

# 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 31.03.2023.

### Základní přehled krytého bloku

Způsobilé dluhy	10 086 704 293
Dluhy z krytých dluhopisů v oběhu	10 086 704 293
Dluhy související	0
Krycí aktiva	10 288 662 516
Pohledávky z hypotečních úvěrů	10 288 662 516

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
CZ0002003361	CZK	pevné	3.00%	900 000 000	4 575 000	904 575 000
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
CZ0002001399	CZK	plovoucí	7.00%	0	0	0
CZ0002001324	CZK	plovoucí	7.00%	0	0	0
CZ0002001332	CZK	plovoucí	7.00%	0	0	0
CZ0002001373	CZK	plovoucí	1.51%	1 000 000 000	1 845 556	1 001 845 556
CZ0002001381	CZK	plovoucí	7.00%	0	0	0
CZ0002001357	CZK	plovoucí	7.00%	0	0	0
CZ0002001340	CZK	plovoucí	7.00%	0	0	0
CZ0002001365	CZK	plovoucí	7.00%	0	0	0
CZ0002001480	CZK	plovoucí	7.01%	0	0	0
CZ0002001431	CZK	plovoucí	7.01%	0	0	0
CZ0002001456	CZK	plovoucí	1.40%	1 200 000 000	5 693 333	1 205 693 333
CZ0002001464	CZK	plovoucí	7.01%	0	0	0
CZ0002001472	CZK	plovoucí	7.01%	0	0	0
CZ0002001449	CZK	plovoucí	7.01%	0	0	0
CZ0002001548	CZK	plovoucí	7.00%	0	0	0
CZ0002001498	CZK	plovoucí	7.00%	0	0	0
CZ0002001506	CZK	plovoucí	7.00%	0	0	0
CZ0002001514	CZK	plovoucí	1.36%	1 000 000 000	11 257 778	1 011 257 778
CZ0002001530	CZK	plovoucí	7.00%	0	0	0
CZ0002001522	CZK	plovoucí	1.44%	1 000 000 000	11 920 000	1 011 920 000
CZ0002001589	CZK	plovoucí	7.00%	0	0	0
CZ0002001563	CZK	plovoucí	7.00%	0	0	0
CZ0002001555	CZK	plovoucí	7.00%	0	0	0
CZ0002001571	CZK	plovoucí	7.00%	0	0	0
CZ0002001753	CZK	plovoucí	3.38%	0	0	0
CZ0002001746	CZK	plovoucí	6.47%	0	0	0
<b>Celkem</b>				<b>10 017 000 000</b>	<b>69 704 293</b>	<b>10 086 704 293</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
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	
CZ0002001399	2037-11-16	
CZ0002001324	2037-11-16	
CZ0002001332	2037-11-16	
CZ0002001373	2037-11-16	2024-02-16
CZ0002001381	2037-11-16	
CZ0002001357	2037-11-16	
CZ0002001340	2037-11-16	
CZ0002001365	2037-11-16	
CZ0002001480	2037-11-30	
CZ0002001431	2037-11-30	
CZ0002001456	2037-11-30	2023-11-30
CZ0002001464	2037-11-30	
CZ0002001472	2037-11-30	
CZ0002001449	2037-11-30	
CZ0002001548	2037-12-07	
CZ0002001498	2037-12-07	
CZ0002001506	2037-12-07	
CZ0002001514	2037-12-07	2023-06-07
CZ0002001530	2037-12-07	
CZ0002001522	2037-12-07	2024-06-07
CZ0002001589	2037-12-12	
CZ0002001563	2037-12-12	
CZ0002001555	2037-12-12	
CZ0002001571	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	900 000 000	8.98%
1 až 2 roky	1	1 117 000 000	11.15%
2 až 3 roky	1	800 000 000	7.99%
3 až 4 roky	1	750 000 000	7.49%
4 až 5 let	1	750 000 000	7.49%
5 až 10 let	2	1 500 000 000	14.97%
10 až 20 let	26	4 200 000 000	41.93%
Celkem	33	10 017 000 000	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 plat-

nosti 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	73	5 725 607	0.06%
1 až 2 roky	98	43 610 126	0.42%
2 až 3 roky	120	34 383 391	0.33%
3 až 4 roky	100	35 767 892	0.35%
4 až 5 let	140	67 998 491	0.66%
5 až 10 let	661	518 998 612	5.04%
10 až 20 let	2 171	2 809 457 413	27.31%
více než 20 let	2 914	6 772 720 984	65.83%
Celkem	6 277	10 288 662 516	100.00%

