

MBH Jelzálogbank Nyrt.

2025. év

Befektetői prezentáció

2026. április 24.



Üzleti és eredmény mutatók – összefoglaló	3
A működésre ható külső tényezők	5
Eredménykimutatás, mérleg	8
Refinanszírozott állomány, saját hitelek	12
Jelzáloglevél kibocsátás	15
Zöld jelzáloglevél, ESG	26
Rövidítések jegyzéke	30
Jogi nyilatkozat	32

Jelen prezentáció az MBH Jelzálogbank Nyrt. 2025. éves beszámolójának részét képezi, annak megértését támogatja.



Üzleti és eredmény mutatók – összefoglaló

- Az MBH Jelzálogbank az egy évvel ezelőtti szintnél **több, mint 34%-kal magasabb 2025. éves eredményt** ért el, és **megtartotta második helyét a magyar jelzálogbanki szektorban**.
- Az **adózás előtti eredmény 9,4 milliárd Ft volt** 2025-ben, amely 2,2 milliárd Ft-os (+30,6% év/év) növekedést jelentett a 2024. éves eredményhez viszonyítva, és a bank stabil eredménytermelő képességét tükrözi. **A bankadótól és extraprofit adótól megtisztított teljes átfogó jövedelem 9,5 milliárd Ft volt.** A mérlegfőösszeg **13,1%-kal, azaz 116,6 milliárd Ft-tal csökkent** éves összehasonlításban, így 2025. év végén **775,7 milliárd Ft-ot tett ki**.
- A nettó kamatbevétel elérte a 11,8 milliárd Ft-ot, amely 8,1%-os, azaz 1,0 milliárd Ft-os csökkenést mutat** a 2024. év végéhez képest.
- A működési költségek 20,0%-kal, 528 millió Ft-tal emelkedtek** éves szinten.
- A Bank **tőkearányos megtérülése (ROAE) 10,0% volt, 26,8%-os költség-bevételi arány (CIR) mellett**.
- A **refinanszírozási hitelek állománya** 2025. december 31-re az egy évvel ezelőttihez képest **9,0%-kal, azaz 35,7 milliárd Ft-tal 430,7 milliárd Ft-ra nőtt**.
- A Bankcsoport stratégiája alapján 2018. második negyedétől az aktív új ügyfélhitelezés a Csoport más bankjában folytatódik, a Jelzálogbank már nem végez új ügyfélhitelezést. Ennek hatására a bruttó ügyfélhitelek állománya a természetes amortizáció hatására folyamatosan csökken, a 2024. év végi 17,8 milliárd Ft-ról 2025. év végére 14,2 milliárd Ft-ra mérséklődött (-20,2% év/év).
- 2025-ben az MBH Jelzálogbank összesen 163,7 milliárd forint forrást vont be a tőkepiacról jelzáloglevél és fedezetlen kötvények formájában. A 2025-ös év jelentős változást hozott a kibocsátási stratégiában: a Bank az intézményi befektetők mellett megkezdte a kifejezetten lakossági befektetőknek szánt jelzáloglevelek kibocsátását, valamint sikeresen megjelent a nemzetközi piacon is.
- A Bank jelzáloglevelei Moody's hosszú lejáratú A1 minősítéssel rendelkeznek.

Főbb adatok		
Adózás előtti eredmény 9,4 Mrd Ft 30,6% ; -63,3%	Mérlegfőösszeg 775,7 Mrd Ft -13,1% ; -9,7%	Saját tőke 93,1 Mrd Ft 10,1% ; 3,1%
Nettó működési nyereség 11,8 Mrd Ft 14,1% ; -58,3%	Működési költségek -3,2 Mrd Ft 20,0% ; -41,9%	Céltartalék és értékvesztés 0,7 Mrd Ft -236,4% ; -60,7%
ROAE 10,0% 22,9%-pt ; -55,3%-pt	ROAA 1,1% 44,7%-pt ; -52,3%-pt	CIR 26,8% 5,2%-pt ; 39,4%-pt

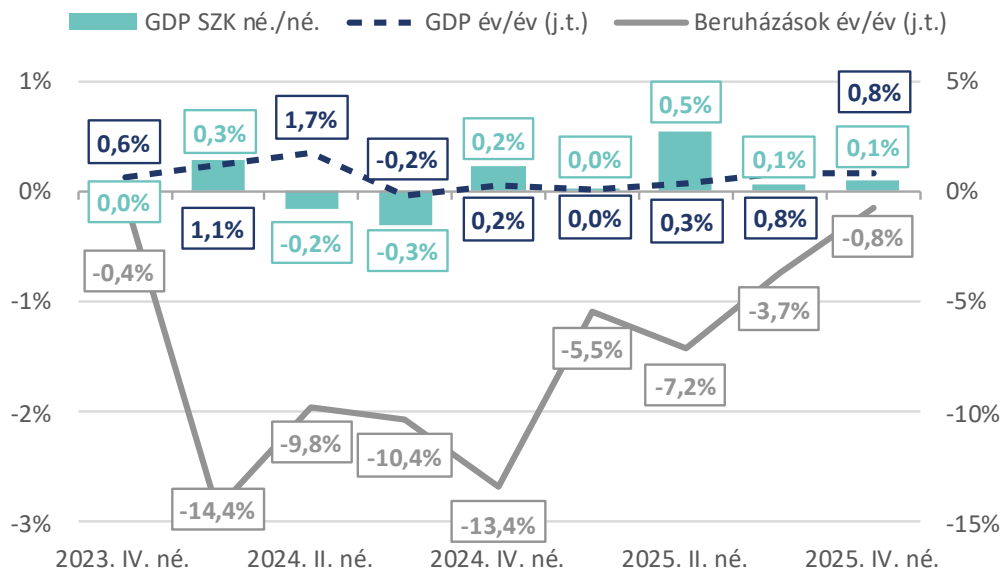
KPI megnevezés	
↑	↓
érték	
év/év	2./1. félév
↑	↓



A működésre ható külső tényezők

Gazdasági növekedés, beruházások

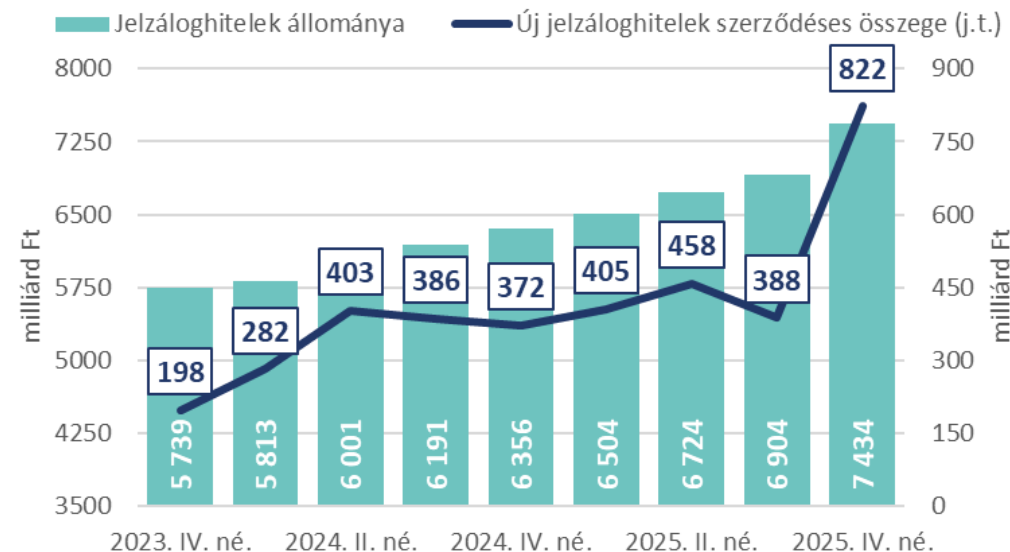
(adatok forrása: KSH)



LASSAN KIKÁSZÁLÓDIK A STAGNÁLÁSBÓL A GAZDASÁG: az elmúlt két évben teljesen hektikusan alakult a negyedéves GDP-növekedés üteme - valahányszor úgy tűnt, hogy végre felfelé indul el a gazdasági teljesítmény, a következő negyedév azonnal szertefoszlatta ezt a reményt. A IV. negyedévben sem nőtt ugyan robusztusan a GDP, de mivel mind a külső, mind a belföldi bizalmi, illetve konjunktúra-indexek javuló tendenciát mutatnak, ráadásul érdemben csökkent a beruházások visszaesése, így 2026-ban már tartós lehet a pozitív negyedéves növekedés. A 2025. évi halványabb teljesítmény miatt ugyan számottevő áthúzóó hatásra nem lehet számítani, de – amennyiben a közel-keleti konfliktus nem eszkalálódik, vagy jelentősebb újabb negatív sokk nem éri külső környezetünket – reálisnak látszik a 1,5% közeli növekedési ütem az ideai évben.

