

# 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 31.03.2024.

### Základní přehled krytého bloku

Způsobilé dluhy	5 963 372 626
Dluhy z krytých dluhopisů v oběhu	5 963 372 626
Dluhy související	0
<hr/>	
Krycí aktiva	6 083 377 078
Pohledávky z hypotečních úvěrů	6 083 377 078

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%
<hr/>	
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
CZ0002003353	CZK	pevné	3.50%	1 117 000 000	6 624 431	1 123 624 431
CZ0002003346	CZK	pevné	3.50%	800 000 000	4 744 444	804 744 444
CZ0002003742	CZK	pevné	2.00%	750 000 000	5 541 667	755 541 667
CZ0002003759	CZK	pevné	2.10%	750 000 000	5 556 250	755 556 250
CZ0002003767	CZK	pevné	2.20%	750 000 000	6 004 167	756 004 167
CZ0002003775	CZK	pevné	2.30%	750 000 000	5 941 667	755 941 667
CZ0002001324	CZK	plovoucí	5.93%	0	0	0
CZ0002001399	CZK	plovoucí	5.93%	0	0	0
CZ0002001357	CZK	plovoucí	5.93%	0	0	0
CZ0002001365	CZK	plovoucí	5.93%	0	0	0
CZ0002001381	CZK	plovoucí	5.93%	0	0	0
CZ0002001340	CZK	plovoucí	5.93%	0	0	0
CZ0002001373	CZK	plovoucí	5.93%	0	0	0
CZ0002001332	CZK	plovoucí	5.93%	0	0	0
CZ0002001431	CZK	plovoucí	5.80%	0	0	0
CZ0002001456	CZK	plovoucí	5.80%	0	0	0
CZ0002001480	CZK	plovoucí	5.80%	0	0	0
CZ0002001472	CZK	plovoucí	5.80%	0	0	0
CZ0002001464	CZK	plovoucí	5.80%	0	0	0
CZ0002001449	CZK	plovoucí	5.80%	0	0	0
CZ0002001514	CZK	plovoucí	5.77%	0	0	0
CZ0002001522	CZK	plovoucí	1.44%	1 000 000 000	11 960 000	1 011 960 000
CZ0002001498	CZK	plovoucí	5.77%	0	0	0
CZ0002001530	CZK	plovoucí	5.77%	0	0	0
CZ0002001548	CZK	plovoucí	5.77%	0	0	0
CZ0002001506	CZK	plovoucí	5.77%	0	0	0
CZ0002001555	CZK	plovoucí	5.74%	0	0	0
CZ0002001571	CZK	plovoucí	5.74%	0	0	0
CZ0002001589	CZK	plovoucí	5.74%	0	0	0
CZ0002001563	CZK	plovoucí	5.74%	0	0	0
CZ0002001753	CZK	plovoucí	3.38%	0	0	0
CZ0002001746	CZK	plovoucí	6.47%	0	0	0
<b>Celkem</b>				<b>5 917 000 000</b>	<b>46 372 626</b>	<b>5 963 372 626</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	
CZ0002001324	2037-11-16	
CZ0002001399	2037-11-16	
CZ0002001357	2037-11-16	
CZ0002001365	2037-11-16	
CZ0002001381	2037-11-16	
CZ0002001340	2037-11-16	
CZ0002001373	2037-11-16	
CZ0002001332	2037-11-16	
CZ0002001431	2037-11-30	
CZ0002001456	2037-11-30	
CZ0002001480	2037-11-30	
CZ0002001472	2037-11-30	
CZ0002001464	2037-11-30	
CZ0002001449	2037-11-30	
CZ0002001514	2037-12-07	
CZ0002001522	2037-12-07	2024-06-07
CZ0002001498	2037-12-07	
CZ0002001530	2037-12-07	
CZ0002001548	2037-12-07	
CZ0002001506	2037-12-07	
CZ0002001555	2037-12-12	
CZ0002001571	2037-12-12	
CZ0002001589	2037-12-12	
CZ0002001563	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	18.88%
1 až 2 roky	1	800 000 000	13.52%
2 až 3 roky	1	750 000 000	12.68%
3 až 4 roky	1	750 000 000	12.68%
4 až 5 let	1	750 000 000	12.68%
5 až 10 let	1	750 000 000	12.68%
10 až 20 let	26	1 000 000 000	16.90%
Celkem	32	5 917 000 000	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	40	2 355 335	0.04%
1 až 2 roky	63	12 339 044	0.20%
2 až 3 roky	47	12 260 758	0.20%
3 až 4 roky	75	29 995 120	0.49%
4 až 5 let	64	30 644 376	0.50%
5 až 10 let	415	315 481 469	5.19%
10 až 20 let	1 268	1 695 500 305	27.87%
více než 20 let	1 595	3 984 800 670	65.50%
<b>Celkem</b>	<b>3 567</b>	<b>6 083 377 078</b>	<b>100.00%</b>

