

Közzététel

***MNB Zöld Jelzáloglevél-vásárlási programnak
megfelelés érdekében***

Budapest, 2024. május 22.

Tartalom

Bevezető	3
A Jelzálogbank bemutatása	4
A jelenleg forgalomban lévő kibocsátott jelzáloglevél állomány	5
A jelenleg forgalomban lévő jelzáloglevél állomány fedezeti eszközei	5
A fedezeti lakossági jelzáloghitelportfólió.....	6
Egyéb információk a fedezetről.....	7
A Jelzálogbank fenntarthatósági jellemzői.....	7
A Jelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerének bemutatása	8
Bevételek felhasználása	9
Értékelési és kiválasztási folyamat	9
Bevétel kezelése	10
<i>Bevételek felhasználása (Allokáció 2024. március 28.)</i>	10
Jelentéstétel	10
Zöld jelzáloglevelek és fedezetei	11
Környezeti hatás	13
Edukáció	14

Bevezető

A K&H Jelzálogbank Zrt. (Jelzálogbank) 2022. áprilisban zöld jelzálogleveleket bocsátott ki az MNB Zöld Jelzáloglevél-vásárlási program (Program) keretében, s e célból megalkotta Zöld Keretrendszerét, amely meghatározza, hogy mely jelzáloglevél kibocsátásokat tekint zöld minősítésűnek. A Programhoz való csatlakozással a Jelzálogbank vállalta a Programban meghatározott feltételek teljesítését, így azt is, hogy a Program II.1.3. pontja szerinti közzétételeket teljesíti az éves számviteli beszámolója közzétételének időszakában honlapján, nyilvános riport keretében.

A Program elvárásait a Jelzálogbank alapvetően negyedévente az ún. transzparencia riport megjelenítésével teljesíti, így közzéteszi a Program keretében kibocsátott zöld jelzáloglevelek jellemzőit, valamint – amennyiben rendelkezésre áll - ezek fedezeteként szolgáló jelzáloghitelek biztosítékát jelentő ingatlanok energetikai besorolás szerinti aggregált mutatóit, a széndioxidkibocsátás csökkentése terén elért eredményeket, valamint a biztosítékokon belül az új építésű és használt ingatlanok arányát.

A Jelzálogbank a Nemzetközi Tőkepiaci Szövetség (ICMA) által publikált Zöld Kötvények Alapelvei (Green Bond Principles, továbbiakban: GBP) kereteit alkalmazva alakította ki Zöld Keretrendszerét 2022 márciusban. A Jelzálogbank a Deloitte Zrt.-t bízta meg a Zöld Keretrendszerre vonatkozó, bizonyosságot nyújtó külső szakértői vélemény (Second Party Opinion, SPO) elkészítésével, hogy biztosítsa a GBP által elvárt négy pillérnek való megfelelését. Az SPO egyben az MNB Programjának elvárása is.

A külső felülvizsgáló szolgáltató vizsgálati eredményei és szakvéleménye, az elvégzett felülvizsgálat hatályának és céljának meghatározásával nyilvánosan elérhető a Jelzálogbank honlapján (<https://www.kh.hu/csoport/jelzalogbank>).

A szabályozói környezet változása esetén indokolt a Zöld Keretrendszert időszakonként felülvizsgálni, azonban 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.

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

A Jelzálogbank bemutatása

A Jelzálogbank a K&H Bank lakossági jelzáloghiteleinek refinanszírozását végzi, mely fedezet terhére jelzálogleveleket bocsát ki annak érdekében, hogy a K&H Bankcsoport 2017. április 1-től eleget tegyen a jelzáloghitel-finanszírozás megfelelési mutató (továbbiakban: JMM) mindenkori előírásainak, amelyet a hitelintézetek forint lejáratí összhangjának szabályozásáról szóló MNB rendelet tartalmaz.

A K&H Bank 2016. január 6-án kizárólagos tulajdonosként alapította a Jelzálogbankot, amely 2016. szeptember 30-án szerezte meg működési engedélyét a Magyar Nemzeti Banktól.

