



Zöld jelzáloglevél keretrendszer 2026



Áttekintés

Az OTP Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban OTP Jelzálogbank vagy Társaság) elkötelezett amellett, hogy hozzájáruljon a környezetvédelmi és klímacélok eléréséhez. Ennek elősegítésére a Társaság először 2021-ben alkotta meg a Zöld stratégiáját és Zöld jelzáloglevél keretrendszerét (a továbbiakban Stratégia, illetve Keretrendszer), amelyek tartalmazták mindazokat az elveket és célokat, melyek segítségével hatékonyan és tevékenyen tud tenni a környezet védelme érdekében. A Társaság 2026-ban a Zöld stratégiájának és Zöld jelzáloglevél keretrendszerének frissítése mellett döntött, hogy az aktuális nemzetközi sztenderdek, felügyeleti iránymutatások és jó gyakorlatok mentén eredményesen és proaktívan járjon el az ökológiai értékek megóvása céljából.

Társaság 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 hitel-eszközök révén elősegítse a lakossági energiatakarékosági ingatlanberuházásokat, és ezzel hozzájáruljon a hazai épületállomány energiahatékonyságának javulásához. A Társaság 2020-ban, Magyarországon elsőként csatlakozott az Energy efficient Mortgages Action Plan

(EeMAP)¹ elnevezésű, energiahatékony jelzáloghitelezést támogató kezdeményezéshez, ezzel elkötelezte magát a zöld hitelezés és zöld jelzáloglevél-kibocsátás keretrendszerének kialakítása mellett. Az OTP Jelzálogbank zöld jelzálogleveleket bocsát ki, és az ezekből származó forrásokat zöld jelzáloghitelek finanszírozására fordítja.

Az OTP Jelzálogbank Zöld jelzáloglevél keretrendszerének célja annak definiálása, hogy a Társaság mit tekint zöld jelzáloglevélnek. A továbbiakban 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 Keretrendszer aktualizálása során figyelembe vette mindazokat az ajánlásokat, amelyek az International Capital Market Association (a továbbiakban ICMA) által kibocsátott Zöld kötvények alapelvei (Green Bond Principle – a továbbiakban GBP) – 2025. júniusi frissítése – című dokumentumban² szerepelnek. Zöld jelzáloghitel olyan jelzáloghitel, amelynek célja környezetbarát, energiahatékony ingatlanok finanszírozása, vagy meglévő ingatlanok energetikai korszerűsítése oly módon, hogy az megfeleljen a nemzetközi és hazai fenntarthatósági kritériumoknak. A Társaság az zöld jelzálog-hitelekkel szemben támasztott kritériumait az EU Taxonómia rendelet³ éghajlat-politikai taxonómiáról szóló, felhatalmazáson alapuló rendelete⁴ szerinti, az éghajlatváltozás mérsékléséhez való lényeges hozzájárulással összefüggésben alkalmazandó technikai vizsgálati kritériumaihoz igazodva határozta meg (a továbbiakban EU Taxonómia). Az új kritériumokat a Társaság a jelen Keretrendszer alatt kibocsátott kötvényekre alkalmazza, és a kibocsátott jelzálog-levelek teljes futamideje alatt érvényesíti. 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 figyelembevételére (például a Magyar Nemzeti Bank által ebben a témakörben készített anyagaira⁵).

A Zöld jelzáloglevél keretrendszer az ICMA GBP alapelveiben meghatározott alábbi négy komponens szerinti elvárásoknak, illetve a zöld keretrendszerrel (Green Bond Framework) és külső felül-vizsgálattal (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**

A Társaság törekszik arra, hogy az ügyfeivel megismertesse a zöld célok támogatásával kapcsolatos erőfeszítéseit és a jelzálog-hitelezéssel kapcsolatos környezeti fenntarthatósági szempontokat. A Keretrendszer egyúttal azt a célt is szolgálja, hogy a fenntarthatósági szempontokat az ügyfelek számára közérthetően és transzparens módon bemutassa.