## Detailní přehled krytého bloku

Počet hypotečních úvěrů	3 567
Počet dlužníků	3 559
Počet nemovitostí	4 560
Nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	6 091 376 185
Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	6 083 377 078
Celková hodnota nemovitého zajištění v Kč	12 344 797 337
Vážený průměr doby od sjednání úvěru	5.5 let
Vážený průměr doby do splatnosti úvěru	21.3 let
Vážený průměr doby do konce fixace	3.3 let
WAL hypotečních úvěrů	12.0 let
WAL krytých dluhopisů	4.8 let
Vážený průměr LTV hypotečních úvěrů	59.76%
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	115 325 348
10 největších hypotečních úvěrů jako % z celku	1.90%
Úvěry zaměstnancům v Kč	115 845 117
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
2024-04	38 109 049	0	38 109 049
2024-05	38 118 695	0	38 118 695
2024-06	38 218 501	-1 014 429 569	-976 211 068
2024-07	38 284 987	0	38 284 987
2024-08	38 262 306	0	38 262 306
2024-09	38 234 753	0	38 234 753
Celkem	229 228 292	-1 014 429 569	-785 201 277

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	2 046	3 794 611 347	62.38%
Výstavba	368	795 592 708	13.08%
Rekonstrukce	251	256 697 612	4.22%
Refinancování	659	1 010 818 040	16.62%
Ostatní	243	225 657 370	3.71%
Celkem	3 567	6 083 377 078	100.00%

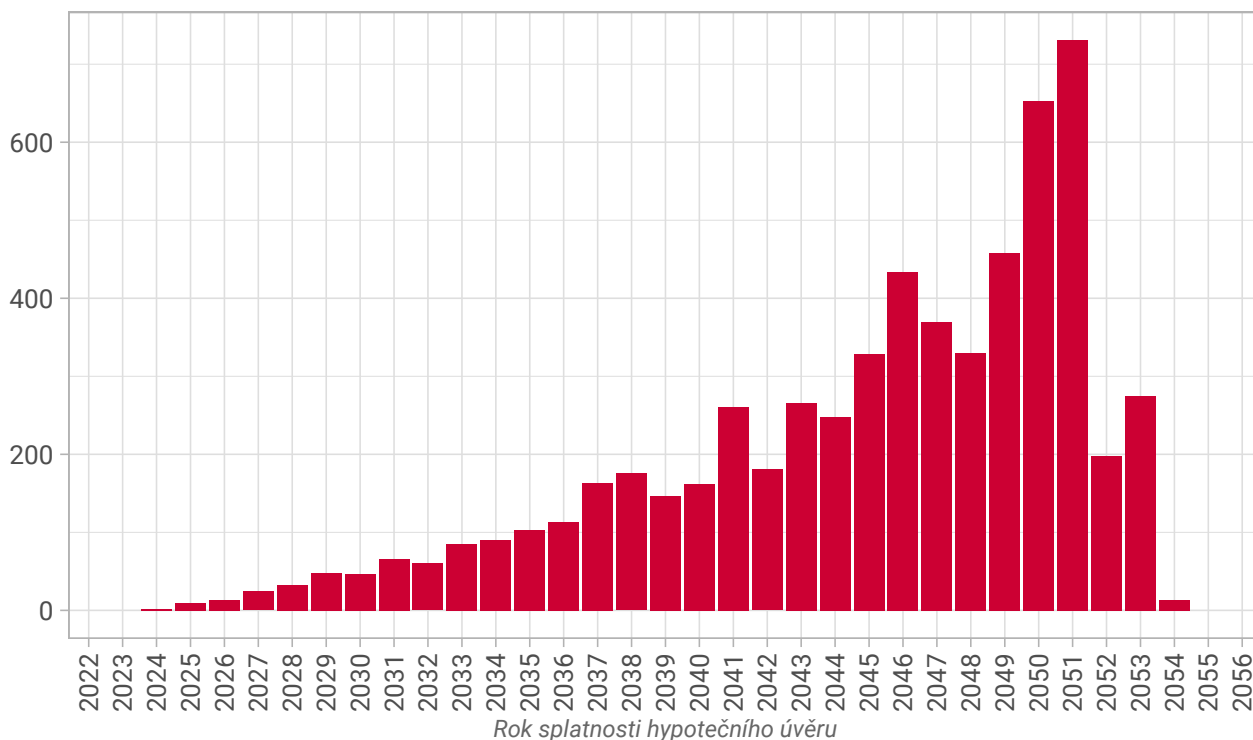
## Dopady moratoria splátek v souvislosti s pandemií COVID-19