A Jelzálogbank szakosított hitelintézet, tevékenységi köre a gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszerének megfelelően az alábbi, melyet alapszabálya 3. pontja tartalmaz.

A Jelzálogbank fő tevékenysége:

6492'08 Egyéb hitelnyújtás,

mely a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (Jht) 3. § (2) bekezdésének b) pontja szerint pénzkölcsön nyújtása Magyarország vagy EGT-állam területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett.

A Jelzálogbank egyéb tevékenysége:

6419'08 Egyéb monetáris közvetítés,

mely a Jht. 3. § (2) bekezdésének a) pontja szerint visszafizetendő pénzeszköz nyilvánosságtól történő elfogadása, ide nem értve a betét gyűjtését.

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 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.

A Jelzálogbank könyvvizsgálója a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78., cégjegyzékszám: 01-09-063022). A könyvvizsgáló nevében eljáró természetes személy: Könczöl Enikő, aki az alábbi szervezetekben rendelkezik tagsággal: Magyar Könyvvizsgálói Kamara, tagszáma: 007367.

A Jelzálogbank vagyonellenőre a KPMG Hungária Kft. Üzleti elérhetőség: 1134 Budapest, Váci út 31. Kamarai bejegyzési szám: 000202.

A Jelzálogbank üzleti modelljének az alapja, hogy kizárólag a K&H Bank refinanszírozását végzi, azaz kizárólag a K&H Bank számára folyósít refinanszírozási hiteleket lakossági jelzáloghitel portfólió fedezete mellett és a refinanszírozás forrásának biztosítására és K&H Bankcsoport JMM mutatójának teljesítése érdekében bocsát ki jelzálogleveleket.

A Jelzálogbank kizárólag intézményi befektetői kör számára hozza forgalomba jelzálogleveleit, ami azt feltételezi, hogy a jelzálogleveleinek birtokosai tájékozottak az értékpapírokba való befektetések kockázatairól és megvannak az eszközeik arra, hogy ezen kockázatokat mérlegeljék és a mérlegeléshez a szükséges információkat megszerezzék.

A Jelzálogbanknak jogszabályokban előírt jelentési és közzétételi kötelezettségei vannak, melyeknek maradéktalanul eleget tesz. A Jelzálogbankra vonatkozó jogszabályok kockázat csökkentő előírásainak teljesítésén túl a K&H Bank a jelzáloglevelek alapján jelentkező valamennyi fizetési kötelezettség maradéktalan és esedékesség szerinti teljesítése érdekében készfizető kezességet vállalt valamennyi,

2019. október 1-jén a Jelzálogbank által már kibocsátott és forgalomban lévő, valamint ezt követően kibocsátandó és forgalomba kerülő jelzáloglevelek alapján jelentkező valamennyi fizetési kötelezettség megfizetéséért. A kezességvállalási dokumentum a Jelzálogbank honlapján megtalálható.

Az alapítás és a működésének megkezdése óta a Jelzálogbank állományai jelentős fejlődést mutatnak. Az állományok 2024. első negyedév végén az alábbiak:

Jelzáloglevél program adatai (Covered bond programme data)	Millió HUF (HUF million)
Jelzáloglevelek állománya (Outstanding covered bonds)	172 000
Fedezeti eszközök (hitelek, pótfedezet, likvid eszközök, derivatívák) (Cover assets (loans, substitute assets, liquid assets, derivatives))	182 500

A forgalomban lévő teljes jelzáloglevél állomány 172 Mrd Ft, aminek a fedezetét jelentő fedezeti eszközök összesített értéke 182,5 Mrd Ft. Ez 6,1%-os túlfedezettséget jelent (törvényi minimum 2%)