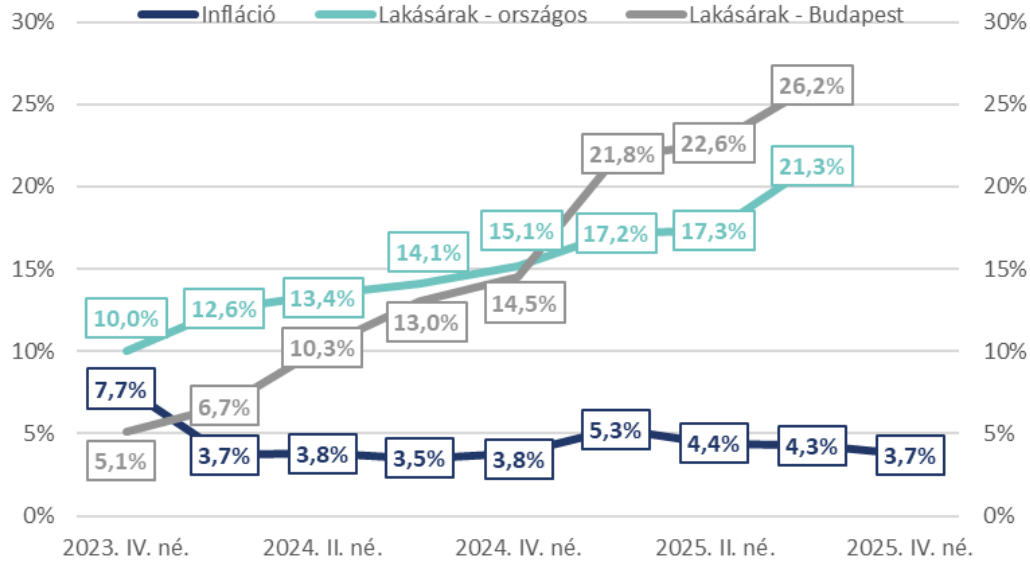
Jelzáloghitelezés

(adatok forrása: MNB)



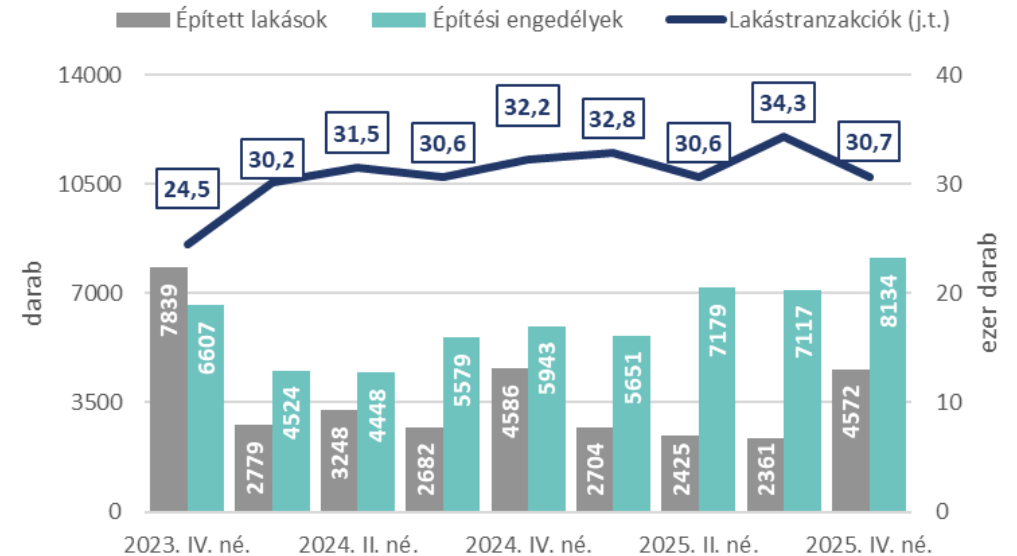
ÁTRAJZOLTA A PIACOT AZ OTTHON START: a IV. negyedévben 822 milliárd forint értékben születtek új jelzáloghitel-szerződések, ami nem pusztán az előző negyedévi számot múlja felül (434 milliárd forinttal), hanem új historikus rekord a negyedéves szerződéses volumen tekintetében. A kiugró növekedés a július elején meghirdetett, de csak szeptembertől igényelhető, rendkívül kedvező kondíciókkal elérhető Otthon Start hitelnek köszönhető, melyből mintegy 17,5 ezret kötöttek a bankok 2025 utolsó negyedévében, átlagosan ~34 millió forintos hitelösszegekben, tehát önmagukban ezek a hitelek ~590 milliárdos volument jelentettek. Az új jelzáloghitel-ügyletek száma közel 31 ezer darabot ért el, szemben az egy évvel korábbi 20 ezer darab alattival. A kirobbanó aktivitás miatt az állományi növekedés is meglódult: a III. negyedév végi 6.904 milliárd Ft-ról 530 milliárd Ft-tal (7,7%-kal) bővült. Az Otthon Start szerződések 2026-ban is erőteljesek lehetnek, bár a második negyedévtől fokozatos hanyatlásra számítunk a termékben. Ezzel együtt a tavalyi 2.073 milliárd Ft után ~2.175 milliárd Ft-ot elérő új szerződéses volument várunk idén a jelzáloghitelek esetében.

Infláció, lakásárak éves változása (adatok forrása: KSH, MNB)



- **CÉLSÁVON BELÜLRE KERÜLT AZ INFLÁCIÓ:** A IV. negyedévre végül a jegybank toleranciasávján belülre került az infláció éves üteme, noha ebben az árrésstopoknak is volt szerepe. A világgpiaci árak alakulása és a belföldi szereplők alkalmazkodása következtében még az árrésstopok kivezetése esetén is elérhető az inflációs cél teljesülése 2026-ban. Az év elején 2% alá süllyedő 12-havi inflációs ütem az év egészének átlagában is 3,5% alatt maradhat.
- A III. negyedévben eltérően alakult a lakásárak dinamikája: országosan a negyedéves árnövekedés 5%-ra gyorsult, ami az éves növekedés mértékét 20% fölé emelte, Budapesten viszont az országos mértéket (és az előző negyedévet) alulmúló 3,2%-os negyedéves növekedés realizálódott, bár az éves index ezzel is 25% fölé került. A Duna House Barométere alapján a IV. negyedévben már korrekció következhetett be: a III. negyedévről akár 4%-kal mérséklődhetett az átlagos árszint.

Negyedéves lakáspiaci mutatók (adatok forrása: KSH, DH)



- **NINCS ÉLÉNKÜLÉS AZ ÚJ LAKÁSOK SZÁMÁBAN:** Bár a IV. negyedévben csaknem az előző negyedév kétszeresére rúgott az új lakások átadása, éves összehasonlításban ez továbbra is visszaesést jelentett: a 2024. évi 13,3 ezer után tavaly alig több, mint 12 ezer új lakás átadására került sor. A kiadott építési engedélyek száma ugyanakkor tovább tudott emelkedni (37%-kal lett magasabb 2025 egészében, mint egy éve volt), s ez előbb-utóbb megjelenik az átadásra kerülő új lakások számában is. Mindezzel együtt is legfeljebb arra számítunk 2026-ban, hogy az új lakások száma visszaemelkedhet 13-14 ezer közé.
- **A lakástranzakciók száma a IV. negyedévben csökkent,** ami az Otthon Start bevezetését megelőző felfutás után valamelyest várható volt. Végül kis mértékben elmaradt a 130 ezertől az adásvételek száma 2025-ben. A 2022 előtti évek volumeneinek (150 ezer lakástranzakció) reprodukálása idén sem tűnik még reálisnak; legvalószínűbben a 135-145 ezres sávban alakulhat az ingatlantranzakciók száma 2026-ban.

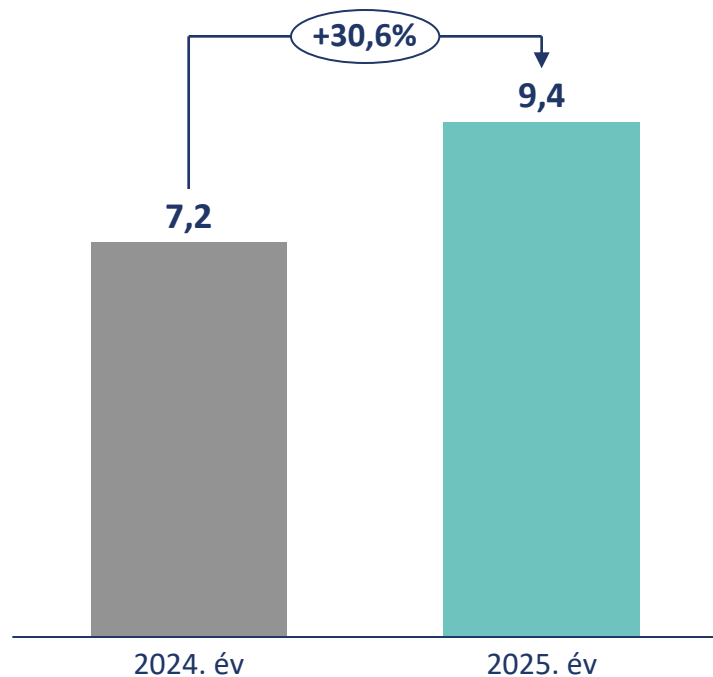


Eredménykimutatás, mérleg

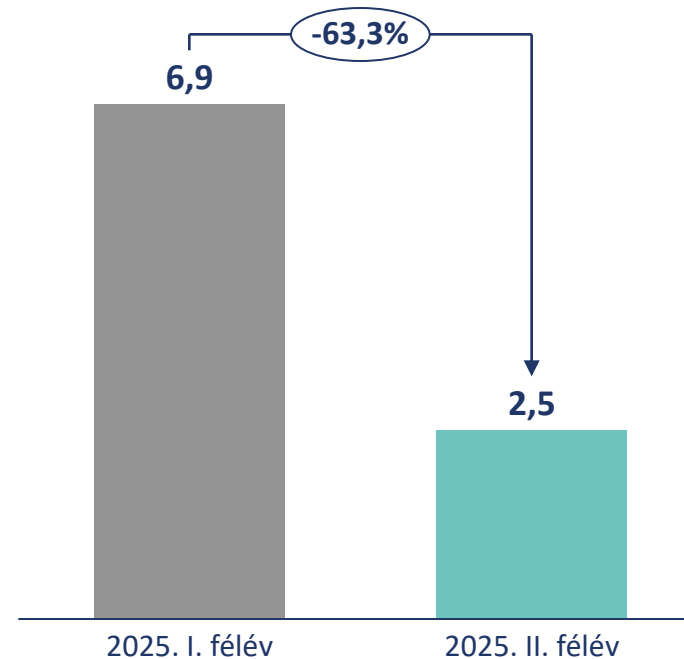


9,4 milliárd Ft adózás előtti eredmény 2025-ben

Adózás előtti eredmény alakulása év/év alapon
(adatok milliárd Ft-ban)



