

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 31.12.2022.

Základní přehled krytého bloku

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Způsobilé dluhy | 11 154 068 043 |
| Dluhy z krytých dluhopisů v oběhu | 11 154 068 043 |
| Dluhy související | 0 |
| Krycí aktiva | 11 381 067 829 |
| Pohledávky z hypotečních úvěrů | 11 381 067 829 |

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 | 2.04% |
| Statutární limit podílu hypotečních úvěrů na aktivech | 85.00% |
| Skutečná hodnota podílu hypotečních úvěrů na aktivech | 102.04% |

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 | 24 825 000 | 924 825 000 |
| CZ0002003353 | CZK | pevné | 3.50% | 1 117 000 000 | 35 945 681 | 1 152 945 681 |
| CZ0002003346 | CZK | pevné | 3.50% | 800 000 000 | 25 744 444 | 825 744 444 |
| CZ0002003742 | CZK | pevné | 2.00% | 750 000 000 | 1 791 667 | 751 791 667 |
| CZ0002003759 | CZK | pevné | 2.10% | 750 000 000 | 1 618 750 | 751 618 750 |
| CZ0002003767 | CZK | pevné | 2.20% | 750 000 000 | 1 879 167 | 751 879 167 |
| CZ0002003775 | CZK | pevné | 2.30% | 750 000 000 | 1 629 167 | 751 629 167 |
| CZ0002001332 | CZK | plovoucí | 0.00% | 0 | 0 | 0 |
| CZ0002001373 | CZK | plovoucí | 1.51% | 1 000 000 000 | 13 380 278 | 1 013 380 278 |
| CZ0002001365 | CZK | plovoucí | 1.42% | 1 000 000 000 | 12 582 778 | 1 012 582 778 |
| 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 | 1 493 333 | 1 201 493 333 |
| CZ0002001449 | CZK | plovoucí | 7.05% | 0 | 0 | 0 |
| CZ0002001530 | CZK | plovoucí | 3.00% | 0 | 0 | 0 |
| CZ0002001506 | CZK | plovoucí | 7.06% | 0 | 0 | 0 |
| CZ0002001522 | CZK | plovoucí | 1.44% | 1 000 000 000 | 8 320 000 | 1 008 320 000 |
| CZ0002001548 | CZK | plovoucí | 3.00% | 0 | 0 | 0 |
| CZ0002001514 | CZK | plovoucí | 1.36% | 1 000 000 000 | 7 857 778 | 1 007 857 778 |
| 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 | | | | 11 017 000 000 | 137 068 043 | 11 154 068 043 |

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 | |
| 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 | |
| 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 | % |
|--------------------|-------------|----------------|---------|
| 1 až 2 roky | 1 | 900 000 000 | 8.17% |
| 2 až 3 roky | 1 | 1 117 000 000 | 10.14% |
| 3 až 4 roky | 2 | 1 550 000 000 | 14.07% |
| 4 až 5 let | 1 | 750 000 000 | 6.81% |
| 5 až 10 let | 2 | 1 500 000 000 | 13.62% |
| 10 až 20 let | 18 | 5 200 000 000 | 47.20% |
| Celkem | 25 | 11 017 000 000 | 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 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 | 85 | 7 963 387 | 0.07% |
| 1 až 2 roky | 123 | 20 820 960 | 0.18% |
| 2 až 3 roky | 125 | 61 922 095 | 0.54% |
| 3 až 4 roky | 101 | 37 913 480 | 0.33% |
| 4 až 5 let | 145 | 68 114 303 | 0.60% |
| 5 až 10 let | 714 | 577 709 389 | 5.08% |
| 10 až 20 let | 2 292 | 2 977 792 734 | 26.16% |
| více než 20 let | 3 268 | 7 628 831 480 | 67.03% |
| Celkem | 6 853 | 11 381 067 829 | 100.00% |

