

A Csoport keretrendszer kritériumrendszere Magyarországra, az UniCredit Jelzálogbank Zrt. általi alkalmazása (2024. február 28.)

A Kibocsátó a 2021. október 28. napján elsőként kibocsátott UCJBG 2031/A zöld jelzálogleveléhez kapcsolódóan vállalta, hogy külső, független tanácsadó céget bíz meg a fedezeti könyv meghatározott alszegmensében -, mint a fedezeti könyv kezdeti zöld eszközállománya - zöldnek tekinthető eszközök beazonosítására, illetve becslésére és azok környezeti hatáskalkulációjának elvégzésére. A Drees & Sommer SE (Stuttgart) a megbízás eredményeként saját metodológiát követve új kritériumrendszer alapján határozta meg a fedezeti könyv kezdeti állományában zöldnek tekinthető eszközök kritériumrendszerét, emiatt a Kibocsátó zöld kritériumrendszere a lentiek szerint módosult¹.

Kibocsátó zöld épületek alatt főként azon eszközök biztosítékeként szolgáló ingatlanokat érti és kívánja a zöld kötvények és jelzáloglevelek kibocsátása útján bevont források fedezeteként kezelni, amelyek

2021 előtt épült lakóépületek esetén:

- energetikai tanúsítvány szerinti besorolása (EPC class), 2016 január 1-je után 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.
 - Tekintettel a 7/2006 (V.24.) TNM rendelet 2012. augusztus 28-ától hatályos módosítására, miszerint inentől kezdve kötelező érvényű a lakóingatlanok adás-vétele és új ingatlanok használatba vétele esetén az energetikai tanúsítványok készítése, valamint inentől kezdve költségoptimalizált követelményszinten alapul az energetikai tanúsítvány, az energiafogyasztás szempontjából felső 15%-nak tekinthető az összes ingatlan eszköz (és arányosan rájutó ügyfélügylet állománya),
 - az elsődleges energetikai igénye a 2013-ban vagy később épült épület esetén 110-230 kWh/m²év az épület A/V jellemzője alapján, valamint
 - amelyhez kapcsolódó energetikai tanúsítvány besorolása (2016 előtti EPC esetén) legalább 'B' vagy (2016 utáni EPC esetén) legalább 'CC'². Amennyiben a CC besorolású és 1991 előtt épült lakóépületnél nem áll rendelkezésre a renoválás pontos dátuma, (2022 szeptembertől) a kibocsátó nem tekinti zöldnek az ingatlant.³
- ⁴ vagy
- az adott ingatlan, a 2012 augusztus utáni energetikai tanúsítványon alapuló primer energetikai jellemzője 118 kWh/m²/év vagy jobb. 2020-as évtől a Magyarországi ingatlanok felső 15%-a energiafogyasztás szempontjából: 118 kWh/m²/év (CBI, a Magyar Nemzeti Bank munkájával, Eligible Residential Building – Hungary, 2021), vagy

2021-ben és azt követően épült lakóépületek esetén:

- a Közel nulla energiaigényű épületnél **legalább 10%-kal alacsonyabb elsődleges energiafelhasználású az épület. (A közel nulla energiaigényű épületekre vonatkozó helyi szabályozás változása végett, a 2023.10.31-ig megvásárolt vagy épült lakóingatlanok esetében 90 kWh/m²/év vagy jobb primer energetikai jellemzőjű, 2023.10.31 után megvásárolt vagy épült lakóingatlanok esetében 68,4 kWh/m²/év vagy jobb primer energetikai jellemzőjű épület tekinthető zöldnek)**

¹ pirossal jelölve a változás

² a jellemző A/V arány alapján, jellemzően a referencia energiafelhasználási érték küszöbértéke alatt helyezkednek el

³ Az öregebb lakóépületek renoválásuk követően elérhetik a CC vagy jobb besorolást. Azonban, amennyiben nem áll rendelkezésre a renoválás dátuma, az épület építési éve alapján lenne becsülve az primer energiafelhasználás, amely torzító hatása jelentős lenne.

⁴ a 2013-as vagy későbbi építési év, valamint a 2012 augusztus utáni energetikai tanúsítványon alapuló primer energia igény jellemzők a magyarországi ingatlanállomány hozzávetőlegesen felső 5,2%-át fedeli le

Építési évtől függetlenül:

- A rajtuk elvégzett energiahatékonyság-növelő beruházások, illetve beépített technológiák révén legalább 30%-os fajlagos primer energia igény javulást tudnak felmutatni vagy ezeken keresztül az épület energiatausítvány szerinti besorolása legalább két kategóriát javul a beruházások elvégzését megelőző állapothoz képest.

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

Group Criteria for Hungary and UniCredit Jelzálogbank Zrt.
(28th February 2024)

The Issuer -, relating to inaugural issuance UCJBG 2031/A on 28 October 2021 - undertook to entrust an external green advisory firm for final green asset assessment on existing asset subpool of the cover pool and for environmental impact calculation. Due to the utilized assessments and methodology of Drees & Sommer (Stuttgart), the Issuer amended the local criteria system as follows⁵.

Construction or acquisition of commercial or residential green buildings which meet at least one of the following criteria:

for residential buildings built before 2021:

- *Buildings with Energy Performance Certificate (EPC) class 'A' or better (before 1st of January, 2016) or class 'AA' or better (after 1st of January, 2016).*
- *The energy performance of the building is within the top 15% of the Hungarian residential building stock.*
 - *Due to amendment of 7/2006 (V.24.) TNM Decree enforced from 28 August 2012, - the EPCs of buildings are obligatory for sale of used and new buildings and the EPCs are based on cost optimal calculation - the building - and the proportion amount of the customer loan - can be considered as green asset in top 15% if*
 - *the primary energy demand of the constructed building in 2013 or later is below 110-230 kWh/sqm/year based on A/V characteristic of the building, or*
 - *EPC of building is – before 2016 – 'B' or better or – after 2016 – 'CC' or better⁶. In case of 'CC' and construction year is before 1991, if there is not exact information about renovation date, (from September 2022) the issuer doesn't consider the property as green asset.⁷*

⁸ Or

- *the PED of the individual building from EPC dated 08/2012 or later is 118 kWh/sqm/year or better. From 2020 year the threshold is 118 kWh/sqm/year (CBI, with work of National Bank of Hungary, Eligible Residential Building – Hungary, 2021), or*

for residential buildings built in 2021 and later:

- *the primer energy demand is **at least** 10% lower then the Nearly Zero Energy Building. (Due to the local regulation change on NZEB thresholds, for residential buildings purchased or built until 31 October 2023 the threshold is 90 kWh/sqm/year, for residential buildings purchased or built after 31 October 2023 the threshold is 68,4 kWh/sqm/year)*

for all residential buildings:

⁵ red marks

⁶ their Primary Energy Demand is less than the PED reference value for a typical reference A/V- ratio

⁷ after renovation the older building can achieve the CC or better label. In case there is not available exact information about renovation date, the primer energy consumption would be assessed by the construction year, resulting significant deformation in the calculation.

⁸ the construction year 2013 or later and PED from EPC dated 08/2012 or later thresholds cover approximately top 5.2% of Hungarian building stock

- *Implementation of energy efficiency solutions or renovations in buildings, which lead to a 30% increase in the building energy efficiency or at least two steps improvement in EPC label compared to the baseline before the renovation.*

For additional information please contact the Issuer!