Az OTP Jelzálogbank a befektetők igényeinek és az ICMA GBP-ben szereplő ajánlásnak való megfelelés céljából évente közlése egy jelentést a zöld jelzáloglevelek kibocsátásából befolyt összeg megfelelő eszközökbe történő elhelyezéséről és azok környezeti hatásairól. A Társaság szándéka, hogy megfelelő információ álljon a befektetők rendelkezésére a befektetéseik fenntarthatósági hatásainak értékelésére.

Az OTP Jelzálogbank 2026. évi Zöld jelzáloglevél keretrendszerét a Társaság Igazgatósága hagyta jóvá 2026. március 20. napján.



2 ICMA Green Bond Principles – June 2025

3 Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2020/852 Rendelete a fenntartható befektetések előmozdítását célzó keret létrehozásáról, valamint az (EU) 2019/2088 rendelet módosításáról

4 A Bizottság 2021/2139 Felhatalmazáson Alapuló Rendelete az (EU) 2020/852 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az éghajlatváltozás mérsékléséhez és az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodáshoz lényegesen hozzájáruló és az egyéb környezeti célkitűzéseket jelentősen nem sértő gazdasági tevékenységekkel szemben támasztott követelmények meghatározásához szükséges technikai vizsgálati kritériumok megállapítása érdekében történő kiegészítéséről

5 Magyar Nemzeti Bank Zöld Adatok



Bemutakozás

OTP Csoport

Az OTP Jelzálogbank Magyarországon bejegyzett, jelzálog-hitelezéssel foglalkozó szakosított hitelintézet, az OTP Csoport tagja. Az OTP Csoport anyavállalata az OTP Bank, nyilvános részvénytársaság formájában működő univerzális kereskedelmi bank, a magyar bankpiac meghatározó szereplője. A 2000-es évek elején megkezdett nemzetközi terjeszkedés eredményeként az OTP Csoport domináns 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 meghatározó szereplője: mind a kibocsátott jelzáloglevelek állománya, mind a jelzáloghitel-állomány tekintetében domináns. A Társaság termékpaletáján a lakóingatlan-vásárlási és -építési célú, továbbá az ingatlan-korszerűsítési célú hitelek piaci és állami támogatással kombinált változatai egyaránt megtalálhatóak. 2025-ben 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 (a továbbiakban Jht.)⁶ 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 vagyonszertét.



Fenntarthatósági törekvések és ESG politika

Vállalati felelősségvállalás

Az ESG az Environmental (környezeti), Social (társadalmi) és Governance (irányítási) angol szavak rövidítése, amely egy keretrendszer a vállalatok fenntarthatóságának és felelősségteljes működésének értékelésére a pénzügyi teljesítmény mellett.

Az OTP Csoport 2021-ben dolgozta ki először ESG stratégiáját⁷, melyet rendszeres időközönként a szabályozói előírásoknak és befektetői elvárásoknak megfelelően aktualizál. Ennek közép-pontjában a gazdaságok alacsony szén-dioxid-kibocsátású átmenetének finanszírozása és a zöld hitelállományának növelése, valamint a karbonsemleges működés áll, ezáltal fokozatosan építve a fenntartható jövőt.

Az OTP Jelzálogbank – az OTP csoport tagjaként – elkötelezett amellett, hogy saját eszközeivel hozzájáruljon a környezetvédelmi és klímacélok eléréséhez, és tevékenyen elősegítse a hazai lakóingatlan-állomány energetikai megújulását. Ennek elősegítésére 2021-ben a Társaság is megalkotta Zöld stratégiáját, amely – jelen dokumentummal összehangoltan 2026-ban frissítve – tartalmazza mindazokat az elveket és célokat, amelyek segítségével hatékonyan és tevékenyen tud tenni a környezet védelme érdekében.

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 társadalmi felelősségvállalásban.



Az OTP Bank évente közzéteszi csoportszintű Integrált Éves Jelentését, amely tartalmazza az OTP Csoport Fenntarthatósági jelentését⁸ is. A 2024. évi Fenntarthatósági jelentés már a CSRD⁹ (Corporate Sustainability Reporting Directive – átfogó uniós irányelv, amely célja a vállalatok fenntarthatósági (ESG) teljesítményének átláthatóvá és standardizálttá tétele) szerint készült el az európai fenntarthatósági beszámolási sztenderdeknek (European Sustainability Reporting Standards, ESRS) megfelelően.

