

## Jelzáloglevél transzparencia riport (2025. Q4)

Vonatkozási dátum (Reference date)	2025.12.31
Vonatkozási dátum V/B és V/C esetében (Reference date for V/B and V/C)	2025.12.31

## I. Kibocsátó Jelzálogbank bemutatása (Issuer-specific information)

1 Kibocsátó megnevezése (Issuer name)	K&H Jelzálogbank Zrt.			
Anyantitítás megnevezése (Ultimate parent company name)	K&H 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
Anyantitítás hosszú szénior fedezetlen hitelminősítése (Long term senior unsecured rating of the ultimate parent company)	ND	ND	ND	ND

## II. Jelzáloglevél program (Covered bond programme)

3 Jelzáloglevél program adatai (Covered bond programme data)	Millió HUF (HUF million)
Jelzáloglevelek állománya (Outstanding covered bonds)	265 000
Fedezeti eszközök (hitelek, pótfedezet, likvid eszközök, derivatívák) (Cover assets (loans, substitute assets, liquid assets, derivatives))	285 000
4 Túlfedezettség (Overcollateralisation)	%
Jogszabályban előírt (Statutory)	2,00%
Szerződéses (Contractual)	
Önkéntes (Voluntary)	7,55%

## III. Kibocsátott jelzáloglevelek (Outstanding mortgage covered bonds)

5	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)	Opcionalitás (pl. visszavásárlási jog, soft bullet kötvények) (Optionalities (e.g. callable, extendible))	Jelzáloglevél minősítése: (Covered bond rating: Fitch, Moody's, S&P, Else)	Likviditási pufferrel védett (Protected by liquid assets)	Európai fedezett kötvény (European covered bond)
	HU0000653449	15 000	HUF	2026.09.23	3M BUBOR+0,18%	Floating bond	ND	ND	Y	N
	HU0000653670	10 000	HUF	2026.12.19	3M BUBOR+0,64%	Floating bond	ND	ND	Y	Y
	HU0000653654	75 000	HUF	2027.09.21	8,32%	Fixed bond	ND	ND	Y	Y
	HU0000653738	15 000	HUF	2028.06.19	3M BUBOR+0,66%	Floating bond	ND	ND	Y	Y
	HU0000653779	50 000	HUF	2028.09.23	3M BUBOR+0,89%	Floating bond	ND	ND	Y	Y
	HU0000653894	40 000	HUF	2028.11.28	3M BUBOR+0,68%	Floating bond	ND	ND	Y	Y
	HU0000653795	45 000	HUF	2030.12.19	3M BUBOR+1,13%	Floating bond	ND	ND	Y	Y
	HU0000653530	15 000	HUF	2032.04.27	6,75%	Fixed bond	ND	ND	Y	N

## 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)	215 000
Pótfedezet (Substitute assets)	63 000
Likviditási puffer (Liquid assets)	7 000
Derivatívák (Derivatives)	0

## A. Hitelportfólió (Loan portfolio)

7 Kibocsátó portfóliójában lévő hitelek átlagos nagysága - Millió HUF (WA loan balance - HUF million)	8,85
Hitelek száma ezer db (Number of loans, thousand)	25
Hitelportfólió átlagos életkora - Év (WA Age of loans - Year)	4,94

8 Fedezetbe vont hitelek aktuális LTV megoszlása (Current LTV distribution of loans)	0-70 %	70-100 %	100- %
Millió HUF (HUF million)	154 487	66 316	0

9 Fedezetbe vont hitelek kamatozás szerint (Loans in cover pool by interest rate type)	Millió HUF (HUF million)	%
Változó kamatozású (Floating rate)	172 982	78,34%
Fix kamatozású (Fixed rate)	47821	21,66%

10 Fedezetbe vont hitelek devizanem szerint (Loans in cover pool by denomination)	Millió HUF (HUF million)	%
HUF	220 803	100,00%
EUR	0	0,00%
Egyéb (Other)	0	0,00%

11 Nem teljesítő hitelek (Loans in default)	Millió HUF (HUF million)	%
	44	0,02%

12 Fedezetbe vont hitelek hátralévő futamidejének szerkezete (Remaining maturity structure of cover pool)	'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)	10 996	34 198	68 018	79 940	27 651

