

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 30.06.2024.

Základní přehled krytého bloku

Způsobilé dluhy	4 984 311 376
Dluhy z krytých dluhopisů v oběhu	4 984 311 376
Dluhy související	0
<hr/>	
Krycí aktiva	5 084 196 622
Pohledávky z hypotečních úvěrů	5 084 196 622

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%
<hr/>	
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
CZ0002003353	CZK	pevné	3.50%	1 117 000 000	16 398 181	1 133 398 181
CZ0002003346	CZK	pevné	3.50%	800 000 000	11 744 444	811 744 444
CZ0002003742	CZK	pevné	2.00%	750 000 000	9 291 667	759 291 667
CZ0002003759	CZK	pevné	2.10%	750 000 000	9 493 750	759 493 750
CZ0002003767	CZK	pevné	2.20%	750 000 000	10 129 167	760 129 167
CZ0002003775	CZK	pevné	2.30%	750 000 000	10 254 167	760 254 167
CZ0002001399	CZK	plovoucí	4.96%	0	0	0
CZ0002001357	CZK	plovoucí	4.96%	0	0	0
CZ0002001332	CZK	plovoucí	4.96%	0	0	0
CZ0002001373	CZK	plovoucí	4.96%	0	0	0
CZ0002001324	CZK	plovoucí	4.96%	0	0	0
CZ0002001365	CZK	plovoucí	4.96%	0	0	0
CZ0002001381	CZK	plovoucí	4.96%	0	0	0
CZ0002001340	CZK	plovoucí	4.96%	0	0	0
CZ0002001456	CZK	plovoucí	4.95%	0	0	0
CZ0002001431	CZK	plovoucí	4.95%	0	0	0
CZ0002001480	CZK	plovoucí	4.95%	0	0	0
CZ0002001449	CZK	plovoucí	4.95%	0	0	0
CZ0002001472	CZK	plovoucí	4.95%	0	0	0
CZ0002001464	CZK	plovoucí	4.95%	0	0	0
CZ0002001514	CZK	plovoucí	4.89%	0	0	0
CZ0002001522	CZK	plovoucí	4.89%	0	0	0
CZ0002001498	CZK	plovoucí	4.89%	0	0	0
CZ0002001548	CZK	plovoucí	4.89%	0	0	0
CZ0002001530	CZK	plovoucí	4.89%	0	0	0
CZ0002001506	CZK	plovoucí	4.89%	0	0	0
CZ0002001571	CZK	plovoucí	4.88%	0	0	0
CZ0002001589	CZK	plovoucí	4.88%	0	0	0
CZ0002001563	CZK	plovoucí	4.88%	0	0	0
CZ0002001555	CZK	plovoucí	4.88%	0	0	0
CZ0002001753	CZK	plovoucí	3.38%	0	0	0
CZ0002001746	CZK	plovoucí	6.47%	0	0	0
Celkem				4 917 000 000	67 311 376	4 984 311 376

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
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	
CZ0002001357	2037-11-16	
CZ0002001332	2037-11-16	
CZ0002001373	2037-11-16	
CZ0002001324	2037-11-16	
CZ0002001365	2037-11-16	
CZ0002001381	2037-11-16	
CZ0002001340	2037-11-16	
CZ0002001456	2037-11-30	
CZ0002001431	2037-11-30	
CZ0002001480	2037-11-30	
CZ0002001449	2037-11-30	
CZ0002001472	2037-11-30	
CZ0002001464	2037-11-30	
CZ0002001514	2037-12-07	
CZ0002001522	2037-12-07	
CZ0002001498	2037-12-07	
CZ0002001548	2037-12-07	
CZ0002001530	2037-12-07	
CZ0002001506	2037-12-07	
CZ0002001571	2037-12-12	
CZ0002001589	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	1 117 000 000	22.72%
1 až 2 roky	1	800 000 000	16.27%
2 až 3 roky	1	750 000 000	15.25%
3 až 4 roky	1	750 000 000	15.25%
4 až 5 let	1	750 000 000	15.25%
5 až 10 let	1	750 000 000	15.25%
10 až 20 let	26	0	0.00%
Celkem	32	4 917 000 000	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	3 529 511	0.07%
1 až 2 roky	54	9 689 181	0.19%
2 až 3 roky	37	10 785 998	0.21%
3 až 4 roky	59	23 084 288	0.45%
4 až 5 let	53	30 252 798	0.60%
5 až 10 let	324	243 511 313	4.79%
10 až 20 let	1 079	1 463 805 465	28.79%
více než 20 let	1 315	3 299 538 068	64.90%
Celkem	2 956	5 084 196 622	100.00%

