



# Zöld jelzáloglevél keretrendszer 2021



## Áttekintés

Az OTP Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban OTP Jelzálogbank vagy Társaság) elkötelezett amellett, hogy hozzájáruljon a környezetvédelmi és klímacélok eléréséhez. Ennek elősegítésére a Társaság megalkotta Zöld stratégiáját<sup>1</sup>, amely tartalmazza mindazokat az elveket és célokat, melyek segítségével hatékonyan és tevékenyen tud tenni a környezet védelme érdekében. Négy olyan területet azonosított, amelyeken keresztül hozzá tud járulni a fenntartható fejlődéshez:

- **zöld hitelezés;**
- **zöld jelzáloglevél-kibocsátás;**
- **zöld működés; valamint**
- **a fenntarthatóság ügyében tett társadalmi felelősségvállalás.**

Az OTP Jelzálogbank szándéka saját lehetőségeinek keretein belül támogatni a fenntartható fejlődés elősegítésére irányuló nemzetközi és hazai erőfeszítéseket, egyik stratégiai célja, hogy megfelelő hiteleszközök révén elősegítse a lakossági energiatakarékosági ingatlan-beruházásokat és ezzel hozzájáruljon a hazai épületállomány energiahatékonyságának javulásához. A Társaság Magyarországon elsőként csatlakozott az Energy efficient Mortgages Action Plan (EeMAP)<sup>2</sup> elnevezésű, energiahatékony jelzáloghitelezést támogató kezdeményezéshez, ezzel elkötelezte magát a zöld hitelezés és zöld jelzáloglevél-kibocsátás keretrendszerének kialakítása mellett. Az OTP Jelzálogbank a jövőben zöld jelzálogleveleket kíván kibocsátani, amelyekből származó forrásokat zöld jelzáloghitelek finanszírozására fordítja.

Az OTP Jelzálogbank Zöld jelzáloglevél keretrendszerének célja annak definiálása, hogy a Társaság mit tekint zöld jelzáloglevélnek. Bemutatásra kerülnek mindazok a fogalmak, eljárások és kötelezettségvállalások, amelyek meghatározzák a zöld jelzálogleveleket: a hitelezési tevékenység során a zöld hitelekkel szemben megfogalmazott feltételek, a zöld eszközök kiválasztásának folyamata, a zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó bevételek felhasználása és a kapcsolódó jelentéstételi kötelezettségvállalások.

A Társaság a Zöld jelzáloglevél keretrendszer megalkotása során figyelembe vette mindazokat az ajánlásokat, amelyek az International Capital Market Association által kibocsátott Zöld kötvények alapelvei című dokumentumban<sup>3</sup> szerepelnek. Az OTP Jelzálogbank folyamatosan figyelemmel kíséri a zöld jelzáloglevelekkel kapcsolatos nemzetközi és magyarországi sztenderdek, jó gyakorlatok és szabályozói, befektetői elvárások változásait és működése során törekszik azok figyelembe vételére.

A Társaság törekszik arra, hogy az ügyfeleivel megismertesse a zöld célok támogatásával kapcsolatos erőfeszítéseit és a jelzáloghitelezéssel kapcsolatos környezeti fenntarthatósági szempontokat. A Társaság Zöld stratégiája és Zöld jelzáloglevél keretrendszere egyúttal azt a célt is szolgálja, hogy a fenntarthatósági szempontokat az ügyfelek számára közérthetően és transzparens módon bemutassa.

A Zöld jelzáloglevél keretrendszer a Zöld kötvények alapelveiben meghatározott alábbi négy komponens szerinti elvárásoknak, illetve a zöld keretrendszerrel (Green Bond Framework) és külső felülvizsgálattal (External Review) kapcsolatos javaslatoknak egyaránt meg kíván felelni.

- 1. Zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó források felhasználása - Use of Proceeds**
- 2. Zöld hitelek értékelése és kiválasztása - Process for Project Evaluation and Selection**
- 3. Zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó források kezelése - Management of Proceeds**
- 4. Jelentéstétel, adatszolgáltatás - Reporting**

Az OTP Jelzálogbank a befektetők igényeinek és a Zöld kötvények alapelveiben szereplő ajánlásnak való megfelelés céljából évente közzétesz egy jelentést a zöld jelzáloglevelek kibocsátásából befolyt összeg megfelelő zöld eszközökbe történő elhelyezéséről. A Társaság szándéka, hogy megfelelő információ álljon a befektetők rendelkezésére a befektetéseik fenntarthatósági hatásainak értékelésére. Az első éves jelentés közzétételére a Társaság első zöld jelzáloglevelének kibocsátását követően, az OTP Jelzálogbank éves beszámolójának közzétételével azonos időpontban kerül sor.

Az OTP Jelzálogbank Zöld jelzáloglevél keretrendszerét a Társaság Igazgatósága hagyta jóvá 2021. július 6. napján.

1 OTP Jelzálogbank Zöld stratégia 2021 (<https://www.otpjzb.hu>)

2 Energy efficient Mortgages Action Plan (<https://eemap.energyefficientmortgages.eu>)

3 ICMA Green Bond Principles (<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-update/s/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>)



## Bemutakozás

### OTP Csoport

Az OTP Jelzálogbank Magyarországon bejegyzett, jelzáloghitelezéssel foglalkozó szakosított hitelintézet, az OTP Csoport tagja. Az OTP Csoport anyavállalata az OTP Bank, nyilvános részvénytársaság formájában működő univerzális kereskedelmi bank, a magyar bankpiac legnagyobb szereplője. A 2000-es évek elején megkezdett nemzetközi terjeszkedés eredményeként az OTP Csoport meghatározó regionális szereplő a közép- és kelet-európai piacon, Magyarországon kívül számos országban van jelen, a térség egyik legnagyobb pénzügyi szolgáltatójává vált.

