

# 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 30.09.2022.

### Základní přehled krytého bloku

Způsobilé dluhy	14 633 865 959
Dluhy z krytých dluhopisů v oběhu	14 633 865 959
Dluhy související	0
Krycí aktiva	14 926 980 960
Pohledávky z hypotečních úvěrů	14 926 980 960

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%
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
CZ0002002801	CZK	pevné	2.55%	2 200 000 000	43 633 333	2 243 633 333
CZ0002003361	CZK	pevné	3.00%	900 000 000	18 075 000	918 075 000
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
CZ0002001332	CZK	plovoucí	0.00%	0	0	0
CZ0002001340	CZK	plovoucí	0.00%	0	0	0
CZ0002001357	CZK	plovoucí	0.00%	0	0	0
CZ0002001365	CZK	plovoucí	1.42%	1 000 000 000	8 953 889	1 008 953 889
CZ0002001324	CZK	plovoucí	0.00%	0	0	0
CZ0002001373	CZK	plovoucí	1.51%	1 000 000 000	9 521 389	1 009 521 389
CZ0002001456	CZK	plovoucí	1.40%	1 200 000 000	14 233 333	1 214 233 333
CZ0002001449	CZK	plovoucí	1.30%	1 200 000 000	13 216 667	1 213 216 667
CZ0002001431	CZK	plovoucí	3.00%	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	4 640 000	1 004 640 000
CZ0002001548	CZK	plovoucí	3.00%	0	0	0
CZ0002001514	CZK	plovoucí	1.36%	1 000 000 000	4 382 222	1 004 382 222
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				14 417 000 000	216 865 959	14 633 865 959

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
CZ0002002801	2022-12-21	
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	
CZ0002001340	2037-11-16	
CZ0002001357	2037-11-16	
CZ0002001365	2037-11-16	2023-02-16
CZ0002001324	2037-11-16	
CZ0002001373	2037-11-16	2024-02-16
CZ0002001456	2037-11-30	2023-11-30
CZ0002001449	2037-11-30	2022-11-30
CZ0002001431	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	%
0 až 1 rok	1	2 200 000 000	15.26%
1 až 2 roky	1	900 000 000	6.24%
2 až 3 roky	1	1 117 000 000	7.75%
3 až 4 roky	1	800 000 000	5.55%
4 až 5 let	1	750 000 000	5.20%
5 až 10 let	3	2 250 000 000	15.61%
10 až 20 let	18	6 400 000 000	44.39%
Celkem	26	14 417 000 000	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	119	16 999 510	0.11%
1 až 2 roky	167	27 017 891	0.18%
2 až 3 roky	184	79 909 795	0.54%
3 až 4 roky	139	50 312 105	0.34%
4 až 5 let	181	99 099 758	0.66%
5 až 10 let	1 029	784 127 780	5.25%
10 až 20 let	3 109	4 013 318 765	26.89%
více než 20 let	4 366	9 856 195 356	66.03%
Celkem	9 294	14 926 980 960	100.00%

## Detailní přehled krytého bloku

Počet hypotečních úvěrů	9 294
Počet dlužníků	9 214
Počet nemovitostí	9 767
Nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	15 076 716 413
Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	14 926 980 960
Celková hodnota nemovitého zajištění v Kč	29 526 823 947
Vážený průměr doby od sjednání úvěru	4.8 let
Vážený průměr doby do splatnosti úvěru	21.6 let
Vážený průměr doby do konce fixace	4.3 let
WAL hypotečních úvěrů	12.0 let
WAL krytých dluhopisů	8.4 let
Vážený průměr LTV hypotečních úvěrů	61.76%
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	195 587 826
10 největších hypotečních úvěrů jako % z celku	1.31%
Úvěry zaměstnancům v Kč	308 047 263
Úvěry zaměstnancům jako % z celku	2.06%