A zöld célok iránti elkötelezettség az OTP Jelzálogbank belső működésében is megjelenik. A fenntarthatósági szempontok érvényesítését és az ehhez kapcsolódó feladatok végrehajtását a 2024-ben létrehozott ESG szakterület 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, a Társaság éghajlatváltozással és környezeti kockázatokkal, fenntarthatósággal kapcsolatos célkitűzéseinek érvényesítése, a zöld hitelezéssel és zöld jelzáloglevélkibocsátással kapcsolatos feladatok ESG szempontú szakmai koordinációja, az éves zöld jelzáloglevél jelentés elkészítése, 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.

Az OTP Jelzálogbank részt vesz a klímaváltozás elleni küzdelem és a hatékony energiafelhasználás elősegítése érdekében folyó szakpolitikai egyeztetéseken.

Társaságunk célként fogalmazza meg a környezeti és természeti erőforrások megóvását, 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, erdőtelepítési projekt vagy a szelektív hulladékgyűjtés lehetővé tétele. A Társaság munkavállalói rendszeresen részt vesznek önkéntes tevékenységekben és jótékonyági akciókban, ezzel is kifejezve elkötelezettségüket a társadalmi felelősségvállalás iránt. Az ilyen kezdeményezések célja, hogy aktívan hozzájáruljanak a közösségek jólétéhez és a társadalmi értékek erősítéséhez.

Az OTP Csoport társadalmi és társaságirányítási szerepvállalásával kapcsolatban további információk érhetőek el az OTP ESG Program honlapján¹⁰, illetve az OTP Csoport Integrált Éves Jelentésében. Az OTP Jelzálogbank ESG Stratégiájáról, a társadalmi és társaságirányítási szempontrendszeréről a Zöld stratégiájában érhetőek el részletesebb információk.

⁷ OTP Group ESG Approach

⁸ OTP Bank Fenntarthatósági jelentések

⁹ CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive – Vállalati Fenntarthatósági Beszámolási Irányelv)

¹⁰ OTP Csoport ESG program

ESG minősítések

Elsősorban a befektetők informálása érdekében, több szervezet is értékeli az OTP Csoport környezeti, társadalmi és társaságirányítási (ESG) teljesítményét.¹¹

Az OTP Bank ESG minősítései

MSCI ESG Ratings¹²:

A

Az MSCI ESG minősítés mutatja, hogy egy vállalat mennyire ellenáll a hosszú távú, iparág-specifikus környezeti, társadalmi és irányítási (ESG) kockázatokkal szemben. Az MSCI értékelésében az OTP Bank A minősítésű, ami stabil ESG kockázatkezelést és versenytársakhoz képest hasonló vagy picivel kedvező pozíciót jelent (skála: CCC-től AAA-ig).

Sustainalytics ESG Risk Ratings¹³:

17,4

Az OTP Bank a Sustainalytics ESG kockázatokat felmérő rendszerében 17,4 pontot kapott, ami „alacsony kockázat” besorolást jelent (skála: pontozásos skála 0-ig), mutatva a Bank erős ESG teljesítményét.

A zöld hitelek finanszírozása által támogatott Fenntartható fejlődési célok

Az ENSZ Fenntartható fejlődési célok¹⁴ 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 a 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

Energiahatékonyság

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

Zöld épületek

Regionális, nemzeti vagy nemzetközi sztenderdeknek vagy minősítéseknek megfelelő épületek



Megfizethető és tiszta energia

7.2 Világszerte jelentősen megnövelni a megújuló energia arányát az energiapiacra.
7.3 Világszerte megduplázni az energiahatékonyság 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 hulladékfeldolgozást 2030-ra.



