

# 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 31.12.2024.

### Základní přehled krytého bloku

Způsobilé dluhy	4 985 608 876
Dluhy z krytých dluhopisů v oběhu	4 985 608 876
Dluhy související	0
<hr/>	
Krycí aktiva	5 085 433 961
Pohledávky z hypotečních úvěrů	5 085 433 961

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	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
CZ0002001399	CZK	plovoucí	3.73%	0	0	0
CZ0002001381	CZK	plovoucí	3.73%	0	0	0
CZ0002001332	CZK	plovoucí	3.73%	0	0	0
CZ0002001324	CZK	plovoucí	3.73%	0	0	0
CZ0002001373	CZK	plovoucí	3.73%	0	0	0
CZ0002001365	CZK	plovoucí	3.73%	0	0	0
CZ0002001357	CZK	plovoucí	3.73%	0	0	0
CZ0002001340	CZK	plovoucí	3.73%	0	0	0
CZ0002001464	CZK	plovoucí	3.69%	0	0	0
CZ0002001456	CZK	plovoucí	3.69%	0	0	0
CZ0002001472	CZK	plovoucí	3.69%	0	0	0
CZ0002001449	CZK	plovoucí	3.69%	0	0	0
CZ0002001431	CZK	plovoucí	3.69%	0	0	0
CZ0002001480	CZK	plovoucí	3.69%	0	0	0
CZ0002001506	CZK	plovoucí	3.70%	0	0	0
CZ0002001530	CZK	plovoucí	3.70%	0	0	0
CZ0002001498	CZK	plovoucí	3.70%	0	0	0
CZ0002001548	CZK	plovoucí	3.70%	0	0	0
CZ0002001522	CZK	plovoucí	3.70%	0	0	0
CZ0002001514	CZK	plovoucí	3.70%	0	0	0
CZ0002001555	CZK	plovoucí	3.70%	0	0	0
CZ0002001563	CZK	plovoucí	3.70%	0	0	0
CZ0002001571	CZK	plovoucí	3.70%	0	0	0
CZ0002001589	CZK	plovoucí	3.70%	0	0	0
CZ0002001753	CZK	plovoucí	3.38%	0	0	0
CZ0002001746	CZK	plovoucí	6.47%	0	0	0
Celkem				4 917 000 000	68 608 876	4 985 608 876

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	
CZ0002001381	2037-11-16	
CZ0002001332	2037-11-16	
CZ0002001324	2037-11-16	
CZ0002001373	2037-11-16	
CZ0002001365	2037-11-16	
CZ0002001357	2037-11-16	
CZ0002001340	2037-11-16	
CZ0002001464	2037-11-30	
CZ0002001456	2037-11-30	
CZ0002001472	2037-11-30	
CZ0002001449	2037-11-30	
CZ0002001431	2037-11-30	
CZ0002001480	2037-11-30	
CZ0002001506	2037-12-07	
CZ0002001530	2037-12-07	
CZ0002001498	2037-12-07	
CZ0002001548	2037-12-07	
CZ0002001522	2037-12-07	
CZ0002001514	2037-12-07	
CZ0002001555	2037-12-12	
CZ0002001563	2037-12-12	
CZ0002001571	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	1 117 000 000	22.72%
1 až 2 roky	2	1 550 000 000	31.52%
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%
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	34	2 885 094	0.06%
1 až 2 roky	44	6 454 891	0.13%
2 až 3 roky	49	15 431 178	0.30%
3 až 4 roky	57	22 620 345	0.44%
4 až 5 let	49	30 696 474	0.60%
5 až 10 let	315	250 552 289	4.93%
10 až 20 let	1 071	1 465 899 168	28.83%
více než 20 let	1 279	3 290 894 521	64.71%
<b>Celkem</b>	<b>2 898</b>	<b>5 085 433 961</b>	<b>100.00%</b>