A jelenleg forgalomban lévő kibocsátott jelzáloglevél állomány

ISIN	Fennálló névérték a kibocsátási devizában (millió) (Nominal amount outstanding in issue currency, million)	Denomináció (Denomination)	Lejárat (Maturity)	Kupon (Coupon)	Fix / Változó kamatozás (Fixed / Floating rate)
HU0000653365	45 000,00	HUF	2024.09.23	1,00%	Fix
HU0000653506	12 000,00	HUF	2024.12.17	3M BUBOR+0,22%	Változó
HU0000653449	15 000,00	HUF	2026.09.23	3M BUBOR+0,18%	Változó
HU0000653670	10 000,00	HUF	2026.12.19	3M BUBOR+0,64%	Változó
HU0000653654	75 000,00	HUF	2027.09.21	8,32%	Fix
HU0000653530	15 000,00	HUF	2032.04.27	6,75%	Fix

A jelenleg forgalomban lévő jelzáloglevél állomány fedezeti eszközei

Fedezeti eszközök típusa (Type of cover assets)	Millió HUF (HUF million)
Rendes fedezet - Hitelportfólió (Primary assets - Total loan balance)	175 000
Pótfedezet (Substitute assets)	0
Likviditási puffer (Liquid assets)	7 500
Derivatívák (Derivatives)	0

A Jelzálogbank refinanszírozási hitel állománya jelenleg 175 Mrd Ft, amelyet a K&H Bank részére folyósított, s amely hitelállomány a forgalomban lévő jelzáloglevelek rendes fedezetét képezik. A rendes

fedezeteken kívül a Jelzálogbank további kiegészítő fedezeteket is biztosít ún. likviditási puffer formájában, ami 4 Mrd K&H Bank-nál elhelyezett betétből és 3,5 Mrd Ft névértékű állampapírból áll.

A jelzáloglevelekből eredő kötelezettségek visszafizetésének további garanciája a már említett Jelzálogbank minden kötelezettségére kiterjedő K&H Bank által vállalt készfizető kezesség.

A refinanszírozási hiteleket a Jelzálogbank lakossági hitelállományok fedezet mellett folyósítja. A refinanszírozási szerződések értelmében a lakossági hitelállományban megtestesülő kötelezettségnek fedezeti értéken mindenkor meg kell haladnia a refinanszírozási hitelek tőkeértékét. Amennyiben ez nem teljesül, akkor a refinanszírozott K&H Banknak kötelessége az előtörlesztés vagy új lakossági hitelállományok fedezetbe felajánlása.

A fedezeti lakossági jelzáloghitelportfólió

A fedezetben lévő, kizárólag forintalapú lakossági jelzáloghitel állomány értéke fedezeti értéken 203 Mrd Ft. A fedezeti érték megegyezik a Jht alapján meghatározott fedezeti számításba figyelembevehető értékkel, amely az értékvesztéssel csökkentett fennálló tőke követelés, de maximum a fedezeti ingatlan hitelbiztosítéki értékének 70%-a.

Fedezetbe vont hitelek devizanem szerint (Loans in cover pool by denomination)	Millió HUF (HUF million)	%
HUF	203 172	100,00%
EUR	0	0,00%
Egyéb (Other)	0	0,00%

A hitelállomány 25 000 db szerződéses követelésből áll, melyeknek átlagos nagysága meghaladja a 8 mFt-ot és az átlagos életkora 4,35 év. A teljes hitelállomány lakóingatlannal fedezett. A nem teljesítő hitelek (+90DPD) értéke 103 mFt, ami 0,05%-os arányt jelent.

A hitelállomány további jellemzői:

Fedezetbe vont hitelek aktuális LTV megoszlása (Current LTV distribution of loans)	0-70 %	70-100 %	100- %
Millió HUF (HUF million)	139 773	63 352	47

Fedezetbe vont hitelek kamatozás szerint (Loans in cover pool by interest rate type)	Millió HUF (HUF million)	%
Változó kamatozású (Floating rate)	160 852	79,17%
Fix kamatozású (Fixed rate)	42 320	20,83%

Fedezetbe vont hitelek hátralévő futamidejének szerkezete (Remaining maturity structure of cover pool loans)	-5 év (-5 years)	5-10 év (5-10 years)	10-15 év (10-15 years)	15-20 év (15-20 years)	20 év- (20 years-)
Millió HUF (HUF million)	7 253	31 680	52 010	84 955	27 274

