



ERSTE JELZÁLOGBANK

ZÖLD JELZÁLOGLEVÉL ALLOKÁCIÓS ÉS IMPACT RIPIORT
GREEN COVERED BOND ALLOCATION AND IMPACT REPORT

2024. november 30. (november 30th, 2024)

1. Elfogadási kritériumok és a számításokhoz használt feltételezések (Eligibility criteria and parameters used in the calculations)

Az Erste Jelzálogbank abból a célból bocsátotta ki az EJBFN29/B jelzáloglevelet, hogy refinanszírozzon energiahatékony lakóingatlanokhoz tartozó jelzáloghiteleket, hozzájárulva ezzel a lakóingatlanok energiafelhasználásának és az ehhez kapcsolódó CO₂-kibocsátás csökkentéséhez Magyarországon. Az Erste Jelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere alatt kibocsátott EJBFN29/B jelzáloglevél teljesíti a Climate Bonds Initiative nevében a Climate Bond Standard Igazgatósága által 2021. november 29-én kiállított igazolás kritériumait. A kibocsátott zöld jelzáloglevélhez tartozó jelzáloghitelek folyamatosan eleget tesznek az *1.1. táblázatban* bemutatott kiválasztási kritériumoknak. A jelentés számításaihoz használt referencia értékeket az *1.2 táblázat* részletezi, amelyeket a Drees&Sommer bocsájtotta rendelkezésünkre 2021. decemberben és felülvizsgálatukat 2024. júliusban végezte el. A felülvizsgálat hatására a magyarországi épületállomány súlyozott éves elsődleges energiaigénye a korábbi érték 88 százalékára, 214,9 kWh/m²-re csökkent, míg az éves CO₂-kibocsátás 25 százalékkal, 49,2 kg/m²-re növekedett. A CO₂ kibocsátási érték korábban a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal (MEKH) 2019-es adatán alapul, míg a felülvizsgálat ugyanezen hivatal 2023-as adatát tükrözi. A CO₂-kibocsátással kapcsolatos értéknövekedés mögött az áll, hogy a korábbi adatokhoz képest változás történt az egyes energiaforrásokhoz tartozó emissziós faktorokban, és azok súlyában az energiafelhasználáson belül. A *2. táblázatban* bemutatott Allokációs Jelentés 2021. december 13. és 2024. november 30. közötti időszakra vonatkozik. A *3. táblázatban* részletezett Hatás Jelentés a 2024. november 30-án fennálló, az EJBFN29/B zöld jelzáloglevélhez allokált jelzáloghitelekre és azok ingatlan fedezeteire vonatkozik, ahol a primer energiamegtakarítás és CO₂-kibocsátás csökkenés évesített értékkel szerepel, és a 2024. júliusi frissített referencia értékekkel került kiszámításra.

Erste Mortgage Bank issued EJBFN29/B mortgage bond to refinance mortgage loans for energy efficient residential properties with the aim to contribute to energy savings of residential buildings and the related reduction of CO₂-emission in Hungary. EJBFN29/B mortgage bond issued under the Erste Mortgage Bank's Green Mortgage Bond Framework has met the criteria for certification by the Climate Bonds Standard Board on behalf of the Climate Bonds Initiative on 29 November 2021. Mortgage loans allocated to the issued green bond continue to meet the selection criteria listed in Table 1.1. used in preparation of this report are presented in Tables 1.2, and they were provided by Drees&Sommer in December 2021, and reviewed in July 2024. As a result of the review, building stock weighted primary energy demand was decreased to 88 percent of its previous value, to 204,9 kWh/m², while the annual CO₂-emission was increased by 25 percent to 49,2 kg/m². The CO₂ emission value was previously based on the 2019 data of the Hungarian Energy and Utilities Regulatory Office (MEKH), while the revision reflects the 2023 data of the same office. The increase of CO₂-emission is due to changes compare to previous data in the CO₂-emission factors of various energy sources and their shares in energy consumption. The Allocation Report presented in Table 2 refers to the period between 13 December 2021 and 30 November 2024. Impact Report detailed in Table 3 refers to the outstanding volume of mortgage loans allocated to EJBFN29/B green mortgage bond and their real estate collaterals as of 30 November 2024, where primary energy savings and CO₂-emission reduction have annualized values, and the impact was calculated with the updated reference values of July 2024.

