

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 31.12.2023.

Základní přehled krytého bloku

Způsobilé dluhy	7 932 134 154
Dluhy z krytých dluhopisů v oběhu	7 932 134 154
Dluhy související	0
Krycí aktiva	8 091 043 688
Pohledávky z hypotečních úvěrů	8 091 043 688

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	24 825 000	924 825 000
CZ0002003353	CZK	pevné	3.50%	1 117 000 000	35 945 681	1 152 945 681
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
CZ0002001332	CZK	plovoucí	6.88%	0	0	0
CZ0002001340	CZK	plovoucí	6.88%	0	0	0
CZ0002001399	CZK	plovoucí	6.88%	0	0	0
CZ0002001357	CZK	plovoucí	6.88%	0	0	0
CZ0002001381	CZK	plovoucí	6.88%	0	0	0
CZ0002001365	CZK	plovoucí	6.88%	0	0	0
CZ0002001324	CZK	plovoucí	6.88%	0	0	0
CZ0002001373	CZK	plovoucí	1.51%	1 000 000 000	13 380 278	1 013 380 278
CZ0002001464	CZK	plovoucí	6.87%	0	0	0
CZ0002001456	CZK	plovoucí	6.87%	0	0	0
CZ0002001431	CZK	plovoucí	6.87%	0	0	0
CZ0002001449	CZK	plovoucí	6.87%	0	0	0
CZ0002001480	CZK	plovoucí	6.87%	0	0	0
CZ0002001472	CZK	plovoucí	6.87%	0	0	0
CZ0002001522	CZK	plovoucí	1.44%	1 000 000 000	8 320 000	1 008 320 000
CZ0002001548	CZK	plovoucí	6.85%	0	0	0
CZ0002001498	CZK	plovoucí	6.85%	0	0	0
CZ0002001506	CZK	plovoucí	6.85%	0	0	0
CZ0002001514	CZK	plovoucí	6.85%	0	0	0
CZ0002001530	CZK	plovoucí	6.85%	0	0	0
CZ0002001563	CZK	plovoucí	6.82%	0	0	0
CZ0002001589	CZK	plovoucí	6.82%	0	0	0
CZ0002001555	CZK	plovoucí	6.82%	0	0	0
CZ0002001571	CZK	plovoucí	6.82%	0	0	0
CZ0002001753	CZK	plovoucí	3.38%	0	0	0
CZ0002001746	CZK	plovoucí	6.47%	0	0	0
Celkem				7 817 000 000	115 134 154	7 932 134 154

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	
CZ0002001332	2037-11-16	
CZ0002001340	2037-11-16	
CZ0002001399	2037-11-16	
CZ0002001357	2037-11-16	
CZ0002001381	2037-11-16	
CZ0002001365	2037-11-16	
CZ0002001324	2037-11-16	
CZ0002001373	2037-11-16	2024-02-16
CZ0002001464	2037-11-30	
CZ0002001456	2037-11-30	
CZ0002001431	2037-11-30	
CZ0002001449	2037-11-30	
CZ0002001480	2037-11-30	
CZ0002001472	2037-11-30	
CZ0002001522	2037-12-07	2024-06-07
CZ0002001548	2037-12-07	
CZ0002001498	2037-12-07	
CZ0002001506	2037-12-07	
CZ0002001514	2037-12-07	
CZ0002001530	2037-12-07	
CZ0002001563	2037-12-12	
CZ0002001589	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	11.51%
1 až 2 roky	1	1 117 000 000	14.29%
2 až 3 roky	2	1 550 000 000	19.83%
3 až 4 roky	1	750 000 000	9.59%
4 až 5 let	1	750 000 000	9.59%
5 až 10 let	1	750 000 000	9.59%
10 až 20 let	26	2 000 000 000	25.59%
Celkem	33	7 817 000 000	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	55	4 208 876	0.05%
1 až 2 roky	80	18 949 717	0.23%
2 až 3 roky	73	17 830 385	0.22%
3 až 4 roky	90	34 469 542	0.43%
4 až 5 let	95	47 786 456	0.59%
5 až 10 let	537	425 119 474	5.25%
10 až 20 let	1 675	2 218 665 621	27.42%
více než 20 let	2 164	5 324 013 616	65.80%
Celkem	4 769	8 091 043 688	100.00%

