

# KB Local Cover Pool

## *Komerční banka\_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 30.09.2025.

### Základní přehled krytého bloku

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Způsobilé dluhy                   | 3 874 038 195 |
| Dluhy z krytých dluhopisů v oběhu | 3 874 038 195 |
| Dluhy související                 | 0             |
| <hr/>                             |               |
| Krycí aktiva                      | 3 955 049 866 |
| Pohledávky z hypotečních úvěrů    | 3 955 049 866 |

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                | 2.09%   |
| <hr/>                                                 |         |
| Statutární limit podílu hypotečních úvěrů na aktivech | 85.00%  |
| Skutečná hodnota podílu hypotečních úvěrů na aktivech | 102.09% |

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         | Měna | Úročení  | Sazba | Nominál       | AUV        | Celkové dluhy v Kč |
|--------------|------|----------|-------|---------------|------------|--------------------|
| CZ0002003346 | CZK  | pevné    | 3.50% | 800 000 000   | 18 744 444 | 818 744 444        |
| CZ0002003742 | CZK  | pevné    | 2.00% | 750 000 000   | 13 041 667 | 763 041 667        |
| CZ0002003759 | CZK  | pevné    | 2.10% | 750 000 000   | 13 431 250 | 763 431 250        |
| CZ0002003767 | CZK  | pevné    | 2.20% | 750 000 000   | 14 254 167 | 764 254 167        |
| CZ0002003775 | CZK  | pevné    | 2.30% | 750 000 000   | 14 566 667 | 764 566 667        |
| CZ0002001373 | CZK  | plovoucí | 3.30% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001324 | CZK  | plovoucí | 3.30% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001332 | CZK  | plovoucí | 3.30% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001399 | CZK  | plovoucí | 3.30% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001381 | CZK  | plovoucí | 3.30% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001365 | CZK  | plovoucí | 3.30% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001357 | CZK  | plovoucí | 3.30% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001340 | CZK  | plovoucí | 3.30% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001431 | CZK  | plovoucí | 3.30% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001480 | CZK  | plovoucí | 3.30% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001449 | CZK  | plovoucí | 3.30% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001472 | CZK  | plovoucí | 3.30% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001464 | CZK  | plovoucí | 3.30% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001456 | CZK  | plovoucí | 3.30% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001498 | CZK  | plovoucí | 3.29% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001522 | CZK  | plovoucí | 3.29% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001506 | CZK  | plovoucí | 3.29% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001530 | CZK  | plovoucí | 3.29% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001514 | CZK  | plovoucí | 3.29% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001548 | CZK  | plovoucí | 3.29% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001555 | CZK  | plovoucí | 3.28% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001563 | CZK  | plovoucí | 3.28% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001571 | CZK  | plovoucí | 3.28% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001589 | CZK  | plovoucí | 3.28% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001753 | CZK  | plovoucí | 3.38% | 0             | 0          | 0                  |
| CZ0002001746 | CZK  | plovoucí | 6.47% | 0             | 0          | 0                  |
| Celkem       |      |          |       | 3 800 000 000 | 74 038 195 | 3 874 038 195      |

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

## Splatnost jednotlivých emisí

| ISIN         | Datum smluvní splatnosti | Datum call opce |
|--------------|--------------------------|-----------------|
| CZ0002003346 | 2026-01-31               |                 |
| CZ0002003742 | 2026-11-18               |                 |
| CZ0002003759 | 2027-11-24               |                 |
| CZ0002003767 | 2028-11-20               |                 |
| CZ0002003775 | 2029-11-27               |                 |
| CZ0002001373 | 2037-11-16               |                 |
| CZ0002001324 | 2037-11-16               |                 |
| CZ0002001332 | 2037-11-16               |                 |
| CZ0002001399 | 2037-11-16               |                 |
| CZ0002001381 | 2037-11-16               |                 |
| CZ0002001365 | 2037-11-16               |                 |
| CZ0002001357 | 2037-11-16               |                 |
| CZ0002001340 | 2037-11-16               |                 |
| CZ0002001431 | 2037-11-30               |                 |
| CZ0002001480 | 2037-11-30               |                 |
| CZ0002001449 | 2037-11-30               |                 |
| CZ0002001472 | 2037-11-30               |                 |
| CZ0002001464 | 2037-11-30               |                 |
| CZ0002001456 | 2037-11-30               |                 |
| CZ0002001498 | 2037-12-07               |                 |
| CZ0002001522 | 2037-12-07               |                 |
| CZ0002001506 | 2037-12-07               |                 |
| CZ0002001530 | 2037-12-07               |                 |
| CZ0002001514 | 2037-12-07               |                 |
| CZ0002001548 | 2037-12-07               |                 |
| CZ0002001555 | 2037-12-12               |                 |
| CZ0002001563 | 2037-12-12               |                 |
| CZ0002001571 | 2037-12-12               |                 |
| CZ0002001589 | 2037-12-12               |                 |
| CZ0002001753 | 2037-12-21               |                 |
| CZ0002001746 | 2037-12-28               |                 |

