

Specialisté'08

VÝROČNÍ ZPRÁVA HYPOTEČNÍ BANKY, a.s.



Editorial

Rok 2008 se nejspíš zapíše do ekonomických učebnic, zejména pak do dějin financí. Při zpětném ohlédnutí je zřejmé, že i v poměrně konzervativním prostředí, jako je finanční svět, změna někdy přichází jako nepozvaná návštěva zadními dveřmi. Ještě v polovině roku 2008 se zdálo, jako bychom se vezli na nekonečné vlně hospodářského růstu. Nic na tom nezměnilo ani zvolnění dynamiky hypotečního trhu, které logicky následovalo po rekordním roce 2007, kdy se lidé „předzásobili“ nemovitostmi před zvýšením DPH ve stavebnictví. Na podzim už bylo jasné, že problémy amerických finančních institucí přerůstající do globální ekonomické recese se projeví i v českém hospodářství. Je třeba vyzdvihnout, že český finanční sektor zůstal stabilní, osvědčily se pevné základy a obezřetnost z uplynulých let. Přesto se nová realita projevila i na celkovém meziročním poklesu hypotečního trhu o pětinu.

Jak si v tomto nelehkém roce vedla Hypoteční banka? Pokud vezmeme v úvahu zmíněné okolnosti, konečný výsledek byl více než dobrý. Na rozdíl od klesajícího trhu Hypoteční banka téměř vyrovnala rekordní objem poskytnutých hypoték z roku 2007. Číslo 39,6 miliardy korun je tedy druhý nejlepší výsledek v celé historii banky. Podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj Hypoteční banka v roce 2008 zvýšila svůj tržní podíl na 33 % z předchozích 27 %, a výrazně tak posílila pozici jedničky na českém hypotečním trhu.

Hypoteční banka v roce 2008 změnila svoji organizační strukturu a posílila řízení obchodu. Banka prohloubila využívání strategie multibrandu a nijak citelně neomezila svoji nabídku produktů a služeb.

Vážení čtenáři, tato výroční zpráva má stejnou roli a podobnou strukturu jako ty v uplynulých letech. Seznámí vás s hospodářskými výsledky Hypoteční banky v roce 2008. Na prvních stránkách naleznete již tradičně rozhovor s generálním ředitelem a předsedou představenstva Hypoteční banky Janem Sadilem. Výroční zpráva obsahuje získaná ocenění, profil managementu, zprávu představenstva, informace o hypotečních zástavních listech nebo o Skupině ČSOB. Ve finanční části výroční zprávy se seznámíte s účetní závěrkou, analýzou finančních výsledků, Zprávou o vztazích a dalšími povinně zveřejňovanými údaji.

Doufáme, že v této výroční zprávě najdete co nejvíce potřebných informací.





Obsah



- 02 Upevnili jsme naši pozici lídra trhu
- 06 Hlavní informace o bance
- 08 Máme v čele správné lidi
- 11 Hypoték je méně, ale na vyšší částky
- 15 Hypoteční banka klientům
a partnerům rozumí
- 21 Hypoteční zástavní listy – jistá investice
v nejisté době
- 25 Součástí silné skupiny
- 29 Známe rizika a hlídáme je
- 35 Správa a řízení společnosti
- 37 Rok 2008 byl pro Hypoteční banku dalším
rokem vynikajících výsledků
- 41 Finanční část

Specialisté '08

Výroční zpráva společnosti Hypoteční banka, a.s., za rok 2008

Vydavatel Hypoteční banka, a.s., člen Skupiny ČSOB a Skupiny KBC,
Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČ 13584324

Rok vydání 2009

Uzávěrka 30. 3. 2009

Poradenství k obsahu, grafická úprava, zlom a produkce ENTRE s.r.o.

Šéfredaktor Pavla Hárová Redakční rada Bohdan Suchánek,
Petr Čermák, Milan Sypěna, Lucie Hnilčíková, Markéta Dujková

Foto David Kraus, Jakub Joachim Tisk Integraf s.r.o.

Generální ředitel a předseda představenstva Hypoteční banky prozrazuje, jak si banka vedla v uplynulém roce, jaké změny se zde udály, jak se vyvíjel trh s hypotékami a co očekává od roku 2009.

