

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 30.09.2023.

Základní přehled krytého bloku

Způsobilé dluhy	9 163 679 848
Dluhy z krytých dluhopisů v oběhu	9 163 679 848
Dluhy související	0
Krycí aktiva	9 349 098 854
Pohledávky z hypotečních úvěrů	9 349 098 854

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
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
CZ0002001340	CZK	plovoucí	6.90%	0	0	0
CZ0002001381	CZK	plovoucí	6.90%	0	0	0
CZ0002001357	CZK	plovoucí	6.90%	0	0	0
CZ0002001373	CZK	plovoucí	1.51%	1 000 000 000	9 521 389	1 009 521 389
CZ0002001399	CZK	plovoucí	6.90%	0	0	0
CZ0002001365	CZK	plovoucí	6.90%	0	0	0
CZ0002001324	CZK	plovoucí	6.90%	0	0	0
CZ0002001332	CZK	plovoucí	6.90%	0	0	0
CZ0002001449	CZK	plovoucí	6.90%	0	0	0
CZ0002001464	CZK	plovoucí	6.90%	0	0	0
CZ0002001472	CZK	plovoucí	6.90%	0	0	0
CZ0002001480	CZK	plovoucí	6.90%	0	0	0
CZ0002001456	CZK	plovoucí	1.40%	1 200 000 000	14 233 333	1 214 233 333
CZ0002001431	CZK	plovoucí	6.90%	0	0	0
CZ0002001498	CZK	plovoucí	6.89%	0	0	0
CZ0002001522	CZK	plovoucí	1.44%	1 000 000 000	4 640 000	1 004 640 000
CZ0002001530	CZK	plovoucí	6.89%	0	0	0
CZ0002001548	CZK	plovoucí	6.89%	0	0	0
CZ0002001514	CZK	plovoucí	6.89%	0	0	0
CZ0002001506	CZK	plovoucí	6.89%	0	0	0
CZ0002001589	CZK	plovoucí	6.89%	0	0	0
CZ0002001571	CZK	plovoucí	6.89%	0	0	0
CZ0002001563	CZK	plovoucí	6.89%	0	0	0
CZ0002001555	CZK	plovoucí	6.89%	0	0	0
CZ0002001753	CZK	plovoucí	3.38%	0	0	0
CZ0002001746	CZK	plovoucí	6.47%	0	0	0
Celkem				9 017 000 000	146 679 848	9 163 679 848

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	
CZ0002001340	2037-11-16	
CZ0002001381	2037-11-16	
CZ0002001357	2037-11-16	
CZ0002001373	2037-11-16	2024-02-16
CZ0002001399	2037-11-16	
CZ0002001365	2037-11-16	
CZ0002001324	2037-11-16	
CZ0002001332	2037-11-16	
CZ0002001449	2037-11-30	
CZ0002001464	2037-11-30	
CZ0002001472	2037-11-30	
CZ0002001480	2037-11-30	
CZ0002001456	2037-11-30	2023-11-30
CZ0002001431	2037-11-30	
CZ0002001498	2037-12-07	
CZ0002001522	2037-12-07	2024-06-07
CZ0002001530	2037-12-07	
CZ0002001548	2037-12-07	
CZ0002001514	2037-12-07	
CZ0002001506	2037-12-07	
CZ0002001589	2037-12-12	
CZ0002001571	2037-12-12	
CZ0002001563	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	1	900 000 000	9.98%
1 až 2 roky	1	1 117 000 000	12.39%
2 až 3 roky	1	800 000 000	8.87%
3 až 4 roky	1	750 000 000	8.32%
4 až 5 let	1	750 000 000	8.32%
5 až 10 let	2	1 500 000 000	16.64%
10 až 20 let	26	3 200 000 000	35.49%
Celkem	33	9 017 000 000	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	68	4 377 896	0.05%
1 až 2 roky	88	43 038 700	0.46%
2 až 3 roky	93	23 634 019	0.25%
3 až 4 roky	96	38 318 907	0.41%
4 až 5 let	117	61 660 806	0.66%
5 až 10 let	602	480 208 347	5.14%
10 až 20 let	1 960	2 566 535 301	27.45%
více než 20 let	2 560	6 131 324 878	65.58%
Celkem	5 584	9 349 098 854	100.00%