## Detailní přehled krytého bloku

Počet hypotečních úvěrů	2 898
Počet dlužníků	2 892
Počet nemovitostí	3 689
Nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	5 099 191 340
Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v Kč	5 085 433 961
Celková hodnota nemovitého zajištění v Kč	10 436 204 775
Vážený průměr doby od sjednání úvěru	5.6 let
Vážený průměr doby do splatnosti úvěru	21.2 let
Vážený průměr doby do konce fixace	2.7 let
WAL hypotečních úvěrů	12.0 let
WAL krytých dluhopisů	2.3 let
Vážený průměr LTV hypotečních úvěrů	59.08%
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	125 128 277
10 největších hypotečních úvěrů jako % z celku	2.46%
Úvěry zaměstnancům v Kč	107 405 608
Úvěry zaměstnancům jako % z celku	2.11%

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
2025-01	32 647 906	-1 184 232 772	-1 151 584 867
2025-02	32 631 309	0	32 631 309
2025-03	32 636 966	0	32 636 966
2025-04	32 610 255	0	32 610 255
2025-05	32 586 655	0	32 586 655
2025-06	32 297 739	0	32 297 739
Celkem	195 410 829	-1 184 232 772	-988 821 943

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	1 672	3 212 368 618	63.17%
Výstavba	293	651 346 604	12.81%
Rekonstrukce	202	209 480 240	4.12%
Refinancování	545	818 133 127	16.09%
Ostatní	186	194 105 371	3.82%
Celkem	2 898	5 085 433 961	100.00%

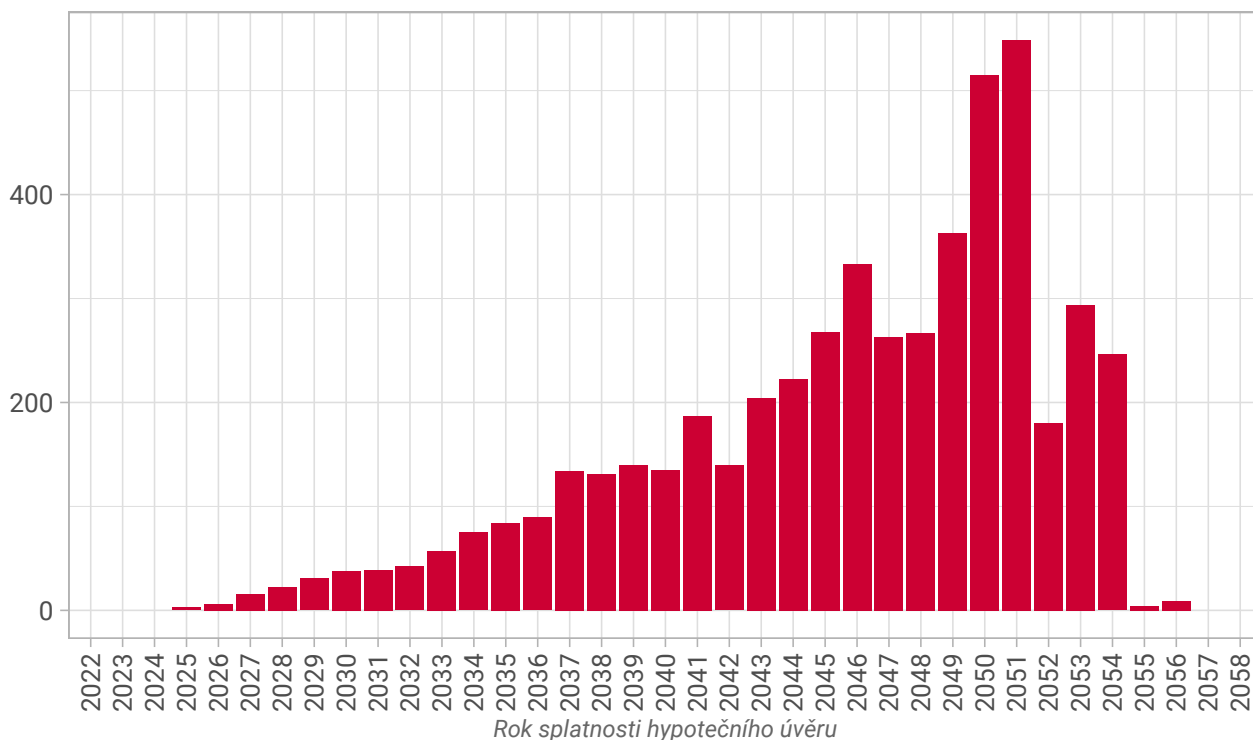
## Dopady moratoria splátek v souvislosti s pandemií COVID-19

