

# 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 30.06.2023.

### Základní přehled krytého bloku

Způsobilé dluhy	9 112 198 876
Dluhy z krytých dluhopisů v oběhu	9 112 198 876
Dluhy související	0
Krycí aktiva	9 294 956 398
Pohledávky z hypotečních úvěrů	9 294 956 398

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	2.01%
Statutární limit podílu hypotečních úvěrů na aktivech	85.00%
Skutečná hodnota podílu hypotečních úvěrů na aktivech	102.01%

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
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
CZ0002001365	CZK	plovoucí	6.98%	0	0	0
CZ0002001357	CZK	plovoucí	6.98%	0	0	0
CZ0002001399	CZK	plovoucí	6.98%	0	0	0
CZ0002001340	CZK	plovoucí	6.98%	0	0	0
CZ0002001373	CZK	plovoucí	1.51%	1 000 000 000	5 662 500	1 005 662 500
CZ0002001332	CZK	plovoucí	6.98%	0	0	0
CZ0002001381	CZK	plovoucí	6.98%	0	0	0
CZ0002001324	CZK	plovoucí	6.98%	0	0	0
CZ0002001449	CZK	plovoucí	6.99%	0	0	0
CZ0002001456	CZK	plovoucí	1.40%	1 200 000 000	9 940 000	1 209 940 000
CZ0002001480	CZK	plovoucí	6.99%	0	0	0
CZ0002001464	CZK	plovoucí	6.99%	0	0	0
CZ0002001472	CZK	plovoucí	6.99%	0	0	0
CZ0002001431	CZK	plovoucí	6.99%	0	0	0
CZ0002001548	CZK	plovoucí	6.97%	0	0	0
CZ0002001522	CZK	plovoucí	1.44%	1 000 000 000	960 000	1 000 960 000
CZ0002001498	CZK	plovoucí	6.97%	0	0	0
CZ0002001506	CZK	plovoucí	6.97%	0	0	0
CZ0002001530	CZK	plovoucí	6.97%	0	0	0
CZ0002001514	CZK	plovoucí	6.97%	0	0	0
CZ0002001563	CZK	plovoucí	6.96%	0	0	0
CZ0002001571	CZK	plovoucí	6.96%	0	0	0
CZ0002001555	CZK	plovoucí	6.96%	0	0	0
CZ0002001589	CZK	plovoucí	6.96%	0	0	0
CZ0002001753	CZK	plovoucí	3.38%	0	0	0
CZ0002001746	CZK	plovoucí	6.47%	0	0	0
<b>Celkem</b>				<b>9 017 000 000</b>	<b>95 198 876</b>	<b>9 112 198 876</b>

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
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	
CZ0002001365	2037-11-16	
CZ0002001357	2037-11-16	
CZ0002001399	2037-11-16	
CZ0002001340	2037-11-16	
CZ0002001373	2037-11-16	2024-02-16
CZ0002001332	2037-11-16	
CZ0002001381	2037-11-16	
CZ0002001324	2037-11-16	
CZ0002001449	2037-11-30	
CZ0002001456	2037-11-30	2023-11-30
CZ0002001480	2037-11-30	
CZ0002001464	2037-11-30	
CZ0002001472	2037-11-30	
CZ0002001431	2037-11-30	
CZ0002001548	2037-12-07	
CZ0002001522	2037-12-07	2024-06-07
CZ0002001498	2037-12-07	
CZ0002001506	2037-12-07	
CZ0002001530	2037-12-07	
CZ0002001514	2037-12-07	
CZ0002001563	2037-12-12	
CZ0002001571	2037-12-12	
CZ0002001555	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	900 000 000	9.98%
1 až 2 roky	1	1 117 000 000	12.39%
2 až 3 roky	1	800 000 000	8.87%
3 až 4 roky	1	750 000 000	8.32%
4 až 5 let	1	750 000 000	8.32%
5 až 10 let	2	1 500 000 000	16.64%
10 až 20 let	26	3 200 000 000	35.49%
Celkem	33	9 017 000 000	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 plat-

nosti 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	59	5 777 536	0.06%
1 až 2 roky	89	41 871 727	0.45%
2 až 3 roky	109	27 523 131	0.30%
3 až 4 roky	90	35 157 926	0.38%
4 až 5 let	122	57 540 215	0.62%
5 až 10 let	605	489 770 475	5.27%
10 až 20 let	1 978	2 568 869 594	27.64%
více než 20 let	2 579	6 068 445 794	65.29%
Celkem	5 631	9 294 956 398	100.00%