Detailní přehled krytého bloku

Počet hypotečních úvěrů	4 769
Počet dlužníků	4 753
Počet nemovitostí	6 049
Nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	8 104 846 614
Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	8 091 043 688
Celková hodnota nemovitého zajištění v Kč	16 487 874 260
Vážený průměr doby od sjednání úvěru	5.3 let
Vážený průměr doby do splatnosti úvěru	21.4 let
Vážený průměr doby do konce fixace	3.4 let
WAL hypotečních úvěrů	12.0 let
WAL krytých dluhopisů	5.6 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	123 653 676
10 největších hypotečních úvěrů jako % z celku	1.53%
Úvěry zaměstnancům v Kč	143 254 418
Úvěry zaměstnancům jako % z celku	1.77%

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
2024-01	50 228 757	-994 030 595	-943 801 838
2024-02	50 287 972	-1 015 089 665	-964 801 693
2024-03	50 336 749	0	50 336 749
2024-04	50 391 784	0	50 391 784
2024-05	50 395 069	0	50 395 069
2024-06	50 309 380	-1 014 429 569	-964 120 189
Celkem	301 949 711	-3 023 549 829	-2 721 600 118

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	2 680	4 924 513 216	60.86%
Výstavba	513	1 118 659 460	13.83%
Rekonstrukce	338	341 607 715	4.22%
Refinancování	912	1 397 882 099	17.28%
Ostatní	326	308 381 197	3.81%
Celkem	4 769	8 091 043 688	100.00%

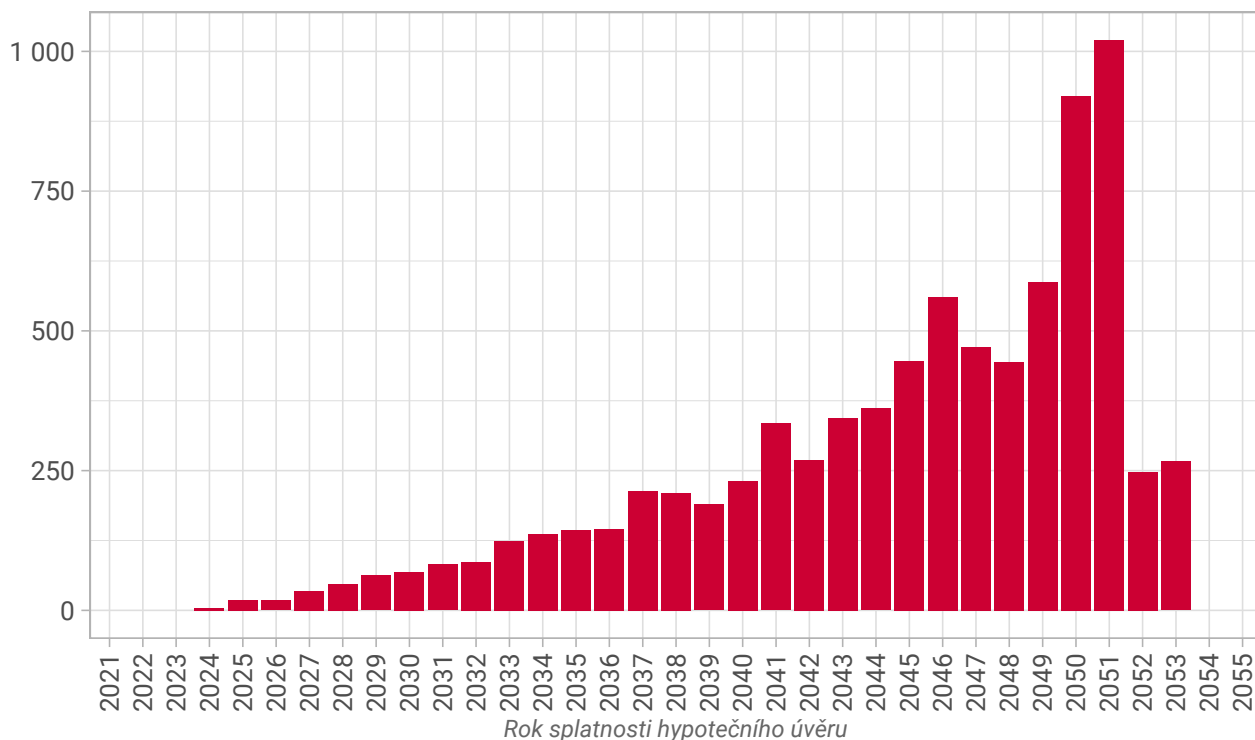
Dopady moratoria splátek v souvislosti s pandemií COVID-19

