

# **K&H Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

## **2021-2022. évi 200 000 000 000 FORINT KERETÖSSZEGŰ Jelzáloglevél Program**

### **Alaptájékoztatók 2.számú kiegészítése 2022. március 11.**

Jelen dokumentum alapjául szolgáló Alaptájékoztatók elnevezésű dokumentum két alaptájékoztatót foglal magában, amelyek alapján a Jelzáloglevél Program keretében a Budapesti Értéktőzsde által működtetett szabályozott piacra bevezetésre kerülő és szabályozott piacra bevezetésre nem kerülő jelzálogleveleket lehet nyilvánosan forgalomba hozni.

A kibocsátásra kerülő jelzáloglevelekre vonatkozó és az Alaptájékoztatókban nem részletezett egyéb feltételeket az adott jelzáloglevelekre alkalmazandó végleges feltételek (továbbiakban: Végleges Feltételek) tartalmazzák, melyek minden egyes kibocsátás alkalmával, a kibocsátás megkezdése előtt kerülnek közzétételre.

**Kibocsátó: K&H Jelzálogbank Zrt. , székhely: 1095 Budapest, Lechner  
Ödön fasor 9. (továbbiakban: Kibocsátó)**

**Forgalmazó és Kezes: K&H Bank Zrt., székhely: 1095 Budapest, Lechner  
Ödön fasor 9. (továbbiakban: K&H Bank vagy Forgalmazó vagy Kezes)**

Az Alaptájékoztatók 2. számú kiegészítését a Magyar Nemzeti Bank a 2022. március 22-én kelt H-KE-III-212/2022. számú határozatával engedélyezte.

A K&H Jelzálogbank Zrt. (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9., cégjegyzék: 01-10-048846), mint kibocsátó (továbbiakban: Kibocsátó vagy Jelzálogbank) a 2021-2022. évi 200 000 000 000 forint keretösszegű Jelzáloglevél Program Alaptájékoztatóit az alábbiak szerint egészíti ki:

1. Az Alaptájékoztatók I. Az ajánlattételi program általános leírása az alábbiakkal egészül ki (utolsó mondatot követően):

„..... A Kibocsátó a Zöld Keretrendszerének feltételei szerint zöld jelzálogleveleket tervez kibocsátani. A kibocsátásra kerülő jelzálogleveleken keresztül olyan forrást kíván gyűjteni, amelyből származó bevételeket azon K&H Bank által folyósított lakossági jelzáloghitelek refinanszírozására használja, amelyek fedezetét magas energiahatékonyságú (egyben alacsony széndioxid-kibocsátással rendelkező) lakóingatlanok biztosítják.

A zöld jelzáloglevelekkel kapcsolatos meghatározások, információk és dokumentumok az V/A fejezetben találhatóak.”

2. Az Alaptájékoztatók II. Kockázati tényezők az alábbi új 2.14. ponttal egészül ki:

**„2.14. Zöld jelzáloglevelekkel kapcsolatos kockázat:**

A zöld jelzáloglevél fogalmát és a zöld jelzáloglevelekből származó források felhasználását a Kibocsátó az V/A fejezetben mutatja be. A Kibocsátó felhívja a figyelmet, hogy jelenleg nincs egyértelmű jogszabályi, valamint piaci meghatározás arra vonatkozóan, hogy milyen eszközök minősülnek zöldnek, s a jövőben elképzelhető a terület erősebb szabályozói kontrollja, amely felülírhatja a Kibocsátó által kínált zöld jelzáloglevél paramétereit. Ennek megfelelően a Kibocsátó nem tudja biztosítani, hogy az általa kínált zöld termék a jövőben is a jelenlegivel ugyanolyan módon egyaránt megfelel majd a befektető esetleg változó elvárásainak.

A Kibocsátó szándéka az, hogy a zöld jelzáloglevelekből származó források a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerének megfelelően, az azokban meghatározott célokra és módon kerüljenek felhasználásra. A Kibocsátó a refinanszírozási hitelek törlesztéseiből befolyt tőkeösszegeit zöld lakossági jelzálog hitelek refinanszírozására fordítja, annak érdekében, hogy a kibocsátott zöld jelzáloglevelek és a refinanszírozott zöld lakossági jelzáloghiteleinek állománya összhangban maradjon, ugyanakkor előfordulhat, hogy jelzáloghitelek-piac jellemzői miatt a portfóliójában lévő zöld eszközök állományának csökkenését nem tudja új zöld hitelek kihelyezésével pótolni. A Kibocsátó vállalja, hogy a zöld hitelfortfólió kibocsátáskori és várható volumenével összhangban bocsát ki zöld jelzálogleveleket, a zöld portfólió értéke a kibocsátást követő 24 hónapon belül mindig eléri a kibocsátott, forgalomban lévő zöld jelzálogleveleinek állományát. A befektetőknek figyelembe kell venniük, hogy a Kibocsátónak a zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó bevétel felhasználására tett vállalása nem jogszabályi kötelezettségen alapszik, nem teljesítése nem jár jogkövetkezéssel, vagyis a zöld jelzáloglevelekhez kapcsolódó kötelezettségvállalás nem teljesítése esetén nem lépnek életbe a Jht. azon előírásai, amelyek a jelzáloglevelekhez kapcsolódó fedezeti kötelezettségek nem teljesítéséhez kapcsolódnak.

A Kibocsátó az itt meghatározott kockázatokat összességében alacsonynak tekinti.”

3. Az Alaptájékoztatók IV. Értékpapírjegy 3. Lényeges információk 3.2. A Jelzáloglevél program célja, a bevétel felhasználása fejezet az alábbiakkal egészül ki (utolsó mondatot követően):

„Zöld jelzáloglevél kibocsátásával a Kibocsátó célja kereskedelmi bank részére refinanszírozási hitel nyújtása olyan ingatlanfedezetek tekintetében, amelyek a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere szerint zöldnek minősülnek, azaz a refinanszírozásból eredő bevételeket a bank a kritériumok szerint zöldnek minősülő ingatlanok fedezete mellett nyújtott fogyasztói jelzáloghitelek finanszírozására használja.

Az időbeli korlát olyan zöld kritériumoknak megfelelő fedezeti ingatlanok állománya, amelyek energetikai tanúsítványa 2015. december 31-ét követően került kiállításra. A földrajzi fókusz Magyarország területén elhelyezkedő ingatlanok, amelyeken bejegyzett önálló zálogjogok fogyasztói hitel biztosítékai.

A zöld jelzáloglevél kibocsátásból származó bevételt a Jelzálogbank a kibocsátás időpontjában, vagy maximum 24 hónapon belül – portfóliószinten kezelve – zöld fogyasztói jelzáloghitelek refinanszírozására kívánja fordítani. A Jht. előírásainak megfelelően a Jelzálogbank mindenkor elegendő fedezetekkel (refinanszírozási hitel és azok fedezetét jelentő lakossági jelzáloghitelek, valamint pótfedezeti állampapírok) kell rendelkeznie a forgalomban lévő jelzáloglevelekhez mérten. Ez a zöld jelzáloglevelek tekintetében úgy jelentkezik, hogy ezen jelzáloglevelekhez mérten kell elegendő mennyiségű, jelen keretrendszerben meghatározott refinanszírozott lakossági hitelállománnyal és pótfedezeti állampapírral (még nem allokált zöld források mértékéig) rendelkeznie.

A Jelzálogbank kiemelten ügyel arra, hogy a kibocsátásból befolyó összegből még átmenetileg se történjen zöldnek nem minősülő hitelek refinanszírozása. Az átmenetileg a zöld jelzáloglevélből befolyó forrásokat, a Jelzálogbank pótfedezetként beszámítható magyar állampapír vásárlásra fordítja, mindaddig, amíg nem történik meg a szükséges mennyiségű zöld fogyasztói jelzáloghitel refinanszírozása.

A zöld jelzáloglevelekkel kapcsolatos információk és dokumentumok az V/A fejezetben találhatóak.”

4. Az Alaptájékoztatók IV. Értékpapírjegyzék 4.pont 4.8. Felhatalmazások fejezete az alábbiakkal egészül ki (utolsó mondatot követően):

„A Jelzálogbank Igazgatóság 2022.március 3-án felhatalmazta a Kibocsátót az Alaptájékoztatók 2.számú kiegészítésére a zöld jelzáloglevél kibocsátás szabályainak beépítésével és a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer ismertetésével.”

5. Az Alaptájékoztatók az alábbi V/A fejezettel egészül ki (az V.fejezetet követően):

## „ V/A ZÖLD JELZÁLOGLEVÉL

### V/A Zöld jelzáloglevelekkel kapcsolatos információk és dokumentumok

A K&H Csoport elkötelezett a klímasemlegesség irányába, és a KBC Csoport minden országra kiterjedő, csoportszintű fenntarthatósági stratégiáját alkalmazza és adaptálja helyi szinten. A Kibocsátó a K&H Csoport tagjaként, a KBC által megalkotott stratégiához igazodik.

A Kibocsátó a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer létrehozását a hosszútávú zöld stratégiájának kulcsfontosságú pillérének tekinti, amely zöld jelzáloglevelek kibocsátása révén lehetőséget kínál hosszú lejáratú források bevonására a zöld jelzáloghitelezési tevékenységéhez.

A Kibocsátó elfogadta a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerét, melyet jelen fejezet 1. sz.mellékletként csatol. A Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerének Módszertani Magyarázata jelen fejezet 2. sz.melléklete.

A Kibocsátó a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerét honlapján közzéteszi.

A Kibocsátó a Zöld Keretrendszerének feltételei szerint zöld jelzálogleveleket tervez kibocsátani. A kibocsátásra kerülő jelzálogleveleken keresztül olyan forrást kíván gyűjteni, amelyből származó bevételeket azon K&H Bank által folyósított lakossági jelzáloghitelek refinanszírozására használja, amelyek fedezetét magas energiahatékonyságú (egyben alacsony széndioxid-kibocsátással rendelkező) lakóingatlanok biztosítják. A magas energiahatékonyságú épületek definíciója a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer 2.3. pontja A bevételek felhasználása fejezetben található.

A Kibocsátó célja, hogy transzparens módon határozza meg, hogy mit tekint zöld jelzáloglevélnek, melyek a zöld hitelezéssel és ennek refinanszírozásával elérni kívánt célok. A Kibocsátó figyelemmel kíséri a zöld jelzáloglevelekkel és hitelezéssel kapcsolatos nemzetközi és magyarországi elfogadott jó gyakorlatokat, a szabályozói és befektetői elvárások változásait és működése során a refinanszírozott K&H Bankkal törekszik ezek figyelembevételére.

