

# Takarék Jelzálogbank

**Feladat típusa:** Éves felülvizsgálat

**Dátum:** 2022. November 18.

**Felelősök:**

Lea Muething, lea.muething@sustainalytics.com, (+44) 20 3107 0137

Taotao Yue, taotao.yue@sustainalytics.com

---

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

## Bevezetés

2021 októberében és 2022 februárjában a TakarékJelzálogbank Nyrt. (a „TJB” vagy a „Bank”) a TakarékJelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerében (a „Keretrendszer”)<sup>1</sup> két zöld jelzáloglevél sorozatot bocsátott ki, melyek célja a magyarországi zöld lakossági és kereskedelmi célú ingatlanok finanszírozása és refinanszírozása. A Sustainalytics a Keretrendszerrel 2021 szeptemberében független szakértői véleményt állított ki.<sup>2</sup> 2022 novemberében a TJB felkérte a Sustainalytics-et, hogy vizsgálja felül a zöld jelzáloglevelek forgalomba hozatalának bevételeiből finanszírozott eszközöket, és értékelje, hogy a szóban forgó tevékenységek megfeleltek-e a bevételek felhasználási feltételeinek, és a Keretrendszerben előírt jelentéstételi vállalásoknak.

A két zöld jelzáloglevél sorozattal a TJB összesen 13,6 milliárd forint forrást (33,3 millió eurót) vont be. 2022 szeptemberében az azonosított elfogadható zöld jelzáloghitel portfólió mérete 71,9 milliárd forint (176 millió euró) volt. Így az összes bevétel teljes mértékben allokálásra került.

## Az értékelés kritériumai

A Sustainalytics a zöld jelzáloglevelek kibocsátásából befolyt bevételeiből 2021 októbertől és 2022 szeptemberig között finanszírozott és refinanszírozott eszközöket a következők alapján értékelte:

1. Megfeleltek-e a TakarékJelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerében felvázolt elfogadhatósági kritériumoknak;
2. és a bevételek felhasználásának minden egyes, a TakarékJelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerében meghatározott kategóriájára vonatkozóan legalább egy kulcsfontosságú teljesítménymutatóról (KPI) jelentést tettek-e.

---

<sup>1</sup> A TakarékJelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere itt érhető el: <https://www.en.takarekjzb.hu/files/23/84146.pdf>

<sup>2</sup> A független szakértői vélemény itt érhető el: <https://www.en.takarekjzb.hu/files/23/84145.pdf>

I. táblázat: A bevételek felhasználási kategóriája és az elfogadhatósági feltételek

A bevételek felhasználása	Elfogadhatósági feltételek		
	Új vagy meglévő épületek	Felújított, meglévő épületek	Zöld épület tanúsítványok
<b>Zöld lakóépületek</b>	<p>2022. június 30. előtt épült épületek, amelyek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>maximális primer energiaigénye évente 100 Kwh/m<sup>2</sup>, és amelyek megfelelnek a magyar közel nulla energiaigényű épületek (NZEB) követelményeinek<sup>3</sup></li> <li>„A” vagy annál jobb energiahatékonysági tanúsítvánnyal (EPC) rendelkeznek<sup>4</sup>, vagy</li> <li>a kibocsátási intenzitás alapján a magyarországi top 15% alacsony szén-dioxid-kibocsátású lakóingatlan közé tartoznak<sup>5</sup></li> </ul> <p>2022. június 30. után épült épületek, amelyek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>eleget tesznek a primer energiaigény (PED) közel nulla energiaigényű épületek (NZEB) standard-hez képest elvárt legalább 10%-os csökkentésének Magyarországon</li> </ul>	<p>Épületek, amelyek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>eleget tesznek az Épületek Energhatékonyágáról szóló irányelvben (EPBD) meghatározott jelentős felújításokra vonatkozó költségoptimalizált minimum energiahatékonyság követelményének, vagy</li> <li>a felújítás előtti épület energiahatékonyságához képest legalább 30%-os primer energiamegtakarítást érnek el</li> </ul>	Nincs
<b>Zöld kereskedelmi épületek</b>	<p>2022. június 30. előtt és után épült épületek, amelyek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>eleget tesznek a primer energiaigény (PED) közel nulla energiaigényű épületek (NZEB) standard-hez képest elvárt legalább 10%-os csökkentésének Magyarországon</li> </ul>	<p>Épületek, amelyek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>eleget tesznek az Épületek Energhatékonyágáról szóló irányelvben (EPBD) meghatározott jelentős felújításokra vonatkozó költségoptimalizált minimum energiahatékonyság követelményének, vagy</li> <li>a felújítás előtti épület energiahatékonyságához képest legalább 30%-os primer energiamegtakarítást érnek el</li> </ul>	<p>Olyan épületek, amelyek elérték vagy várhatóan el fogják érni az alábbi minimális tanúsítási szintek egyikét:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>LEED Gold vagy jobb minősítés legalább 30%-os vagy jobb energiamegtakarítással az ASHRAE 90.1 2010 szabványhoz képest, vagy</li> <li>BREEAM nagyon jó („nagyon jó”) minősítés</li> </ul>

<sup>3</sup> Európai Bizottság, „Közel Nulla Energiaigényű Épületek”, (2020), elérhető innen:

[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>4</sup> „AA” vagy annál jobb EPC címkével ellátott lakóépületek (2016-tól érvényes minősítés esetén) vagy „A” vagy annál jobb EPC címkével ellátott lakóépületek (2016 előtti minősítés esetén).

