

# 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 reportovacím datu 30.06.2022.

### Základní přehled krytého bloku

Způsobilé dluhy	14 557 268 876
Dluhy z krytých dluhopisů v oběhu	14 557 268 876
Dluhy související	0
Krycí aktiva	14 851 816 487
Pohledávky z hypotečních úvěrů	14 851 816 487

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	2.02%
Statutární limit podílu hypotečních úvěrů na aktivech	85.00%
Skutečná hodnota podílu hypotečních úvěrů na aktivech	102.02%

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
CZ0002002801	CZK	pevné	2.55%	2 200 000 000	29 608 333	2 229 608 333
CZ0002003361	CZK	pevné	3.00%	900 000 000	11 325 000	911 325 000
CZ0002003353	CZK	pevné	3.50%	1 117 000 000	16 398 181	1 133 398 181
CZ0002003346	CZK	pevné	3.50%	800 000 000	11 744 444	811 744 444
CZ0002003742	CZK	pevné	2.00%	750 000 000	9 291 667	759 291 667
CZ0002003759	CZK	pevné	2.10%	750 000 000	9 493 750	759 493 750
CZ0002003767	CZK	pevné	2.20%	750 000 000	10 129 167	760 129 167
CZ0002003775	CZK	pevné	2.30%	750 000 000	10 254 167	760 254 167
CZ0002001332	CZK	plovoucí	0.00%	0	0	0
CZ0002001373	CZK	plovoucí	1.51%	1 000 000 000	5 662 500	1 005 662 500
CZ0002001365	CZK	plovoucí	1.42%	1 000 000 000	5 325 000	1 005 325 000
CZ0002001324	CZK	plovoucí	0.00%	0	0	0
CZ0002001357	CZK	plovoucí	0.00%	0	0	0
CZ0002001340	CZK	plovoucí	0.00%	0	0	0
CZ0002001431	CZK	plovoucí	3.00%	0	0	0
CZ0002001456	CZK	plovoucí	1.40%	1 200 000 000	9 940 000	1 209 940 000
CZ0002001449	CZK	plovoucí	1.30%	1 200 000 000	9 230 000	1 209 230 000
CZ0002001530	CZK	plovoucí	3.00%	0	0	0
CZ0002001506	CZK	plovoucí	6.03%	0	0	0
CZ0002001522	CZK	plovoucí	1.44%	1 000 000 000	960 000	1 000 960 000
CZ0002001548	CZK	plovoucí	3.00%	0	0	0
CZ0002001514	CZK	plovoucí	1.36%	1 000 000 000	906 667	1 000 906 667
CZ0002001571	CZK	plovoucí	0.15%	0	0	0
CZ0002001555	CZK	plovoucí	0.15%	0	0	0
CZ0002001563	CZK	plovoucí	0.15%	0	0	0
CZ0002001589	CZK	plovoucí	0.15%	0	0	0
Celkem				14 417 000 000	140 268 876	14 557 268 876

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
CZ0002002801	2022-12-21	
CZ0002003361	2024-01-30	
CZ0002003353	2025-01-31	
CZ0002003346	2026-01-31	
CZ0002003742	2026-11-18	
CZ0002003759	2027-11-24	
CZ0002003767	2028-11-20	
CZ0002003775	2029-11-27	
CZ0002001332	2037-11-16	
CZ0002001373	2037-11-16	2024-02-16
CZ0002001365	2037-11-16	2023-02-16
CZ0002001324	2037-11-16	
CZ0002001357	2037-11-16	
CZ0002001340	2037-11-16	
CZ0002001431	2037-11-30	
CZ0002001456	2037-11-30	2023-11-30
CZ0002001449	2037-11-30	2022-11-30
CZ0002001530	2037-12-07	
CZ0002001506	2037-12-07	
CZ0002001522	2037-12-07	2024-06-07
CZ0002001548	2037-12-07	
CZ0002001514	2037-12-07	2023-06-07
CZ0002001571	2037-12-12	
CZ0002001555	2037-12-12	
CZ0002001563	2037-12-12	
CZ0002001589	2037-12-12	