Adózás előtti eredmény alakulása félév/félév alapon
(adatok milliárd Ft-ban)



- Az MBH Jelzálogbank **adózás előtti eredménye 2025. évben** a megfizetett extraprofit különadó ellenére is jelentős, **9,4 milliárd Ft**-ot ért el (+2,2 milliárd Ft, +30,6% év/év), ugyanakkor féléves alapon 4,3 milliárd Ft-os (-63,3% H2/H1) csökkenés jelentkezett elsősorban a nettó kamat jövedelem csökkenése miatt.

Az előző évhez képest 30,6%-kal magasabb adózás előtti nyereség

Eredménykimutatás (adatok millió Ft-ban)	2024.		2025.		2025. év/ 2024. év (%)	2025. év/ 2024. év
	év	I. félév	II. félév	év		
Nettó működési nyereség	10 353	8 340	3 474	11 814	14,1%	1 461
Nettó kamatjövedelem	12 835	7 993	3 806	11 799	-8,1%	-1 036
Nettó díj- és jutalék bevételek	-102	2	-72	-70	-31,4%	32
Pénzügyi instrumentumok átértékelésének és kivetésének eredménye	-2 206	334	-283	51	-102,3%	2 257
Egyéb bevételek	9	12	30	42	-	33
Egyéb ráfordítások	-183	-1	-7	-8	-95,6%	175
Értékvesztés képzése a hitelezési veszteségekre, céltartalék képzése kötelezettségekre és költségekre, valamint nem-pénzügyi eszközökre képzett értékvesztés	-535	524	206	730	-236,4%	1 265
Adminisztratív és egyéb működési költségek	-2 641	-2 005	-1 164	-3 169	20,0%	-528
Adózás előtti nyereség	7 177	6 859	2 516	9 375	30,6%	2 198
Nyereségadó-bevétel / (-ráfordítás)	-580	-805	279	-526	-9,3%	54
Tárgyévi eredmény	6 597	6 054	2 795	8 849	34,1%	2 252
Egyéb átfogó jövedelem						
Eredménybe átsorolható tételek	-274	-288	0	-288	5,1%	-14
Eredménybe át nem sorolható tételek	0	0	0	0	-	0
Nyereségadóval nettósított egyéb átfogó időszaki jövedelem	-274	-288	0	-288	5,1%	-14
Teljes átfogó jövedelem	6 323	5 766	2 795	8 561	35,4%	2 238
Teljes tárgyévi átfogó jövedelem bankadó és extraprofit adó nélkül	6 848	6 726	2 795	9 521	39,0%	2 673

A Jelzálogbank adózás előtti eredménye 9,4 milliárd Ft-ot ért el 2025-ben (+30,6% év/év):

- A bank **nettó működési nyeresége** 14,1%-kal haladta meg a 2024. évi szintet, így 11,8 milliárd forintot ért el. Ugyan a csökkenő hozamkörnyezet hatására a Bank nettó kamatjövedelme 8,1%-kal mérséklődött, azonban ezt a hatást ellensúlyozta a pénzügyi műveleteken elért eredmény kedvező változása.
- A Bank 2025-ben összességében 730 millió forint **értékvesztés és céltartalék** felszabadítást mutatott ki.
- A **működési költségek** között továbbra is meghatározó elemet jelentett az extraprofit adó és bankadó (összesen 960 millió Ft). Így a Bank működési költségei 2025-ben 3,2 milliárd Ft-ot tettek ki. (+20,0% év/év)
- A **jövedelemadó** ráfordítás 2025-ben összesen 526 millió Ft-ot tett ki, a Bank a felhalmozott elhatárolt veszteséget jogszabály alapján vette figyelembe.
- A Bank teljes átfogó jövedelme 2025-ben 8,6 milliárd forintot ért el, ugyanakkor a **bankadótól és extraprofit adótól megtisztított teljes átfogó jövedelem 9,5 milliárd Ft volt.**

Éves alapon 32,6%-kal emelkedett a kibocsátott értékpapírok értéke

Különálló pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás (adatok millió Ft-ban)	2024.	2025.		2025.12.31./ 2024.12.31.
	12.31.	06.30.	12.31.	
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	1 249	957	1 414	13,2%
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök	6 860	6 261	5 434	-20,8%
Fedezetbe vont derivatív eszközök	1 431	414	711	-50,3%
Egyéb árfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök	47 196	0	0	-100,0%
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	834 702	850 529	767 354	-8,1%
Hitelintézetekkel szembeni követelések	593 463	610 714	581 553	-2,0%
Ügyfelekkel szembeni követelések	16 468	14 738	13 146	-20,2%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	224 418	225 026	172 414	-23,2%
Egyéb pénzügyi eszközök	353	51	241	-31,7%
Egyéb eszközök	873	452	834	-4,5%
Eszközök összesen	892 311	858 613	775 747	-13,1%
Kötelezettségek összesen	807 783	768 319	682 658	-15,5%
Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	159	1 149	105	-34,0%
Származékos pénzügyi kötelezettségek	159	1 149	105	-34,0%
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	803 370	764 869	679 483	-15,4%
Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	374 995	312 807	111 790	-70,2%
Kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	427 599	451 378	567 021	32,6%
Egyéb pénzügyi kötelezettségek	776	684	672	-13,4%
Fedezetbe vont derivatív kötelezettségek	3 569	1 211	2 456	-31,2%
Céltartalékok kötelezettségekre és költségekre	7	7	99	-
Nyereségadó kötelezettségek	200	8	105	-47,5%
Egyéb kötelezettségek	478	1 075	410	-14,2%
Saját tőke összesen	84 528	90 294	93 089	10,1%
Kötelezettségek és saját tőke összesen	892 311	858 613	775 747	-13,1%

Az MBH Jelzálogbank mérlegfőösszege 2025. év végén 775,7 milliárd Ft-ot (-13,1 % év/év) ért el:

- 2025-ben az MBH Jelzálogbank összesen 163,7 milliárd forint forrást vont be a tőkepiacról jelzáloglevelek és fedezetlen kötvények formájában.
- A 2025-ös év jelentős változást hozott a kibocsátási stratégiában: a bank az intézményi befektetők mellett megkezdte a kifejezetten lakossági befektetőknek szánt jelzáloglevelek kibocsátását, valamint sikeresen megjelent a nemzetközi piacon is.
- Éves alapon a Bank által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok értéke 32,6%-kal emelkedett.

Ezen belül a 2025. végén a Jelzálogbank által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevelek értéke 426,1 milliárd forint volt, melynek 83,1%-a fix, 16,9%-a változó kamatozású.

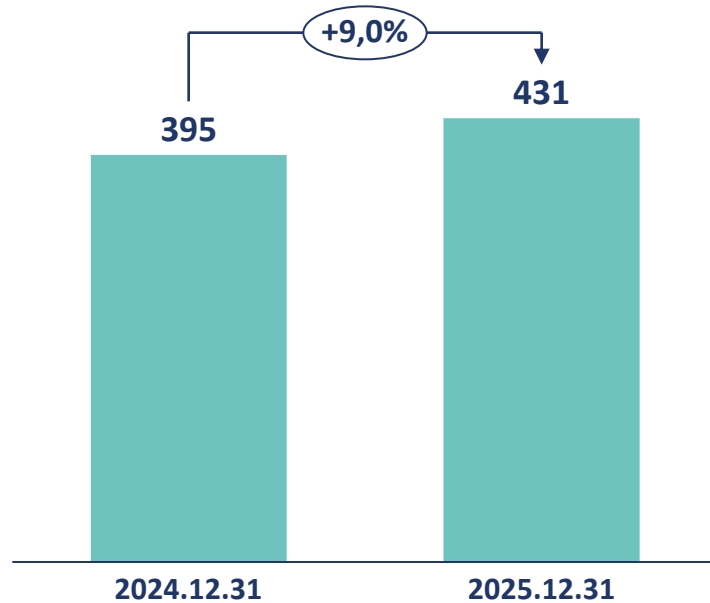
A kibocsátott fedezetlen kötvények értéke 140,9 milliárd forintot tett ki 2025. év végén.