Upevnili jsme naši pozici lídra trhu

Pro nás byl rok 2008 úspěšný. Upevnili jsme pozici jedničky, zvýšili jsme náš tržní podíl, přičemž jsme udrželi vysokou kvalitu našeho portfolia.

Co přinesl rok 2008 českému hypotečnímu trhu?

Byl prvním, kdy v porovnání s předchozím došlo ke snížení objemu nově poskytnutých hypoték. Naše původní očekávání byla poměrně optimistická. Předpokládali jsme, že trh poroste, i když s nižší dynamikou než v předchozích letech. To, že se trh s hypotékami meziročně propadne o 20 %, nečekal asi nikdo.

Jaký rok to byl pro Hypoteční banku?

Úspěšný. Upevnili jsme pozici jedničky, zvýšili jsme náš tržní podíl, který v současné době dosahuje až jedné třetiny v nově poskytnutých hypotékách. Na trhu, který výrazně poklesl, se nám podařilo produkcí téměř vyrovnat rekordní výsledky roku 2007. Ve finanční oblasti se nám povedlo dosáhnout všech vytčených cílů.

Co pro vás znamená, že jste jednička na hypotečním trhu?

Jsmo nejlepší hypoteční bankou v České republice, největší v nově poskytovaných úvěrech. Je to možné považovat jako známku ve škole pro naše zaměstnance. Výsledek toho, že děláme správné věci správně.

Pomáhá nám to ve spolupráci s našimi stávajícími partnery i při hledání nových partnerů v rámci multibrandové strategie a také např. při jednáních s developery.

Nedávno jste změnili organizační strukturu banky, posílili jste řízení obchodu. Co od těchto změn očekáváte?

Naše budoucnost je postavena na obchodních aktivitách banky, proto jsme se rozhodli, že zvýšíme podporu našich externích prodejců a partnerů. V praxi se toto rozhodnutí projevilo rozšířením nejuzšího vedení, změnou organizační struktury a významným posílením obchodního týmu. Věříme, že díky těmto krokům si udržíme pozici největšího poskytovatele hypoték na trhu.

Vaše pobočková síť není příliš početná. Jak tento „handicap“, který máte oproti ostatním bankám, hodláte eliminovat?

V první řadě spoluprací s externími partnery. V druhé řadě nám k tomu pomáhají strategičtí obchodní partneři a nově také moderní kanály distribuce hypotečních úvěrů, v našem případě především internet.





Uvedl jste, že Hypoteční banka spolupracuje s externími partnery. Co jste pro ně připravili v loňském roce a co plánujete do budoucna?

Externí partneři, finanční poradci a hypoteční brokeri jsou pro nás stěžejní součástí našeho distribučního modelu. Nově jsme je segmentovali dle produkce a tomu přizpůsobili naši podporu. Nacházejí v nás stabilního, silného, prosperujícího partnera, který jim dává nejlepší servis, který na trhu je.

Pojďme do jiné oblasti, světu vládne finanční krize. Jak je na tom Hypoteční banka především z pohledu zdrojů na financování vašeho obchodu?

Těžíme ze síly Skupiny ČSOB, které jsme součástí. Její síla se prokázala mimo jiné tím, že jsme nemuseli významněji upravovat naši obchodní politiku. Nastavené procesy, produkty a služby z minulosti úspěšně poskytujeme i v současné, ne příliš jednoduché době. Díky ČSOB máme dostatek zdrojů k financování našich úvěrů. Také z pohledu řízení úvěrového rizika jsme nemuseli zavádět zásadnější restriktivní opatření, protože jsme byli vždy velmi obezřetní při nastavování parametrů jednotlivých produktů i při nastavování kritérií pro poskytování úvěru. Jsem rád, že tato obezřetná politika nastavená v minulosti přináší ovoce.

A jak je na tom vaše portfolio z pohledu kvality?

Podíl klasifikovaných úvěrů v našem portfoliu je dlouhodobě stabilní. Samozřejmě s rostoucím počtem poskytnutých úvěrů roste i počet delikventních obchodů. Podíl delikventních úvěrů, tzn. úvěrů, které jsou

Hitparáda ocenění

Zlatá koruna za rok 2008

Hypoteční banka se umístila na prvním místě v soutěži Zlatá koruna, vítězství vybojoval Dálkový přístup do katastru nemovitostí v kategorii „Hypotéky“.