## Struktura splatnosti krytých dluhopisů

| Zbytková splatnost | Počet emisí | Objem v Kč    | %       |
|--------------------|-------------|---------------|---------|
| 0 až 1 rok         | 1           | 800 000 000   | 21.05%  |
| 1 až 2 roky        | 1           | 750 000 000   | 19.74%  |
| 2 až 3 roky        | 1           | 750 000 000   | 19.74%  |
| 3 až 4 roky        | 1           | 750 000 000   | 19.74%  |
| 4 až 5 let         | 1           | 750 000 000   | 19.74%  |
| 10 až 20 let       | 26          | 0             | 0.00%   |
| Celkem             | 31          | 3 800 000 000 | 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 banka\_HZL\_0000* nemají definovanou strukturu prodloužitelné splatnosti.

## Struktura splatnosti krycích aktiv

| Zbytková splatnost | Počet úvěrů  | Zůstatek v Kč        | %              |
|--------------------|--------------|----------------------|----------------|
| 0 až 1 rok         | 29           | 2 635 109            | 0.07%          |
| 1 až 2 roky        | 27           | 5 275 675            | 0.13%          |
| 2 až 3 roky        | 32           | 11 317 341           | 0.29%          |
| 3 až 4 roky        | 34           | 12 163 413           | 0.31%          |
| 4 až 5 let         | 40           | 16 543 015           | 0.42%          |
| 5 až 10 let        | 244          | 202 557 487          | 5.12%          |
| 10 až 20 let       | 799          | 1 117 158 196        | 28.25%         |
| více než 20 let    | 956          | 2 587 399 631        | 65.42%         |
| <b>Celkem</b>      | <b>2 161</b> | <b>3 955 049 866</b> | <b>100.00%</b> |

## Detailní přehled krytého bloku

|                                                                            |               |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Počet hypotečních úvěrů                                                    | 2 161         |
| Počet dlužníků                                                             | 2 156         |
| Počet nemovitostí                                                          | 2 768         |
| Nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč                                   | 3 967 954 939 |
| Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč                           | 3 955 049 866 |
| Celková hodnota nemovitého zajištění v Kč                                  | 8 168 547 550 |
| Vážený průměr doby od sjednání úvěru                                       | 5.6 let       |
| Vážený průměr doby do splatnosti úvěru                                     | 21.3 let      |
| Vážený průměr doby do konce fixace                                         | 2.2 let       |
| WAL hypotečních úvěrů                                                      | 12.2 let      |
| WAL krytých dluhopisů                                                      | 2.2 let       |
| Vážený průměr LTV hypotečních úvěrů                                        | 58.84%        |
| 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                        | 111 541 102   |
| 10 největších hypotečních úvěrů jako % z celku                             | 2.82%         |
| Úvěry zaměstnancům v Kč                                                    | 94 938 151    |
| Úvěry zaměstnancům jako % z celku                                          | 2.40%         |

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 plňují požadavky §31 ZoD.

