

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 31.03.2026.

Základní přehled krytého bloku

Způsobilé dluhy	3 023 043 751
Dluhy z krytých dluhopisů v oběhu	3 023 043 751
Dluhy související	0
<hr/>	
Krycí aktiva	3 085 421 795
Pohledávky z hypotečních úvěrů	3 085 421 795

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	2.06%
<hr/>	
Statutární limit podílu hypotečních úvěrů na aktivech	85.00%
Skutečná hodnota podílu hypotečních úvěrů na aktivech	102.06%

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
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
CZ0002001332	CZK	plovoucí	3.28%	0	0	0
CZ0002001381	CZK	plovoucí	3.28%	0	0	0
CZ0002001373	CZK	plovoucí	3.28%	0	0	0
CZ0002001324	CZK	plovoucí	3.28%	0	0	0
CZ0002001365	CZK	plovoucí	3.28%	0	0	0
CZ0002001357	CZK	plovoucí	3.28%	0	0	0
CZ0002001399	CZK	plovoucí	3.28%	0	0	0
CZ0002001340	CZK	plovoucí	3.28%	0	0	0
CZ0002001456	CZK	plovoucí	3.28%	0	0	0
CZ0002001472	CZK	plovoucí	3.28%	0	0	0
CZ0002001449	CZK	plovoucí	3.28%	0	0	0
CZ0002001464	CZK	plovoucí	3.28%	0	0	0
CZ0002001431	CZK	plovoucí	3.28%	0	0	0
CZ0002001480	CZK	plovoucí	3.28%	0	0	0
CZ0002001548	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001530	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001498	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001506	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001514	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001522	CZK	plovoucí	3.31%	0	0	0
CZ0002001571	CZK	plovoucí	3.34%	0	0	0
CZ0002001563	CZK	plovoucí	3.34%	0	0	0
CZ0002001555	CZK	plovoucí	3.34%	0	0	0
CZ0002001589	CZK	plovoucí	3.34%	0	0	0
CZ0002001753	CZK	plovoucí	3.38%	0	0	0
CZ0002001746	CZK	plovoucí	6.47%	0	0	0
Celkem				3 000 000 000	23 043 751	3 023 043 751

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
CZ0002003742	2026-11-18	
CZ0002003759	2027-11-24	
CZ0002003767	2028-11-20	
CZ0002003775	2029-11-27	
CZ0002001332	2037-11-16	
CZ0002001381	2037-11-16	
CZ0002001373	2037-11-16	
CZ0002001324	2037-11-16	
CZ0002001365	2037-11-16	
CZ0002001357	2037-11-16	
CZ0002001399	2037-11-16	
CZ0002001340	2037-11-16	
CZ0002001456	2037-11-30	
CZ0002001472	2037-11-30	
CZ0002001449	2037-11-30	
CZ0002001464	2037-11-30	
CZ0002001431	2037-11-30	
CZ0002001480	2037-11-30	
CZ0002001548	2037-12-07	
CZ0002001530	2037-12-07	
CZ0002001498	2037-12-07	
CZ0002001506	2037-12-07	
CZ0002001514	2037-12-07	
CZ0002001522	2037-12-07	
CZ0002001571	2037-12-12	
CZ0002001563	2037-12-12	
CZ0002001555	2037-12-12	
CZ0002001589	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	750 000 000	25.00%
1 až 2 roky	1	750 000 000	25.00%
2 až 3 roky	1	750 000 000	25.00%
3 až 4 roky	1	750 000 000	25.00%
10 až 20 let	26	0	0.00%
Celkem	30	3 000 000 000	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	16	667 610.4	0.02%
1 až 2 roky	27	5 500 243.0	0.18%
2 až 3 roky	18	5 418 786.3	0.18%
3 až 4 roky	36	12 802 784.1	0.41%
4 až 5 let	28	11 521 396.8	0.37%
5 až 10 let	190	166 841 492.0	5.41%
10 až 20 let	592	882 307 962.7	28.60%
více než 20 let	704	2 000 361 519.6	64.83%
Celkem	1 611	3 085 421 795.0	100.00%