### OTP Jelzálogbank

Az OTP Bank 2001-ben azzal a szándékkal alapította az OTP Jelzálogbankot, hogy az OTP Csoport hatékonyan bekapcsolódhasson a Magyarországon fellendülő jelzáloghitelezésbe és aktív szereplője legyen az ennek kapcsán kialakuló jelzáloglevél-piacnak. A Társaság fő tevékenysége a lakáscélú ingatlanok fejlesztésének és vásárlásának finanszírozása, illetve szabad felhasználású jelzáloghitelek nyújtása. Az OTP Jelzálogbank az OTP Bank Nyrt. 100%-os tulajdona.

Az OTP Jelzálogbank a magyar jelzáloghitelezési piac legnagyobb szereplője: mind a kibocsátott jelzáloglevelek állománya, mind a jelzáloghitel-állomány tekintetében piacvezető. A Társaság termékpalettáján a lakóingatlan-vásárlási és -építési célú, továbbá az ingatlan-korszerűsítési célú hitelek piaci és állami támogatással kombinált változatai egyaránt megtalálhatóak. 2020-ban a Magyarországon folyósított lakossági jelzáloghitelek közel harmadát az OTP Jelzálogbank nyújtotta.

Az OTP Jelzálogbank működését a jelzálog-hitelintézettről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (Jht.)<sup>4</sup> szabályozza. Szakosított hitelintézetként a Társaság üzleti tevékenysége lakáscélú és szabad felhasználású lakossági jelzáloghitelek nyújtására, kereskedelmi bankok jelzáloghitel-portfóliójának refinanszírozására, valamint ingatlanok forgalmi és hitelbiztosítéki értékének meghatározására korlátozódik, a jogszabályi korlátokra és az OTP Csoport üzleti modelljére tekintettel egyéb kereskedelmi banki tevékenységet nem folytat.

### Források

Magyarországon kizárólag a jelzálog-hitelintézeti formában működő pénzügyintézetek jogosultak jelzáloglevelek kibocsátására. Az OTP Jelzálogbank az eszközállományának finanszírozásához szükséges forrást nagyobb részben jelzáloglevelek kibocsátásával biztosítja.

A jelzáloglevelek jelzálogbank által kibocsátott, névre szóló, átruházható értékpapírok, melyekre a kötvényre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket a Jht.-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. A kibocsátó mindenkor fennálló egyéb kötelezettségeivel szemben a kibocsátó felszámolása vagy az ellene indított végrehajtási eljárás során elsőbbséget élveznek.

A jelzálogbankoknak mindenkor rendelkeznie kell a forgalomban levő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegét meghaladó értékű fedezettel, a fedezetbe vont eszközök nem képezik a felszámolási vagyont részét.



4 1997. évi XXX. törvény a jelzálog-hitelintézettről és a jelzáloglevélről ([https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99\\_700030.tv](https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99_700030.tv))  
5 <https://www.otpfenntarthatosag.hu/hu/jelentesek>

# Vállalati felelősségvállalás és ESG politika

## Vállalati felelősségvállalás

Az OTP Jelzálogbank Zöld stratégiája illeszkedik az OTP Csoport ilyen irányú kezdeményezéseihez, amelynek sarokköveit az OTP Bank környezetvédelmi szabályzata fektette le. Az OTP Bank Zöld Program Igazgatóságának feladata az OTP Csoport környezetvédelmi, társadalmi és társaságirányítási jövőképének megvalósításában való közreműködés, a Csoport minden tagjának támogatása a zöld működésben rejlő lehetőségek minél teljesebb körű kiaknázásában. Az OTP Csoport fenntartható fejlődés iránti elkötelezettsége a bankcsoport által kiszolgált valamennyi piacon megjelenik többek között zöld termékek bevezetésében, illetve a fenntarthatóság iránti társadalmi felelősségvállalásban. Ezeknek köszönhetően elsőként kapta meg a Magyar Nemzeti Bank által alapított Zöld Pénzügyek Díjat 2019-ben.

A vállalati felelősségvállalás csoport szintű feladat. Menedzsmentjét és koordinációját csoport szinten az OTP Bank Marketing és Kommunikációs Igazgatósága végzi, vezetője a Marketing Kommunikációs igazgató, emellett valamennyi külföldi leánybanknál van felelős, kijelölt vezető. 2020-tól az OTP Bank elnök-vezérigazgatójának, valamennyi vezérigazgató-helyettesnek, illetve a külföldi leánybankok vezérigazgatóinak teljesítményétől függő ösztönzői között egy-egy fenntarthatósági célkitűzés is szerepel.

Az OTP Bank évente közzéteszi Fenntarthatósági jelentését<sup>5</sup>, amelyet a GRI<sup>6</sup> jelentéstételi útmutató szerint készít. A 2019. évi Fenntarthatósági jelentés megfelel a „Core” alkalmazási szint kritériumainak.

A zöld célok iránti elkötelezettség az OTP Jelzálogbank belső működésében is megjelenik. A fenntarthatósági szempontok érvényesítését és az ehhez kapcsolódó feladatok végrehajtását a vezérigazgató által kijelölt Fenntarthatósági felelős koordinálja a Zöld Program Igazgatóság iránymutatásai mentén. Feladatai közé tartozik a Zöld stratégia megalkotásának és rendszeres felülvizsgálatának támogatása, a Zöld stratégiában lefektetett célok és irányelvek megvalósításának támogatása a Társaság működésének minden területén, valamint az OTP Jelzálogbank Igazgatósága és Felügyelőbizottsága részére készített rendszeres és átfogó tájékoztatás elkészítése a zöld célok megvalósításáról, amely támogatja a vezető testületek ezzel kapcsolatos döntéshozatalát.



## Környezeti, társadalmi és társaságirányítási szempontok érvényesülése

Bár az OTP Jelzálogbank az alkalmazottak létszámának tekintetében kisméretű szervezet (a Társaság átlagos alkalmazotti létszáma az elmúlt években nem érte el az 50 főt), a maga keretei között törekszik belső működését – az OTP Csoport ezirányú kezdeményezéseivel összhangban – a lehetséges legfenntarthatóbb módon megszervezni. A Csoport működéshez kapcsolódó környezetvédelmi tevékenysége többek között kiterjed az erőforrások hatékony felhasználására, illetve a hulladékgazdálkodás és a felelős beszerzés területére is.