1.1 Kiválasztási kritériumok az EJBFN29/B jelzáloglevélhez allokkált zöld jelzáloghitelekhez

(Selection criteria used for green mortgage loans allocated to EJBFN29/B mortgage bond)

Lakóingatlan (családi ház, társasházi lakás) Residential buildings (single-family & multi-family)		
	Kritériumok (Criteria)	Küszöbértékek (Thresholds)
2022. január 1. előtt épült lakóingatlan	A felső 15%-a az alacsony energiafelhasználású épületeknek Magyarországon, ahol a küszöbértéket a megfelelő jelzáloglevél kibocsátási és lejárat dátumának a középpontja határozza meg a CBI referencia görbén.	Az Energetikai Tanúsítványon szereplő elsődleges energiafelhasználás 98,33 kWh/m ² /év vagy kevesebb.
Residential buildings built before Jan 1st 2022	Top 15% of low-carbon buildings in Hungary where the Threshold is defined by the midpoint between the beginning and end of the term of the relevant mortgage bond on the CBI reference trajectory.	Primary energy consumption published on an Energy Performance Certificate of 98,33 kWh / m ² / year or less.
2022. január 1. után épült lakóingatlan	Emellett legalább 10%-kal alacsonyabb az elsődleges energiafelhasználása, mint a Közel Nulla Energiaigényű Épület (KNEÉ) magyarországi küszöbértéke.	Az Energetikai Tanúsítványon szereplő elsődleges energiafelhasználás 90 kWh/m ² /év vagy kevesebb.
Residential buildings built after Jan 1st 2022	In addition, it has also at least 10 % lower primary energy consumption than the Nearly Zero Energy Building standard (NZEB) threshold in Hungary.	Primary energy consumption published on an Energy Performance Certificate of 90 kWh / m ² / year or less.



1.2 Energia és CO2 benchmarkok és változásai – magyarországi lakóingatlan¹

(Energy & CO2-Benchmarks and their changes – Residential buildings in Hungary)

	Referencia értékek Reference values		Változás Change
Épületállomány súlyozott referencia értékei (Building stock weighted reference benchmarks)	12/2021- 06/2024	07/2024-	%
Végső energia (End energy)	Ø207.3 kWh/m ² a	Ø187.7 kWh/m ² a	91%
Elsődleges energia faktor (Primary energy factor)	Ø1.16	Ø1.114	96%
Elsődleges energia (Primary energy)	Ø245 kWh/m ² a	Ø214.9 kWh/m²a	88%
CO2-Intenzitás (CO2-Intensity)	Ø 0.185 kgCO ₂ /kWh	Ø 0.259 kgCO ₂ /kWh	140%
CO2-kibocsátás referencia (CO2-emission benchmark)	Ø 39,3 kgCO ₂ /m ² a	Ø 49.2 kgCO₂/m²a	125%

1.3 Energiatanúsítvány szerinti energetikai besorolások – magyarországi lakóingatlan

(Energy classifications according to the energy certificate – Residential buildings in Hungary)

EPC-besorolás EPC-class since			
01/2016	a megkövetelt érték %-ában (% of required value)	11/2023	a megkövetelt érték %-ában (% of required value)
AA++	< 40%	A+++	< 0%
AA+	41–60%	A++	0-50%
AA	61–80%	A+	51-90%
BB	81–100%	A	91-100%
CC	101–130%	B	101-130%
DD	131-160%	C	131-160%
EE	161–200%	D	161-200%
FF	201–250%	E	201-250%
GG	251–310%	F	251-310%
HH	311–400%	G	311-390%
II	401–500%	H	391-500%
JJ	500% <	I	500% <

¹ Forrás: Drees & Sommer: Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal (MEKH) adatai alapján

Source: Drees & Sommer: based on data from the Hungarian Energy and Public Utility Authority (MEKH)

2. Zöld jelzáloglevél allokációs jelentés (Green covered bond allocation report)

Zöld hitel portfólió (Eligible green loan portfolio)				
Riport időszaka (Reporting period)	Fedezet típusa (Asset type)	Ország (Country)	Zöld hitelek száma (Number of green loans)	Zöld hitelportfólió összege (Size of green loan portfolio) millió/million HUF
2021.12.13- 2024.11.30	Zöld hitel (Green Buildings)	Magyarország (Hungary)	257	10 965

Zöld jelzáloglevél finanszírozás (Green mortgage bond funding)			
ISIN kód (ISIN number)	Kibocsátás dátuma (Issuance Date)	Lejárat (Maturity Date)	Névérték (Amount of Green Funding) millió/million HUF
HU0000653498	2021.12.13	2029.05.23	10 430

Összesítés (Summarized values)				
Allokált hitel összege (Total amount of proceeds allocated to the loan portfolio) millió/million HUF	Nem allokált hitel összege (Balance of unallocated proceeds) millió/million HUF	Új finanszírozás összege (Amount of new financing) millió/million HUF	Új finanszírozás százaléka (Percentage of new financing) %	Minősítés típusa (Type of certification)
10 965	0	10 965	100%	CBI certification