A Kibocsátó zöld jelzáloglevél kibocsátásra és zöld lakossági jelzáloghitelek refinanszírozásra irányuló szándéka kiemeli a K&H Bankcsoport elkötelezettségét a nemzetközi sztenderdeknek is megfelelő, fenntartható jelzáloghitel-finanszírozás iránt.

A Kibocsátó kizárólag refinanszírozási tevékenységet folytat, amelynek célja a kereskedelmi bank részére refinanszírozási hitel nyújtása olyan ingatlanfedezetek tekintetében, amelyek a kritériumok szerint zöldnek minősülnek, azaz a refinanszírozásból eredő bevételeket a bank a kritériumok szerint zöldnek minősülő ingatlanok fedezete mellett nyújtott fogyasztói jelzáloghitelek finanszírozására használja.

Az időbeli korlát olyan zöld kritériumoknak megfelelő fedezeti ingatlanok állománya, amelyek energetikai tanúsítványa 2015. december 31-ét követően került kiállításra. A földrajzi fókusz Magyarország területén elhelyezkedő ingatlanok, amelyeken bejegyzett önálló zálogjogok fogyasztói hitel biztosítékai.

A Kibocsátó a fenntarthatóságot szolgáló ingatlancélok azonosítására a nemzetközi szervezetek ajánlásait, elsősorban a Zöld Kötvények Alapelvei (GBP) alapján alakította ki, kiemelt figyelemmel a Magyar Nemzeti Bank (MNB) Zöld Jelzáloglevél Program szempontjaira. Az MNB és a GBP által megfogalmazott iránymutatások a finanszírozott ingatlanok zöld besorolását alapvetően azok energiahatékonysága alapján határozza meg.

A Kibocsátó a zöld jelzáloglevél kibocsátásból szerzett forrásokat olyan lakossági jelzáloghitel portfóliók refinanszírozására fordítja, amelyeket alkotó jelzáloghitelek biztosítékeként meghatározott ingatlanok közül a zöld jelzáloglevelek mögé bevonható fedezetnek tekinthetők és amelyek fajlagos primer energiafogyasztása nem haladhatja meg a zöld jelzáloghitelek folyósításának időpontjára vonatkozó, MNB által meghatározott küszöbértéket, és ennek megfelelő vagy minimum energetikai minősítési kategóriát. Az MNB célja a küszöbérték publikálásával, hogy időről időre benchmarkot adjon a magyar ingatlanállomány energetikai szempontból legjobb 15 százalékának megállapításához. A küszöbértéknek való megfelelés megállapításához a Kibocsátó figyelembe veszi azokat az energetikai tanúsítványokat, amelyek kielégítik az aktuális minimum minősítési kategóriát, illetve, amennyiben a küszöbérték egy minősítési kategória primer energiaigény intervallumában helyezkedik el, azon ingatlanokat, amelyek éves primer energiaigénye a küszöbértékkel megegyező, vagy annál alacsonyabb. Például, ha a küszöbérték a CC minősítéssel rendelkező ingatlanok egy részére is vonatkozik, akkor az ezen minősítéssel rendelkező ingatlanok csoportját is bevonja a zöld jelzáloghitel-fedezet állományába. Ez esetben, a küszöbértéknek megfelelő ingatlanállományt vagy 1) a rendelkezésre álló primer energiaigény szerint csoportosítja, vagy ha ez nem áll rendelkezésre, akkor 2) becslések alapján határozza meg a Jelzálogbank. A becslés módszertana a Zöld Keretrendszer mellékletét képező Módszertani Magyarázatban kerül kifejtésre.

## **V/A fejezet 1. sz. melléklete : A Kibocsátó Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere**

### **1. Bevezetés**

#### **1.1. K&H bemutatkozás**

A K&H Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (továbbiakban: Jelzálogbank), (székhelye: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.) a K&H Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban: K&H Bank), 2016. január 6-án kizárólagos tulajdonosként alapította. A Jelzálogbank a K&H Bank lakossági jelzáloghiteleinek<sup>1</sup> refinanszírozását végzi, mely fedezet terhére jelzálogleveleket<sup>2</sup> bocsát ki annak érdekében, hogy a K&H Bank 2017. április 1-től eleget tegyen a jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató (továbbiakban: JMM) mindenkorai előírásainak, amelyet a hitelintézetek forint lejáratú összhangjának szabályozásáról szóló Magyar Nemzeti Bank (továbbiakban: MNB) rendelet tartalmaz.

A Jelzálogbank szakosított hitelintézetként az alábbi tevékenységet végzi:

<sup>1</sup> A jelzáloghitelek alatt az a pénzkölcsön érthető, amely Magyarország vagy EGT tagállom területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett történik.

<sup>2</sup> A jelzáloglevelek alatt a Zöld Jelzáloglevél program keretében, és a banki Alaptájékoztatóban meghatározott feltételek szerint forgalomba hozott, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok érthetők.

- pénzkölcsön nyújtása Magyarország vagy EGT tagállam területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett (jelzáloghitel);
- visszafizetendő pénzeszköz nyilvánosságtól történő elfogadása, ide nem értve a betétgyűjtést.

A Jelzálogbank lakossági ügyfeleket közvetlenül nem szolgál ki, engedélyét kizárólag pénzügyi intézmény ügyfelek részére történő szolgáltatásnyújtás korlátozással kapta.

A Jelzálogbank 100%-os tulajdonosa a K&H Bank Zrt., amely Magyarország egyik vezető bankja mind a lakossági szolgáltatások terén, mind a vállalati szegmensben. A lakossági hitelek teljes körét nyújtja fogyasztói ügyfeleinek, illetve hitelnyújtási politikájában elkötelezett az energiahatékony ingatlanok finanszírozásának növelésében.

## 1.2. K&H zöld stratégia

A K&H Csoport elkötelezett a klímasemlegesség iránt, és a KBC Csoport minden országra kiterjedő, csoportszintű fenntarthatósági stratégiáját alkalmazza és adaptálja helyi szinten. A K&H Jelzálogbank a K&H Csoport tagjaként, a KBC által megalkotott fenntarthatósági stratégiához igazodik. Elkötelezettségünket hármas egység keretében valósítjuk meg:

- 1) A saját működésünk környezetre gyakorolt káros hatásainak korlátozása.
- 2) A társadalomra gyakorolt pozitív hatás növelése.
- 3) A felelős magatartás ösztönzése kiemelt szerepet kap - ügyfeleink és munkatársaink körében egyaránt.

Ezen fókuszterületek hozzájárulnak az ENSZ Fenntartható Fejlesztési Céljainak megvalósításához az alábbi területeken:



Egészség és jólét



Minőségi oktatás



Nemek közötti egyenlőség



Tisztességes munka és gazdasági növekedés



Egyenlőtlenségek csökkentése



Fellépés az éghajlatváltozással szemben

## Felelős pénzügyi tevékenységünk

2019-ben a K&H egy teljes SRI (társadalmilag felelős befektetés) termékcsaládot hozott létre, amivel könnyen elérhető, társadalmilag felelős befektetéseket kínál ügyfelei számára. A befektetések folyamán a K&H Alapkezelő az alapok minden elemét környezeti, társadalmi és irányítási szempontú ellenőrzéseknek veti alá. A K&H Csoport célja, hogy az ügyfélportfólió minden összetevőjéhez társadalmilag felelős befektetési alternatívákat tudjon kínálni.

A társadalmilag felelős alapok volumene egyre nő: például 2020-ban több mint 15 milliárd forint volt, ami majdnem ötszöröse a 2019-es adatoknak (K&H Csoport Fenntarthatósági Jelentés 2020, <https://www.kh.hu/csoport/fenntarthatosagi-jelentesek>).

A K&H vezető szerepet kíván vállalni a megújuló energia szektorban. Ezt mutatja például az is, hogy 2020-ban a pénzügyi intézet több mint 65 milliárd forint hitelt biztosított napenergiát hasznosító létesítményeknek, amelyeknek 300 MW összkapacitása abban az évben meghaladta Magyarország teljes naperőmű kapacitásának 15%-át.

A K&H Jelzálogbank a jelen Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer (Zöld Keretrendszer) létrehozását a hosszútávú zöld stratégiájának kulcsfontosságú pillérének tekinti, amely zöld jelzáloglevelek kibocsátása révén lehetőséget kínál hosszú lejáratú források bevonására a zöld jelzáloghitelezési tevékenységéhez, méghozzá a nemzetközi sztenderdekhez és a helyi piachoz igazodó, átlátható módon.

## 2. A K&H Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere

### 2.1. A Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer háttere, célja

A Jelzálogbank a K&H Bank lakossági jelzáloghitelezés refinanszírozását végzi. A Jelzálogbank a Zöld Keretrendszerének feltételei szerint kibocsátásra kerülő jelzálogleveleken keresztül olyan forrást kíván gyűjteni, amelyből származó bevételeket azon K&H Bank által folyósított lakossági jelzáloghitelek refinanszírozására használja, amelyek fedezetét magas energiahatékonyságú (egyben alacsony széndioxid-kibocsátással rendelkező) lakóingatlanok biztosítják<sup>3</sup>.

A Jelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerének célja, hogy transzparens módon határozza meg, hogy a Jelzálogbank mit tekint zöld jelzáloglevélnek, melyek a zöld hitelezéssel és ennek refinanszírozásával elérni kívánt célok. A Jelzálogbank figyelemmel kíséri a zöld jelzáloglevelekkel és hitelezéssel kapcsolatos nemzetközi és magyarországi elfogadott jó gyakorlatokat, a szabályozói és befektetői elvárások változásait és működése során a refinanszírozott K&H Bankkal törekszik ezek figyelembevételére.

A Jht.<sup>4</sup> fedezeti szabályozásából és a refinanszírozás feltételeiből következik, hogy a jelen Zöld Keretrendszerbe későbbiekben részletezett zöld célok és az ezeket kielégítő zöld hitelezési tevékenység már a zöld jelzáloglevelek forgalomba kerülésekor teljesül a refinanszírozási hitelek fedezeteit adó azon lakossági jelzáloghitelek mértékéig, amelyek a jelen Zöld Keretrendszerben meghatározott zöld ingatlanokkal vannak biztosítva. Ennek oka, hogy a Jelzálogbank kizárólag a K&H Bank által már folyósított és a Jht. szabályainak mindenben megfelelő lakossági jelzáloghiteleket finanszíroz. A Jelzálogbank refinanszírozási tevékenysége a fenntartható fejlődés ügyét oly módon képes támogatni, hogy a refinanszírozott, K&H Bank által nyújtott lakossági hitelek fedezetei, mivel a „zöld” kategóriába esnek, a fenntarthatóságot elősegítő ingatlanok.