Detailní přehled krytého bloku

Počet hypotečních úvěrů	5 584
Počet dlužníků	5 561
Počet nemovitostí	7 117
Nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	9 368 001 067
Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	9 349 098 854
Celková hodnota nemovitého zajištění v Kč	19 076 574 517
Vážený průměr doby od sjednání úvěru	5.3 let
Vážený průměr doby do splatnosti úvěru	21.3 let
Vážený průměr doby do konce fixace	3.5 let
WAL hypotečních úvěrů	12.0 let
WAL krytých dluhopisů	7.0 let
Vážený průměr LTV hypotečních úvěrů	59.99%
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	142 224 792
10 největších hypotečních úvěrů jako % z celku	1.52%
Úvěry zaměstnancům v Kč	170 284 812
Úvěry zaměstnancům jako % z celku	1.82%

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
2023-10	58 479 083	0	58 479 083
2023-11	58 511 425	-1 281 244 353	-1 222 732 928
2023-12	58 645 645	0	58 645 645
2024-01	58 707 794	-994 030 595	-935 322 802
2024-02	58 750 629	-1 015 089 665	-956 339 036
2024-03	58 722 946	0	58 722 946
Celkem	351 817 523	-3 290 364 613	-2 938 547 091

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	3 146	5 718 774 906	61.17%
Výstavba	603	1 290 253 362	13.80%
Rekonstrukce	415	406 820 955	4.35%
Refinancování	1 039	1 585 071 305	16.95%
Ostatní	381	348 178 326	3.72%
Celkem	5 584	9 349 098 854	100.00%

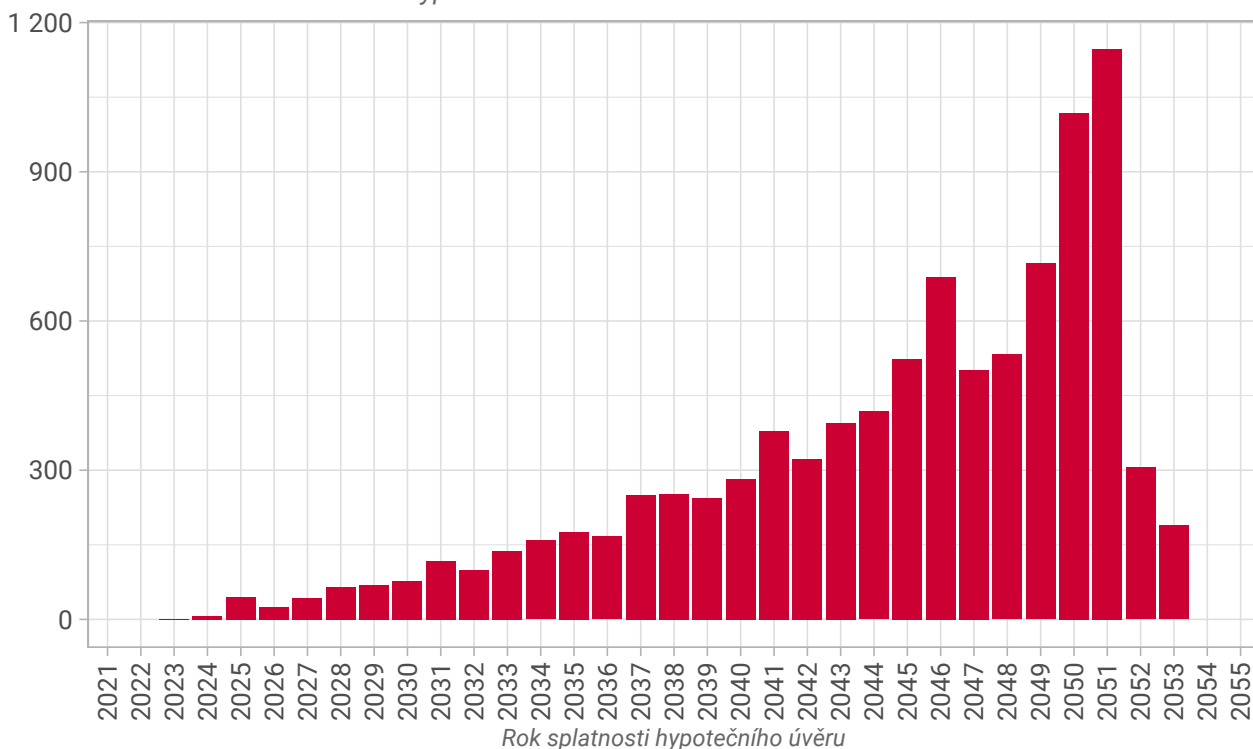
Dopady moratoria splátek v souvislosti s pandemií COVID-19