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

Přehled krycích aktiv

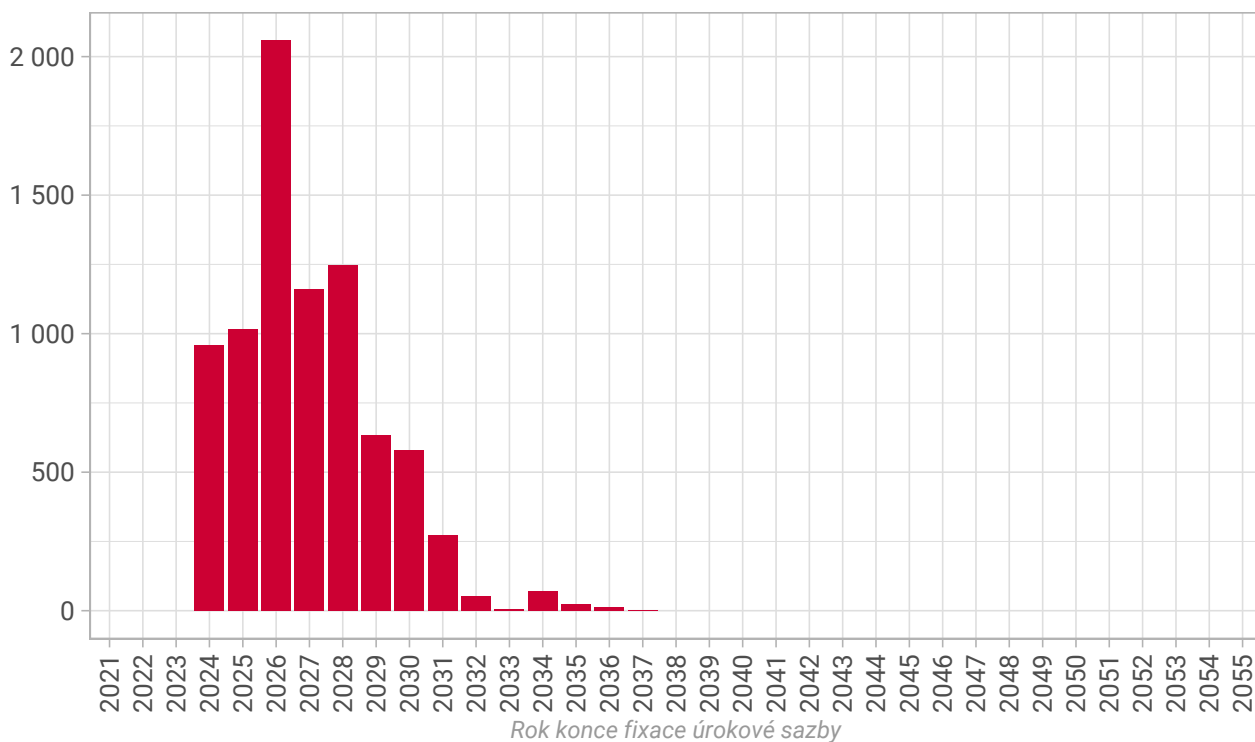
Profil smluvní splatnosti hypotečních úvěrů