Detailní přehled krytého bloku

| | |
|--|----------------|
| Počet hypotečních úvěrů | 6 853 |
| Počet dlužníků | 6 804 |
| Počet nemovitostí | 7 216 |
| Nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč | 11 476 088 262 |
| Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč | 11 381 067 829 |
| Celková hodnota nemovitého zajištění v Kč | 22 488 666 982 |
| Vážený průměr doby od sjednání úvěru | 4.9 let |
| Vážený průměr doby do splatnosti úvěru | 21.6 let |
| Vážený průměr doby do konce fixace | 4.2 let |
| WAL hypotečních úvěrů | 12.0 let |
| WAL krytých dluhopisů | 9.0 let |
| Vážený průměr LTV hypotečních úvěrů | 61.64% |
| 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 | 166 786 683 |
| 10 největších hypotečních úvěrů jako % z celku | 1.47% |
| Úvěry zaměstnancům v Kč | 240 702 957 |
| Úvěry zaměstnancům jako % z celku | 2.11% |

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 |
|---------|------------------|-----------------|-----------------------|
| 2023-01 | 69 076 500 | -94 030 595 | -24 954 095 |
| 2023-02 | 69 097 076 | -1 029 279 945 | -960 182 869 |
| 2023-03 | 69 022 421 | 0 | 69 022 421 |
| 2023-04 | 68 600 710 | 0 | 68 600 710 |
| 2023-05 | 68 586 082 | 0 | 68 586 082 |
| 2023-06 | 68 550 994 | -1 027 980 835 | -959 429 841 |
| Celkem | 412 933 783 | -2 151 291 376 | -1 738 357 593 |

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 | 3 802 | 6 929 749 608 | 60.89% |
| Výstavba | 721 | 1 481 271 642 | 13.02% |
| Rekonstrukce | 525 | 517 530 946 | 4.55% |
| Refinancování | 1 292 | 1 970 954 577 | 17.32% |
| Ostatní | 513 | 481 561 056 | 4.23% |
| Celkem | 6 853 | 11 381 067 829 | 100.00% |

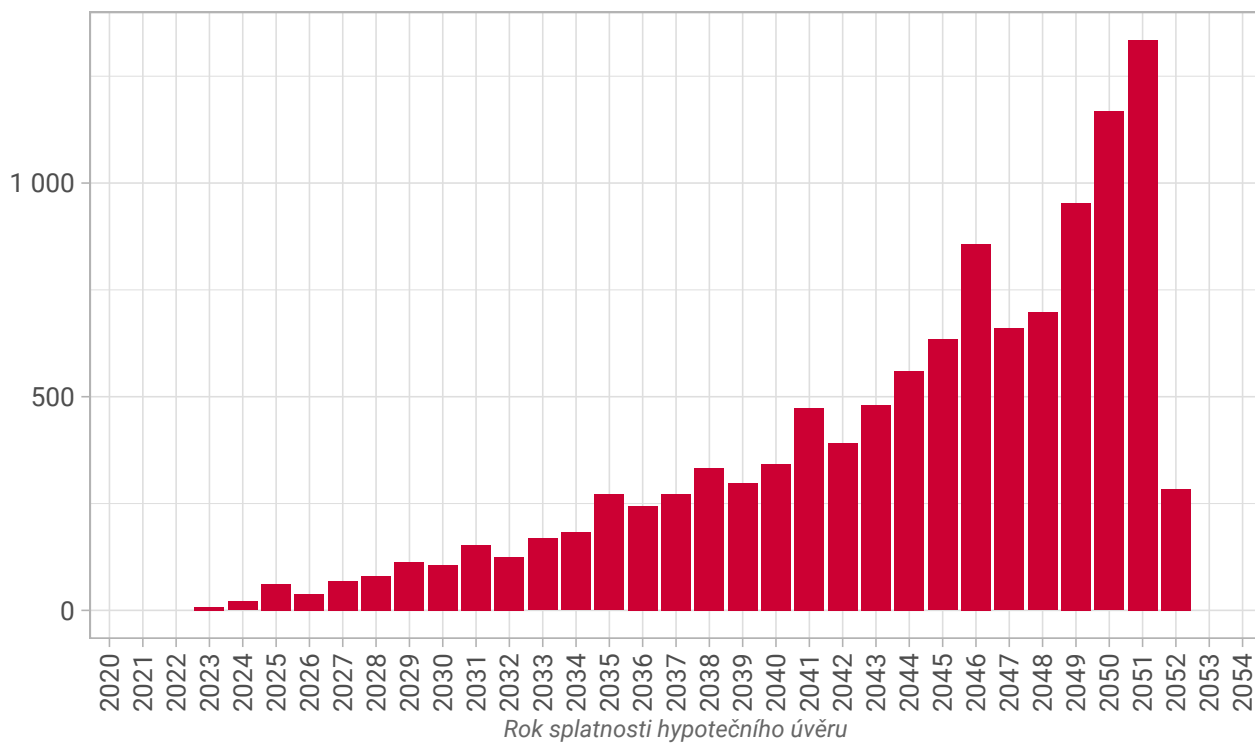
Dopady moratoria splátek v souvislosti s pandemií COVID-19