Fel nem használt források (Unused Proceeds)						
ISIN kód (ISIN number)	Megnevezés (Type)	Kibocsátó neve (Issuer name)	Vásárlás dátuma (Purchase date)	Lejárat (Maturity date)	Névérték (Notional value) millió/million HUF	Vásárláskori bruttó árfolyam (Gross purchase price) %
-	-	-	-	-	-	-

3. Zöld jelzáloglevél hatás jelentés (Green covered bond impact report)

Impact riport (Impact report)			
1.	Teljes költség hitelbiztosítéki értéken (Total Costs) (millió/million HUF)		18 854
2.	Refinanszírozott összeg (Project Financing Amount) (millió/million HUF)		11 499
3.	Refinanszírozott összeg aránya (Share of total Project Financing) (%)	2./1.	60,99%
4.	Fennálló tőke összege (Outstanding Amount) (millió/million HUF)		10 965
5.	Zöld jelzáloglevél fedezetnek elfogadható arány (Share eligible for Green Bonds) (%)		100%
6.	Zöld jelzáloglevél fedezetnek elfogadható összeg (Amount eligible for Green Bonds) (millió/million HUF)	5.x4.	10 965
7.	Zöld épület arány (Green Building Component) (%)		100%
8.	Allokált összeg (Allocated Amount) (millió/million HUF)	6.x7.	10 965
9.	Allokált zöld hitelek hátralévő futamideje (Portfolio Lifetime) (év/year)		21 év
10.	Impact factor ² (%)	4./1.	58%
11.	Bruttó alapterület (Gross Building Area) (ezer m2/thousand m2)		37,2
12.	Primer energiafogyasztás átlaga (Primary Energy use in kwh/m2 of GBA p.a.) (%)		61%
13.	Zöld portfólió primer energiafogyasztás megtakarításának éves mértéke (Primer Energy Reductions in Gwh of primery energy equivalent reduced/avoided p.a.)	$\left(\frac{19/a. - 12.* 11.* 1000}{1\ 000\ 000}\right) * 10.$	3,33

² A PCAF módszertani ajánlásának megfelelően került számításra.

It was calculated in accordance with the methodological recommendation of the PCAF.

14.	Zöld portfólió primer energiafogyasztás megtakarítása százalékosan (Primary Energy Use in % of energy use avoided)	$\left(\frac{(19/a. - 12.) * 10.}{19/a.}\right) * 100$	42%
15.	Zöld portfólió átlagos Co2 kg/m2/év (Carbon Reductions in kg Co2/m2 of GBA p.a.)		14,11
16.	Zöld portfólió Co2 kibocsátás csökkentésének éves mértéke (tonna) (Carbon Reductions in tonnes of Co2 equivalent reduced/ avoided p.a.)	$\left(\frac{\left(\frac{19}{b.} - 15.\right) * (11.* 1000) * 1000}{1\ 000\ 000}\right) * 10.$	759,20
17.	Zöld portfólió Co2 kibocsátás csökkentés éves mértéke (%) (Carbon Reduction in % of carbon emissions reduced/avoided)	$10. * \left(\frac{19/b. - 15.}{19/b.}\right) * 100$	41%
18.	Épület típusa (Building Type)		Családi ház, társasházi lakás (Single-family, Multi-family buildings)
19/a	Országos átlag/Factors Used	Primer energia 214,9 kwh/m2	214,9 kwh/m2
19/b	Országos átlag/Factors Used	Co2 kibocsátás 49,2 kg/m2	49,2 kg/m2



4. Energetikai tanúsítvány szerinti megoszlás (Distribution by energy performance certificate)

Zöld jelzáloghitelek típusa - energetikai tanúsítvány (Type of green mortgage loans - energy performance certificate)	Millió HUF (HUF million)	%
AA++	270	2,46%
AA+	585	5,33%
AA	749	6,83%
BB	6 186	56,42%
CC	1 366	12,46%
DD-JJ	0	0,00%
A+++	152	1,39%
A++	237	2,16%
A+	296	2,70%
A	311	2,84%
B	814	7,43%
C-I	0	0,00%



5. Földrajzi megoszlás (Geographical distribution)

Régió Region	Darabszám Pieces	Fennálló tőke Outstanding amount millió/million HUF
Dél-Alföld	6	364
Dél-Dunántúl	7	212
Észak-Alföld	11	465
Észak-Magyarország	3	67
Közép-Dunántúl	18	702
Közép-Magyarország	201	8 814
Nyugat-Dunántúl	11	341
Magyarország (Hungary)	257	10 965