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

Přehled krycích aktiv

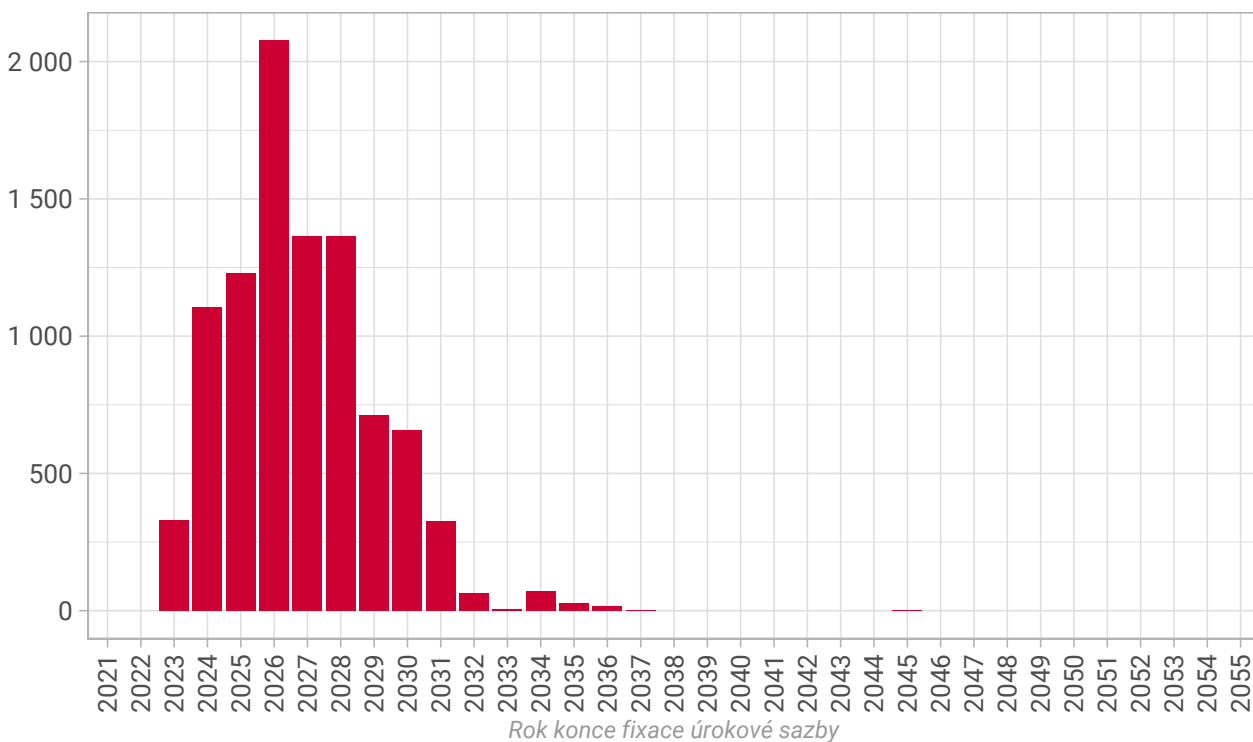
Profil smluvní splatnosti hypotečních úvěrů