13 Hitelek regionális megoszlása (Loans by regional)	Millió HUF (HUF million)	%
Magyarország	220 803	100,00%
Budapest	88 273	39,98%
Bács-Kiskun	8 541	3,87%
Baranya	4 681	2,12%
Békés	2 861	1,30%
Borsod-Abaúj-Zemplén	5 413	2,45%
Csongrád	6 050	2,74%
Fejér	10 457	4,74%
Győr-Ménfőcsanak	8 537	3,87%
Hajdú-Bihar	8 293	3,76%
Heves	4 217	1,91%
Jász-Nagykun-Szolnok	2 922	1,32%
Komárom-Esztergom	5 384	2,44%
Nógrád	940	0,43%
Pest	39 331	17,81%
Somogy	3 986	1,81%
Szabolcs-Szatmár-Bereg	3 931	1,78%
Tolna	2 779	1,26%
Vas	4 378	1,98%
Veszprém	6 593	2,99%
Zala	3 236	1,47%
Egyéb ország (Other country)	0	0,00%
Egyéb (Other)	0	0,00%

14 Hitelek típusa (Type of loans)	Millió HUF (HUF million)	%
Kereskedelmi ingatlanon fedezett (Commercial)	0	0,00%
Lakóingatlanon fedezett (Residential)	220 803	100,00%
Egyéb (Other)	0	0,00%

15 Ingatlanok értékelési módszertana (Valuation method of properties)	
---	--

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításra alapuló értékelés és a költségalapú értékelés. Az értékelés legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készítenie, kivéve a 25/1997. PM rendelet 2. § (8) bekezdésére tekintettel lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakóterületek esetében meghatározott értékhatar alatt lehetséges egyetlen értékelési módszer alkalmazása. Az egyetlen értékelési módszer alkalmazása csak abban az esetben megengedett, ha az minden esetben és kizárólag a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer. A Bank a hitelleziskockázat-mérés során elfogadott ingatlanok piaci értékének felülvizsgálatára, valamint az újraértékelendő ingatlanok meghatározására statisztikai (adatbázis-alapú) módszereket is alkalmaz az MNB által elfogadott szabályzatának megfelelően.

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)	1 291	1,00%

## 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)	63 000	100,00%
EIB, IBRD, CEB, EBRD kibocsátás (EIB, IBRD, CEB, EBRD issuance)	0	0,00%
Egyéb (Other)	0	0,00%
Magyarországi kitettség (Exposures to Hungary)	63 000	100,00%
Egyéb (Other)	0	0,00%
Befektetésre ajánlott minősítés (Investment grade)	63 000	100,00%
Befektetésre nem ajánlott minősítés (Non-investment grade)	0	0,00%
HUF (HUF)	63 000	100,00%
Non-HUF idegen devizában (Non-HUF in local currency)	0	0,00%
Változó kamatozású (Floating rate)	0	0,00%
Fix kamatozású (Fixed rate)	0	0,00%

## C. Derivatívok (Derivatives)

18 Pótfedezetek (Substitute assets)	Millió HUF (HUF)	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 Fejlesztési 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)
	HU0000653530	ICMA GBP 2021	DELOITTE	13. Fellépés az éghajlatváltozással szemben (Climate Action) (13.2.2 alcél: Éves összes üvegházhatású gázkibocsátás)	Energiatartékonyság (Energy efficiency)	0