Detailní přehled krytého bloku

Počet hypotečních úvěrů	1 611
Počet dlužníků	1 606
Počet nemovitostí	2 065
Nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	3 093 822 337
Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	3 085 421 795
Celková hodnota nemovitého zajištění v Kč	6 438 098 002
Vážený průměr doby od sjednání úvěru	5.5 let
Vážený průměr doby do splatnosti úvěru	21.5 let
Vážený průměr doby do konce fixace	2.0 let
WAL hypotečních úvěrů	12.4 let
WAL krytých dluhopisů	2.1 let
Vážený průměr LTV hypotečních úvěrů	58.67%
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	114 295 117
10 největších hypotečních úvěrů jako % z celku	3.70%
Úvěry zaměstnancům v Kč	85 762 469
Úvěry zaměstnancům jako % z celku	2.78%

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
2026-04	19 903 827	0	19 903 827
2026-05	19 952 424	0	19 952 424
2026-06	19 951 757	0	19 951 757
2026-07	19 994 942	0	19 994 942
2026-08	20 019 076	0	20 019 076
2026-09	20 035 090	0	20 035 090
Celkem	119 857 116	0	119 857 116

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	967	2 036 215 548	65.99%
Výstavba	153	358 166 530	11.61%
Rekonstrukce	117	128 788 861	4.17%
Refinancování	287	459 056 290	14.88%
Ostatní	87	103 194 566	3.34%
Celkem	1 611	3 085 421 795	100.00%

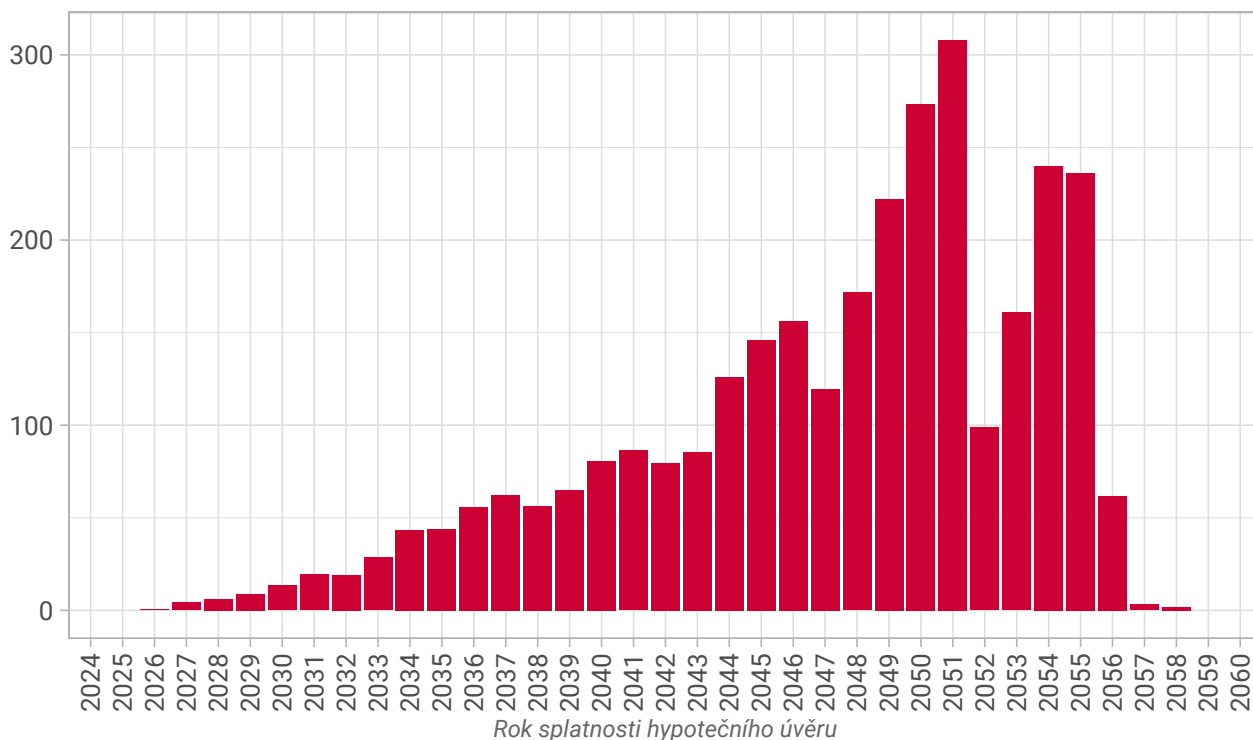
Dopady moratoria splátek v souvislosti s pandemií COVID-19