Az OTP Jelzálogbank a fenntarthatóság szempontjainak érvényesítését szűkebb tevékenységi körén túl, társadalmi felelősségvállalásában is érvényesíti. Ennek keretében részt vesz a klímaváltozás elleni küzdelem és a hatékony energiafelhasználás elősegítése érdekében folyó szakmapolitikai egyeztetésekben.

Az OTP Csoport felelősségvállalási stratégiájában deklarálja a környezet iránti felelősségét és üzleti tevékenységébe integrálja a környezetvédelmi szempontokat annak érdekében, hogy a működésből és fenntartásából eredő negatív környezeti hatásokat minimalizálja. Célként fogalmazza meg a környezeti és természeti erőforrások megővését, az energiafogyasztás hatékonyságának növelését és a papírfelhasználás csökkentését, amelyet a digitalizáció hatékony, mérhető eredménnyel támogat. A munkatársak környezettudatosságának növelését szolgálják az időről időre megvalósított szemléletformáló kampányok.

Az OTP Csoport fenntarthatóságot célzó környezetvédelmi, társadalmi és társaságirányítási szerepvállalásával kapcsolatban további információk érhetőek el az OTP ESG Program honlapján<sup>7</sup>, illetve a Fenntarthatósági jelentésben.

6 Global Reporting Initiative (<https://www.globalreporting.org>)

7 <https://www.otpbank.hu/portal/hu/IR/ESG>

## ESG értékelések

Elsősorban a befektetők informálása érdekében, több szervezet is értékeli az OTP Csoport környezeti, társadalmi és társaságirányítási (ESG) teljesítményét.<sup>8</sup>

### CDP Climate Change<sup>9</sup>: **B-**

Az OTP Bank a CDP környezetvédelmi közzétételi rendszerének klímaváltozás kategóriájában 2020-ban B- besorolást kapott, ami „menedzsmen” kategóriát jelent (skála: F-től A-ig).

### Sustainalytics ESG Risk Ratings<sup>10</sup>: **23,5**

Az OTP Bank a Sustainalytics ESG kockázatokat felmérő rendszerében 2020-ban 23,5 pontot kapott, ami „közepes kockázat” besorolást jelent (skála: pontozásos skála 0-ig). A bank globálisan a szektor legjobban teljesítő 25%-ában helyezkedik el.

### MSCI ESG Ratings<sup>11</sup>: **A**

Az MSCI értékelésében az OTP Bank 2019 óta A minősítésű, ami a bankszektor szereplői között „közepes” kategóriát jelent (skála: CCC-től AAA-ig). A bank az MSCI több ESG indexében is szerepel.

### Vigeo Eiris<sup>12</sup>: **27%** jelentéstételi arány: 71%

Az OTP Bank a Vigeo Eiris ESG minősítő cég 2019-es felmérésén 27%-ot ért el, ami a „fejlett” besorolási kategóriának felel meg és kis mértékben a szektorátlag feletti teljesítményt jelent (skála: százalékos skála 0-tól 100-ig).

<sup>8</sup> [https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/ESG\\_rating.pdf](https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/ESG_rating.pdf)

<sup>9</sup> <https://www.cdp.net>

<sup>10</sup> <https://www.msci.com/our-solutions/esg-investing/esg-ratings>

<sup>11</sup> <https://www.sustainalytics.com/esg-ratings>

<sup>12</sup> <https://vigeo-eiris.com>

## Zöld jelzáloglevél keretrendszer

Az OTP Jelzálogbank a Zöld jelzáloglevél keretrendszer megalkotása során figyelembe vette mindazokat az ajánlásokat, amelyek a Zöld kötvények alapelveiben szerepelnek. A dokumentumban meghatározott alábbi négy komponens szerinti elvárások mindegyikének meg kíván felelni.

- 1. Zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó források felhasználása - Use of Proceeds**
- 2. Zöld hitelek értékelése és kiválasztása - Process for Project Evaluation and Selection**
- 3. Zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó források kezelése - Management of Proceeds**
- 4. Jelentéstétel, adatszolgáltatás - Reporting**

Az OTP Jelzálogbank Zöld jelzáloglevél keretrendszerét és annak módosítását a Társaság Igazgatósága hagyja jóvá.

## Zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó források felhasználása (Use of Proceeds)

Az OTP Jelzálogbank eszközoldali üzleti aktivitása a magyar jelzálogbanki törvény által szabott keretek miatt kizárólag lakossági ügyfelek részére, ingatlanfedezet mellett történő hitelezésből, kereskedelmi bankok lakossági jelzáloghitelportfóliójának refinanszírozásából, illetve az ezekhez kapcsolódó egyéb kiegészítő tevékenységekből áll, a Társaság által nyújtott szolgáltatások tehát összességében az ügyfelek ingatlanokkal kapcsolatos céljait támogatják. Ebből adódóan a Társaság a fenntartható fejlődés ügyét olyan módon képes támogatni, hogy törekszik hitelnyújtását minél nagyobb mértékben a fenntarthatóságot elősegítő ingatlancélokhoz kötni. Az OTP Jelzálogbank az ilyen hiteleket tekinti zöld hitelnek.