## Výhled čistého odtoku likvidity na následujících 6 měsících

| Měsíc   | Přítok likvidity | Odtok likvidity | Čistý odtok likvidity |
|---------|------------------|-----------------|-----------------------|
| 2025-10 | 25 586 289       | 0               | 25 586 289            |
| 2025-11 | 25 585 339       | -64 455 852     | -38 870 513           |
| 2025-12 | 25 579 059       | 0               | 25 579 059            |
| 2026-01 | 25 567 969       | -827 980 835    | -802 412 866          |
| 2026-02 | 25 563 312       | 0               | 25 563 312            |
| 2026-03 | 25 347 913       | 0               | 25 347 913            |
| Celkem  | 153 229 880      | -892 436 687    | -739 206 807          |

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         | 1 279       | 2 601 533 579            | 65.78%  |
| Výstavba      | 205         | 452 699 492              | 11.45%  |
| Rekonstrukce  | 165         | 168 062 569              | 4.25%   |
| Refinancování | 395         | 614 464 579              | 15.54%  |
| Ostatní       | 117         | 118 289 645              | 2.99%   |
| Celkem        | 2 161       | 3 955 049 866            | 100.00% |

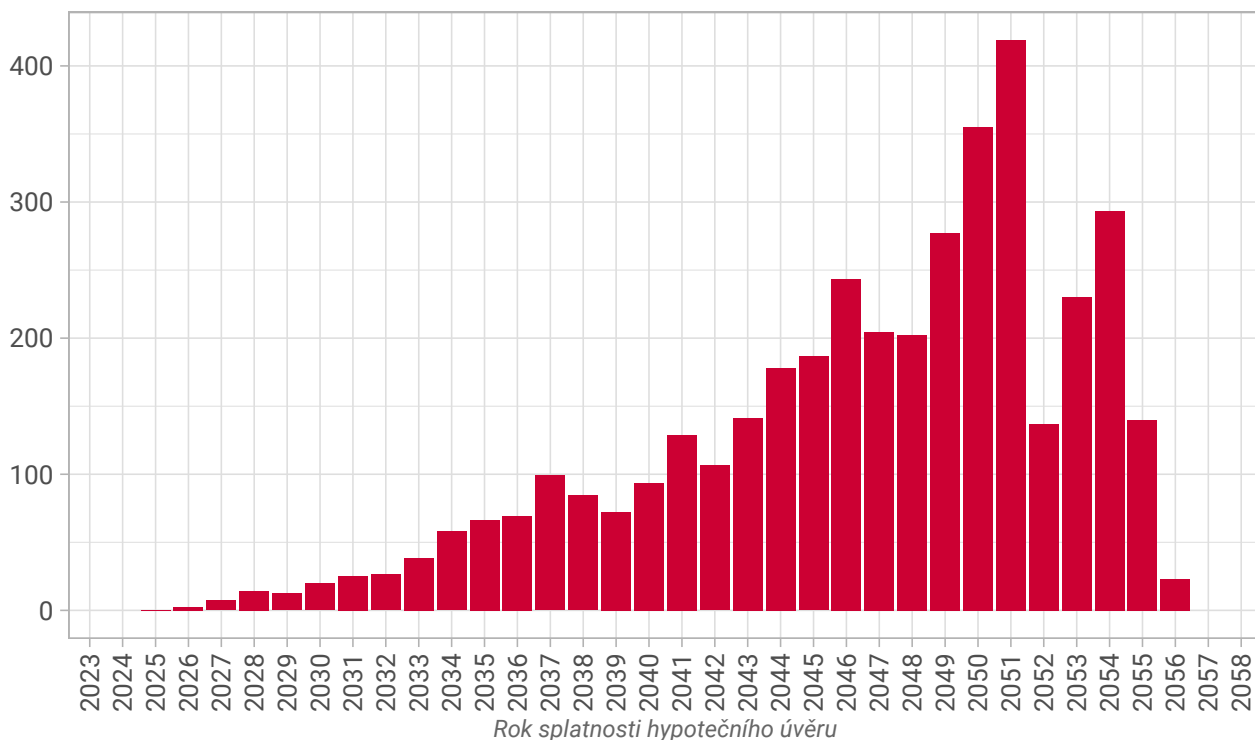
## Dopady moratoria splátek v souvislosti s pandemií COVID-19

|                                               |       |
|-----------------------------------------------|-------|
| Úvěry v COVID-19 moratoriu v Kč               | 0     |
| Úvěry v COVID-19 moratoriu jako podíl z celku | 0.00% |

