

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 31.03.2025.

Základní přehled krytého bloku

Způsobilé dluhy	3 827 788 195
Dluhy z krytých dluhopisů v oběhu	3 827 788 195
Dluhy související	0
Krycí aktiva	3 904 686 849
Pohledávky z hypotečních úvěrů	3 904 686 849

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	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
CZ0002001373	CZK	plovoucí	3.54%	0	0	0
CZ0002001357	CZK	plovoucí	3.54%	0	0	0
CZ0002001324	CZK	plovoucí	3.54%	0	0	0
CZ0002001332	CZK	plovoucí	3.54%	0	0	0
CZ0002001381	CZK	plovoucí	3.54%	0	0	0
CZ0002001399	CZK	plovoucí	3.54%	0	0	0
CZ0002001340	CZK	plovoucí	3.54%	0	0	0
CZ0002001365	CZK	plovoucí	3.54%	0	0	0
CZ0002001431	CZK	plovoucí	3.53%	0	0	0
CZ0002001449	CZK	plovoucí	3.53%	0	0	0
CZ0002001472	CZK	plovoucí	3.53%	0	0	0
CZ0002001456	CZK	plovoucí	3.53%	0	0	0
CZ0002001464	CZK	plovoucí	3.53%	0	0	0
CZ0002001480	CZK	plovoucí	3.53%	0	0	0
CZ0002001498	CZK	plovoucí	3.52%	0	0	0
CZ0002001522	CZK	plovoucí	3.52%	0	0	0
CZ0002001548	CZK	plovoucí	3.52%	0	0	0
CZ0002001506	CZK	plovoucí	3.52%	0	0	0
CZ0002001530	CZK	plovoucí	3.52%	0	0	0
CZ0002001514	CZK	plovoucí	3.52%	0	0	0
CZ0002001589	CZK	plovoucí	3.52%	0	0	0
CZ0002001563	CZK	plovoucí	3.52%	0	0	0
CZ0002001555	CZK	plovoucí	3.52%	0	0	0
CZ0002001571	CZK	plovoucí	3.52%	0	0	0
CZ0002001753	CZK	plovoucí	3.38%	0	0	0
CZ0002001746	CZK	plovoucí	6.47%	0	0	0
Celkem				3 800 000 000	27 788 195	3 827 788 195

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	
CZ0002001357	2037-11-16	
CZ0002001324	2037-11-16	
CZ0002001332	2037-11-16	
CZ0002001381	2037-11-16	
CZ0002001399	2037-11-16	
CZ0002001340	2037-11-16	
CZ0002001365	2037-11-16	
CZ0002001431	2037-11-30	
CZ0002001449	2037-11-30	
CZ0002001472	2037-11-30	
CZ0002001456	2037-11-30	
CZ0002001464	2037-11-30	
CZ0002001480	2037-11-30	
CZ0002001498	2037-12-07	
CZ0002001522	2037-12-07	
CZ0002001548	2037-12-07	
CZ0002001506	2037-12-07	
CZ0002001530	2037-12-07	
CZ0002001514	2037-12-07	
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	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	35	3 529 275	0.09%
1 až 2 roky	27	3 609 853	0.09%
2 až 3 roky	35	11 138 146	0.29%
3 až 4 roky	37	15 297 855	0.39%
4 až 5 let	45	19 494 599	0.50%
5 až 10 let	249	201 353 206	5.16%
10 až 20 let	824	1 152 278 144	29.51%
více než 20 let	954	2 497 985 770	63.97%
Celkem	2 206	3 904 686 849	100.00%