20 A jelzáloglevél zöld minősítésének feltétele a keretrendszer alapján (Criteria of the covered bond's green label according to the framework)	K&H ZÖLD JELZÁLOGLEVÉL KERETRENDSZER (2022) 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 fejezetek, <a href="https://www.kh.hu/documents/20184/77774529/2022.+%C3%A1prilis+4.+2%C3%B6ld+Jelz%C3%A1loglev%C3%A9l+keretrendszer+2022.pdf/c7246546-6947-0b57-fc18-433d4ad0e677e1649077950427">https://www.kh.hu/documents/20184/77774529/2022.+%C3%A1prilis+4.+2%C3%B6ld+Jelz%C3%A1loglev%C3%A9l+keretrendszer+2022.pdf/c7246546-6947-0b57-fc18-433d4ad0e677e1649077950427</a>
A jelzáloglevél zöld minősítésének feltétele a keretrendszer alapján (Criteria of the covered bond's green label according to the framework)	<a href="https://www.kh.hu/documents/20184/77774529/2022.+%C3%A1prilis+4.+2%C3%B6ld+Jelz%C3%A1loglev%C3%A9l+keretrendszer+2022.pdf/d521f705-bcb7-8483-50c2-c1ace4f89ae7e1649077949887">https://www.kh.hu/documents/20184/77774529/2022.+%C3%A1prilis+4.+2%C3%B6ld+Jelz%C3%A1loglev%C3%A9l+keretrendszer+2022.pdf/d521f705-bcb7-8483-50c2-c1ace4f89ae7e1649077949887</a>
Keretrendszernek való megfelelés (Compliance with framework requirements)	Megfelelt

B. Zöld jelzáloghiteltek (Green mortgage loans)

21 Zöld jelzáloghitel definíciója a keretrendszerben (Green mortgage loan definition according to the framework)	K&H ZÖLD JELZÁLOGLEVÉL KERETRENDSZER (2022) 2.3 fejezet, <a href="https://www.kh.hu/documents/20184/77774529/2022.+%C3%A1prilis+4.+2%C3%B6ld+Jelz%C3%A1loglev%C3%A9l+keretrendszer+2022.pdf/c7246546-6947-0b57-fc18-433d4ad0e677e1649077950427">https://www.kh.hu/documents/20184/77774529/2022.+%C3%A1prilis+4.+2%C3%B6ld+Jelz%C3%A1loglev%C3%A9l+keretrendszer+2022.pdf/c7246546-6947-0b57-fc18-433d4ad0e677e1649077950427</a>
--	--

22 Zöld jelzáloghiteltek típusa - folyósítás státusza (Type of green mortgage loans - status of disbursement)	Millió HUF (HUF million)	%
Már meglévő, folyósított (Existing loans)	20 684	100,00%
Még nem folyósított (Loans to be disbursed)	0	0,00%

23 Zöld jelzáloghiteltek típusa - energetikai tanúsítvány (Type of green mortgage loans - energy performance)	Millió HUF (HUF million)	%	Becsült adat (%) (Estimation (%))
AA+	572	2,77%	0,00%
AA+	1 743	8,43%	0,00%
AA	1 140	5,51%	0,00%
BB (>90 kWh/m2/év) (>90 kWh/m2/year)	1 749	8,46%	0,00%
BB (<90 kWh/m2/év) (<90 kWh/m2/year)	5 058	24,45%	0,00%
BB (Nem ismert) (Not known)	0	0,00%	0,00%
CC	10 422	50,39%	0,00%
Egyéb (Other)	0	0,00%	0,00%
Nem minősített (Not rated)	0	0,00%	0,00%
Nem ismert (Not known)	0	0,00%	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	0,00%
Lakóingatlan (Residential)	20 684	100,00%
Egyéb (Other)	0	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)	6166	29,81%
Használt ingatlan vásárlása (Second-hand real estate purchase)	14 518	70,19%
Felújítás (Renovation)	ND	ND
Egyéb (Other)	ND	ND

C. Hatások elemzése (Impact analysis)

25 Hatás jelentésének metrikája (Impact reporting metrics)	Hatás (Impact)	Benchmark érték (Benchmark value)
Elkerült energiafogyasztás (GWh) (Annual energy savings)	6,78	285,3 (kW/nm/év)
ÜHG-elkerülés (tCO2eq/év) (Annual GHG emissions avoided (tCO2eq/year))	1 852	0,273 (kg/kWh)
1 mrd HUF-ra vetített tonna ÜHG elkerülés/év (Annual GHG emissions avoided per billion HUF of issued green bonds)	84,51	
Sorolja fel (Please, specify)		

