

KB International Cover Pool

Komerční_banka_CZK_HZL_0000

Local Cover Pool představuje evidenčně oddělenou část jmění emitenta krytých dluhopisů tvořenou krycím portfoliem a dluhy, k jejichž krytí toto krycí portfolio slouží, s identifikátorem krytého bloku Komerční_banka_HZL_0000.

Emitent provozuje dva kryté bloky. První z nich je International Cover Pool, který kryje HZL vydané pod €5,000,000,000 Mortgage Covered Bond Programme ze dne 04.01.2021 (a vybrané dluhy související).

Druhým z nich je Local Cover Pool, který kryje HZL vydané pod Dluhopisovým programem v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 150 000 000 000 Kč s dobou trvání programu 30 let ze dne 14.05.2007, ve znění Aktualizace k 31.03.2020 (a vybrané dluhy související).

Všechny hodnoty jsou platné k reportovacímu datu 30.09.2026.

Základní přehled krytého bloku

Způsobilé dluhy	3 055 293 750
Dluhy z krytých dluhopisů v oběhu	3 055 293 750
Dluhy související	0
Krycí aktiva	3 117 973 412
Pohledávky z hypotečních úvěrů	3 117 973 412

Metrika Pohledávky z hypotečních úvěrů je určena jako součet jmenovitých hodnot pohledávek z jednotlivých úvěrů v krycím portfoliu, přičemž se nepřihlíží k hodnotě pohledávky z hypotečního úvěru přesahující limit 100% zástavní hodnoty zastavené nemovité věci, která slouží k zajištění této pohledávky.

Statutární limit překrytí dluhů aktivy	2,00%
Cílová hodnota překrytí dluhů aktivy	2,00%
Skutečná hodnota překrytí dluhů aktivy	2,05%
Statutární limit podílu hypotečních úvěrů na aktivech	85,00%
Skutečná hodnota podílu hypotečních úvěrů na aktivech	102,05%

Dluhopisy v krytém bloku Komerční_banka_HZL_0000 nemají smluvně definované limity překrytí dluhů aktivy a podílu hypotečních úvěrů na celkových aktivech jiné, než hodnoty požadované v českém Zákoně o dluhopisech, dále „ZoD“ (§28a).

Přehled emisí

ISIN	Datum smluvní splatnosti	Měna	Úročení	Sazba	Nominál	AUV	Celkové dluhy v Kč
CZ0002003775	27.11.2029	CZK	pevné	2,30%	750 000 000	14 566 667	764 566 667
CZ0002003759	24.11.2027	CZK	pevné	2,10%	750 000 000	13 431 250	763 431 250
CZ0002003742	18.11.2026	CZK	pevné	2,00%	750 000 000	13 041 667	763 041 667
CZ0002003767	20.11.2028	CZK	pevné	2,20%	750 000 000	14 254 167	764 254 167
CZ0002001332	16.11.2037	CZK	plovoucí	3,64%	0	0	0
CZ0002001530	07.12.2037	CZK	plovoucí	3,66%	0	0	0
CZ0002001324	16.11.2037	CZK	plovoucí	3,64%	0	0	0
CZ0002001571	12.12.2037	CZK	plovoucí	3,66%	0	0	0
CZ0002001589	12.12.2037	CZK	plovoucí	3,66%	0	0	0
CZ0002001381	16.11.2037	CZK	plovoucí	3,64%	0	0	0
CZ0002001431	30.11.2037	CZK	plovoucí	3,65%	0	0	0
CZ0002001555	12.12.2037	CZK	plovoucí	3,66%	0	0	0
CZ0002001514	07.12.2037	CZK	plovoucí	3,66%	0	0	0
CZ0002001563	12.12.2037	CZK	plovoucí	3,66%	0	0	0
CZ0002001548	07.12.2037	CZK	plovoucí	3,66%	0	0	0
CZ0002001522	07.12.2037	CZK	plovoucí	3,66%	0	0	0
CZ0002001373	16.11.2037	CZK	plovoucí	3,64%	0	0	0
CZ0002001365	16.11.2037	CZK	plovoucí	3,64%	0	0	0
CZ0002001506	07.12.2037	CZK	plovoucí	3,66%	0	0	0
CZ0002001472	30.11.2037	CZK	plovoucí	3,65%	0	0	0
CZ0002001498	07.12.2037	CZK	plovoucí	3,66%	0	0	0
CZ0002001480	30.11.2037	CZK	plovoucí	3,65%	0	0	0
CZ0002001449	30.11.2037	CZK	plovoucí	3,65%	0	0	0
CZ0002001399	16.11.2037	CZK	plovoucí	3,64%	0	0	0
CZ0002001746	28.12.2037	CZK	plovoucí	6,47%	0	0	0
CZ0002001357	16.11.2037	CZK	plovoucí	3,64%	0	0	0
CZ0002001464	30.11.2037	CZK	plovoucí	3,65%	0	0	0
CZ0002001456	30.11.2037	CZK	plovoucí	3,65%	0	0	0
CZ0002001340	16.11.2037	CZK	plovoucí	3,64%	0	0	0
CZ0002001753	21.12.2037	CZK	plovoucí	3,38%	0	0	0
Grand Total					3 000 000 000	55 293 750	3 055 293 750