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

Přehled krycích aktiv

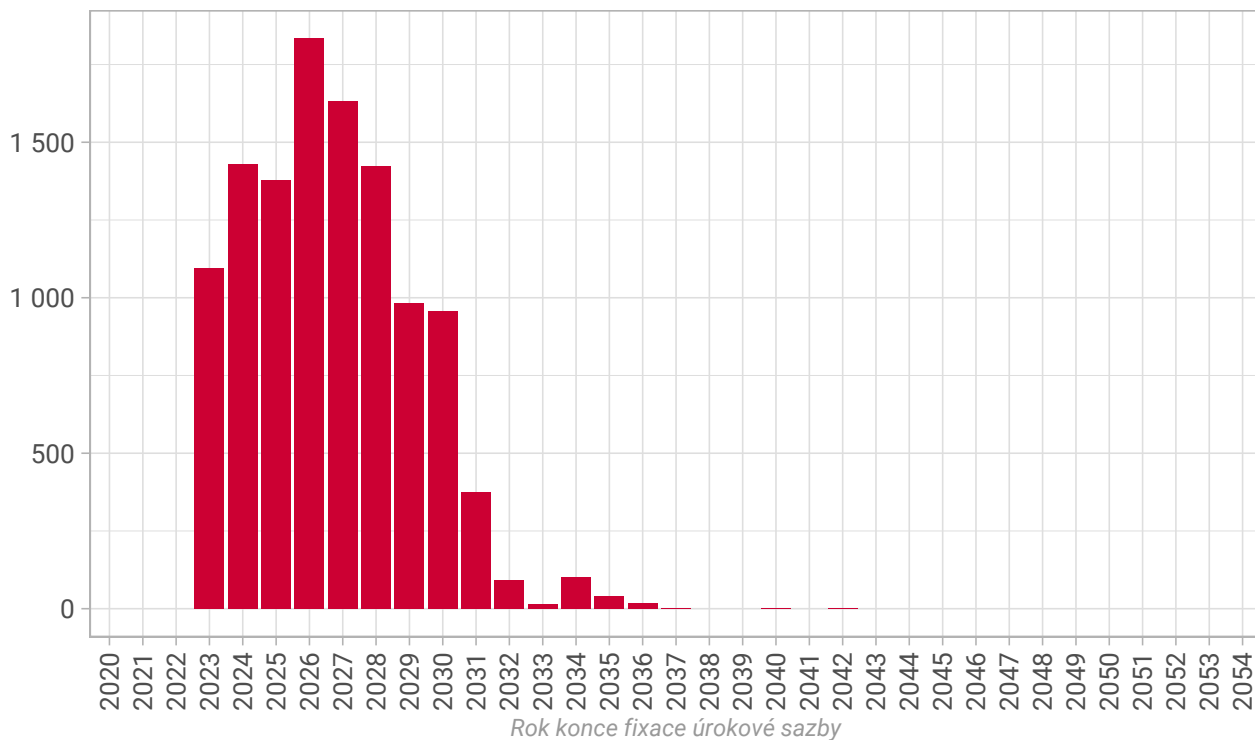
Profil smluvní splatnosti hypotečních úvěrů