A Jelzálogbank zöld jelzáloglevél kibocsátásra és zöld lakossági jelzáloghitelek refinanszírozásra irányuló szándéka kiemeli a K&H Bankcsoport elkötelezettségét a nemzetközi sztenderdeknek is megfelelő, fenntartható jelzáloghitel-finanszírozás iránt.

### 2.2. A K&H Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer felépítése

A Jelzálogbank Zöld Keretrendszere a Nemzetközi Tőkepiaci Szövetség (ICMA) által publikált Zöld Kötvények Alapelvei<sup>5</sup> (Green Bond Principles, továbbiakban: GBP) alapján épül fel, kiegészülve az MNB iránymutatásaival. Az ICMA 2021 Zöld Kötvények Alapelvei önkéntes irányelvek, amelyek rendszeres nyilvános adatszolgáltatást és átláthatóságot követelnek meg. Az MNB Zöld Jelzáloglevél-vásárlási Program az elsődleges piaci vásárlásaira vonatkozó feltételeként szabja meg a GBP-nek való megfelelést, külső, független fél tanúsítása mellett<sup>6</sup>.

A GBP-vel összhangban a Jelzálogbank Zöld Keretrendszere az alábbi négy pilléren nyugszik:

<sup>3</sup> A magas energiahatékonyságú épületek definícióját lásd alább a 2.3. A bevételek felhasználása fejezetben.

<sup>4</sup> A jelzálog-hitelintézettről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény

<sup>5</sup> <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

<sup>6</sup> <https://www.mnb.hu/letoltes/tajekoztato-a-zold-jelzaloglevel-vasarlasai-program-elsodleges-piaci-vasarlasaira-vonatkozo-felteteleirrol.pdf>

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

A Zöld Keretrendszer követi a GBP átláthatósági és Külső Felülvizsgálati ajánlásait is.

A Jelzálogbank minden kibocsátott zöld jelzáloglevél sorozata tekintetében kijelenti, hogy a refinanszírozási folyamatában elfogadja és alkalmazza a fent említett négy pillért a Zöld Keretrendszerben foglaltak szerint. Minden, a Zöld Keretrendszert érintő jelentősebb módosításhoz független harmadik fél által végzett, naprakész hitelesítési jelentést szükséges beszerezni, amihez tartani fogja magát a Jelzálogbank.

A Zöld Keretrendszer felülvizsgálatra kerül, amennyiben a zöld jelzáloglevelekre vonatkozó piaci, szabályozói követelményekben vagy jogszabályi környezetben olyan változás következik be, ami ezt indokoltá teszi. Ha a Jelzálogbank a felülvizsgálat eredményeként módosítja a Zöld Keretrendszert, akkor a módosítások a már kibocsátott zöld jelzálogleveleket nem érintik. A feltételek esetleges szigorítása vagy enyhítése csak a Zöld Keretrendszer új változatának közzététele után kibocsátott zöld jelzáloglevelekre vonatkozik.

### 2.3. A bevételek felhasználása

<b>Hitelcél</b>	A Jelzálogbank kizárólag refinanszírozási tevékenységet folytat, amelynek célja a kereskedelmi bank részére refinanszírozási hitel nyújtása olyan ingatlanfedezetek tekintetében, amelyek a Keretrendszerben foglalt kritériumok szerint zöldnek minősülnek. Azaz, a refinanszírozásból eredő bevételeket a bank a Zöld Keretrendszerben foglalt kritériumok szerint zöldnek minősülő ingatlanok fedezete mellett nyújtott fogyasztói jelzáloghitelek finanszírozására használja.
<b>Időbeli korlát</b>	Olyan a Zöld Keretrendszerben foglalt kritériumoknak megfelelő fedezeti ingatlanok állománya, amelyek energetikai tanúsítványa 2015. december 31-ét követően került kiállításra.
<b>Földrajzi fókusz</b>	Magyarország területén elhelyezkedő ingatlanok, amelyek bejegyzett önálló zálogjogok fogyasztói hitel biztosítékai.

A Jelzálogbank a fenntarthatóságot szolgáló ingatlancélok azonosítására a nemzetközi szervezetek ajánlásait, elsősorban a Zöld Kötvények Alapelvei (GBP) alapján alakította ki, kiemelt figyelemmel a Magyar Nemzeti Bank (MNB) Zöld Jelzáloglevél Program szempontjaira. Az MNB és a GBP által megfogalmazott iránymutatások a finanszírozott ingatlanok zöld besorolását alapvetően azok energiahatékonysága alapján határozza meg.

A Jelzálogbank a Zöld Keretrendszerén keresztül szerzett forrásokat olyan lakossági jelzáloghitel portfóliók refinanszírozására fordítja, amelyeket alkotó jelzáloghitelek biztosítékeként meghatározott ingatlanok közül a zöld jelzáloglevelek mögé bevonható fedezetnek tekinthetők és amelyek fajlagos primer energiafogyasztása nem haladhatja meg a zöld jelzáloghitelek folyósításának időpontjára vonatkozó, MNB által meghatározott küszöbértéket, és ennek megfelelő vagy minimum energetikai minősítési kategóriát. Az MNB célja a küszöbérték publikálásával, hogy időről időre benchmarkot adjon a magyar ingatlanállomány energetikai szempontból legjobb 15 százalékának megállapításához. A küszöbértéknek való megfelelés megállapításához a Jelzálogbank figyelembe veszi azokat az energetikai tanúsítványokat, amelyek kielégítik az aktuális minimum minősítési kategóriát, illetve, amennyiben a küszöbérték egy minősítési kategória primer energiaigény intervallumában helyezkedik el, azon ingatlanokat, amelyek éves primer energiaigénye a küszöbértékkel megegyező, vagy annál alacsonyabb. Például, ha a küszöbérték a CC minősítéssel rendelkező ingatlanok egy részére is vonatkozik, akkor az ezen minősítéssel rendelkező ingatlanok csoportját is bevonja a zöld jelzáloghitel-fedezet állományába. Ez esetben, a küszöbértéknek megfelelő ingatlanállományt vagy 1) a rendelkezésre álló primer energiaigény szerint csoportosítja, vagy ha ez nem áll rendelkezésre, akkor 2) becslések alapján határozza meg a Jelzálogbank. A becslés módszertana a Zöld Keretrendszer mellékletét képező Módszertani Magyarázatban kerül kifejtésre, amelyet a Jelzálogbank a Zöld Keretrendszerrel együtt tesz közzé a honlapján. A Módszertani Magyarázat időszakosan frissítésre kerül a küszöbérték módosítása szerint, ami nem jelenti a Zöld Keretrendszer módosítását, ha ez az MNB frissítésével megegyező, vagy annál jobb értéket jelent. A küszöbérték változása csak a módosítás közzétételét követő forrás elosztásra (allokációra) érvényes.

### Támogatható eszközök és a hozzájuk tartozó kritériumok


A Jelzálogbank a Zöld Kötvények Alapelveiben (GBP) meghatározott, környezeti célokat támogató projekt-kategóriák közül az Energiahatékonyság (Energy efficiency<sup>7</sup>) célkitűzését használja a zöld hitelek meghatározására. Ezzel olyan hitelek kerülnek refinanszírozásra, amelyek folyamányként energetikai szempontból hatékony, zöld épületek jönnek létre és ennél fogva csökken a használatukból eredő széndioxid-kibocsátás.

Az ICMA által elfogadott GBP keretein belül elvárt a befektetők és egyéb érdekelt felek tájékoztatása a bevételek allokációjáról, ezen felül javasolt, de nem kötelező a befektetéseknek köszönhetően megvalósuló projektek várható hatásainak közzététele is.

A Jelzálogbank vállalja, hogy amennyiben hatásvizsgálati jelentést készít, azt az ICMA által kidolgozott mutatók mentén fogja elkészíteni (lásd alább a 2.6-os pontot).

Az energetikailag hatékony ingatlanok fedezete mellett nyújtott fogyasztói jelzáloghitelek meghatározása során a Jelzálogbank igazodik az MNB 2.3. pontban hivatkozott mindenkori közzétételeihez.

A Jelzálogbank a bevételek felhasználása során a következő kategóriákat veszi figyelembe:

Támogatható eszközök	Kritériumok	ENSZ SDG cél támogatása, a K&H Bank és KBC stratégiai céljaival összhangban
Új, felújított vagy meglévő lakóépületek	Azon lakóépületek, amelyeknek primer energiaigénye, vagy energetikai tanúsítványa szerinti energetikai teljesítménye nem rosszabb, mint az MNB által publikált küszöbérték a fent részletezett kritériumrendszernek és a Módszertani Magyarozatnak megfelelően.	 13.2.2 alcél: Éves összes üvegházhatású gázkibocsátás

## 2.4. Értékelési és kiválasztási folyamat

A Jelzálogbank a jelzáloghitelezési és jelzáloglevél-kibocsátási tevékenysége során a magyar- és nemzetközi jogszabályi előírásoknak és jó gyakorlatoknak való teljeskörű megfelelésre törekszik. Emellett a Jelzálogbank ellenőrzi, hogy az összes, fent említett támogatható eszköz megfelel a Jht. -nak.

A zöld jelzáloglevelekből származó bevételekből refinanszírozott lakossági jelzáloghitelek a 2.1 Bevételek felhasználása fejezetben kifejtett kritériumok alapján kerülnek értékelésre és kiválasztásra.

A folyamatok során a Jelzálogbank kiemelt figyelmet fordít a pénzmosás- és terrorizmus finanszírozás elleni törekvések támogatására és további kockázatokra.

A Jelzálogbank által befogadható fogyasztói jelzáloghitelek folyósítása a kereskedelmi bank mindenkor – szabályzatokban rögzített - kockázatkezelési gyakorlatának megfelelő hitelfolyósítási folyamatai mentén történik. Amennyiben a refinanszírozással kapcsolatban bármilyen társadalmi vagy környezeti kockázat merül

<sup>7</sup> Energiahatékonyság meghatározása: Például új és felújított épületekben energiatárolás, távfűtés, intelligens hálózatok, készülékek stb. (ICMA, Green Bond Principles, Voluntary Process Guidelines for Issuing Green Bonds (2021) 4. oldal)



fel, a Zöld Jelzáloglevél Bizottság haladéktalanul megvizsgálja és megfelelő intézkedéseket hoz azok kezelésére.