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

## Přehled krycích aktiv

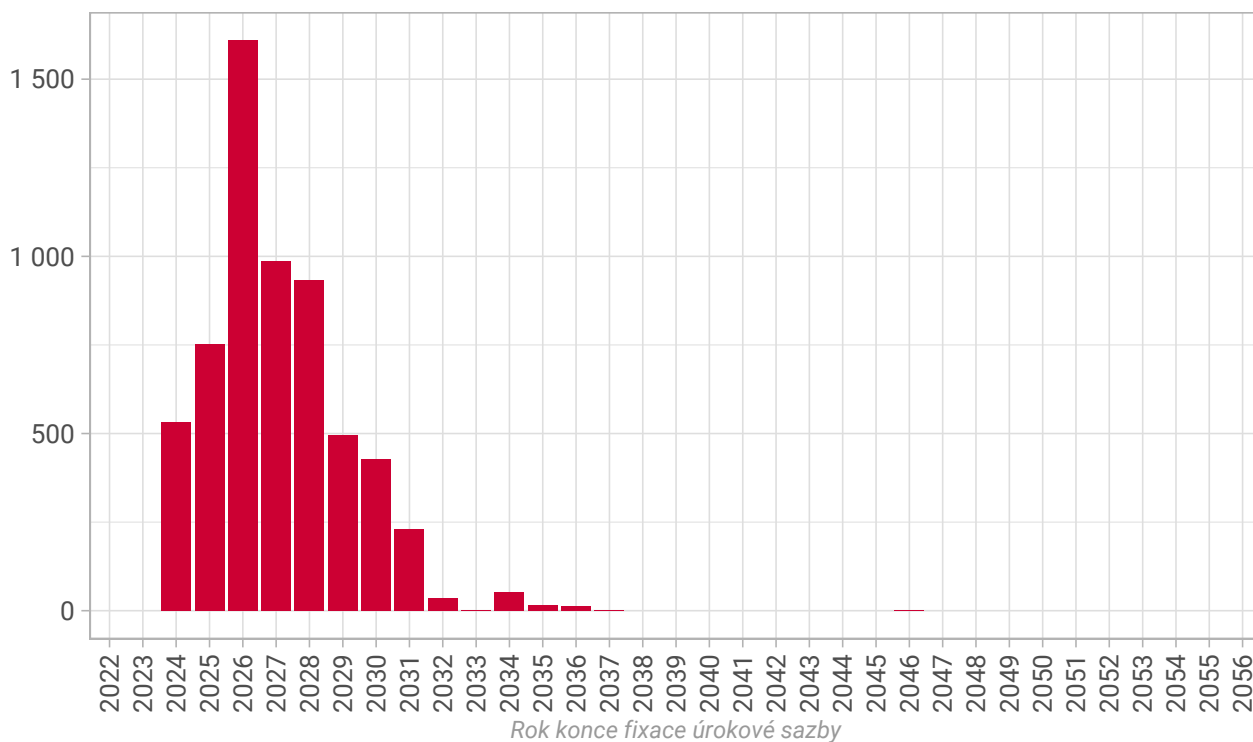
### Profil smluvní splatnosti hypotečních úvěrů

