

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 30.06.2025.

Základní přehled krytého bloku

Způsobilé dluhy	3 850 913 195
Dluhy z krytých dluhopisů v oběhu	3 850 913 195
Dluhy související	0
Krycí aktiva	3 928 656 299
Pohledávky z hypotečních úvěrů	3 928 656 299

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
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	3.31%	0	0	0
CZ0002001365	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001399	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001340	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001373	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001324	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001357	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001381	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001449	CZK	plovoucí	3.30%	0	0	0
CZ0002001456	CZK	plovoucí	3.30%	0	0	0
CZ0002001464	CZK	plovoucí	3.30%	0	0	0
CZ0002001472	CZK	plovoucí	3.30%	0	0	0
CZ0002001431	CZK	plovoucí	3.30%	0	0	0
CZ0002001480	CZK	plovoucí	3.30%	0	0	0
CZ0002001522	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001514	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001548	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001506	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001498	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001530	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001571	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001555	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001589	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001563	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001753	CZK	plovoucí	3.38%	0	0	0
CZ0002001746	CZK	plovoucí	6.47%	0	0	0
Celkem				3 800 000 000	50 913 195	3 850 913 195

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
CZ0002003346	2026-01-31	
CZ0002003742	2026-11-18	
CZ0002003759	2027-11-24	
CZ0002003767	2028-11-20	
CZ0002003775	2029-11-27	
CZ0002001332	2037-11-16	
CZ0002001365	2037-11-16	
CZ0002001399	2037-11-16	
CZ0002001340	2037-11-16	
CZ0002001373	2037-11-16	
CZ0002001324	2037-11-16	
CZ0002001357	2037-11-16	
CZ0002001381	2037-11-16	
CZ0002001449	2037-11-30	
CZ0002001456	2037-11-30	
CZ0002001464	2037-11-30	
CZ0002001472	2037-11-30	
CZ0002001431	2037-11-30	
CZ0002001480	2037-11-30	
CZ0002001522	2037-12-07	
CZ0002001514	2037-12-07	
CZ0002001548	2037-12-07	
CZ0002001506	2037-12-07	
CZ0002001498	2037-12-07	
CZ0002001530	2037-12-07	
CZ0002001571	2037-12-12	
CZ0002001555	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	800 000 000	21.05%
1 až 2 roky	1	750 000 000	19.74%
2 až 3 roky	1	750 000 000	19.74%
3 až 4 roky	1	750 000 000	19.74%
4 až 5 let	1	750 000 000	19.74%
10 až 20 let	26	0	0.00%
Celkem	31	3 800 000 000	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	33	2 530 597	0.06%
1 až 2 roky	22	3 948 741	0.10%
2 až 3 roky	36	11 166 140	0.28%
3 až 4 roky	35	13 252 589	0.34%
4 až 5 let	44	18 674 276	0.48%
5 až 10 let	248	200 133 535	5.09%
10 až 20 let	826	1 164 670 106	29.65%
více než 20 let	951	2 514 280 315	64.00%
Celkem	2 195	3 928 656 299	100.00%

Detailní přehled krytého bloku

Počet hypotečních úvěrů	2 195
Počet dlužníků	2 190
Počet nemovitostí	2 804
Nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	3 938 519 581
Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	3 928 656 299
Celková hodnota nemovitého zajištění v Kč	8 121 153 703
Vážený průměr doby od sjednání úvěru	5.6 let
Vážený průměr doby do splatnosti úvěru	21.2 let
Vážený průměr doby do konce fixace	2.3 let
WAL hypotečních úvěrů	12.1 let
WAL krytých dluhopisů	2.4 let
Vážený průměr LTV hypotečních úvěrů	58.86%
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	105 718 002
10 největších hypotečních úvěrů jako % z celku	2.69%
Úvěry zaměstnancům v Kč	91 468 586
Úvěry zaměstnancům jako % z celku	2.33%

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
2025-07	25 328 443	0	25 328 443
2025-08	25 301 292	0	25 301 292
2025-09	25 284 740	0	25 284 740
2025-10	25 279 617	0	25 279 617
2025-11	25 271 320	-64 455 852	-39 184 532
2025-12	25 252 017	0	25 252 017
Celkem	151 717 428	-64 455 852	87 261 576

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	1 290	2 563 227 004	65.24%
Výstavba	212	461 796 323	11.75%
Rekonstrukce	164	166 900 156	4.25%
Refinancování	402	609 360 936	15.51%
Ostatní	127	127 371 880	3.24%
Celkem	2 195	3 928 656 299	100.00%