## Detailní přehled krytého bloku

Počet hypotečních úvěrů	6 277
Počet dlužníků	6 249
Počet nemovitostí	7 969
Nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	10 313 864 981
Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	10 288 662 516
Celková hodnota nemovitého zajištění v Kč	20 548 851 461
Vážený průměr doby od sjednání úvěru	5.2 let
Vážený průměr doby do splatnosti úvěru	21.4 let
Vážený průměr doby do konce fixace	3.7 let
WAL hypotečních úvěrů	11.8 let
WAL krytých dluhopisů	8.2 let
Vážený průměr LTV hypotečních úvěrů	60.69%
Počet hypotečních úvěrů v selhání podle čl. 178 CRR (včetně DPD > 90)	1
Podíl hyp. úvěrů v selhání podle čl. 178 CRR (včetně DPD > 90) z portfolia	0.00%
Objem hypotečních úvěrů 10 největších dlužníků v Kč	164 665 240
10 největších hypotečních úvěrů jako % z celku	1.60%
Úvěry zaměstnancům v Kč	190 175 474
Úvěry zaměstnancům jako % z celku	1.85%

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
2023-04	63 070 611	0	63 070 611
2023-05	63 111 969	0	63 111 969
2023-06	63 197 250	-1 027 980 835	-964 783 585
2023-07	62 746 334	0	62 746 334
2023-08	62 784 780	0	62 784 780
2023-09	62 716 340	0	62 716 340
Celkem	377 627 284	-1 027 980 835	-650 353 551

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	3 530	6 295 267 548	61.19%
Výstavba	653	1 366 723 248	13.28%
Rekonstrukce	458	443 932 279	4.31%
Refinancování	1 185	1 778 009 873	17.28%
Ostatní	451	404 729 567	3.93%
Celkem	6 277	10 288 662 516	100.00%

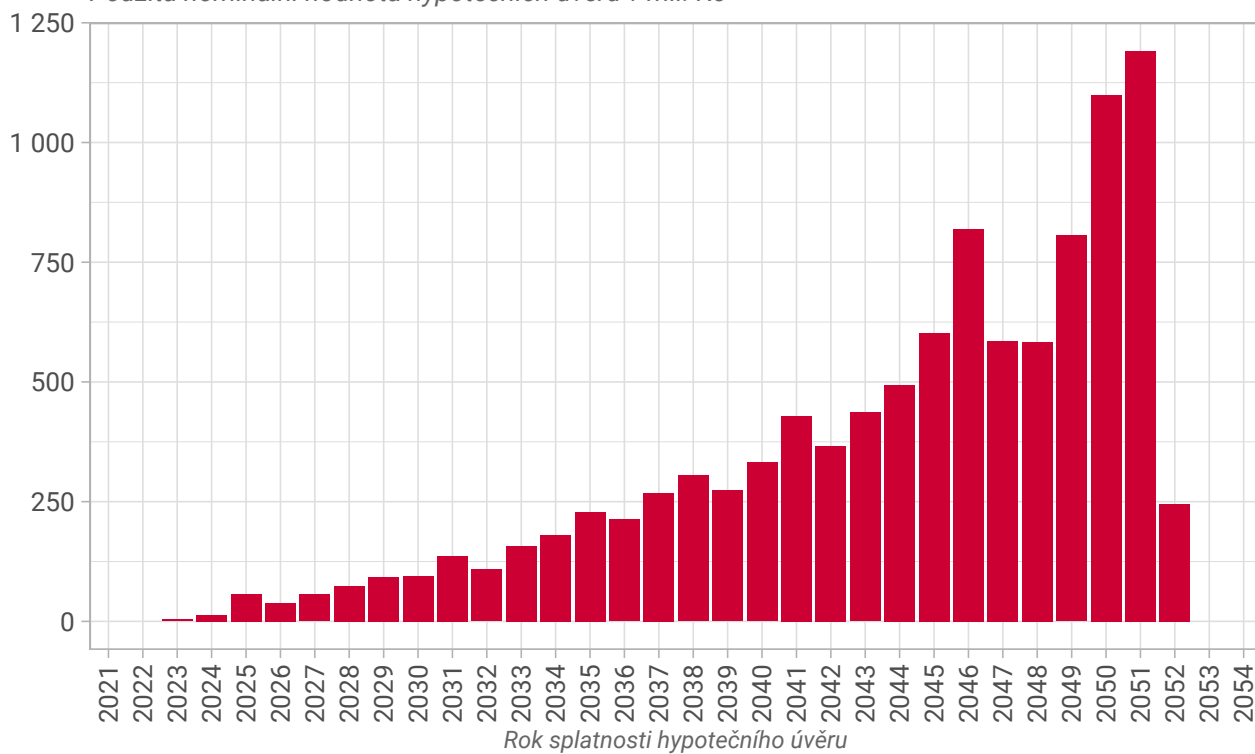
## Dopady moratoria splátek v souvislosti s pandemií COVID-19