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

## Přehled krycích aktiv

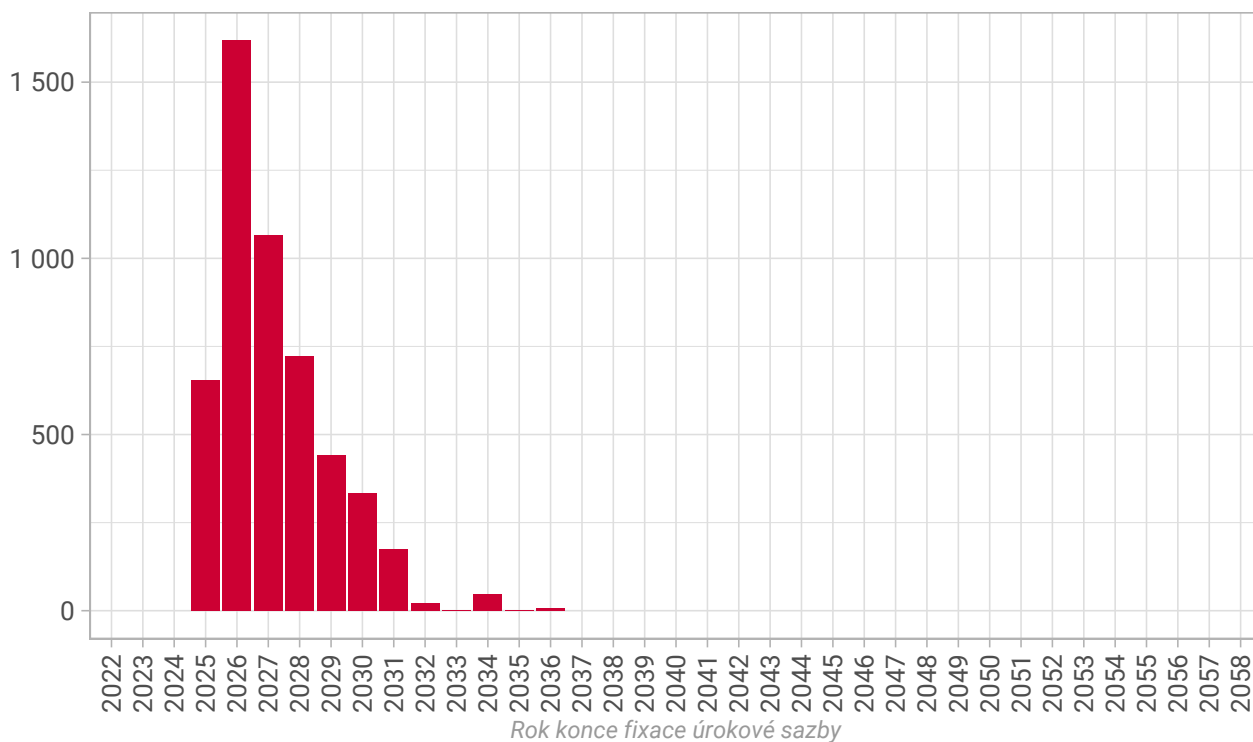
### Profil smluvní splatnosti hypotečních úvěrů