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



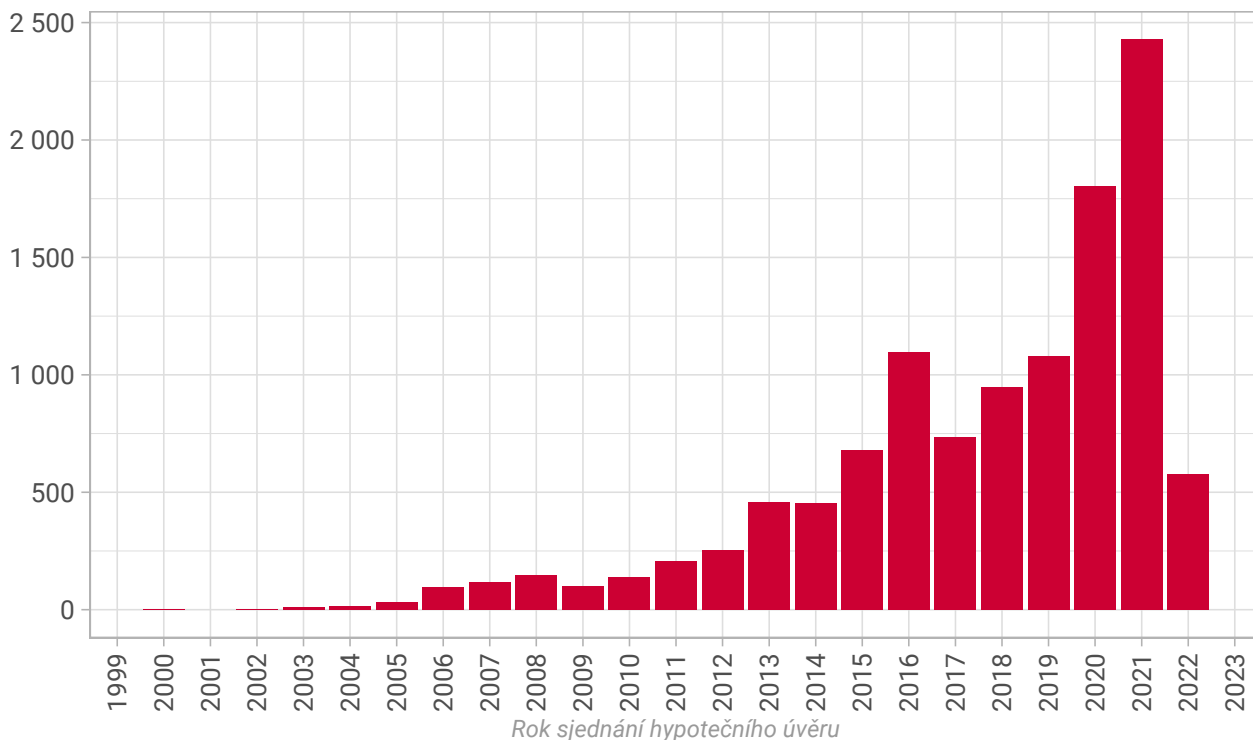
Profil refixace úrokové sazby

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



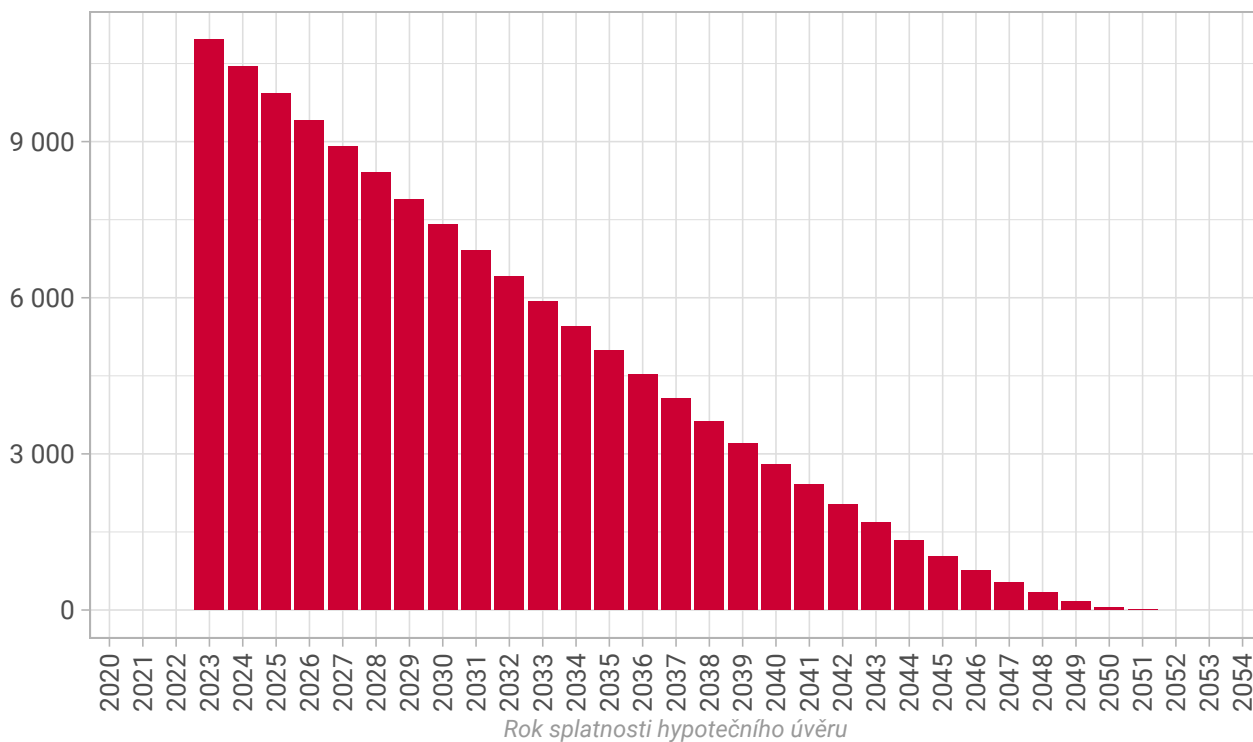
Profil období sjednání hypotečních úvěrů