Detailní přehled krytého bloku

Počet hypotečních úvěrů	2 206
Počet dlužníků	2 202
Počet nemovitostí	2 812
Nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	3 917 590 017
Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	3 904 686 849
Celková hodnota nemovitého zajištění v Kč	8 006 651 501
Vážený průměr doby od sjednání úvěru	5.6 let
Vážený průměr doby do splatnosti úvěru	21.1 let
Vážený průměr doby do konce fixace	2.5 let
WAL hypotečních úvěrů	12.0 let
WAL krytých dluhopisů	2.7 let
Vážený průměr LTV hypotečních úvěrů	59.17%
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	106 554 990
10 největších hypotečních úvěrů jako % z celku	2.73%
Úvěry zaměstnancům v Kč	83 301 564
Úvěry zaměstnancům jako % z celku	2.13%

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
2025-04	35 823 397	0	35 823 397
2025-05	25 645 909	0	25 645 909
2025-06	25 002 411	0	25 002 411
2025-07	24 958 475	0	24 958 475
2025-08	24 929 353	0	24 929 353
2025-09	24 915 856	0	24 915 856
Celkem	161 275 401	0	161 275 401

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	1 294	2 528 324 987	64.75%
Výstavba	213	466 232 198	11.94%
Rekonstrukce	161	161 366 979	4.13%
Refinancování	406	615 480 124	15.76%
Ostatní	132	133 282 560	3.41%
Celkem	2 206	3 904 686 849	100.00%

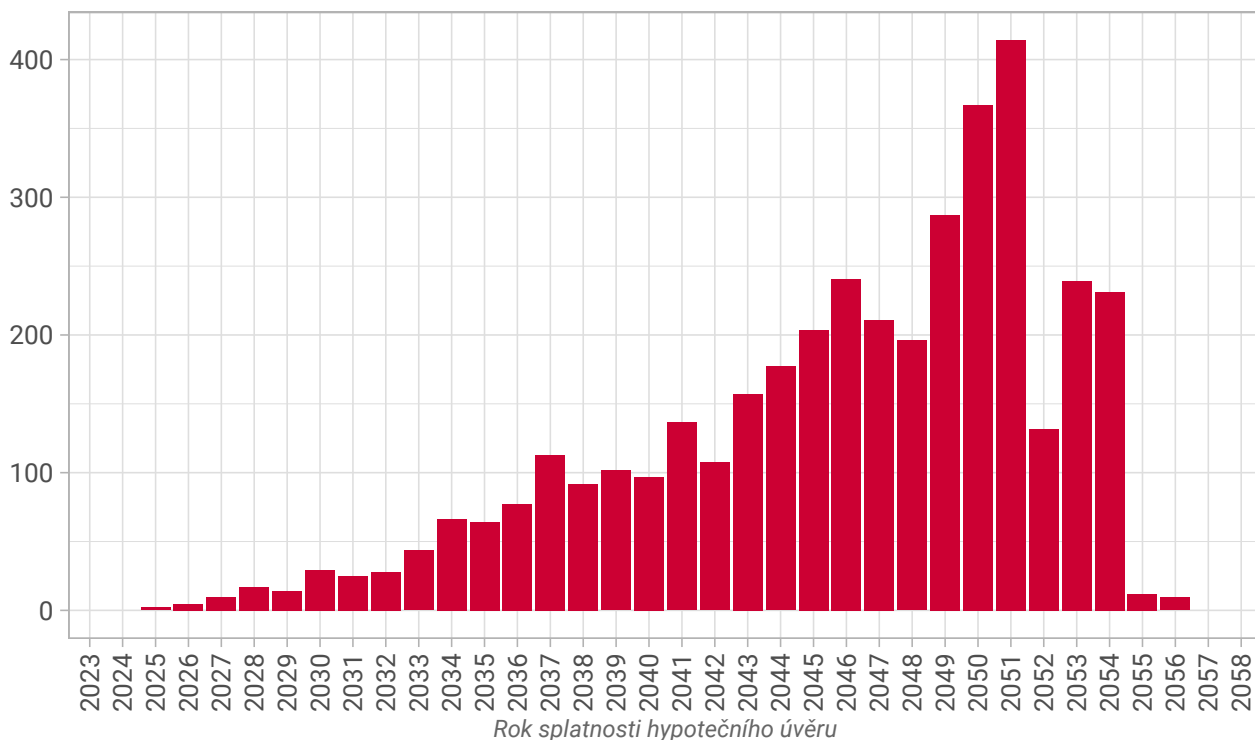
Dopady moratoria splátek v souvislosti s pandemií COVID-19

