

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 31.12.2025.

Základní přehled krytého bloku

Způsobilé dluhy	3 832 663 195
Dluhy z krytých dluhopisů v oběhu	3 832 663 195
Dluhy související	0
Krycí aktiva	3 909 685 169
Pohledávky z hypotečních úvěrů	3 909 685 169

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
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
CZ0002001373	CZK	plovoucí	3.35%	0	0	0
CZ0002001332	CZK	plovoucí	3.35%	0	0	0
CZ0002001365	CZK	plovoucí	3.35%	0	0	0
CZ0002001381	CZK	plovoucí	3.35%	0	0	0
CZ0002001324	CZK	plovoucí	3.35%	0	0	0
CZ0002001340	CZK	plovoucí	3.35%	0	0	0
CZ0002001399	CZK	plovoucí	3.35%	0	0	0
CZ0002001357	CZK	plovoucí	3.35%	0	0	0
CZ0002001456	CZK	plovoucí	3.36%	0	0	0
CZ0002001431	CZK	plovoucí	3.36%	0	0	0
CZ0002001480	CZK	plovoucí	3.36%	0	0	0
CZ0002001464	CZK	plovoucí	3.36%	0	0	0
CZ0002001472	CZK	plovoucí	3.36%	0	0	0
CZ0002001449	CZK	plovoucí	3.36%	0	0	0
CZ0002001514	CZK	plovoucí	3.35%	0	0	0
CZ0002001530	CZK	plovoucí	3.35%	0	0	0
CZ0002001498	CZK	plovoucí	3.35%	0	0	0
CZ0002001548	CZK	plovoucí	3.35%	0	0	0
CZ0002001522	CZK	plovoucí	3.35%	0	0	0
CZ0002001506	CZK	plovoucí	3.35%	0	0	0
CZ0002001563	CZK	plovoucí	3.34%	0	0	0
CZ0002001571	CZK	plovoucí	3.34%	0	0	0
CZ0002001589	CZK	plovoucí	3.34%	0	0	0
CZ0002001555	CZK	plovoucí	3.34%	0	0	0
CZ0002001753	CZK	plovoucí	3.38%	0	0	0
CZ0002001746	CZK	plovoucí	6.47%	0	0	0
Celkem				3 800 000 000	32 663 195	3 832 663 195

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	
CZ0002001373	2037-11-16	
CZ0002001332	2037-11-16	
CZ0002001365	2037-11-16	
CZ0002001381	2037-11-16	
CZ0002001324	2037-11-16	
CZ0002001340	2037-11-16	
CZ0002001399	2037-11-16	
CZ0002001357	2037-11-16	
CZ0002001456	2037-11-30	
CZ0002001431	2037-11-30	
CZ0002001480	2037-11-30	
CZ0002001464	2037-11-30	
CZ0002001472	2037-11-30	
CZ0002001449	2037-11-30	
CZ0002001514	2037-12-07	
CZ0002001530	2037-12-07	
CZ0002001498	2037-12-07	
CZ0002001548	2037-12-07	
CZ0002001522	2037-12-07	
CZ0002001506	2037-12-07	
CZ0002001563	2037-12-12	
CZ0002001571	2037-12-12	
CZ0002001589	2037-12-12	
CZ0002001555	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	2	1 550 000 000	40.79%
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%
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	25	2 119 240	0.05%
1 až 2 roky	29	5 813 298	0.15%
2 až 3 roky	33	11 709 610	0.30%
3 až 4 roky	32	12 336 730	0.32%
4 až 5 let	39	14 562 741	0.37%
5 až 10 let	245	200 916 455	5.14%
10 až 20 let	768	1 103 523 455	28.23%
více než 20 let	914	2 558 703 640	65.45%
Celkem	2 085	3 909 685 169	100.00%

