

Jelzáloglevél transzparenca riport (2022.12.31.) - Covered bond transparency report (12/31/2022)

Vonatkozási dátum (Reference date)	2022.12.31
Vonatkozási dátum V/B és V/C esetében (Reference date for V/B and V/C)	2021. szeptember 22.

I. Kibocsátó Jelzálogbank bemutatása (Issuer-specific information)

1 Kibocsátó megnevezése (Issuer name)	Takarék Jelzálogbank Nyrt.
Anyaeintés megnevezése (Ultimate parent company name)	Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.

2 Minősítés (Rating)	Fitch	Moody's	S&P	Egyéb (Else)
Kibocsátó hosszú szénior fedezetlen hitelminősítése (Long term senior unsecured rating of the covered bond issuer)	ND	ND	ND	ND
Anyaeintés hosszú szénior fedezetlen hitelminősítése (Long term senior unsecured rating of the ultimate parent company)	ND	ND	BB+, pozitív kilátás/positive outlook	ND

II. Jelzáloglevél program (Covered bond programme)

3 Jelzáloglevél program adatai (Covered bond programme data)	Millió HUF (HUF million)
Jelzáloglevelek állománya (Outstanding covered bonds)	367 248,78
Fedezeti eszközök (hitelek, pótfedezet, likvid eszközök, derivatívák) (Cover assets (loans, substitute assets, liquid assets, derivatives))	410 889,21
4 Túlfedezettség (Overcollateralisation)	%
Jogszabályban előírt (Statutory)	2,00%
Szerződéses (Contractual)	0,00%
Önkéntes (Voluntary)*	11,77%

III. Kibocsátott jelzáloglevelek (Outstanding mortgage covered bonds)

ISIN	Fennálló névérték a kibocsátási devizában (millió) (Nominal amount outstanding in issue currency, million)	Denomináció (Denomination)	Lejárat (Maturity)	Kupon (Coupon)	Fix / Változó kamatozás (Fixed / Floating rate)	Opcionális (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)
HU0000652888	7 150,00	HUF	2026.04.14	3,75%	Fix/Fixed	ND	S&P: BBB, negatív/negative
HU0000653076	26 241,60	HUF	2023.01.10	1,45%	Fix/Fixed	ND	S&P: BBB, negatív/negative
HU0000653134	28 584,00	HUF	2023.07.07	1,60%	Fix/Fixed	ND	S&P: BBB, negatív/negative
HU0000653142	39 610,00	HUF	2028.10.22	2,60%	Fix/Fixed	ND	S&P: BBB, negatív/negative
HU0000653217	38 499,99	HUF	2024.06.26	3,00%	Fix/Fixed	ND	S&P: BBB, negatív/negative
HU0000653233	20 245,09	HUF	2024.01.10	3,00%	Fix/Fixed	ND	S&P: BBB, negatív/negative
HU0000653266	23 126,20	HUF	2024.10.24	3M BUBOR + 0,70%	Változó/Floating	ND	S&P: BBB, negatív/negative
HU0000653308	15 119,99	HUF	2025.01.10	1,50%	Fix/Fixed	ND	S&P: BBB, negatív/negative
HU0000653316	7 200,00	HUF	2025.11.26	3M BUBOR + 0,70%	Változó/Floating	ND	S&P: BBB, negatív/negative
HU0000653373	71 199,98	HUF	2030.08.21	3,00%	Fix/Fixed	ND	S&P: BBB, negatív/negative
HU0000653407	40 680,50	HUF	2026.12.22	1,75%	Fix/Fixed	ND	S&P: BBB, negatív/negative
HU0000653415	2 000,00	HUF	2036.01.28	3,00%	Fix/Fixed	ND	S&P: BBB, negatív/negative
HU0000653423	33 985,94	HUF	2031.10.22	3,00%	Fix/Fixed	ND	S&P: BBB, negatív/negative
HU0000653464	11 635,49	HUF	2027.10.27	3,50%	Fix/Fixed	ND	S&P: BBB, negatív/negative
HU0000653514	1 970,00	HUF	2032.05.27	5,75%	Fix/Fixed	ND	S&P: BBB, negatív/negative

IV. Fedezeti eszközök (Cover assets)

6 Fedezeti eszközök típusa (Type of cover assets)	Millió HUF (HUF million)	%
Rendes fedezet - Hitelportfólió (Primary assets - Total loan balance)	376 388,94	91,60%
Pótfedezet (Substitute assets)	0,00	0,00%
Likviditási puffer (Liquid assets)	34 500,27	8,40%
Derivatívák (Derivatives)	0,00	0,00%

