



K&H ZÖLD JELZÁLOGLEVÉL KERETRENDSZER

Tartalomjegyzék

1.	Bevezetés.....	3
1.1.	K&H bemutatkozás.....	3
1.2.	K&H zöld stratégia.....	3
2.	A K&H Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere	4
2.1.	A Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer háttere, célja	4
2.2.	A K&H Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer felépítése	5
2.3.	A bevételek felhasználása	6
2.4.	Értékelési és kiválasztási folyamat.....	7
2.5.	A bevételek kezelése	8
2.6.	Jelentéstétel	9
3.	Külső felülvizsgálat és hitelesítés.....	10

A Módszertani Magyarázat a Keretrendszer mellékletét képezi.

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 jelzáloghiteleinek¹ refinanszírozását végzi, mely fedezet terhére jelzálogleveleket² bocsát ki annak érdekében, hogy a K&H Bank 2017. április 1-től eleget tegyen a jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató (továbbiakban: JMM) mindenkori előírásainak, amelyet a hitelintézetek forint lejáratú összhangjának szabályozásáról szóló Magyar Nemzeti Bank (továbbiakban: MNB) rendelet tartalmaz.

A Jelzálogbank szakosított hitelintézetként az alábbi tevékenységet végzi:

- 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 hármasság 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 Fejlődési Céljainak megvalósításához az alábbi területeken:



Egészség és jólét



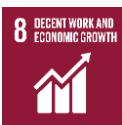
Minőségi oktatás

¹ A jelzáloghitelek alatt az a pénzkölcsön érthető, amely Magyarország vagy EGT tagállam területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett történik.

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



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.

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 biztosítják³.

A Jelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerének célja, hogy transzparens módon határozza meg, hogy a Jelzálogbank mit tekint zöld jelzáloglevélnek, melyek a zöld hitelezéssel és ennek

³ A magas energiahatékonyságú épületek definícióját lásd alább a 2.3. A bevételek felhasználása fejezetben.

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.⁴ 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 Alapelvei⁵ (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 mellett⁶.

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

- 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

⁴ A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény

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

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

enyhítése csak a Zöld Keretrendszer új változatának közzététele után kibocsátott zöld jelzáloglevelekre vonatkozik.

2.3. A bevételek felhasználása

Hitelcél	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.
Időbeli korlát	Olyan a Zöld Keretrendszerben foglalt kritériumoknak megfelelő fedezeti ingatlanok állománya, amelyek energetikai tanúsítványa 2015. december 31-ét követően került kiállításra.
Földrajzi fókusz	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 efficiency⁷) célkitűzését használja a zöld hitelek meghatározására. Ezzel olyan hitelek kerülnek refinanszírozásra, amelyek folyamányaként 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 Magyaráztatnak 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.

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

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 mindenkori – szabályzatokban rögzített - kockázatkezelési gyakorlatának megfelelő hitelfolyósítási folyamatai mentén történik. Amennyiben a refinanszírozással kapcsolatban bármilyen társadalmi vagy környezeti kockázat merül 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 felülvizsgálói 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 értékelésére.

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^[7] 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 CO₂ kibocsátást a refinanszírozott zöld portfólióra nézve.

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

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>).

Budapest, 2022. március 4.

K&H Jelzálogbank Zrt.

Melléklet

A K&H Jelzálogbank zöld jelzáloglevél kibocsátásába fedezetként bevonható zöld jelzáloghitelek azonosításának módszertana

A K&H 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.⁸

Az MNB rendszeresen felülvizsgálja a határérték megfelelőségét, és szükség esetén módosítja azt. A K&H Jelzálogbank zöld jelzáloglevél kibocsátásával mindig az aktuális határérték és annak időbeli hatálya és érvényessége szerinti megfelelésre törekszik, mely jelenleg 118 kWh/m²/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/m²/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 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 Bank fedezetbe vonható portfóliójának jelentős részénél pontosan nem meghatározható az MNB-s határértéknek való megfelelés.

A K&H 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 adatbázisból⁹, a fedezeti ingatlanok helyrajzi száma alapján lehívható és elérhető energetikai tanúsítványok alapján határozta meg a Jelzálogbank. Továbbá, annak érdekében, hogy a zöld kritériumoknak vélhetően megfelelő CC-s portfólió valamekkora részét be lehessen vonni a zöld jelzáloglevelek fedezetébe, a K&H Jelzálogbank kialakított egy becslési módszertant, amellyel meghatározza, hogy a CC-s ingatlanportfóliójának mekkora része felel meg az MNB által elvárt határértéknek.

⁸ Forrás: MNB Zöld Jelzáloglevél-vásárlási Program (<https://www.mnb.hu/monetaris-politika/a-monetaris-politikai-eszkoztaar/eszkozvasarlas-i-programok/jelzaloglevel-vasarlas-i-program/zold-jelzaloglevel-vasarlas-i-program>) és az ott meghatározott küszöbérték (<https://www.mnb.hu/letoltes/a-zold-jelzaloglevel-vasarlas-i-programhoz-kapcsolodo-kuszobertekek.xlsx>).

⁹ e-tanúsítás: hiteles energetikai tanúsítványok országos, elektronikus nyilvántartása, hozzáférhető a <https://entan.e-epites.hu/?lekerdezések> címen

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
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 energiafelhasználási adatok alapján a 2016-2019 közötti időszakban a CC minősítésű ingatlanállományon belül a határértéket nem meghaladó ingatlanok arányát, ami 68%¹⁰.

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.

Budapest, 2022. március 4.

K&H Jelzálogbank Zrt.

¹⁰ Forrás: e-tanúsítás, hiteles energetikai tanúsítványok országos, elektronikus nyilvántartása, hozzáférhető a <https://entan.e-epites.hu/?lekerdezések> címen.