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



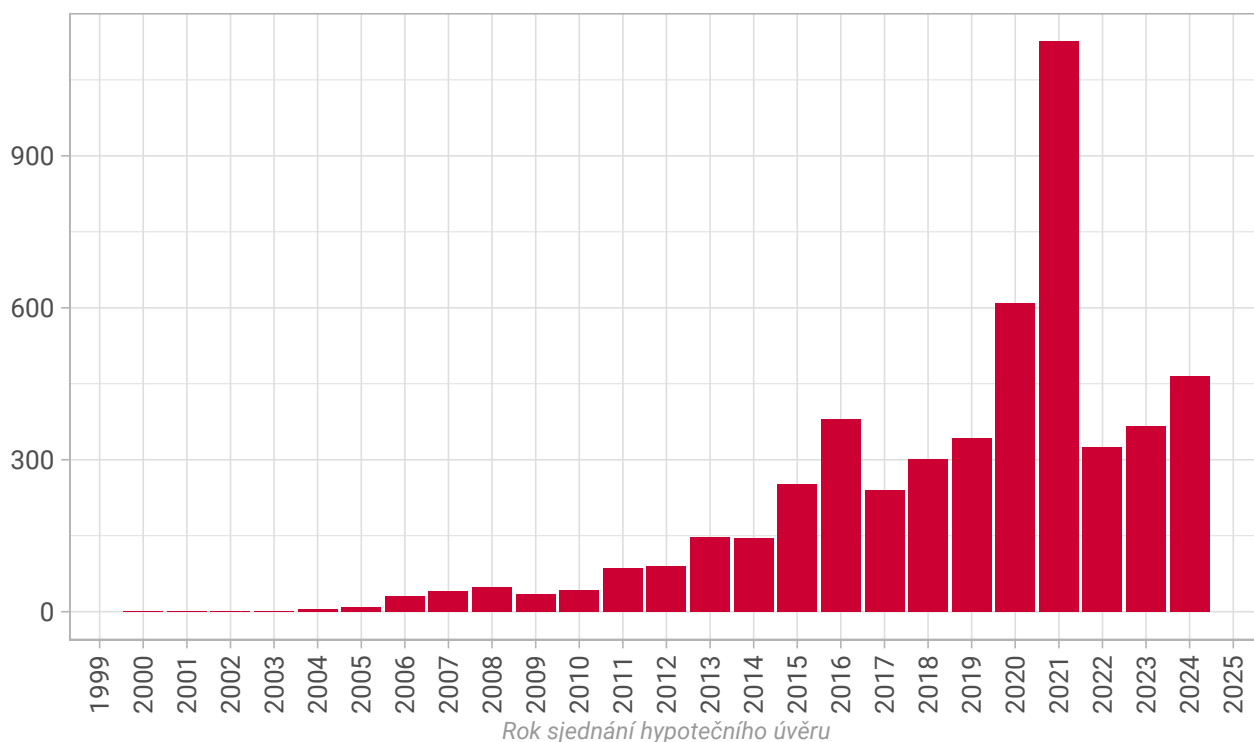
### Profil refixace úrokové sazby

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



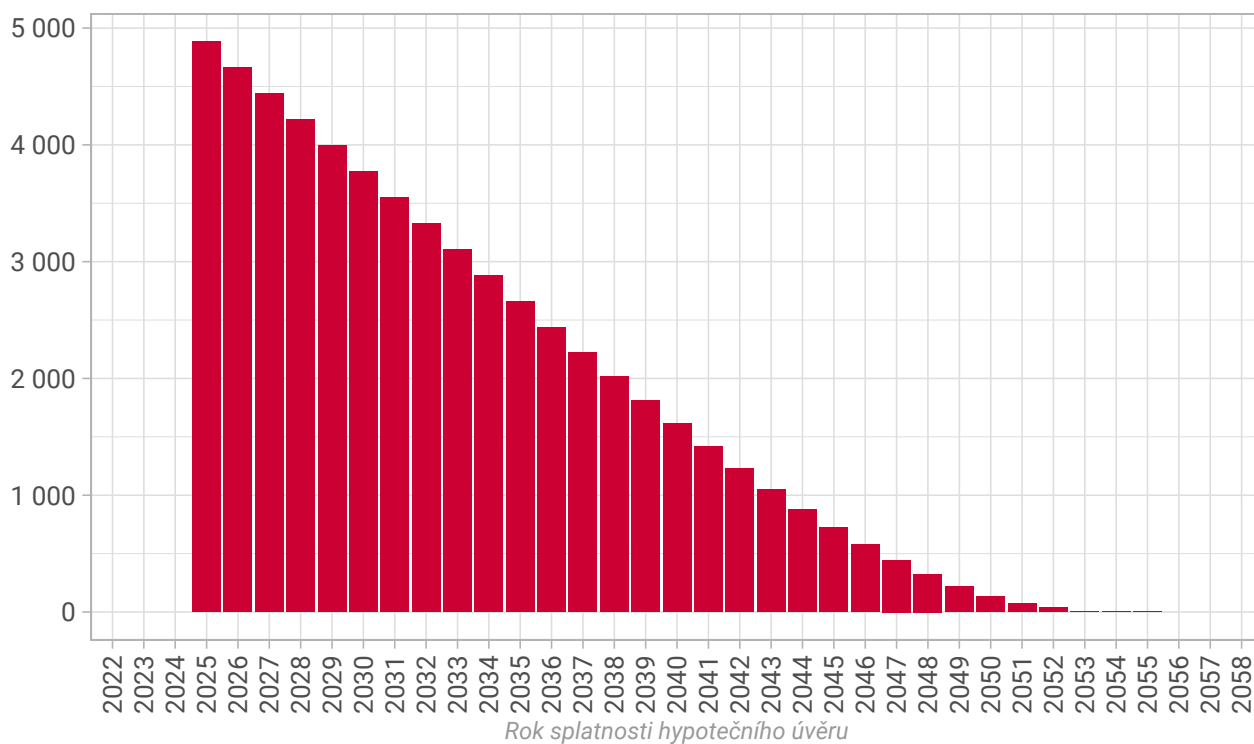
## Profil období sjednání hypotečních úvěrů