Záznamy s nulovou výší Celkových dluhů v Kč představují emise, které nejsou v oběhu (ve významu dle §31a (2) ZoD).

Struktura splatnosti krytých dluhopisů

Zbytková splatnost	Počet emisí	Objem v Kč	%
0 až 1 rok	1	750 000 000	25,00%
1 až 2 roky	1	750 000 000	25,00%
2 až 3 roky	1	750 000 000	25,00%
3 až 4 roky	1	750 000 000	25,00%
10 až 20 let	26	0	0,00%
Celkem	30	3 000 000 000	100,00%

Metrika Zbytková splatnost dluhopisů uvažuje datum smluvní splatnosti (definované v emisních podmínkách). Dluhopisy emitentem zpětně odkoupené na základě call opce a držené na vlastní knize zůstávají nadále v platnosti a mohou být v budoucnu opět uvedeny do oběhu.

Dluhopisy v krytém bloku Komerční_banká_HZL_0000 nemají definovanou strukturu prodloužitelné splatnosti.

Struktura splatnosti krycích aktiv

Residual life	Number of loans	Balance	%
0 až 1 rok	17	1 618 539	0,05%
1 až 2 roky	18	3 649 933	0,12%
2 až 3 roky	17	4 851 124	0,16%
3 až 4 roky	30	9 112 319	0,29%
4 až 5 roky	29	13 273 193	0,43%
5 až 10 roky	178	153 354 324	4,92%
10 až 20 let	566	861 505 645	27,63%
20 + let	691	2 070 608 336	66,41%
Grand Total	1 546	3 117 973 412	100,00%

Detailní přehled krytého bloku

Počet hypotečních úvěrů	1 546
Počet dlužníků	1 542
Počet nemovitostí	1 985
Nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	3 127 509 099
Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	3 117 973 412
Celková hodnota nemovitého zajištění v Kč	6 500 248 032
Vážený průměr doby od sjednání úvěru	5,3 let
Vážený průměr doby do splatnosti úvěru	21,9 let
Vážený průměr doby do konce fixace	1,9 let
WAL hypotečních úvěrů	12,8 let
WAL krytých dluhopisů	1,6 let
Vážený průměr LTV hypotečních úvěrů	58,95%
Počet hypotečních úvěrů v selhání podle čl. 178 CRR (včetně DPD > 90)	0
Podíl hyp. úvěrů v selhání podle čl. 178 CRR (včetně DPD > 90) z portfolia	0,00%
Objem hypotečních úvěrů 10 největších dlužníků v Kč	114 248 334
10 největších hypotečních úvěrů jako % z celku	3,66%
Úvěry zaměstnancům v Kč	81 221 701
Úvěry zaměstnancům jako % z celku	2,61%

Pro úvěry, které mají zajištěnou budoucí hodnotu úrokové sazby formou smluvního dodatku (ve kterém se klient banky zřekl možnosti předčasného splacení úvěru), zahrnuje metrika doba do konce fixace rovněž dobu platnosti dodatku o budoucí úrokové sazbě.