A Társaság a fenntarthatóságot szolgáló ingatlancélok azonosítására alkalmazott definícióját a nemzetközi szervezetek ajánlásai, így elsősorban a Zöld kötvények alapelvei és a Climate Bonds Initiative által kibocsátott Zöld kötvények normái<sup>13</sup> című dokumentum alapján alakította ki. Ezek az irányelvek a finanszírozott ingatlanok zöld besorolását alapvetően azok energiahatékonysága alapján határozzák meg. Ezzel a Társaság zöld hitelek meghatározására alkotott definíciója megfelel a Zöld kötvények alapelveiben meghatározott, környezeti célokat támogató projekt-kategóriák közül az energiahatékonyság (energy efficiency) és a zöld épületek (green buildings) célkitűzéseinek,

ezen projekt-kategóriák révén pedig hatékonyan tudja támogatni a meghatározott magas szintű környezeti célokat, így az éghajlatváltozás mérséklését (climate change mitigation), a környezetszennyezés megelőzését és csökkentését (pollution prevention and control), illetve a természeti erőforrások megővését (natural resource conservation).

Az OTP Jelzálogbank a zöld jelzáloglevelek kibocsátásából befolyó forrást, vagy ezzel egyenértékű összeget jelzáloghitelezési tevékenysége során a zöldnek minősülő hitelek finanszírozására kívánja fordítani. A Társaság az alábbi feltételekkel kívánja biztosítani, hogy a tevékenysége elnyeri a zöld minősítést a Zöld kötvények alapelveinek megfelelően.



### **Termékek**

jelzáloghitelek: a Társaság saját portfóliójában található jelzáloghitelek és kereskedelmi banki partnerei részére nyújtott refinanszírozási jelzáloghitelek

### **Ügyfélkör**

retail portfólió: a társaság jelzáloghitel-portfólióját kizárólag lakossági ügyfelek számára nyújtott eszközök alkotják, míg a kereskedelmi banki ügyfelei részére nyújtott refinanszírozási jelzáloghitelek felhasználás szerinti célja szintén lakossági jelzáloghitel-portfólió finanszírozása

### **Hitelcél**

használt vagy új fejlesztésű ingatlanok építése vagy vásárlása céljából felvett lakáscélú jelzáloghitelek és ingatlanok felújítása, korszerűsítése céljából felvett szabad felhasználású jelzáloghitelek

### **Felülvizsgálat**

amennyiben a Társaság a Zöld jelzáloglevél keretrendszerét – a zöld jelzáloglevelekre vonatkozó elvárások vagy szabályozói környezet változása miatti felülvizsgálat eredményeképpen – megváltoztatja, az nem befolyásolja a már kibocsátott zöld jelzáloglevelekre vonatkozó kötelezettségvállalását: a megfogalmazott feltételek szigorítása vagy enyhítése esetén ezek csak a Zöld jelzáloglevél keretrendszer új verziójának közzétételét követően kibocsátásra kerülő értékpapírokra vonatkoznak.

### **Földrajzi fókusz**

Magyarország területén fekvő ingatlan(ok)on alapított jelzálogjoggal biztosított hitelek

### **Időbeli korlát**

olyan ingatlanok, amelyek energetikai tanúsítványa 2015. december 31-ét követően került kiállításra

### **Energetikai jellemző**

az OTP Jelzálogbank zöld hitelnek azokat a hiteleket minősíti, amely esetében a hitel biztosítékául szolgáló ingatlan(ok) megfelel(nek) az alábbi két kategória követelményei közül legalább az egyiknek

(1) Magas energiahatékonyságú ingatlanok: olyan ingatlanok, amelyek energiahatékonysági besorolásuk alapján Magyarország teljes ingatlanállományának legjobb 15%-ába tartoznak.

(2) Jelentősen javuló energiahatékonyságú ingatlanok: olyan ingatlanok, amelyek esetében az energiahatékonyság javítása érdekében felújítási, korszerűsítési munkák kerülnek elvégzésre a Társaság által nyújtott hitel felhasználásával.



### **Magas energiahatékonyságú ingatlanok**

Az OTP Jelzálogbank portfóliójában szereplő hitelek zöldnek minősülnek, ha a jelzáloghitel biztosítékául szolgáló ingatlan(ok) elnyerik a „magas energia hatékonyságú ingatlan” minősítést. Az OTP Jelzálogbank az ingatlanok közül azon ingatlanokat tekinti magas energiahatékonyságú ingatlannak, amelyek energiahatékonysági besorolásuk alapján az ország teljes ingatlanállományának legjobb 15%-ába tartoznak. E tekintetben a Társaság fontos igazodási pontként tekint a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, a magyar ingatlanállomány legjobb 15%-át kijelölő küszöbértékre.

A kibocsátásra kerülő zöld jelzáloglevelek esetében az ingatlanállomány legjobb 15%-ának meghatározása az adott jelzáloglevél-sorozat első sorozatrészlete forgalomba hozatalának időpontjában történik, a jelzáloglevelek futamideje alatt az egyes sorozatokra vonatkozó követelmények nem változnak.

### **Jelentősen javuló energiahatékonyságú ingatlanok**

Az OTP Jelzálogbank portfóliójában szereplő hitelek zöldnek minősülnek, amennyiben a korszerűsítéssel összefüggésben elnyerik a „jelentősen javuló energiahatékonyságú ingatlan” minősítést. Olyan ingatlanok minősülnek jelentősen javuló energiahatékonyságúnak, amelyek esetében az energiahatékonyság javítása érdekében felújítási, korszerűsítési munkák kerülnek elvégzésre a Társaság által nyújtott hitel felhasználásával.

Amennyiben a Társaság a Zöld jelzáloglevél keretrendszerét – a zöld jelzáloglevelekre vonatkozó elvárások vagy szabályozói környezet változása miatti felülvizsgálat eredményeképpen – megváltoztatja, az nem befolyásolja a már kibocsátott zöld jelzáloglevelekre vonatkozó kötelezettségvállalását. A magas energiahatékonyságú ingatlanokra vagy jelentősen javuló energiahatékonyságú ingatlanokra megfogalmazott feltételek szigorítása vagy enyhítése esetén ezek csak a Zöld jelzáloglevél keretrendszer új verziójának közzétételét követően kibocsátásra kerülő értékpapírokra vonatkoznak.





