

# 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 30.09.2024.

### Základní přehled krytého bloku

Způsobilé dluhy	5 017 210 126
Dluhy z krytých dluhopisů v oběhu	5 017 210 126
Dluhy související	0
<hr/>	
Krycí aktiva	5 117 583 621
Pohledávky z hypotečních úvěrů	5 117 583 621

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	2.00%
<hr/>	
Statutární limit podílu hypotečních úvěrů na aktivech	85.00%
Skutečná hodnota podílu hypotečních úvěrů na aktivech	102.00%

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
CZ0002003353	CZK	pevné	3.50%	1 117 000 000	26 171 931	1 143 171 931
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
CZ0002001381	CZK	plovoucí	4.21%	0	0	0
CZ0002001365	CZK	plovoucí	4.21%	0	0	0
CZ0002001324	CZK	plovoucí	4.21%	0	0	0
CZ0002001357	CZK	plovoucí	4.21%	0	0	0
CZ0002001332	CZK	plovoucí	4.21%	0	0	0
CZ0002001399	CZK	plovoucí	4.21%	0	0	0
CZ0002001373	CZK	plovoucí	4.21%	0	0	0
CZ0002001340	CZK	plovoucí	4.21%	0	0	0
CZ0002001472	CZK	plovoucí	4.17%	0	0	0
CZ0002001456	CZK	plovoucí	4.17%	0	0	0
CZ0002001449	CZK	plovoucí	4.17%	0	0	0
CZ0002001480	CZK	plovoucí	4.17%	0	0	0
CZ0002001431	CZK	plovoucí	4.17%	0	0	0
CZ0002001464	CZK	plovoucí	4.17%	0	0	0
CZ0002001530	CZK	plovoucí	4.14%	0	0	0
CZ0002001548	CZK	plovoucí	4.14%	0	0	0
CZ0002001514	CZK	plovoucí	4.14%	0	0	0
CZ0002001522	CZK	plovoucí	4.14%	0	0	0
CZ0002001506	CZK	plovoucí	4.14%	0	0	0
CZ0002001498	CZK	plovoucí	4.14%	0	0	0
CZ0002001563	CZK	plovoucí	4.13%	0	0	0
CZ0002001555	CZK	plovoucí	4.13%	0	0	0
CZ0002001589	CZK	plovoucí	4.13%	0	0	0
CZ0002001571	CZK	plovoucí	4.13%	0	0	0
CZ0002001753	CZK	plovoucí	3.38%	0	0	0
CZ0002001746	CZK	plovoucí	6.47%	0	0	0
<b>Celkem</b>				<b>4 917 000 000</b>	<b>100 210 126</b>	<b>5 017 210 126</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
CZ0002003353	2025-01-31	
CZ0002003346	2026-01-31	
CZ0002003742	2026-11-18	
CZ0002003759	2027-11-24	
CZ0002003767	2028-11-20	
CZ0002003775	2029-11-27	
CZ0002001381	2037-11-16	
CZ0002001365	2037-11-16	
CZ0002001324	2037-11-16	
CZ0002001357	2037-11-16	
CZ0002001332	2037-11-16	
CZ0002001399	2037-11-16	
CZ0002001373	2037-11-16	
CZ0002001340	2037-11-16	
CZ0002001472	2037-11-30	
CZ0002001456	2037-11-30	
CZ0002001449	2037-11-30	
CZ0002001480	2037-11-30	
CZ0002001431	2037-11-30	
CZ0002001464	2037-11-30	
CZ0002001530	2037-12-07	
CZ0002001548	2037-12-07	
CZ0002001514	2037-12-07	
CZ0002001522	2037-12-07	
CZ0002001506	2037-12-07	
CZ0002001498	2037-12-07	
CZ0002001563	2037-12-12	
CZ0002001555	2037-12-12	
CZ0002001589	2037-12-12	
CZ0002001571	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	1 117 000 000	22.72%
1 až 2 roky	1	800 000 000	16.27%
2 až 3 roky	1	750 000 000	15.25%
3 až 4 roky	1	750 000 000	15.25%
4 až 5 let	1	750 000 000	15.25%
5 až 10 let	1	750 000 000	15.25%
10 až 20 let	26	0	0.00%
Celkem	32	4 917 000 000	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	39	3 433 226	0.07%
1 až 2 roky	46	8 119 842	0.16%
2 až 3 roky	43	13 832 743	0.27%
3 až 4 roky	59	23 595 258	0.46%
4 až 5 let	52	29 617 081	0.58%
5 až 10 let	320	259 378 984	5.07%
10 až 20 let	1 091	1 477 815 242	28.88%
více než 20 let	1 289	3 301 791 246	64.52%
Celkem	2 939	5 117 583 621	100.00%