Egyéb információk a fedezetről

A Jelzálogbank eszköz-forrás szerkezete (eszközök refinanszírozási hitelek - források jelzáloglevelek) nagyon kiegyensúlyozott. A refinanszírozási hitelek lejárat szerkezete és kamatozási jellemzői teljes mértékben megegyeznek a jelzáloglevelek lejárat szerkezetével és kamatozási jellemzőivel (Cash-flow Hedge), így a Jht jelenérték és stressz teszt feltételeinek is megfelelnek. A 180 napos nettó likviditási igénynek való megfelelést a likviditási pufferbe sorolt fedezeti elemek biztosítják. A fedezettségi előírásoknak való megfelelést a vagyonellenőr folyamatosan ellenőrzi, amiről a negyedéves jelentésében, illetve jelzáloglevél kibocsátásokat megelőzően nyilatkozatban erősít meg.

A Jelzálogbank fedezeti helyzetét negyedévente a Transzparencia Riportban hozza nyilvánosságra.

A Jelzálogbank fenntarthatósági jellemzői

A K&H Bankcsoport a KBC Csoport minden országra kiterjedő, csoportszintű fenntarthatósági stratégiáját alkalmazza és adaptálja helyi szinten. A Jelzálogbank a K&H Bankcsoport tagjaként, a KBC által megalkotott fenntarthatósági stratégiához igazodik. Elkötelezettségünket hármasságunk 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.

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.

A Jelzálogbank kifejezte szándékát az MNB jelzáloglevél vásárlási programjához való csatlakozáshoz. Ennek érdekében 2022. március 4-én felállította Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerét, amellyel a Deloitte, mint SPO 2022. március 10-én adta ki véleményét, ami szerint a Keretrendszer megfelel az ICMA GBP 2021 alapelveinek.

A Keretrendszeren belül az első zöld jelzáloglevél kibocsátására 2022. április 27-én került sor kizárólag intézményi befektetők felé. A kibocsátás a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) Aukciós platformján valósult meg 15 Mrd Ft névértékben. A jelzáloglevelek bevezetésre kerültek a BÉT-re.

A Jelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerének bemutatása


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.

A Jelzálogbank Zöld Keretrendszere a Nemzetközi Tőkepiaci Szövetség (ICMA) által publikált Zöld Kötvények Alapelvei (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 szabta meg a GBP-nek való megfelelést, külső, független fél tanúsítása mellett. Ezt a tanúsítványt a Jelzálogbank részére a Deloitte Zrt. bocsátotta ki.

A Jelzálogbank a GBP elvárásainak megfelelően Zöld Jelzáloglevél Bizottságot (Bizottság) nevezett ki, amelynek tagjai a Jelzálogbank vezérigazgatója, operációs vezetői és a K&H Bank fenntarthatósági vezetője. A Bizottság felel a Keretrendszerben foglalt feltételek folyamatos teljesítésért, különös tekintettel a zöld feltételeknek megfelelő lakossági hitelek kiválasztási folyamatának biztosításáért. (A Bizottság működéséről további részlet az Értékelési és kiválasztási folyamat szakaszban.)

A Jelzálogbank a GBP-ben meghatározott, környezeti célokat támogató projekt-kategóriák közül az Energiahatékonyság (Energy efficiency) célkitűzését használja a zöld hitelek meghatározására. Ennek megfelelően olyan hitelek kerülnek refinanszírozásra, amelyek folyamánként energetikai szempontból hatékony, zöld épületek jönnek létre és ennél fogva csökken a használatukból eredő széndioxid-kibocsátás.

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 a Zöld Jelzáloglevél vásárlási programban meghatározott küszöbérték. (jelenleg 118kWh/nm/év)	 13.2.2 alcél: Éves összes üvegházhatású gázkibocsátás

A Jht. fedezeti szabályozásából és a refinanszírozás feltételeiből következik, hogy a Zöld Keretrendszerben 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 Zöld Keretrendszerben meghatározott zöld ingatlanokkal biztosítottak. 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 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.