A Jelzálogbank felelős a Zöld Keretrendszernek megfelelő hitelállomány kiválasztásáért, nyomon követéséért, felülvizsgálatáért. A Jelzálogbank elfogadja a Zöld Keretrendszert, annak módosítását, és rendszeresen vizsgálja az annak való megfelelést. A Jelzálogbank jóváhagyja a minősítési módszertant és az elfogadható fedezeteket.

A Jelzálogbank évente beszámol a zöld hitelek értékeléséért és kiválasztásáért, valamint a Zöld Keretrendszer időszakos felülvizsgálatáért felelős testülete, a Zöld Jelzáloglevél Bizottság felé. A Bizottság tagjai a K&H Fenntarthatósági Program vezetője, a Jelzálogbank vezérigazgatója, aki egyben a K&H Bank Lakossági Hitelkezelés vezetője, valamint a Jelzálogbank operációs vezetői. A Zöld Jelzáloglevél Bizottság elnöke a Jelzálogbank vezérigazgatója.

A Zöld Jelzáloglevél Bizottság felülvizsgálati igény esetén, de legalább évente ülésezik a Jelzálogbank kezdeményezésére.

A Zöld Jelzáloglevél Bizottság megtárgyalja és elfogadja a Zöld Keretrendszeren alapuló éves és egyéb riportokat, beleértve a zöld jelzáloglevelek és az elvárásokat teljesítő zöld hitelek volumenéről szóló éves jelentést. A Zöld Jelzáloglevél Bizottság üléseiről jegyzőkönyvet kell készíteni, melyet a Zöld Jelzáloglevél Bizottság elnöke hitelesít.

## 2.5. A bevételek kezelése

A zöld jelzáloglevél kibocsátásból származó bevételt a Jelzálogbank a kibocsátás időpontjában, vagy maximum 24 hónapon belül – portfóliószinten kezelve – zöld fogyasztói jelzáloghitelek refinanszírozására kívánja fordítani. A Jht. előírásainak megfelelően a Jelzálogbank mindenkor elegendő fedezetekkel (refinanszírozási hitel és azok fedezetét jelentő lakossági jelzáloghitelek, valamint pótfedezeti állampapírok) kell rendelkeznie a forgalomban lévő jelzáloglevelekhez mérten. Ez a zöld jelzáloglevelek tekintetében úgy jelentkezik, hogy ezen jelzáloglevelekhez mérten kell elegendő mennyiségű, jelen keretrendszerben meghatározott refinanszírozott lakossági hitelállománnyal és pótfedezeti állampapírral (még nem allokált zöld források mértékéig) rendelkeznie.

A zöld jelzáloglevél kibocsátásából származó bevételek felhasználásának, azaz refinanszírozására kerülő portfóliók közötti felosztásának – a refinanszírozási hitelek folyósításának – a monitorozás és jelentések elvégzésének felelőse a Jelzálogbank. A zöldforrások felhasználásáról és a zöld refinanszírozási tevékenységről a Jelzálogbank beszámol a Bizottságnak. A beszámoló alapját az informatikai rendszerek által biztosított adatokra épülő jelentések biztosítják.

A jelentések biztosítják az információt a már allokált és allokáció előtti forrásokról.

A Jelzálogbank kiemelten ügyel arra, hogy a kibocsátásból befolyó összegből még átmenetileg se történjen zöldnek nem minősülő hitelek refinanszírozása. Az átmenetileg a zöld jelzáloglevélből befolyó forrásokat, a Jelzálogbank pótfedezetként beszámítható magyar állampapír vásárlásra fordítja, mindaddig, amíg nem történik meg a szükséges mennyiségű zöld fogyasztói jelzáloghitel refinanszírozása.

A szabályozói környezet változása esetén a Zöld Keretrendszer időszakonként felülvizsgálatra kerül. Amennyiben a Jelzálogbank a felülvizsgálat eredményeképpen megváltoztatja a Zöld Keretrendszert, az nem érinti a már kibocsátott jelzáloglevelekre vonatkozó kötelezettségvállalást, a megváltozott feltételek csak a Zöld Keretrendszer módosításának közzétételét követően kibocsátásra kerülő jelzáloglevelekre vonatkoznak.

## 2.6. Jelentéstétel

Az ICMA által elfogadott Zöld Kötvények Alapelvei (GBP) keretein belül elvárt a befektetők és egyéb érdekelt felek tájékoztatása a bevételek allokációjáról, ezen felül javasolt a befektetéseknek köszönhetően megvalósuló projektek várható hatásainak közzététele is.

A portfóliószinten kimutatott zöld jelzáloghitelek arányának és számának jelentését – a szabályozó által elvárt mértékben – a Jelzálogbank és a refinanszírozott hitelintézet informatikai rendszerei biztosítják.

A Jelzálogbank célja, hogy a befektetők és a piac számára elegendő információ álljon rendelkezésre a Jelzálogbank Zöld Keretrendszerében megfogalmazott zöld célok teljesülésének értékelésre.

## Allokációs jelentés

A K&H Jelzálogbank a jelzáloglevelek kibocsátásából befolyó források felhasználását az első zöld jelzáloglevél kibocsátását követően egy éven belül, az éves számviteli beszámolójával egyidőben, a honlapján nyilvánosan közzéteszi az Allokációs jelentésben. Ezt követően, a Jelzálogbank legalább évente, vagy ha azt bármilyen lényeges változást előidéző körülmény szükségessé teszi akár gyakrabban, megismétli az információk közzétételét mindaddig, amíg az általa kibocsátott zöld jelzáloglevelek közül bármelyik forgalomban van. Amennyiben a Zöld Kötvények Alapelveinek (GBP) változása, vagy befektetői elvárások alakulása vagy bármilyen más lényeges változást előidéző körülmény szükségessé teszi, akkor a Jelzálogbank mindent megtesz annak érdekében, hogy a jelentést úgy készítse el, hogy a közzétételre kerülő információk kielégítsék az elvárásokat. Ezekről a lényeges változást előidéző körülményekről, azok vizsgálatáról és eredményeiről a Bizottságot tájékoztatja. Ezek a kiegészítések nem jelentik a Zöld Keretrendszer módosítását. A Jelzálogbank minden esetben törekszik arra, hogy az éves közzétételen túlmenően, a lehető legrövidebb határidőn belül összeállítsa és közzétegye az Allokációs jelentését.

A Jelentés többek között az alábbi információs mutatók mentén kerül kidolgozásra:

- A zöld jelzáloglevelek állományának bemutatása
- A refinanszírozott lakossági hitelállomány bemutatása
- A refinanszírozási hitelek állományának bemutatása
- A fel nem osztott bevételek felhasználásának bemutatása
- További az esetlegesen változó piaci elvárásoknak megfelelő indikátorok

## Hatásvizsgálati jelentés

Az ICMA GBP szerint hatásvizsgálat jelentés készítése nem kötelező. Amennyiben a Jelzálogbank hatásvizsgálati jelentést ad ki, akkor az ICMA által kidolgozott Hatásvizsgálati Jelentések Egységes Keretrendszere című dokumentumban<sup>[7]</sup> összefoglalt mutatók és indikátorok mentén fogja azt elkészíteni, olyan mértékben, ahogy az ehhez szükséges adatok rendelkezésre állnak.

Adathiány esetén a Jelzálogbank a lehetőségekhez mérten becslés útján is mérheti a zöld tevékenység hatását, ha a becslés kellő bizonyossággal tükrözi az elkerült energiafelhasználást és a CO<sub>2</sub> kibocsátást a refinanszírozott zöld portfólióra nézve.

### 3. Külső szakértői vélemény és hitelesítés

#### Független szakértő fél véleménye - Second Party Opinion (SPO)

A Jelzálogbank a Deloitte Zrt.-t bízta meg a Zöld Keretrendszerre vonatkozó, bizonyosságot nyújtó külső szakértői vélemény (Second Party Opinion) elkészítésével, hogy biztosítsa a GBP által elvárt négy pillérnek való megfelelést.

A Zöld Keretrendszer módosítása esetén, a Jelzálogbank kezdeményezni fogja egy újabb bizonyosságot nyújtó külső szakértői vélemény elkészítését.

A külső felülvizsgálati szolgáltatónak, jelen esetben a Deloitte Zrt.-nek nyilvánosságra kell hoznia a vizsgálat eredményeit és szakvéleményét, és egyértelműen közzé kell tennie az elvégzett felülvizsgálat(ok) hatályát, célját. A Jelzálogbank a külső felülvizsgálati szolgáltató szakértői véleményét nyilvánosan elérhetővé teszi a Jelzálogbank honlapján (<https://www.kh.hu/csoport/jelzalogbank>).

Az alábbiakban szerepeltetjük a Független minősítési szakvéleményt, melyet a Deloitte Zrt. bocsátott ki:

#### 1. A külső szakértői vélemény hatóköre

A Deloitte Üzletviteli és Vezetési Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Deloitte Zrt.) ("Deloitte") megbízást kapott arra, hogy külső szakértői véleményt adjon ki a

<sup>[7]</sup> Forrás: <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Handbook-Harmonised-Framework-for-Impact-Reporting-June-2021-100621.pdf>

K&H Jelzálogbank Zrt. ("K&H JZB") Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerének vizsgálatáról az alábbiak szerint:



### 1.1. A külső szakértői vélemény tárgya

a K&H JZB Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere (2022. március 4.) (lásd a 2. függelék, Az értékelés hatóköre – hivatkozott dokumentumok listája).



### 1.2. A külső szakértői véleményezés célja

egy külső szakértői vélemény elkészítése a Nemzetközi Tőkepiaci Szövetség (ICMA) Zöld, Társadalmi és Fenntarthatósági kötvényekre és külső véleményekre vonatkozó iránymutatásaival (ICMA's Guidelines for Green, Social and Sustainability Bonds External Reviews)<sup>8</sup> összhangban. A vizsgálat célja:

A. rész: a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer összhangjának vizsgálata a 2021-es Zöld Kötvények Elveinek<sup>9</sup> (Green Bond Principles 2021, GBP) négy fő összetevőjéhez.

B. rész: a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer összhangjának vizsgálata az ICMA Zöld Kötvények Elveinek Zöld kötvény definíciójával.



### 1.3. Vonatkozó szabványok

ICMA Zöld Kötvények Elvei 2021 (2021 júniusától), a továbbiakban ICMA GBP.