A. Hitelportfólió (Loan portfolio)

7 Kibocsátó portfóliójában lévő hitelek átlagos nagysága - Millió HUF (WA loan balance - HUF million)	7,05
Hitelek száma ezer db (Number of loans, thousand)	53,42
Hitelportfólió átlagos életkora - Év (WA Age of loans - Year)	3,42

8 Fedezetbe vont hitelek aktuális LTV megoszlása (Current LTV distribution of loans)	0-70 %	70-100 %	100- %
Millió HUF (HUF million)	301 377,04	74 954,57	57,33

9 Fedezetbe vont hitelek kamatozás szerint (Loans in cover pool by interest rate type)	Millió HUF (HUF million)	%
Változó kamatozású (Floating rate)	62 274,85	16,55%
Fix kamatozású (Fixed rate)	314 114,09	83,45%

10 Fedezetbe vont hitelek devizanem szerint (Loans in cover pool by denomination)	Millió HUF (HUF million)	%
HUF	371 908,54	98,81%
EUR	4 471,05	1,19%
Egyéb (Other) - CHF	9,35	0,00%

11 Nem teljesítő hitelek (Loans in default)	Millió HUF (HUF million)	%
	1106,01	0,30%

12 Fedezetbe vont hitelek hátralévő futamidejének szerkezete (Remaining maturity structure of cover pool loans)	-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-)
Millió HUF (HUF million)	111 060,45	99 763,05	80 074,69	53 377,05	32 113,70

13 Hitelek regionális megoszlása (Loans by regional distribution)	Millió HUF (HUF million)	%
Magyarország	376 388,94	100,00%
Budapest	123 775,99	32,89%
Bács-Kiskun	9 459,10	2,51%
Baranya	9 309,97	2,47%
Békés	6 710,35	1,78%
Borsod-Abaúj-Zemplén	9 760,76	2,59%
Csongrád	13 249,07	3,52%
Fejér	13 013,64	3,46%
Győr-Ménfőcsanak-Sopron	26 044,57	6,92%
Hajdú-Bihar	12 830,90	3,41%
Heves	6 624,54	1,76%
Jász-Nagykun-Szolnok	5 712,00	1,52%
Komárom-Esztergom	10 809,15	2,87%
Nógrád	2 550,22	0,68%
Pest	81 174,48	21,57%
Somogy	8 557,27	2,27%
Szabolcs-Szatmár-Bereg	6 673,55	1,77%
Tolna	3 486,74	0,93%
Vas	10 608,96	2,82%
Veszprém	9 824,88	2,61%
Zala	6 212,80	1,65%
Egyéb ország (Other country)	0,00	0,00%
Egyéb (Other)	0,00	0,00%

14 Hitelek típusa (Type of loans)	Millió HUF (HUF million)	%
Kereskedelmi ingatlanfedezett (Commercial)	5 571,94	1,48%
Lakóingatlanfedezett (Residential)	370 817,01	98,52%
Egyéb (Other)	0,00	0,00%

15 Ingatlanok értékelési módszertana (Valuation method of properties)	<p><b>Forgalmi érték meghatározására alkalmazott módszerek:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés (mezőgazdasági vagy egyéb ingatlanoknál)</li> <li>Hozamszámításra alapuló értékelés (mezőgazdasági vagy egyéb ingatlanoknál)</li> <li>Költségelapú értékelés</li> <li>Statistikai alapú értékelés</li> </ul> <p>Értékelés kizárólag a fedezetként felajánlott ingatlan helyszíni felmérése alapján történhet. A helyszíni szemlést értékelést legalább kettő, de lehetőség szerint három módszerrel kell elkészíteni. A részleges helyszíni szemle és a desktop értékelés csak abban az esetben alkalmazható, ha legalább egy alkalommal megtörtént az ingatlan teljes helyszíni felmérése, és az érték megállapítás forgalmi- és hitelbiztosítéki érték aktualizálásához készült.</p> <p><b>Felülvizsgálati eljárás során alkalmazható módszerek:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Egyedi újraértékelés <ul style="list-style-type: none"> <li>teljeskörű helyszíni szemle</li> <li>külső helyszíni szemle</li> <li>helyszíni szemle nélküli desktop-értékelés</li> </ul> </li> <li>Statistikai módszerek alkalmazása</li> <li>Indexálás</li> <li>AVM alkalmazás (lakások és termőföld ingatlanok esetén)</li> </ul>	<p><b>Methods used for calculating property market value:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>valuation based on analytics of market valuation comparison (agricultural or other type of properties)</li> <li>valuation based on yield calculation (agricultural or other type of properties)</li> <li>cost-based valuation</li> <li>valuation based on statistics</li> </ul> <p>Valuation can be based only the inspection of the property at its location. Valuation has to be done at least by two of the above methods, but the usage of three methods is recommended. Valuation based on partial inspection at the location and desktop-based valuation can be done only if the property have been reviewed at least once at the location and valuation is done for market or or collateral value calculation.</p> <p><b>Methods available for reviewing the valuation:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Standalone re-valuation (full scale location inspection, drive-by inspection, desktop valuation)</li> <li>Statistical methods (indexation, automated valuation method (AVM))</li> </ul>
---	--	--