Použitá nominální hodnota hypotečních úvěrů v mil. Kč



## Profil smluvní amortizace hypotečních úvěrů

Očekávaný zůstatek hypotečních úvěrů ke konci roku v mil. Kč



<b>Interval sazby</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
0% - 2%	416	885 251 347	17.41%
2% - 3%	1 302	2 120 706 212	41.70%
3% - 5%	471	998 150 692	19.63%
5% - 7%	703	1 072 552 078	21.09%
více	6	8 773 631	0.17%
<b>Celkem</b>	<b>2 898</b>	<b>5 085 433 961</b>	<b>100.00%</b>

<b>Interval LTV</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
0% - 40%	921	885 112 243	17.40%
40% - 50%	335	549 551 981	10.81%
50% - 60%	462	918 000 067	18.05%
60% - 70%	549	1 129 676 638	22.21%
70% - 80%	417	1 038 126 011	20.41%
80% - 90%	190	513 486 442	10.10%
90% - 100%	24	51 480 579	1.01%
<b>Celkem</b>	<b>2 898</b>	<b>5 085 433 961</b>	<b>100.00%</b>

<b>Interval výše úvěru</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
0 - 1 000 000	1 169	637 913 818	12.54%
1 000 000 - 2 000 000	801	1 158 908 281	22.79%
2 000 000 - 3 000 000	450	1 114 495 783	21.92%
3 000 000 - 4 000 000	239	825 978 803	16.24%
4 000 000 - 5 000 000	115	514 399 098	10.12%
více	124	833 738 178	16.39%
<b>Celkem</b>	<b>2 898</b>	<b>5 085 433 961</b>	<b>100.00%</b>

<b>Doba od sjednání</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
do 12 měsíců	146	465 654 058	9.16%
12 až 24 měsíců	140	365 477 614	7.19%
24 až 36 měsíců	119	325 703 119	6.40%
36 až 60 měsíců	650	1 735 778 656	34.13%
více než 60 měsíců	1 843	2 192 820 515	43.12%
<b>Celkem</b>	<b>2 898</b>	<b>5 085 433 961</b>	<b>100.00%</b>