<sup>5</sup> Olyan lakóépületek, amelyek megfelelnek a 7/2006 rendelet szerinti primer energiaigény (PED) követelményeknek, beleértve a 8/2012 módosításokat, és 2013-ban vagy azután épültek.

**2. táblázat: Kapcsolódó KPI-ok**

A bevételek felhasználása	Kulcsfontosságú teljesítménymutatók (KPI-ok)
<b>Zöld kereskedelmi és lakóépületek</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Az elfogadható zöld jelzáloghitelek rövid ismertetése</li> <li>• Az elfogadható zöld jelzáloghitel portfólió megbontása az alábbiak szerint: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ a finanszírozás jellege</li> <li>○ a hitelek és az ingatlanok típusa</li> <li>○ régiós bontás</li> </ul> </li> <li>• Éves energiamegtakarítás (MWh/év)</li> <li>• Éves megtakarított CO<sub>2</sub> kibocsátás (tCO<sub>2</sub>/év)</li> </ul>

**A kibocsátó felelőssége**

A TJB felelőssége, hogy a finanszírozott eszközökkel kapcsolatban – ideértve a projektek leírását, az azokra elkülönített összegeket és a projekt hatását is – pontos tájékoztatást és dokumentációt biztosítson.

**Függetlenség és minőségbiztosítás**

A Sustainalytics az ESG-kutatás és értékelések vezető szolgáltatójaként elvégezte a TJB zöld jelzálogleveleink kibocsátásából származó bevételek felhasználásának hitelesítését. Az általunk elvégzett munka részeként dokumentumokat is bekértünk a TJB-től, amelyeket felülvizsgáltuk, és ellenőriztük, hogy azok megfelelnek-e a Takarék Jelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerének.

A Sustainalytics a TJB által rendelkezésére bocsátott információkra hagyatkozott. A jelen dokumentumban szereplő vélemények, eredmények illetve következtetések a TJB 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 folyamatok<sup>6</sup> alapján semmi olyan nem jutott a tudomásunkra, ami alapján úgy vélnénk, hogy a vizsgált eszközök ne felelnének meg minden lényeges szempontból a bevételek felhasználási feltételeinek és a Takarék Jelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerében meghatározott jelentéstételi kritériumoknak. A TJB a Sustainalytics-et arról tájékoztatta, hogy a zöld jelzáloglevelek forgalomba hozatalából származó bevételek 2022. szeptember 30-án teljes mértékben allokálva voltak.

<sup>6</sup> A Sustainalytics korlátozott biztosítási folyamata magában foglalja a finanszírozott projektek részleteivel kapcsolatos dokumentációjának, a projektek becsült és realizálódó költségeinek és a projekt hatásainak felülvizsgálatát – ahogyan ezeket a Kibocsátó rendelkezésre bocsátotta. A megadott információ pontosságáért a Kibocsátó felel. A Sustainalytics a projektek esetében helyszíni bejárást nem tartott.

## Részletes eredmények

### 3. táblázat: Részletes eredmények

Elfogadhatósági feltételek	Elvégzett folyamat	Ténybeli megállapítások	Azonosított hibák illetve kivételek
<b>A bevételek felhasználásának kritériumai</b>	A 2021 októberében és 2022 februárjában kibocsátott zöld jelzáloglevelek bevételeiből finanszírozott eszközök vizsgálata annak ellenőrzésére, hogy azok összhangban vannak-e a Takarék Jelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerében lefektetett feltételekkel, amelyek feljebb, az I. táblázatban szerepelnek.	A bevételek felhasználási kritériumainak minden, általunk vizsgált eszköz megfelelt.	Nincs
<b>Jelentéstételi feltételek</b>	A 2021 októberében és 2022 februárjában kibocsátott zöld jelzáloglevelek bevételeiből finanszírozott eszközök vizsgálata annak ellenőrzésére, hogy a projektek hatását megfelelően jelentették-e Takarék Jelzálogbank Zöld jelzáloglevél Keretrendszerében meghatározott, és a jelen 2. táblázatban közölt kulcs teljesítménymutatóknak megfelelően. A jelentett KPI-ok listáját lásd az I. mellékletben.	Minden vizsgált eszközhöz minden bevételi felhasználási kategóriában legalább egy fő teljesítménymutatót jelentettek.	Nincs

## Melléklet

### Melléklet: Hatás és allokációs jelentés

2022 szeptemberében a TJB két zöld jelzáloglevele útján összesen 13,6 milliárd forint (33,3 millió eurót) forrást vont be, és a teljes nettó bevételt lakossági épületek elfogadható zöld jelzáloghiteleinek finanszírozására illetve refinanszírozására allokálta.