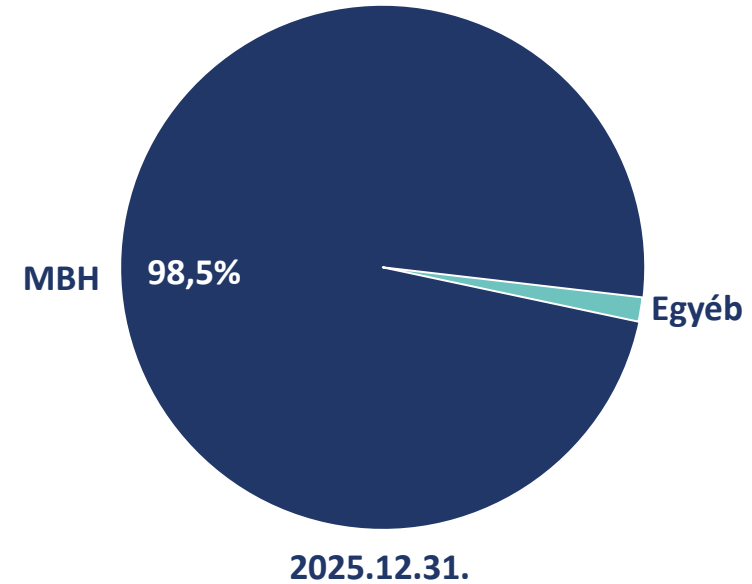
Refinanszírozott állomány, saját hitelek

Éves és féléves viszonylatban is bővült a refinanszírozott állomány, továbbra is meghatározó partner az MBH Bank Nyrt.

Refinanszírozott állomány alakulása*
(adatok milliárd Ft-ban)



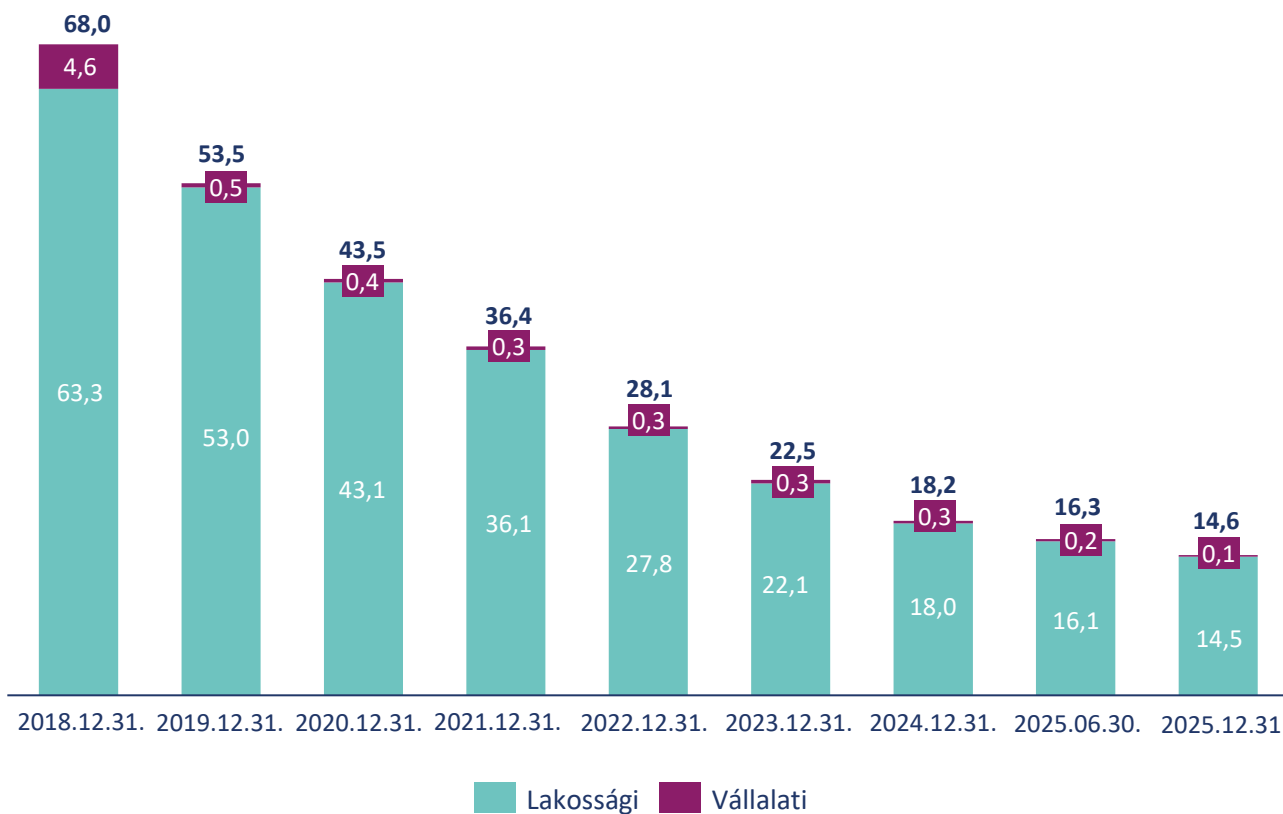
Refinanszírozott állomány
megoszlása partnerek szerint (%)



- A refinanszírozott állomány éves alapon 9,0%-kal bővült.
- 2025. II. félév végén a teljes állományból az MBH Bank részesedése 98,5%.

Az üzleti stratégiával összhangban, folyamatosan csökkenő saját folyósítású hitelállomány

Saját folyósítású bruttó hitelállomány alakulása*
(adatok milliárd Ft-ban)



- Az MBH Jelzálogbank 2018-tól nem folyósít közvetlen új hitelt a lakossági vagy vállalati ügyfeleknek, ezen hitelek korábban felépült állománya így folyamatosan és gyorsuló ütemben csökken. A csökkenés mértéke 2025 II. felében 11,4% (-1,7 milliárd Ft) volt.
- A fennálló állomány összetételének főbb mutatói:
 - támogatott hitelek aránya: 40%
 - forint hitelek aránya: 99%
 - fedezetbe bevont állomány aránya: 87%

* Nominális hitelállomány tőkeértéken és nem tartalmazza a kötelezően eredménnyel szemben értékelt hitelállományt.



Jelzáloglevél kibocsátás

The Moody's logo is displayed in a white rectangular box centered within a large teal rounded rectangle. The logo itself consists of the word "MOODY'S" in a blue, serif, all-caps font.

Jelzáloglevél: **hosszú lejáratú A1**

Hosszú- és rövid lejáratú kibocsátói minősítés: **Ba3/NP**

Hosszú- és rövid lejáratú partnerkockázati minősítés: **Baa3/P-3**

Hosszú- és rövid lejáratú partnerkockázati értékelés: **Baa3(cr)/P-3(cr)**

- A minősítésekhez kapcsolódó **kilátásokat a Moody's stabilnak értékelte.**
- **A Moody's 2024. július 22. napján hosszú lejáratú 'A1' minősítést adott az MBH Jelzálogbank által kibocsátott jelzálogleveleknek.** Azóta a Moody's nem változtatott a minősítésen.
- **A jelzáloglevél minősítést korlátozza a szuverén besorolás (Baa2). A jelzáloglevelek A1 minősítése négy kategóriával haladta meg a szuverén minősítést 2025. december 31-én.**

Tőkepiaci jelenlét, európai prémium fedezett kötvény logó, energiahatékony jelzálog védjegy

Tőkepiaci jelenlét

- Közel **30 éves tőkepiaci tapasztalat**
- Részvényei **2003 óta a BÉT-en**
- 2025-ben a **legaktívabb jelzáloglevél kibocsátó a hazai piacon**: 5 tőzsdei aukció és 10 jegyzés
- **1 luxemburgi tőzsdére bevezetett**, nemzetközi piacra kibocsátott, **euróban denominált jelzáloglevél-sorozat**
- **4 forgalmazó**, aktív árjegyzés
- 2025 végén **16 sorozat, 391,65 milliárd forint volumen a BÉT-en**
- **10 elismerés (BÉT-legek)** a kiemelkedő tőkepiaci teljesítményért

European Premium Covered Bond

Az MBH Jelzálogbank a Magyar Nemzeti Bank 2022. szeptember 12-i engedélye alapján jogosult az „európai (prémium) fedezett kötvény” logó használatára a már forgalomban lévő és a jövőben kibocsátandó jelzáloglevelei tekintetében.

Nemzetközi szakmai szervezetekben való aktív részvétel

Európai Jelzáloglevél Tanács (European Covered Bond Council - ECBC), Statisztikai Bizottság Munkacsoport - **vezetőségi tag**
Energiahatékony Jelzálog Kezdeményezés (Energy Efficient Mortgages Initiative - EEMI) - **tagság**
Energiahatékony Jelzálog Védjegy Bizottság (Energy Efficient Mortgage Label Committee - EEMLC) - **tagság**
Európai Jelzálogszövetség (European Mortgage Federation – EMF) - **elnökség**



Az **energiahatékony jelzálog védjegyet** (Energy Efficient Mortgage Label – EEML) **objektív kritériumok alapján az Európai Jelzálogszövetség mellett működő független tanácsadó testület ítélte oda az MBH Jelzálogbanknak**. A védjegy feltételei alapján az MBH Jelzálogbank vállalja, hogy az energiahatékonyt szem előtt tartva refinanszírozza partnerei lakossági- és projekt jelzáloghiteleit, valamint garantálja, hogy eleget tesz a szükséges adatszolgáltatásnak és transzparencia elvárásoknak.