Fellépés az éghajlatváltozás ellen

13.2 A klímaváltozással kapcsolatos intézkedések integrálása a nemzeti szakpolitikákba, stratégiákba és tervezésbe.

ENSZ

Fenntartható fejlődési célok

11 OTP Bank ESG minősítések
12 Sustainalytics ESG ratings
13 MSCI ESG ratings
14 Sustainable Development Goals



Zöld jelzáloglevél keretrendszer

Az OTP Jelzálogbank az új, a Társaság Igazgatósága által 2026-ban elfogadott Zöld jelzáloglevél keretrendszerének megalkotása során az ICMA által kibocsátott Zöld kötvények alapelvei című ajánlásának 2025. júniusi frissítését vette alapul.¹⁵ 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 minden kibocsátott zöld jelzáloglevél sorozata tekintetében kijelenti, hogy a refinanszírozási folyamatban is elfogadja és alkalmazza valamennyi fent említett négy pillért. 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 jelzáloghitel-portfóliójának 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 első sorban az ICMA GBP és a fenntartható gazdasági tevékenységek osztályozására bevezetett EU Taxonómia (és felhatalmazáson alapuló jogi aktusai) kritériumait vette figyelembe. Ezek az irányelvek a finanszíro-

zott ingatlanok zöld besorolását alapvetően azok energiahatékonysága alapján határozzák meg. Ezzel a Társaság zöld hitelek meghatározására alkotott definíciója megfelel az ICMA GBP-ben meghatározott, környezeti célokat támogató projekt-kategóriák közül az energiahatékonyság (energy efficiency) és a zöld épületek (green buildings) kategóriáknak. A Társaság az üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentésén keresztül hatékonyan tudja támogatni a Zöld kötvények alapelveiben meghatározott magas szintű környezeti célokat, leginkább az éghajlatváltozás mérséklését (climate change mitigation), de hozzájárulva a környezetszennyezés megelőzése és csökkentése (pollution prevention and control), a természeti erőforrások megóvása (natural resource conservation) és az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás (climate change adaptation) kategóriákhoz is.

Az OTP Jelzálogbank a zöld jelzáloglevelek kibocsátásából befolyó forrást, vagy ezzel egyenértékű összeget jelzáloghitelkezési tevékenysége során a zöldnek minősülő hitelek finanszírozására kívánja fordítani. A Társaság az alábbi feltételekkel törekszik 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

Hitelcél

építés vagy vásárlás céljából felvett, használt vagy új fejlesztésű lakáscélú jelzáloghitelek és ingatlanok korszerűsítésére felvett 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

Energetikai jellemző

az OTP Jelzálogbank zöld jelzáloghitelnek azokat a hiteleket minősíti, amely esetében a hitel biztosítékául szolgáló, a hitel célját képező ingatlan(ok) megfelel(nek) a hozzájuk igazítható EU Taxonómia tevékenység jelentős hozzájárulás technikai vizsgálati kritériumainak (további részletek: Elfogadható zöld jelzáloghitelek meghatározása)

Földrajzi fókusz

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

Felülvizsgálat

amennyiben a Társaság a Keretrendszerét – a zöld jelzáloglevelekre vonatkozó elvárások vagy szabályozói környezet változása miatti felülvizsgálat eredményeképpen – megváltoztatja, az nem befolyásolja a már korábban 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

Időbeli korlát

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

Elfogadható zöld jelzáloghitelek meghatározása

Az OTP Jelzálogbank portfóliójában szereplő hitelek akkor minősülhetnek zöldnek, ha a jelzáloghitel biztosítékául szolgáló ingatlanok megfelelnek a hitelnyújtáshoz igazítható EU Taxonómia tevékenység¹⁶ jelentős hozzájárulás kritériumában meghatározott alábbi energetikai elvárásoknak:

Építés (EU Taxonómia melléklet I. 7.1.) és vásárlás (EU Taxonómia melléklet I. 7.7.) hitelcél esetén – magas energiahatékonyságú ingatlanok:

- a 2020. december 31. előtt épült ingatlanok esetében a nemzeti épületállomány operatív primerenergia-igényként kifejezett felső 15 %-ában található ingatlanok tekinthetők elfogadhatónak;¹⁷
- a 2020. december 31. után épült ingatlanoknál az építés eredményeként létrejövő épület energiahatékonyságát meghatározó primerenergia-igénynek legalább 10 %-kal kell kisebbnek lennie, mint a közel nulla energiaigényű épületekre vonatkozó, a 2010/31/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvet végrehajtó nemzeti intézkedésekben meghatározott küszöbérték.