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



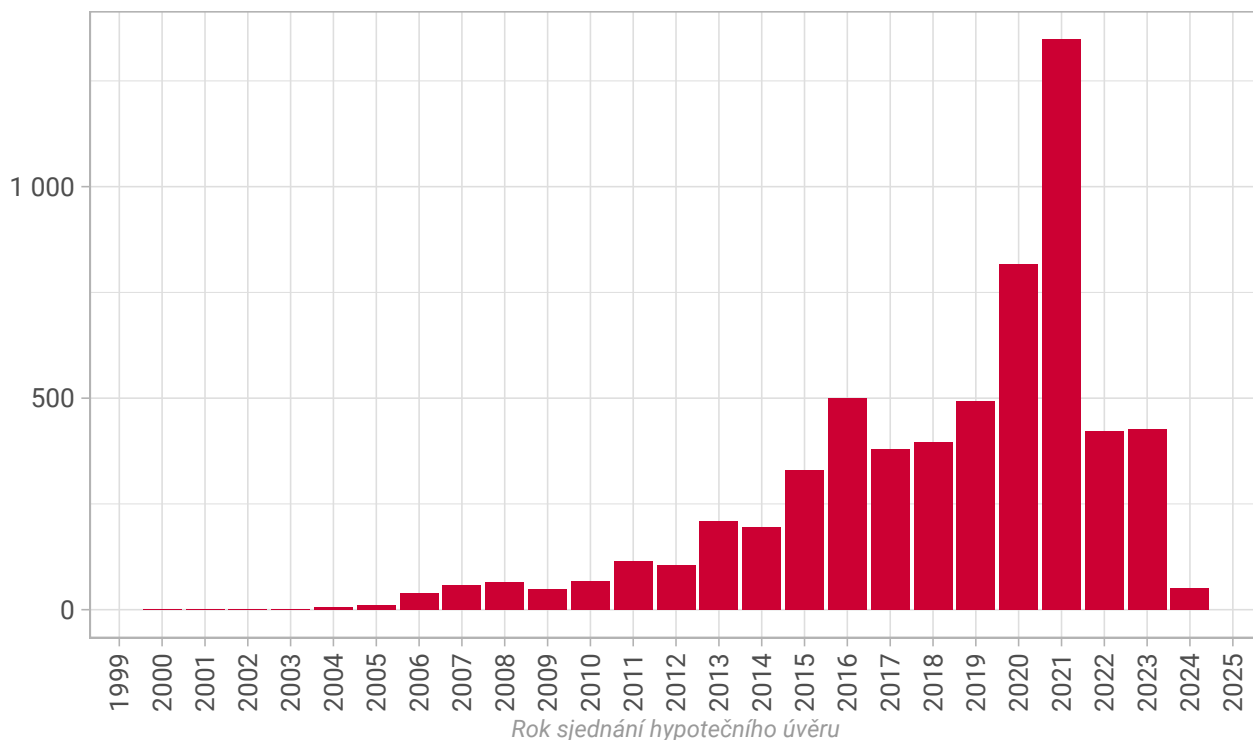
### Profil refixace úrokové sazby

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



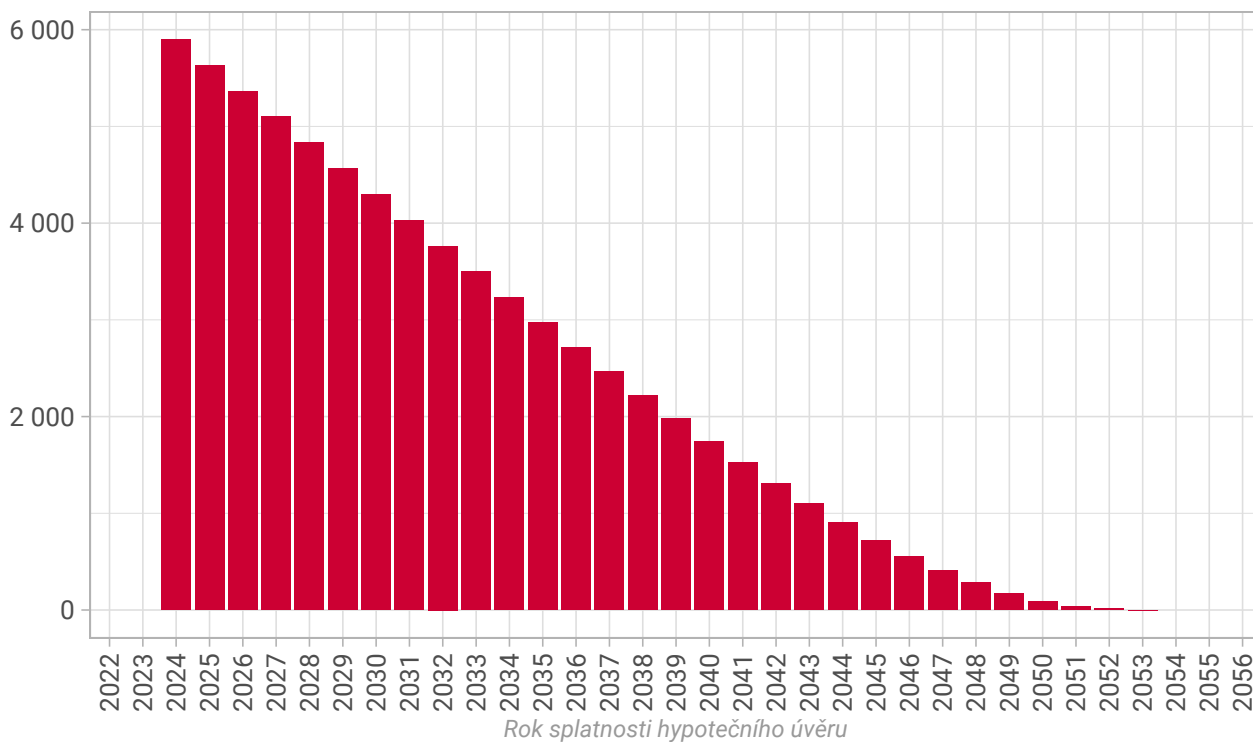
## Profil období sjednání hypotečních úvěrů

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%	563	1 193 634 325	19.62%
2% - 3%	1 878	3 070 055 904	50.47%
3% - 5%	346	597 357 078	9.82%
5% - 7%	755	1 198 982 890	19.71%
více	25	23 346 880	0.38%
<b>Celkem</b>	<b>3 567</b>	<b>6 083 377 078</b>	<b>100.00%</b>

<b>Interval LTV</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
0% - 40%	1 128	988 330 557	16.25%
40% - 50%	409	669 222 121	11.00%
50% - 60%	546	1 055 746 877	17.35%
60% - 70%	643	1 292 755 591	21.25%
70% - 80%	558	1 389 141 618	22.84%
80% - 90%	230	603 545 275	9.92%
90% - 100%	53	84 635 039	1.39%
<b>Celkem</b>	<b>3 567</b>	<b>6 083 377 078</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	1 472	796 197 195	13.09%
1 000 000 - 2 000 000	1 012	1 457 130 383	23.95%
2 000 000 - 3 000 000	538	1 333 826 092	21.93%
3 000 000 - 4 000 000	260	898 329 972	14.77%
4 000 000 - 5 000 000	138	612 483 614	10.07%
více	147	985 409 821	16.20%
<b>Celkem</b>	<b>3 567</b>	<b>6 083 377 078</b>	<b>100.00%</b>

<b>Doba od sjednání</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
do 12 měsíců	154	422 796 070	6.95%
12 až 24 měsíců	124	307 777 748	5.06%
24 až 36 měsíců	386	1 157 730 056	19.03%
36 až 60 měsíců	667	1 592 025 582	26.17%
více než 60 měsíců	2 236	2 603 047 621	42.79%
<b>Celkem</b>	<b>3 567</b>	<b>6 083 377 078</b>	<b>100.00%</b>