## Struktura splatnosti krytých dluhopisů

Zbytková splatnost	Počet emisí	Objem v Kč	%
0 až 1 rok	1	2 200 000 000	15.26%
1 až 2 roky	1	900 000 000	6.24%
2 až 3 roky	1	1 117 000 000	7.75%
3 až 4 roky	1	800 000 000	5.55%
4 až 5 let	1	750 000 000	5.20%
5 až 10 let	3	2 250 000 000	15.61%
10 až 20 let	18	6 400 000 000	44.39%
Celkem	26	14 417 000 000	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	105	15 734 856	0.11%
1 až 2 roky	163	27 853 648	0.19%
2 až 3 roky	185	75 440 070	0.51%
3 až 4 roky	148	52 263 371	0.35%
4 až 5 let	185	100 244 159	0.67%
5 až 10 let	1 029	782 978 373	5.27%
10 až 20 let	3 086	3 980 468 962	26.80%
více než 20 let	4 437	9 816 833 048	66.10%
Celkem	9 338	14 851 816 487	100.00%

## Detailní přehled krytého bloku

Počet hypotečních úvěrů	9 338
Počet dlužníků	9 261
Počet nemovitostí	9 827
Nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	14 965 773 237
Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	14 851 816 487
Celková hodnota nemovitého zajištění v Kč	29 152 573 236
Vážený průměr doby od sjednání úvěru	4.8 let
Vážený průměr doby do splatnosti úvěru	21.6 let
Vážený průměr doby do konce fixace	4.5 let
WAL hypotečních úvěrů	11.9 let
WAL krytých dluhopisů	8.6 let
Vážený průměr LTV hypotečních úvěrů	62.14%
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	194 693 249
10 největších hypotečních úvěrů jako % z celku	1.31%
Úvěry zaměstnancům v Kč	307 772 826
Úvěry zaměstnancům jako % z celku	2.07%

Pro úvěry, které mají zajištěnou budoucí hodnotu úrokové sazby formou smluvního dodatku (ve kterém se klient banky zřekl možnosti předčasného splacení úvěru), zahrnuje metrika *dobu 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
2022-07	90 099 974	0	90 099 974
2022-08	90 143 728	0	90 143 728
2022-09	90 155 281	0	90 155 281
2022-10	89 388 453	0	89 388 453
2022-11	89 290 486	-1 296 833 676	-1 207 543 190
2022-12	89 192 612	-2 256 061 602	-2 166 868 990
Celkem	538 270 534	-3 552 895 277	-3 014 624 743

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 dluzích 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	5 123	8 967 277 414	60.38%
Výstavba	976	1 922 402 600	12.94%
Rekonstrukce	721	677 935 361	4.56%
Refinancování	1 797	2 630 730 538	17.71%
Ostatní	721	653 470 574	4.40%
Celkem	9 338	14 851 816 487	100.00%

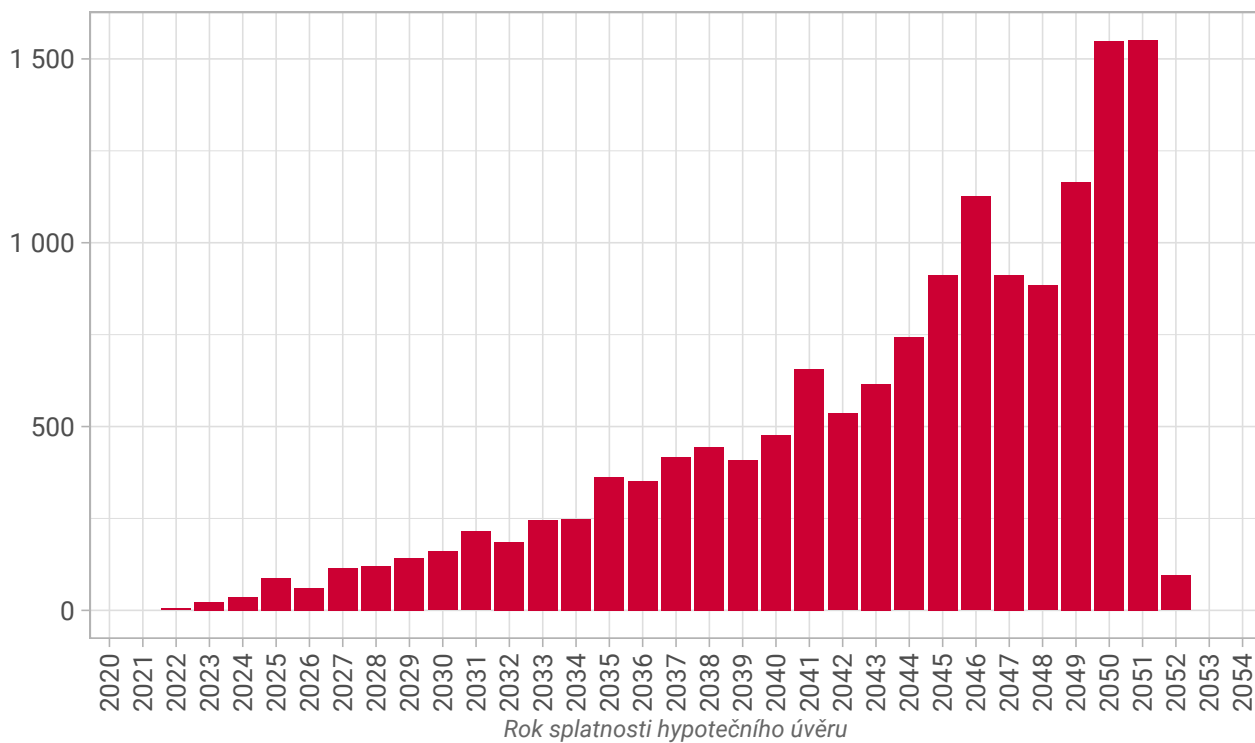
## Dopady moratoria splátek v souvislosti s pandemií COVID-19