## A zöld hitelek finanszírozása által támogatott Fenntartható fejlődési célok

Az ENSZ Fenntartható fejlődési célok<sup>14</sup> kiáltványa a szervezet 2030-ig szóló fenntartható fejlődési programjának alapját alkotja, egyetemes érvényű célokat, feladatokat és indikátorokat magában foglaló keretrendszerként. A Fenntartható fejlődési célok fontos alapot jelenthetnek a felelősségvállalási fókuszterületek és célkitűzések meghatározásához.

Az OTP Jelzálogbank által zöld jelzáloglevelek kibocsátásával és zöld hitelek nyújtásával támogatott tevékenységek az alábbiak szerint segítik elő az ENSZ által kitűzött Fenntartható fejlődési célok teljesülését.

## Zöld kötvények alapelvei Projekt-kategóriák

### Energia-hatékonyság

Új és felújított épületek, energiatárolás, központi fűtés, okoshálózatok, készülékek és termékek

### Zöld épületek

Regionális, nemzeti vagy nemzetközi szintű szten-derdeknek vagy minősítéseknek megfelelő épületek

## ENSZ Fenntartható fejlődési célok

### Megfizethető és tiszta energia



7.2 Világszerte jelentősen megnövelni a megújuló energia arányát az energia piacon.  
7.3 Világszerte megduplázni az energia-hatékonyság fejlődésének mértékét 2030-ra.

### Fenntartható városok és közösségek



11.6. Városok egy főre eső kártékony környezeti hatásainak csökkentése, külön figyelemmel kísérve a levegőminőséget és a hulladék-feldolgozást 2030-ra.



## Zöld hitelek értékelése és kiválasztása - Process for Project Evaluation and Selection

Az OTP Jelzálogbank az OTP Csoport tagjaként a jelzáloghitelezési és jelzáloglevél-kibocsátási tevékenysége során a magyar- és nemzetközi jogszabályi előírásoknak és jó gyakorlatoknak való teljeskörű megfelelésre törekszik. Működése során a Társaság kiemelt figyelmet fordít a pénzmosás- és terrorizmus finanszírozás elleni törekvések támogatására, továbbá a tevékenységével kapcsolatos környezeti kockázatok felismerésére, tudatosítására és környezeti szempontok érvényre juttatására. A Társaság nem azonosított a zöld hitelezési és jelzáloglevél-kibocsátási tevékenységével kapcsolatos társadalmi és környezeti kockázatokat.

## Energetikai tanúsítvány

Magyarországon 2012 óta kötelező ingatlanok használatbavétele, értékesítése és bérbeadása esetén energetikai tanúsítványt készíteni, amely az ingatlan energiafogyasztásáról ad bővebb tájékoztatást. Az energetikai tanúsítvány elkészülte alapvetően építéshatósági eljárás eredménye, az okirat jogszabályi háttérét az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény<sup>15</sup> és az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) kormányrendelet<sup>16</sup> teremti meg.

## Adatforrások

Az OTP Jelzálogbank megítélése szerint az energetikai tanúsítvány elkészítésének és követelményrendszerének jogszabályi keretrendszere lehetővé teszi, hogy az épületek zöld besorolásának meghatározásakor elsősorban erre az okira támaszkodjon. Az ingatlanok energiahatékonyságának meghatározásakor a Társaság elsősorban az ingatlan energetikai minőség szerinti - betűjeles - besorolására és az összesített energetikai jellemző méretezett értékére támaszkodik. A magyar ingatlanállomány legjobb 15%-ának meghatározásakor az OTP Jelzálogbank elsősorban a Miniszterelnökség építészeti, építésügyi, ingatlan-nyilvántartási és térinformatikai szakmai háttérintézménye, a Lechner Tudásközpont<sup>17</sup> által kezelt, nyilvánosan hozzáférhető energetikai adatokat, a Központi Statisztikai Hivatal<sup>18</sup> által közzétett ingatlanállományra vonatkozó adatokat, illetve a fedezeti ingatlanok energetikai tanúsítványában szereplő adatokat és egyéb nyilvánosan elérhető, hivatalos források adatait veszi figyelembe.

A jelentősen javuló energiahatékonyságú ingatlanok azonosítása érdekében az OTP Jelzálogbank az ügyfelek hitelfelvételi folyamat során tett, korszerűsítési intézkedésekre vonatkozó nyilatkozatát is felhasználja.

## Energetikai jellemzők

A 2016. január 1. óta érvényben lévő energetikai minősítési skála 12 osztályba sorolja az épületeket. Az országos statisztikai adatok alapján a 2016-2019 között kibocsátott tanúsítványok mindössze 2,1%-a volt a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményeknek megfelelő, a felső négy kategóriába sorolt (AA+, AA, AA és BB) tétel, 19,5%-a kapott korszerű (CC) besorolást, a fennmaradó 78,4% ettől elmaradt.

## Magas energiahatékonyságú ingatlanok

Az ingatlan energetikai minőség szerinti besorolása minimum el kell, hogy érje a CC szintet, azonban a Társaság törekszik az energetikai hatékonyság szempontjából legkorszerűbb ingatlanok finanszírozására. Az AA+, AA, AA és BB besorolású épületekre alapított jelzálogjoggal fedezett hiteleket az OTP Jelzálogbank zöld hitelnek tekinti.

A CC besorolású ingatlanok közül a Társaság azokat tekinti zöldnek, amelyek esetében az energetikai tanúsítványban szereplő összesített energetikai jellemző alapján történő rangsorolás eredményeként megállapítható, hogy az ingatlan Magyarország teljes ingatlanállományának legjobb 15%-ába tartozik. Ennek meghatározásának pontos módszertana a Társaság által a zöld jelzáloglevelekről készített éves jelentés keretében kerül bemutatásra.