Detailní přehled krytého bloku

Počet hypotečních úvěrů	2 085
Počet dlužníků	2 080
Počet nemovitostí	2 678
Nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	3 927 177 059
Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	3 909 685 169
Celková hodnota nemovitého zajištění v Kč	8 098 567 038
Vážený průměr doby od sjednání úvěru	5.6 let
Vážený průměr doby do splatnosti úvěru	21.4 let
Vážený průměr doby do konce fixace	2.1 let
WAL hypotečních úvěrů	12.3 let
WAL krytých dluhopisů	1.9 let
Vážený průměr LTV hypotečních úvěrů	58.72%
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	111 797 140
10 největších hypotečních úvěrů jako % z celku	2.86%
Úvěry zaměstnancům v Kč	91 489 988
Úvěry zaměstnancům jako % z celku	2.34%

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
2026-01	25 076 902	-828 000 000	-802 923 098
2026-02	25 113 698	0	25 113 698
2026-03	26 185 683	0	26 185 683
2026-04	25 207 454	0	25 207 454
2026-05	25 262 600	0	25 262 600
2026-06	25 246 125	0	25 246 125
Celkem	152 092 462	-828 000 000	-675 907 538

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	1 236	2 584 527 955	66.11%
Výstavba	204	459 629 550	11.76%
Rekonstrukce	159	164 212 072	4.20%
Refinancování	375	583 699 667	14.93%
Ostatní	111	117 615 924	3.01%
Celkem	2 085	3 909 685 169	100.00%

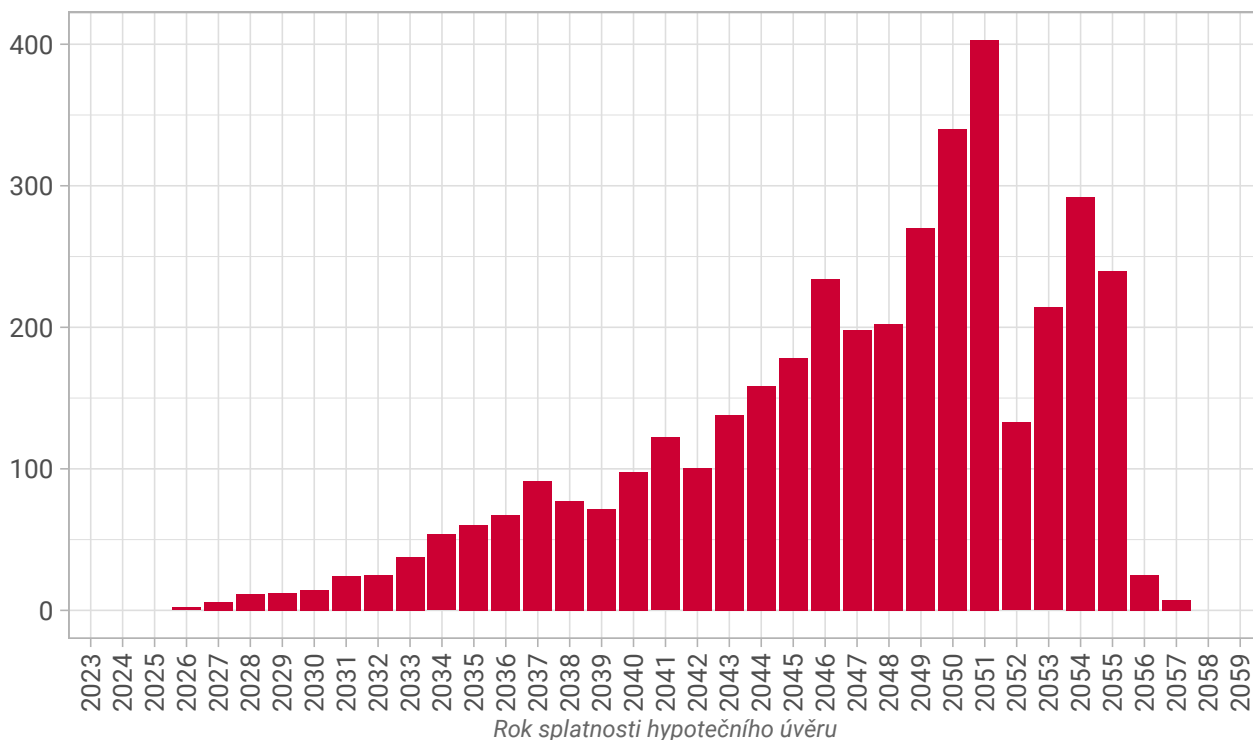
Dopady moratoria splátek v souvislosti s pandemií COVID-19