## Přehled krycích aktiv

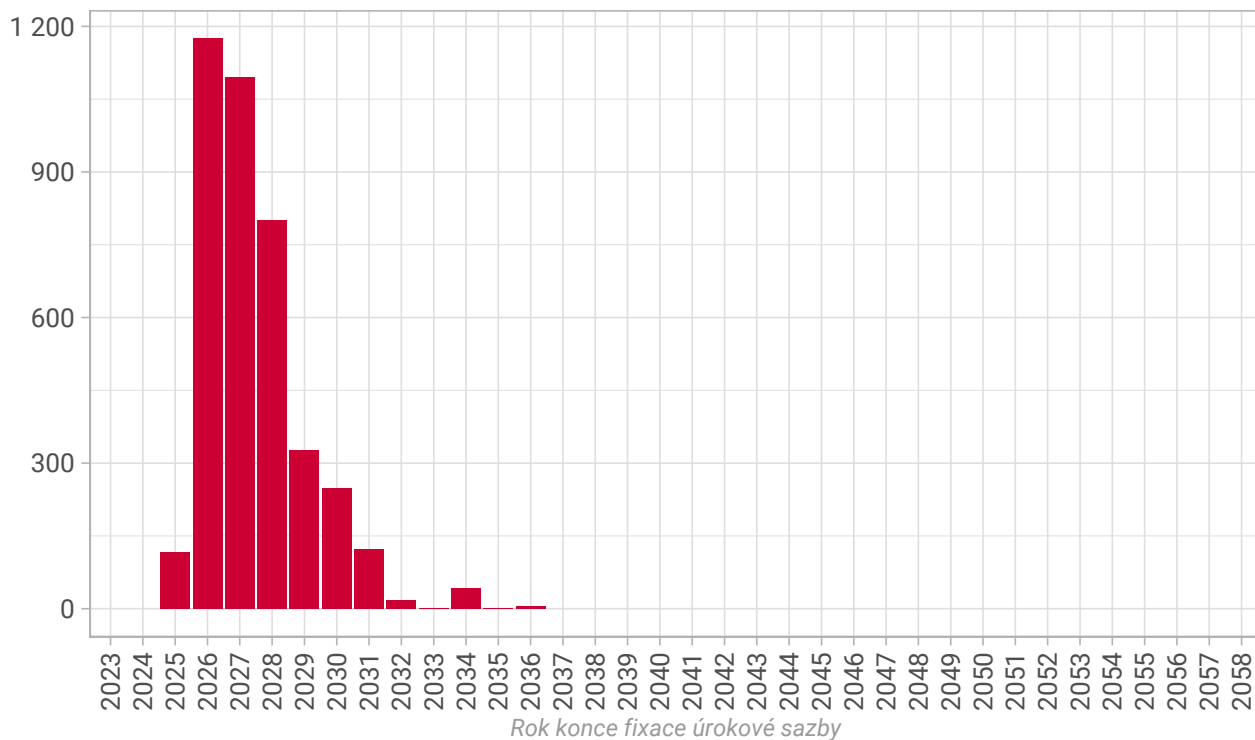
### Profil smluvní splatnosti hypotečních úvěrů