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, vagy ún. pótlappal rendelkező ingatlanok
Földrajzi fókusz	Magyarország területén elhelyezkedő ingatlanok, amelyek bejegyzett önálló zálogjogok fogyasztói hitel biztosítékai.

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.

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, akkor 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. (Becslési eljárás ismertetése a Jelentések szakaszban)

Értékelési és kiválasztási folyamat

A Jelzálogbank felelős a Zöld Keretrendszernek megfelelő hitelállomány kiválasztásáért, nyomon követéséért, felülvizsgálatáért. A zöld jelzáloglevelekből származó bevételekből refinanszírozott lakossági jelzáloghitelek a *Bevételek felhasználása* fejezetben kifejtett kritériumok alapján kerülnek értékelésre és kiválasztásra.

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 merülne fel, akkor azt a Jelzálogban haladéktalanul jelzi azt a zöld hitelek értékeléséért és kiválasztásáért felelős testülete a Zöld Jelzáloglevél Bizottság felé. A Bizottság haladéktalanul megvizsgálja bejelentést és megfelelő intézkedéseket hoz az abban foglaltak kezelésére.

A Zöld Jelzáloglevél Bizottság felülvizsgálati igényen kívül, legalább évente ülésezik a Jelzálogbank kezdeményezésére. A Jelzálogbank az ülésen beszámol a Bizottság felé a Keretrendszerrel kapcsolatos kérdésekről. A Bizottság megtárgyalja és elfogadja a 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.

Bevétel 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 zöld jelzáloglevelekhez mérten kell a teljes refinanszírozott lakossági hitelállományon belül, elegendő mennyiségű, jelen keretrendszerben meghatározott zöld 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. A folyamatok során a refinanszírozott K&H Bank és Jelzálogbank kiemelt figyelmet fordít a pénzmosás- és terrorizmus finanszírozás elleni törekvések támogatására és további kockázatokra.

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.

Bevételek felhasználása (Allokáció 2024. március 28.)

Allokáció (Allocation)	Millió HUF (HUF million)
Zöld jelzáloghitelek – Zöld jelzáloglevelek (Green mortgage loans – Green Mortgage Bonds)	
Már meglévő, folyósított zöld lakossági hitelek (Existing green retail loans)	27170
Forgalomban lévő zöld jelzáloglevelek (Outstanding Green Mortgage Bonds)	15000
Pótfedezetek (Substitute Collateral)	0

A Jelzálogbank által kibocsátott és forgalomban lévő 15 Mrd névértékű KHJZB32FZ JELZALOGLEVÉL (ISIN: HU0000653530) jelzáloglevél fedezetét 27,17 Mrd fedezeti értéken nyilvántartott zöld refinanszírozott lakossági hitelállomány biztosítja. Azaz a zöld jelzáloglevelekből befolyt teljes forrást a Jelzálogbank zöld lakossági hitelek refinanszírozására fordította.

Jelentéstétel

Az GBP keretein belül elvárt a befektetők és egyéb érdekelt felek tájékoztatása a bevételek felhasználásáról, ezen felül javasolt a befektetéseknek köszönhetően megvalósuló projektek várható hatásainak közzététele is.

Adathiány esetén a Jelzálogbank a lehetőségekhez mérten becslési eljárást is alkalmazhat a zöld refinanszírozott lakossági hitelállományának jellemzőinek számszerűsítésére és refinanszírozás által

megvalósult hatások mérésére, ha a becslési eljárások kellő bizonyossággal tükrözik a hitelállomány jellemzőit és az elkerült energiafelhasználást és a CO₂ kibocsátást.

A Jelzálogbank a jelzáloglevelek kibocsátásából befolyó források felhasználását az első zöld jelzáloglevél kibocsátását követően egy éven belül, a 2022. éves számviteli beszámolóját követően 2023-ban tette közzé. 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.