## Detailní přehled krytého bloku

Počet hypotečních úvěrů	5 631
Počet dlužníků	5 611
Počet nemovitostí	7 159
Nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	9 310 776 257
Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	9 294 956 398
Celková hodnota nemovitého zajištění v Kč	18 788 230 940
Vážený průměr doby od sjednání úvěru	5.3 let
Vážený průměr doby do splatnosti úvěru	21.3 let
Vážený průměr doby do konce fixace	3.6 let
WAL hypotečních úvěrů	11.8 let
WAL krytých dluhopisů	7.2 let
Vážený průměr LTV hypotečních úvěrů	60.25%
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	144 285 722
10 největších hypotečních úvěrů jako % z celku	1.55%
Úvěry zaměstnancům v Kč	176 259 717
Úvěry zaměstnancům jako % z celku	1.90%

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
2023-07	59 078 058	0	59 078 058
2023-08	57 363 021	0	57 363 021
2023-09	57 423 642	0	57 423 642
2023-10	57 496 973	0	57 496 973
2023-11	57 508 865	-1 281 244 353	-1 223 735 488
2023-12	57 456 750	0	57 456 750
Celkem	346 327 308	-1 281 244 353	-934 917 045

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	3 165	5 630 404 820	60.57%
Výstavba	598	1 286 535 876	13.84%
Rekonstrukce	418	423 174 431	4.55%
Refinancování	1 055	1 599 606 791	17.21%
Ostatní	395	355 234 480	3.82%
Celkem	5 631	9 294 956 398	100.00%

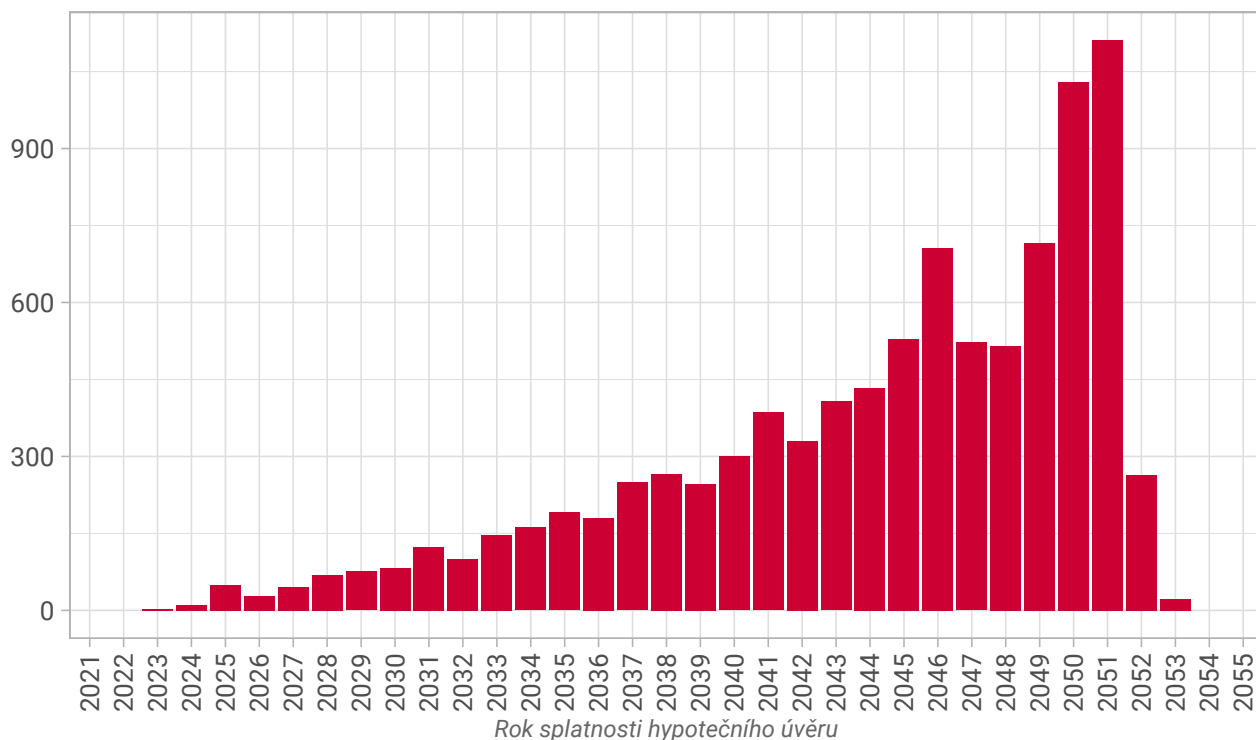
## Dopady moratoria splátek v souvislosti s pandemií COVID-19