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

## Přehled krycích aktiv

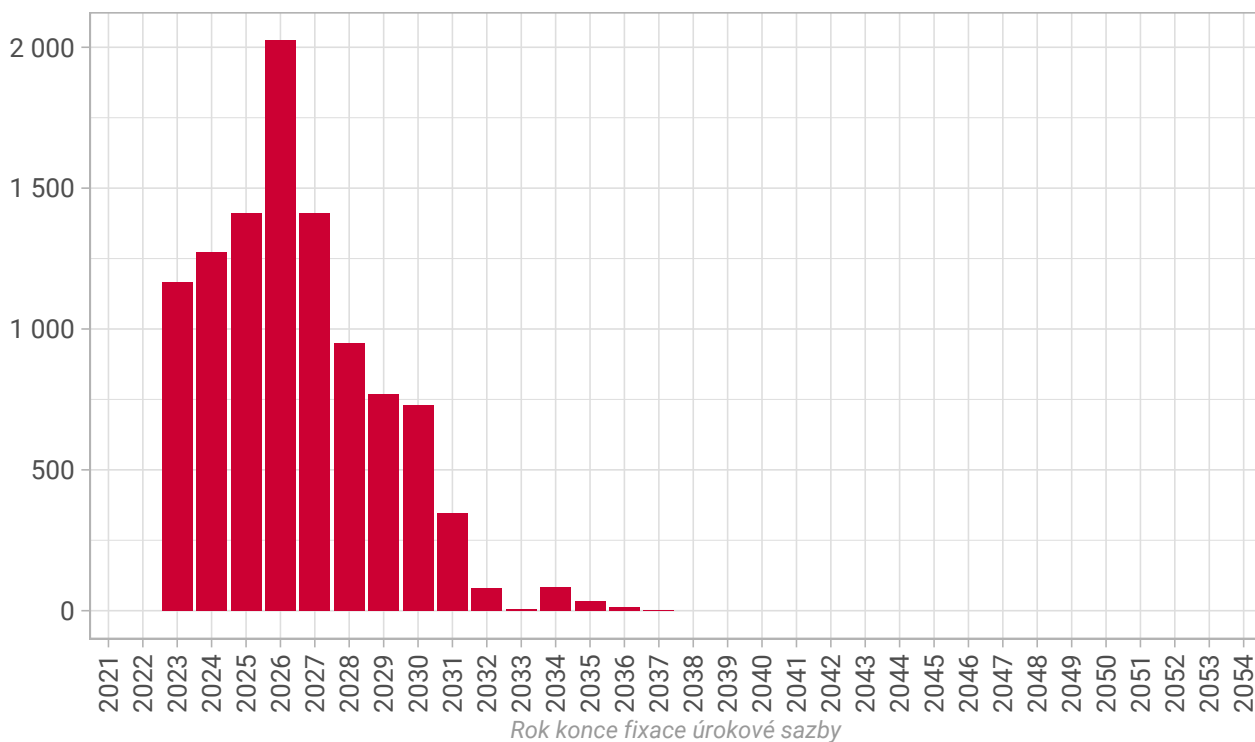
### Profil smluvní splatnosti hypotečních úvěrů