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

Přehled krycích aktiv

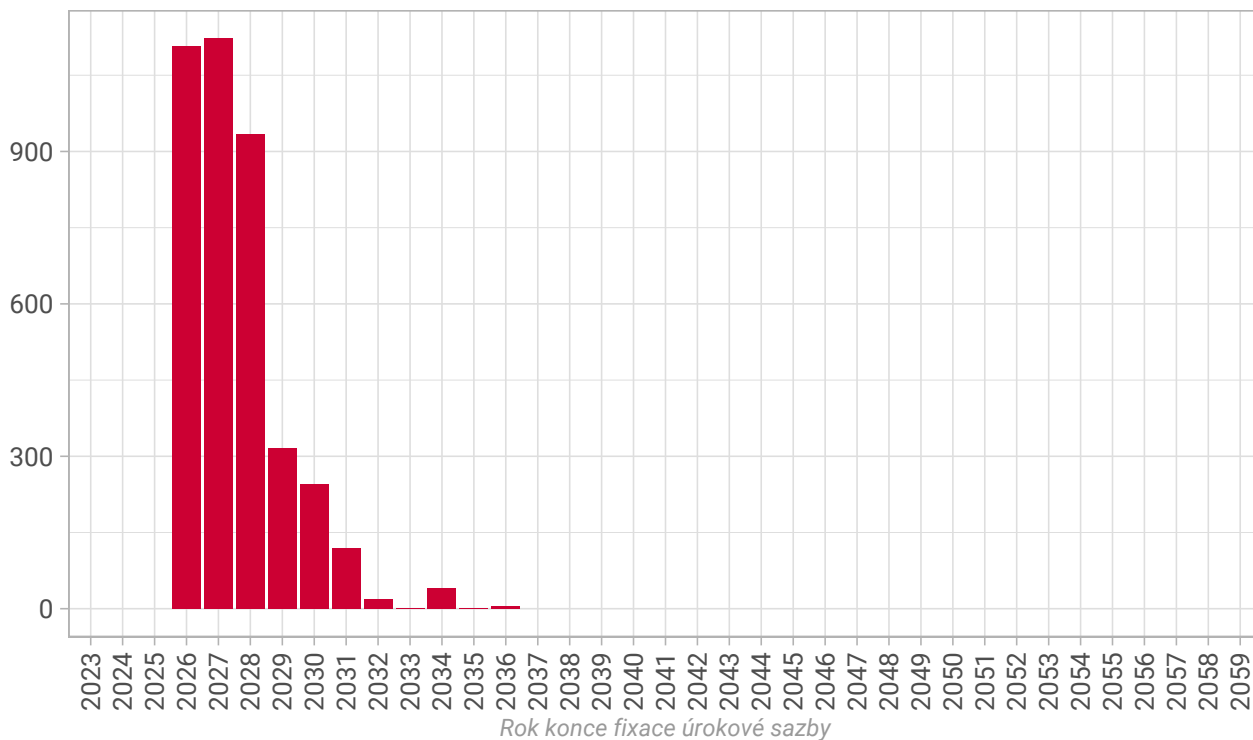
Profil smluvní splatnosti hypotečních úvěrů