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

## Přehled krycích aktiv

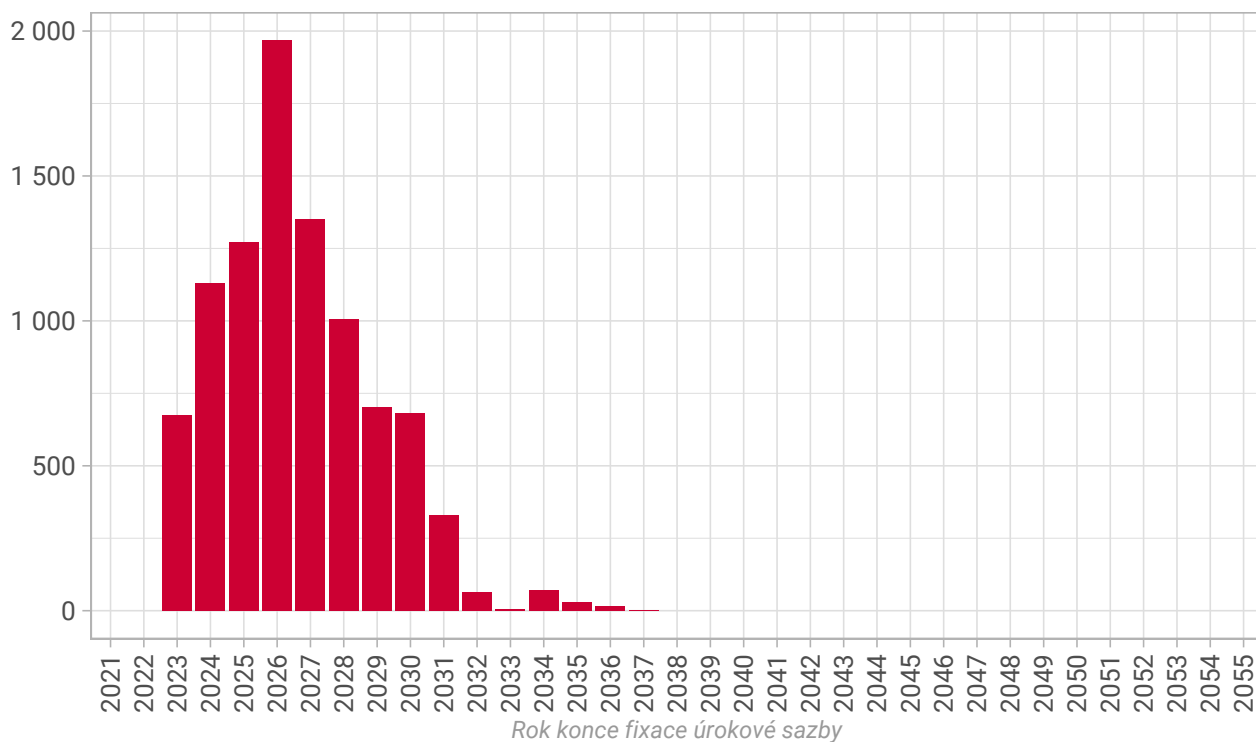
### Profil smluvní splatnosti hypotečních úvěrů