Metrika WAL (Weighted Average Life) představuje váženou průměrnou životnost, tedy vážený průměr dob splatnosti jednotlivých jistinných peněžních toků. Všechny úvěry splňují požadavky §31 ZoD.

Výhled čistého odtoku likvidity na následujících 6 měsících

Měsíc	Přítok likvidity	Odtok likvidity	Total
2026-10	20 022 470	0	20 022 470
2026-11	20 079 070	-814 500 000	-794 420 930
2026-12	20 115 658	0	20 115 658
2027-01	20 132 245	0	20 132 245
2027-02	20 166 146	0	20 166 146
2027-03	20 166 776	0	20 166 776
Celkem	120 682 366	-814 500 000	-693 817 634

Předpoklady přijaté při modelování výhledu likvidity:

- přítok likvidity je modelován jako součet řádných smluvních splátek hypotečních úvěrů v aktivech bloku
- odtok likvidity je modelován jako součet úrokové a jistinné platby dluhopisů v dlužích bloku
- v případě emisí v oběhu s definovaným datem call opce je splatnost pro účely výhledu peněžních toků modelována k datu call opce

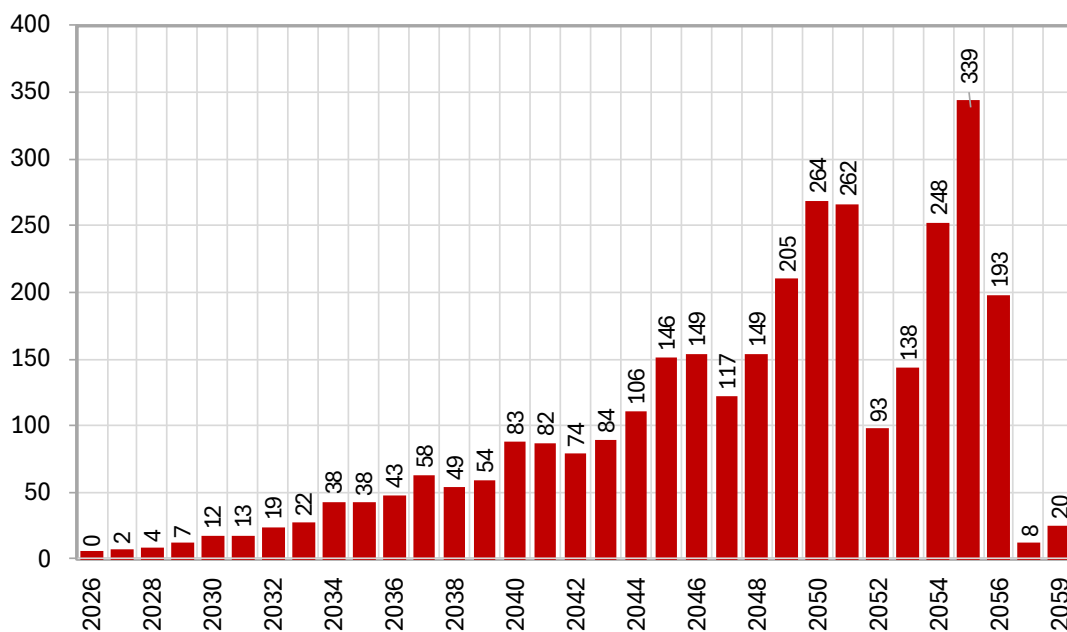
Produktová škála hypotečních úvěrů v krycím portfoliu

Účel úvěru	Počet úvěrů	Nominální hodnota celkem	%
Koupě	967	2 061 774 543	66,13%
Výstavba	142	338 512 308	10,86%
Rekonstrukce	121	141 528 973	4,54%
Refinancování	294	514 196 721	16,49%
Ostatní	22	61 960 867	1,99%
Celkem	1 546	3 117 973 412	100,00%