16	Hitel koncentráció (Loan concentration)	Millió HUF (HUF million)	%
	TOP 10 hitel értéke és aránya a teljes portfólión belül (Amount and concentration of TOP 10 loans)	6508,17	1,73%

**B. Pótfedezetek (Substitute assets)**

17	Pótfedezetek (Substitute assets)	Millió HUF (HUF million)	%
	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)	0,00	0,00%
	EIB, IBRD, CEB, EBRD kibocsátás (EIB, IBRD, CEB, EBRD issuance)	0,00	0,00%
	Egyéb (Other)	0,00	0,00%
	Magyarországi kitettség (Exposures to Hungary)	0,00	0,00%
	Egyéb (Other)	0,00	0,00%
	Befektetésre ajánlott minősítés (Investment grade)	0,00	0,00%
	Befektetésre nem ajánlott minősítés (Non-investment grade)	0,00	0,00%
	HUF (HUF)	0,00	0,00%
	Non-HUF idegen devizában (Non-HUF in local currency)	0,00	0,00%
	Változó kamatozású (Floating rate)	0,00	0,00%
	Fix kamatozású (Fixed rate)	0,00	0,00%

**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)	0,00	ND
	Deviza Kamatswap - Devizapáronként (Cross Currency Swap - In each currency pairs)	0,00	ND
	Egyéb (Other)	0,00	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 Fejlesztési Célok (UN Sustainable Development Goals)	Bevont források felhasználása - Elfogadható eszköz kategória (Use of proceeds - Eligible Asset Category)	Bevont forrásallokációjának státusza (Status of fund allocation)**
		HU0000653464	Nemzetközi Tőkepiaci Szövetség - Zöld Kötvény Alapelvek (International Capital Market Association - The Green Bond Principles)	Sustainalytics	7. Megfizethető és tiszta energia (affordable and clean energy) (7.2, 7.3), 11. Fenntartható városok és közösségek (sustainable cities and communities) (11.6)	Zöld épületek (green buildings)	0,00
		HU0000653514	Nemzetközi Tőkepiaci Szövetség - Zöld Kötvény Alapelvek (International Capital Market Association - The Green Bond Principles)	Sustainalytics	7. Megfizethető és tiszta energia (affordable and clean energy) (7.2, 7.3), 11. Fenntartható városok és közösségek (sustainable cities and communities) (11.6)	Zöld épületek (green buildings)	0,00

20	A jelzáloglevél zöld minősítésének feltétele a keretrendszer alapján (Criteria of the covered bond's green label according to the framework)	Takarék Jelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere II./1. A bevételek felhasználása / Takarékné Jelzálogbank's Green Covered Bond Framework II./1 Use of proceeds Magyar: <a href="https://www.takarekjb.hu/sw/static/file/takarekjb.hu-files-22-84148.pdf">https://www.takarekjb.hu/sw/static/file/takarekjb.hu-files-22-84148.pdf</a> English: <a href="https://www.en.takarekjb.hu/sw/static/file/84146.pdf">https://www.en.takarekjb.hu/sw/static/file/84146.pdf</a>
	Legfrissebb allokációs riport (Latest allocation report)	A Takarékné Jelzálogbank Nyrt. Zöld Jelzáloglevél Allokációs Jelentés – 2022.12.31. / Takarékné Mortgage Bank's Green Covered Bond Allocation Report - Q4 2022 <a href="https://www.takarekjb.hu/zold-jelzaloglevel">https://www.takarekjb.hu/zold-jelzaloglevel</a>
	Keretrendszernek való megfelelés (Compliance with framework requirements)	Megfelelt/Eves felülvizsgálat /Annual review (SPO): Magyar: <a href="https://www.takarekjb.hu/sw/static/file/takarekjb.hu-files-22-89964.pdf">https://www.takarekjb.hu/sw/static/file/takarekjb.hu-files-22-89964.pdf</a> Angol: <a href="https://www.en.takarekjb.hu/sw/static/file/www.en.takarekjb.hu-files-23-89966.pdf">https://www.en.takarekjb.hu/sw/static/file/www.en.takarekjb.hu-files-23-89966.pdf</a>