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

## Přehled krycích aktiv

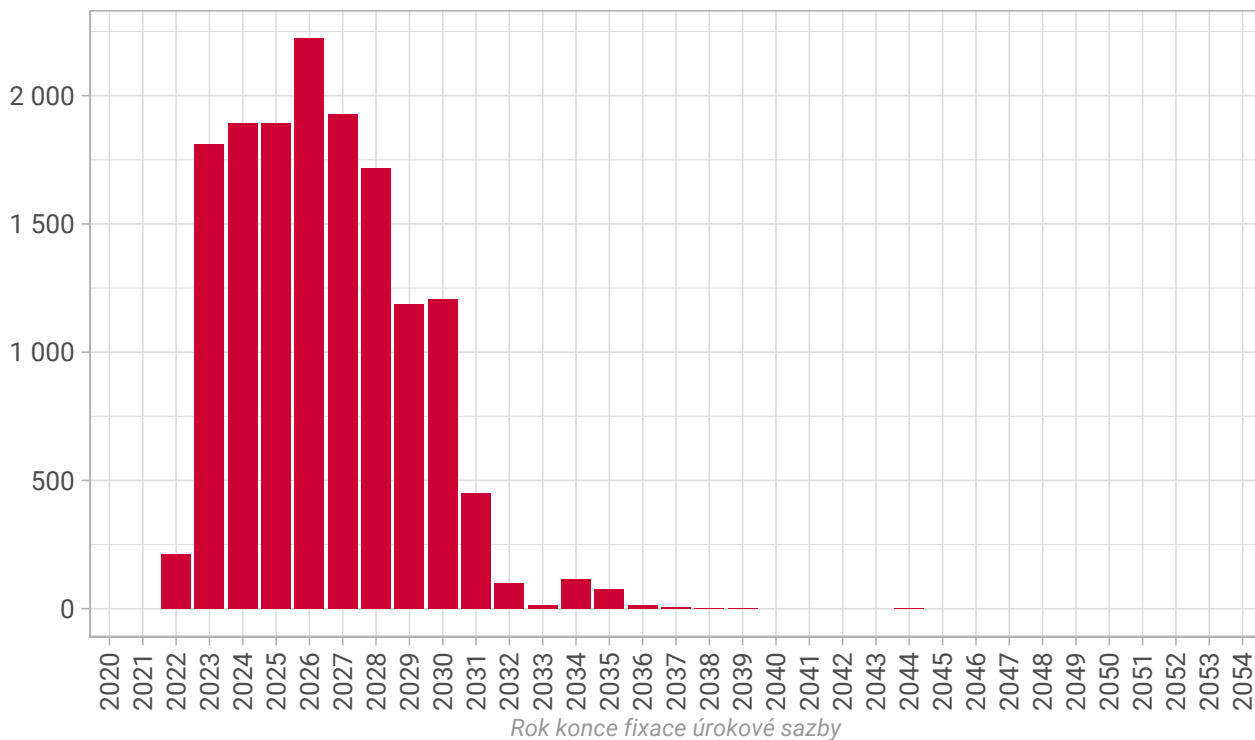
### Profil smluvní splatnosti hypotečních úvěrů