### 1.4. Érvényesség

a K&H JZB Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerével és hivatkozott dokumentumaival kapcsolatban (utolsó módosítás 2022. március 4-én, lásd a 2. függelék. Alkalmazási kör – Hivatkozott dokumentumok listája) jelen dokumentum érvényessége nem terjed ki a vonatkozó szabványok, az ICMA Zöld, Társadalmi és Fenntarthatósági kötvényekre vonatkozó iránymutatásainak külső felülvizsgálatai (a továbbiakban ICMA Külső felülvizsgálatokra vonatkozó iránymutatása), valamint a GBP jövőbeli vagy frissített változatára, illetve a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer bármely módosítására vagy későbbi újbóli felülvizsgálatára.

## 2. Vezetői összefoglaló

### 2.1. Felelősségünk

A Deloitte a külső szakértői véleményre vonatkozó eljárásainak és az ICMA Külső felülvizsgálatokra vonatkozó iránymutatásának kritériumai alapján független következtetést von le a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszeréről. A Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer előkészítése a K&H JZB menedzsmentjének felelőssége.

A külső szakértői véleményt a Deloitte Fenntarthatósági és Éghajlatváltozási csapatának tagjai végezték el. Eljárásainkat úgy terveztük meg és hajtottuk végre, hogy külső szakértői véleményt tudjunk nyilvánítani a K&H JZB Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerének az ICMA GBP kritériumaival való összhangjáról. Következtetéseinket jelen dokumentum Korlátozások részével együtt kell értelmezni.

Feladatunk végrehajtásakor a Deloitte minőségellenőrzési szabványait alkalmaztuk, valamint eleget tettünk a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete (IESBA) által kiadott Etikai Kódexében foglalt függetlenségi és egyéb etikai kritériumainak.

### 2.2. Módszertanunk<sup>10</sup>

A Deloitte a külső szakértői véleményezést az ICMA "Guidelines for Green, Social and Sustainability Bonds External Reviews" (Zöld, társadalmi és fenntarthatósági kötvényekre vonatkozó iránymutatások) alapján végzi.

<sup>8</sup> <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/Guidelines-for-GreenSocialSustainability-and-Sustainability-Linked-Bonds-External-Reviews-February-2021-170221.pdf>

<sup>9</sup> <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-100621.pdf>

<sup>10</sup> Részletes módszertanunkat lásd a 3. függelékben.

A külső szakértői vélemény két részből (A. rész, B. rész) épül fel, amelyekben a Keretrendszer és a leírt kiválasztott vonatkozó szabvánnyal való összhangot vizsgálja.

- **A. rész:** A 2021-es Zöld Kötvények Elveinek négy fő komponensével való összhang vizsgálata;
- **B. rész:** A Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer összhangja a Zöld Kötvények Elveinek Zöld kötvény meghatározásával.

A külső szakmai vélemény részeként a Deloitte meghatározza, hogy a K&H JZB Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere összhangban van-e az ICMA GBP alapvető komponenseivel vagy sem. A Deloitte részleges megfelelés esetén nem fogalmaz meg szakértői véleményt. Amennyiben vizsgálatunk során nem azonosítunk eltérést az ICMA GBP által megkövetelt valamennyi kritériumtól, a Deloitte kiadja a külső szakértői véleményt az összhangról.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Lásd még a Korlátozások szakaszt.

### 2.3. Általános észrevételeink

A K&H JZB Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere alapján a következőket állapítottuk meg:

#### Általános észrevételeink

A Keretrendszer megfelelt az ICMA Zöld Kötvények Elveiben a zöld kötvényekre meghatározott kritériumoknak. Megjegyezzük, hogy a Keretrendszer nem teljesíti a GBP nem kötelező érvényű Javaslataiban megfogalmazottakat. Ez utóbbi nem befolyásolja a GBP-hez való illeszkedésre vonatkozó külső szakértői vélemény kibocsátását.

### 2.4. A külső szakértői vizsgálat összefoglalója<sup>12</sup>

A K&H JZB Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere alapján a következőket állapítottuk meg:

ICMA GBP komponens	Értékelés	Az értékelés indoklása
<b>Bevételek felhasználása</b>	Összhangban van	A Keretrendszer bevételek felhasználása című fejezete összhangban van az ICMA GBP által megkövetelt kritériumokkal. A bevételek felhasználását és ezek várható környezeti előnyeit egyértelműen meghatározza, és a támogatható zöld projekt kategória összhangban van az ICMA GBP által meghatározottakkal.
<b>Értékelési és kiválasztási folyamat</b>	Összhangban van	Az értékelési és kiválasztási folyamat fejezet összhangban van az ICMA GBP által megkövetelt kritériumokkal. A Keretrendszer kiválasztási és értékelési folyamat fejezete a zöld jelzáloglevelekből származó bevételekből refinanszírozott lakossági jelzáloghitelek környezeti fenntarthatósági célkitűzéseit egyértelműen leírja.
<b>Bevételek kezelése</b>	Összhangban van	A Keretrendszer bevételek kezelése fejezete összhangban van az ICMA GBP által megkövetelt kritériumokkal. A bevételek kezelését egyértelműen meghatározza a Keretrendszer.
<b>Jelentéstétel</b>	Összhangban van	A Keretrendszer jelentéstételi fejezete összhangban van az ICMA GBP által előírt kritériumokkal. A Keretrendszer egyértelműen meghatározza a bevétel felhasználásának elosztásáról szóló jelentéstétel formáját.



<sup>12</sup> Kérjük, olvassa el jelen dokumentum Külső szakértői vélemény részét a Keretrendszer ICMA GBP-vel való összhangról szóló következtetéseinkről.

### 3. Külső szakértői vélemény

A K&H JZB vezetőségének:

A K&H JZB elkészítette a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszert, amelynek keretében zöld jelzáloghiteleket kíván refinanszírozni. A K&H JZB azzal bízta meg a Deloitte-t, hogy külső szakértői véleményt biztosítson a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszernek az ICMA 2021-es Zöld Kötvények Elveinek (Green Bond Principles 2021, „GBP”) négy fő komponenséhez, és a 2021-es Zöld Kötvények Elveinek Zöld kötvény meghatározásához való összhangjáról. Külső szakértői munkánkat az ICMA Külső véleményekre vonatkozó irányelvei alapján végeztük el, amit a jelen dokumentum Módszertan, Felelősségünk és Korlátozások részében részleteztünk.

Összességében a K&H JZB által átadott és a fentiekben ismertetett dokumentumok alapján nem jutott a tudomásunkra olyan információ, ami miatt úgy vélnénk, hogy a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer ne lenne összhangban minden lényeges tekintetben a GBP négy fő komponensével és a Zöld kötvény meghatározásával.<sup>13</sup>

Külső szakértői vélemény	Összhang	
A. rész		<i>Nem jutott a tudomásunkra olyan információ, ami miatt úgy vélnénk, hogy a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer ne lenne összhangban minden lényeges tekintetben a 2021-es Zöld Kötvények Elvei kritériumaival.</i>
B. rész		<i>Nem jutott a tudomásunkra olyan információ, ami miatt úgy vélnénk, hogy a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer ne lenne összhangban minden lényeges tekintetben a 2021-es Zöld Kötvények Elveinek Zöld kötvény meghatározásával.</i>

Alastair Teare  
Partner, Igazgatósági tag

Csaba Komjáthy  
Partner, Igazgatósági tag

Budapest: 2022. március 10.

<sup>13</sup> ICMA GBP: <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

#### 4. Külső szakértői vizsgálat

A következő külső szakértői elemzést a K&H JZB Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerével és a kapcsolódó dokumentációval együtt kell olvasni, a 2. függelékben Az értékelés hatóköre – hivatkozott dokumentumok listájában leírtak szerint.



##### 4.1. A. rész

### Összhang az ICMA Zöld Kötvények Elveihez

A Jelzálogbank a fenntarthatóságot szolgáló ingatlancélok azonosítására szolgáló eljárását a GBP alapján alakította ki, kiemelt figyelemmel a Magyar Nemzeti Bank (MNB) Zöld Jelzáloglevél Program szempontjaira. A Jelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerének célja, hogy transzparens módon meghatározásra kerüljön, hogy a Jelzálogbank mit tekint zöld jelzáloglevélnek, mik a zöld hitelezéssel és ennek refinanszírozásával elérni kívánt célok.

Az alábbiakban bemutatott értékelésünk szerint a Keretrendszer megfelel a GBP által megkövetelt valamennyi kritériumnak, ugyanakkor nem felel meg minden, a GBP által ajánlott Javaslatnak. A GBP kritériumok részletes definíciói a 3. függelékben, A részletes módszertanban olvashatóak.

#### 1. Bevételek felhasználása

A K&H Jelzálogbank a K&H Bank lakossági (kizárólag Magyarország területén elhelyezkedő lakóingatlan fedezetekkel rendelkező) jelzáloghiteleinek refinanszírozását végzi. A Jelzálogbank zöld jelzáloglevél kibocsátásán keresztül a Zöld Keretrendszerben foglalt kritériumoknak megfelelő energiahatékony lakóingatlan fedezetekkel rendelkező jelzáloghitelek refinanszírozását tervezi.

A K&H JZB célkitűzése a GBP-ben meghatározott környezeti célokat támogató projekt kategóriák közül az energiahatékony kategóriába sorolható. Az energiahatékony célkitűzés elérésének eszköze az MNB Programhoz igazodva, az energiahatékony szempontból előnyös jelzáloghitelek.




Szám	GBP Megfontolás	Megjegyzések	Összhang
1.1	Zöld jelzáloglevél kibocsátásból származó bevétel felhasználása	<i>A keretrendszer egyértelműen meghatározza a jelzáloglevél kibocsátásból befolyó bevétel felhasználásának módját, és azt, hogy a hitelcél hogyan járul hozzá az ICMA GBP támogatható projekt kategóriái közül az Energiahatékonyághoz.</i>	
1.2	Egyértelmű környezeti előnyök	<i>A környezeti előnyök – energiahatékony – meghatározásra kerültek.</i>	
1.3	A támogatható zöld projektek kategóriái többek között a következők: energiahatékony (például új és felújított épületek, energiatárolás, távfűtés, intelligens hálózatok, készülékek és termékek esetében);	<i>A jelzáloglevél célja a Kereskedelmi bank részére refinanszírozási hitel nyújtása, melyet a refinanszírozott bank a Zöld Keretrendszerben foglalt kritériumok szerint zöldnek minősülő ingatlanok fedezete mellett nyújtott vásárlási és építési fogyasztói jelzáloghitelek finanszírozására használja.</i>	
<b>Javaslatok:</b>			
1.4	Refinanszírozott zöld projektek	<i>A Keretrendszer a jelzáloghitelek refinanszírozását foglalja magában.</i>	
1.5	Nemzeti és nemzetközi taxonómiák	<i>A Jelzálogbank az ingatlanok kiválasztásakor a Magyar Nemzeti Bank (MNB) Zöld Jelzáloglevél Program szempontjait veszi alapul.</i>	



## 2. Értékelési és kiválasztási folyamat



A K&H JZB az MNB által meghatározott szempontok alapján választja ki a zöld kritériumoknak megfelelő refinanszírozható jelzáloghiteleket, azaz azon lakossági jelzáloghiteleket, amelyek fedezetűl energiahatékony ingatlan szolgál. A zöld kritérium az MNB által a lakóingatlanokra meghatározott mindenkorai fajlagos primer energiafogyasztási küszöbérték, melyet a jelzáloglevelek által refinanszírozott jelzáloghitel fedezetűl szolgáló ingatlanok nem léphetik át. Az értékelési folyamat részleteit a Módszertani Magyarázat tartalmazza, mely nem tárgya e külső szakértői véleményezésnek.