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



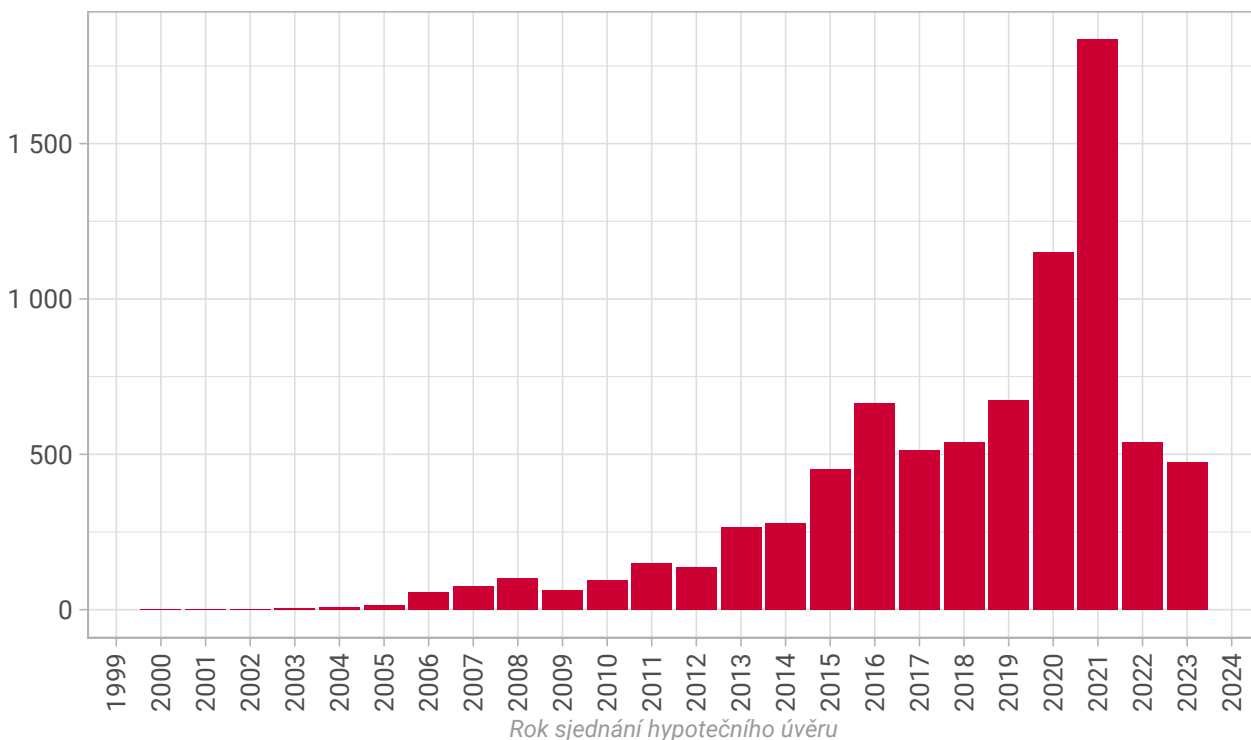
Profil refixace úrokové sazby

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



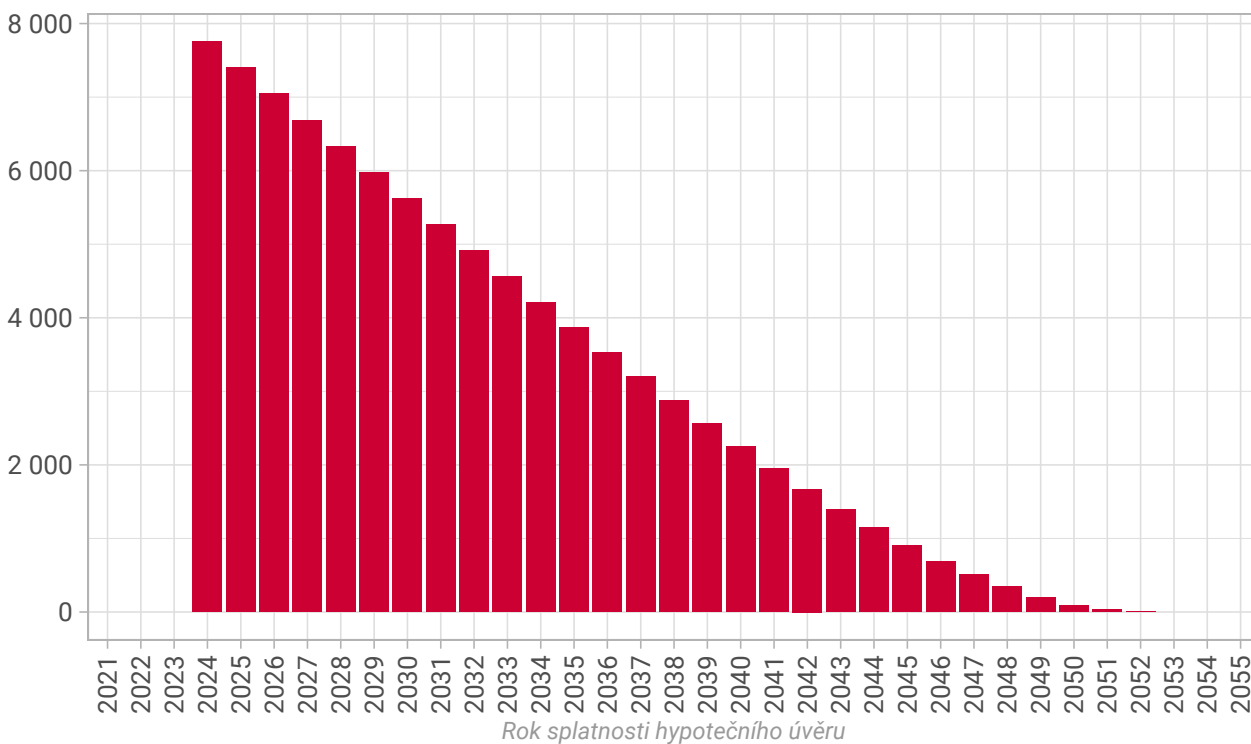
Profil období sjednání hypotečních úvěrů

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%	783	1 654 280 184	20.45%
2% - 3%	2 640	4 301 861 613	53.17%
3% - 5%	492	811 912 386	10.03%
5% - 7%	816	1 286 840 582	15.90%
více	38	36 148 923	0.45%
Celkem	4 769	8 091 043 688	100.00%

Interval LTV	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
0% - 40%	1 467	1 260 903 612	15.58%
40% - 50%	586	937 652 690	11.59%
50% - 60%	697	1 365 518 327	16.88%
60% - 70%	849	1 704 511 909	21.07%
70% - 80%	779	1 884 706 905	23.29%
80% - 90%	322	821 050 752	10.15%
90% - 100%	69	116 699 494	1.44%
Celkem	4 769	8 091 043 688	100.00%

Interval výše úvěru	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
0 - 1 000 000	1 976	1 077 580 654	13.32%
1 000 000 - 2 000 000	1 363	1 954 538 259	24.16%
2 000 000 - 3 000 000	696	1 723 103 566	21.30%
3 000 000 - 4 000 000	360	1 245 837 885	15.40%
4 000 000 - 5 000 000	176	781 172 229	9.65%
více	198	1 308 811 095	16.18%
Celkem	4 769	8 091 043 688	100.00%