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
2022-10	91 643 266	0	91 643 266
2022-11	91 328 338	-1 296 833 676	-1 205 505 338
2022-12	91 341 038	-2 256 061 602	-2 164 720 564
2023-01	89 920 701	-94 030 595	-4 109 894
2023-02	89 893 105	-1 029 279 945	-939 386 840
2023-03	89 775 209	0	89 775 209
Celkem	543 901 656	-4 676 205 818	-4 132 304 162

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	5 113	9 059 469 722	60.69%
Výstavba	968	1 945 060 572	13.03%
Rekonstrukce	728	696 271 616	4.66%
Refinancování	1 775	2 584 256 688	17.31%
Ostatní	710	641 922 361	4.30%
Celkem	9 294	14 926 980 960	100.00%

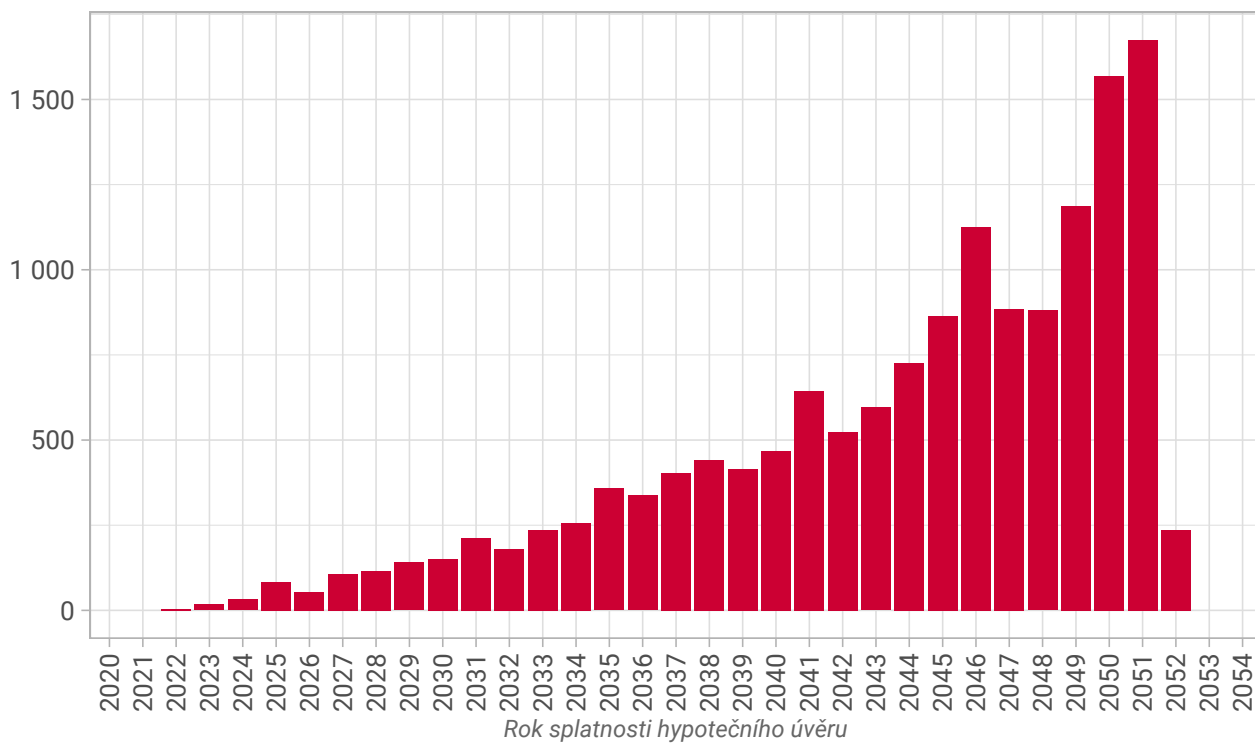
## Dopady moratoria splátek v souvislosti s pandemií COVID-19