Detailní přehled krytého bloku

Počet hypotečních úvěrů	2 956
Počet dlužníků	2 950
Počet nemovitostí	3 766
Nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	5 098 349 609
Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	5 084 196 622
Celková hodnota nemovitého zajištění v Kč	10 433 231 460
Vážený průměr doby od sjednání úvěru	5.5 let
Vážený průměr doby do splatnosti úvěru	21.2 let
Vážený průměr doby do konce fixace	3.1 let
WAL hypotečních úvěrů	12.0 let
WAL krytých dluhopisů	2.8 let
Vážený průměr LTV hypotečních úvěrů	59.38%
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	114 238 329
10 největších hypotečních úvěrů jako % z celku	2.25%
Úvěry zaměstnancům v Kč	95 521 018
Úvěry zaměstnancům jako % z celku	1.88%

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
2024-07	32 171 229	0	32 171 229
2024-08	32 178 591	0	32 178 591
2024-09	32 231 096	0	32 231 096
2024-10	32 257 601	0	32 257 601
2024-11	32 315 465	-64 632 444	-32 316 979
2024-12	32 296 514	0	32 296 514
Celkem	193 450 497	-64 632 444	128 818 053

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	1 686	3 144 844 568	61.86%
Výstavba	303	654 138 940	12.87%
Rekonstrukce	207	213 018 301	4.19%
Refinancování	565	863 929 377	16.99%
Ostatní	195	208 265 437	4.10%
Celkem	2 956	5 084 196 622	100.00%

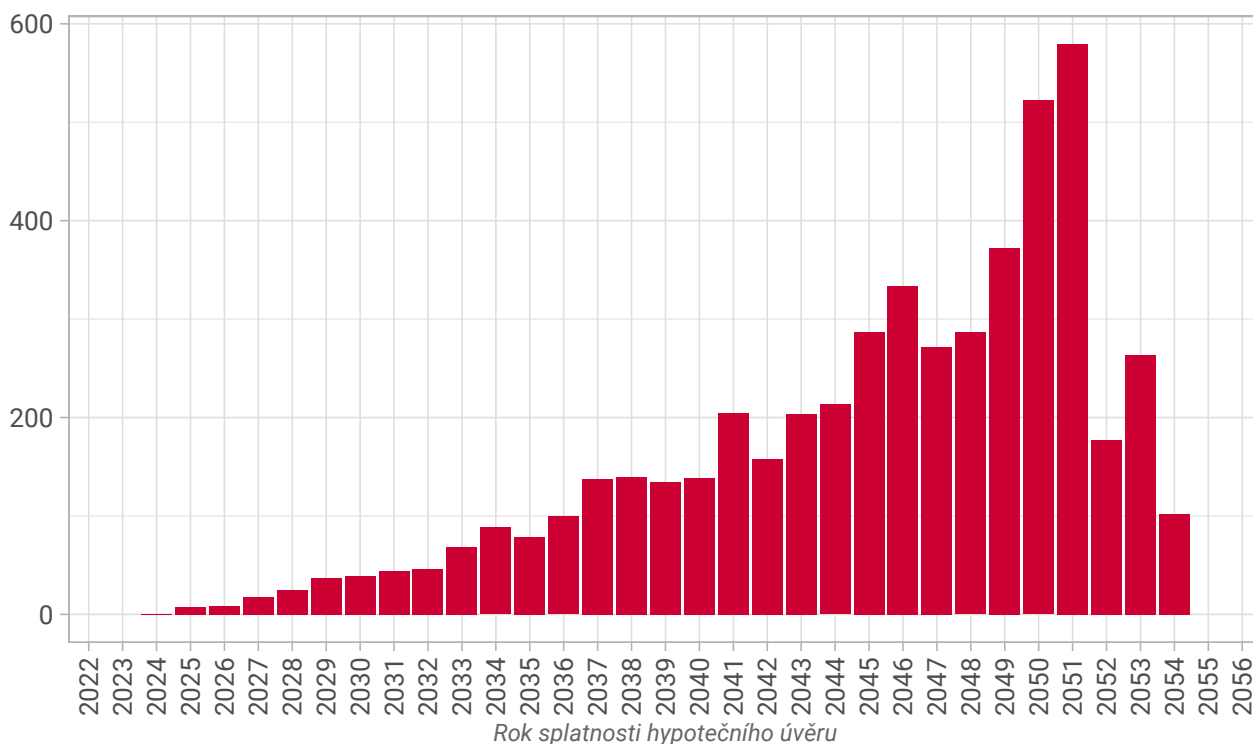
Dopady moratoria splátek v souvislosti s pandemií COVID-19