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

Přehled krycích aktiv

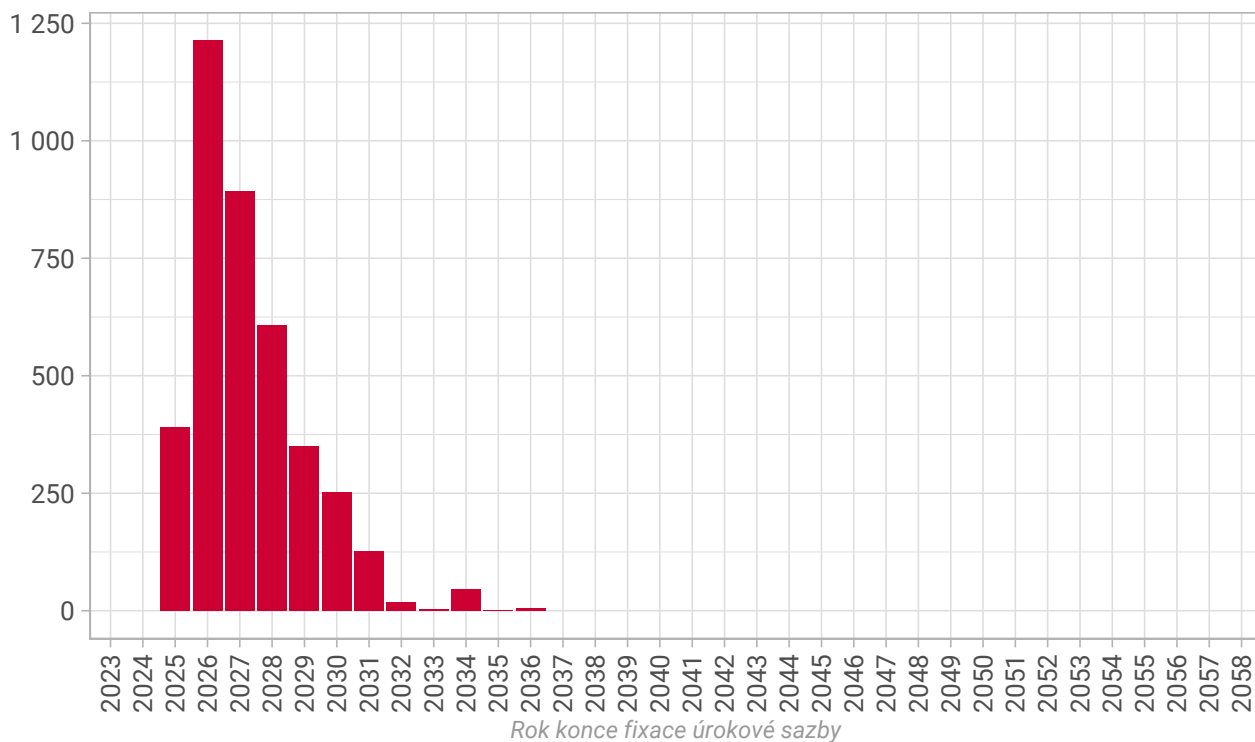
Profil smluvní splatnosti hypotečních úvěrů