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

## Přehled krycích aktiv

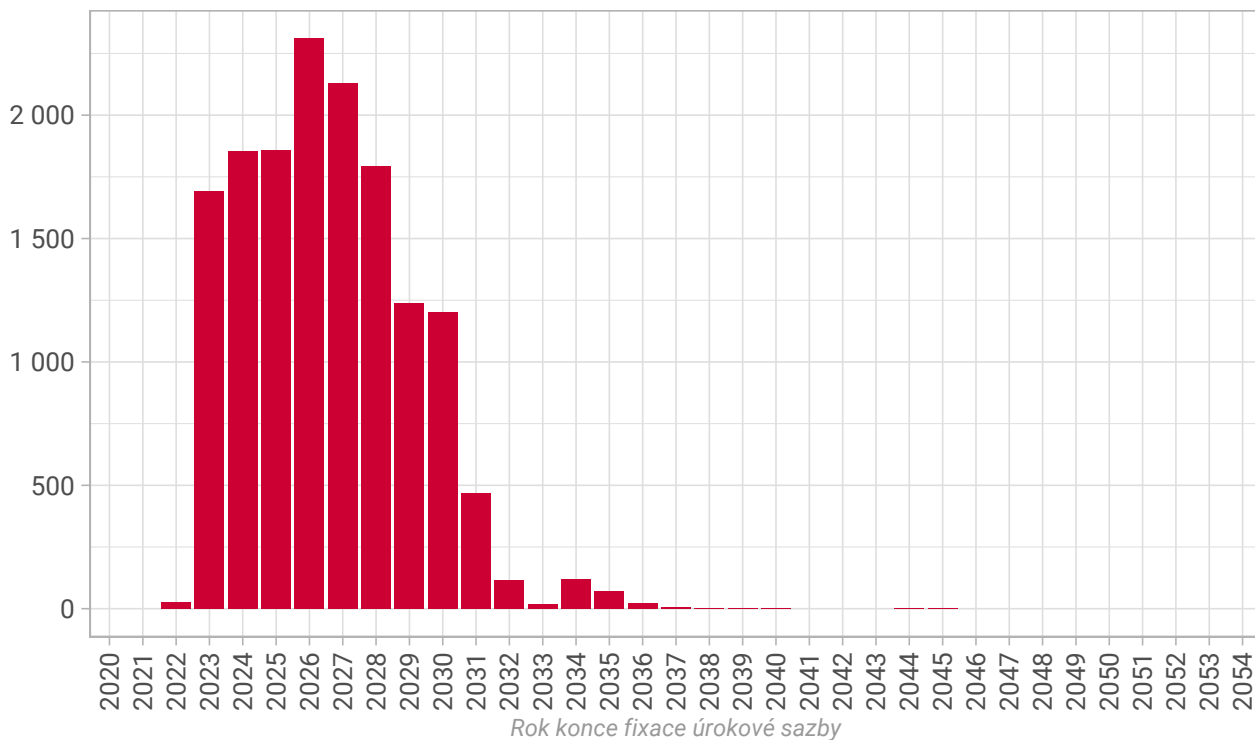
### Profil smluvní splatnosti hypotečních úvěrů