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

Přehled krycích aktiv

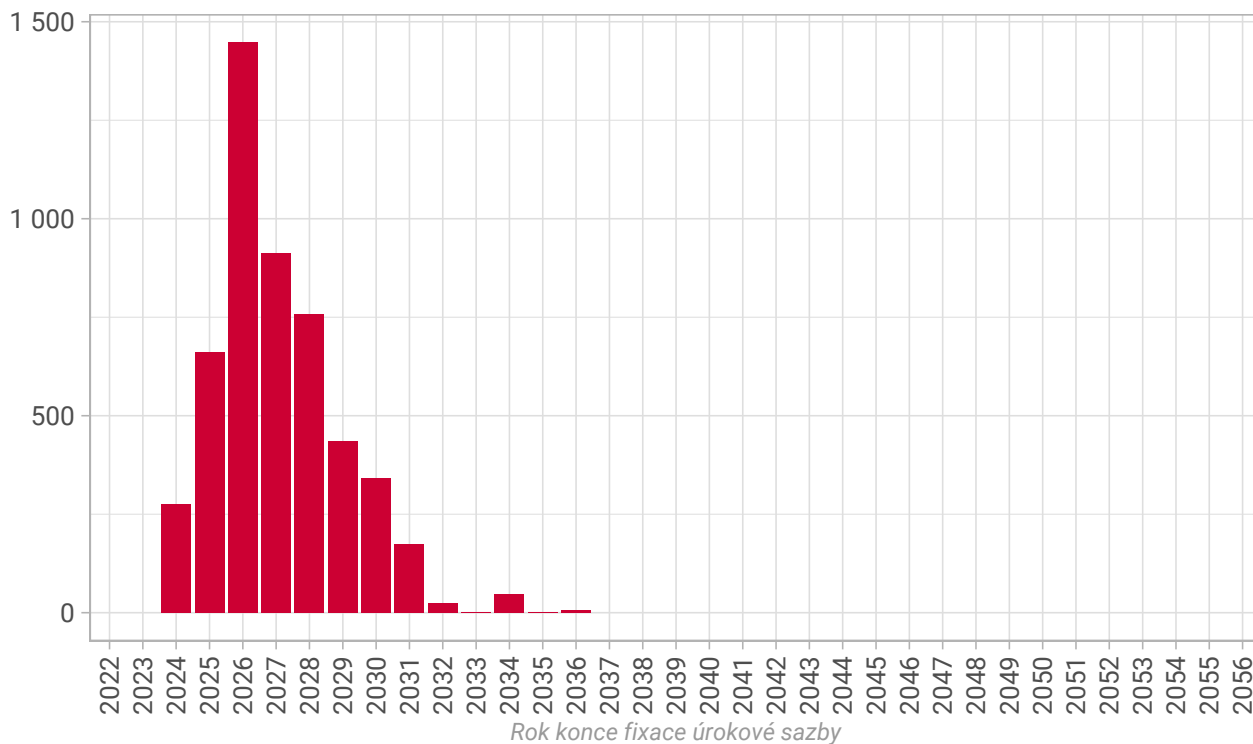
Profil smluvní splatnosti hypotečních úvěrů