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



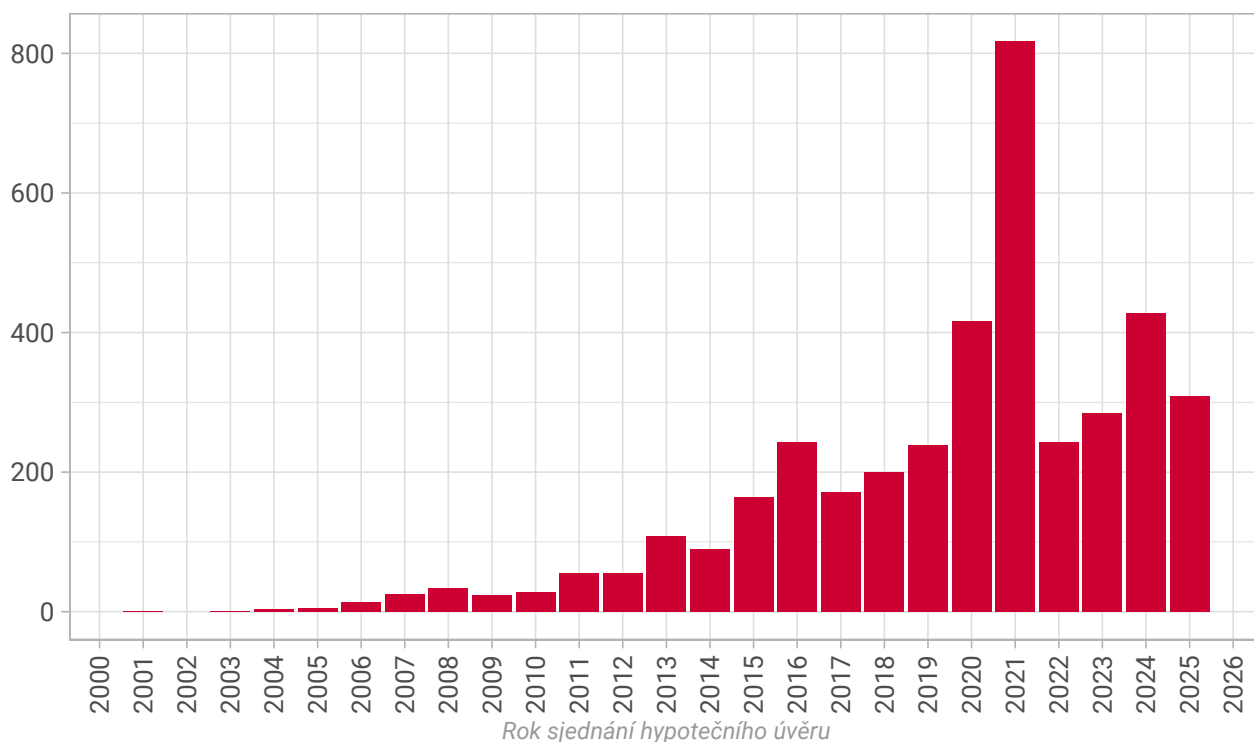
### Profil refixace úrokové sazby

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



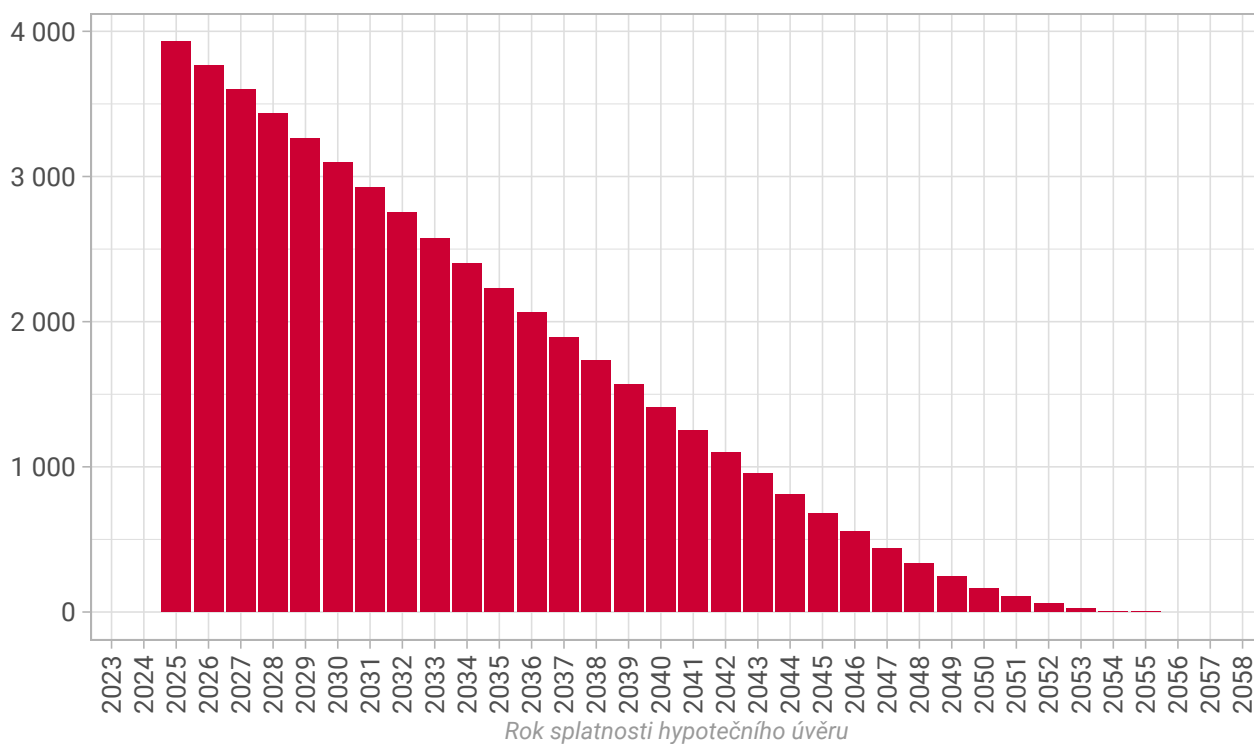
## Profil období sjednání hypotečních úvěrů

