

## A Csoport keretrendszer kritériumrendszere Magyarországra, az UniCredit Jelzálogbank Zrt. általi alkalmazása (2026 január)

A Kibocsátó a 2021. október 28. napján, az elsőként kibocsátott zöld jelzálogleveléhez kapcsolódóan bízta meg a Drees & Sommer SE külső, független tanácsadó céget a fedezeti könyv meghatározott alszegmensében -, mint a fedezeti könyv kezdeti zöld eszközállománya - zöldnek tekinthető eszközök beazonosítására, becslésére és azok környezeti hatáskalkulációjának elvégzésére. A megbízás eredményeként saját metodológiát követve új kritériumrendszer alapján határozta meg a fedezeti könyv kezdeti állományában zöldnek tekinthető eszközök kritériumrendszerét. A Kibocsátó a Magyar Nemzeti Bank által 2025. október 30-án, a Zöld pénzügyek oldalán<sup>1</sup> publikált, a magyarországi lakóingatlanok TOP 15%-aként alkalmazható határértékekre vonatkozó elvárások alapján frissítette az energiahatékonyságuk szerint a hazai lakossági ingatlanállomány felső 15%-ába tartozó ingatlanokra vonatkozó kritériumokat, valamint adaptálta az EU Taxonómia rendelet Annex I-ben foglalt feltételrendszert. A kritériumrendszer módosítása csak a 2024. évet követően kibocsátott jelzáloglevelek fedezeteként szolgáló ingatlanokat érinti.<sup>2</sup> A Kibocsátó vállalja a 2024-ig kibocsátott zöld jelzáloglevelek tekintetében a fennálló állomány 100%-os fedezettségét. A 2024 után kibocsátott zöld jelzáloglevelek fedezetének kizárólag olyan eszköz vehető figyelembe, amely nincs a 2024-ig kibocsátott zöld jelzáloglevelek mögött nyilvántartva.

'2024-ig kibocsátott jelzáloglevélként', a HU0000653472-tr1, HU0000653472-tr2 és a HU0000653639-tr1 ISIN kódú jelzáloglevelek esetében a Kibocsátó zöld épületek alatt a 2024. február 28-án közzétett vállalásban foglaltakat fenntartja, amely a Kibocsátó honlapján, [https://www.jelzalogbank.hu/system/files/server.html?file=/20240229/Csop\\_keretrendszer\\_kriteriumrendszer20240228.pdf&type=related](https://www.jelzalogbank.hu/system/files/server.html?file=/20240229/Csop_keretrendszer_kriteriumrendszer20240228.pdf&type=related) linken érhető el.

Igazodva az EU Taxonómia rendelet Annex I (7.1., 7.2. valamint 7.7. fejezetben foglalt) feltételrendszeréhez, valamint összhangban az UniCredit Group Green Bond Frameworkkel, a Kibocsátó zöld épületek alatt főként azon lakáscélú hitelek biztosítékaként szolgáló ingatlanokat érti és kívánja a 2024 után kibocsátott zöld kötvények és jelzáloglevelek kibocsátása útján bevont források felhasználásának kezelni, amelyek<sup>3</sup> esetén a lenti kritériumok közül legalább egy teljesül.

<sup>1</sup> <https://zoldpenzugyek.mnb.hu/fooldal/zold-adatok>

<sup>2</sup> Mivel a 2024 után kibocsátott jelzáloglevelek esetén alkalmazott metodológiára illeszthető az MNB feltételrendszere, valamint mivel ezen jelzáloglevelek kapcsán vállalta a kibocsátó az EU Taxonómiához való igazodást.

<sup>3</sup> A hitelcél szerinti ingatlan, vagy annak hiányában a hitel fedezetének biztosítékaként nyilvántartott ingatlan.

**2021-ben és azt követően épült lakóépületek esetén, valamint a 2021 előtt épült lakóépületek esetén, amennyiben a hitel célja új ingatlan építése (EU Taxonómia Annex I 7.1.):**

- a közel nulla energiaigényű épületnél legalább 10%-kal alacsonyabb elsődleges energiafelhasználású az épület:  
2023.10.31-ig kiállított energetikai tanúsítvány esetében: 90 kWh/m<sup>2</sup>/év vagy jobb,  
2023.10.31. után kiállított energetikai tanúsítvány esetében 68,4 kWh/m<sup>2</sup>/év vagy jobb primer energetikai jellemzőjű épület.

**Építési évtől függetlenül (EU Taxonómia Annex I 7.2.):**

- A rajtuk elvégzett energiahatékonyság-növelő beruházások, illetve beépített technológiák révén legalább 30%-os fajlagos primerenergia-igény javulást tudnak felmutatni a beruházások elvégzését megelőző állapothoz képest.

**2021 előtt épült lakóépületek esetén, amennyiben a hitel célja lakóingatlan vásárlása (EU Taxonómia Annex I 7.7.):**

Magyar Nemzeti Bank iránymutatása szerinti, aktuális évi riporthoz felhasználható határérték, amely 2025 október 30-tól jelenleg:

- energetikai tanúsítvány szerinti besorolása (EPC class), 2023. október 31-e után készült energetikai tanúsítvány esetén eléri az 'A', 2016 január 1-je és 2023. október 31-e között készült energetikai tanúsítványok esetén eléri az 'AA', 2016. január 1-je előtt készült energetikai tanúsítványok esetén eléri az 'A' minősítést,
- energiahatékonyságuk alapján a hazai lakossági ingatlanállomány felső 15%-ához sorolhatóak<sup>4,5</sup>:

- házak

EPC 2016-2023	EPC 2023-
DD	E <sup>2023</sup>
197,4 kWh/m <sup>2</sup> /év	194,8 kWh/m <sup>2</sup> /év

- lakások

EPC 2016-2023	EPC 2023-
BB	C <sup>2023</sup>
128,4 kWh/m <sup>2</sup> /év	123,2 kWh/m <sup>2</sup> /év

Kérjük a tisztelt befektetőket, részletes információkért vegyék fel a kapcsolatot a Jelzálogbankkal!