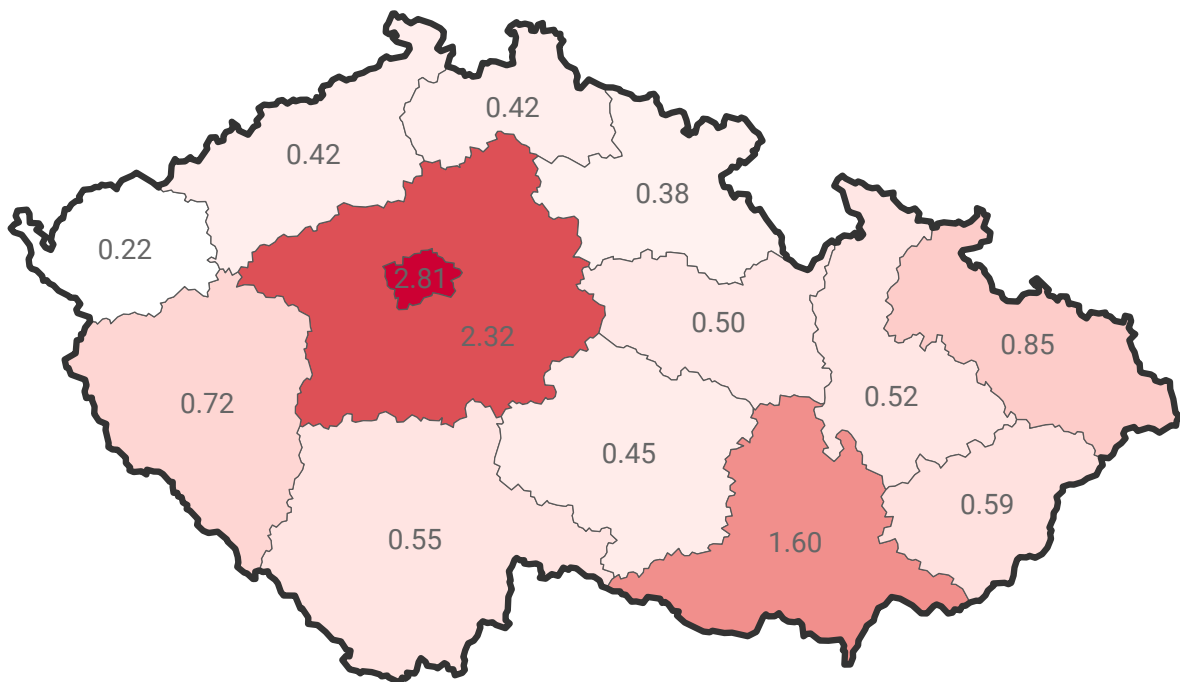
<b>Prodlení hypotečního dlužníka</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
bez prodlení ve splátkách	3 550	6 061 893 169	99.65%
1 až 30 dní	12	13 999 004	0.23%
30 až 60 dní	5	7 484 905	0.12%
<b>Celkem</b>	<b>3 567</b>	<b>6 083 377 078</b>	<b>100.00%</b>



## Zeměpisné rozdělení

Kraj	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Hlavní město Praha	713	2 814 529 921	22.80%
Jihomoravský kraj	562	1 598 129 174	12.95%
Jihočeský kraj	216	546 855 569	4.43%
Karlovarský kraj	124	215 222 037	1.74%
Kraj Vysočina	187	453 386 707	3.67%
Královéhradecký kraj	194	381 943 202	3.09%
Liberecký kraj	175	422 916 051	3.43%
Moravskoslezský kraj	392	847 154 956	6.86%
Olomoucký kraj	221	522 266 904	4.23%
Pardubický kraj	222	495 605 802	4.01%
Plzeňský kraj	318	721 193 165	5.84%
Středočeský kraj	745	2 316 998 372	18.77%
Zlínský kraj	248	588 486 680	4.77%
Ústecký kraj	243	420 108 798	3.40%
Celkem	4 560	12 344 797 337	100.00%

## Hodnota nemovitosti v mld. Kč



## Metody ocenění

Metoda ocenění	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Cena obvyklá - interní odhadce	3 613	10 008 310 143	81.07%
Cena obvyklá - externí odhadce	919	2 305 443 420	18.68%
Modelové ocenění (LuxPi)	9	13 893 775	0.113%
Ostatní metody interního ocenění	18	11 750 000	0.0952%
Předběžné stanovisko	1	5 400 000	0.0437%
Celkem	4 560	12 344 797 337	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.