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% | 1 474 | 2 866 277 412 | 25.18% |
| 2% - 3% | 4 414 | 7 077 834 752 | 62.19% |
| 3% - 5% | 704 | 1 107 263 238 | 9.73% |
| 5% - 7% | 242 | 307 923 796 | 2.71% |
| více | 19 | 21 768 630 | 0.19% |
| Celkem | 6 853 | 11 381 067 829 | 100.00% |

| Interval LTV | Počet úvěrů | Zůstatek v Kč | % |
|---------------------|--------------------|-----------------------|----------------|
| 0% - 40% | 2 061 | 1 739 787 991 | 15.29% |
| 40% - 50% | 775 | 1 225 877 734 | 10.77% |
| 50% - 60% | 955 | 1 778 624 786 | 15.63% |
| 60% - 70% | 1 162 | 2 274 153 343 | 19.98% |
| 70% - 80% | 1 228 | 2 855 551 898 | 25.09% |
| 80% - 90% | 494 | 1 157 781 900 | 10.17% |
| 90% - 100% | 178 | 349 290 176 | 3.07% |
| Celkem | 6 853 | 11 381 067 829 | 100.00% |

| Interval výše úvěru | Počet úvěrů | Zůstatek v Kč | % |
|----------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|
| 0 - 1 000 000 | 2 853 | 1 543 980 427 | 13.57% |
| 1 000 000 - 2 000 000 | 2 022 | 2 897 367 207 | 25.46% |
| 2 000 000 - 3 000 000 | 965 | 2 371 251 015 | 20.84% |
| 3 000 000 - 4 000 000 | 509 | 1 757 867 645 | 15.45% |
| 4 000 000 - 5 000 000 | 252 | 1 097 272 597 | 9.64% |
| více | 252 | 1 713 328 937 | 15.05% |
| Celkem | 6 853 | 11 381 067 829 | 100.00% |