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



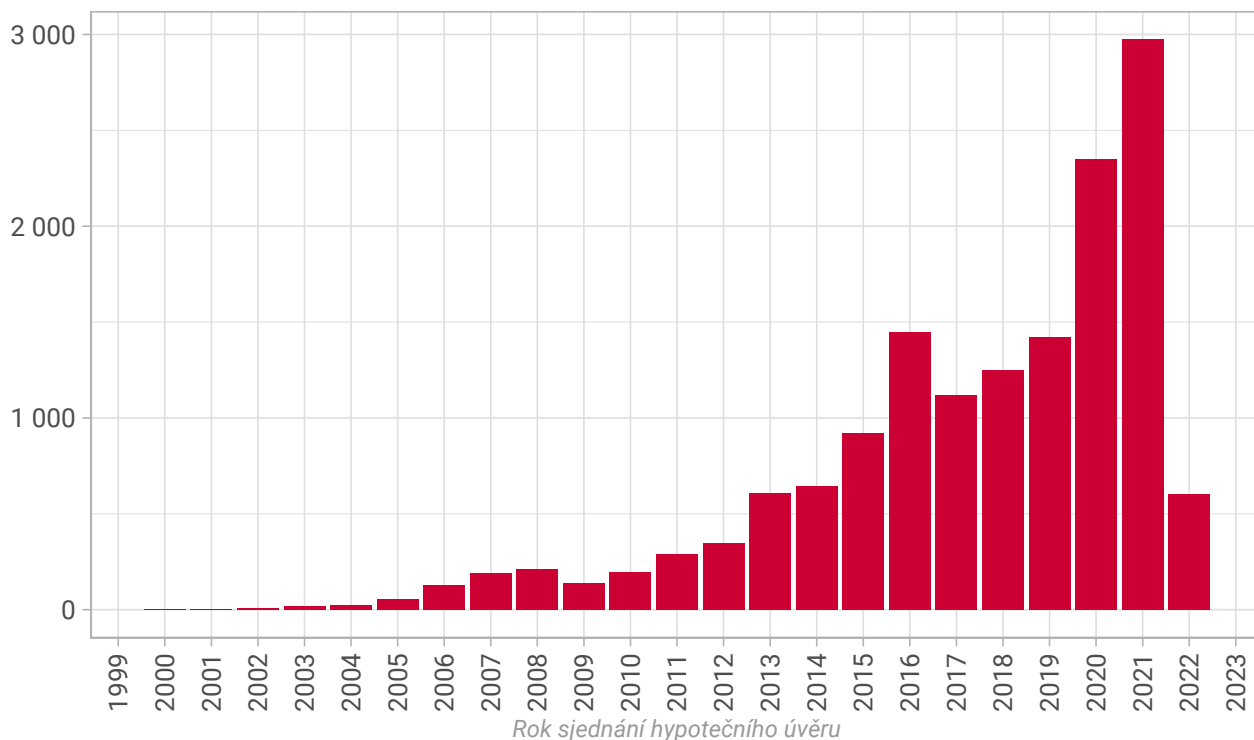
### Profil refixace úrokové sazby

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



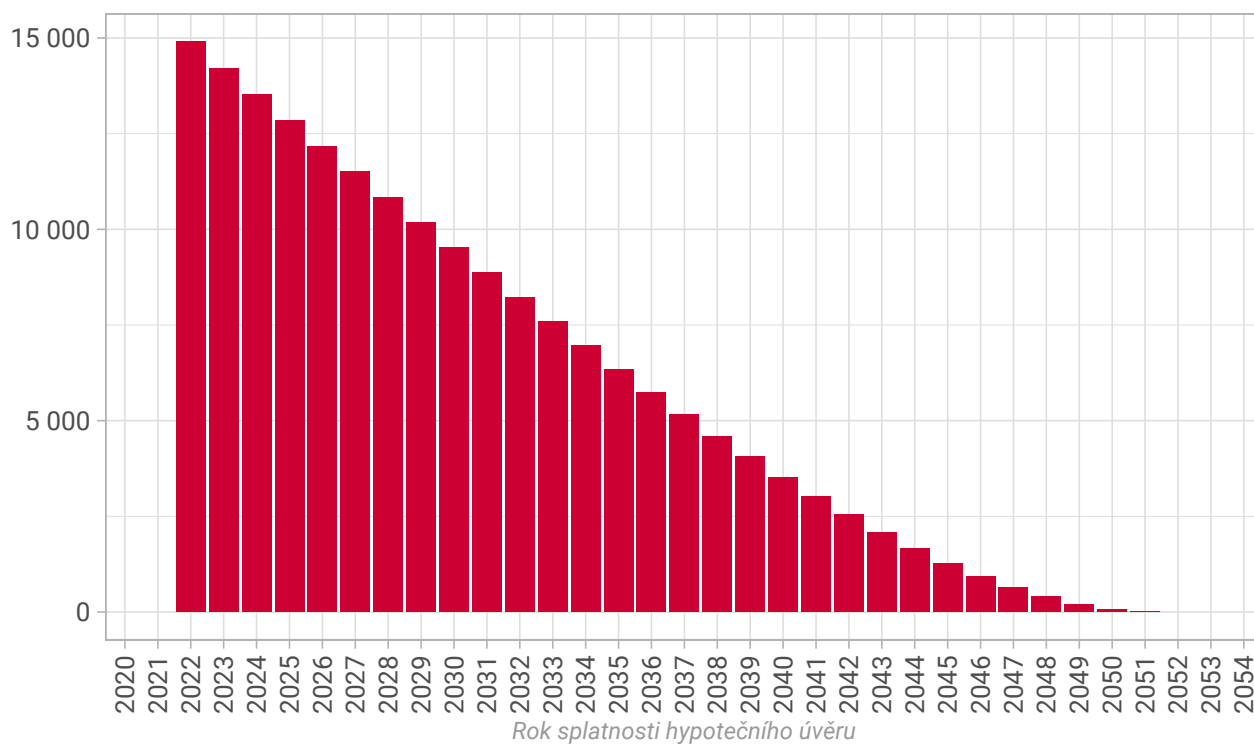
## Profil období sjednání hypotečních úvěrů