## Detailní přehled krytého bloku

Počet hypotečních úvěrů	2 939
Počet dlužníků	2 933
Počet nemovitostí	3 738
Nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	5 142 611 637
Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	5 117 583 621
Celková hodnota nemovitého zajištění v Kč	10 480 557 726
Vážený průměr doby od sjednání úvěru	5.5 let
Vážený průměr doby do splatnosti úvěru	21.2 let
Vážený průměr doby do konce fixace	2.9 let
WAL hypotečních úvěrů	12.0 let
WAL krytých dluhopisů	2.5 let
Vážený průměr LTV hypotečních úvěrů	59.39%
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	127 828 244
10 největších hypotečních úvěrů jako % z celku	2.50%
Úvěry zaměstnancům v Kč	99 404 655
Úvěry zaměstnancům jako % z celku	1.94%

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
2024-10	32 607 129	0	32 607 129
2024-11	32 606 047	-64 632 444	-32 026 396
2024-12	32 596 048	0	32 596 048
2025-01	32 572 600	-1 184 232 772	-1 151 660 172
2025-02	32 552 781	0	32 552 781
2025-03	32 552 781	0	32 552 781
Celkem	195 487 387	-1 248 865 216	-1 053 377 828

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	1 687	3 222 039 062	62.96%
Výstavba	295	638 031 287	12.47%
Rekonstrukce	203	211 075 239	4.12%
Refinancování	563	848 536 562	16.58%
Ostatní	191	197 901 470	3.87%
Celkem	2 939	5 117 583 621	100.00%

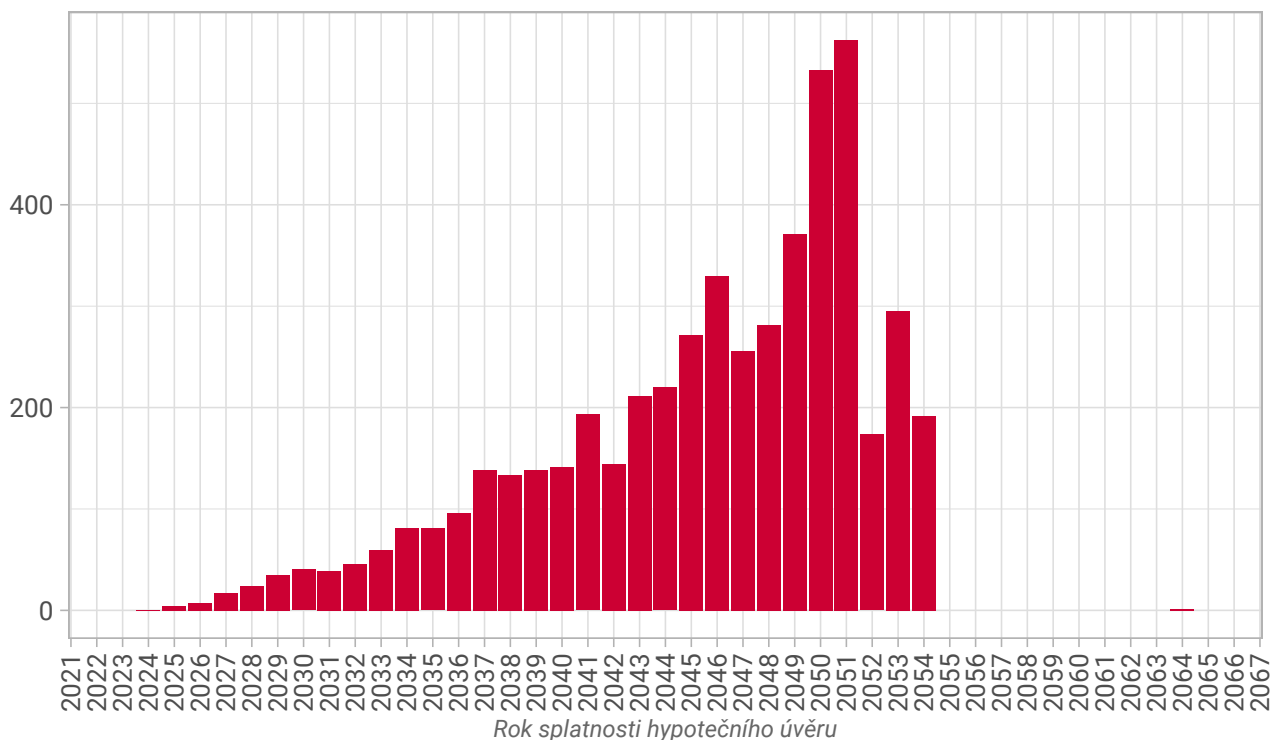
## Dopady moratoria splátek v souvislosti s pandemií COVID-19