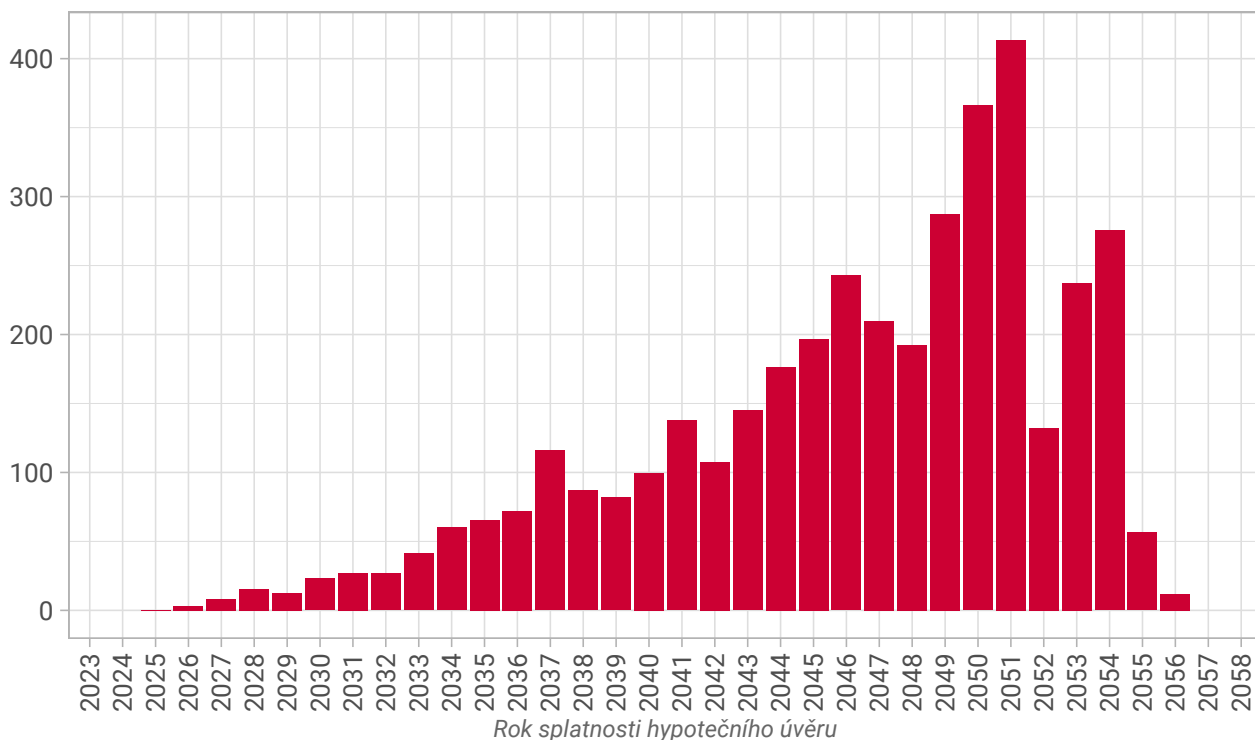
Dopady moratoria splátek v souvislosti s pandemií COVID-19