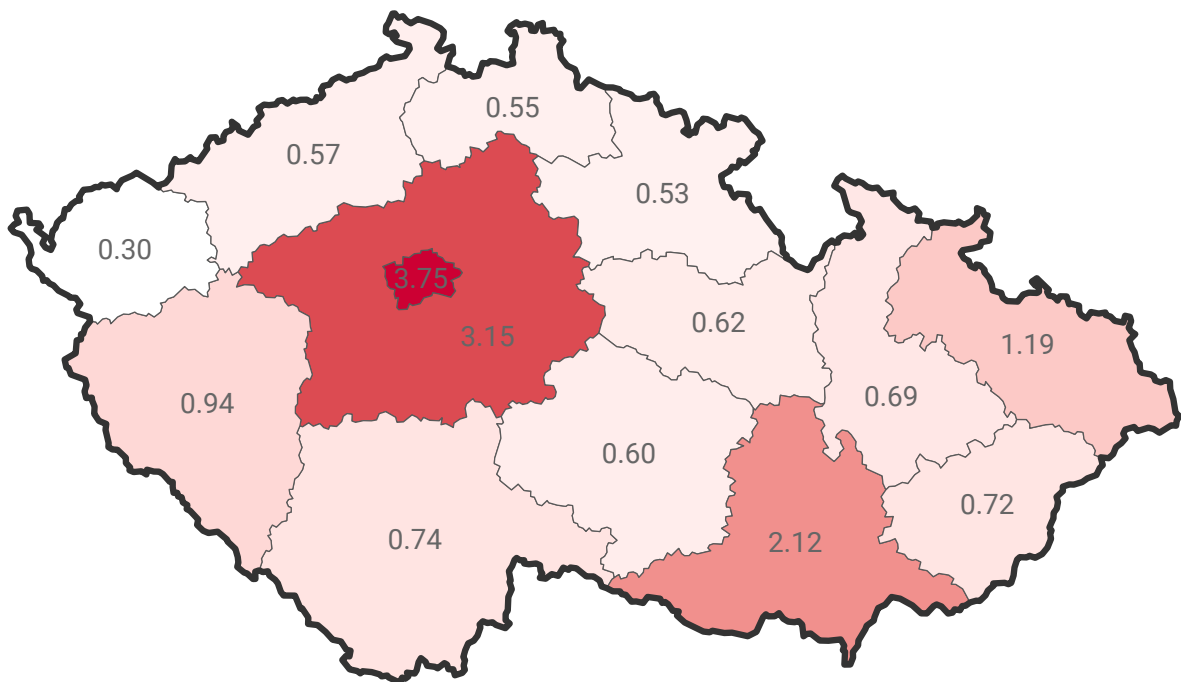
Doba od sjednání	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
do 12 měsíců	176	474 158 888	5.86%
12 až 24 měsíců	203	538 534 059	6.66%
24 až 36 měsíců	623	1 834 958 236	22.68%
36 až 60 měsíců	831	1 823 925 451	22.54%
více než 60 měsíců	2 936	3 419 467 053	42.26%
Celkem	4 769	8 091 043 688	100.00%

Prodlení hypotečního dlužníka	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
bez prodlení ve splátkách	4 749	8 063 955 700	99.67%
1 až 30 dní	20	27 087 987	0.33%
Celkem	4 769	8 091 043 688	100.00%

Zeměpisné rozdělení

Kraj	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Hlavní město Praha	902	3 745 263 486	22.72%
Jihomoravský kraj	756	2 122 079 320	12.87%
Jihočeský kraj	307	743 480 394	4.51%
Karlovarský kraj	169	304 246 765	1.85%
Kraj Vysočina	249	599 079 877	3.63%
Královéhradecký kraj	260	529 237 753	3.21%
Liberecký kraj	241	553 350 362	3.36%
Moravskoslezský kraj	526	1 191 453 363	7.23%
Olomoucký kraj	304	690 180 766	4.19%
Pardubický kraj	285	622 137 430	3.77%
Plzeňský kraj	422	940 873 851	5.71%
Středočeský kraj	998	3 154 563 764	19.13%
Zlínský kraj	309	724 623 837	4.39%
Ústecký kraj	321	567 303 294	3.44%
Celkem	6 049	16 487 874 260	100.00%

Hodnota nemovitosti v mld. Kč



Metody ocenění

Metoda ocenění	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Cena obvyklá - interní odhadce	4 771	13 267 970 915	80.47%
Cena obvyklá - externí odhadce	1 242	3 181 374 337	19.30%
Ostatní metody interního ocenění	25	22 950 000	0.139%
Modelové ocenění (LuxPi)	10	14 511 506	0.088%
HYPO - zaměstnanecká hypotéka - výstavba	1	1 067 501	0.00647%
Celkem	6 049	16 487 874 260	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.