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



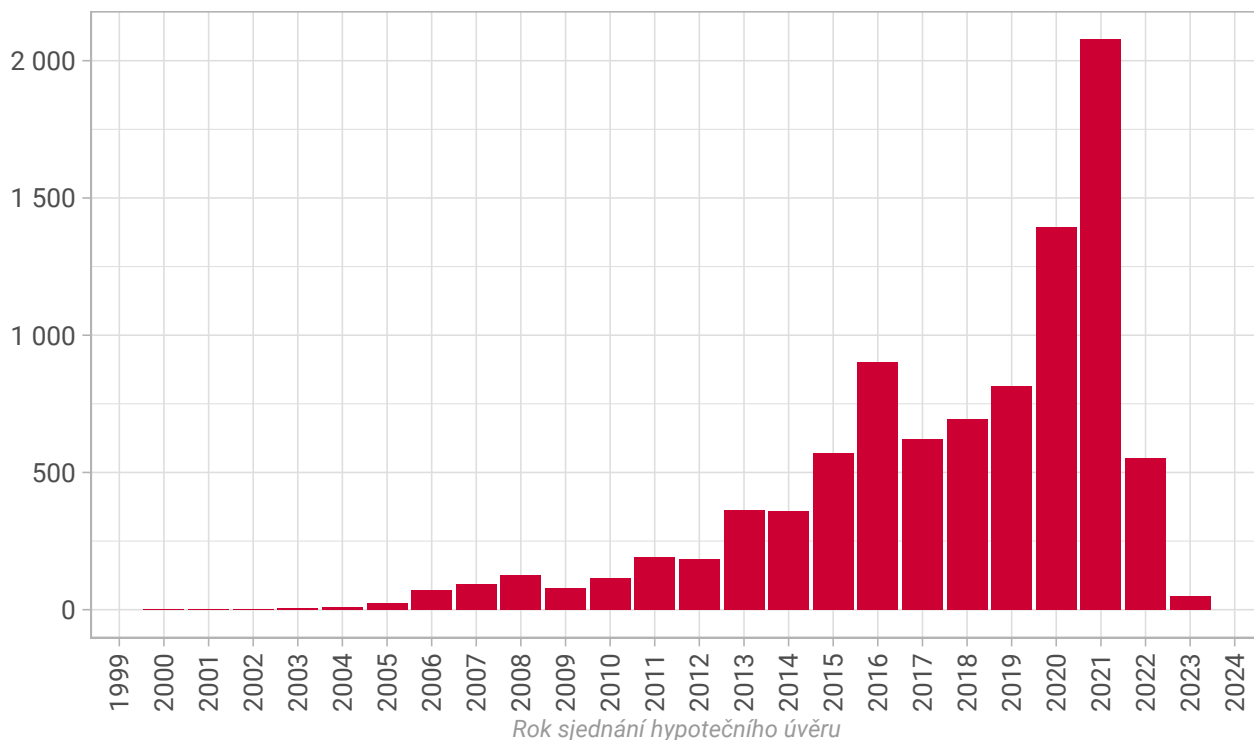
### Profil refixace úrokové sazby

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



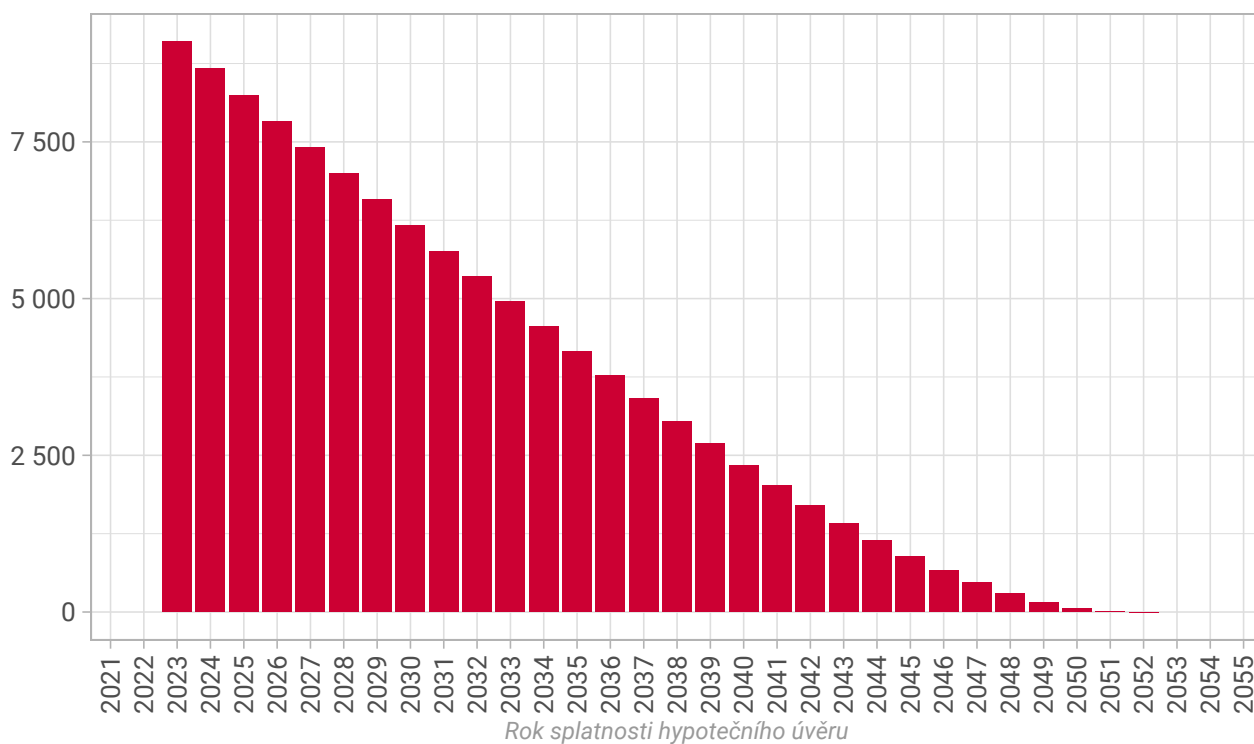
## Profil období sjednání hypotečních úvěrů

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%	1 152	2 269 221 349	24.41%
2% - 3%	3 388	5 429 033 127	58.41%
3% - 5%	569	900 474 303	9.69%
5% - 7%	482	658 224 348	7.08%
více	40	38 003 271	0.41%
<b>Celkem</b>	<b>5 631</b>	<b>9 294 956 398</b>	<b>100.00%</b>

<b>Interval LTV</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
0% - 40%	1 704	1 448 427 439	15.58%
40% - 50%	679	1 024 718 031	11.02%
50% - 60%	811	1 566 502 812	16.85%
60% - 70%	989	1 921 866 613	20.68%
70% - 80%	981	2 280 651 760	24.54%
80% - 90%	381	911 890 780	9.81%
90% - 100%	86	140 898 963	1.52%
<b>Celkem</b>	<b>5 631</b>	<b>9 294 956 398</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	2 368	1 280 556 272	13.78%
1 000 000 - 2 000 000	1 648	2 358 883 222	25.38%
2 000 000 - 3 000 000	811	2 000 209 928	21.52%
3 000 000 - 4 000 000	401	1 384 120 858	14.89%
4 000 000 - 5 000 000	194	863 549 800	9.29%
více	209	1 407 636 318	15.14%
<b>Celkem</b>	<b>5 631</b>	<b>9 294 956 398</b>	<b>100.00%</b>

<b>Doba od sjednání</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
do 12 měsíců	90	211 925 844	2.28%
12 až 24 měsíců	464	1 306 048 178	14.05%
24 až 36 měsíců	684	1 905 208 558	20.50%
36 až 60 měsíců	891	1 844 259 372	19.84%
více než 60 měsíců	3 502	4 027 514 446	43.33%
<b>Celkem</b>	<b>5 631</b>	<b>9 294 956 398</b>	<b>100.00%</b>

