

az MBH Jelzálogbank Igazgatósága részére

Feladó: Horváth Áron, PhD., az ELTINGA Ingatlanpiaci Kutatóközpont vezetője

Megbízást kaptunk arra, hogy megvizsgáljuk az MBH Jelzálogbank 2025. évi Egységes Hatásjelentését (a továbbiakban: „Jelentés”), és validáljuk azt, hogy a Jelentés az MBH Jelzálogbank – Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerével (a továbbiakban: „Keretrendszer”) összhangban készült. A Keretrendszert az MBH Jelzálogbank 2025. márciusában fogadta el, és megfelel a Nemzetközi Tőkepiaci Szövetség (ICMA) által 2021-ben kiadott Zöld Kötvény Alapelveknek (Green Bond Principles). A vizsgált Jelentés a 2025. december 31-i állapot szerinti adatokat tartalmazza, várható hatályba lépése 2026 februárja.

A független vizsgáló felelőssége

Feladatunk annak megállapítása volt, hogy az elvégzett eljárások alapján a Jelentés megfelel-e a Keretrendszer követelményeinek. A vizsgálat szakmai megítélésünkön alapult, és magában foglalta a Jelentésben szereplő információk elkészítéséért felelős munkatársakkal folytatott egyeztetést, az alátámasztó dokumentumok, fájlok vizsgálatát, valamint újraszámításokat. Konkrétabban, az alábbiakat hajtottuk végre:

- Személyes konzultációk az MBH Jelzálogbank azon szakértőivel, akik részt vettek a Jelentés elkészítésében, abból a célból, hogy megértsük a zöld jelzáloglevelek által finanszírozott és refinanszírozott portfólió elemeinek jellemzőit, valamint megértsük az adatkezeléshez kapcsolódó belső folyamatokat és eljárásokat;
- A Keretrendszerben meghatározott, zöld jelzáloglevelek által finanszírozott és refinanszírozott portfólió elemekre alkalmazott kritériumok elemzése;
- A zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó bevételeknek a finanszírozott és refinanszírozott jelzáloghitel portfólióelemekhez történő allokációjának ellenőrzése, valamint a finanszírozott és refinanszírozott jelzáloghitel portfólió tőkeösszegének vizsgálata;
- A Jelentésben szereplő környezeti és társadalmi hatásmutatókhoz kapcsolódó adatgyűjtési, -összesítési, -feldolgozási és -továbbítási folyamatok ellenőrzése, valamint ezek vizsgálata mintavételes teszteléssel;
- A Magyar Nemzeti Bank és a Magyar Bankszövetség által 2025-ben közösen kiadott „Közös álláspont – Ajánlások és iránymutatások a zöld jelzáloglevél hatásjelentésekhez” című dokumentummal való összhang vizsgálata.

Emellett ellenőriztük annak a két mutatónak a Jelentésben történő alkalmazását, amelyek szerepelnek a Magyar Nemzeti Bank és a Magyar Bankszövetség által közösen kiadott, fent említett Közös állásponiban:

- **Emissziós tényező:** egy kgCO₂/kWh mértékegységben kifejezett reprezentatív mutató, amely az épületállomány egységnyi energiafogyasztására jutó üvegházhatásúgáz-kibocsátás (a továbbiakban: „ÜHG”) szintjét jelzi.
- **Primer energiaigény referenciaérték:** a hazai lakásállomány egy négyzetméterre jutó átlagos primer energiaigényének értéke.

Következtetés

Az elvégzett vizsgálat során nem jutott tudomásunkra olyan körülmény, amely arra utalna, hogy az MBH Jelzálogbank 2025. évi Egységes Hatásjelentése ne felelne meg minden lényeges szempontból az MBH Jelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerének az alábbiak tekintetében:

- a kibocsátott zöld jelzáloglevelek egyértelmű hozzárendelése a finanszírozott és refinanszírozott portfólió elemeihez;
- a jogosultsági kritériumok alkalmazása a kibocsátott zöld jelzáloglevelek által finanszírozott és refinanszírozott portfólió elemeire;
- a zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó bevételeknek a finanszírozott és refinanszírozott portfólióelemekhez történő allokációja, és a fedezeti állományban szereplő elfogadható zöld jelzáloghitelek állománya;
- a környezeti és társadalmi hatásmutatók, figyelembe véve a Magyar Nemzeti Bank és a Magyar Bankszövetség által közösen kiadott releváns iránymutatásokat.
- A Jelentés a Magyar Nemzeti Bank által a honlapján 2025. február 14-én közzétett legfrissebb emissziós tényezőt alkalmazza.
- A Jelentés a Magyar Nemzeti Bank által a honlapján 2025. július 25-én közzétett legfrissebb Primer energia referenciaértéket alkalmazza.

Budapest, 2026. február 10.



Horváth Áron

az ELTINGA Ingatlanpiaci Kutatóközpont vezetője

a Lokáció Kft. ügyvezető igazgatója