Szám	GBP Megfontolás	Megjegyzések	Összhang
2.1	Környezeti fenntarthatósági célkitűzés	A zöld jelzáloglevelek környezeti fenntarthatósági célkitűzéseit egyértelműen meghatározták.	
2.2	A zöld jelzáloghitel-felvétel jogosultságának feltételei	A Keretrendszer leírja, hogy a zöld jelzáloghitel felvétel jogosultságának feltételeit a Módszertani Magyarázat tartalmazza.	
2.3	Az alkalmasság vizsgálata	A Zöld Jelzáloglevél Bizottság feladatai között szerepel a refinanszírozáshoz kapcsolódó vélt, várható társadalmi és környezeti kockázatok azonosítása és kezelése.	



Javaslatok:			
2.4	Környezetvédelmi stratégia és célkitűzések	Annak ellenére, hogy az SDG 13 megjelenik a Jelzálogbank és a K&H stratégiájában is, a kettő kapcsolatára vonatkozó információt nem tartalmaz a Keretrendszer.	
2.5	Zöldszabványok vagy tanúsítványok	Az Értékelési és kiválasztási folyamat rész nem tárgyalja a korábban hivatkozott külső taxonómiákkal és iránymutatásokkal való összhangot.	
2.6	A negatív társadalmi és/vagy környezeti hatások ismert anyagi kockázatok mérséklőinek azonosítása	Az Értékelési és kiválasztási rész során a refinanszírozással kapcsolatos esetleges társadalmi és környezeti kockázatok kezelése magas szinten említésre kerül.	

## 3. Bevételek kezelése

A K&H JZB a zöld jelzáloglevélből befolyó források felhasználását felügyeli. Kiemelten ügyel arra, hogy a zöld kritériumoknak nem megfelelő ingatlanok jelzáloghiteleinek refinanszírozása ne történjen meg a kibocsátásból befolyó összegből. A K&H JZB a fel nem használt forrásokat átmenetileg a pótfedeztéként beszámítható magyar állampapír vásárlásra fordítja, mindaddig, amíg nem történik meg a szükséges mennyiségű zöld fogyasztói jelzáloghitel refinanszírozása. A K&H JZB maximum 24 hónapon belül zöld jelzáloghitelek refinanszírozására fordítja a zöld jelzáloglevélből befolyó forrásokat.




Szám	GBP Megfontolás	Megjegyzések	Összhang
3.1	A zöld jelzáloghitel átlátható nyomon követése	A zöld jelzáloghitel felhasználásának monitorozása és a jelentések elvégzésének felelőse a Jelzálogbank, a beszámolás alapját az informatikai rendszerek által biztosított adatok képezik.	
3.2	A zöld és nem zöld részletek követése	A Jelzálogbank kiemelten ügyel arra, hogy a kibocsátásból befolyó összegből ne	



		<i>történjen zöldnek nem minősülő hitelek refinanszírozása.</i>	
3.3	A jelzáloghitel-felvevő belső irányítása	<i>A K&amp;H JZB előírja a bevételek 24 hónapon belüli zöld fogyasztói jelzáloghitelek refinanszírozására fordítását.</i>	
<b>Javaslat:</b>			
3.4	Bevételek kezelésének harmadik fél általi auditálása	<i>A belső nyomon követésben nem vesz részt külső auditor.</i>	

#### 4. Jelentéstétel

A GBP által elvárt zöld jelzáloghitelek arányáról és számáról szóló jelentésekhez szükséges adatot a K&H JZB és a refinanszírozott hitelintézet informatikai rendszerei biztosítják. Az első zöld jelzáloglevél kibocsátását követően a K&H JZB a honlapján teszi közzé a jelzáloglevelek kibocsátásából befolyó források felhasználásáról szóló allokációs jelentést. Az allokációs jelentés a zöld jelzáloglevelek állományának, a refinanszírozott lakossági hitelállományának, a refinanszírozott hitelek állományának és a fel nem osztott bevételek felhasználásának a bemutatását tartalmazza, valamint további indikátorokat az esetlegesen változó piaci elvárásoknak megfelelően.

Szám	GBP Megfontolás	Megjegyzések	Összhang
4.1	A jelzáloghitel-felvevő éves zöld jelentése	<i>A K&amp;H Jelzálogbank a jelzáloglevelek kibocsátásából befolyó források felhasználását, az első zöld jelzáloglevél kibocsátását követően egy éven belül, az éves számviteli beszámolójával egyidőben, a honlapján nyilvánosan közzéteszi.</i>	
4.2	Frissített zöld projekt részletei	<i>A Jelzálogbank célja, hogy teljeskörű és biztosabb eredményekkel tudja felmérni a jelzáloglevélhez kapcsolódó hatásokat.</i>	
<b>Javaslat:</b>			
4.3	ESG KPI-ok és módszertan	<i>A Keretrendszer az allokációs jelentésben alkalmazandó információs mutatókról magas szinten tesz említést, a konkrét környezeti és társadalmi minőségi és mennyiségi teljesítménymutatókat nem tartalmazza.</i>	




#### 4.2. B. rész

### Összhang az ICMA Zöld Kötvények Elveinek Zöld kötvény meghatározásával

Az ICMA GBP szerint zöld kötvény "bármilyen típusú kötvény eszköz, ahol a bevételt [...] kizárólag [...] új és/vagy meglévő támogatható zöld projektek" finanszírozására vagy refinanszírozására fogják használni, illetve amelyek összhangban vannak az ICMA négy komponensével.

A keret összhangban van az ICMA GBP négy komponensével, és a zöld jelzáloglevelekből származó bevételeket zöld projektek finanszírozására, vagyis zöldnek minősülő ingatlanokra vonatkozó lakossági jelzáloghitelek refinanszírozására használják fel, ezért biztosított a Zöld kötvény meghatározással való összhang.

Szám	GBP Megfontolás	Megjegyzések	Összhang
5.1	Zöld kötvény meghatározása	<i>A Keretrendszer összhangban van az ICMA GBP négy komponensével, és a jelzáloglevélből származó bevételeket zöldnek minősülő lakossági jelzáloghitelek refinanszírozására használják fel, ezért biztosított a Zöld kötvény meghatározással való összhang.</i>	

## 6. Korlátozások

Jelen külső szakértői vélemény a 2022. március 4-én érvényes a K&H JZB Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerére vonatkozóan került elkészítésre. A külső szakértői vélemény érvényessége nem terjed ki a vonatkozó szabvány és az ICMA Külső felülvizsgálatra vonatkozó iránymutatásainak jövőbeli vagy frissített verzióira, illetve a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer módosítására vagy későbbi újbóli felülvizsgálatára. A külső szakértői vélemény kizárólag a K&H JZB Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerével kapcsolatban kerül kibocsátásra, és nem vonatkozik az e keretnek megfelelően kibocsátott jelzáloglevelekre. A Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer és az annak megfelelően kibocsátott jelzáloglevelek a K&H JZB vezetésének felelőssége.

Az értékelés során nem végeztünk könyvvizsgálatot vagy átvilágítást a nemzetközi vagy nemzeti standardoknak vagy jogszabályoknak megfelelően, és nem bocsátunk ki könyvvizsgálói jelentést vagy egyéb bizonyosságot nyújtó jelentést.

A külső szakértői vélemény és a bemutatott információk a K&H JZB-től kapott információkon alapulnak. A kiválasztási kritériumokhoz való összhang kizárólag a K&H JZB által benyújtott dokumentumokon alapul. Bár a Deloitte kellő gondossággal járt el a külső szakértői vélemény összeállításánál, nem vállal kifejezett vagy hallgatóságos garanciát ezen információk pontosságára, teljességére vagy hasznosságára vonatkozóan, és nem vállal felelősséget az ezen információk befektetési vagy egyéb célú támaszkodásának következményeiért. A külső szakértői vélemény nem nyújt jogi, pénzügyi vagy egyéb tanácsadást a befektetési döntésekhez.

A külső szakértői véleményezés végrehajtásában felelőségünk kizárólag a K&H JZB vezetősége felé van, és semmilyen más célból vagy harmadik fél felé nem vállalunk felelősséget. A Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerre bármely harmadik fél által bármilyen további támaszkodás teljes mértékben a harmadik fél saját felelősségére történik.

A külső szakértői vélemény a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszernek a vonatkozó szabványokhoz való összhangját mutatja, de nem garantálja a teljes megfelelést, és nem biztosítja a vonatkozó piaci szabványok jövőbeli változataival való összhangot sem. A Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer keretében kibocsátott jelzáloglevelekből származó bevételekből finanszírozandó projektekből elért tényleges hatás mérése és jelentése a K&H JZB vezetésének felelőssége.

## 7 ■ A Deloitte-ról

A Deloitte a Deloitte Touche Tohmatsu Limited (a továbbiakban: DTTL), tagvállalatainak globális hálózatára és kapcsolódó szervezeteire (együttesen a Deloitte szervezet) hivatkozik. A DTTL (más néven "Deloitte Global") és minden tagvállalata és kapcsolt vállalkozása jogilag különálló és független szervezet, amely harmadik felek tekintetében nem kötelezheti vagy kötheti egymást. A DTTL és minden DTTL tagvállalat és kapcsolt vállalkozás csak a saját cselekedeteiért és mulasztásaiért felelős, nem pedig egymás cselekedeteiért. A DTTL nem nyújt szolgáltatásokat az ügyfeleknek. Kérjük, látogasson el [deloitte.hu/about](http://deloitte.hu/about), hogy többet megtudjon.

