹ <https://www.takarekzb.hu/maganszemelyek>



4.1. Allokációs jelentés

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

- Az azonosított Elfogadható Zöld Jelzáloghitel-állomány mérete;
- Az Elfogadható Zöld Jelzáloghitelekre allokált bevételek teljes összege;
- A nem allokált bevételek egyenlege (ha van);
- Az új folyósítású finanszírozás és refinanszírozás volumene vagy százalékos aránya; 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**¹⁰-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)

A TJB a **Sustainalytics**¹¹-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 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.

¹⁰ <https://www.dreso.com>

¹¹ <https://www.sustainalytics.com>