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

Přehled krycích aktiv

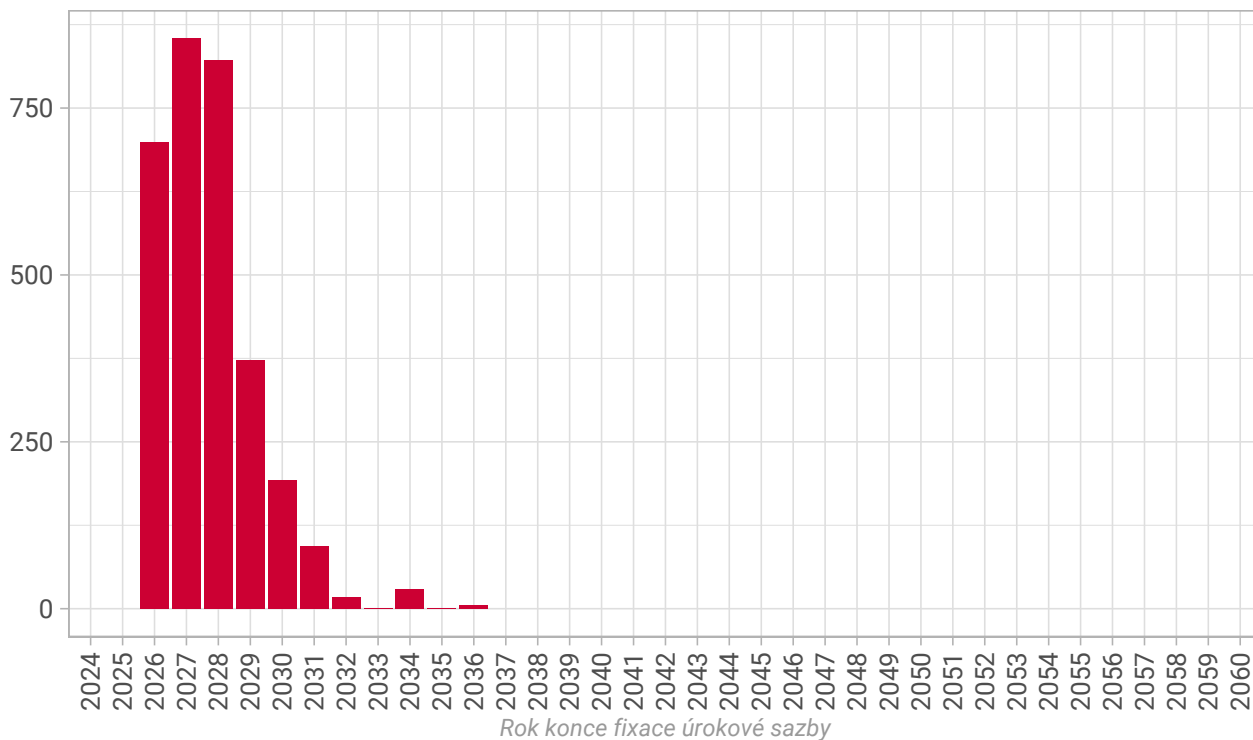
Profil smluvní splatnosti hypotečních úvěrů