Magyarországon a szolgáltatásokat a Deloitte Auditing and Consulting Limited (Deloitte Kft.), a Deloitte Tanácsadó és Menedzsment Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Deloitte Co. Ltd.) és a Deloitte CRS Limited (Deloitte CRS Kft.) nyújtja. (a továbbiakban együtt: Deloitte Hungary), amelyek a Deloitte Central Europe Holdings Limited leányvállalatai. A Deloitte Magyarország az ország egyik vezető szakmai szolgáltató szervezete, amely több mint 750 hazai és szakirányú külföldi szakemberen keresztül nyújt könyvvizsgálati, adózási, kockázati, tanácsadási és tanácsadási szolgáltatásokat. Az ügyfeleknek nyújtott jogi szolgáltatásokat a Deloitte Legal Göndöcz and Partners Ügyvédi Iroda által nyújtott jogi szolgáltatások biztosítják.

## 8. Függelékek

### 8.1. 1. függelék: A zöld projektekre való jogosultság indikatív kategóriái<sup>14</sup>

A lehetséges kategóriák nem korlátozódnak az alább (véletlenszerű sorrendben) felsorolt kategóriákra:

- megújuló energia – beleértve a termelést, a szállítást, a készülékeket és a termékeket;
- energiahatékonyság – például új és felújított épületek, energiatárolás, távfűtés, intelligens hálózatok, készülékek és termékek esetében;
- szennyezésmegelőzés és -ellenőrzés – beleértve a levegőbe történő kibocsátás csökkentését, az üvegházhatást okozó gázok kibocsátásának ellenőrzését, a talajjavítást, a hulladékmegelőzést, a hulladékcsökkentést, a hulladék újrahasznosítását és az energia-/kibocsátáshatékony hulladékhasznosítást;
- az élő természeti erőforrásokkal és a földhasználattal való környezeti szempontból fenntartható gazdálkodás – beleértve a környezeti szempontból fenntartható mezőgazdaságot, a környezeti szempontból fenntartható állattenyésztést; klímatudatos mezőgazdasági inputok, mint például a biológiai növényvédelem vagy a csepegtető öntözés; környezeti szempontból fenntartható halászat és akvakultúra, környezeti szempontból fenntartható erdőgazdálkodás, beleértve az erdősitést és az újraerdősítést, valamint a természeti tájak megőrzése vagy helyreállítása;
- a biológiai sokféleség szárazföldi és vízi védelmének megőrzése – beleértve a part menti, tengeri és vízgyűjtő környezetek védelmét;
- tiszta közlekedés – például elektromos, hibrid, közösségi, vasúti, nem motorizált, multimodális közlekedés és szállítás, tiszta energiával kapcsolatos járművek infrastruktúrája és a káros kibocsátások csökkentése;
- fenntartható víz- és szennyvízgazdálkodás – beleértve a tiszta- és/vagy ivóvíz fenntartható infrastruktúráját, a szennyvízkezelést, a fenntartható városi vízvezető rendszereket és a folyók képzését, valamint az árvizek mérséklésének egyéb formáit;
- az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás – beleértve az információtámogatási rendszereket, például az éghajlat-megfigyelést és a korai előre jelző rendszereket;
- ökohatékony és/vagy körforgásos gazdasághoz igazított termékek, gyártási technológiák és folyamatok – például környezetbarát termékek kifejlesztése és bevezetése ökocímkével vagy környezetvédelmi tanúsítvánnyal, erőforrás-hatékony csomagolással és forgalmazással; és
- olyan zöld épületek, amelyek megfelelnek a regionális, nemzeti vagy nemzetközileg elismert szabványoknak vagy tanúsítványoknak.

A fenti lista a GBP 2021. júniusi keltezésű kategóriáin alapul, és ellenőrizni kell a későbbi frissítéseket. A lista tájékoztató jellegű, és a leggyakrabban használt projekt típusokat rögzíti. A piacon már számos olyan kategória és kritériumcsoport határozza meg a zöld projekteket, amelyek kiegészítő iránymutatásként használhatók. A hitelfelvevők és más érdekelt felek az ICMA [www.icmagroup.org/resourcecentre](http://www.icmagroup.org/resourcecentre) weboldalán felsorolt linkeken keresztül hivatkozhatnak példákra.

<sup>14</sup>[Az ICMA Zöld Kötvények Elvei 2021](#)

## 8.2. 2. függelék: Az értékelés hatálya - Hivatkozott dokumentumok listája

A K&H JZB felelőssége, hogy tájékoztatást és dokumentációt nyújtson az alábbiakról:

- Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer.

Javasoljuk, hogy az ügyfél adjon tájékoztatást és dokumentációt a következő témában:

1. Vállalati ESG stratégia, mely a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer szempontjából releváns,
2. Kiválasztási folyamat.

A külső szakértői vélemény a következő dokumentumra terjed ki:

Dokumentum sorszáma	Dokumentum neve	Leírás
1.	Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer	A K&H JZB Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer 2022. március 4-i verziója, amely tartalmazza a vállalat leírását és fenntarthatósági céljait.

A külső szakértői véleményezés során a következő, további dokumentumokat is megismertük, melyekre nem terjed ki a külső szakértői vélemény:

Dokumentum sorszáma	Dokumentum neve	Leírás
1.	Módszertani Magyarázat melléklet	A Melléklet tartalmazza az ingatlanok kiválasztásának folyamatát, valamint az MNB irányelvekkel való összhangot.
2.	2020 Sustainability Report KBC Group ( <a href="https://www.kbc.com/content/dam/kbcom/doc/sustainability-responsibility/PerfRep/2020/csr-sr-2020.pdf?zone=footer-2">https://www.kbc.com/content/dam/kbcom/doc/sustainability-responsibility/PerfRep/2020/csr-sr-2020.pdf?zone=footer-2</a> )	K&H vállalati ESG stratégiát tartalmazó Csoport szintű dokumentum.

### 8.3. 3. függelék: Részletes módszertan

A külső szakértői vélemény részeként a Deloitte megvizsgálja, hogy a K&H JZB Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere összhangban van-e az ICMA GBP alapvető komponenseivel vagy sem. Ha a keretrendszer összhangban van az ICMA GBP által megkövetelt valamennyi kritériummal, a Deloitte kiadja a külső szakértői véleményt az összhangról.<sup>15</sup>

#### A. rész: Összhang az ICMA Zöld Kötvények Elveivel

A külső szakmai vélemény az ICMA Zöld Kötvények Elveivel (GBP) való összhangot vizsgálja. A Nemzetközi Tőkepiaci Szövetség által alkalmazott Zöld Kötvények Elveinek célja a pénzügyi piacok közötti következetesség előmozdítása. A GBP nemzetközileg elismert önkéntes kibocsátási iránymutatások, amelyek elősegítik az átláthatóságot, a közzétételt és a jelentéstételt a zöld kötvény piacon.

Ezért a GBP négy fő komponensen alapuló önkéntes ajánlású iránymutatások formájában nemzetközi szabványt biztosít: 1. A bevételek felhasználása, 2. A projektértékelési és -kiválasztási folyamat, 3. A bevételek kezelése és 4. Jelentéstétel. Ezen komponenseken belül meghatározták azokat a kritériumokat, amelyek a keretrendszer és a GBP közötti összhang elemzésére szolgáló külső szakértői vélemény módszertan magját képezik.

A külső szakértői vélemény végrehajtásakor az egyes komponensekre vonatkozóan a következő kritériumokat értékeljük:

#### 1. A bevételek felhasználása

1.1. kritérium: Vannak-e a kibocsátónak olyan folyamatai, amelyek biztosítják, hogy a kötvény bevételek felhasználása összhangban legyen az ICMA GBP zöld projekt definíciójával?

1.2. kritérium: Vannak-e a kibocsátónak olyan folyamatai, amelyek alapján a kijelölt zöld projektek egyértelmű környezeti előnyökkel járnak, amelyeket értékel, és ahol lehetséges, számszerűsíti, méri és jelenti a kibocsátó?

1.3. kritérium: A keretrendszer leírja-e a támogatható zöldprojektek kategóriáit az ICMA GBP támogatható zöld projekt-kategóriáival összhangban?

Javaslatok:

1.4. javasolt követelmény: Ahol a pénzeszközöket részben vagy egészben refinanszírozásra kell felhasználni, a kibocsátó becslést ad-e a finanszírozás és a refinanszírozás részarányáról?

1.5. javasolt követelmény: Tartalmazza-e a keretrendszer, hogy összhangban van az ICMA GBP-n kívül nemzetközi és nemzeti kezdeményezésekkel, taxonómiákkal vagy nomenklatúrákkal?

#### 2. A projektértékelés és -kiválasztás folyamata

2.1. kritérium: Vannak-e a kibocsátónak olyan folyamatai, amelyek biztosítják a támogatható zöld projektek környezeti fenntarthatósági célkitűzéseiről való egyértelmű kommunikációt a befektetői felé?

2.2. kritérium: Vannak-e a kibocsátónak olyan folyamatai, amelyek biztosítják a befektetőkkel való egyértelmű kommunikációt, amellyel a befektető meghatározza, hogy projektjei hogyan vannak összhangban a támogatható kategóriákkal? Rendelkezik-e a kibocsátó olyan eljárásokkal, amelyek biztosítják, hogy a kijelölt zöld projekteknek egyértelműen vannak környezeti előnyeik?

2.3. kritérium: Vannak-e a kibocsátónak olyan folyamatai, amelyek biztosítják számára az olyan folyamatokra vonatkozó kiegészítő információkról szóló egyértelmű kommunikációt, amelyek révén azonosítja és kezeli az adott projekt(ek)hez kapcsolódó vélt társadalmi és környezeti kockázatokat?

Javaslatok:

<sup>15</sup> Lásd még a Korlátozások részt.

2.4. javasolt követelmény: A kibocsátó a fent leírt információkat a környezeti fenntarthatósággal kapcsolatos átfogó célkitűzéseik, stratégiájuk, politikájuk és/vagy folyamataik összefüggésében pozícionálja-e?

2.5. javasolt követelmény: Nyilvánosságra hoz-e a kibocsátó minden olyan zöld szabványt vagy tanúsítványt, amelynek megfelelni kíván?

2.6. javasolt követelmény: Van-e a kibocsátónak olyan eljárása, amely azonosítja az érintett projekt(ek)ből származó negatív társadalmi és/vagy környezeti hatások lényeges kockázatait, ideértve az egyértelmű és releváns kompromisszum elemzést és nyomon követést, amennyiben potenciális lényeges kockázatokat?

### 3. A bevételek kezelése

3.1. kritérium: Előírja-e a kibocsátó, hogy a zöld kötvényből származó bevételt egy erre a célra létrehozott számlán kell jóváírni, vagy azt megfelelő módon nyomon kell követnie az átláthatóság fenntartásának és a termék integritásának előmozdítása érdekében?