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



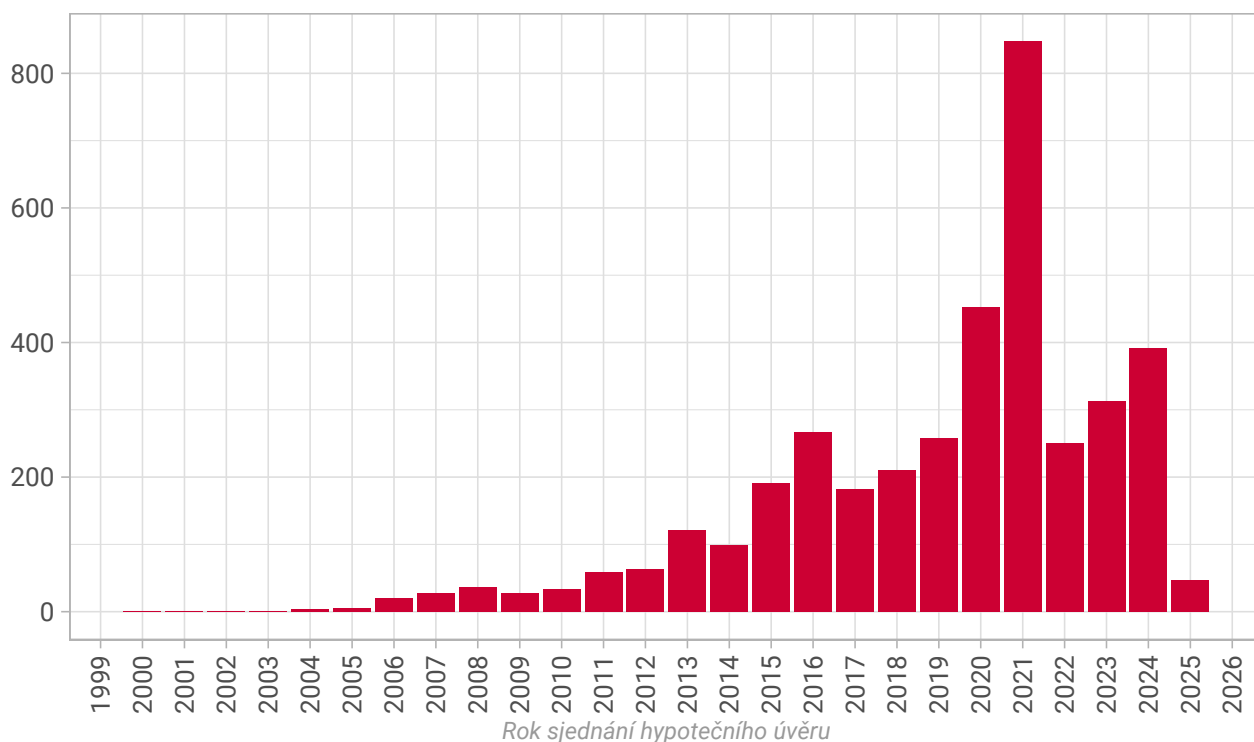
Profil refixace úrokové sazby

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



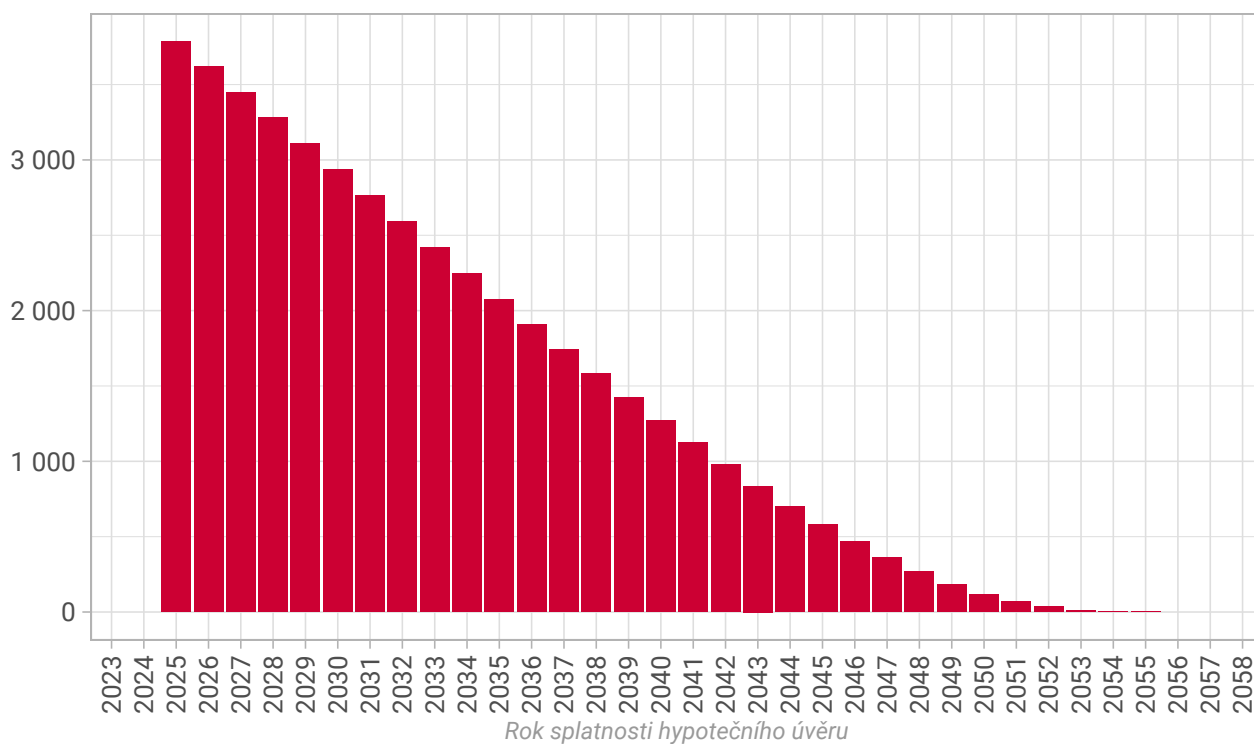
Profil období sjednání hypotečních úvěrů

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%	312	657 254 482	16.83%
2% - 3%	923	1 503 225 322	38.50%
3% - 5%	430	916 793 284	23.48%
5% - 7%	538	822 453 814	21.06%
více	3	4 959 946	0.13%
Celkem	2 206	3 904 686 849	100.00%

Interval LTV	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
0% - 40%	720	699 890 590	17.92%
40% - 50%	256	416 179 513	10.66%
50% - 60%	353	708 103 390	18.13%
60% - 70%	413	855 548 783	21.91%
70% - 80%	292	762 424 945	19.53%
80% - 90%	152	424 862 035	10.88%
90% - 100%	20	37 677 592	0.96%
Celkem	2 206	3 904 686 849	100.00%

Interval výše úvěru	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
0 - 1 000 000	879	476 591 870	12.21%
1 000 000 - 2 000 000	618	891 368 158	22.83%
2 000 000 - 3 000 000	325	804 765 901	20.61%
3 000 000 - 4 000 000	191	662 468 476	16.97%
4 000 000 - 5 000 000	99	444 140 000	11.37%
více	94	625 352 444	16.02%
Celkem	2 206	3 904 686 849	100.00%

