Jelzáloglevél transzparencia riport (MNB, 2024. Q1)

Vonatkozási dátum (Reference date)	2024.03.31
Vonatkozási dátum V/B és V/C esetében (Reference date for V/B and V/C)	2023.12.31

I. Kibocsátó Jelzálogbank bemutatása (Issuer-specific information)

1	Kibocsátó megnevezése (Issuer name)	UniCredit Jelzálogbank Zrt.
	Anyaentitás megnevezése (Ultimate parent company name)	UniCredit Bank Hungary Zrt.

		Fitch	Moody's	S&P	Egyéb (Else)
2	**Minősítés (Rating)**				
	Kibocsátó hosszú szenior fedezetlen hitelminősítése (Long term senior unsecured rating of the covered bond issuer)	ND	ND	ND	ND
	Anyaentitás hosszú szenior fedezetlen hitelminősítése (Long term senior unsecured rating of the ultimate parent company)	ND	ND	ND	ND

II. Jelzáloglevél program (Covered bond programme)

		Millió HUF (HUF million)
3	**Jelzáloglevél program adatai (Covered bond programme data)**	
	Jelzáloglevelek állománya (Outstanding covered bonds)	262 967
	Fedezeti eszközök (hitelek, pótfedezet, likvid eszközök, derivatívák) (Cover assets (loans, substitute assets, liquid assets, derivatives))	371 424

		%
4	**Túlfedezettség (Overcollateralisation)**	
	Jogszabályban előírt (Statutory)	2,00%
	Szerződéses (Contractual)	0,00%
	Önkéntes (Voluntary)	41,24%

III. Kibocsátott jelzáloglevelek (Outstanding mortgage covered bonds)

5	ISIN	Fennálló névérték a kibocsátási devizában (millió) (Nominal amount oustanding in issue currency, million)	Denominácó (Denomination)	Lejárat (Maturity)	Kupon (Coupon)	Fix / Változó kamatozás (Fixed / Floating rate)	Opcionalitás (pl. visszavásárlási jog, soft bullet kötvények) (Optionalities (e.g. callable, extendible))	Jelzáloglevél minősítése: Fitch, Moody's, S&P, Egyéb (Covered bond rating: Fitch, Moody's, S&P, Else)	Likviditási pufferrel védett (Protected by liquid assets)	Európai fedezett kötvény (European covered bond)
	HU0000653050	15 397	HUF	2027.10.27	3,50%	Fix kamatozás / Fixed rate	ND	Moody's:A1	N	Nem/No
	HU0000653209	20 000	HUF	2024.10.24	2,50%	Fix kamatozás / Fixed rate	ND	Moody's:A1	N	Nem/No
	HU0000653522	82 880	HUF	2027.04.25	3MBUBOR+0,23%	Változó kamatozás / Floating rate	ND	Moody's:A1	Y	Európai (prémium) fedezett kötvény/(European (premium) covered bond)
	HU0000653340	7 100	HUF	2025.06.24	1,60%	Fix kamatozás / Fixed rate	ND	Moody's:A1	N	Nem/No
	HU0000653225	61 915	HUF	2028.10.22	3,25%	Fix kamatozás / Fixed rate	ND	Moody's:A1	Y	Európai (prémium) fedezett kötvény/(European (premium) covered bond)
	HU0000653472	28 200	HUF	2031.10.22	3,75%	Fix kamatozás / Fixed rate	ND	Moody's:A1	Y	Európai (prémium) fedezett kötvény/(European (premium) covered bond)
	HU0000653639	20 000	HUF	2029.05.23	7,50%	Fix kamatozás / Fixed rate	ND	Moody's:A1	Y	Európai (prémium) fedezett kötvény/(European (premium) covered bond)
	HU0000653647	27 475	HUF	2029.05.23	7,50%	Fix kamatozás / Fixed rate	ND	Moody's:A1	Y	Európai (prémium) fedezett kötvény/(European (premium) covered bond)

IV. Fedezeti eszközök (Cover assets)

		Millió HUF (HUF million)
6	**Fedezeti eszközök típusa (Type of cover assets)**	
	Rendes fedezet - Hitelportfólió (Primary assets - Total loan balance)	340 011
	Pótfedezet (Substitute assets)	26 239
	Likviditási puffer (Liquid assets)	5 174
	Derivatívák (Derivatives)	0