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

A Jelzálogbank az elvárásoknak az MNB-nek nyújtandó Transzparencia Riporttal (2024. 03. 28-ra vonatkozó) és a jelen dokumentummal kíván megfelelni. A zöld állományokra vonatkozó részletek a következő 2 fejezetben találhatóak: IV. Zöld jelzáloglevelek, zöldjelzáloglevelek fedezetei és V. Környezeti hatás fejezetekben. A Jelzálogbank teljes jelzáloglevél és annak fedezeti állományára vonatkozóan a korábbi II. Jelzáloglevelek fedezeti struktúra fejezetben található részletes információ.

Zöld jelzáloglevelek és fedezetei

A Jelzálogbank zöld keretrendszere alapján azon hitelek tekinthetők elfogadhatóknak, amelynek a fedezetét jelentő ingatlanok primer energia felhasználása nem haladja meg a 118 kWh/nm/év értéket. A 118 kWh/nm/év 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.

A Jelzálogbank és a K&H Bank törekszik arra, hogy az ingatlanok egyedi jellemzők alapján történő besoroláshoz szükséges adatok minél nagyobb arányban rendelkezésre álljanak. Ezek részleges hiányában, a CC és jobb minősítéssel rendelkező bevonható portfóliót nyilvános adatbázisból, a fedezeti ingatlanok helyrajzi száma alapján leհívható és elérhető energetikai tanúsítványok alapján határozza meg a Jelzálogbank.

Továbbá, annak érdekében, hogy a zöld keretrendszer kritériumainak 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 elvárt határértéknek.

A számításban csak olyan hitelek szerepelnek, amelyek biztosítékai a 2016.01.01 utáni energetikai tanúsítvánnyal vagy pótlappal rendelkező ingatlanok. Ebből az állományból kiválasztásra kerülnek a CC-s minősítésű és éves primer energia adatokkal is rendelkező ingatlanok. Ezen minta alapján egy konfidencia intervallum kerül kialakításra, amelyen belül a CC portfólión belüli zöld (a határértéket meg nem haladó) ingatlanok aránya 99%-os bizonyossággal helyezkedik el. (99%-os megbízhatóság). A kialakult konfidencia tartomány alsó értékét tekinti a Jelzálogbank a saját CC-s energetikai besorolású ingatlanportfólióján belül a zöld ingatlanok arányának. Vagyis a CC energetikai besorolással rendelkező ingatlanok biztosítéka mellett folyósított lakossági hitelek ennek megfelelő arányát tekinti a Jelzálogbank küszöbértéknek megfelelő, vagy annál jobb primer energiaigényű zöld ingatlanfedezet állomány biztosítéka mellett folyósított hitelállomány résznek.

2024. március 28-ára vonatkozó számításokban a fentiek szerint meghatározott érték 66,6%

A Jelzálogbank által kibocsátott és forgalomban lévő 15 Mrd névértékű KHJZB32FZ JELZALOGLEVÉL (ISIN: HU0000653530) jelzáloglevél fedezetét 27,17 Mrd fedezeti értéken nyilvántartott zöld refinanszírozott lakossági hitelállomány biztosítja.

Zöld jelzáloghitelek típusa - folyósítás státusza (Type of green mortgage loans - status of disbursment)	Millió HUF (HUF million)	%
Már meglévő, folyósított (Existing loans)	27170	100,00%
Még nem folyósított (Loans to be disbursed)	0	0,00%

A fedezeti ingatlanok kizárólag lakóingatlanok, amelyen belül az új építésűek aránya 15,68%

Zöld jelzáloghitelek típusa - hitelcél típusa (Type of green mortgage loans - type of purpose)	Millió HUF (HUF million)	%
Újépítésű ingatlan vásárlása (New real estate purchase)	4260	15,68%
Használt ingatlan vásárlása (Second-hand real estate purchase)	22910	84,32%

A Jelzálogbank a BB és annál jobb energetikai besorolású fedezeti ingatlannal rendelkező hitelek esetében kizárólag a tény adatokat veszi figyelembe és csak a CC besorolású fedezeti ingatlannal rendelkező hitelek esetében alkalmaz állományi becslést