Přehled krycích aktiv

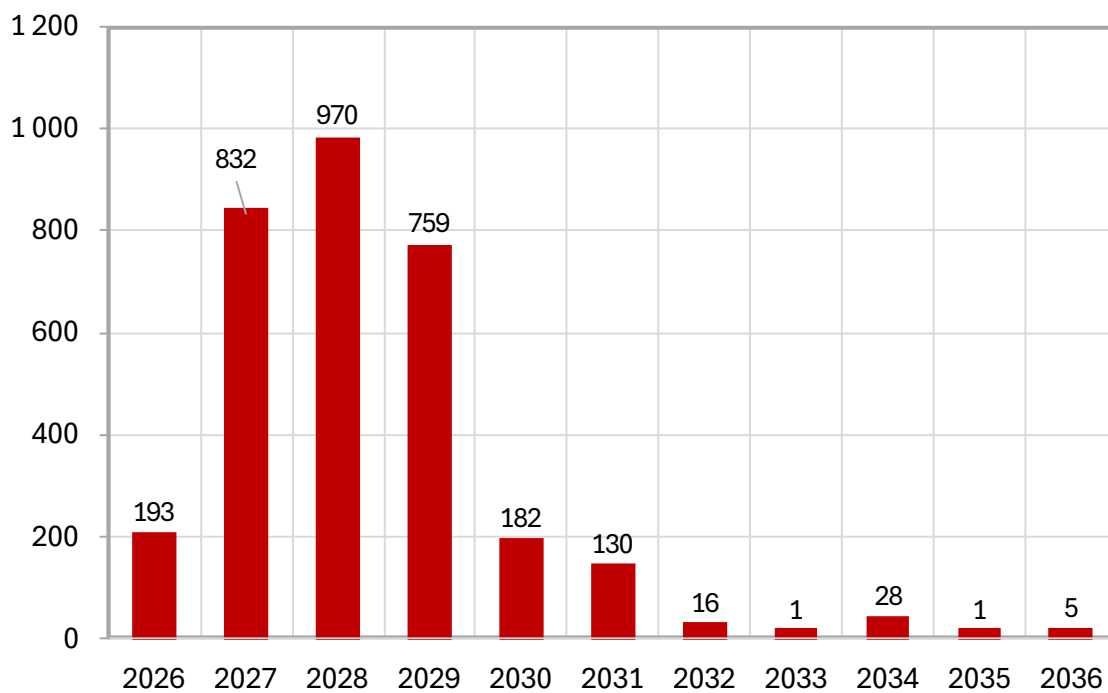
Profil smluvní splatnosti hypotečních úvěrů