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



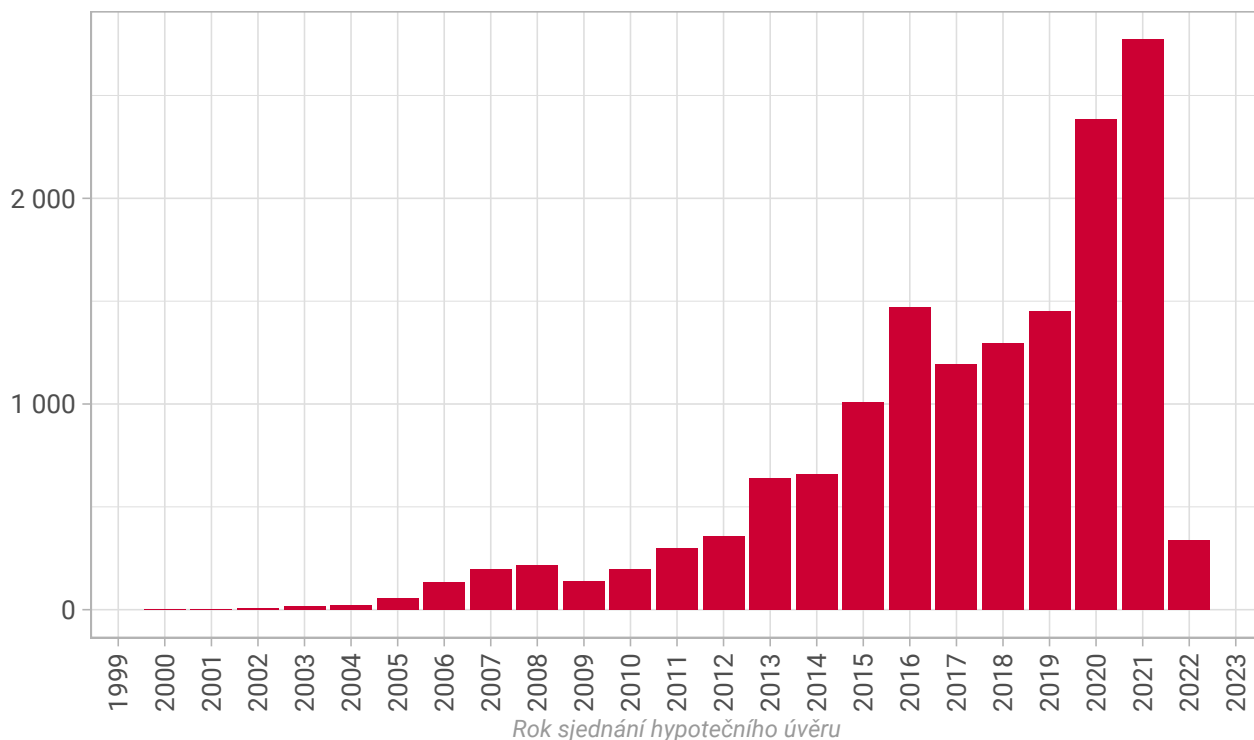
### Profil refixace úrokové sazby

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



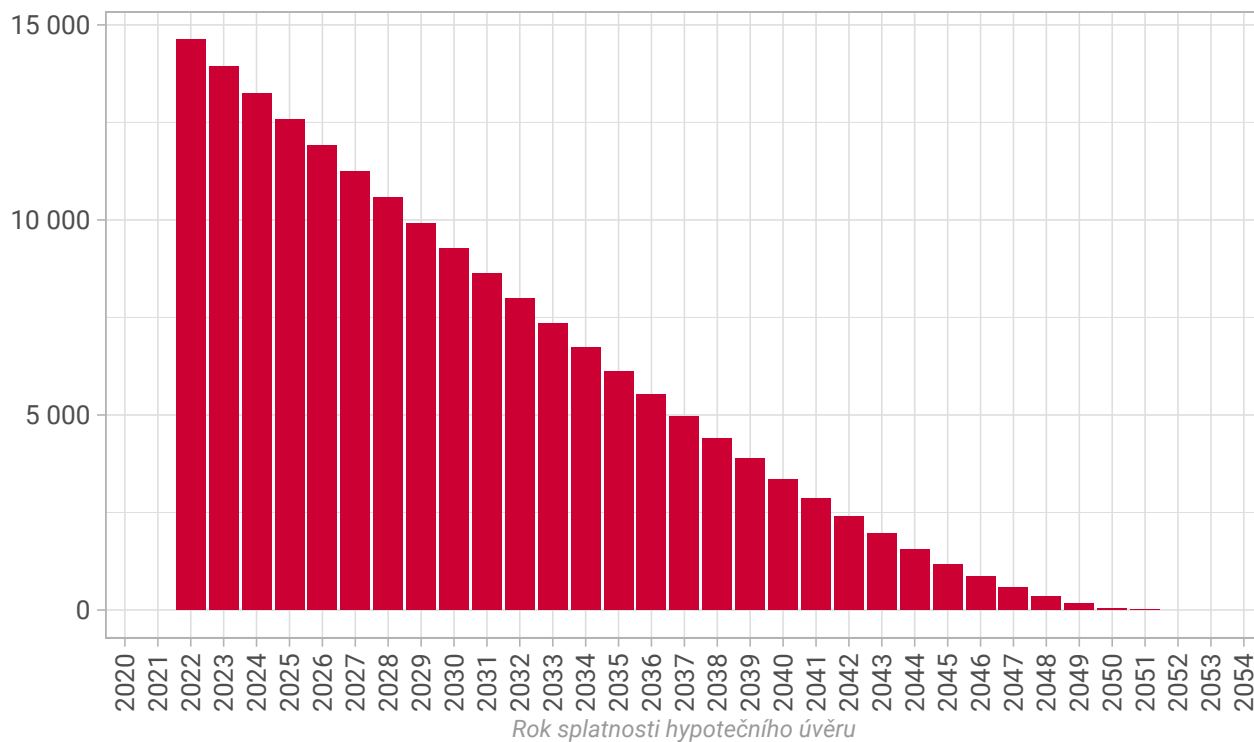
## Profil období sjednání hypotečních úvěrů

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



## Profil smluvní amortizace hypotečních úvěrů

Očekávaný zůstatek hypotečních úvěrů ke konci roku v mil. Kč



<b>Interval sazby</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
0% - 2%	2 272	4 215 298 630	28.38%
2% - 3%	6 222	9 493 118 846	63.92%
3% - 5%	777	1 090 157 738	7.34%
5% - 7%	66	51 043 390	0.34%
více	1	2 197 882	0.01%
<b>Celkem</b>	<b>9 338</b>	<b>14 851 816 487</b>	<b>100.00%</b>

<b>Interval LTV</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
0% - 40%	2 789	2 277 986 700	15.34%
40% - 50%	1 074	1 606 161 481	10.81%
50% - 60%	1 214	2 139 153 326	14.40%
60% - 70%	1 553	2 918 417 264	19.65%