A. Hitelportfólió (Loan portfolio)

7	Kibocsátó portfoliójában lévő hitelek átlagos nagysága - Millió HUF (WA loan balance - HUF million)	10,341
	Hitelek száma ezer db (Number of loans, thousand)	32 880
	Hitelportfólió átlagos életkora - Év (WA Age of loans - Year)	3,845

		0-70 %	70-100 %	100- %
8	**Fedezetbe vont hitelek aktuális LTV megoszlása (Current LTV distribution of loans)**			
	Millió HUF (HUF million)	280 084	59 098	829

		Millió HUF (HUF million)	%
9	**Fedezetbe vont hitelek kamatozás szerint (Loans in cover pool by interest rate type)**		
	Változó kamatozású (Floating rate)	238 413	70,12%
	Fix kamatozású (Fixed rate)	101 598	29,88%

		Millió HUF (HUF million)	%
10	**Fedezetbe vont hitelek devizanem szerint (Loans in cover pool by denomination)**		
	HUF	333 753	98,16%
	EUR	6 258	1,84%
	Egyéb (Other)	0	0,00%

		Millió HUF (HUF million)	%
11	**Nem teljesítő hitelek (Loans in default)**	28,34	0,01%

		-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-)
12	**Fedezetbe vont hitelek hátralévő futamidejének szerkezete (Remaining maturity structure of cover pool loans)**					
	Millió HUF (HUF million)	103 194	92 975	70 660	49 530	23 653

		Millió HUF (HUF million)	%
13	**Hitelek regionális megoszlása (Loans by regional distribution)**		
	Magyarország	340 011	100,00%
	Budapest	147 087	43,26%
	Bács-Kiskun	6 492	1,91%
	Baranya	4 163	1,22%
	Békés	1 753	0,52%
	Borsod-Abaúj-Zemplén	8 062	2,37%
	Csongrád	7 256	2,13%
	Fejér	14 069	4,14%
	Győr-Moson-Sopron	17 879	5,26%
	Hajdú-Bihar	9 227	2,71%
	Heves	4 993	1,47%
	Jász-Nagykun-Szolnok	3 604	1,06%
	Komárom-Esztergom	12 503	3,68%
	Nógrád	847	0,25%
	Pest	75 718	22,27%
	Somogy	4 405	1,30%
	Szabolcs-Szatmár-Bereg	3 693	1,09%
	Tolna	2 015	0,59%
	Vas	5 404	1,59%
	Veszprém	6 558	1,93%
	Zala	4 279	1,26%
	Egyéb ország (Other country)	0	0,00%
	Közszférának nyújtott, állami kezességvállaláson alapuló hitelek	5	0,00%

		Millió HUF (HUF million)	%
14	**Hitelek típusa (Type of loans)**		
	Kereskedelmi ingatlannal fedezett (Commercial)	6 258	1,84%
	Lakóingatlannal fedezett (Residential)	333 748	98,16%
	Közszférának nyújtott, állami kezességvállaláson alapuló hitelek	5	0,00%

15 Ingatlanok értékelési módszertana (Valuation method of properties)

A bank által alkalmazott ingatlanértékelési eljárások a PM rendeletben megfogalmazott elvárások mentén határozzák meg az ingatlanok forgalmi és hitelbiztosítéki értékét az alábbiak szerint:
A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci/forgalmi érték, melynek meghatározásához négyféle módszertan alkalmazására kerül sor:
-piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- statisztikai alapú értékelés (csak lakóingatlanok esetén)
- hozamszámításon alapuló értékelés
- költségalapú értékelés
Új hitelkihelyezés céljából készült értékelés során teljes körű értékbecslés (teljes körű helyszíni szemlés) történik.
Az ingatlanok monitoringja, újraértékelése:
A portfólióban lévő ingatlanok értéke legalább évente felülvizsgálatra kerül.
-Lakóingatlanok újraértékelése statisztikai alapon, indextényezők felhasználásával történik.
-Nem lakó ingatlanok újraértékelése történhet:
-Évente: desk-based (íróasztal mellett végzett) vagy külső helyszíni szemlés értékelési módszerrel
-Háromévente: teljeskörű helyszíni szemlés értékelésre kerül újra sor