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

Přehled krycích aktiv

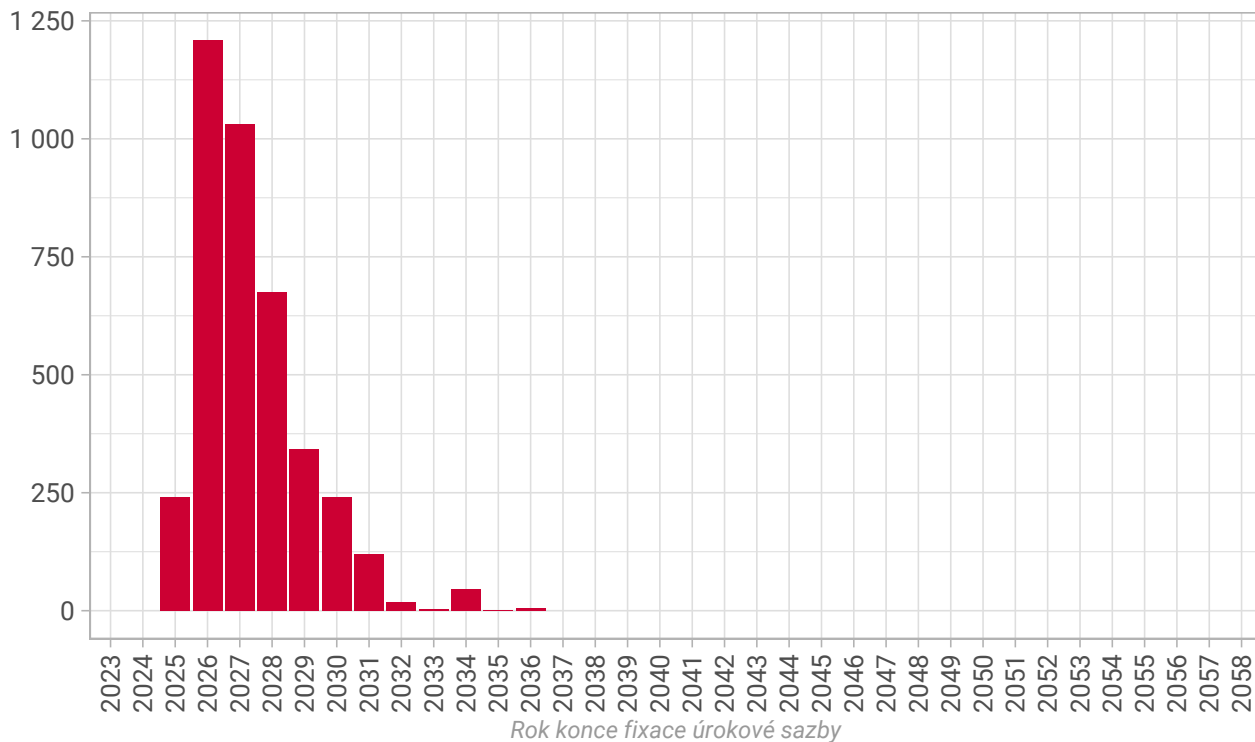
Profil smluvní splatnosti hypotečních úvěrů