**B. Zöld jelzáloghiteltek (Green mortgage loans)**

21	Zöld jelzáloghitel definíciója a keretrendszerben (Green mortgage loan definition according to the framework)	Green Bond Principles 2021/ Takarékné Jelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere II. fejezet A bevételek felhasználása / Takarékné Mortgage Bank's Green Covered Bond Framework Chapter II. Magyar: <a href="https://www.takarekjb.hu/sw/static/file/takarekjb.hu-files-22-84148.pdf">https://www.takarekjb.hu/sw/static/file/takarekjb.hu-files-22-84148.pdf</a> English: <a href="https://www.en.takarekjb.hu/sw/static/file/84146.pdf">https://www.en.takarekjb.hu/sw/static/file/84146.pdf</a>
----	---	--

22	Zöld jelzáloghiteltek típusa - folyósítás státusza (Type of green mortgage loans - status of disbursement)	Millió HUF (HUF million)	%
	Már meglévő, folyósított (Existing loans)	74 479,46	100,00%
	Még nem folyósított (Loans to be disbursed)	0,00	0,00%

23	Zöld jelzáloghiteltek típusa - energetikai tanúsítvány (Type of green mortgage loans - energy performance certificate)	Millió HUF (HUF million)	%	Becsült adat (%) (Estimation (%))
	AA++	486,87	0,65%	0,00%
	AA+	742,83	1,00%	0,00%
	AA	619,13	0,83%	0,00%
	BB (>90 kWh/m2/év) (>90 kWh/m2/year)	22,75	0,03%	0,00%
	BB (<90 kWh/m2/év) (<90 kWh/m2/year)	149,04	0,20%	0,00%
	BB (Nem ismert) (Not known)	3 756,29	5,04%	0,00%
	CC	18 900,80	25,38%	0,00%
	Egyéb (Other) - A+, A, B, C, D, E, F, G, H, DD, EE, FF, GG, HH, II, JJ	20 949,62	28,13%	0,00%
	Nem minősített (Not rated)	0,00	0,00%	0,00%
	Nem ismert (Not known)	28 852,14	38,74%	0,00%

24/A	Zöld jelzáloghiteltek típusa - hitelcél típusa (Type of green mortgage loans - type of purpose)	Millió HUF (HUF million)	%
	Kereskedelmi ingatlan (Commercial)	0,00	0,00%
	Lakóingatlan (Residential)	74 479,46	100,00%
	Egyéb (Other)	0,00	0,00%

24/B	Zöld jelzáloghiteltek típusa - hitelcél típusa (Type of green mortgage loans - type of purpose)	Millió HUF (HUF million)	%
	Újépítésű ingatlan vásárlása (New real estate purchase)	23 144,19	31,07%
	Használt ingatlan vásárlása (Second-hand real estate purchase)	33 711,29	45,26%
	Felújítás (Renovation)	1 137,98	1,53%
	Egyéb (Other) - Építés	11 332,27	15,22%
	Egyéb (Other) - Bővítés	376,86	0,51%
	Egyéb (Other) - Lakáscélú hitelkiváltás	4 776,86	6,41%

**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))	68,60	216,1 kWh/m <sup>2</sup> /year
	ÜHG-elkerülés (tCO2eq/év) (Annual GHG emissions avoided (tCO2eq/year))***	12 691,86	0,185 kgCO2/kWh
	1 mrd HUF-ra vetített tonna ÜHG elkerülés/év (Annual GHG emissions avoided per billion HUF of issued green bonds)	170,41	39,98 kgCO2/m <sup>2</sup> /year

26	Benchmark	A hatáselemzésben foglalt elkerült energiafogyasztás és ÜHG elkerülés mértékét a Kibocsátó a magyar ingatlanpiaci átlaghoz viszonyítja. A kalkulációhoz használt referenciaértékeket a Drees & Sommer műszaki tanácsadó bocsátja rendelkezésre az általa felállított metodológia alapján, amely évente kerül felülvizsgálatra. A következő felülvizsgálat tervezett időpontja: 2023. október / Annual energy savings and annual GHG emissions avoided is calculated as a comparison to Hungarian property market averages as references. These benchmarks are provided by Drees & Sommer technical advisory based on its own methodology, which is revised on annual basis. The next revision is planned by October 2023.
----	-----------	---

**Megjegyzések / Notes:**

\* A Jht. 14.§. 1(a) bekezdés d pontja alapján a jelzáloglevél program felszámolásának várható fenntartási és igazgatási költségeinek figyelembe vételével számított túlfedezettség. / Overcollateralization is calculated in accordance with Article 14 (1a) point (d) of Mortgage Bank Act that considers the cost of issue programme winding-down.

\*\* A nulla érték arra utal, hogy a zöld jelzáloglevél kibocsátásból származó teljes bevétel allokálásra került / Zero value means all proceeds from green covered bond issue is allocated

\*\*\*A TJB kizárólag CO2 kibocsátással számol, más ÜHG-vel nem. / TJB calculates exclusively with CO2 emission, not with other GHG emission.