WebTop 100 za rok 2008

Internetové stránky Hypoteční banky byly oceněny jako nejlepší v oboru „Finance“.

nespláceny více než 90 dní, máme v bance dlouhodobě okolo jednoho procenta. Pečlivě sledujeme, do jaké míry se současná ekonomická situace do kvality portfolia promítne.

Co přinesl rok 2008 zaměstnancům Hypoteční banky?

Rozhodně pocit sounáležitosti k nejlepšímu týmu hypotečních specialistů na českém trhu. Otevřeli jsme nové téma hodnot, které jsme pojmenovali, sepsali a nyní se s nimi učíme důsledněji žít a posilovat je. Věřím, že i díky tomu máme v bance stále velmi dobrou atmosféru, o kterou se společně staráme.

Hodnoty, jsou pro vás důležité?

Myslím si, že každá firma má mít definováno své poslání, svoji vizi, svoji strategii a v neposlední řadě i své hodnoty. Právě hodnoty mohou významně přispívat k naplňování vize, poslání a strategie. Pokud všichni zaměstnanci vyznávají stejné hodnoty, jsem přesvědčen, že firma musí fungovat lépe.

Poslední otázka na závěr: máte za sebou úspěšný rok, co čekáte od roku 2009?

Bude to rok poznávání. S velkou pravděpodobností to bude rok, kdy obchodní aktivity nedosáhnou výsledků předchozích let. Obecně se dá očekávat, že kvalita úvěrových portfolií se bude kvůli ekonomické situaci zhoršovat. Nemám na mysli jenom naši banku, ale celý bankovní trh. A my se musíme naučit, jak být v tomto, určitým způsobem novém, prostředí silní a úspěšní.



Základní údaje o společnosti

Název společnosti
Hypoteční banka, a.s.

Sídlo
Praha 5, Radlická 333/150

Identifikační číslo
13584324

Daňové identifikační číslo
CZ13584324

Kód banky (BANIS)
2100

Den zápisu do obchodního rejstříku
10. ledna 1991

Doba trvání
společnost byla založena na dobu neurčitou

Rejstříkový soud
Městský soud v Praze

Číslo zápisu u rejstříkového soudu
oddíl B, vložka 3511

**Hlavní právní předpisy,
kterými se banka řídí při své činnosti**
Zákon č. 21/1992 Sb. o bankách,
Zákon č. 6/1993 Sb. o ČNB

Právní forma
akciová společnost

Základní kapitál
5 076 mil. Kč k 31. prosinci 2008

Předmět podnikání
Článek 2 stanov společnosti:
1. Provádění všech bankovních obchodů v souladu se zákonem o bankách a provádění dalších činností v rozsahu vymezeném obecně závaznými právními předpisy, jakož i licencí, povoleními a souhlasy České národní banky, pokud jsou pro výkon těchto činností potřebné.
2. Vydávání hypotečních zástavních listů podle zvláštního zákona.

Auditor
Ernst & Young Audit, s.r.o.,
Praha 2, Karlovo nám. 10, PSČ 120 00

Hlavní informace o bance

Hypoteční banka si dlouhodobě udržuje jednu z předních pozic v oblasti hypotečních úvěrů pro občany. Od roku 2007 je opět lídrem hypotečního trhu. Je také největším emitentem hypotečních zástavních listů v České republice.

Hypoteční banka, a.s., patří od svého vzniku 10. ledna 1991 mezi středně velké bankovní domy. Sídlo banky je v Praze. Banka má 29 poboček, z toho 13 regionálních. Zahraniční pobočky Hypoteční banka nemá. Hlavním akcionářem je Československá obchodní banka, a. s. (dále jen ČSOB), která patří do Skupiny KBC Group NV.

Činnost Hypoteční banky

- poskytování hypotečních úvěrů a úvěrů s nimi souvisejících,
- vydávání hypotečních zástavních listů a přijímání korunových vkladů velkodedponentů,
- vedení běžných korunových účtů souvisejících s poskytováním a splácením hypotečních úvěrů v omezené míře,
- poskytování bankovních služeb hypoteční povahy prostřednictvím sítě poboček,
- poskytování bankovních služeb hypoteční povahy prostřednictvím strategických

partnerů (ČSOB, Citibank, Poštovní spořitelna, Česká pojišťovna, ING Životní pojišťovna, RE/MAX),

- provádění transakcí v korunách na mezibankovním peněžním trhu,
- obsluha zejména klientského segmentu fyzických osob.