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



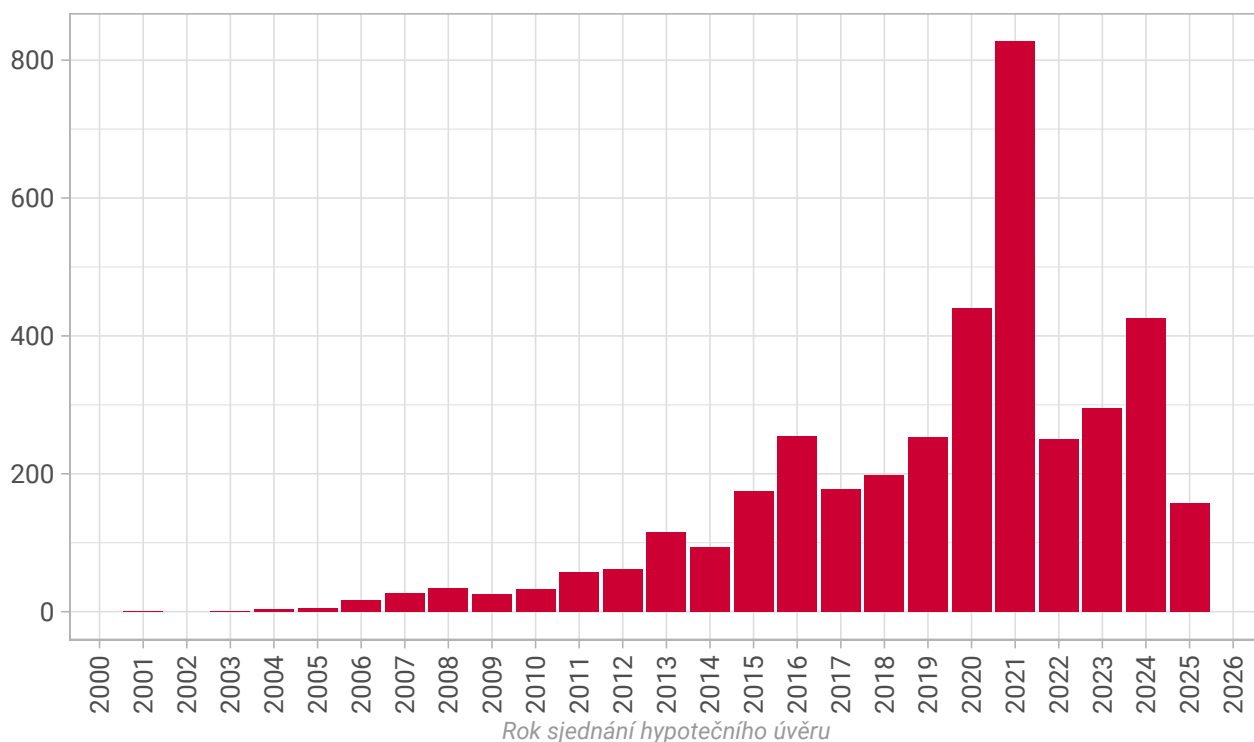
Profil refixace úrokové sazby

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



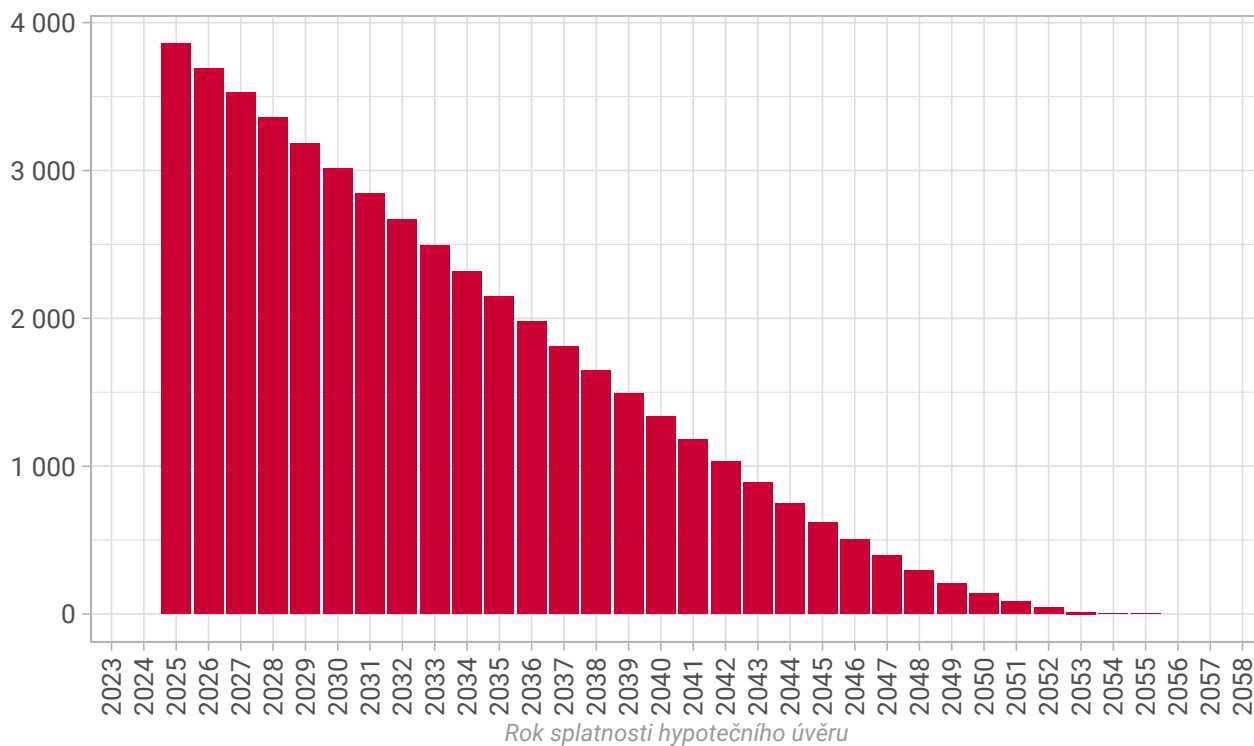
Profil období sjednání hypotečních úvěrů

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%	302	634 357 653	16.15%
2% - 3%	821	1 371 297 240	34.90%
3% - 5%	557	1 190 800 961	30.31%
5% - 7%	513	729 229 738	18.56%
více	2	2 970 707	0.08%
Celkem	2 195	3 928 656 299	100.00%

Interval LTV	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
0% - 40%	726	728 605 095	18.55%
40% - 50%	260	415 747 276	10.58%
50% - 60%	348	678 425 150	17.27%
60% - 70%	415	902 339 554	22.97%
70% - 80%	285	760 939 658	19.37%
80% - 90%	146	422 842 362	10.76%
90% - 100%	15	19 757 203	0.50%
Celkem	2 195	3 928 656 299	100.00%

Interval výše úvěru	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
0 - 1 000 000	869	474 949 512	12.09%
1 000 000 - 2 000 000	600	870 511 606	22.16%
2 000 000 - 3 000 000	338	836 128 250	21.28%
3 000 000 - 4 000 000	189	654 412 856	16.66%
4 000 000 - 5 000 000	104	466 353 765	11.87%
více	95	626 300 311	15.94%
Celkem	2 195	3 928 656 299	100.00%