Zöld jelzáloghitelek típusa - energetikai tanúsítvány (Type of green mortgage loans - energy performance certificate)	Millió HUF (HUF million)	%	Becsült adat (%) (Estimation (%))
AA++	67	0,25%	0,00%
AA+	653	2,40%	0,00%
AA	507	1,87%	0,00%
BB (>90 kWh/m ² /év) (>90 kWh/m ² /year)	85	0,31%	0,00%
BB (<90 kWh/m ² /év) (<90 kWh/m ² /year)	1 406	5,17%	0,00%
BB (Nem ismert) (Not known)	1 330	4,90%	0,00%
CC	23 122	85,10%	73,33%
Egyéb (Other)	0	0,00%	0,00%

Környezeti hatás

A Jelzálogbank a Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere alapján nem tesz közzé GBP szerint Hatásvizsgálat jelentést, viszont tanácsadójával közösen kialakította azokat a szükséges számításokat, hogy eleget tudjon tenni az MNB által elvárt Transzparencia Riport V. szakaszában lévő, a refinanszírozott lakossági jelzáloghitelportfólió által a széndioxidkibocsátás csökkentése terén elért hatások számszerű bemutatásának.

A számítások vonatkozási dátuma:	2024. március 28
Állomány:	Jelzálogbank által refinanszírozott és fedezeti számításokba vont lakossági jelzáloghitel portfólió azon része, ami JZB Zöld Keretrendszerének megfelelnek. Ezen belül olyan hitelek, amelyekhez tartozó fedezeti ingatlanok 2016 után minősítéssel rendelkeznek, CC, vagy annál jobb besorolásúak.
Átlagos magyar ingatlan alapterülete:	KSH adatok alapján 80,24 nm
Átlagos magyar ingatlan energia felhasználása:	KSH adatok alapján 189,89 kWh/nm https://www.ksh.hu/stadat_files/ene/hu/ene0007.html
Emissziós faktor:	MVM 2022-évi összefoglaló jelentésében publikált érték 0,2419 kgCO ₂ /kWh https://www.mvmnext.hu/vallalati-informaciok/energiahatekonysag
Átlagos magyar ingatlan ÜHG kibocsátás	45,94 kg/nm

A rendelkezésre nem álló vagy inkonzisztens adatok konzervatív módon kerültek pótlásra:

- primer energiafelhasználás: az energetikai besoroláshoz tartozó maximális érték
- alapterület: magyarországi átlagos alapterület

A hatásvizsgálati eredmények számításakor figyelembevételre kerül, hogy

- a Jelzálogbank Zöld Keretrendszer részét képező becslési eljárás eredményeként a CC ingatlannal rendelkező hitelállomány 66,6%-a felel meg a keretrendszer feltételeinek, illetve
- a finanszírozási (hitelállomány HBÉ-n alapuló LTV-je) 42,6 %.

Magyarországi átlagos primer energiafelhasználás: 189,89 kWh/nm

Kiszámítása: KSH adatok alapján az összes magyar ingatlan energiafelhasználása elosztásra került az átlagos magyar ingatlan alapterületének és magyar ingatlanok darabszámának szorzatával.

Átlagos magyar ingatlan ÜHG kibocsátás: 45,94 kg/nm

Kiszámítása: Emissziós faktor szorozva az Átlagos magyar ingatlan energia felhasználásával.

Jelzálogbanki átlagos primer energiafelhasználás: 125,46 kWh/nm

Kiszámítása: minden JZB által refinanszírozott CC vagy jobb energetikai besorolással rendelkező ingatlan esetében kiszámításra került az éves teljes energia felhasználása, majd az egyedi ingatlanszintű energiafelhasználások összesítésre kerültek. Az összesített energiafelhasználás elosztása az ingatlanok alapterületén összegével adja meg az átlagos energiafelhasználást.