Korszerűsítési hitelcél esetén (EU Taxonómia melléklet I. 7.2.) – jelentősen javuló ingatlanok:

- az épületkorszerűsítés megfelel a jelentős épületkorszerűsítések-re vonatkozó követelményeknek, vagy a primerenergia-igény legalább 30 %-os csökkenését eredményezi.¹⁸



A frissített keretrendszer bevezetése

A Társaság első – 2021-ben megalkotott – keretrendszere alatt kibocsátott értékpapírokra az abban foglalt feltételek érvényesek, a Társaság azok szerint alakította ki a zöld hitelek kiválasztására, a források kezelésére és a jelentési kötelezettségeire vonatkozó eljárásait.

A jelen dokumentumban megfogalmazott frissített Zöld jelzáloglevél keretrendszer kritériumai kizárólag az új Keretrendszer közzétételét követően kibocsátásra kerülő értékpapírokra vonatkoznak.

Amennyiben a Társaság Keretrendszere – a zöld jelzáloglevelekre vonatkozó elvárások vagy a szabályozói környezet változása miatti felülvizsgálat eredményeképpen – ismételten frissítésre szorul, az nem befolyásolja a jelen Keretrendszerben 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.

¹⁶ Az EU Taxonómia rendelet éghajlat-politikai taxonómiáról szóló, felhatalmazáson alapuló rendeletében meghatározott tevékenységek

¹⁷ Az alkalmazott primerenergia-igény küszöbérték meghatározása a "Zöld hitelek értékelése és kiválasztása" című fejezet "Magas energiahatékonyságú ingatlanok" alfejezetben kerül pontosításra.

¹⁸ A kezdeti primerenergia-igény és annak becslés javulása részletes épületfelmérésen, akkreditált független szakértő által végzett energiaauditon vagy bármely más átlátható és arányos módszeren alapul, és azt energiahatékonysági tanúsítvánnyal validálják. A 30 %-os javulás a primerenergia-igény tényleges csökkenéséből ered (amelynél nem veszik figyelembe a nettó primerenergia-igény megújuló energiaforrások révén történő csökkenését), és legfeljebb három éven belül egymást követően meghozott intézkedésekkel érhető el.

Zöld hitelek értékelése és kiválasztása (Process for Project Evaluation and Selection)

Az OTP Jelzálogbank 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. A csoportszintű Környezeti és Társadalmi kockázatkezelési politikáknak¹⁹ a Társaság is teljeskörűen meg kíván felelni, az ezzel kapcsolatos intézkedések részletei a Zöld stratégiában találhatóak.

Zöld jelzáloghitelek

Hitelállományából a Társaság zöld hitelnek tekinti az alábbi meghatározások és szempontok szerinti magas energiahatékonyságú ingatlanl vagy jelentősen javuló energiahatékonyságú ingatlanl fedezett hiteleket, amelyek a Társaság stratégiájával összhangban hozzájárulnak az üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentéséhez.

A zöld hitelekhez kapcsolódó ingatlanok

Azon hitelek esetében, ahol nem kizárólag egy, hanem több ingatlanra bejegyzett jelzálogjog jelenti a biztosítékot, az OTP Jelzálogbank csak a hitelcél szerinti ingatlant veszi figyelembe, és az ingatlanl szemben elvárja a zöld ingatlanokra alkalmazott követelményeknek való megfelelést.



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 okiratra támaszkodjon. Az ingatlanok energiahatékonyságának meghatározásakor a Társaság elsősorban az ingatlan energetikai minőség szerinti – betűjeles – besorolására és az összesített energetikai jellemző méretezett értékére támaszkodik. A 2020. december 31. napja előtt épült lakóingatlanok legjobb 15%-ának meghatározásakor az OTP Jelzálogbank a Magyar Nemzeti Bank által közzétett,²⁰ a Központi Statisztikai Hivatal (a továbbiakban KSH) által rendszeresen frissített KSH küszöbértékeket²¹, a Lechner Tudásközpont²² által kezelt, nyilvánosan hozzáférhető energetikai adatokra épülő, nyilvánosan közzétett becslését veszi figyelembe.