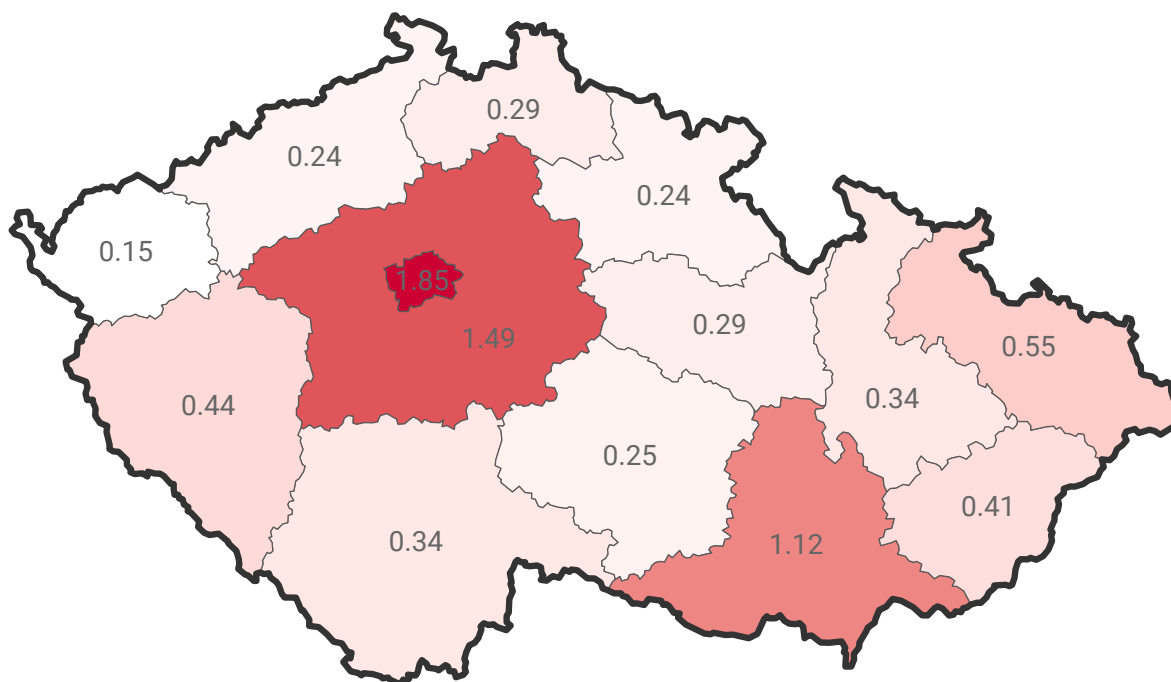
Doba od sjednání	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
do 12 měsíců	114	350 270 984	8.97%
12 až 24 měsíců	130	370 155 712	9.48%
24 až 36 měsíců	72	183 982 672	4.71%
36 až 60 měsíců	471	1 295 941 387	33.19%
více než 60 měsíců	1 419	1 704 336 093	43.65%
Celkem	2 206	3 904 686 849	100.00%

Prodlení hypotečního dlužníka	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
bez prodlení ve splátkách	2 194	3 884 024 703	99.47%
1 až 30 dní	9	13 498 617	0.35%
30 až 60 dní	3	7 163 529	0.18%
Celkem	2 206	3 904 686 849	100.00%

Zeměpisné rozdělení

Kraj	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Hlavní město Praha	428	1 848 849 888	23.09%
Jihomoravský kraj	355	1 123 756 507	14.04%
Jihočeský kraj	126	338 969 153	4.23%
Karlovarský kraj	84	150 840 898	1.88%
Kraj Vysočina	110	254 331 689	3.18%
Královéhradecký kraj	112	238 332 867	2.98%
Liberecký kraj	112	293 000 671	3.66%
Moravskoslezský kraj	245	553 814 683	6.92%
Olomoucký kraj	138	337 312 923	4.21%
Pardubický kraj	128	291 535 231	3.64%
Plzeňský kraj	198	443 982 716	5.55%
Středočeský kraj	469	1 486 594 614	18.57%
Zlínský kraj	161	406 062 840	5.07%
Ústecký kraj	146	239 266 821	2.99%
Celkem	2 812	8 006 651 501	100.00%

Hodnota nemovitosti v mld. Kč



Metody ocenění

Metoda ocenění	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Cena obvyklá - interní odhadce	2 191	6 369 330 227	79.55%
Cena obvyklá - externí odhadce	599	1 617 311 743	20.20%
Modelové ocenění (LuxPi)	8	10 859 532	0.136%
Cena obvyklá - DTS	3	5 450 000	0.0681%
Ostatní metody interního ocenění	11	3 700 000	0.0462%
Celkem	2 812	8 006 651 501	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.