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%	2 108	3 979 069 436	26.66%
2% - 3%	6 082	9 324 389 286	62.47%
3% - 5%	892	1 361 957 534	9.12%
5% - 7%	206	255 790 962	1.71%
více	6	5 773 741	0.04%
<b>Celkem</b>	<b>9 294</b>	<b>14 926 980 960</b>	<b>100.00%</b>

<b>Interval LTV</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
0% - 40%	2 812	2 330 678 952	15.61%
40% - 50%	1 081	1 648 057 886	11.04%
50% - 60%	1 245	2 201 446 210	14.75%
60% - 70%	1 559	3 005 429 747	20.13%
70% - 80%	1 625	3 601 391 331	24.13%
80% - 90%	707	1 615 101 087	10.82%
90% - 100%	265	524 875 747	3.52%
<b>Celkem</b>	<b>9 294</b>	<b>14 926 980 960</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	3 982	2 156 906 681	14.45%
1 000 000 - 2 000 000	2 749	3 930 346 933	26.33%
2 000 000 - 3 000 000	1 300	3 180 882 607	21.31%
3 000 000 - 4 000 000	640	2 198 028 052	14.73%
4 000 000 - 5 000 000	312	1 345 499 767	9.01%
více	311	2 115 316 921	14.17%
<b>Celkem</b>	<b>9 294</b>	<b>14 926 980 960</b>	<b>100.00%</b>

<b>Doba od sjednání</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
do 12 měsíců	464	1 229 240 669	8.24%
12 až 24 měsíců	1 019	2 893 282 731	19.38%
24 až 36 měsíců	972	2 308 581 284	15.47%
36 až 60 měsíců	1 395	2 443 633 540	16.37%
více než 60 měsíců	5 444	6 052 242 736	40.55%
<b>Celkem</b>	<b>9 294</b>	<b>14 926 980 960</b>	<b>100.00%</b>