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



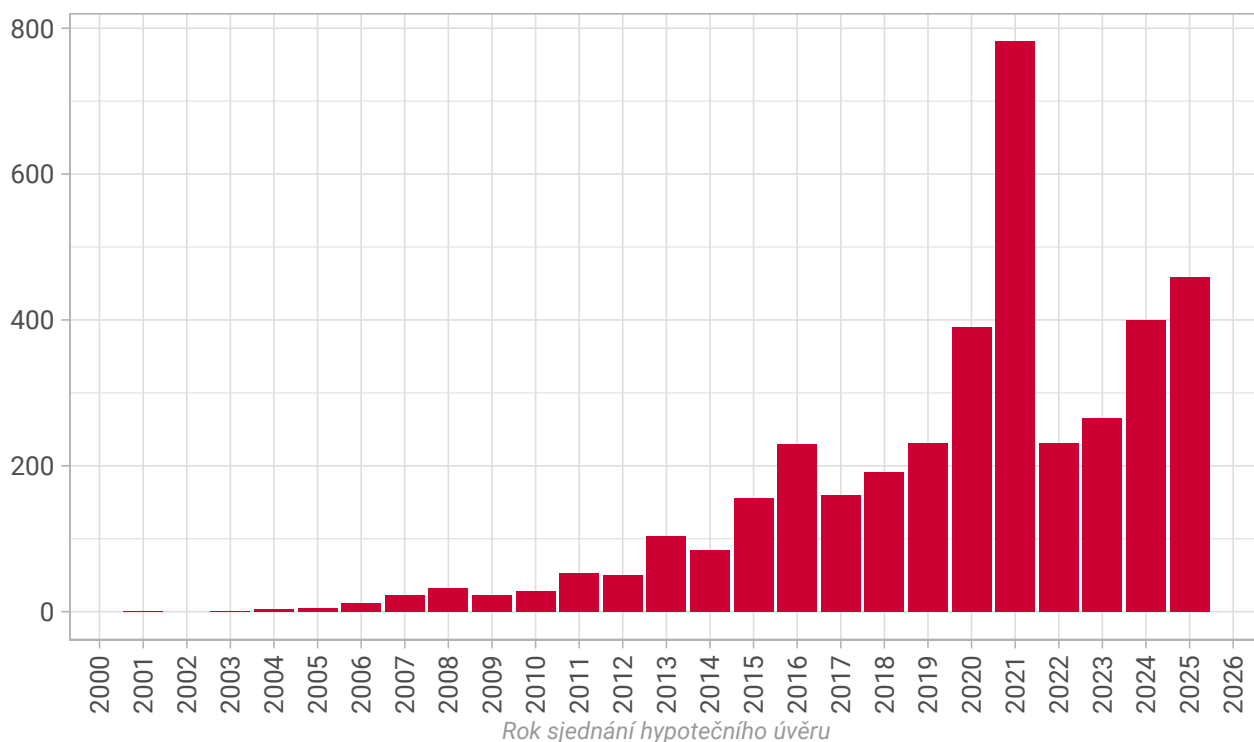
Profil refixace úrokové sazby

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



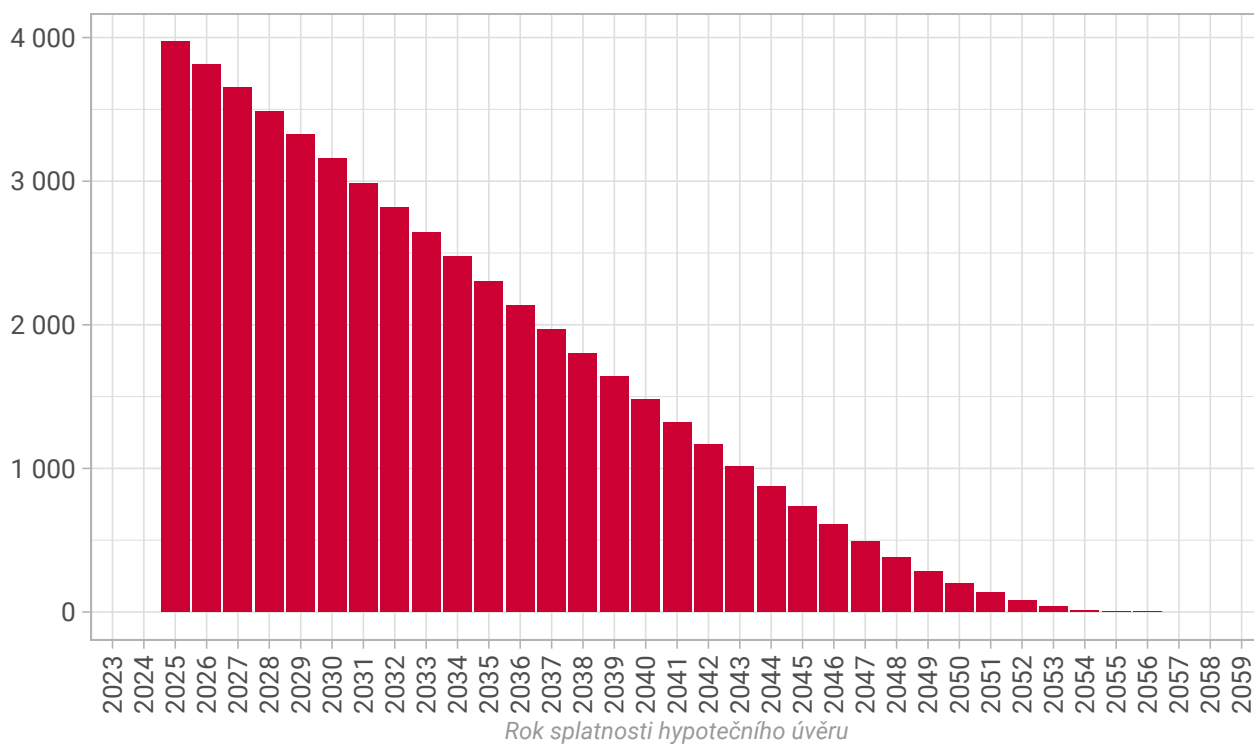
Profil období sjednání hypotečních úvěrů

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%	254	535 121 923	13.69%
2% - 3%	650	1 147 775 064	29.36%
3% - 5%	757	1 663 098 085	42.54%
5% - 7%	424	563 690 097	14.42%
Celkem	2 085	3 909 685 169	100.00%

Interval LTV	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
0% - 40%	697	751 013 042	19.21%
40% - 50%	274	453 059 767	11.59%
50% - 60%	356	734 401 356	18.78%
60% - 70%	362	807 306 184	20.65%
70% - 80%	252	731 216 410	18.70%
80% - 90%	130	398 400 773	10.19%
90% - 100%	14	34 287 637	0.88%
Celkem	2 085	3 909 685 169	100.00%

Interval výše úvěru	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
0 - 1 000 000	800	436 293 960	11.16%
1 000 000 - 2 000 000	550	798 511 621	20.42%
2 000 000 - 3 000 000	329	816 647 320	20.89%
3 000 000 - 4 000 000	189	654 711 706	16.75%
4 000 000 - 5 000 000	106	475 039 461	12.15%
více	111	728 481 100	18.63%
Celkem	2 085	3 909 685 169	100.00%