Jelzáloglevél kibocsátás és állomány
(adatok milliárd Ft-ban)

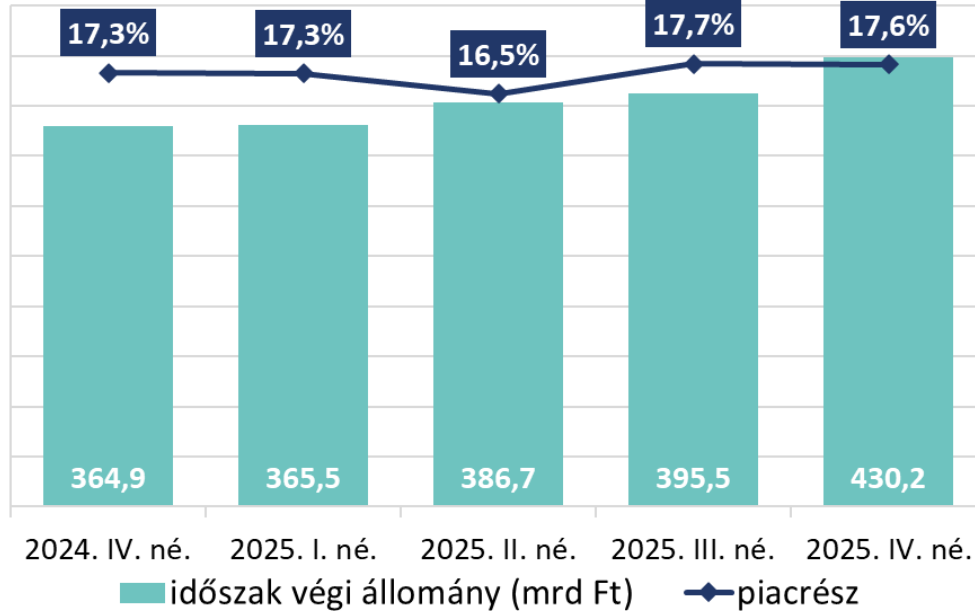


- 2025 második félévében 8 nyilvános aukció és jegyzés keretében 10,24 és 8,39 milliárd névértékű forintban denominált nem zöld és zöld, valamint 38,54 milliárd forintnak megfelelő, euróban denominált (100 millió euró névérték) jelzáloglevél került kibocsátásra.
- A kibocsátott állománnyal szemben összesen 13,7 milliárd forint névértékű jelzáloglevél járt le, illetve került visszavásárlásra 2025 második felében, így a vizsgált időszakban 43,46 milliárd forinttal nőtt a forgalomban lévő jelzáloglevél állomány.

Növekvő állomány – stabilan 17-18% körüli részesedés a jelzáloglevél-piacon

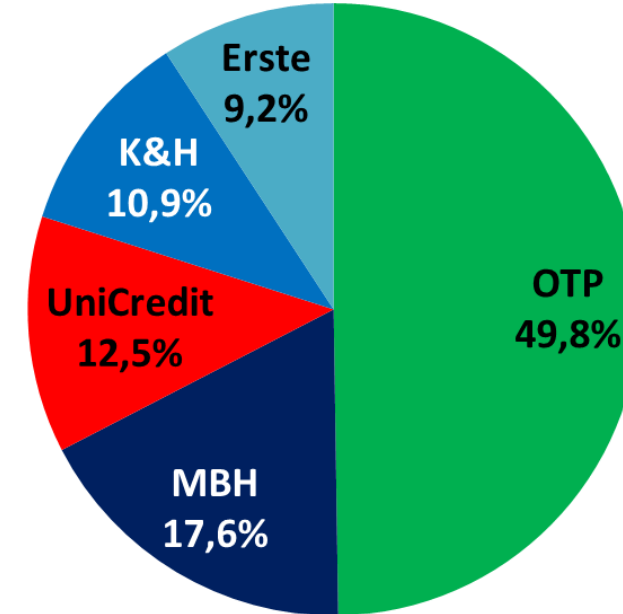
A Bank piaci részesedése a jelzáloglevél-piacon

(névérték alapján, Mrd Ft-ban)



Jelzálogbankok részesedése a forgalomban lévő jelzáloglevelekből*

(névérték alapján), 2025.12.31



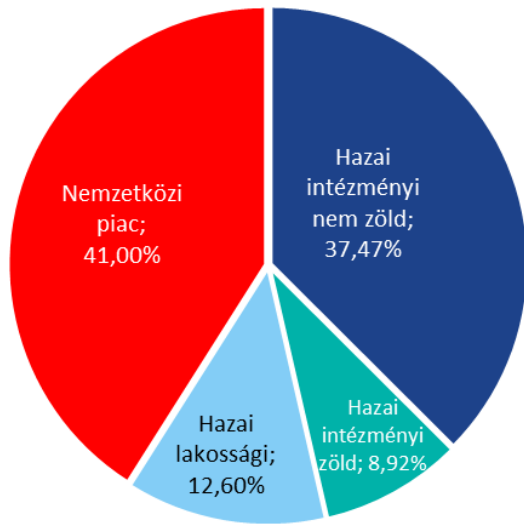
- Az MBH Jelzálogbank által kibocsátott, piacon lévő jelzáloglevelek névértéke 2025 végén 430,2 milliárd Ft-ot tett ki. Ez az előző negyedév végi állománnyal összehasonlítva 8,8%-os növekedés.
- Mivel a piaci volumen 9%-kal emelkedett a IV. negyedév folyamán, a Bank részesedése a szegmensben ugyan minimális mértékben, de csökkent az utolsó negyedévben: 17,7% → 17,6%.

- **17,6%-os részesedésével az MBH Jelzálogbank továbbra is tartja második pozícióját a jelzáloglevél-piacon.**

* Források: OTP – 2025. IV. negyedévi transzparencia riport
 MBH – 2025. IV. negyedévi fedezeti jelentés
 UniCredit – 2025. IV. negyedévi transzparencia riport
 K&H – 2025. IV. negyedévi fedezeti jelentés
 Erste – 2025. IV. negyedévi transzparencia riport

Hazai és nemzetközi jelzáloglevél-piaci jelenlét

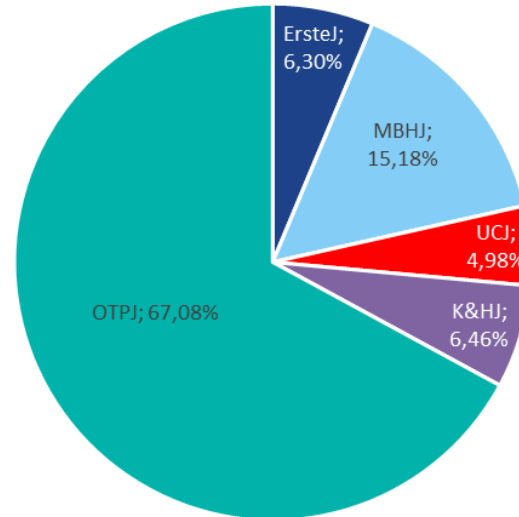
MBHJ kibocsátások megoszlása piaci szegmensenként 2025-ben



- **Többszornás kibocsátási struktúra** (nemzetközi, hazai intézményi zöld + nem zöld, hazai lakossági)

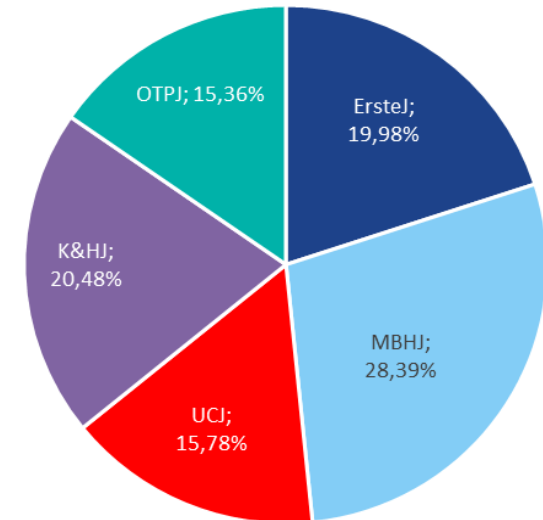
Új kibocsátású jelzáloglevelek megoszlása hazai kibocsátónként 2025-ben

Hazai- és nemzetközi piac



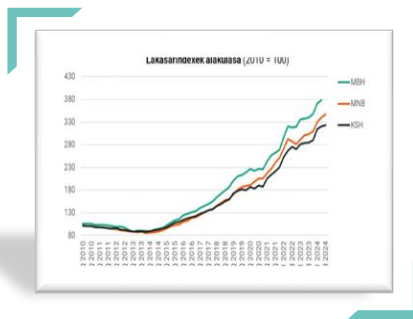
- **Második legnagyobb hazai- és nemzetközi piaci részesedés** a kibocsátott jelzáloglevelek tekintetében 2025-ben