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



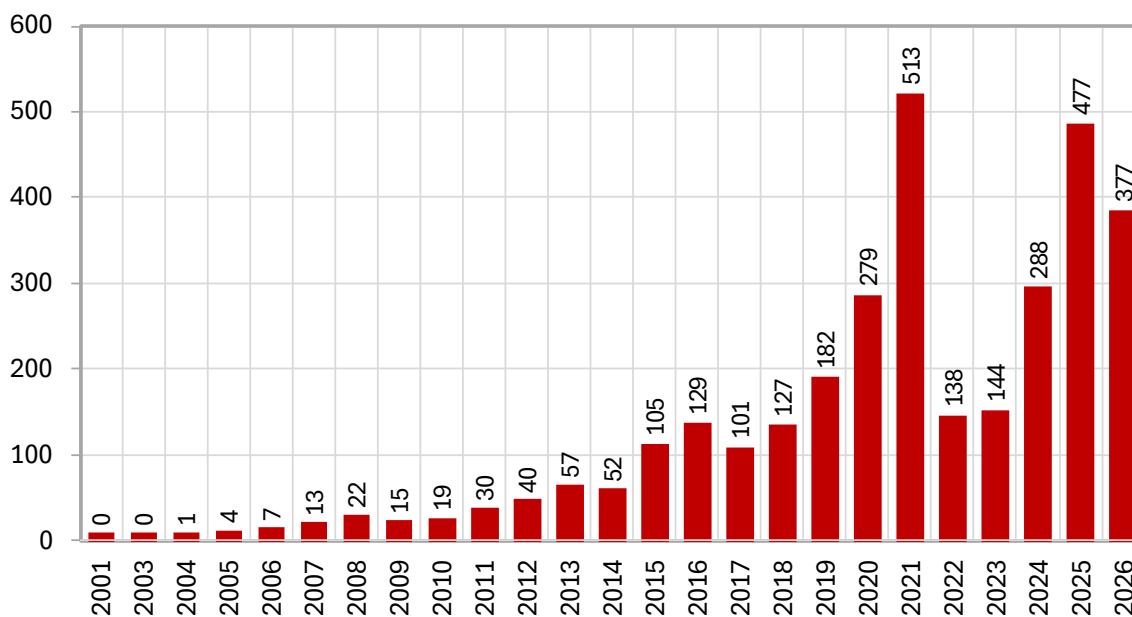
Profil refixace úrokové sazby

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



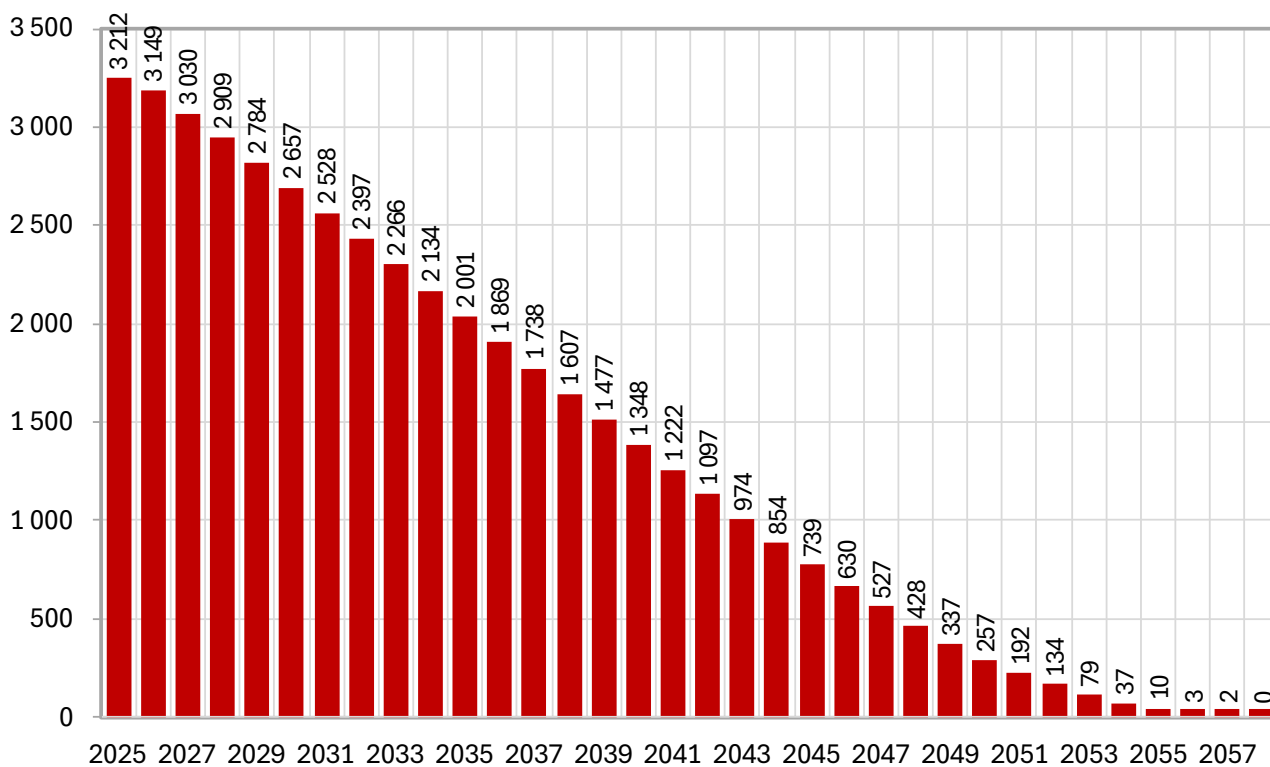
Profil období sjednání hypotečních úvěrů