Methods used by the Bank for determination of the property values are pursuant to the requirements of PM. Decree and based on the property market value.
Mortgage lending value is based on market value. Methods used for calculating the market values:
-Valuation based on analysis of comparative market data
-Valuation based on statistics (only residential properties)
-Valuation based on yield calculation
-Cost-based valuation
Valuation for the purpose of new loan disbursement is always based on inspection of the property at its location.
Monitoring and re-valuation of the properties
Poroperties within the portfolio are re-valued at least annually.
-Re-valuation of residential properties is based on statistics (using indexation)
-Methods used for re-valuation of non-residential properties:
-Annually: desk-based or full scale location inspection
-Triennially: full scale location inspection is conducted

		Millió HUF (HUF million)	%
16	**Hitel koncentráció (Loan concentration)**		
	TOP 10 hitel értéke és aránya a teljes portfolión belül (Amount and concentration of TOP 10 loans)	7 239	2,13%

B. Pótfedezetek (Substitute assets)

		Millió HUF (HUF million)	%
17	**Pótfedezetek (Substitute assets)**		
	Európai Unió, az EGT és az OECD tagállamainak, jegybankjainak, EKB kibocsátásai, ezekkel ekvivalens garancia melletti kibocsátások, MNB számlapénz (EU, EEA and OECD member state, central bank, ECB issuance, issuance with equivalent guarantee, MNB deposit)	26 239	100%
	EIB, IBRD, CEB, EBRD kibocsátás (EIB, IBRD, CEB, EBRD issuance)	0	0,00%
	Egyéb (Other)	0	0,00%
	Magyarországi kitettség (Exposures to Hungary)	26 239	100%
	Egyéb (Other)	0	0,00%
	Befektetésre ajánlott minősítés (Investment grade)	26 239	100%
	Befektetésre nem ajánlott minősítés (Non-investment grade)	0	0,00%
	HUF (HUF)	26 239	100%
	Non-HUF idegen devizában (Non-HUF in local currency)	0	0,00%
	Változó kamatozású (Floating rate)	10 579	40,32%
	Fix kamatozású (Fixed rate)	15 660	59,68%

C. Derivatívok (Derivatives)

18	**Derivatívok a fedezeti poolban nominálisan (Nominal amount of derivatives in cover pool)**	**Millió HUF (HUF million)**	**Használat célja (Purpose of use)**
	Kamatswap (Interest Rate Swap)	0	ND
	Deviza Kamatswap - Devizapáronként (Cross Currency Swap - In each currency pair)	0	ND
	Egyéb (Other)	0	ND

V. Zöld jelzáloglevél program (Green covered bond programme)

A. Zöld jelzáloglevelek (Green covered bonds)

19 Zöld jelzáloglevelek (Green covered bonds)

ISIN	Nemzetközi standard (International standard)	Külső minősítő (Green verifier)	ENSZ Fenntarthatósági Fejlődési Célok (UN Sustainable Development Goals)	Bevont források felhasználása - Elfogadható eszköz kategória (Use of proceeds - Eligible Asset Category)	Bevont forrás allokációjának státusza (Status of fund allocation)
HU0000653472	International Capital Market Association - Green Bond Principles (ICMA-GBP)	ISS ESG	11. Fenntartható városok és közösségek (Sustainable cities and communities) (11.6)	Zöld épületek (Green buildings)	0
HU0000653639	International Capital Market Association - Green Bond Principles (ICMA-GBP)	ISS ESG	11. Fenntartható városok és közösségek (Sustainable cities and communities) (11.6)	Zöld épületek (Green buildings)	0,01

20	**A jelzáloglevél zöld minősítésének feltétele a keretrendszer alapján (Criteria of the covered bond's green label according to the framework)**	https://www.unicreditgroup.eu/content/dam/unicreditgroup-eu/documents/en/investors/ESG-investors/Sustainability-Bonds/UniCredit_Sustainability_Bond_Framework_18_6_21.pdf 2. és 3. fejezet (2nd and 3rd chapter)
	Legfrissebb allokációs riport (Latest allocation report)	https://www.jelzalogbank.hu/system/fileserver.html?file=/20240229/Quarterly_ESG_Bond_Report_2023_Q4.pdf&type=related
	Keretrendszernek való megfelelés (Compliance with framework requirements)	Megfelelt/Compliance

B. Zöld jelzáloghitelek (Green mortgage loans)

21	**Zöld jelzáloghitel definíciója a keretrendszerben (Green mortgage loan definition according to the framework)**	https://www.jelzalogbank.hu/system/fileserver.html?file=/20240229/Csop_keretrendszer_kriteriumrendszer20240228.pdf&type=related