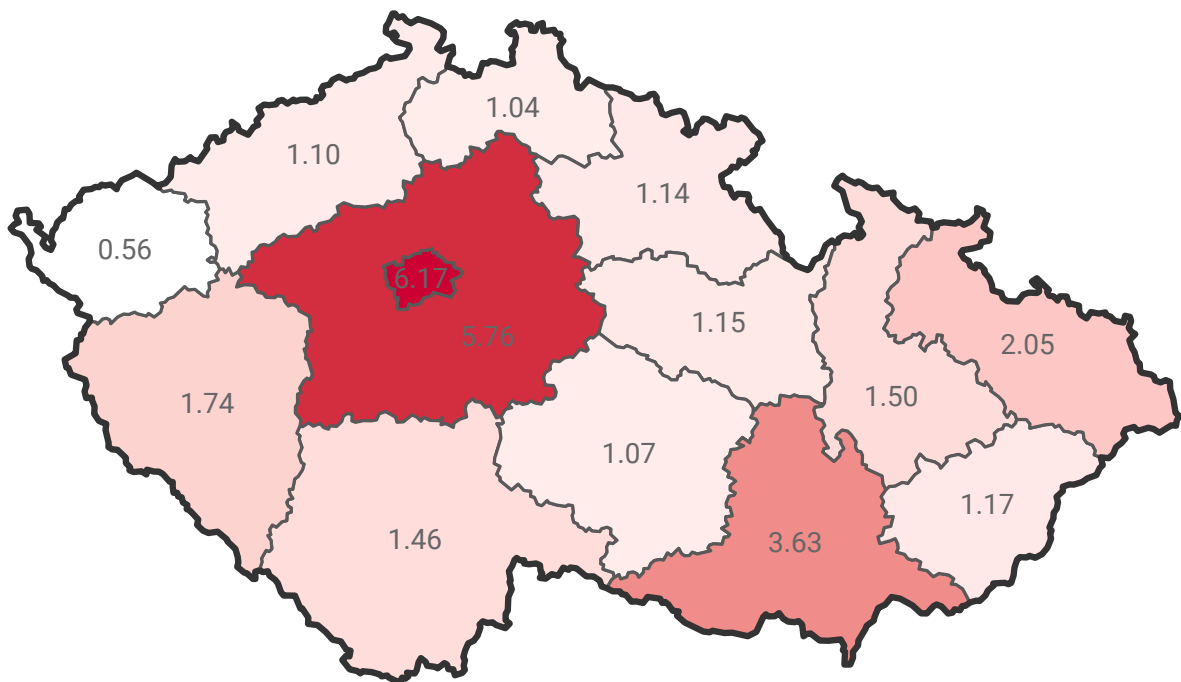
<b>Prodlení hypotečního dlužníka</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
bez prodlení ve splátkách	9 263	14 900 004 286	99.82%
1 až 30 dní	30	25 922 018	0.17%
60 až 90 dní	1	1 054 656	0.01%
<b>Celkem</b>	<b>9 294</b>	<b>14 926 980 960</b>	<b>100.00%</b>



## Zeměpisné rozdělení

Kraj	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Hlavní město Praha	1 210	6 168 979 463	20.89%
Jihočeský kraj	517	1 458 639 282	4.94%
Jihomoravský kraj	1 128	3 626 935 077	12.28%
Karlovarský kraj	280	562 774 494	1.91%
Kraj Vysočina	433	1 066 396 924	3.61%
Královéhradecký kraj	498	1 138 998 812	3.86%
Liberecký kraj	396	1 037 737 590	3.51%
Moravskoslezský kraj	884	2 052 078 182	6.95%
Olomoucký kraj	603	1 496 438 256	5.07%
Pardubický kraj	511	1 147 759 385	3.89%
Plzeňský kraj	657	1 742 901 721	5.90%
Středočeský kraj	1 608	5 755 590 406	19.49%
Ústecký kraj	571	1 100 541 555	3.73%
Zlínský kraj	471	1 171 052 801	3.97%
<b>Celkem</b>	<b>9 767</b>	<b>29 526 823 947</b>	<b>100.00%</b>

## Hodnota nemovitosti v mld. Kč



## Metody ocenění

Metoda ocenění	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Cena obvyklá - interní odhadce	7 421	23 151 756 612	78.41%
Cena obvyklá - externí odhadce	2 328	6 332 265 206	21.45%
Ostatní metody interního ocenění	18	42 802 129	0.145%
Celkem	9 767	29 526 823 947	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.