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



Profil smluvní amortizace hypotečních úvěrů

Očekávaný zůstatek hypotečních úvěrů ke konci roku v mil. Kč



Interval sazby	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
0% - 2%	124	283 352 537	9,09%
2% - 3%	347	582 473 579	18,68%
3% - 5%	860	1 991 265 135	63,86%
5% - 7%	215	260 882 161	8,37%
Celkem	1 546	3 117 973 412	100,00%

Interval LTV	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
0% - 40%	503	565 201 619	18,13%
40% - 50%	219	407 130 878	13,06%
50% - 60%	262	552 530 942	17,72%
60% - 70%	257	628 803 243	20,17%
70% - 80%	188	590 859 098	18,95%
80% - 90%	107	352 686 674	11,31%
90% - 100%	10	20 760 957	0,67%
Celkem	1 546	3 117 973 412	100,00%

Interval výše úvěru	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
0 - 1 000 000	539	287 432 936	9,22%
1 000 000 - 2 000 000	410	598 518 308	19,20%
2 000 000 - 3 000 000	257	641 509 940	20,57%
3 000 000 - 4 000 000	149	521 630 680	16,73%
4 000 000 - 5 000 000	94	420 442 492	13,48%
more	97	648 439 055	20,80%
Celkem	1 546	3 117 973 412	100,00%

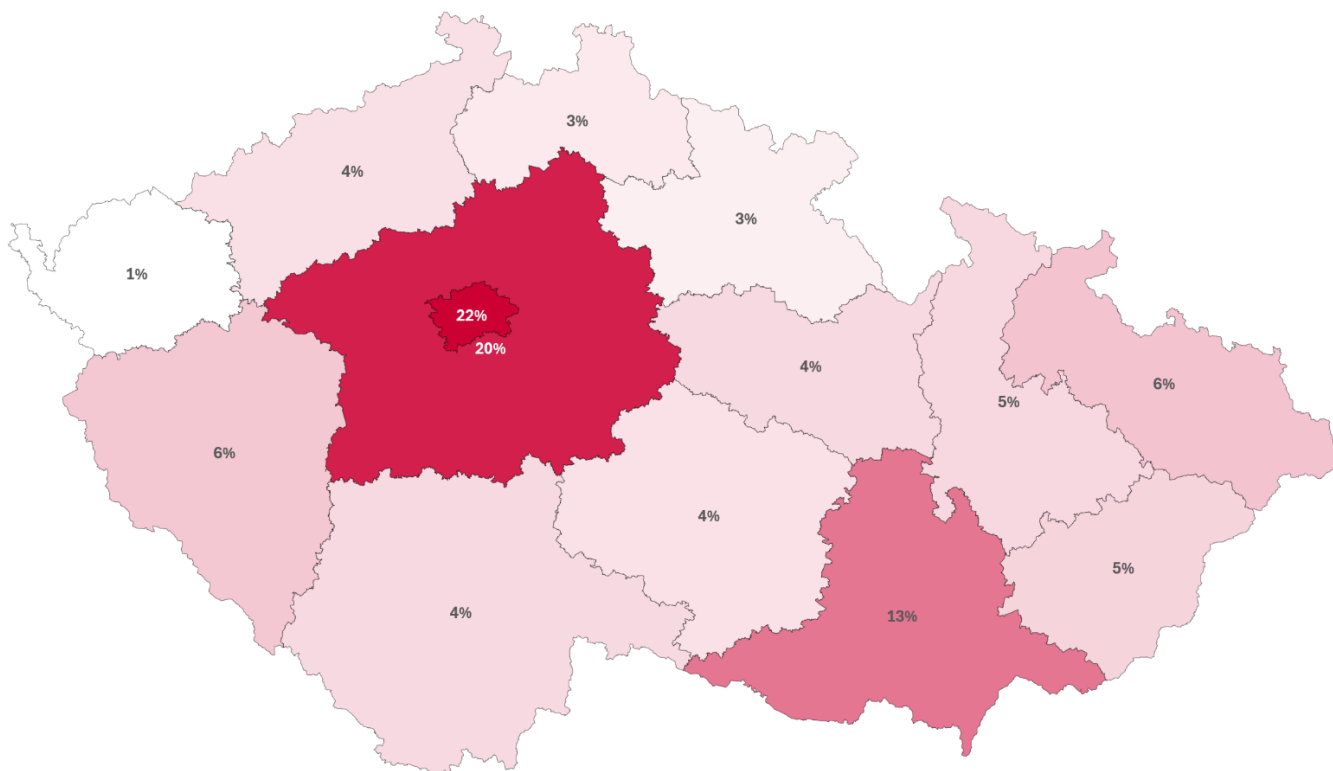
Doba od sjednání	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
do 12 měsíců	142	542 033 442	17,38%
12 až 24 měsíců	106	351 399 059	11,27%
24 až 36 měsíců	102	302 223 721	9,69%
36 až 60 měsíců	131	351 106 968	11,26%
více než 60 měsíců	1 065	1 571 210 221	50,39%
Celkem	1 546	3 117 973 412	100,00%