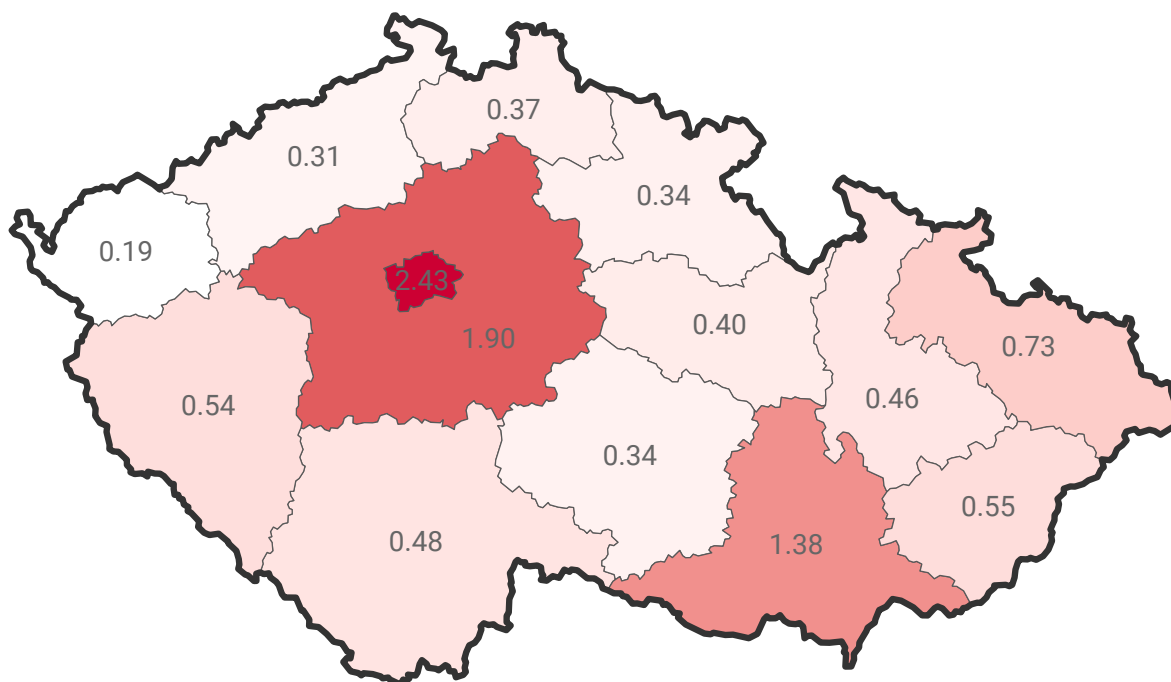
<b>Prodlení hypotečního dlužníka</b>	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Zůstatek v Kč</b>	<b>%</b>
bez prodlení ve splátkách	2 881	5 054 796 188.1	99.40%
1 až 30 dní	14	27 442 810.3	0.54%
30 až 60 dní	2	2 311 723.9	0.05%
60 až 90 dní	1	883 238.1	0.02%
<b>Celkem</b>	<b>2 898</b>	<b>5 085 433 960.5</b>	<b>100.00%</b>



## Zeměpisné rozdělení

Kraj	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Hlavní město Praha	557	2 434 147 559	23.32%
Jihomoravský kraj	458	1 376 108 900	13.19%
Jihočeský kraj	176	483 943 041	4.64%
Karlovarský kraj	107	193 515 806	1.85%
Kraj Vysočina	148	336 153 096	3.22%
Královéhradecký kraj	162	343 857 692	3.29%
Liberecký kraj	143	369 671 096	3.54%
Moravskoslezský kraj	319	732 632 893	7.02%
Olomoucký kraj	192	455 946 685	4.37%
Pardubický kraj	179	400 945 354	3.84%
Plzeňský kraj	245	543 238 726	5.21%
Středočeský kraj	605	1 899 860 963	18.20%
Zlínský kraj	212	553 802 977	5.31%
Ústecký kraj	186	312 379 987	2.99%
<b>Celkem</b>	<b>3 689</b>	<b>10 436 204 775</b>	<b>100.00%</b>

## Hodnota nemovitosti v mld. Kč



## Metody ocenění

Metoda ocenění	Počet zástav	Hodnota zástav	%
Cena obvyklá - interní odhadce	2 885	8 384 071 447	80.34%
Cena obvyklá - externí odhadce	776	2 026 979 604	19.42%
Modelové ocenění (LuxPi)	8	11 053 724	0.106%
Ostatní metody interního ocenění	17	9 800 000	0.0939%
Cena obvyklá - DTS	2	4 300 000	0.0412%
Předběžné stanovisko	1	0	0.00%
<b>Celkem</b>	<b>3 689</b>	<b>10 436 204 775</b>	<b>100.00%</b>

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.