15 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99700078.tv>)  
16 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról ([https://net.jogtar.hu/jogs\\_zabaly?docid=a0800176.kor](https://net.jogtar.hu/jogs_zabaly?docid=a0800176.kor))  
17 <http://uj.lechnerkozpont.hu>  
18 <http://www.ksh.hu>

## Statisztikai meghatározás

Az OTP Jelzálogbank törekszik arra, hogy az ingatlanok egyedi jellemzők alapján történő besorolásához szükséges adatok minél nagyobb arányban a rendelkezésére álljanak. Azon CC besorolású ingatlanok esetében, ahol az energetikai tanúsítvány nem áll az OTP Jelzálogbank rendelkezésére, ebből adódóan pedig az érintett ingatlan egyedi összesített energetikai jellemzőjéről nem rendelkezik információval, a legjobb 15% meghatározásához a Társaság statisztikai módszereket alkalmaz. E portfólió esetében a megfogalmazott céloknak történő megfelelés nem hitelként, egyedi szinten kerül megvizsgálásra, hanem aggregáltan, a portfólió ismert jellemzőinek figyelembe vételével. Amennyiben a zöld hitelek között szerepelnek nem egyedi jellemzők alapján kiválasztott tételek, az alkalmazott statisztikai módszerek pontos módszertana a Társaság által a zöld jelzáloglevelekről készített éves jelentés keretében kerül bemutatásra.

## Jelentősen javuló energiahatékonyságú ingatlanok

A Társaság azokat az ingatlanokat tekinti jelentősen javuló energiahatékonyságúnak, amelyek esetében az energiahatékonyság javítása érdekében felújítási, korszerűsítési munkák kerülnek elvégzésre a Társaság által nyújtott hitel felhasználásával.

Az OTP Jelzálogbank az ingatlanok energetikai hatékonyságát jelentősen javító felújítási és korszerűsítési munkának tekinti az alábbi korszerűsítési intézkedéseket:

- napelem vagy napkollektor telepítése;
- geotermikus, levegő-víz, levegő-levegő hőszivattyú telepítése;
- szélturbina telepítése;
- hő és elektromos tárolóegységek telepítése;

- épülethatároló szerkezetek hőszigetelése;
- homlokzati nyílászáró cseréje energiatakarékos nyílászáróra;
- árnyékolástechnika telepítése;
- fűtési, hűtési vagy szellőző rendszerek telepítése, cseréje vagy felújítása, beleértve a távhőrendszerre történő rácsatlakozást is;
- energiahatékony világítástechnika kialakítása;
- alacsony vízfelhasználású konyhai, WC vagy fürdőszobai szaniter rendszerek telepítése;
- 3. generációs okosmérő rendszerek telepítése az áramfelhasználás nyomon követésére;
- zónákra osztott termosztátrendszerek, okos termosztátok és érzékelők telepítése (pl.: mozgás- és napszakérzékelő világítási rendszerek); és
- épületautomatika rendszerek telepítése.

A korszerűsítési intézkedések körének meghatározásakor az OTP Jelzálogbank figyelembe vette az Európai Unió Taxonomia Rendeletében<sup>19</sup> szereplő korszerűsítési szempontokat, illetve az MNB lakáscélú Zöld Tőkekövetelmény-kedvezmény Programjában<sup>20</sup> meghatározott korszerűsítési intézkedéseket.

A jelentősen javuló energiahatékonyságú ingatlanok azonosítása érdekében az OTP Jelzálogbank az ügyfelek hitelfelvételi folyamat során tett, korszerűsítési intézkedésekre vonatkozó nyilatkozatát is jogosult felhasználni.

## Zöld hitelek

Hitelállományából a Társaság zöld hitelnek tekinti a fenti meghatározás szerinti magas energiahatékonyságú ingatlanl vagy jelentősen javuló energiahatékonyságú ingatlanl fedezett hiteleket.

## Több ingatlanhoz kapcsolódó hitelek

Azon hitelek esetében, ahol nem kizárólag egy, hanem több ingatlanra bejegyzett jelzálogjog jelenti a biztosítékot, és az érintett ingatlanok nem mindegyike felel meg a zöld hitelekkel szemben támasztott követelményeknek, az OTP Jelzálogbank a következő eljárást alkalmazza. Az érintett hitel abban az esetben minősül zöld hitelnek, amennyiben a hitelhez kapcsolódó ingatlanok közül legalább egy megfelel a fenti zöld követelményeknek. Az érintett hitel legfeljebb a fenti zöld követelményeknek megfelelő ingatlan(ok) hitelbiztosítéki értékének összegéig vehető figyelembe zöld hitelként.

## Zöld jelzáloglevél bizottság

Az OTP Jelzálogbank felelős a zöld ismérveknek megfelelő hitelek kiválasztásáért, valamint azok nyomon követéséért, és a zöld portfólió rendszeres felülvizsgálatáért.

Az OTP Jelzálogbank zöld hitelek értékeléséért és kiválasztásáért, valamint a Zöld jelzáloglevél keretrendszer időszakos felülvizsgálatáért felelős testülete a Zöld jelzáloglevél bizottságként eljáró vezetői értekezlet, amely döntéseinek előkészítését a Fenntarthatósági felelős, a fedezetek nyilvántartásáért felelős szakterület, az értékpapír-kibocsátási, az ingatlanértékelési, továbbá a jogi és compliance szakterületek támogatják. A vezetői értekezlet elnöke a Társaság vezérigazgatója.

A Zöld jelzáloglevél bizottság a fedezetek nyilvántartásáért felelős szakterület koordinációja mellett negyedévente jelentést készít az igazgatóság részére, amelyben bemutatja a kibocsátott zöld jelzáloglevelek és az elvárásokat teljesítő zöld hitelek volumenét. A bizottság feladata továbbá a fedezetek nyilvántartásáért felelős szakterület által összeállított, a befektetők számára kiadott éves zöld jelzáloglevél jelentések elfogadása.