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



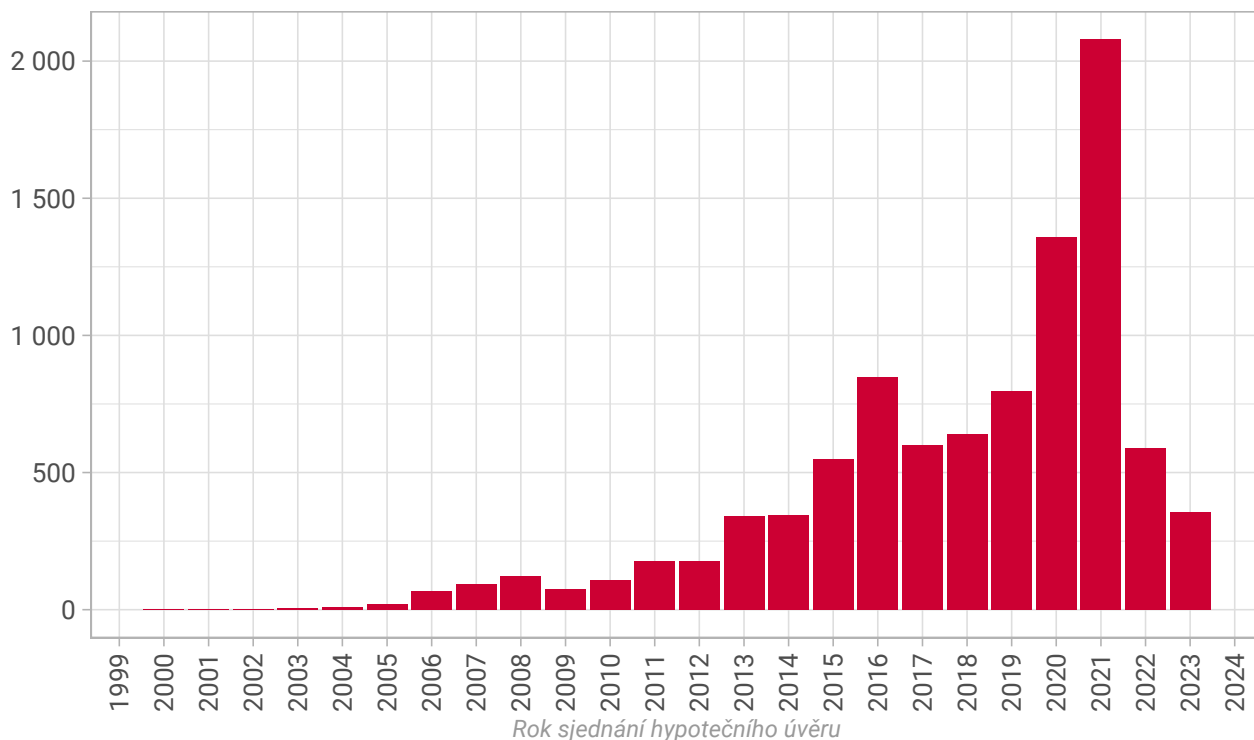
Profil refixace úrokové sazby

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



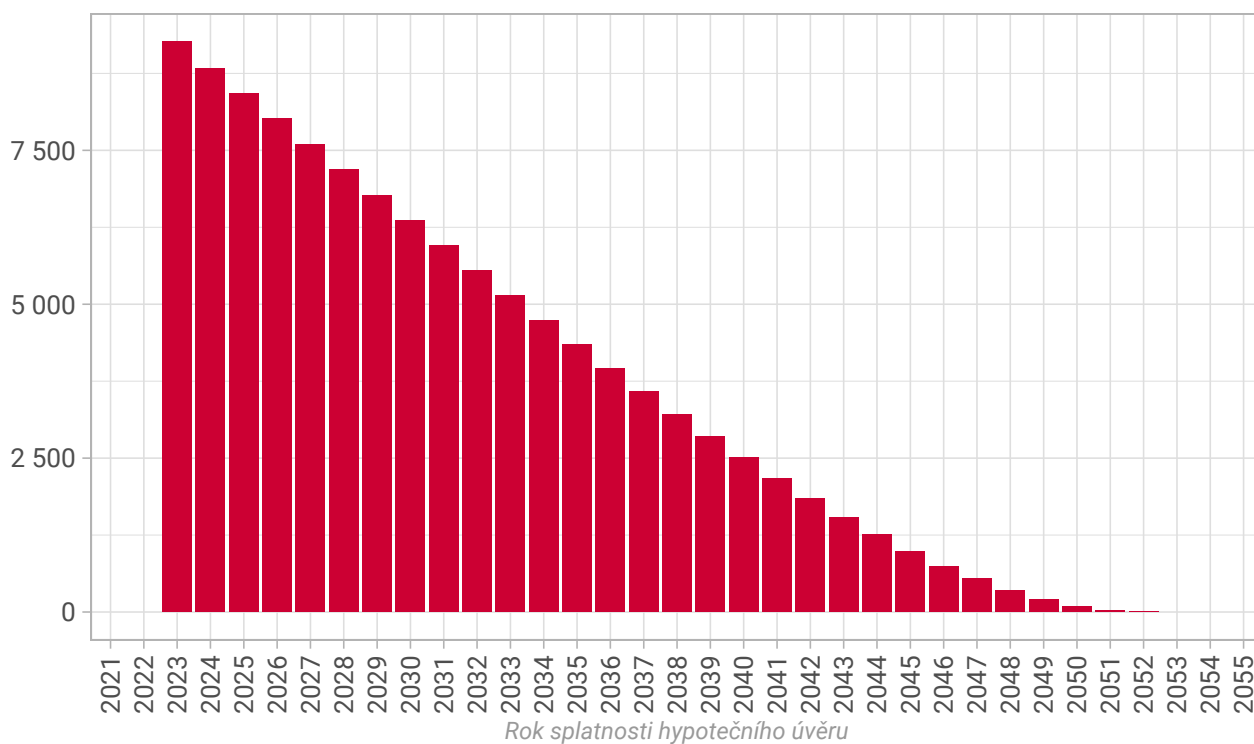
Profil období sjednání hypotečních úvěrů

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%	1 040	2 107 104 664	22.54%
2% - 3%	3 191	5 154 135 744	55.13%
3% - 5%	571	921 907 362	9.86%
5% - 7%	732	1 114 754 880	11.92%
více	50	51 196 203	0.55%
Celkem	5 584	9 349 098 854	100.00%

Interval LTV	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
0% - 40%	1 701	1 465 692 674	15.68%
40% - 50%	689	1 092 894 501	11.69%
50% - 60%	794	1 512 991 966	16.18%
60% - 70%	997	1 993 707 795	21.33%
70% - 80%	946	2 215 932 795	23.70%
80% - 90%	377	943 289 168	10.09%
90% - 100%	80	124 589 955	1.33%
Celkem	5 584	9 349 098 854	100.00%

Interval výše úvěru	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
0 - 1 000 000	2 331	1 272 859 911	13.61%
1 000 000 - 2 000 000	1 612	2 321 812 903	24.83%
2 000 000 - 3 000 000	817	2 019 488 577	21.60%
3 000 000 - 4 000 000	413	1 424 288 366	15.23%
4 000 000 - 5 000 000	198	883 153 598	9.45%
více	213	1 427 495 499	15.27%
Celkem	5 584	9 349 098 854	100.00%