Stručná historie

Od svého vzniku v lednu 1991 Hypoteční banka působila jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru ve východních Čechách, a to pod obchodním jménem AGROBANKA v Hradci Králové, akciová společnost. S účinností od 1. ledna 1993 došlo ke změně názvu na Regiobanka, akciová společnost. V roce 1994, po vstupu Investiční a Poštovní banky, a. s., prošla mimořádně významnou vývojovou etapou.

V roce 1995, po restrukturalizaci spektra obchodních aktivit, se Hypoteční banka začala ještě více profilovat ve specializovaný hypoteční ústav. V souvislosti s tím změnila v prosinci 1994 i své obchodní jméno



na Českomoravská hypoteční banka, a.s. a přesunula své sídlo z Hradce Králové do Prahy. V září 1995 získala povolení k vydávání hypotečních zástavních listů. V červnu roku 2000 došlo k další významné kvalitativní změně v historii banky. Majoritním akcionářem se stala ČSOB. Ke dni 19. června 2000 získala ČSOB 55,3 % akcií banky, a tím většinový podíl. Tímto krokem banka přešla do finanční skupiny ČSOB. Postupně ČSOB navýšila základní kapitál banky a její podíl v současnosti činí 99,90 %.

1. ledna 2005 banka začala používat obchodní značku „Hypoteční banka“. Přesně o rok později, tzn. 1. ledna 2006, změnila banka své obchodní jméno na Hypoteční banka, a.s. Od 13. srpna 2007 je sídlem společnosti budova ČSOB v Praze Radlicích.

Poslání

Pomáháme našim klientům bydlet.

Vize

Jsme profitabilní, moderní a specializovaná banka se zvukným jménem nabízející optimální spektrum hypotečních produktů určených pro financování bydlení našich klientů. Díky profesionálně poskytovaným službám, flexibilitě, vstřícnému přístupu ke klientům a jedinečné spolupráci s našimi partnery budeme i nadále udávat tón v hypotečním bankovníctví.

Hodnoty

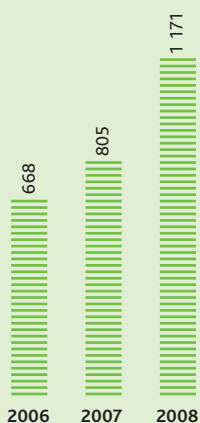
Smysluplnost
Spolupráce
Otevřenost
Ambice
Respekt a uznání
Spolehlivost
Optimismus a radost

Krédo

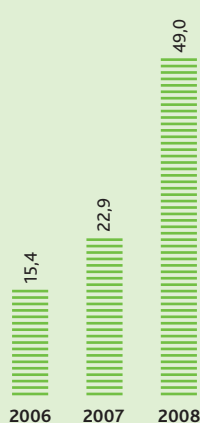
Jsme férová banka



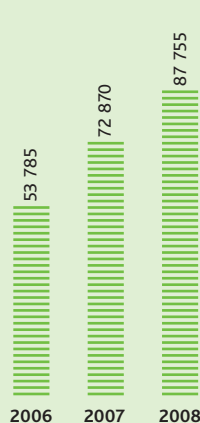
**Zisk/ztráta po zdanění
(v mil. Kč)**



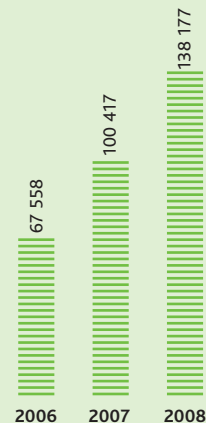
**Kapitálová přiměřenost
(v %)***



**Nominální objem HZL
(v mil. Kč)**



**Bilanční suma
(v mil. Kč)**



*v roce 2007 poprvé vykázána dle pravidel Basel II

Poznámka: Finanční a provozní ukazatele byly odvozeny z účetních závěrek banky sestavených k 31. prosinci 2008, 31. prosinci 2007 a k 31. prosinci 2006 podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („EU IFRS“).