Prodlení hypotečního dlužníka	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
bez prodlení ve splátkách	1 536	3 107 189 598	99,65%
1 až 30 dní	9	9 739 456	0,31%
30 až 60 dní	1	1 044 358	0,03%
Celkem	1 546	3 117 973 412	99,97%

Zeměpisné rozdělení

Kraj	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Hlavní město Praha	294	1 456 596 957	22,41%
Jihočeský kraj	97	287 265 039	4,42%
Jihomoravský kraj	218	820 243 631	12,62%
Karlovarský kraj	52	85 106 264	1,31%
Kraj Vysočina	86	248 163 923	3,82%
Královéhradecký kraj	70	172 910 112	2,66%
Liberecký kraj	77	202 787 054	3,12%
Moravskoslezský kraj	161	401 862 501	6,18%
Olomoucký kraj	110	295 102 701	4,54%
Pardubický kraj	106	288 256 566	4,43%
Plzeňský kraj	147	382 712 923	5,89%
Středočeský kraj	335	1 291 939 036	19,88%
Ústecký kraj	126	249 777 348	3,84%
Zlínský kraj	106	317 523 975	4,88%
Celkem	1 985	6 500 248 032	100,00%

Hodnota nemovitosti v mld. Kč



Metody ocenění

Metoda ocenění	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Cena obvyklá - interní odhadce	1 375	4 324 487 353	66,53%
Cena obvyklá - externí odhadce	574	2 126 257 138	32,71%
Cena obvyklá - DTS	9	24 910 908	0,38%
Modelové ocenění (LuxPi	17	20 892 633	0,32%
Předběžné stanovisko	1	0	0,00%
Ostatní metody interního ocenění	9	3 700 000	0,06%
Celkem	1 985	6 500 248 032	100,00%

Cenou obvyklou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejné, případně obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, rizika, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně kupujícího nebo prodávajícího, nepředvídatelné důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Legislativa ČR upravuje specificky definici obvyklé ceny, ve které je požadováno zohlednění všech okolností, které mají na cenu vliv.

V praxi se cena obvyklá stanovuje především s ohledem na právní stav nemovitosti, existenci věcných břemen nebo obdobných zatížení, umístění nemovitosti, využitelnost a technický stav, smluvní dokumenty vážící se k oceňované nemovitosti, místní podmínky trhu s nemovitostmi a jeho předpokládaný vývoj, výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí. Cena obvyklá nepřipouští používání prohlášení o vyloučení zodpovědnosti. V procesu stanovení obvyklé ceny jsou používány následující obvyklé parametry, které do ocenění vstupují: výše obvyklého nájemného, obvyklé náklady, obvyklá neobsazenost, obvyklé prodeje, atd.