70% - 80%	1 705	3 718 490 490	25.04%
80% - 90%	735	1 677 072 673	11.29%
90% - 100%	268	514 534 553	3.46%
<b>Celkem</b>	<b>9 338</b>	<b>14 851 816 487</b>	<b>100.00%</b>

<b>Interval výše úvěru</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
0 - 1 000 000	4 041	2 198 241 992	14.80%
1 000 000 - 2 000 000	2 786	3 993 437 282	26.89%
2 000 000 - 3 000 000	1 293	3 166 130 611	21.32%
3 000 000 - 4 000 000	608	2 089 554 662	14.07%
4 000 000 - 5 000 000	322	1 407 121 722	9.47%
více	288	1 997 330 218	13.45%
<b>Celkem</b>	<b>9 338</b>	<b>14 851 816 487</b>	<b>100.00%</b>

<b>Doba od sjednání</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
do 12 měsíců	619	1 630 174 748	10.98%
12 až 24 měsíců	984	2 755 039 466	18.55%
24 až 36 měsíců	896	2 000 408 271	13.47%
36 až 60 měsíců	1 420	2 432 799 445	16.38%
více než 60 měsíců	5 419	6 033 394 557	40.62%
<b>Celkem</b>	<b>9 338</b>	<b>14 851 816 487</b>	<b>100.00%</b>