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%        | 282         | 591 146 294   | 14.95%  |
| 2% - 3%        | 736         | 1 265 169 821 | 31.99%  |
| 3% - 5%        | 661         | 1 430 007 947 | 36.16%  |
| 5% - 7%        | 482         | 668 725 804   | 16.91%  |
| Celkem         | 2 161       | 3 955 049 866 | 100.00% |

| Interval LTV | Počet úvěrů | Zůstatek v Kč | %       |
|--------------|-------------|---------------|---------|
| 0% - 40%     | 726         | 761 502 821   | 19.25%  |
| 40% - 50%    | 272         | 440 464 633   | 11.14%  |
| 50% - 60%    | 358         | 723 038 614   | 18.28%  |
| 60% - 70%    | 391         | 830 986 846   | 21.01%  |
| 70% - 80%    | 262         | 758 985 693   | 19.19%  |
| 80% - 90%    | 139         | 417 263 697   | 10.55%  |
| 90% - 100%   | 13          | 22 807 563    | 0.58%   |
| Celkem       | 2 161       | 3 955 049 866 | 100.00% |

| Interval výše úvěru   | Počet úvěrů | Zůstatek v Kč | %       |
|-----------------------|-------------|---------------|---------|
| 0 - 1 000 000         | 841         | 458 810 973   | 11.60%  |
| 1 000 000 - 2 000 000 | 583         | 848 741 454   | 21.46%  |
| 2 000 000 - 3 000 000 | 340         | 844 548 611   | 21.35%  |
| 3 000 000 - 4 000 000 | 186         | 645 540 371   | 16.32%  |
| 4 000 000 - 5 000 000 | 109         | 488 710 748   | 12.36%  |
| více                  | 102         | 668 697 708   | 16.91%  |
| Celkem                | 2 161       | 3 955 049 866 | 100.00% |