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



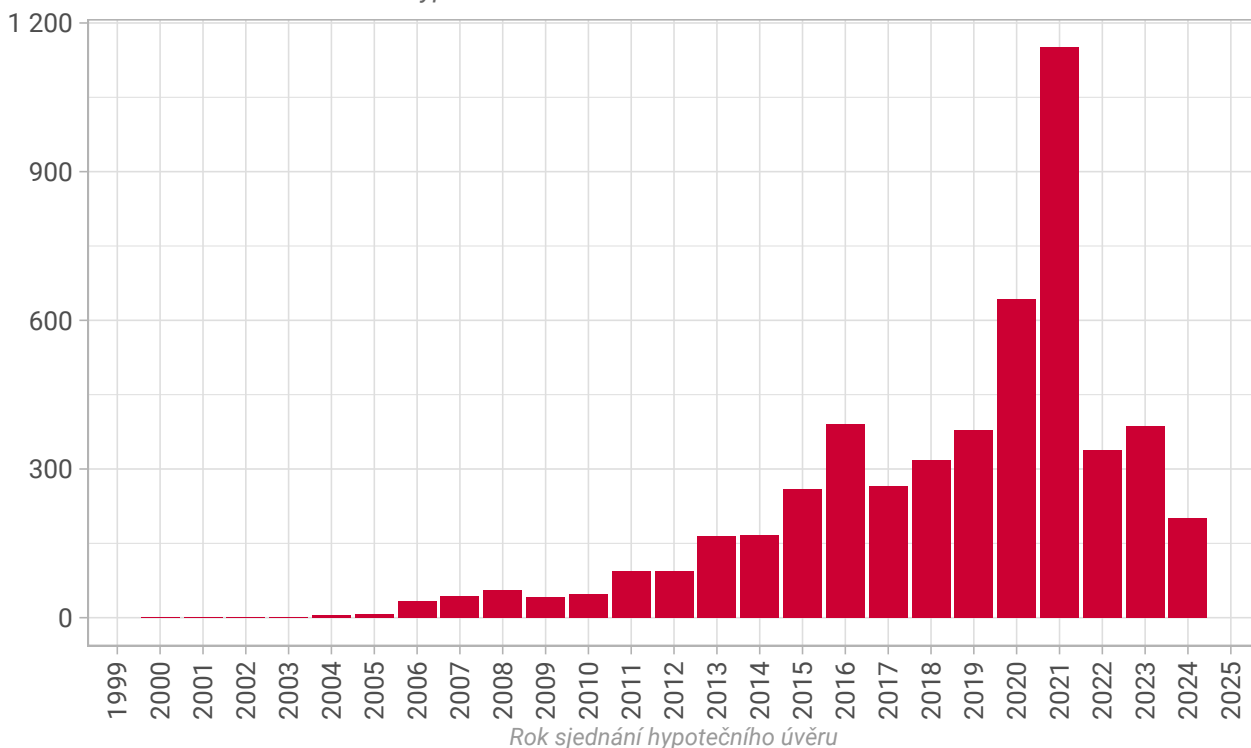
Profil refixace úrokové sazby

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



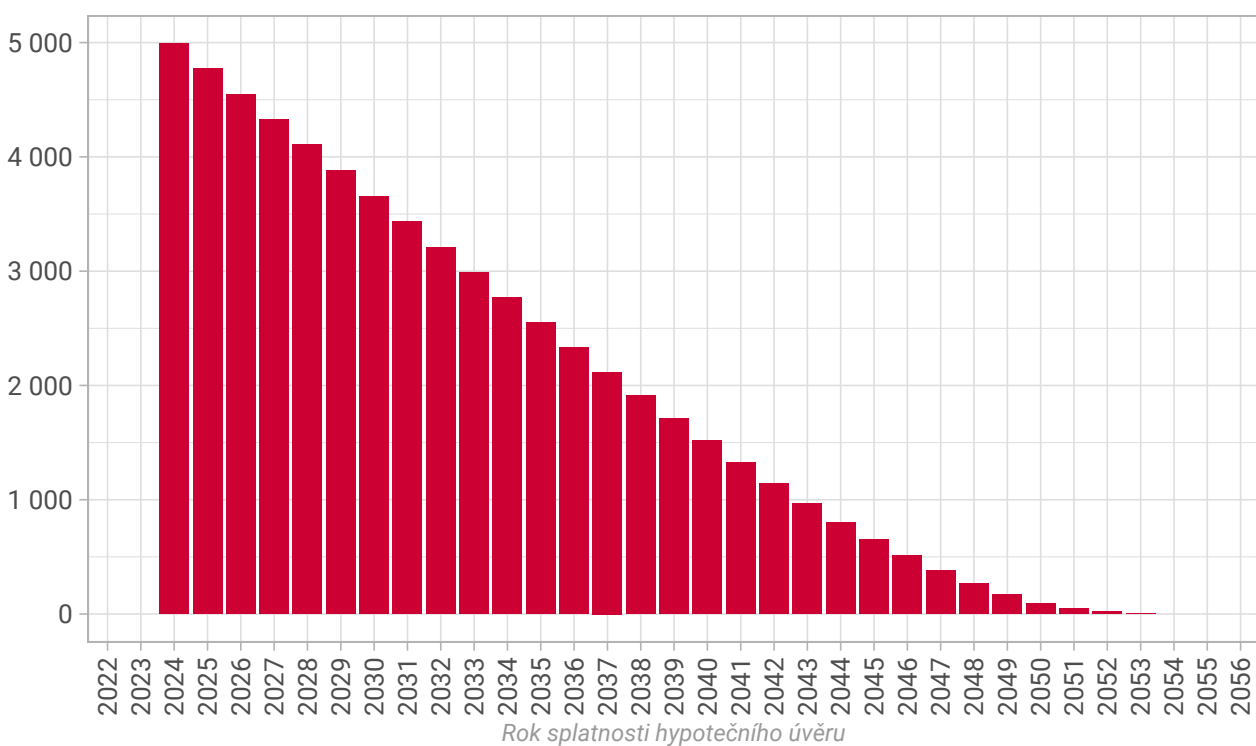
Profil období sjednání hypotečních úvěrů

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%	444	942 895 868	18.55%
2% - 3%	1 484	2 397 741 359	47.16%
3% - 5%	324	610 418 940	12.01%
5% - 7%	689	1 120 474 416	22.04%
více	15	12 666 040	0.25%
Celkem	2 956	5 084 196 622	100.00%

Interval LTV	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
0% - 40%	934	865 567 763	17.02%
40% - 50%	342	577 252 830	11.35%
50% - 60%	454	839 295 544	16.51%
60% - 70%	555	1 133 042 136	22.29%
70% - 80%	449	1 110 894 269	21.85%
80% - 90%	182	498 571 117	9.81%
90% - 100%	40	59 572 964	1.17%
Celkem	2 956	5 084 196 622	100.00%

Interval výše úvěru	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
0 - 1 000 000	1 211	658 280 005	12.95%
1 000 000 - 2 000 000	830	1 196 904 928	23.54%
2 000 000 - 3 000 000	452	1 124 581 779	22.12%
3 000 000 - 4 000 000	222	768 197 876	15.11%
4 000 000 - 5 000 000	120	534 047 506	10.50%
více	121	802 184 529	15.78%
Celkem	2 956	5 084 196 622	100.00%