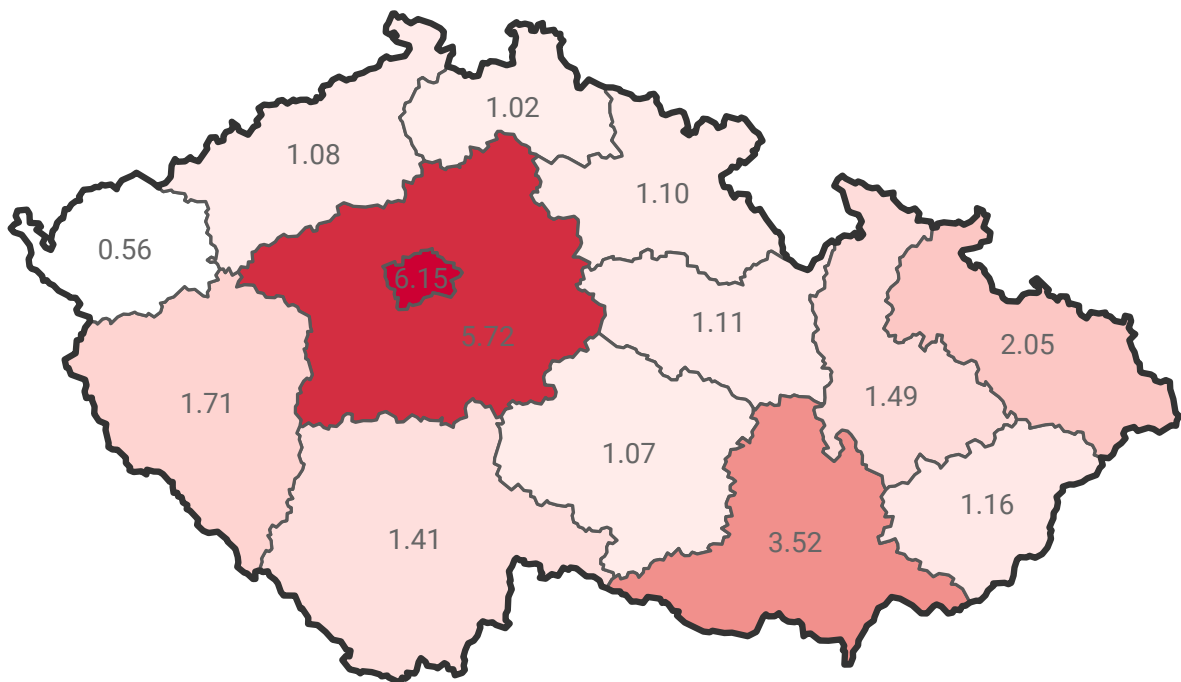
<b>Prodlení hypotečního dlužníka</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
bez prodlení ve splátkách	9 308	14 826 466 214	99.83%
1 až 30 dní	29	23 889 307	0.16%
30 až 60 dní	1	1 460 966	0.01%
<b>Celkem</b>	<b>9 338</b>	<b>14 851 816 487</b>	<b>100.00%</b>



## Zeměpisné rozdělení

Kraj	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Hlavní město Praha	1 223	6 147 901 368	21.09%
Jihočeský kraj	512	1 413 907 225	4.85%
Jihomoravský kraj	1 131	3 517 598 537	12.07%
Karlovarský kraj	283	560 654 301	1.92%
Kraj Vysočina	442	1 068 647 247	3.67%
Královéhradecký kraj	500	1 103 815 135	3.79%
Liberecký kraj	395	1 024 089 489	3.51%
Moravskoslezský kraj	898	2 051 199 396	7.04%
Olomoucký kraj	607	1 485 537 995	5.10%
Pardubický kraj	505	1 109 231 844	3.80%
Plzeňský kraj	663	1 706 463 679	5.85%
Středočeský kraj	1 623	5 715 165 012	19.60%
Ústecký kraj	565	1 084 119 260	3.72%
Zlínský kraj	480	1 164 242 747	3.99%
<b>Celkem</b>	<b>9 827</b>	<b>29 152 573 236</b>	<b>100.00%</b>

## Hodnota nemovitosti v mld. Kč



## Metody ocenění

Metoda ocenění	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Cena obvyklá - interní odhadce	7 478	22 915 678 988	78.61%
Cena obvyklá - externí odhadce	2 331	6 197 434 083	21.26%
Ostatní metody interního ocenění	18	39 460 165	0.135%
Celkem	9 827	29 152 573 236	100.00%

Cenou obvyklou se rozumí cena, která by byla dosažená 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.