Hazai piac



- **Legaktívabb kibocsátó** a hazai jelzáloglevél piacon 2025-ben

MBH Lakásárindex több, mint száz adatponttal



MBH INDEX

MBH AVM Automata ingatlan értébecslés



MBH AVM

Az MBH Lakásárindex a magyarországi lakóingatlan árak alakulását méri a 2000-es évtől folyamatosan

Marketing és üzleti célú felhasználása:

- Az MBH Index projektben 8-10 ingatlanszakmai tanulmány kerül publikálásra évente
- Az MBH Lakásárindex 100. adatpontja 2024-ben került meghatározásra és publikálásra
- A Lakásárindex felhasználásával Bankcsoporti szinten támogatott a biztosítéki ingatlanok jelentős részének éves ártértékelése

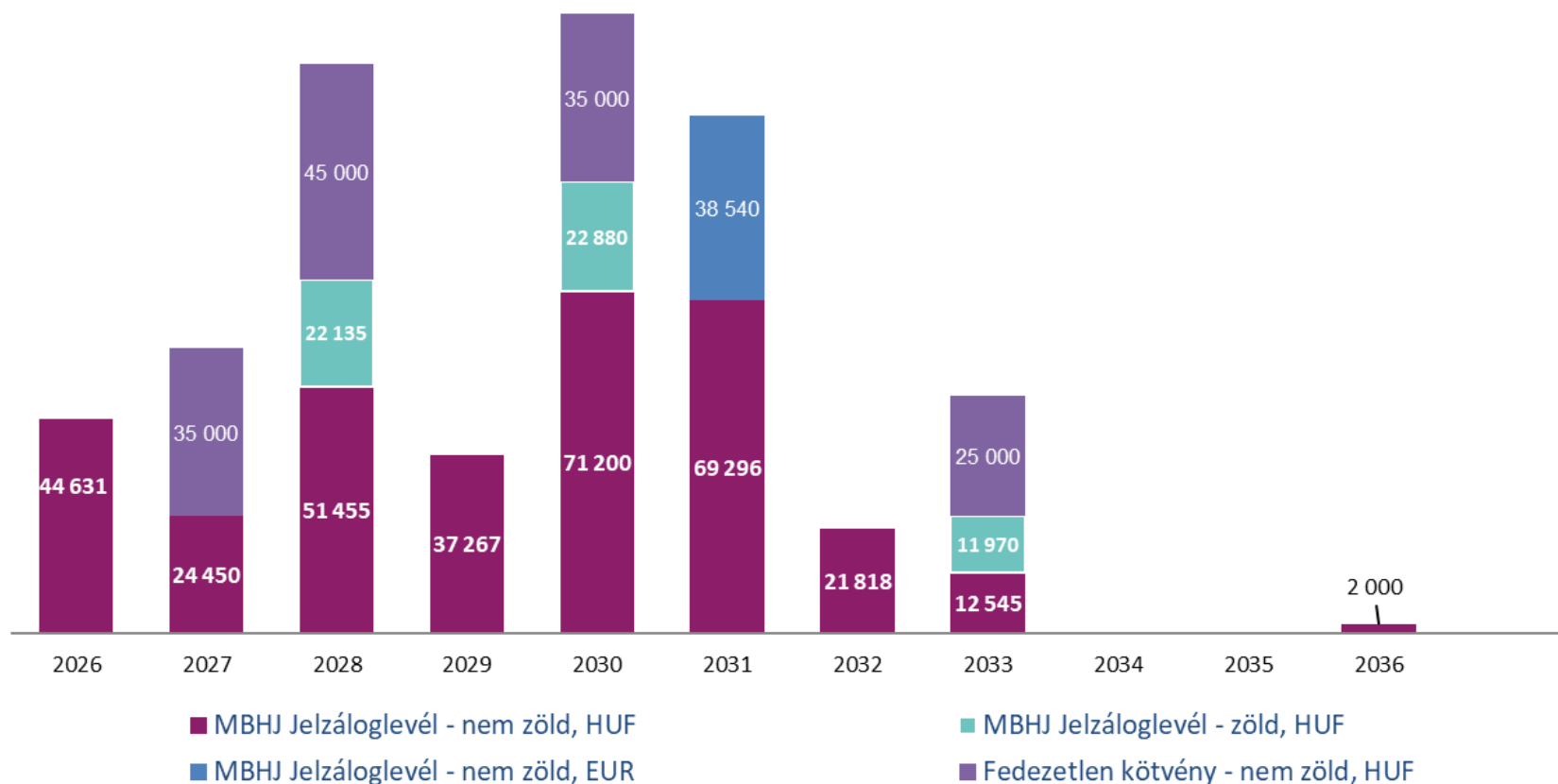
Az AVM egy automatizált (lakó)ingatlan értékelési modell, amely Csoportszinten került implementálása 2023-ban

- Az AVM teljes fiókhálózati elérése megvalósult 2024-ben
- Megvalósult az AVM alkalmazás integrálása az MBH Bank EFR rendszerébe

További üzleti célok:

- A módszertan kiterjesztése az új lakás és családi ház projektekre is
- Energetikai adatbázis fejlesztése
- Ingatlanpiaci tudásközpont kialakítása az MBH Indexcsaláddal együttesen.

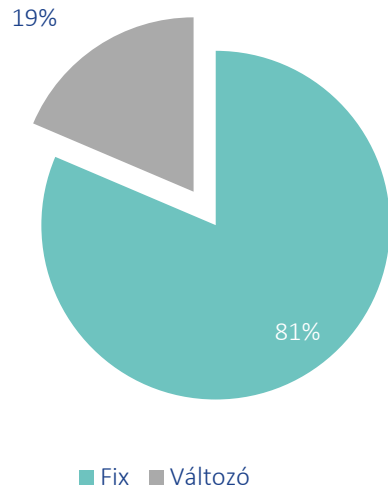
MBH Jelzálogbank jelzálogleveleinek és kötvényeinek lejárat szerkezetének (2025.12.31.)
(adatok millió Ft-ban)



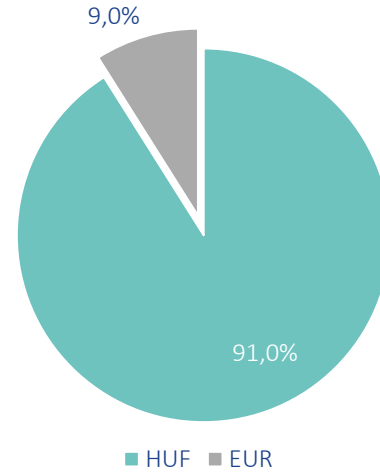
- Lejárt előtti visszavásárlási- és csereaukciók szervezésével az MBH Jelzálogbank folyamatosan törekszik a lejárat koncentrációk csökkentésére.
- A kibocsátási stratégia megvalósítása szempontjából kiemelten fontos az 5 éves vagy ennél hosszabb fix kamatozású jelzáloglevelek kibocsátása, amely leginkább igazodik a refinanszírozott jelzáloghitelportfólió szerkezetéhez.
- Továbbra is kiemelt stratégiai cél a zöld jelzáloglevelek arányának növelése a forgalomban lévő jelzálogállományon belül.

Új jelzáloglevél kibocsátások: jelentős eltolódás a nemzetközi piac felé

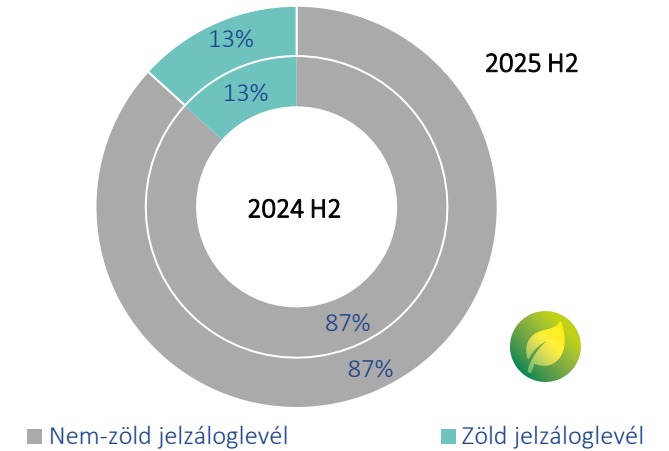
Jelzáloglevelek kamatozás szerinti megoszlása (2025.12.31.)



Jelzáloglevelek devizanem szerinti megoszlása (2025.12.31.)