Energetikai tanúsítvány

Magyarországon 2012 óta kötelező az ingatlanok használatbavétele, értékesítése és bérbeadása esetén energetikai tanúsítványt készíteni, amely az ingatlan energiafogyasztásáról ad bővebb tájékoztatást. Az energetikai tanúsítvány elkészülte alapvetően építhetőségi eljárás eredménye, az okirat jogszabályi háttérét az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény²³ és az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) kormányrendelet²⁴ teremti meg.

Az épületek energetikai besorolását meghatározó 7/2006. (V.24.) TNM rendelet²⁵ 2023. november 1-től hatályon kívül helyezte a 9/2023. (V.25.) ÉKM rendelet²⁶. A Társaság a felügyeleti iránymutatásokkal összhangban a zöld hitelek kiválasztása során különválasztotta a két rendelet szerinti primer fajlagos energiafogyasztás, illetve betűjel szerinti kritériumokat.

19 Environmental and Social Risk Management Framework of OTP Group
20 Központi Statisztikai Hivatal: A magyar lakásállomány primerenergia-igényének becslése
21 Magyar Nemzeti Bank: Zöld adatok
22 Lechner Tudásközpont
23 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
24 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról
25 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról
26 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról



Magas energiahatékonyságú ingatlanok

A keretrendszer az ingatlanok felső 15%-nak határérték meghatározására a magyar KSH rendszeresen frissített nemzeti küszöbértékét veszi figyelembe. A Keretrendszer publikálásának elfogadásakor a KSH számításai szerint a felső 15% határértéke a családi házakra átlagosan 194,8 kwh/m²/év, a társasházi lakásokra 123,2 kwh/m²/év, míg részletesebb regionális megbontást alkalmazva ezeknél is jóval magasabb határértékek jelennek meg. A Társaság figyelembe véve a tudományos alapú nemzetközi klímamodellek ajánlásait a Párizsi Klímaegyezmény 1,5 °C-os scenáriójához szükséges PED határértékekre, egy szigorúbb küszöbérték alkalmazása mellett döntött: a 2020. december 31. napja előtt épült lakóingatlanokat is csak abban az esetben fogadja el zöld fedezetnek, ha megfelelnek az EU Taxonómia új épületekre vonatkozó kritériumában meghatározott küszöbértékeknek („NZEB-10%”).

Ez a TNM rendelet (7/2006. (V.24.) szerinti energetikai tanúsítványoknál minimum 90 kwh/m²/év értéket vagy BB szerinti betűjeles besorolást, az ÉKM rendelet szerint (9/2023. V.25.) kibocsátott energetikai tanúsítványoknál pedig minimum 68 kwh/m²/év értéket vagy A+ betűjeles besorolást jelent.

Jelentősen javuló energiahatékonyságú ingatlanok

A Társaság azokat az ingatlanokat tekinti jelentősen javuló energiahatékonyságúnak, amelyek teljesítik az EU Taxonómia rendelet éghajlat-politikai taxonómiáról szóló, felhatalmazáson alapuló rendeletében a Meglévő épületek korszerűsítése (7.2) tevékenységre meghatározott lényeges hozzájárulással összefüggésben alkalmazandó technikai vizsgálati kritériumokat, tehát megfelelnek a jelentős épület-korszerűsítésekre vonatkozó követelményeknek,²⁷ vagy a primerenergia-igény (PED) legalább 30 %-os csökkenését eredményezik.

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

Zöld jelzáloglevél bizottság

Az OTP Jelzálogbank felelős a zöld jelzáloghitelek 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 ESG szakterület, a fedezetek nyilvántartásáért felelős szakterület, az értékpapír-kibocsátási, az ingatlanértékelési, továbbá a jogi és compliance szakterületek támogatják. A Vezetői értekezlet elnöke a Társaság vezérigazgatója.

Az ESG szakterület negyedévente jelentést készít az Igazgatóság részére, amelyben bemutatja a kibocsátott zöld jelzáloglevelek és az elvárásokat teljesítő zöld hitelek volumenét. A bizottság feladata továbbá az ESG szakterület által összeállított, a befektetők számára kiadott éves zöld jelzáloglevél jelentések elfogadása.

27 A jelentős felújításokra vonatkozó követelményeket az 9/2023 (V.25.) ÉKM rendelet határozza meg.

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. ígérvényre 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 Társaság a belső rendszereiben a zöld források kezelését nyomon követi, és negyedéves rendszerességgel az igazgatóság számára az ESG szakterület jelentést készít a források felhasználásáról. 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.