Máme v čele správné lidi

Představenstvo

stav k 13. únoru 2009



Ing. Jan Sadil

předseda představenstva a generální ředitel

Jan Sadil (*1969) je absolventem ČVUT, Fakulty stavební, obor vodní stavby a vodní hospodářství. Po ukončení vysokoškolského studia v roce 1994 absolvoval postgraduální studium technického znalectví v oboru stavebnictví a ekonomiky na ÚSI při VÚT v Brně. Absolvoval také dvousemestrální kurz peněžní ekonomie a bankovníctví na VŠE v Praze. V roce 2004 dokončil Národní certifikační program studií Corporate Governance. Svoji profesní dráhu zahájil Jan Sadil v oblasti oceňování nemovitostí. Od roku 1995 pracoval v Komerční bance, naposledy na pozici ředitele odboru úvěrů pro občany. V Hypoteční bance působí od roku 2001, kdy byl jmenován členem představenstva a náměstkem generálního ředitele pro věci obchodní. Od 17. prosince 2003 je předsedou představenstva a generálním ředitelem banky. Jan Sadil rovněž zastává pozici člena dozorčího výboru České bankovní asociace a viceprezidenta Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Ve svém volném čase se věnuje především sportu – lyžování, cyklistice, běhu a kanoistice.

Představenstvo

stav k 31. prosinci 2008

Ing. Jan Sadil, předseda představenstva

Ing. Petr Hlaváč, místopředseda představenstva

Mgr. Tomáš Brouček, člen představenstva



Ing. Petr Hlaváč

místopředseda představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci úvěrové

Petr Hlaváč (*1965) absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor služby a cestovní ruch. Své zkušenosti postupně získal v Komerční bance, kde pracoval v letech 1991–1999. Působil zde jako ředitel odboru úvěrů fyzickým osobám. V následujících třech letech působil v Bank Austria Creditanstalt Czech Republic, kde spoluvytvářel hypoteční projekt Majordomus a vedl odbor Mortgage Factory. Od roku 2001 pracoval v České spořitelně, kde se podílel na řízení mobilní prodejní sítě a naposledy řídil prodej spotřebitelských úvěrů Sporoservis. Od 17. ledna 2005 je místopředsedou představenstva a náměstkem generálního ředitele pro věci úvěrové Hypoteční banky. Petr Hlaváč absolvoval řadu kurzů a krátkodobých stáží v zahraničních hypotečních bankách (Německo, Portugalsko). Mezi jeho koníčky patří sport – tenis, lyžování, squash a cykloturistika a také hudba – kytara a keyboard.



Ing. Vlastimil Nigrin

s účinností od 1. 6. 2008 náměstek generálního ředitele pro věci obchodní, členem představenstva zvolen s účinností od 13. 2. 2009

Vlastimil Nigrin (*1964) absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor ekonomická statistika. Kromě řady odborných kurzů, seminářů a stáží je absolventem School of Banking – Louisiana State University USA. Svoji profesní dráhu zahájil v Komerční bance, kde pracoval v letech 1987–2002. V následujících třech letech působil jako výkonný ředitel pro provoz a člen představenstva eBanky, kde byl zodpovědný za oblast zahraničního a tuzemského platebního styku banky. V rámci svého působení ve skupině PPF v letech 2002–2006 odpovídal za zpracování komplexního business modelu společnosti Home Credit Finance Bank Moskva. Od roku 2006 zastával pozici ředitele úseku externího prodeje a kooperace České spořitelny, a.s., kde byl zodpovědný za řízení externího prodeje vybraných produktů skupiny ČS. Od 1. 6. 2008 Vlastimil Nigrin v Hypoteční bance zastává pozici náměstka generálního ředitele pro věci obchodní. Mezi jeho záliby patří sport – vytrvalostní běh, triatlon a golf a rád poslouchá jazz.

Vedení banky

stav k 13. únoru 2009



Petr Hlaváč

místopředseda představenstva
a náměstek generálního ředitele
pro věci úvěrové

Jan Sadil

předseda představenstva
a generální ředitel

Vlastimil Nigrin

člen představenstva a náměstek
generálního ředitele pro věci obchodní

Martin Vašek

náměstek generálního ředitele
pro věci finanční

Dozorčí rada

stav k 31. prosinci 2008

Philippe Moreels

člen představenstva ČSOB a vrchní ředitel,
Distribuce, předseda dozorčí rady

Martin Jarolím

výkonný ředitel útvaru Retailový marketing
a segmenty, ČSOB, člen dozorčí rady

Petr Jaroš

výkonný ředitel Inovace a vývoj, ČSOB, člen
dozorčí rady

Ladislav Mach

výkonný ředitel útvaru Řízení segmentu SME
a standardní SME, ČSOB, člen dozorčí rady