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

## Přehled krycích aktiv

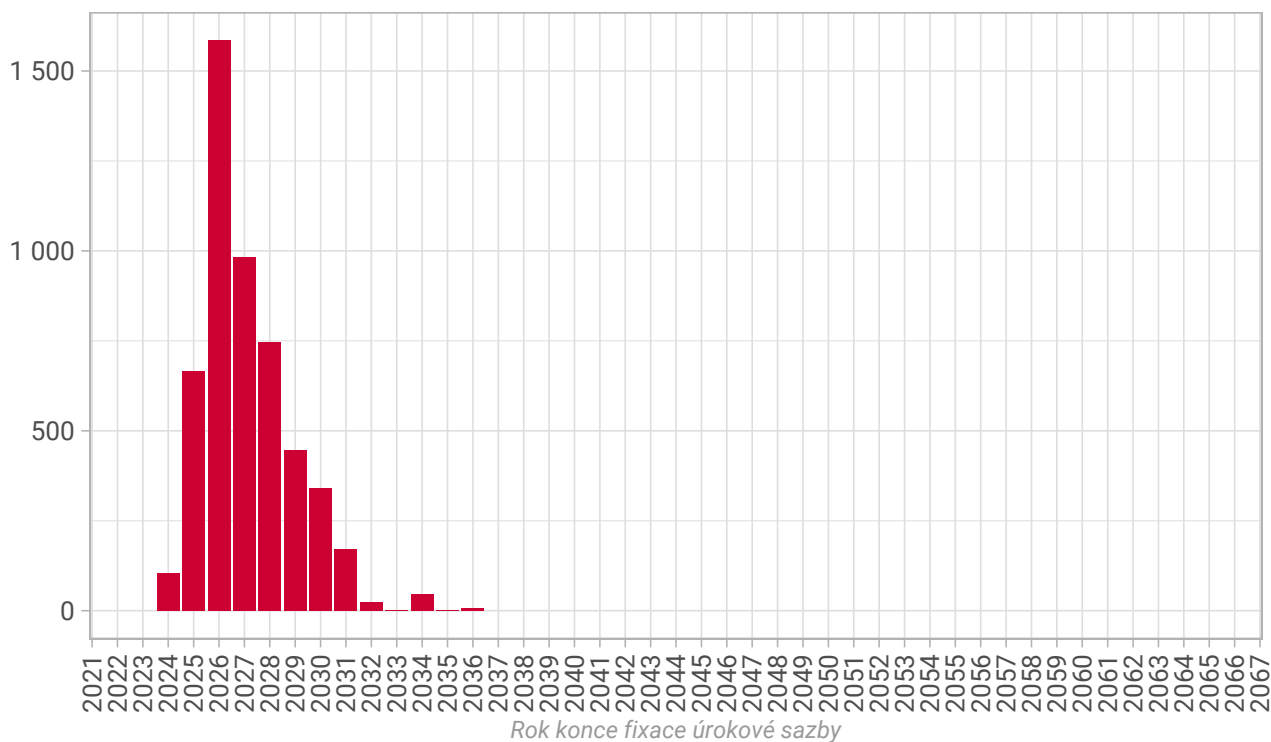
### Profil smluvní splatnosti hypotečních úvěrů