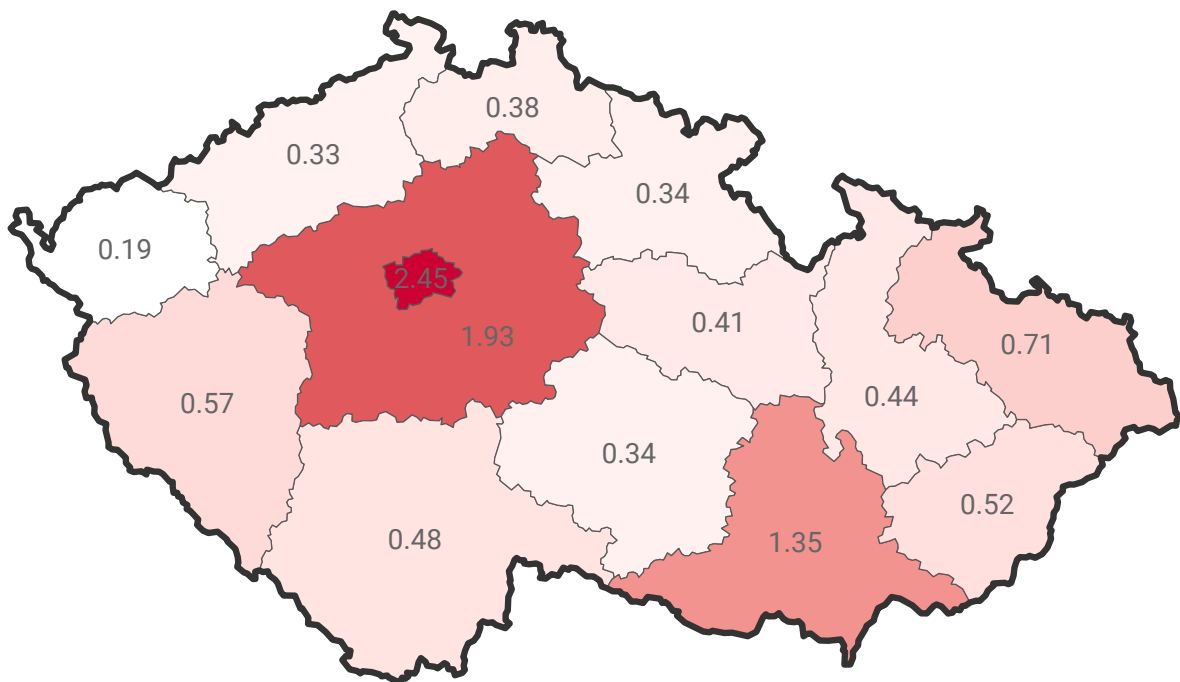
Doba od sjednání	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
do 12 měsíců	161	470 849 186	9.26%
12 až 24 měsíců	98	251 489 320	4.95%
24 až 36 měsíců	238	725 342 554	14.27%
36 až 60 měsíců	601	1 473 498 870	28.98%
více než 60 měsíců	1 858	2 163 016 693	42.54%
Celkem	2 956	5 084 196 622	100.00%

Prodlení hypotečního dlužníka	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
bez prodlení ve splátkách	2 946	5 072 203 720	99.76%
1 až 30 dní	8	7 601 762	0.15%
30 až 60 dní	2	4 391 140	0.09%
Celkem	2 956	5 084 196 622	100.00%

Zeměpisné rozdělení

Kraj	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Hlavní město Praha	575	2 447 541 155	23.46%
Jihomoravský kraj	465	1 350 067 510	12.94%
Jihočeský kraj	181	479 058 065	4.59%
Karlovarský kraj	107	190 185 486	1.82%
Kraj Vysočina	151	341 994 685	3.28%
Královéhradecký kraj	164	340 457 877	3.26%
Liberecký kraj	146	377 158 363	3.61%
Moravskoslezský kraj	315	705 273 115	6.76%
Olomoucký kraj	191	438 553 987	4.20%
Pardubický kraj	188	414 655 481	3.97%
Plzeňský kraj	254	571 889 613	5.48%
Středočeský kraj	620	1 927 518 502	18.47%
Zlínský kraj	213	521 069 610	4.99%
Ústecký kraj	196	327 808 010	3.14%
Celkem	3 766	10 433 231 460	100.00%

Hodnota nemovitosti v mld. Kč



Metody ocenění

Metoda ocenění	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Cena obvyklá - interní odhadce	2 972	8 463 886 724	81.12%
Cena obvyklá - externí odhadce	765	1 934 868 797	18.55%
Modelové ocenění (LuxPi)	10	17 325 939	0.166%
Ostatní metody interního ocenění	17	11 750 000	0.113%
Předběžné stanovisko	2	5 400 000	0.0518%
Celkem	3 766	10 433 231 460	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.