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



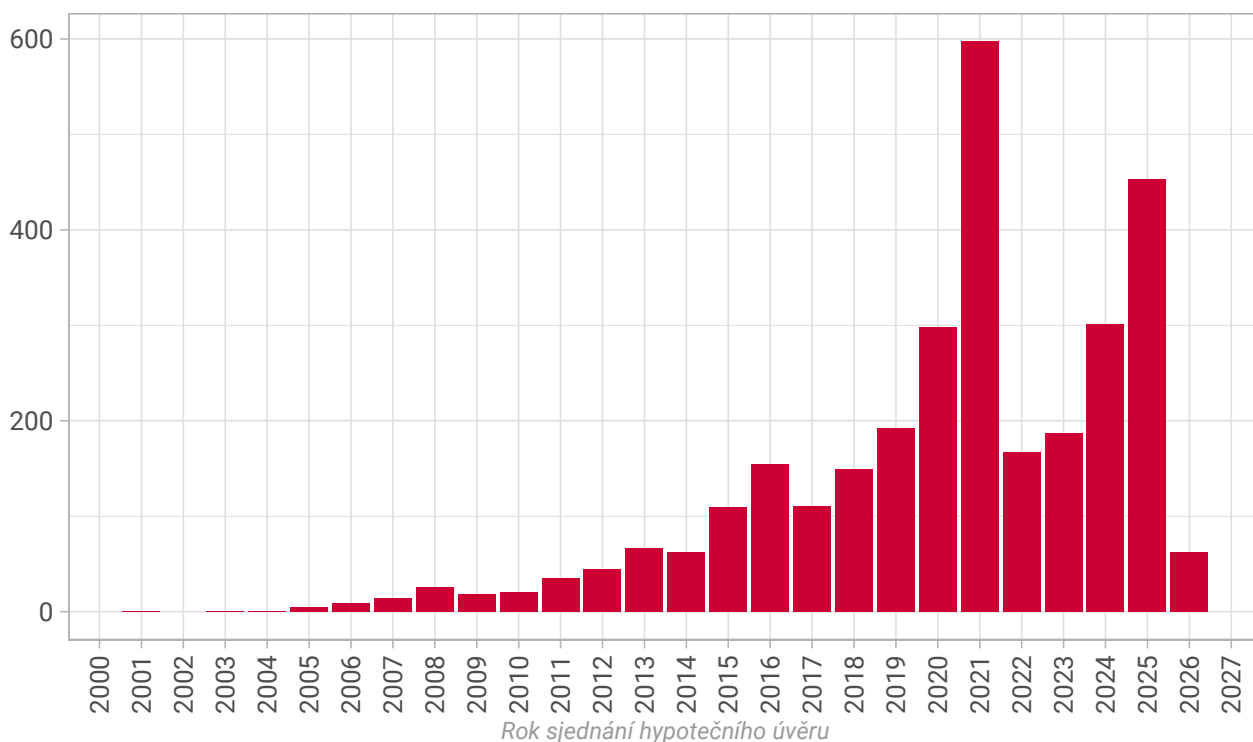
Profil refixace úrokové sazby

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



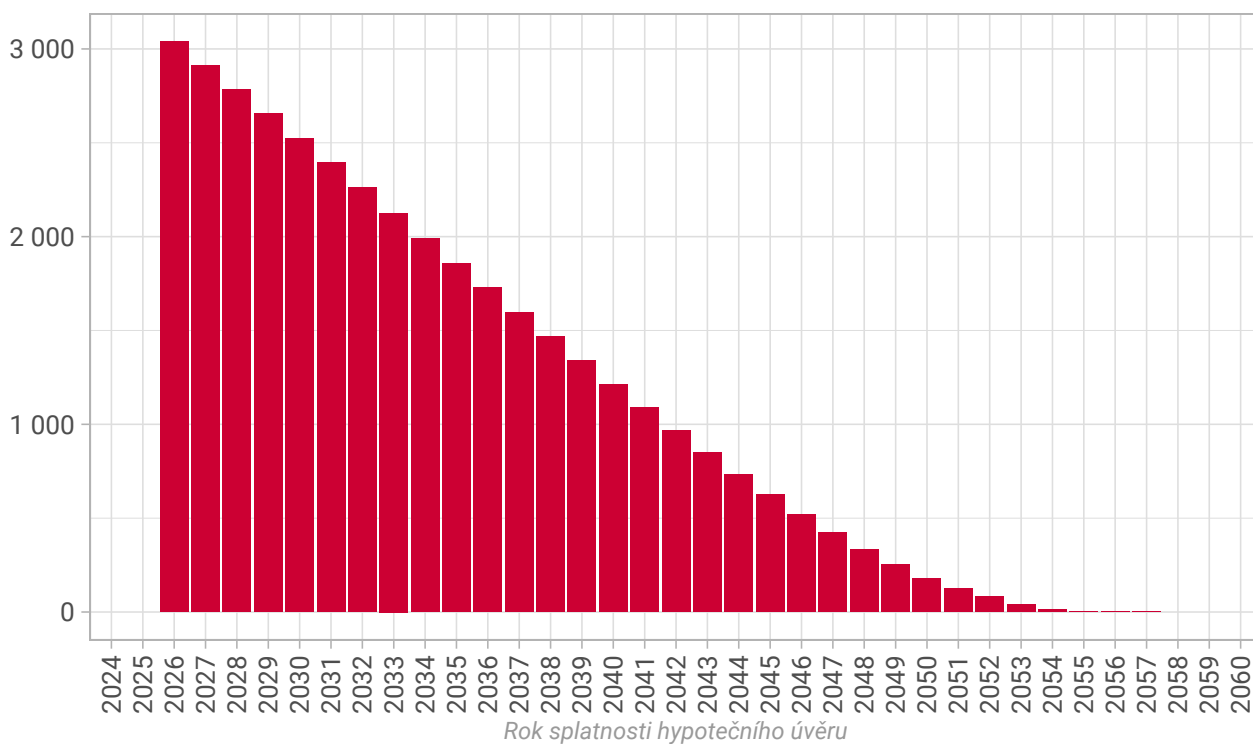
Profil období sjednání hypotečních úvěrů

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%	164	344 490 836	11.17%
2% - 3%	470	848 770 319	27.51%
3% - 5%	690	1 511 313 227	48.98%
5% - 7%	287	380 847 413	12.34%
Celkem	1 611	3 085 421 795	100.00%

Interval LTV	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
0% - 40%	534	592 498 589	19.20%
40% - 50%	217	373 394 102	12.10%
50% - 60%	274	552 066 437	17.89%
60% - 70%	275	641 504 137	20.79%
70% - 80%	197	579 061 164	18.77%
80% - 90%	108	335 060 520	10.86%
90% - 100%	6	11 836 846	0.38%
Celkem	1 611	3 085 421 795	100.00%

Interval výše úvěru	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
0 - 1 000 000	601	326 618 953	10.59%
1 000 000 - 2 000 000	435	633 594 034	20.54%
2 000 000 - 3 000 000	247	617 956 809	20.03%
3 000 000 - 4 000 000	152	525 150 219	17.02%
4 000 000 - 5 000 000	85	379 526 334	12.30%
více	91	602 575 448	19.53%
Celkem	1 611	3 085 421 795	100.00%