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 forinttól eltérő devizanemben denominált zöld jelzáloglevelein keresztül bevont forrásokat a futamidejük alatt a kapcsolódó származtatott (derivatív) ügyletek keretében rögzített keresztárfolyamok figyelembevételével számítja át forint összegre. A deviza zöld jelzálogleveleket a forint zöld forrásokkal együtt kezeli, az alkalmazott átváltási árfolyamokat az éves jelentéseiben közlésezi.

A Társaság a zöld jelzáloglevelek kibocsátásából befolyt forrást nem használja fel zöldnek nem minősülő jelzáloghitelek, vagy az OTP Csoport Zöld stratégiájával ellentmondásos tevékenységek finanszírozására, illetve olyan hitelek kihelyezésére, amelyek nem felelnek meg a Zöld jelzáloglevél keretrendszerben lefektetett kritériumoknak. Ezt a Társaság a zöld jelzáloglevelekre vonatkozó kötelezettségvállalásai teljesítéséért felelős szervezeti egység, az ESG szakterület iránymutatásával, 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 ígérvényre történő zöld jelzáloglevél-kibocsátásból vagy a zöld hitelekből befolyó tőketörlesztésből átmenetileg rendelkezésre álló likviditását magyar állampapírok, magyar zöld állampapírok, zöld kötvények vagy egyéb, a vonatkozó nemzetközi és hazai fenntarthatósági 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 jelzáloglevelek állományát. A visszafizetett vagy a zöld megfeleléshez szükséges elvárásokat már nem teljesítő hitelek a folyamatos felülvizsgálati folyamat eredményeként haladéktalanul eltávolításra kerülnek a zöld portfólióból.

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 éves gyakorisággal közzétesz egy jelentést a forgalomban lévő zöld jelzáloglevelekről és a zöld hitelekről, valamint azok környezeti hatásairól, mindaddig, amíg az általa kibocsátott zöld jelzáloglevelek közül bármelyik forgalomban van. Amennyiben az ICMA GBP 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 dokumentum (2024. júniusi frissítése)²⁸, valamint a Magyar Nemzeti Bank és a Magyar Bankszövetség 2025. júliusi Közös álláspont – A zöld jelzáloglevél hatásjelentésekkel kapcsolatos javaslatok és iránymutatások című közzétételében²⁹ szereplő ajánlások teljesítésére.

A jelentés a Társaság Zöld kötvény keretrendszerei szerint mutatja be a zöld jelzáloglevelekhez tartozó zöld fedezeteket és környezeti hatásokat. 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, devizanemét);

- a Zöld jelzáloglevél keretrendszer feltételeinek megfelelő zöld hitelek állományát bemutató legfontosabb adatokat (elsősorban a zöld hitelként azonosított, portfólióban szereplő ügyletek darabszámát és tőkéjét, 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 CO₂e-ben meghatározva.

A Társaság az érintett ingatlanokhoz kapcsolódó, elérhető adatok tükrében dönt a környezeti hatások mérésére alkalmas mutatók és eredményeik adat vagy statisztikai alapú elemzésének és bemutatásának 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 számítási módszertanát és a becslés(ek) készítése során alkalmazott módszertant.

A jelentést az OTP Jelzálogbank – minden egyéb zöld jelzáloglevéllel kapcsolatos dokumentációval együtt, beleértve a Zöld jelzáloglevél keretrendszert is – a honlapján³⁰ teszi közzé.



Külső felülvizsgálat és hitelesítés

Az OTP Jelzálogbank a KPMG 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 KPMG Tanácsadó Kft. jelentése az OTP Jelzálogbank honlapján kerül közzétételre.

28 ICMA Handbook Harmonised Framework for Impact Reporting – June 2024

29 Magyar Nemzeti Bank - Magyar Bankszövetség: Közös álláspont a zöld jelzáloglevél-piac fejlesztéséért

30 OTP Jelzálogbank

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: 1138 Budapest, Váci út 135-139. D. ép.; felügyeleti hatóság: Magyar Nemzeti Bank – 1054 Budapest, Szabadság tér 8-9.; 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