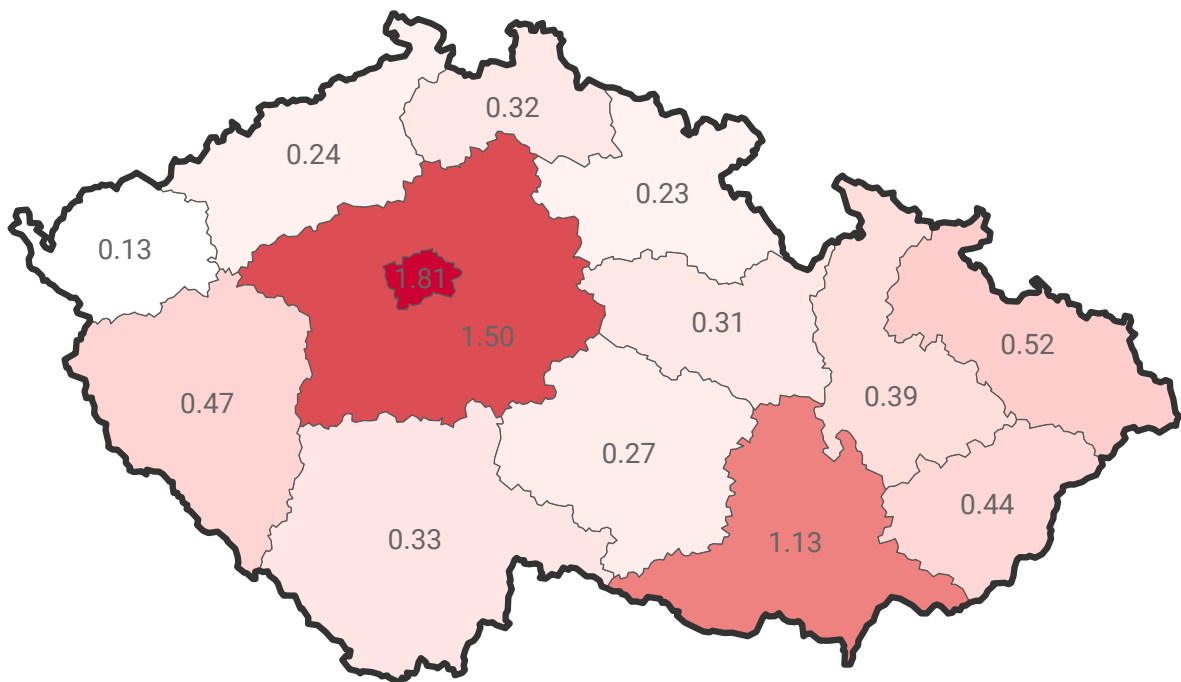
Doba od sjednání	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
do 12 měsíců	134	458 017 522	11.71%
12 až 24 měsíců	125	400 098 314	10.23%
24 až 36 měsíců	102	264 668 023	6.77%
36 až 60 měsíců	349	1 012 916 654	25.91%
více než 60 měsíců	1 375	1 773 984 655	45.37%
Celkem	2 085	3 909 685 169	100.00%

Prodlení hypotečního dlužníka	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
bez prodlení ve splátkách	2 079	3 901 437 477	99.79%
1 až 30 dní	6	8 247 692	0.21%
Celkem	2 085	3 909 685 169	100.00%

Zeměpisné rozdělení

Kraj	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Hlavní město Praha	404	1 813 416 504	22.39%
Jihomoravský kraj	327	1 125 272 590	13.89%
Jihočeský kraj	117	327 332 223	4.04%
Karlovarský kraj	76	129 622 942	1.60%
Kraj Vysočina	112	269 756 554	3.33%
Královéhradecký kraj	103	234 627 319	2.90%
Liberecký kraj	105	317 468 747	3.92%
Moravskoslezský kraj	226	518 874 192	6.41%
Olomoucký kraj	145	389 058 017	4.80%
Pardubický kraj	124	313 162 726	3.87%
Plzeňský kraj	194	470 246 559	5.81%
Středočeský kraj	450	1 504 028 538	18.57%
Zlínský kraj	159	441 287 958	5.45%
Ústecký kraj	136	244 412 169	3.02%
Celkem	2 678	8 098 567 038	100.00%

Hodnota nemovitosti v mld. Kč



Metody ocenění

Metoda ocenění	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Cena obvyklá - interní odhadce	1 996	6 029 265 877	74.45%
Cena obvyklá - externí odhadce	652	2 026 187 269	25.02%
Cena obvyklá - DTS	9	22 352 281	0.276%
Modelové ocenění (LuxPi)	11	17 061 611	0.211%
Ostatní metody interního ocenění	10	3 700 000	0.0457%
Celkem	2 678	8 098 567 038	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.