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



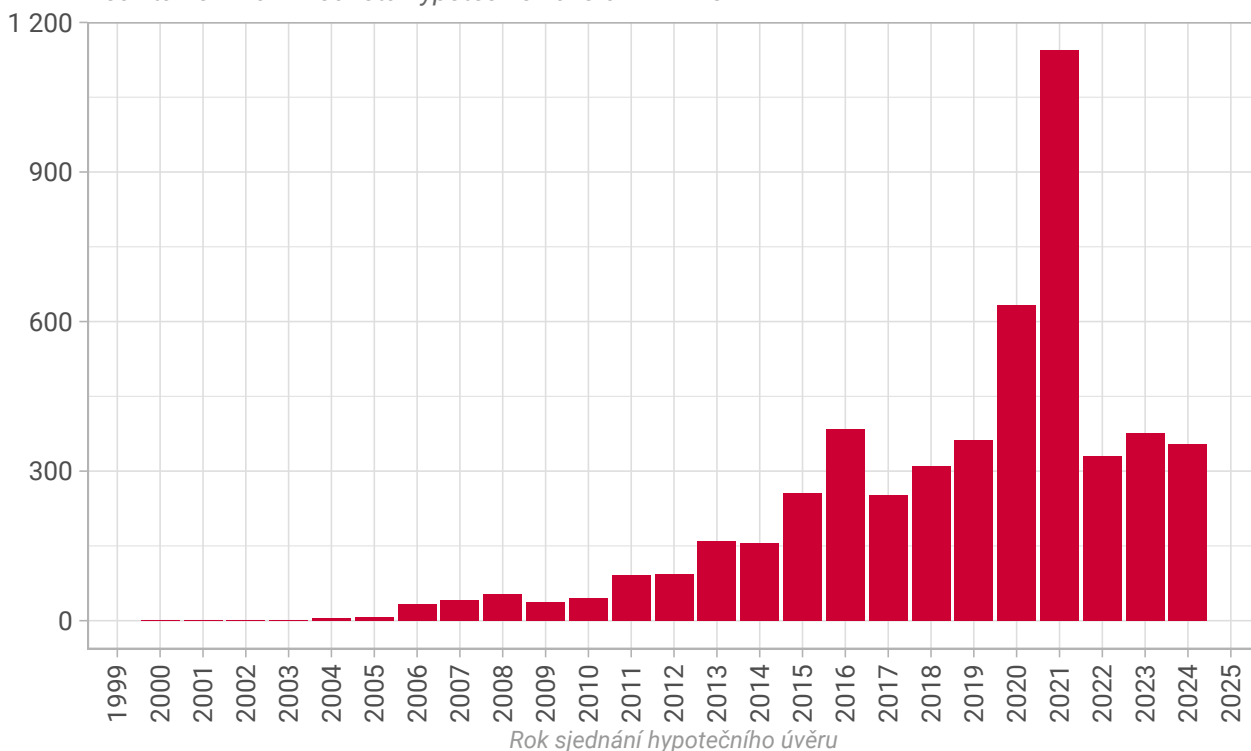
### Profil refixace úrokové sazby

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



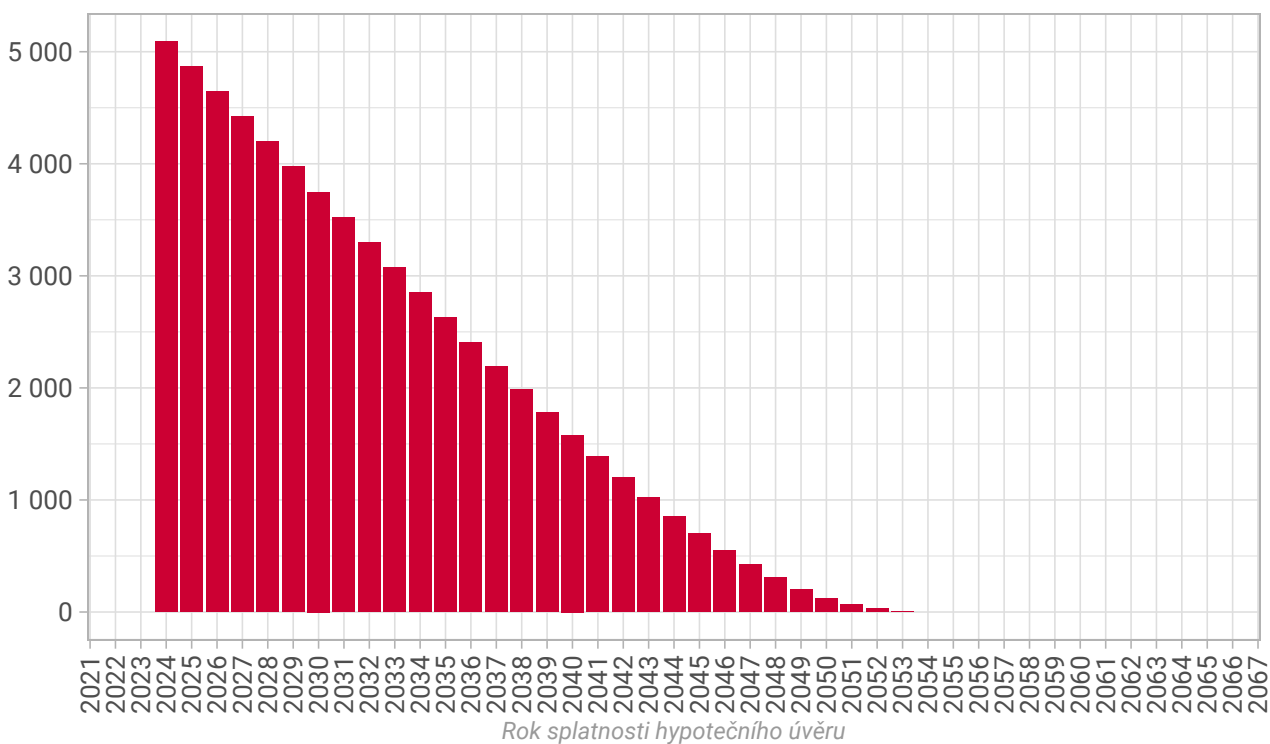
## Profil období sjednání hypotečních úvěrů

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%	427	901 772 321	17.62%
2% - 3%	1 400	2 266 738 795	44.29%
3% - 5%	400	848 615 706	16.58%
5% - 7%	703	1 090 687 741	21.31%
více	9	9 769 057	0.19%
<b>Celkem</b>	<b>2 939</b>	<b>5 117 583 621</b>	<b>100.00%</b>

<b>Interval LTV</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
0% - 40%	930	870 172 081	17.00%
40% - 50%	333	559 038 396	10.92%
50% - 60%	477	914 150 559	17.86%
60% - 70%	533	1 087 524 431	21.25%
70% - 80%	445	1 098 873 041	21.47%
80% - 90%	191	534 225 314	10.44%
90% - 100%	30	53 599 799	1.05%
<b>Celkem</b>	<b>2 939</b>	<b>5 117 583 621</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	1 199	653 936 233	12.78%
1 000 000 - 2 000 000	818	1 183 713 534	23.13%
2 000 000 - 3 000 000	449	1 113 645 143	21.76%
3 000 000 - 4 000 000	225	777 199 917	15.19%
4 000 000 - 5 000 000	121	537 756 549	10.51%
více	127	851 332 246	16.64%
<b>Celkem</b>	<b>2 939</b>	<b>5 117 583 621</b>	<b>100.00%</b>

<b>Doba od sjednání</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
do 12 měsíců	145	462 013 594	9.03%
12 až 24 měsíců	121	325 737 997	6.37%
24 až 36 měsíců	175	506 533 760	9.90%
36 až 60 měsíců	645	1 673 565 709	32.70%
více než 60 měsíců	1 853	2 149 732 561	42.01%
<b>Celkem</b>	<b>2 939</b>	<b>5 117 583 621</b>	<b>100.00%</b>