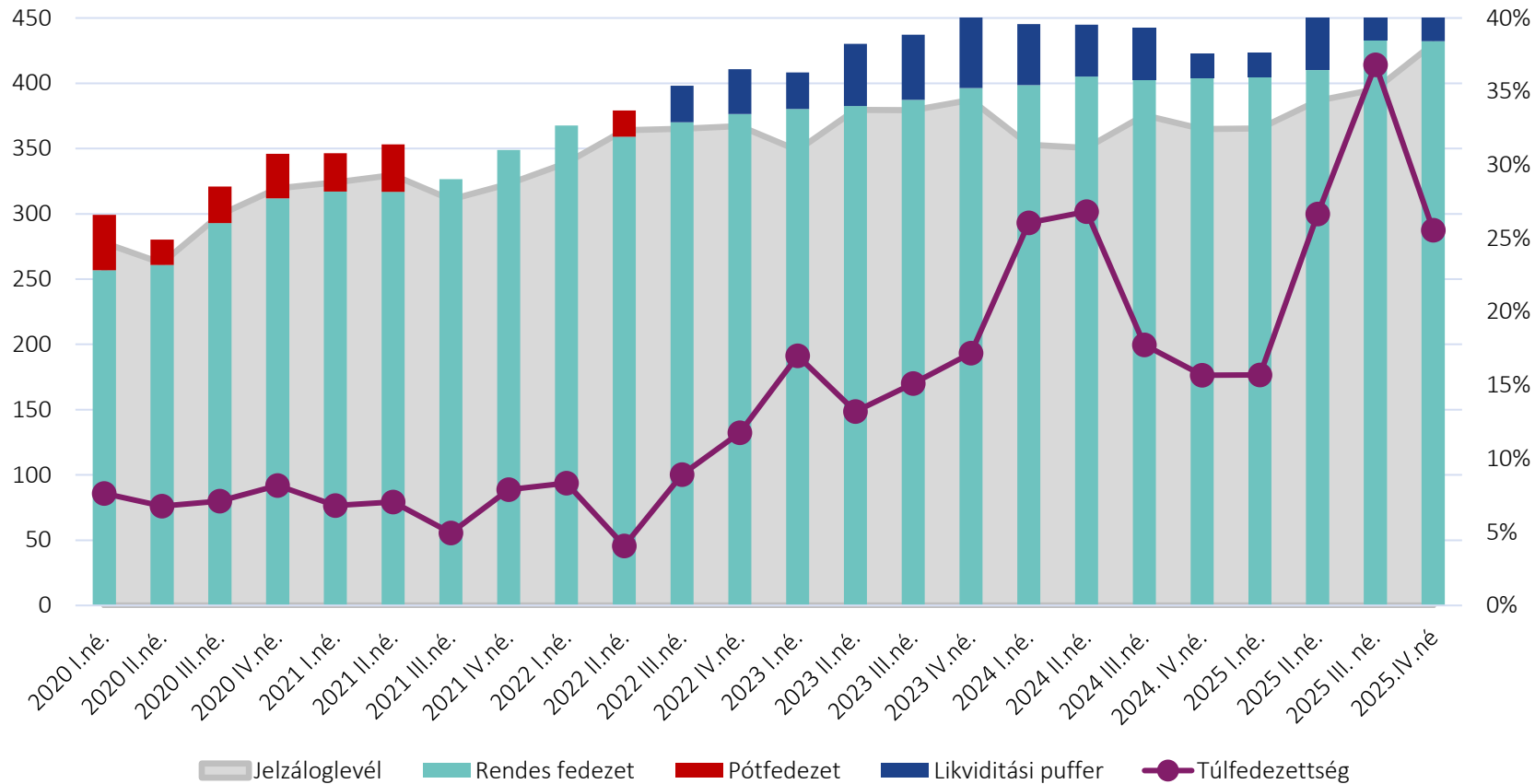
Zöld Jelzáloglevelek aránya a teljes állományon belül (2025.12.31.)



20%-ot meghaladó túlfedezettség 2025 második felében

Jelzáloglevél fedezeti eszköz pool összetétele és a túlfedezettség alakulása

(adatok milliárd Ft-ban)

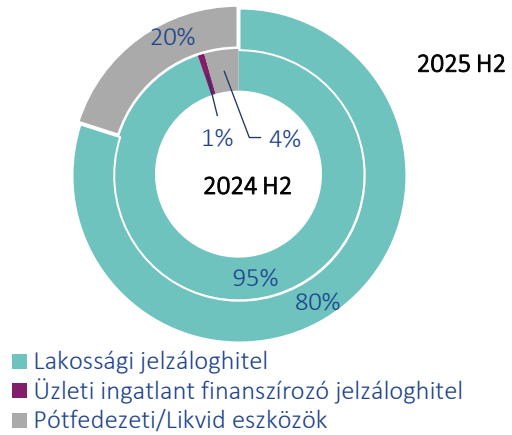


Szigorú jogszabályi (Jht.) előírások a fedezeti eszközök összetételére és a túlfedezettségre vonatkozóan:

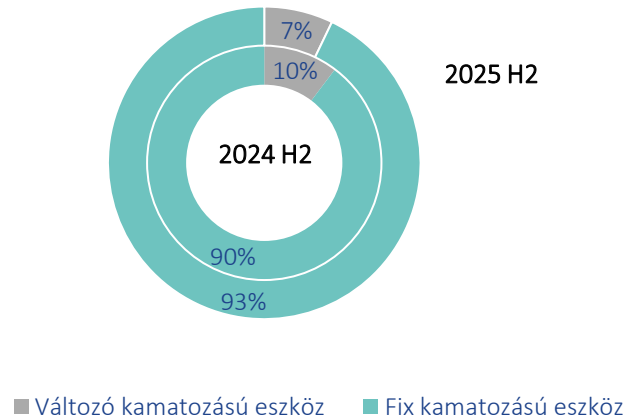
- **Minimum 2%-os túlfedezettség**
- **Likvid eszközökből álló (180 napos max. kumulált nettó likviditás kiáramlás fedezésére) likviditási puffer**

Fedezeti eszközök: homogén szerkezet, alacsony LTV

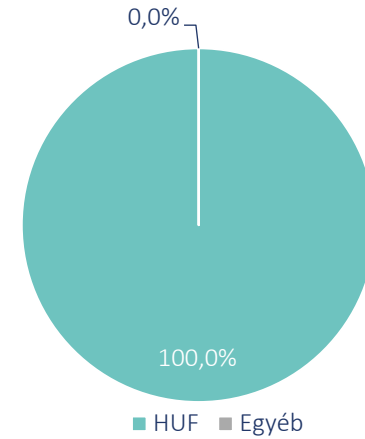
Fedezeti pool szerkezete



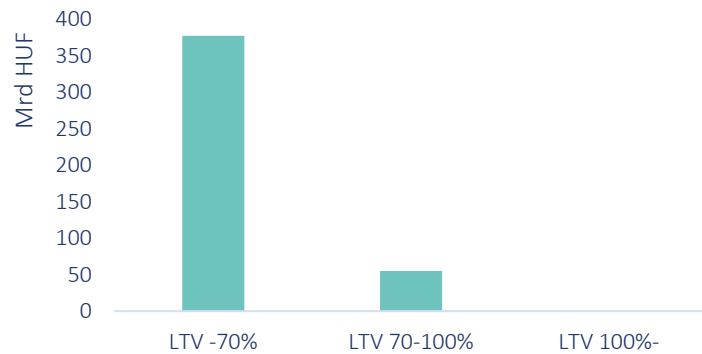
Fedezeti pool megoszlása kamatozás szerint



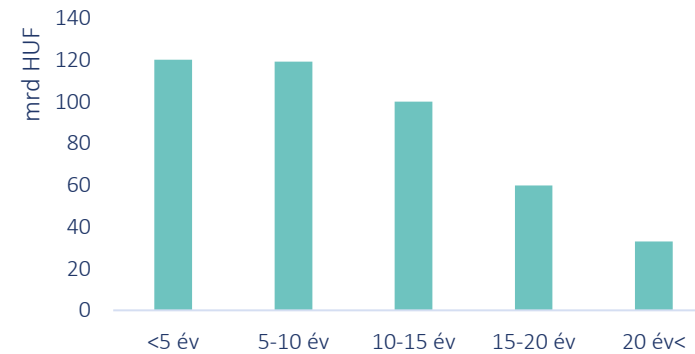
Fedezeti pool szerkezete devizanem szerint (2025.12.31.)



Fedezetbe vont hitelek aktuális LTV megoszlása (2025.12.31.)



Fedezetbe vont hitelek hátralévő futamideje (2025.12.31.)





Zöld jelzáloglevél, ESG



Moody's SPO: az MBH Jelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere megfelel a legjobb gyakorlatoknak

Zöld transzparencia jelentések

Zöld transzparencia jelentések: az MBH Jelzálogbank 2022. I. negyedévéétől háromhavonta egyszerre publikálja jelentéseit zöld tartalommal.