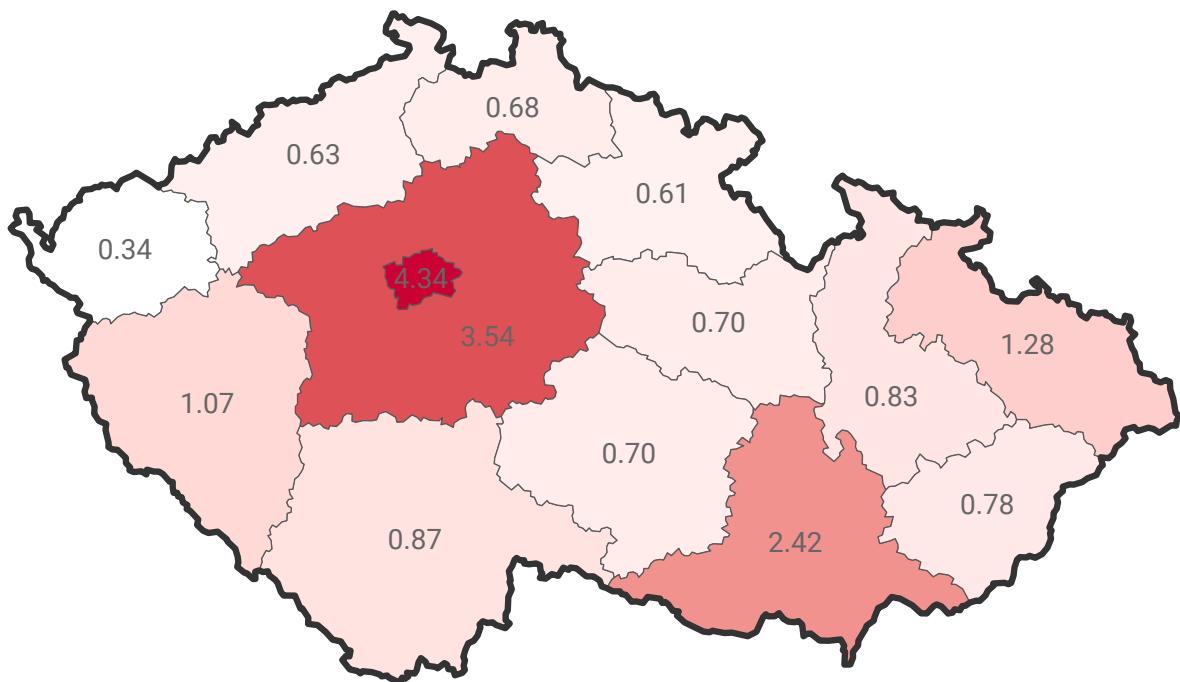
<b>Prodlení hypotečního dlužníka</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
bez prodlení ve splátkách	5 611	9 262 677 416.2	99.65%
1 až 30 dní	16	24 835 245.6	0.27%
30 až 60 dní	3	6 957 769.2	0.07%
60 až 90 dní	1	485 967.2	0.01%
<b>Celkem</b>	<b>5 631</b>	<b>9 294 956 398.1</b>	<b>100.00%</b>



## Zeměpisné rozdělení

Kraj	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Hlavní město Praha	1 059	4 344 257 294	23.12%
Jihomoravský kraj	887	2 420 044 679	12.88%
Jihočeský kraj	368	872 146 372	4.64%
Karlovarský kraj	188	344 754 947	1.83%
Kraj Vysočina	303	702 079 785	3.74%
Královéhradecký kraj	304	609 796 521	3.25%
Liberecký kraj	308	679 133 870	3.61%
Moravskoslezský kraj	598	1 276 847 144	6.80%
Olomoucký kraj	395	825 529 678	4.39%
Pardubický kraj	351	696 694 018	3.71%
Plzeňský kraj	488	1 072 135 319	5.71%
Středočeský kraj	1 183	3 539 084 463	18.84%
Zlínský kraj	356	777 535 186	4.14%
Ústecký kraj	371	628 191 664	3.34%
<b>Celkem</b>	<b>7 159</b>	<b>18 788 230 940</b>	<b>100.00%</b>

## Hodnota nemovitosti v mld. Kč



## Metody ocenění

Metoda ocenění	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Cena obvyklá - interní odhadce	5 565	14 974 996 327	79.70%
Cena obvyklá - externí odhadce	1 546	3 765 219 595	20.04%
Ostatní metody interního ocenění	32	27 250 000	0.145%
modelové ocenění (LuxPi)	12	18 265 018	0.0972%
HYPOT - zaměstnanecká hypotéka - výstavba	1	2 500 000	0.0133%
předběžné stanovisko	3	0	0.00%
<b>Celkem</b>	<b>7 159</b>	<b>18 788 230 940</b>	<b>100.00%</b>

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.