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



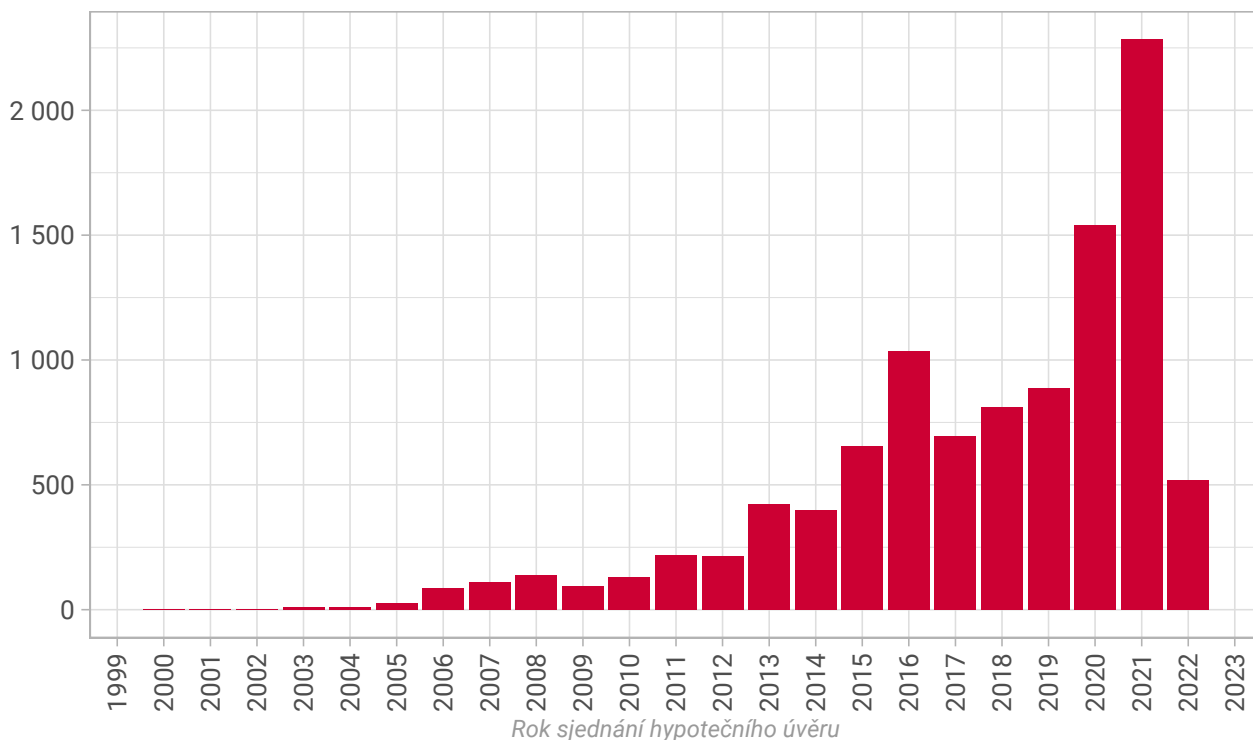
### Profil refixace úrokové sazby

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



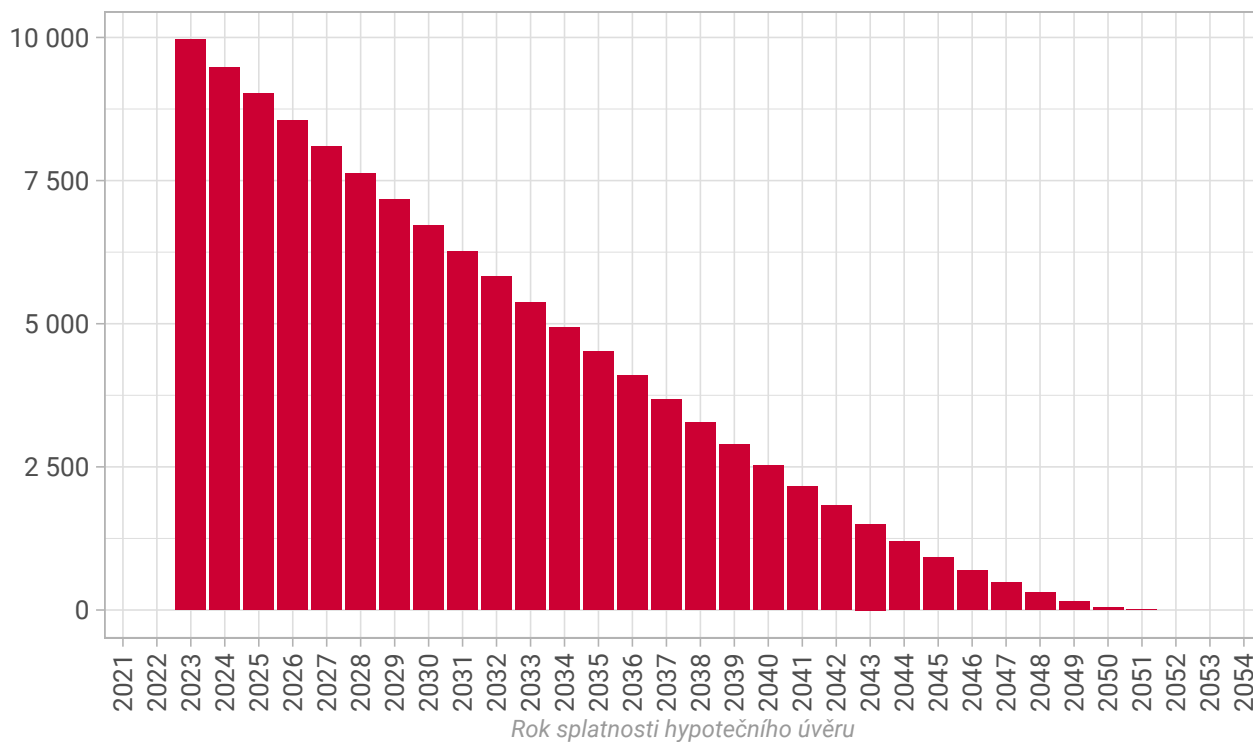
## Profil období sjednání hypotečních úvěrů

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%	1 350	2 623 575 872	25.50%
2% - 3%	3 944	6 220 370 294	60.46%
3% - 5%	627	977 097 747	9.50%
5% - 7%	322	438 541 570	4.26%
více	34	29 077 032	0.28%
<b>Celkem</b>	<b>6 277</b>	<b>10 288 662 516</b>	<b>100.00%</b>

<b>Interval LTV</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
0% - 40%	1 877	1 554 463 073	15.11%
40% - 50%	745	1 136 418 022	11.05%
50% - 60%	872	1 663 479 519	16.17%
60% - 70%	1 106	2 143 325 377	20.83%
70% - 80%	1 121	2 563 455 160	24.92%
80% - 90%	447	1 052 444 899	10.23%
90% - 100%	109	175 076 466	1.70%
<b>Celkem</b>	<b>6 277</b>	<b>10 288 662 516</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	2 663	1 441 946 937	14.01%
1 000 000 - 2 000 000	1 856	2 659 455 915	25.85%
2 000 000 - 3 000 000	884	2 181 186 368	21.20%
3 000 000 - 4 000 000	433	1 492 639 919	14.51%
4 000 000 - 5 000 000	209	926 769 979	9.01%
více	232	1 586 663 397	15.42%
<b>Celkem</b>	<b>6 277</b>	<b>10 288 662 516</b>	<b>100.00%</b>

<b>Doba od sjednání</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
do 12 měsíců	125	280 678 933	2.73%
12 až 24 měsíců	648	1 877 698 888	18.25%
24 až 36 měsíců	672	1 816 518 720	17.66%
36 až 60 měsíců	977	1 902 888 467	18.50%
více než 60 měsíců	3 855	4 410 877 508	42.87%
<b>Celkem</b>	<b>6 277</b>	<b>10 288 662 516</b>	<b>100.00%</b>