Az MBH Jelzálogbank környezeti hatásához kapcsolódó jelentései:

Transzparencia Jelentés

Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer
Allokációs- és Hatásvizsgálati Jelentés

Európai Energiahatékony Jelzálog
Védjegy Jelentés



Impact riport validáció

2025 IV. negyedévben az MBHJ felülvizsgálta a finanszírozott Elfogadható Zöld Jelzáloghiteleket és a zöld jelzáloglevelek kibocsátásából származó bevételeknek Elfogadható Zöld Jelzáloghitel portfólióba történő allokációját. A felülvizsgált Elfogadható Zöld Jelzáloghitel portfólió alapján az MBHJ elkészítette [Egységes Hatásjelentését](#), melyben tájékoztatta a befektetőket a zöld jelzáloglevelekkel finanszírozott Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek környezeti hatásairól. **A jelentést a Bankszövetség és az MNB közös álláspontjának megfelelően független külső fél [felülvizsgálati jelentés](#) keretében értékelte, amelyben az Eltinga Ingatlanpiaci Kutatóközpont megerősítette az MBHJ Zöld Jelzáloglevél Keretrendszerével való összhangot.**



Keretrendszer éves felülvizsgálat

Az MBHJ a Moody's -t, mint független külső felülvizsgálati szolgáltatót választotta ki, hogy végezze el a Keretrendszer éves felülvizsgálatát. **A Moody's [Kibocsátás utáni Külső Minősítői Szakvéleménye](#) alapján az MBH Jelzálogbank Zöld Jelzáloglevél Keretrendszere teljes mértékben megfelel az ICMA Zöld Kötvény Alapelvei által meghatározott négy pillér – a bevételek felhasználása, a bevételek kezelése, az értékelési és kiválasztási folyamat, valamint a jelentéstétel – legjobb gyakorlatainak, így a Bank a teljes értékelési rendszerben a maximális pontszámot érte el.**

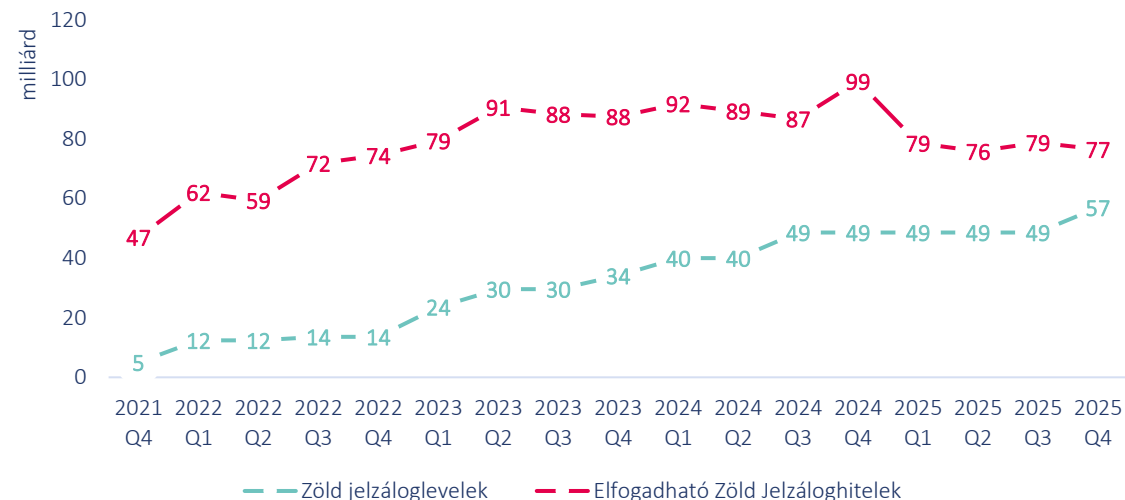
Stabilan 13% körül a zöld jelzáloglevelek aránya a forgalomban lévő jelzáloglevél állományon belül

Zöld jelzáloglevél kibocsátás

2025. II. félévben az MBHJ forgalomba hozott zöld jelzáloglevél állománya **8,4 milliárd Ft-tal, 57,0 milliárd Ft-ra nőtt**. Az Elfogadható Zöld Jelzáloghitel-állomány az éves portfólió felülvizsgálat hatására 650 millió forint növekedést mutat az előző félév végi állományhoz képest. A zöld jelzáloglevelek teljes forgalomban lévő jelzáloglevél állományon belüli aránya így 2025. II. félév végén 13,25 % volt.

ISIN	Sorozat	Első kibocsátás értéknapja	Lejárat	Forgalomban lévő állomány volumen (HUF)
HU0000653464	TZJ27NF1	2021. október 29.	2027. október 27.	22 135 480 000
HU0000653514	TZJ32NF1	2022. február 24.	2032. május 27.	11 970 000 000
HU0000653688	MZJ29NF1	2024. március 13.	2029. november 22.	22 880 000 000
				56 985 480 000

Zöld Jelzáloglevelek és Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek



Stabil zöld jelzáloglevél és zöld fedezeti állomány 2025. II. félévben:

+17,25 % Forgalomban lévő zöld jelzáloglevél állomány
Félév/Félév

+0,86 % Azonosított Elfogadható Zöld Jelzáloghitel-állomány
Félév/Félév

A zöld jelzáloglevél keretrendszerhez kapcsolódó főbb allokációs mutatók 2025.12.31

Forgalomban lévő zöld jelzáloglevél állomány	Azonosított Elfogadható Zöld Jelzáloghitel-állomány	Azonosított Elfogadható Zöld Jelzáloghitel-állomány a teljes fedezeti állomány %-ában	Fedezetként fel nem használt Elfogadható Zöld Jelzáloghitelek aránya (%)
56 985 480 000 Ft	76 517 815 365 Ft	17,7 %	25,5 %

2025. évi ESG projekt eredmények

- **Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer felülvizsgálat:** A zöld jelzáloghitelek leválogatási és hatásvizsgálati modelljének fejlesztése
- **Lényeges témák listájának meghatározása** a 2025. évi fenntarthatósági jelentéshez kapcsolódóan
- **2024. évi önálló, GRI szabvány szerinti Fenntarthatósági jelentés publikálása** 2025. áprilisban
- **A vezető testületi tagok éghajlatváltozással kapcsolatos és környezeti kockázatra vonatkozó képzése** 2025. júniusban
- **CDP minősítés:** A 2024. évi „C” minősítés megőrzése 2025-ben is
- Az ESG stratégiában és Fenntarthatósági jelentésben tett **vállalások és célkitűzések rendszeres, negyedéves monitoringja**



2026. évi ESG célkitűzések

- **2025. évi önálló, ESRS alapú ESG jelentés publikálása** 2026. I. félévben
- **Felkészülés a 2026. évi önálló fenntarthatósági jelentéstételre**
- **Zöld Jelzáloglevél Keretrendszer leválogatási modell felülvizsgálat**



Rövidítések jegyzéke

Jelzálogbank
JZB, MBHJ

MBH Jelzálogbank

MNB Magyar Nemzeti Bank

ESG Környezet, Társadalom, Vállalatirányítás

GBP Zöldkötvény Keretrendszer

EEML Energiahatékony Jelzálog Védjegy

BÉT Budapesti Értéktőzsde Zrt.

ROE, ROAE Átlagos sajáttőke arányos eredmény

ROA, ROAA Átlagos eszközarányos eredmény

CIR Költség-bevételi arány

KPI Fő teljesítménymutató

KRI Fő kockázati indikátor

bp Bázispont, a százalék századrésze



Jogi nyilatkozat

Jelen prezentáció olyan kijelentéseket tartalmaz, vagy tartalmazhat, amelyek jövőbeni kijelentések, vagy akként értelmezhetők. Az ilyen kijelentések teljes egészükben a jövőbeli elvárásokkal járó kockázatokat és bizonytalanságokat fejezik ki. A jövőre vonatkozó kimutatások nem a történeti tényeken alapulnak, hanem jövőbeni eseményekről, műveletek eredményeiről, kilátásokról, pénzügyi helyzetekről és stratégiai megbeszélésekről szóló aktuális, várakozáson, hiedelmen, megítélésen, terven, célon, törekvésen és előrejelzésen.

Természetüknél fogva a jövőre vonatkozó kijelentések tartalmaznak ismert és nem ismert kockázatokat és bizonytalanságokat, többségükre pedig az MBH Jelzálogbank nem bír befolyással. A jövőre vonatkozó kijelentések nem garantálják a jövőbeni teljesítőképességet és elképzelhető, hogy gyakran lényegesen különböznek a tényleges eredményektől. Sem az MBH Jelzálogbank, sem vezető testületeinek tagjai, ügyvezetői, tisztségviselői vagy tanácsadói nem nyújtanak semmilyen álláspontot, biztosítékot vagy garanciát arra vonatkozóan, hogy kifejezetten vagy hallgatólagosan a jelen prezentációban felmerülő jövőbeni kijelentések valóban bekövetkeznek.

Felhívjuk figyelmét, hogy ezen jövőre vonatkozó és a prezentáció idején érvényes kijelentésekre ne támaszkodjon indokolatlanul. A jogi vagy szabályozási kötelezettségeknek megfelelően az MBH Jelzálogbank nem vállal kötelezettséget és kifejezetten elutasít minden olyan jellegű szándékot, kötelezettséget vagy kötelezettségvállalást arra vonatkozóan, hogy frissítsen vagy felülvizsgáljon bármely jövőre vonatkozó kijelentést új információk, jövőbeni események vagy egyéb más ok hatására. Ez a prezentáció semmilyen körülmények között nem jelentheti azt, hogy az MBH Jelzálogbank üzleti vagy ügyviteli rendje nem változik a prezentációt követően, illetve az itt megadott információk helyesek a prezentációt követő bármely időpontban.

A prezentáció nem jelent semmilyen, értékpapír adásvételére vagy jegyzésére vonatkozó ajánlatot. A prezentáció elkészítése nem jelent értékpapírokra vonatkozó ajánlást.

Jelen prezentáció más joghatóság alatti terjesztését jog(szabály) korlátozhatja, illetve azoknak a személyeknek, akiknek a birtokába kerül jelen prezentáció, meg kell ismerniük az erre vonatkozó korlátozásokat és figyelemmel kell kísérniük azokat. Ezen korlátozások be nem tartása más államok jogszabályainak megsértését jelentheti.

A jelen prezentációban szereplő információk a prezentáció időpontjára irányadóak, illetve vonatkoztathatók és előzetes értesítés nélkül változhatnak.

Befektetői Kapcsolatok

Tóth Illés

Vezérigazgató-helyettes

Email: toth.illes@mbhbank.hu

Telefon: +36 30 417 4356