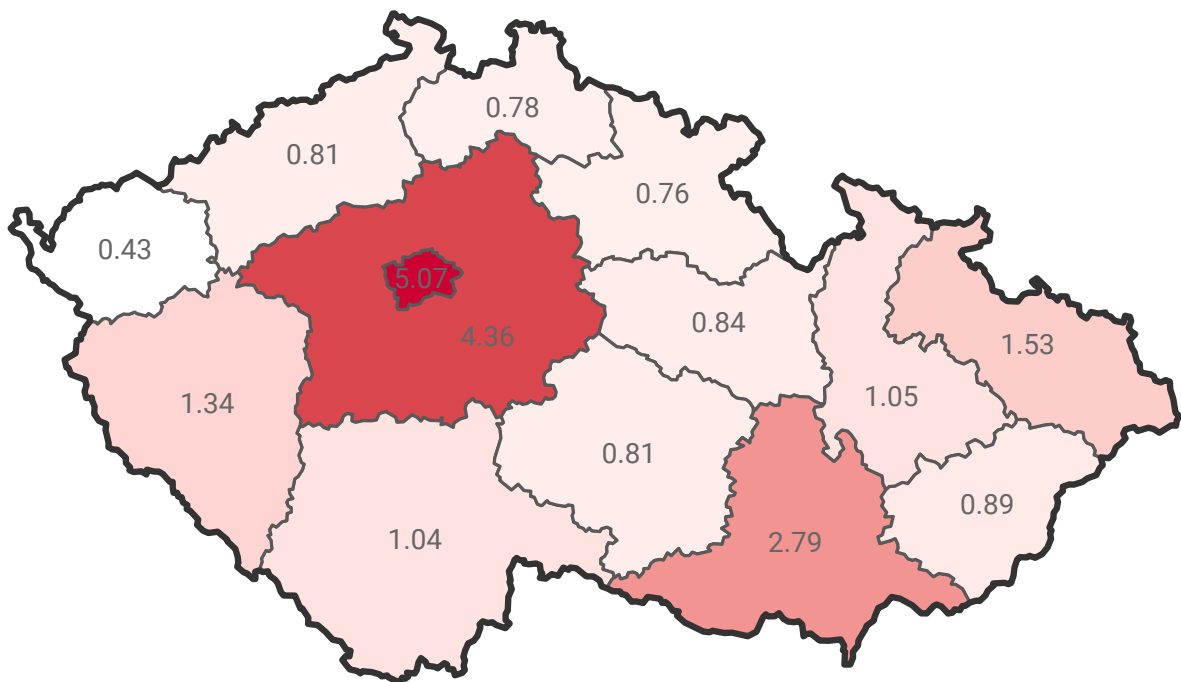
| Doba od sjednání | Počet úvěrů | Zůstatek v Kč | % |
|-------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|
| do 12 měsíců | 225 | 578 713 011 | 5.08% |
| 12 až 24 měsíců | 836 | 2 427 740 813 | 21.33% |
| 24 až 36 měsíců | 720 | 1 803 454 897 | 15.85% |
| 36 až 60 měsíců | 1 078 | 2 027 589 300 | 17.82% |
| více než 60 měsíců | 3 994 | 4 543 569 807 | 39.92% |
| Celkem | 6 853 | 11 381 067 829 | 100.00% |

| Prodlení hypotečního dlužníka | Počet úvěrů | Zůstatek v Kč | % |
|--------------------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|
| bez prodlení ve splátkách | 6 836 | 11 366 664 954 | 99.87% |
| 1 až 30 dní | 16 | 14 045 924 | 0.12% |
| 30 až 60 dní | 1 | 356 950 | 0.00% |
| Celkem | 6 853 | 11 381 067 829 | 100.00% |

Zeměpisné rozdělení

| Kraj | Počet zástav | Hodnota zástav | % |
|----------------------|--------------|----------------|---------|
| Hlavní město Praha | 957 | 5 068 736 250 | 22.54% |
| Jihočeský kraj | 366 | 1 041 219 366 | 4.63% |
| Jihomoravský kraj | 822 | 2 785 171 103 | 12.38% |
| Karlovarský kraj | 209 | 425 002 224 | 1.89% |
| Kraj Vysočina | 313 | 812 427 050 | 3.61% |
| Královéhradecký kraj | 332 | 764 615 374 | 3.40% |
| Liberecký kraj | 305 | 780 138 224 | 3.47% |
| Moravskoslezský kraj | 654 | 1 527 402 441 | 6.79% |
| Olomoucký kraj | 424 | 1 046 041 711 | 4.65% |
| Pardubický kraj | 372 | 839 056 251 | 3.73% |
| Plzeňský kraj | 497 | 1 343 448 067 | 5.97% |
| Středočeský kraj | 1 194 | 4 357 005 410 | 19.37% |
| Ústecký kraj | 415 | 806 907 176 | 3.59% |
| Zlínský kraj | 356 | 891 496 336 | 3.96% |
| Celkem | 7 216 | 22 488 666 982 | 100.00% |

Hodnota nemovitosti v mld. Kč



Metody ocenění

| Metoda ocenění | Počet zástav | Hodnota zástav | % |
|----------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Cena obvyklá - interní odhadce | 5 529 | 17 844 430 806 | 79.35% |
| Cena obvyklá - externí odhadce | 1 674 | 4 618 565 697 | 20.54% |
| Ostatní metody interního ocenění | 13 | 25 670 478 | 0.114% |
| Celkem | 7 216 | 22 488 666 982 | 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.