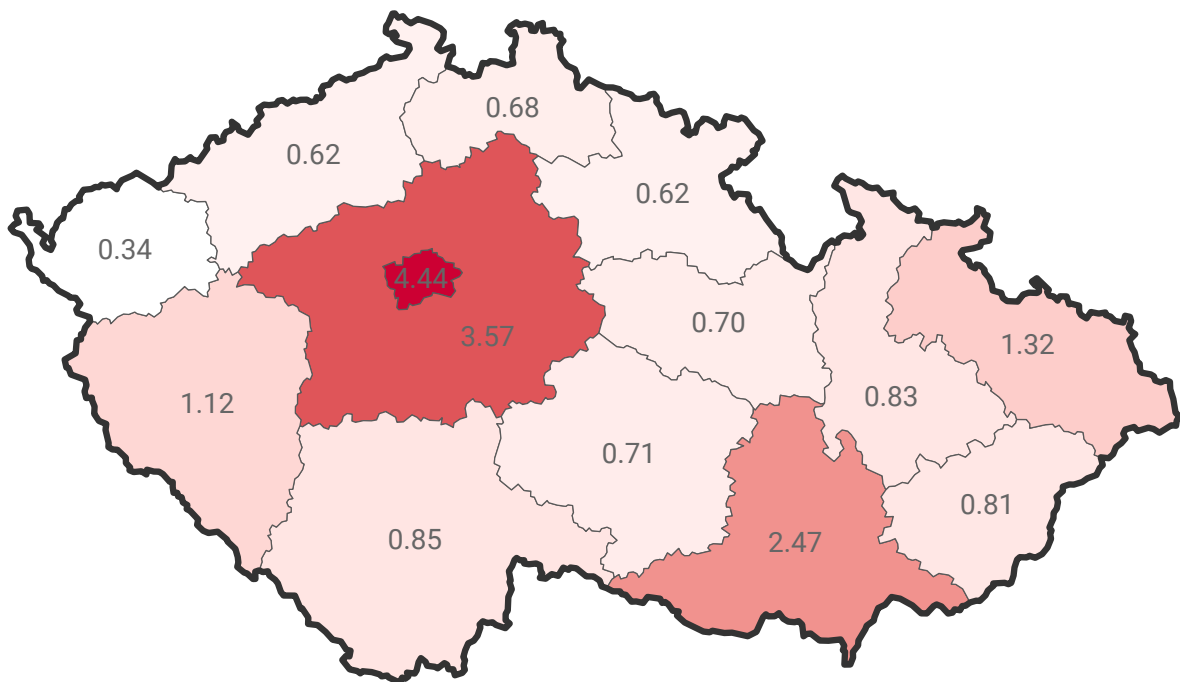
Doba od sjednání	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
do 12 měsíců	176	446 466 629	4.78%
12 až 24 měsíců	333	886 377 558	9.48%
24 až 36 měsíců	714	2 055 817 615	21.99%
36 až 60 měsíců	911	1 949 061 820	20.85%
více než 60 měsíců	3 450	4 011 375 232	42.91%
Celkem	5 584	9 349 098 854	100.00%

Prodlení hypotečního dlužníka	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
bez prodlení ve splátkách	5 568	9 338 004 795	99.88%
1 až 30 dní	15	10 719 978	0.11%
30 až 60 dní	1	374 080	0.00%
Celkem	5 584	9 349 098 854	100.00%

Zeměpisné rozdělení

Kraj	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Hlavní město Praha	1 061	4 435 627 140	23.25%
Jihomoravský kraj	892	2 473 503 049	12.97%
Jihočeský kraj	353	853 612 879	4.47%
Karlovarský kraj	189	342 514 991	1.80%
Kraj Vysočina	298	713 454 529	3.74%
Královéhradecký kraj	299	619 411 626	3.25%
Liberecký kraj	306	681 778 662	3.57%
Moravskoslezský kraj	600	1 315 463 005	6.90%
Olomoucký kraj	388	831 176 522	4.36%
Pardubický kraj	340	696 442 081	3.65%
Plzeňský kraj	501	1 122 909 376	5.89%
Středočeský kraj	1 170	3 565 397 300	18.69%
Zlínský kraj	355	805 947 879	4.22%
Ústecký kraj	365	619 335 478	3.25%
Celkem	7 117	19 076 574 517	100.00%

Hodnota nemovitosti v mld. Kč



Metody ocenění

Metoda ocenění	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Cena obvyklá - interní odhadce	5 589	15 384 803 377	80.65%
Cena obvyklá - externí odhadce	1 482	3 643 720 676	19.10%
Ostatní metody interního ocenění	30	27 250 000	0.143%
modelové ocenění (LuxPi)	14	18 300 464	0.0959%
HYPOT - zaměstnanecká hypotéka - výstavba	1	2 500 000	0.0131%
předběžné stanovisko	1	0	0.00%
Celkem	7 117	19 076 574 517	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.