19 Regulation (EU) 2020/852 of the European Parliament and of the Council of 18 June 2020 on the establishment of a framework to facilitate sustainable investment, and amending Regulation (EU) 2019/2088 (<https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2020/852/oj>)  
20 Tájékoztató a lakáscélú Zöld Tőkekövetelmény-kedvezmény Program feltételeiről (<https://www.mnb.hu/greenfinance>)



## Zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó források kezelése (Management of Proceeds)

Az OTP Jelzálogbank azon jelzálogleveleket tekinti zöldnek, amelyekből befolyt finanszírozással a Társaság – a fentiek szerint definiált – zöld hitelek forrását biztosítja. A Társaság kétféle módon teremti meg a zöld jelzáloglevelekből származó finanszírozás zöld hitelekbe történő lekötését:

- már meglévő, folyósított zöld hitelek (melyek lehetnek a Társaság saját portfóliójában található jelzáloghitelek és kereskedelmi banki partnerei portfóliójában található,

refinanszírozott jelzáloghitelek) finanszírozására való felhasználással; illetve

- ún. ígervényre történő kibocsátással, amelyeknél a zöld jelzáloglevelekből befolyt összegeket a kibocsátást követően, az irányadó nemzetközi és hazai sztenderdeknek és jogszabályoknak megfelelően, lehetőség szerint minél előbb zöld hitelek folyósítására fordítja.

A zöld jelzáloglevelek bevételeit az OTP Jelzálogbank portfólió szinten kezeli. A zöld jelzáloglevelekből származó források minél korábban, lehetőség szerint a kibocsátást követő 24 hónapon belül kerülnek hozzárendelésre a portfólión belüli zöld hitelekhez. A zöldként megjelölt eszközöknek teljesítenie kell a Zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó források felhasználása cím alatt leírt feltételeket a Zöld hitelek értékelése és kiválasztása cím alatt leírt kiválasztási folyamatnak megfelelően. A Társaság az általa kibocsátott zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó forrásokat nem használja fel olyan célokra, amely hozzájárulnak az üvegházhatású gázok kibocsátásának növeléséhez, a Zöld stratégiájával ellentmondásos tevékenységek finanszírozására, illetve olyan hitelek kihelyezésére, amelyek nem felelnek meg a Zöld jelzáloglevél keretrendszerben lefektetett kritériumoknak.

Az OTP Jelzálogbank a zöld hitelek szerződés szerinti vagy rendkívüli (elő- és vég-) törlesztésből befolyt tőkeösszegeit újabb zöld hitelek folyósítására fordítja, amennyiben ez szükséges annak érdekében, hogy a kibocsátott zöld jelzáloglevelek és a mérlegben lévő zöld hiteleinek állománya összhangban maradjon.

A Társaság a zöld jelzáloglevelek kibocsátásából befolyt forrást nem használja fel zöldnek nem minősülő jelzáloghitelek finanszírozására. Ezt a Társaság a zöld jelzáloglevelekre vonatkozó kötelezettségvállalásai teljesítéséért felelős szervezeti egység kijelölésével, a forgalomban lévő zöld jelzáloglevelek és a zöld

hitelek állományának folyamatos nyomon követésével, valamint a volumenre vonatkozó kötelezettségvállaláshoz kapcsolódó belső limit felállításával biztosítja.

A Társaság az ígervényre történő zöld jelzáloglevél-kibocsátásból vagy a zöld hitelekbe befolyó tőketörlesztésből átmenetileg rendelkezésre álló likviditását magyar állampapírok, magyar zöld állampapírok, zöld kötvények vagy egyéb, a vonatkozó nemzetközi és hazai sztenderdek és jogszabályok által meghatározott eszközök finanszírozására fordítja.

Az OTP Jelzálogbank törekszik arra, hogy a zöld portfólió mérete mindig meghaladja a kibocsátott, forgalomban lévő zöld jelzálogleveleinek állományát. A visszafizetett vagy a zöld megfeleléshez szükséges elvárásokat már nem teljesítő hitelek a folyamatos felülvizsgálati folyamat eredményeként haladéktalanul eltávolításra kerülnek a zöld portfólióból.

A zöld jelzáloglevelekre vonatkozó elvárások vagy szabályozói környezet változása esetén a Zöld jelzáloglevél keretrendszer felülvizsgálatra kerül. Amennyiben a Társaság a Zöld jelzáloglevél keretrendszerét a felülvizsgálat eredményeképpen megváltoztatja, az nem befolyásolja a már kibocsátott zöld jelzáloglevelekre vonatkozó kötelezettségvállalását. A megfogalmazott feltételek szigorítása vagy enyhítése esetén ezek csak a Zöld jelzáloglevél keretrendszer új verziójának közzétételét követően kibocsátásra kerülő értékpapírokra vonatkoznak.



## Jelentéstétel, adatszolgáltatás (Reporting)

A Zöld kötvények alapelvei keretein belül elvárt a befektetők és egyéb érdekelt felek tájékoztatása a bevételek elhelyezéséről, ezen felül javasolt a befektetéseknek köszönhetően megvalósuló projektek várható hatásainak közzététele is.

Az OTP Jelzálogbank az első zöld jelzáloglevele kibocsátását követően egy éven belül közzétesz egy jelentést (ún. allocation report) a zöld jelzáloglevelekről és a zöld hitelekről, ezt követően pedig legalább éves gyakorisággal megismétli az információk közzétételét mindaddig, amíg az általa kibocsátott zöld jelzáloglevelek közül bármelyik forgalomban van. Amennyiben a Zöld kötvények alapelvei változása, a zöld értékpapírokkal szemben támasztott befektetői elvárások átalakulása vagy bármilyen

más külső körülmény ezt szükségessé teszi, a Társaság mindent megtesz annak érdekében, hogy az éves közzétételi gyakoriságú közzétételen túlmenően, a lehető legrövidebb határidőn belül összeállítsa és közzé tegye jelentését. Az adatszolgáltatás során a Társaság törekszik az International Capital Market Association által kibocsátott Hatásvizsgálati jelentések egységes keretrendszere című dokumentumban<sup>21</sup> foglalt ajánlások teljesítésére.