		Millió HUF (HUF million)	%
22	**Zöld jelzáloghitelek típusa - folyósítás státusza (Type of green mortgage loans - status of disbursment)**		
	Már meglévő, folyósított (Existing loans)	48 191,87	14,17%
	Még nem folyósított (Loans to be disbursed)	0	0,00%

		Millió HUF (HUF million)	%	Becsült adat (%) (Estimation (%))
23	**Zöld jelzáloghitelek típusa - energetikai tanusítvány (Type of green mortgage loans - energy performance certificate)**			
	AA++	332,23	0,10%	0,00%
	AA+	995,83	0,29%	0,00%
	AA	739,72	0,22%	0,00%
	BB (>90 kWh/m2/év) (>90 kWh/m2/year)	117,73	0,03%	0,00%
	BB (<90 kWh/m2/év) (<90 kWh/m2/year)	4 679,05	1,38%	0,00%
	BB (Nem ismert) (Not known)	1 463,03	0,43%	0,00%
	CC	22 245,78	6,54%	0,00%
	Egyéb (Other) A	407,04	0,12%	0,00%
	Egyéb (Other) A+	31,30	0,01%	0,00%
	Egyéb (Other) B	774,62	0,23%	0,00%
	Egyéb (Other) C	78,71	0,02%	0,00%
	Egyéb (Other) D	34,64	0,01%	0,00%
	Egyéb (Other) DD	1 445,49	0,43%	0,00%
	Egyéb (Other) EE	503,87	0,15%	0,00%
	Egyéb (Other) FF	332,42	0,10%	0,00%
	Egyéb (Other) GG	104,95	0,03%	0,00%
	Egyéb (Other) HH	59,36	0,02%	0,00%
	Egyéb (Other) II	19,04	0,01%	0,00%
	Egyéb (Other) JJ	65,61	0,02%	0,00%
	Egyéb (Other) H	3,48	0,00%	0,00%
	Egyéb (Other) I	45,19	0,01%	0,00%
	Nem minősített (Not rated)	-	0,00%	0,00%
	Nem ismert (Not known)	13 712,78	4,03%	0,00%

		Millió HUF (HUF million)	%
24/A	**Zöld jelzáloghitelek típusa - hitelcél típusa (Type of green mortgage loans - type of purpose)**		
	Kereskedelmi ingatlan (Commercial)	0	0,00%
	Lakóingatlan (Residential)	48 191,87	14,17%
	Egyéb (Other)	0	0,00%

		Millió HUF (HUF million)	%
24/B	**Zöld jelzáloghitelek típusa - hitelcél típusa (Type of green mortgage loans - type of purpose)**		
	Újépítésű ingatlan vásárlása (New real estate purchase)	19 402,90	5,71%
	Használt ingatlan vásárlása (Second-hand real estate purchase)	27 342,20	8,04%
	Felújítás (Renovation)	-	0,00%
	Egyéb (Other)	1 446,77	0,43%

C. Hatások elemzése (Impact analysis)

25	**Hatás jelentésének metrikája (Impact reporting metrics)**	**Hatás (Impact)**	**Benchmark érték (Benchmark value)**
	Elkerült energiafogyasztás (GWh) (Annual energy savings (GWh))	19,92	180,16
	ÜHG-elkerülés (tCO2eq/év) (Annual GHG emissions avioded (tCO2eq/year))	5 472,12	49,50
	1 mrd HUF-ra vetített tonna ÜHG elkerülés/év (Annual GHG emissions avoided per billion HUF of issued green bonds)	113,53	49,50
	Sorolja fel (Please, specify)	ND	ND

26	**Benchmark**	9. oldal / see page no 9 https://www.jelzalogbank.hu/system/fileserver.html?file=/20230904/UCJB_Sustainability_Bond_Report_2023.pdf&type=related
27	**Megjegyzés (Comment)**	V/C/25: Benchmark érték ingatlanonként került meghatározásra: elkerült energiafogyasztás esetében final energy benchmark (kWh/m2/év), ÜHG elkerülés esetében CO2 benchmark (kgCO2/m2/év) (Benchmark value is defined per property, energy saving: final energy benchmark (kWh/m2/year), GHG emissions avoided: CO2 benchmark (kgCO2/m2/year))