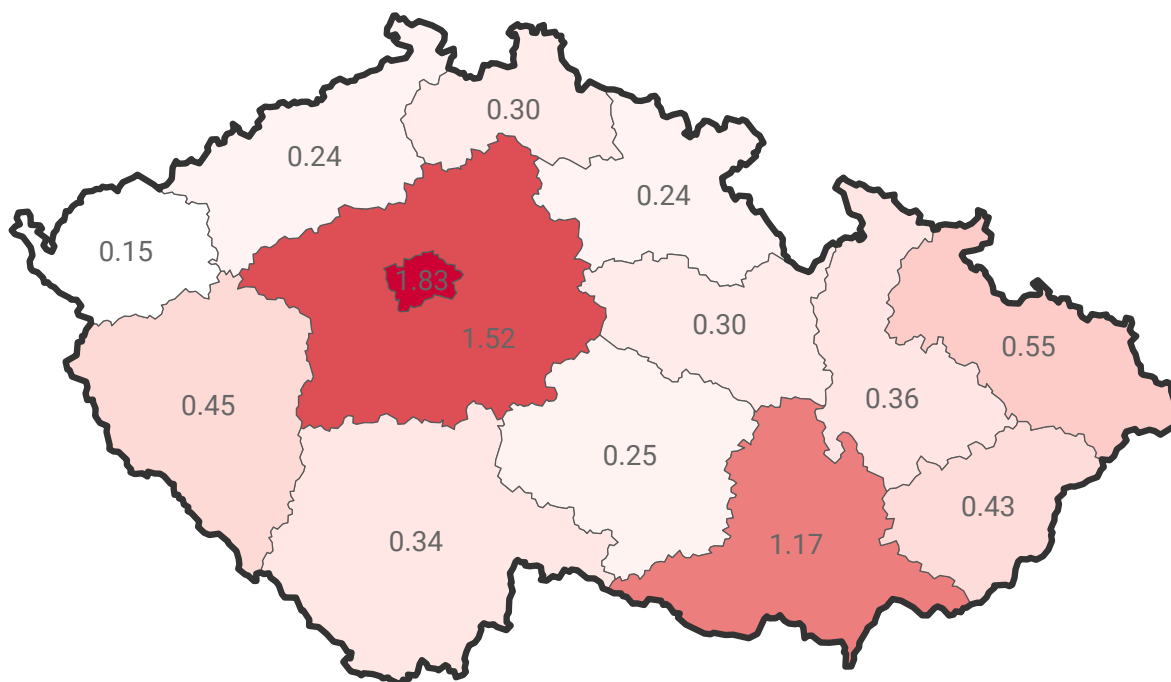
Doba od sjednání	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
do 12 měsíců	122	362 314 227	9.22%
12 až 24 měsíců	145	433 810 731	11.04%
24 až 36 měsíců	71	188 882 255	4.81%
36 až 60 měsíců	437	1 192 876 314	30.36%
více než 60 měsíců	1 420	1 750 772 772	44.56%
Celkem	2 195	3 928 656 299	100.00%

Prodlení hypotečního dlužníka	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
bez prodlení ve splátkách	2 188	3 922 223 674.8	99.84%
1 až 30 dní	6	6 266 157.8	0.16%
30 až 60 dní	1	166 466.5	0.00%
Celkem	2 195	3 928 656 299.0	100.00%

Zeměpisné rozdělení

Kraj	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Hlavní město Praha	426	1 829 170 125	22.52%
Jihomoravský kraj	350	1 165 814 746	14.36%
Jihočeský kraj	128	344 328 086	4.24%
Karlovarský kraj	82	149 316 287	1.84%
Kraj Vysočina	108	249 031 834	3.07%
Královéhradecký kraj	110	237 622 344	2.93%
Liberecký kraj	111	299 672 078	3.69%
Moravskoslezský kraj	247	554 717 840	6.83%
Olomoucký kraj	144	360 607 241	4.44%
Pardubický kraj	128	303 177 270	3.73%
Plzeňský kraj	194	449 136 501	5.53%
Středočeský kraj	470	1 515 360 611	18.66%
Zlínský kraj	164	425 577 200	5.24%
Ústecký kraj	142	237 621 540	2.93%
Celkem	2 804	8 121 153 703	100.00%

Hodnota nemovitosti v mld. Kč



Metody ocenění

Metoda ocenění	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Cena obvyklá - interní odhadce	2 137	6 256 887 053	77.04%
Cena obvyklá - externí odhadce	642	1 833 899 909	22.58%
Cena obvyklá - DTS	7	17 346 088	0.214%
Modelové ocenění (LuxPi)	7	9 320 653	0.115%
Ostatní metody interního ocenění	11	3 700 000	0.0456%
Celkem	2 804	8 121 153 703	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.