A jelentés legalább a következőket fogja tartalmazni:

- a kibocsátott és forgalomban lévő zöld jelzáloglevelek legfontosabb adatait (elsősorban a forgalomban lévő jelzáloglevél-sorozatok számát, azonosító adatait, a sorozat forgalomban lévő névértékét és lejáratát);
- a Zöld jelzáloglevél keretrendszer feltételeinek megfelelő zöld hitelek állományát bemutató legfontosabb adatokat (elsősorban a zöld hitelként azonosított, portfólióban szereplő ügyletek darabszámát és tőkét, valamint a Zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó források kezelése című részben meghatározott egyéb eszközök volumenét); és
- a zöld hitelezési tevékenység várható környezeti hatását bemutató legfontosabb mérőszámokat.

Az OTP Jelzálogbank a Zöld kötvények alapelvei alapján a környezeti hatások mérésére a következő mutatókat határozta meg:

- évente elkerült/csökkentett energia felhasználás MWh-ban vagy GWh-ban meghatározva;
- évente elkerült/csökkentett üvegházhatású gáz kibocsátás tonna CO<sub>2</sub>-ben meghatározva.

A Társaság az érintett ingatlanokhoz kapcsolódó, elérhető adatok

tükrében dönt a környezeti hatások mérésére alkalmas mutatók és eredményeik adat vagy statisztikai alapú kommunikálásának lehetőségéről.

Amennyiben a fenti adatok a zöld jelzáloglevelekhez kapcsolódó zöld hitelek esetében nem állnak rendelkezésre, vagy egyedi meghatározásuk nem megoldható, a Társaság célja, hogy azokat becslési eljárás(ok) segítségével határozza meg. Ebben az esetben a zöld jelzáloglevél jelentés röviden bemutatja a becslés(ek) készítése során alkalmazott módszertant.

A zöld jelzáloglevél jelentést az OTP Jelzálogbank – minden egyéb zöld jelzáloglevéllel kapcsolatos dokumentációval együtt, beleértve a Zöld jelzáloglevél keretrendszert is – a honlapján<sup>22</sup> teszi közzé. Az első éves jelentés közzétételére a Társaság első zöld jelzáloglevelének kibocsátását követően, az OTP Jelzálogbank éves beszámolójának közzétételével azonos időpontban kerül sor.

## Külső felülvizsgálat és hitelesítés

Az OTP Jelzálogbank a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.-t bízta meg a Zöld jelzáloglevél keretrendszerre vonatkozó, bizonyosságot nyújtó független felülvizsgálati jelentés (external review - second party opinion) elkészítésével, hogy ezáltal is biztosítsa a Zöld kötvények alapelveinek való megfelelést. Abban az esetben, ha a keretrendszer módosul, kezdeményezni fogja egy újabb bizonyosságot nyújtó független jelentés elkészítését.

A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. jelentése az OTP Jelzálogbank honlapján kerül közzétételre.

21 ICMA Handbook Harmonised Framework for Impact Reporting ([https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Handbook-Harmonised-Framework-for-Impact-Reporting-June-2021-10062\\_1.pdf](https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Handbook-Harmonised-Framework-for-Impact-Reporting-June-2021-10062_1.pdf))  
22 <https://www.otpjzb.hu>

## Jogi nyilatkozat

Jelen dokumentumot az OTP Jelzálogbank Zrt. az OTP Jelzálogbank Zöld jelzáloglevél keretrendszer bemutatásának kizárólagos céljával készítette, az abban foglalt információk az általános tájékoztatást szolgálják.

Az OTP Jelzálogbank Zrt. hiteles és pontos információk közzétételére törekszik és igyekszik nyilvánosan hozzáférhető információkat és megbízhatónak tekintett forrásokból származó adatokat felhasználni, azonban a dokumentumban foglaltak teljességéért, pontosságáért, továbbá azok felhasználásából eredő következményekért a Társaság felelősséget nem vállal. A jelen tájékoztatás a dokumentum készítésének idején irányadó piaci helyzetet, illetve a hatályos jogszabályokat tükrözi, azonban az információk csak időleges tájékoztatást nyújtanak. A dokumentum tartalmazhat nyilatkozatokat jövőbeni eseményekre vagy várakozásokra vonatkozóan, azonban ezek bekövetkezéséért vagy bekövetkezésének elmaradásáért a Társaság a felelősségét kizárja. Az OTP Jelzálogbank Zrt. bármikor módosíthatja a jelen dokumentumban foglalt információkat, arra azonban kötelezettséget nem vállal.

Jelen dokumentumnak nem célja a pénzügyi és jogi tanácsadás, a benne foglaltak nem minősíthetők befektetésre való ösztönzésnek, befektetési tanácsadásnak, értékpapír vételére, eladására vonatkozó felhívásnak, arra vonatkozó ajánlatnak még abban az esetben sem, ha a dokumentumban foglaltak ezek valamelyike mellett foglalnak állást.

A dokumentumban szereplő információk felhasználásával vagy azok alapján hozott döntések vagy a döntések elmaradásának kockázatát és következményeit kizárólag az információt felhasználó, vagy arra támaszkodó személy viseli. A dokumentumban szereplő információk felhasználásából, vagy az azok alapján hozott, illetve az azokra alapozott üzleti döntésekből eredő károkért sem a Társaság, sem annak vezető tisztségviselői, munkavállalói nem vállalnak felelősséget.

OTP Jelzálogbank Zrt. (cégjegyzékszám: 01-10-044659; székhely: 1051 Budapest, Nádor utca 21.; felügyeleti hatóság: Magyar Nemzeti Bank – 1013 Budapest, Krisztina körút 39.; alapítási engedély száma: I.-1514/2001; működési engedély száma: I.-17/2002).

Minden jog fenntartva, a jelen kiadvány az OTP Jelzálogbank Zrt. kizárólagos tulajdonát képezi, további felhasználása, sokszorosítása vagy terjesztése csak az OTP Jelzálogbank Zrt. előzetes írásos engedélyével lehetséges.



**Feleslegesen ne nyomtasson!**

OTP Csoport • Felelősséggel környezetünkért