26 Benchmark	<p>MNB által publikált:</p> <p>1. magyar ingatlanállomány átlagos éves energia felhasználása: 285,3 kWh/nm                  2. magyar ingatlanállomány éves energiafelhasználásának 15%-os felső küszöbértéke: 138 kWh/nm</p> <p><a href="https://zoldpenzugyek.mnb.hu/sw/static/file/20230930_bene_eartl_horvath_monus_szekely_magyarorszag_lakoingatlanallomany_energiagenyenek_becslese.pdf">https://zoldpenzugyek.mnb.hu/sw/static/file/20230930_bene_eartl_horvath_monus_szekely_magyarorszag_lakoingatlanallomany_energiagenyenek_becslese.pdf</a>  <a href="https://zoldpenzugyek.mnb.hu/sw/static/file/20241210_csoknaji_jogsabalyi_valtozasok_kovetkezmenyei_lakoingatlanok_besorolasa.pdf">https://zoldpenzugyek.mnb.hu/sw/static/file/20241210_csoknaji_jogsabalyi_valtozasok_kovetkezmenyei_lakoingatlanok_besorolasa.pdf</a>  <a href="https://zoldpenzugyek.mnb.hu/sw/static/file/20250217_csoknaji_jogsabalyi_valtozasok_kovetkezmenyei_lakoingatlanok_besorolasa_2.pdf">https://zoldpenzugyek.mnb.hu/sw/static/file/20250217_csoknaji_jogsabalyi_valtozasok_kovetkezmenyei_lakoingatlanok_besorolasa_2.pdf</a></p> <p>3. magyar lakóingatlanokra vonatkozó emissziós faktor: 273 g/kWh</p> <p>A lakóingatlanok egységnyi energiájára eső ÜHG-kibocsátást bemutató emissziós faktor az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet 7. mellékletében feltüntetett energiahordozók szén-dioxid-kibocsátás átalakítási tényezőinek a nem megújuló primerenergia átalakítási tényezőivel, illetve a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal által közzétett háztartások végső energiafelhasználására vonatkozó adatokkal súlyozott átlagként kerül meghatározásra.</p>
--------------	---

27 Megjegyzés (Comment)	<p>A C. Hatások elemzése részben használt Benchmark értékek használata (a számítások dátuma 2025. december 31.): 285,3 (kWh/m2) - átlagos magyar lakás éves energia felhasználása. Ezzel kerül összevetésre a Jelzálogbank fedezeti ingatlanjainak az energia fogyasztása az elkerült energia fogyasztás számszerűsítése érdekében. A jelzálogbank csak 118 kWh/nm/év-nél nem nagyobb értékkel rendelkező ingatlanokat tekint a zöld keretrendszerre szertint alkalmasnak a fedezeti körbe kerülésre. (a magyar ingatlanállomány éves energia felhasználásának felső 15 %-ának küszöbértéke 138 kWh/nm/év). 0,273 (kgCO2/kWh) - MNB által publikált Emissziós faktor. Ez kerül felhasználásra az ÜHG-elkerülés és az 1 Mrd HUF-ra vetített ÜHG-elkerülés számításában.</p> <p>Az 1 Mrd HUF-ra vetített ÜHG elkerülés a hitelek fedezetként figyelembe kerül bemutatásra, tekintett arra, hogy a Transzparencia riport a Jelzáloglevelek fedezettségének megmutatására szolgál. Ez a mutató lényegesen nagyobb értéket mutat, ha viszonyítási alap a Refinanszírozási arány alkalmazásával kerülne kiszámításra. (Hitel fedezetként figyelembevehető része* LTV, ahol az LTV a hitel fedezetként figyelembevehető értéke osztva a számlált az ingatlan Hitelbiztosítéki értékével.)</p> <p>A Jelzálogbank a zöld jelzálogleveleinek fedezetét adó zöld lakossági hitelportfólió meghatározásánál nem alkalmaz becslést, csak a rendelkezésre álló energetikai tanúsítványok adatai alapján a Zöld keretrendszer feltételeinek megfelelő ingatlanok fedezete mellett folyósított hiteleket veszi figyelembe és azok epvedei adataival számol a hatások számszerűsítésében.</p>
-------------------------	--