#### 4. táblázat: Az allokáció típusa szerinti lebontás

Lakóépület típusa	Összeg (forintban)	Mértéke az összes jelzáloghitel hányadában (százalékban kifejezve)
Új ingatlan vásárlása	21 981 893 092	30,6
Meglévő ingatlan vásárlása	32 367 003 962	45,0
Felújítás	1 021 994 269	1,4
Egyéb <sup>7</sup>	16 483 044 271	22,9
<b>Az elfogadható zöld jelzáloghitelek teljes összege</b>	<b>71 853 935 594</b>	<b>100</b>
<b>A jelzáloglevelekből befolyó teljes bevétel (HUF)</b>	<b>13 605 490 000</b>	
<b>Nem allokált bevételek (HUF)</b>	<b>0</b>	

#### 5. táblázat Hatás<sup>8</sup>

KPI	Családi házak	Társasházak	Összesen
A teljes portfóliófinanszírozásból elfoglalt hányad (százalékban)	46	54	100
A portfólió átlagos élettartama (években)	19,1	18,6	18,8
Éves energiamegtakarítás (MWh/év)	42 189	28 897	71 087
Éves megtakarított CO <sub>2</sub> kibocsátás (tCO <sub>2</sub> /év)	7 805	5 346	13 151

<sup>7</sup> Ebbe beleértendők a zöld lakóépületekre építési, bővítési illetve hitelkiváltási céllal felvett jelzáloghitelek is.

<sup>8</sup> A hatásra vonatkozó számok a teljes eszköz-pool-ra vonatkoznak, és nem csak a zöld jelzáloglevelek bevételeire; és az elfogadható zöld jelzáloghitelek Drees&Sommer által kimutatott teljes HUF 75 958 771 962 HUF összege alapján került kiszámításra. Ez az összeg eltér az elfogadható zöld jelzáloghitelek teljes összegétől (71 853 935 594 HUF), mivel az előbbi (75 958 771 962 HUF) a TJB teljes elfogadható zöld lakossági ingatlanállományának 2022. szeptember 30-ai felülvizsgálata alapján került meghatározásra, míg az utóbbi kizárólag újonnan refinanszírozott jelzáloghiteleket biztosító lakossági ingatlanállományon alapul, a TakarékJelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerének bevezetése óta.

## Jognyilatkozat

### **Szerzői jog ©2022 Sustainalytics. Minden jog fenntartva.**

Az itt feltüntetett illetve kifejezett információk, módszerek és vélemények a Sustainalytics és/vagy a Sustainalytics harmadik fél beszállítóinak (Harmadik Fél Adatai) tulajdonát képezik, és csak a Sustainalytics által közölt formában és formátumban, illetve a megfelelő forrásmegjelölés és hivatkozás biztosítása mellett tehető hozzáférhetővé harmadik felek számára. Ezeket kizárólag tájékoztatási céllal közöljük, és (1) nem minősülnek semmilyen termék vagy projekt támogatásának; (2) nem minősülnek befektetési tanácsadásnak, pénzügyi tanácsadásnak vagy tájékoztatónak; (3) nem értelmezhetők értékpapírok vételére vagy eladására, projekt kiválasztására vagy bármilyen üzleti tranzakcióra vonatkozó ajánlatként vagy jelzéseként; (4) nem jelentenek értékelést a kibocsátó gazdasági teljesítményéről, pénzügyi kötelezettségeiről vagy hitelképességéről; és/vagy (5) nem képezik és nem is képezhetik részét semmilyen ajánlati közzétételnek.

A fent hivatkozott adatok a kibocsátó által rendelkezésre bocsátott információkon alapulnak, ezért eladhatóságuk, teljességük, pontosságuk, naprakészségük, illetve egy adott célra való alkalmasságuk nem garantálható. Az itt közölt információk és adatok „adott állapotukban” értendők, és a Sustainalytics előállításuk illetve közzétételük napján aktuális véleményét tükrözik. A jelen dokumentumban közölt információk, adatok illetve vélemények felhasználásából eredő károkért a Sustainalytics semmilyen módon nem vállal felelősséget, kivéve, ha ezt a törvény kifejezetten előírja. A harmadik fél nevére vagy a harmadik fél adataira való hivatkozás ezen harmadik felek tulajdonjogának megfelelő elismerését szolgálja, és nem jelenti az adott tulajdonos szponzorálását vagy támogatását. Harmadik fél adatszolgáltatóink felsorolását és felhasználási feltételeiket a honlapukon tekintheti meg. További információért látogasson el ide: <http://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers>.

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

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

## 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 eszközkezelővel 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 politikáik, gyakorlataik és tőkeprojektjeik során a fenntarthatóság figyelembevételében. A világszerte 17 irodával rendelkező Sustainalytics több mint 1500 munkatársat foglalkoztat, köztük több mint 500 elemzőt, akik több mint 40 különböző iparági csoportot lefedő multidiszciplináris szakértelemmel rendelkeznek.

További információért látogasson el ide: [www.sustainalytics.com](http://www.sustainalytics.com)

Vagy írjon nekünk a következő címre: [contact@sustainalytics.com](mailto:contact@sustainalytics.com)