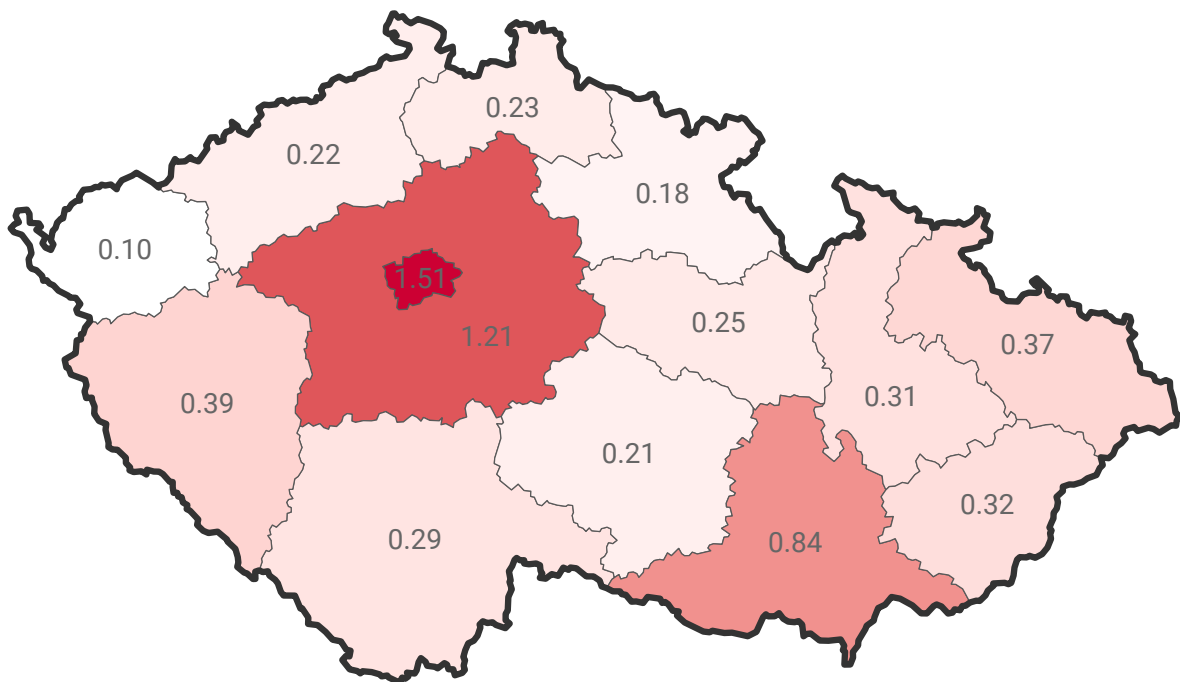
Doba od sjednání	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
do 12 měsíců	121	440 709 968	14.28%
12 až 24 měsíců	100	306 127 335	9.92%
24 až 36 měsíců	89	240 258 615	7.79%
36 až 60 měsíců	221	632 511 815	20.50%
více než 60 měsíců	1 080	1 465 814 062	47.51%
Celkem	1 611	3 085 421 795	100.00%

Prodlení hypotečního dlužníka	Počet úvěrů	Zůstatek v Kč	%
bez prodlení ve splátkách	1 603	3 076 748 363	99.72%
1 až 30 dní	8	8 673 432	0.28%
Celkem	1 611	3 085 421 795	100.00%

Zeměpisné rozdělení

Kraj	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Hlavní město Praha	316	1 512 517 410	23.49%
Jihomoravský kraj	238	838 155 781	13.02%
Jihočeský kraj	95	287 697 942	4.47%
Karlovarský kraj	64	104 340 979	1.62%
Kraj Vysočina	87	211 905 890	3.29%
Královéhradecký kraj	75	181 509 712	2.82%
Liberecký kraj	84	232 442 983	3.61%
Moravskoslezský kraj	167	373 619 262	5.80%
Olomoucký kraj	113	305 179 790	4.74%
Pardubický kraj	102	246 120 020	3.82%
Plzeňský kraj	154	391 538 586	6.08%
Středočeský kraj	343	1 211 111 530	18.81%
Zlínský kraj	114	324 056 214	5.03%
Ústecký kraj	113	217 901 904	3.38%
Celkem	2 065	6 438 098 002	100.00%

Hodnota nemovitosti v mld. Kč



Metody ocenění

Metoda ocenění	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Cena obvyklá - interní odhadce	1 489	4 606 583 666	71.55%
Cena obvyklá - externí odhadce	544	1 795 269 050	27.89%
Cena obvyklá - DTS	8	18 355 202	0.285%
Modelové ocenění (LuxPi)	14	14 190 084	0.22%
Ostatní metody interního ocenění	10	3 700 000	0.0575%
Celkem	2 065	6 438 098 002	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.