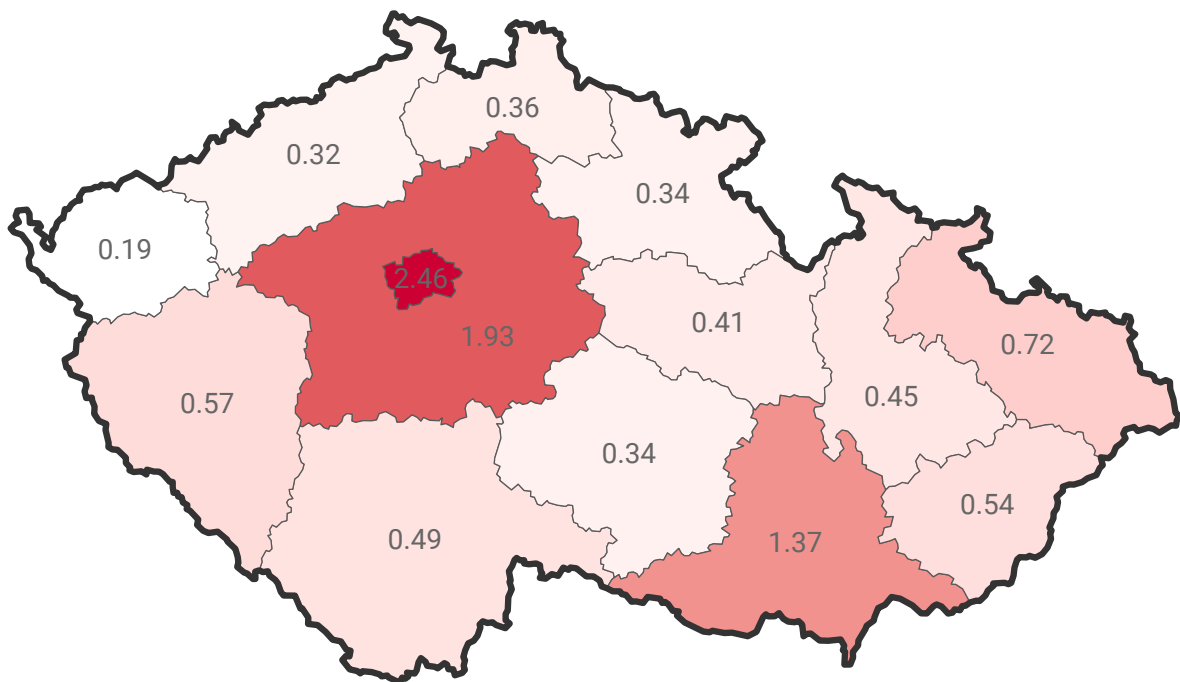
<b>Prodlení hypotečního dlužníka</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
bez prodlení ve splátkách	2 927	5 100 131 607	99.66%
1 až 30 dní	9	12 216 990	0.24%
30 až 60 dní	3	5 235 024	0.10%
<b>Celkem</b>	<b>2 939</b>	<b>5 117 583 621</b>	<b>100.00%</b>



## Zeměpisné rozdělení

Kraj	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Hlavní město Praha	566	2 459 675 231	23.47%
Jihomoravský kraj	462	1 367 742 011	13.05%
Jihočeský kraj	180	489 899 307	4.67%
Karlovarský kraj	107	192 072 308	1.83%
Kraj Vysočina	151	344 328 163	3.29%
Královéhradecký kraj	162	337 073 228	3.22%
Liberecký kraj	140	358 696 910	3.42%
Moravskoslezský kraj	319	719 388 013	6.86%
Olomoucký kraj	190	450 850 461	4.30%
Pardubický kraj	182	407 262 961	3.89%
Plzeňský kraj	254	566 369 720	5.40%
Středočeský kraj	619	1 926 739 611	18.38%
Zlínský kraj	214	536 295 043	5.12%
Ústecký kraj	192	324 164 757	3.09%
<b>Celkem</b>	<b>3 738</b>	<b>10 480 557 726</b>	<b>100.00%</b>

## Hodnota nemovitosti v mld. Kč



## Metody ocenění

Metoda ocenění	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Cena obvyklá - interní odhadce	2 945	8 491 028 348	81.02%
Cena obvyklá - externí odhadce	764	1 958 890 732	18.69%
Modelové ocenění (LuxPi)	10	15 138 646	0.144%
Ostatní metody interního ocenění	17	9 800 000	0.0935%
Předběžné stanovisko	2	5 700 000	0.0544%
Celkem	3 738	10 480 557 726	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.