<sup>4</sup> Implementálva a felügyeleti elvárást

<sup>5</sup> A régi energetikai rendelet szerinti energiafogyasztás az MNB irányelvben foglalt szerint átkonvertálva az új energetikai rendeletben definiáltra.

### **The Criteria for the Group Framework in Hungary applied by UniCredit Jelzálogbank Zrt. (January 2026)**

*The Issuer -, relating to inaugural issuance on 28 October 2021 - appointed an external independent advisory firm, Drees & Sommer, for final green asset assessment on existing asset subpool of the cover pool and for environmental impact calculation. As a result of the assignment, following its own methodology, the advisory firm determined set of criteria for green assets in the initial portfolio of the hedge book. In line with directive of Hungarian Central Bank (HCB) on top 15% thresholds of residential properties in Hungary on Green-Webpage<sup>6</sup> on 30<sup>th</sup> October 2025, the Issuer has updated the criteria for buildings that can be classified as the top 15% of the Hungarian residential building stock based on their energy performance and adapted the Annex I of EU Taxonomy Regulation. Amendments to the criteria apply exclusively to the collateral assets of mortgage bonds issued after 2024<sup>7</sup>. With respect to green mortgage bonds issued until 2024 the Issuer maintains 100% collateral coverage for the outstanding green mortgage bond stock issued up to 2024. In case of mortgage bonds issued after 2024, only those assets can be allocated that are not allocated to mortgage bonds issued until 2024.*

*With respect to 'mortgage bonds issued up to 2024', specifically for the bonds listed below (ISIN: HU0000653472-tr1; HU0000653472-tr2 and HU0000653639-tr1) the Issuer upholds the green building criteria specified in its 28 February 2024 commitment: [https://www.jelzalogbank.hu/system/files/20240229/Csop\\_keretrendszer\\_kriteriumrend\\_szer20240228.pdf&type=related](https://www.jelzalogbank.hu/system/files/20240229/Csop_keretrendszer_kriteriumrend_szer20240228.pdf&type=related).*

*Implementing EU Taxonomy Regulation Annex I (chapter 7.1., 7.2. and 7.7.) and in accordance with the UniCredit Group Green Bond Framework, with respect to green buildings, the Issuer primarily refers to real estate assets allocated to the residential mortgage loans<sup>8</sup> and intends to include in the use of proceeds from green bonds and green mortgage bonds issued after 2024, provided that at least one of the criteria listed below is fulfilled:*

---

<sup>6</sup> <https://zoldpenzugyek.mnb.hu/main-page/green-data>

<sup>7</sup> Criteria of buildings with energy performance within the top 15% of Hungarian residential building stock based on the following study: Bene M, Ertl A., Horváth Á., Mónus G. Székely J.: Estimating the Energy Demand of the Residential Real Estate Stock in Hungary Based on Energy Performance Certificate Data, Financial and Economic Review, Vol. 22 Issue 3, September 2023, pp. 123–151.

<sup>8</sup> *The property for which the loan is intended, or in its absence, the property registered as collateral for the loan.*

**for residential buildings built in 2021 and after or residential buildings built before 2021 if the loan purpose is construction of a new property (EU Taxonomy, Annex I 7.1.):**

- the Primary Energy Demand (PED) is at least 10% lower than the threshold set for the Nearly Zero-Energy Building (NZEB).  
PED of residential buildings on Energy Performance Certificates (EPC) issued before October 31 2023: 90 kWh/sqm/year or better.  
PED of residential buildings on Energy Performance Certificates (EPC) issued after October 31 2023: 68.4 kWh/sqm/year or better.

**for existing buildings (EU Taxonomy, Annex I 7.2.):**

- The energy efficiency investments and integrated technologies implemented result in an improvement of at least 30% in primary energy demand (PED) compared to pre-investment state.

**for residential buildings built before 2021 if the loan purpose is acquisition of a residential building (EU Taxonomy, Annex I 7.7.):**

The thresholds that can be used for the current annual report according to the guidelines of the Hungarian National Bank, which is currently as of October 30 2025:

- EPC Class of the residential buildings with Energy Performance Certificates (EPC) issued after October 31 2023: 'A' or better  
or  
EPC Class of the residential buildings with Energy Performance Certificates (EPC) issued between January 01 2016 and October 31 2023: 'AA' or better  
or  
EPC Class of the residential buildings with Energy Performance Certificates (EPC) issued before January 01 2016: 'A' or better.
- Based on the energy performance the building can be ranked in the top 15% of the Hungarian residential building stock.

- House

EPC 2016-2023	EPC 2023-
DD	E <sup>2023</sup>
197,4 kWh/sqm/y	194,8 kWh/sqm/y

- Flat

EPC 2016-2023	EPC 2023-
BB	C <sup>2023</sup>
128,4 kWh/sqm/y	123,2 kWh/sqm/y

For additional information please contact Jelzálogbank!