Elkerült Primer Energia felhasználás: 4,4928 GWh

Kiszámítása: a magyar és a JZB átlagos primer energiafelhasználás különbségének és a JZB által refinanszírozott CC vagy jobb energetikai besorolással rendelkező ingatlanok korrigált összalterületének szorzata korrigálva a finanszírozási aránnyal

Elkerült CO2 kibocsátás: 1.086,8879 t/év

Kiszámítása: Elkerült Primer Energia felhasználás szorozva az Emissziós faktoral.

1 Mrd Ft-ra vetített elkerült CO2 kibocsátás: 29,6879 t

Kiszámítása: Elkerült CO2 kibocsátás osztva a hitelportfolió fennálló tőkéjével.

A 2024 Q1-re vonatkozó Transzparencia riport Hatások elemzése rész (ekkor került kitöltésre először ez a rész 2023 április 30-ra vonatkozóan) értékeinek felülvizsgálatakor a tanácsadó egyetértésével és javaslatára változtatásokat hajtottunk végre a számításokon. Ennek oka, hogy a K&H Bank jelentős adatfrissítést hajtott végre az energetikai adatokra vonatkozóan, illetve a Jelzálogbank jelentős új lakossági jelzáloghitelállományt vont refinanszírozásba:

- Átlagos magyar ingatlan primer energiafelhasználásnak megállapításakor 5 éves mozgóátlag kiszámítást javasolunk, így kiszűrjük a volatilis energiafogyasztást, melyet befolyásolhat a hidegebb-melegebb évszakok évenkénti különbsége, vagy a magasabb energiaárak.
- Emissziós faktor esetében az Épület primer energiafelhasználáson belül a Villamos energia szorzó faktorát 1-re módosítottuk, tekintettel arra, hogy az MVM megváltozott jelentésében nincs adat erre vonatkozóan. Így a villamosenergia, a földgáz és a távhő azonos súlyt képvisel a számításban.
- A számításokban a Jelzálogbank által refinanszírozott és fedezeti számításba vont lakossági jelzáloghitelek fedezeti ingatlanjai szerepelnek szemben a korábban alkalmazott Jelzálogbank képes lakossági hitelek fedezeti ingatlan állománnyal.

Edukáció

A Jelzálogbank a Program keretében vállalta, hogy a fedezeti lakossági jelzáloghiteleket felvevő ügyfelekkel megismerteti a fogyasztói jelzáloghitelekhez kapcsolódó környezeti fenntarthatósági szempontokat, a fogyasztói jelzáloghiteleknek a környezeti fenntarthatósági célokhoz való hozzájárulását. A Jelzálogbank ezen kötelezettségének a K&H Bank, mint refinanszírozott által tett eleget, mely társaság a honlapján, Zöld lakossági hitelek címszó alatt ügyféléjtájékoztatót tett közzé „Környezeti fenntarthatósági szempontok a fogyasztói jelzáloghitelezésben” címmel.

A Bank ún. K&H Energetikai kalkulátorral segíti ügyfeleit kiszámolni, hogy mennyi pénzt és energiát lehet megtakarítani korszerűsítéssel. A kalkulátor egy elismert magyar egyetem know-how-ján alapul, közös fejlesztés, emiatt egyedülálló és első a lakossági hitelszegmensben a maga nemében, megmutatja, hogy mennyi karbon kibocsátást és mennyi rezszi költséget lehet megtakarítani, ha megadunk néhány alap adatot a felújítani tervezett ingatlanról.

Fentiekén túlmenően időszakonként kommunikációs kampányok keretében tesz közzé a Bank ismertető anyagokat a fogyasztói jelzáloghitelekhez kapcsolódó környezeti fenntarthatósági szempontokról, valamint a fogyasztói jelzáloghiteleknek a környezeti fenntarthatósági célokhoz való hozzájárulásáról.

A Jelzálogbank kötelezettséget vállalt, hogy évente közzéteszi ezen riport aktualizált változatát mindaddig, amíg a Program keretében kibocsátott bármely Zöld jelzáloglevél-sorozat forgalomban van.

K&H Jelzálogbank Zrt.