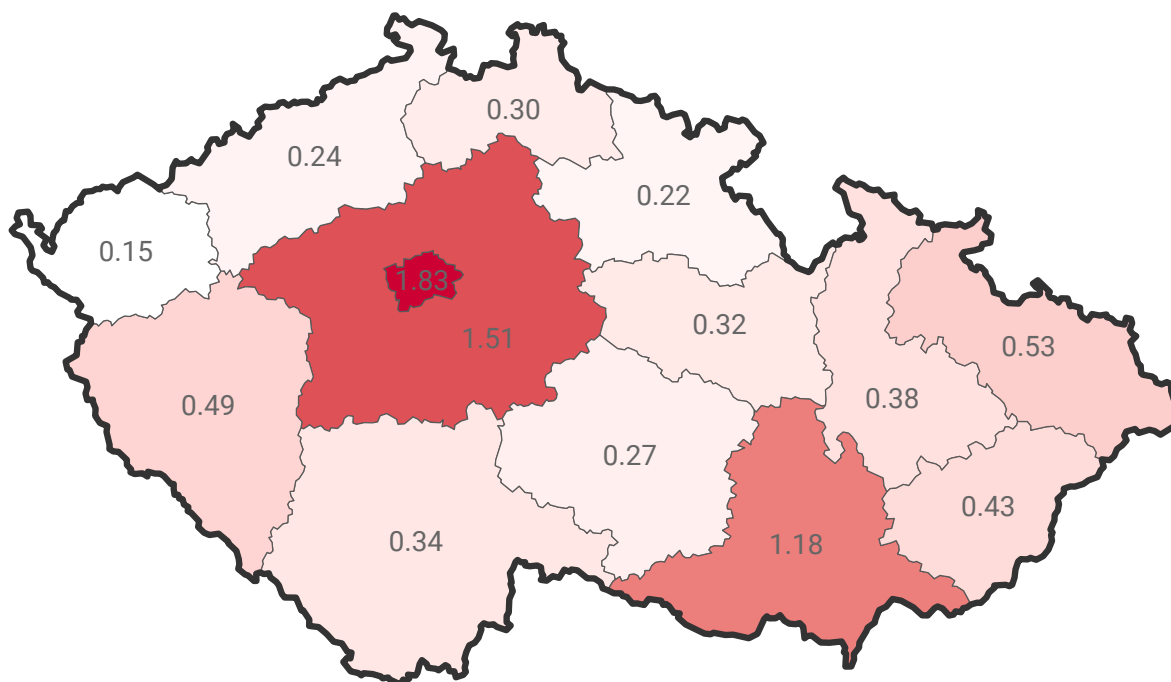
| Doba od sjednání   | Počet úvěrů | Zůstatek v Kč | %       |
|--------------------|-------------|---------------|---------|
| do 12 měsíců       | 126         | 390 732 889   | 9.88%   |
| 12 až 24 měsíců    | 143         | 428 390 214   | 10.83%  |
| 24 až 36 měsíců    | 88          | 243 113 698   | 6.15%   |
| 36 až 60 měsíců    | 397         | 1 133 731 552 | 28.67%  |
| více než 60 měsíců | 1 407       | 1 759 081 513 | 44.48%  |
| Celkem             | 2 161       | 3 955 049 866 | 100.00% |

| Prodlení hypotečního dlužníka | Počet úvěrů | Zůstatek v Kč | %       |
|-------------------------------|-------------|---------------|---------|
| bez prodlení ve splátkách     | 2 156       | 3 950 937 205 | 99.90%  |
| 1 až 30 dní                   | 5           | 4 112 661     | 0.10%   |
| Celkem                        | 2 161       | 3 955 049 866 | 100.00% |

## Zeměpisné rozdělení

| Kraj                 | Počet zástav | Hodnota zástav       | %              |
|----------------------|--------------|----------------------|----------------|
| Hlavní město Praha   | 420          | 1 834 015 438        | 22.45%         |
| Jihomoravský kraj    | 347          | 1 180 360 556        | 14.45%         |
| Jihočeský kraj       | 125          | 338 907 492          | 4.15%          |
| Karlovarský kraj     | 81           | 146 283 349          | 1.79%          |
| Kraj Vysočina        | 114          | 267 787 652          | 3.28%          |
| Královéhradecký kraj | 102          | 223 605 302          | 2.74%          |
| Liberecký kraj       | 107          | 296 242 418          | 3.63%          |
| Moravskoslezský kraj | 235          | 530 959 974          | 6.50%          |
| Olomoucký kraj       | 146          | 376 519 142          | 4.61%          |
| Pardubický kraj      | 129          | 317 363 432          | 3.89%          |
| Plzeňský kraj        | 202          | 486 989 022          | 5.96%          |
| Středočeský kraj     | 462          | 1 505 161 598        | 18.43%         |
| Zlínský kraj         | 159          | 428 896 309          | 5.25%          |
| Ústecký kraj         | 139          | 235 455 866          | 2.88%          |
| <b>Celkem</b>        | <b>2 768</b> | <b>8 168 547 550</b> | <b>100.00%</b> |

## Hodnota nemovitosti v mld. Kč



## Metody ocenění

| Metoda ocenění                   | Počet zástav | Hodnota zástav | %       |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Cena obvyklá - interní odhadce   | 2 082        | 6 187 566 880  | 75.75%  |
| Cena obvyklá - externí odhadce   | 660          | 1 951 958 115  | 23.90%  |
| Cena obvyklá - DTS               | 7            | 17 349 170     | 0.212%  |
| Modelové ocenění (LuxPi)         | 8            | 7 973 384      | 0.0976% |
| Ostatní metody interního ocenění | 11           | 3 700 000      | 0.0453% |
| Celkem                           | 2 768        | 8 168 547 550  | 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 přikládaná 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.