3.2. kritérium: Előírja-e a keretszabály, hogy mindaddig, amíg a zöld kötvény kifizetés alatt áll, a nyomon követett bevételt alakítani kell az adott időszakban a támogatható zöld projektekhez való allokációkhoz? Kötelezettséget vállal-e a kibocsátó arra, hogy a nem allokált bevétel egyenlegére vonatkozó ideiglenes elhelyezés tervezett típusait a befektetőkkel megismerteti?

3.3. kritérium: A kibocsátó egyértelműen meghatározza-e, hogy a zöld kötvényekből származó bevételeket kötvényről kötvényre vagy aggregált alapon kezelik-e?

Javaslat:

3.4. javasolt követelmény: A keretrendszer kijelenti-e, hogy a bevételek kezelését külső könyvvizsgáló vagy más harmadik fél segítségével egészítik ki a belső nyomon követési módszer és a zöld kötvényből származó pénzeszközök elosztásának ellenőrzését?

### 4. Jelentéstétel

4.1. kritérium: Rendelkezik-e a kibocsátó olyan eljárásokkal, amelyek biztosítják, hogy a bevételek felhasználására vonatkozó naprakész információkat évente a befektetők rendelkezésére bocsátsák a teljes leihívásig, és szükség esetén azt követően lényeges fejlemények esetén?

4.2. kritérium: Vannak-e a kibocsátónak olyan folyamatai, amelyek biztosítják, hogy az éves jelentés részeként listát nyújtsanak azokról a zöld projektekről, amelyekhez a zöld kötvényből származó bevételeket elkülönítették, rövid leírásukat, a kiosztott összegeket és azok várható hatását?

Javaslat:

4.3. javasolt követelmény: Használ-e a kibocsátó minőségi teljesítménymutatókat és adott esetben mennyiségi teljesítménymutatókat (például energiaintenzitás, villamosenergia-termelés, csökkentett/elkerült üvegházhatásúgáz-kibocsátás stb.)? Nyilvánosságra hozza-e a kibocsátó a mennyiségi intézkedések alapjául szolgáló legfontosabb módszertant és/vagy feltételezéseket?

## B. rész: Összhang a Zöld Kötvények Elveinek Zöld kötvény meghatározásával

A GBP négy fő komponensen alapuló nemzetközi szabvány. A komponensek: 1. A bevételek felhasználása, 2. A projektértékelési és -kiválasztási folyamat, 3. A bevételek kezelése és 4. Jelentéstétel. A zöld kötvények kötelesek összhangban lenni a GBP-ben meghatározott, az előzőekben felsorolt négy komponenssel. A zöld kötvények nem tekinthetők felcserélhetőnek a GBP négy követelményének nem megfelelő kötvényekkel.

5.1 kritérium: Összhangban van a Keretrendszer zöld kötvény definíciója a következővel?

„Zöld kötvény minden olyan kötvény típusú eszköz, ahol a bevételt részben vagy egészben új és/vagy meglévő a GBP négy komponensével összhangban levő zöld projektek finanszírozására vagy refinanszírozására fogják használni.”

A Kibocsátó a Független , bizonyosságot nyújtó jelentést (SPO) közzéteszi honlapján.



## **V/A fejezet 2. sz. melléklete: Módszertani Magyarázat - A Kibocsátó zöld jelzáloglevél kibocsátásába fedezetként bevonható zöld jelzáloghitelek azonosításának módszertana**

A Módszertani Magyarázat a Keretrendszer kiegészítő dokumentum, melyet az alábbiakban mutatunk be.

A K&H Jelzálogbank (Jelzálogbank) a Magyar Nemzeti Bank (MNB) által meghatározott zöld ingatlanokra vonatkozó feltételek mentén tervez magyarországi zöld jelzáloglevelet kibocsátani. Ezen feltételek szerint fedezetként bevonható azon jelzáloghitel állomány, amelynek fedezetéül zöld ingatlan szolgál. Az MNB a magyar ingatlanállomány azon részét tekinti zöldnek, amely a magyarországi ingatlanállomány legjobb 15%-ba tartozik energiahatékonyság szempontjából. Az MNB 2020-ban meghatározott egy éves primer energiafelhasználásra vonatkozó határértéket hazai energetikai adatok és nemzetközi szabványok alapján, mely alatt a legjobb 15%-ba tartozó ingatlanok helyezkednek el. Az MNB Zöld Jelzáloglevél-vásárlási Programja ezt az éves primer energiafelhasználást nem meghaladó ingatlanokat tekinti a jelen módszertan kiadásakor zöldnek.<sup>16</sup>

Az MNB rendszeresen felülvizsgálja a határérték megfelelőségét, és szükség esetén módosítja azt. A Jelzálogbank zöld jelzáloglevél kibocsátásával mindig az aktuális határérték és annak időbeli hatálya és érvényessége szerinti megfelelésre törekszik, mely jelenleg 118 kWh/m<sup>2</sup>/év. A határértéknek, és így a zöld ingatlan definíciónak a hatályos jogszabályok szerint megfelel a magyar lakóingatlan állomány teljes BB vagy annál jobb energetikai minősítéssel rendelkező része. Mivel BB minősítés jelenleg lakóingatlanok esetében a 81-100 kWh/m<sup>2</sup>/év tartományba eső primer energiaigénnyel rendelkező ingatlanok kaphatnak, a határérték a CC energiatanúsítvánnyal rendelkező ingatlanok egy részét is magába foglalja.

Az adott épületekhez tartozó éves primer energiafelhasználásra vonatkozó adat Magyarországon központilag, a piaci szereplők számára a közintézményektől tömegesen visszaszolgáltatva nem elérhető, és ezen adatok 2021 októbert megelőzően a K&H Banknál sem kerültek olyan módon összegyűjtésre, hogy azok technikailag és jogilag felhasználhatóak legyenek és rendelkezésre álljanak fedezet azonosításra. A K&H Bank 2021 októberben kezdte el gyűjteni ezt az adatot, így a fedezetbe vonható portfóliójának jelentős részénél pontosan nem meghatározható az MNB-s határértéknek való megfelelés.

A Jelzálogbank törekszik arra, hogy az ingatlanok egyedi jellemzők alapján történő besoroláshoz szükséges adatok minél nagyobb arányban rendelkezésére álljanak. Ezek részleges hiányában, a CC és jobb minősítéssel rendelkező bevonható portfóliót a módszertani melléklet kiadásának időpontjában nyilvános adatbázisból, a fedezeti ingatlanok helyrajzi száma alapján lehívható és elérhető energetikai tanúsítványok alapján határozta meg a Jelzálogbank.

Annak érdekében, hogy a zöld kritériumoknak vélhetően megfelelő CC-s portfólió valamekkora részét be lehessen vonni a zöld jelzáloglevelek fedezetébe, a Jelzálogbank kialakított egy becslési módszertant, amellyel meghatározza, hogy a CC-s ingatlanportfóliójának mekkora része felel meg az MNB által elvárt határértéknek.

Ennek érdekében a Jelzálogbank:

1. megvizsgálta a 2016.01.01 utáni energetikai tanúsítvánnyal rendelkező és Jelzálogbank által már finanszírozott hitelek biztosítékait jelentő ingatlanállományt és összehasonlította az országos adatokkal. Ez alapján megállapítható, hogy a Jelzálogbank portfóliója nem mutat jelentős eltérést a Magyarországon megfigyelhető ingatlanállománytól,
2. kiválasztott egy mintát a CC-s minősítésű és éves primer energia adatokat is tartalmazó ingatlanokból, amelyre próbával ellenőrizte, hogy a minta normális eloszlású sokaságból származik,

<sup>16</sup> Forrás: MNB Zöld Jelzáloglevél-vásárlási Program (<https://www.mnb.hu/monetaris-politika/a-monetaris-politikai-eszkoztar/eszkozvasarlas-programok/jelzaloglevel-vasarlas-program/zold-jelzaloglevel-vasarlas-program>) és az ott meghatározott küszöbérték (<https://www.mnb.hu/letoltes/a-zold-jelzaloglevel-vasarlas-programhoz-kapcsolodo-kuszobertekek.xlsx>).

3. próbával igazolt normális eloszlás feltételezést felhasználva egy konfidencia intervallumot alakított ki a minta alapján, amelyen belül a CC portfólión belüli zöld (a határértéket meg nem haladó) ingatlanok aránya 99%-os bizonyossággal helyezkedik el (99%-os megbízhatóság).

A vállalt szigorú konfidenciaszint mellett kialakult konfidencia tartomány tartalmazza a Lechner tudásközpont MNB által publikált primer energiaszolgáltatási adatok alapján a 2016-2019 közötti időszakban a CC minősítésű ingatlanállományon belül a határértéket nem meghaladó ingatlanok arányát, ami 68%. (E-tanúsítás: hiteles energetikai tanúsítványok országos, elektronikus nyilvántartása, hozzáférhető a <https://entan.e-epites.hu/?lekerdezések> címen)

A fentiek alapján a Jelzálogbank a kialakult konfidenciatartomány alsó értékét tekinti a saját CC portfólióján belüli zöld ingatlanok arányának, ami alacsonyabb, mint az említett országos átlag. Vagyis a CC energetikai besorolással rendelkező ingatlanok biztosítéka mellett folyósított lakossági hitelek ennek megfelelő arányát tekinti a hatályos MNB küszöbértéknek megfelelő, vagy annál jobb primer energiaigényű zöld ingatlanfedezet állomány biztosítéka mellett folyósított hitelállomány résznek.”

6. Az Alaptájékoztatók egyebekben nem változnak.

## A BEFEKTETŐK ELÁLLÁSI JOGA

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

---

## FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

Az Alaptájékoztatók 2. számú kiegészítésében szereplő információkért a Kibocsátó és a Forgalmazó, s egyben Kezes egyetemleges felelősséggel tartozik.

A Kibocsátó és Forgalmazó nyilatkoznak arról, hogy az elvárható gondosság mellett, lehető legjobb tudásuk szerint készített jelen Alaptájékoztatók 2. számú kiegészítésében szereplő információk megfelelnek a tényeknek, a kiegészítés a valóságnak megfelelő adatokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Jelzáloglevelek, illetve a Kibocsátó és a Kezes megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, továbbá nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket, továbbá nem tartalmaz félrevezető adatot, téves következtetés levonását elősegítő csoportosítást, elemzést, amely a befektetés megalapozott megítélést veszélyeztet.

Budapest, 2022. március 11.

K&H Jelzálogbank Zrt.  
Kibocsátó

K&H Bank Zrt.  
Forgalmazó és Kezes