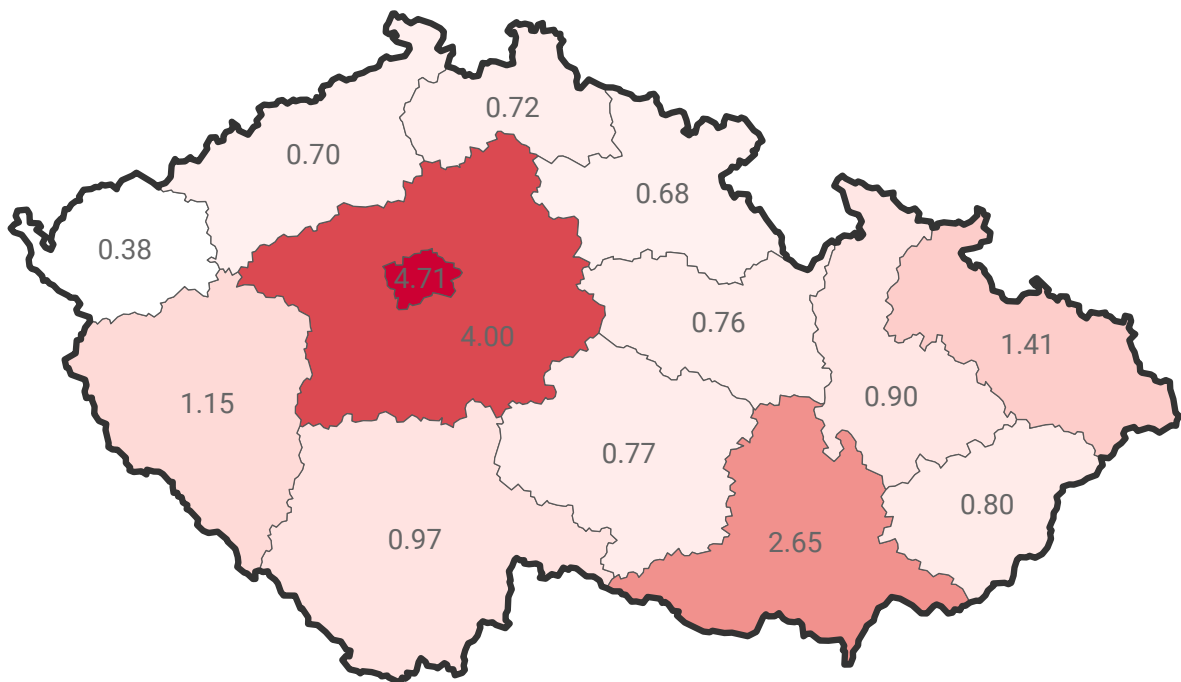
<b>Prodlení hypotečního dlužníka</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
bez prodlení ve splátkách	6 257	10 262 666 872.2	99.75%
1 až 30 dní	19	25 607 916.2	0.25%
90 až 180 dní	1	387 727.9	0.00%
<b>Celkem</b>	<b>6 277</b>	<b>10 288 662 516.3</b>	<b>100.00%</b>



## Zeměpisné rozdělení

Kraj	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Hlavní město Praha	1 194	4 712 636 773	22.87%
Jihomoravský kraj	986	2 652 322 398	12.87%
Jihočeský kraj	412	970 540 811	4.71%
Karlovarský kraj	208	383 913 747	1.86%
Kraj Vysočina	338	771 812 943	3.75%
Královéhradecký kraj	346	678 255 362	3.29%
Liberecký kraj	331	724 772 061	3.52%
Moravskoslezský kraj	680	1 409 832 524	6.84%
Olomoucký kraj	439	896 192 487	4.35%
Pardubický kraj	383	763 276 566	3.70%
Plzeňský kraj	533	1 154 833 347	5.60%
Středočeský kraj	1 322	3 995 517 861	19.39%
Zlínský kraj	380	796 044 663	3.86%
Ústecký kraj	417	697 331 994	3.38%
<b>Celkem</b>	<b>7 969</b>	<b>20 607 283 536</b>	<b>100.00%</b>

## Hodnota nemovitosti v mld. Kč



## Metody ocenění

Metoda ocenění	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Cena obvyklá - interní odhadce	6 193	16 488 203 938	80.01%
Cena obvyklá - externí odhadce	1 722	4 074 308 851	19.77%
Ostatní metody interního ocenění	37	22 350 000	0.108%
modelové ocenění (LuxPi)	13	19 920 747	0.0967%
HYPOT - zaměstnanecká hypotéka - výstavba	1	2 500 000	0.0121%
předběžné stanovisko	3	0	0.00%
Celkem	7 969	20 607 283 536	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.