Martin Brabenec

bankovní specialista, Hypoteční banka, člen
dozorčí rady

Václav Moravec

marketingový specialista, Hypoteční banka,
člen dozorčí rady

Čermákoví

Stavíme sami svépomocí

Vestec u Prahy

Rodina Čermákových

Čermákoví si vybrali pro stavbu svého domku Vestec, obec ležící jižně od Prahy. Proč právě Vestec?

Kromě toho, že je blízko Prahy, se nám tu podařilo koupit velký pozemek – 1 200 čtverečních metrů – za dobrou cenu. Navíc je to dobrá lokalita. Oblast se dynamicky rozvíjí včetně odpovídající infrastruktury.

Domek jste si vybrali v nějakém katalogu?

Kdepak. Dva roky jsme společně s manželkou a projektantem pracovali na projektu. Vymysleli jsme si jej sami, aby odpovídal přesně našim představám. Nechtěli jsme nic typizovaného. Stavíme taky sami, svépomocí.

A sami financujete?

Máme hypotéku u Hypoteční banky. Ocenili jsme profesionální jednání a rychlost vyřízení hypotéky.



Hypoték je méně, ale na vyšší částky

Hypoteční trh za poslední rok nejen poklesl, ale zaznamenal také změny. Je to logické – oblast bydlení je pro každého z nás velmi citlivá. A takové ekonomické „vlny“, které si s námi pohrávají, se do ní nutně musí promítnout.

Vývoj hypotečního trhu v roce 2008

Fyzickým osobám bylo v České republice v roce 2008 poskytnuto celkem 64 497 hypotečních úvěrů ve výši 114 mld. Kč, tedy o 23 % v počtu a o 20 % v objemu méně než v předchozím roce. I přes dvacetiprocentní pokles trhu byl rok 2008 z pohledu objemu poskytnutých hypoték druhým nejlepším. Průměrná hypotéka pro fyzické osoby dosáhla výše 1 766 tis. Kč (o 59 tis. Kč více než v roce 2007). Z hlediska objemu poskytnutých hypoték v meziročním srovnání nejvíce poklesla Praha, a to o 27,3 %. Naopak nejmenší pokles byl zaznamenán v Jihočeském kraji (5,4 %) a Libereckém kraji (10,4 %). Od počátku činnosti hypoteční banky poskytly občanům více než 403 000 hypoték za nece-
lých 584 miliard korun.

Právnícké subjekty a municipality v roce 2008 sjednaly 1 951 hypoték v objemu 64 mld. Kč.

Celkově banky podle statistik Ministerstva pro místní rozvoj v roce 2008 poskytly 66 448 hypotečních úvěrů ve výši 178 mld. Kč, což ve srovnání s rokem 2007 představuje pokles o 23 % v počtu a o 3 % v objemu. [1]

Podmínky nebyly pro hypotéky příliš příznivé

Už na počátku roku 2008 došlo k ochlazení zájmu o hypoteční úvěry. Lidé se v roce 2007 hypotékami „předzásobili“, především v důsledku očekávaného zvýšení DPH na stavební materiál a práce a v očekávání růstu

úrokových sazeb. Byla tak vytvořena obrovská základna, se kterou se čísla roku 2008 porovnávají. ČNB ve snaze o naplnění inflačních cílů zvýšila základní úrokovou sazbu na 3,75 %, a ta se promítla i do rostoucích sazeb hypotečních úvěrů. [2]

V druhé polovině roku pak na celý bankovní sektor dopadly důsledky finanční krize. Její příčiny lze najít v roce 2007, kdy propukla americká krize subprime hypoték. Nedostatečné řízení rizika v kombinaci s několikaletým prudkým růstem cen nemovitostí, s politikou velmi nízkých úrokových sazeb a následné obchodování se sekuritizovanými netransparentně oceněnými hypotékami a jinými obdobnými aktivy (např. sekuritizované pohledávky z platebních karet) spustily korekci předchozího ekonomického růstu, který je často nazýván největším hospodářským útlumem od krize ve 30. letech.

Některé světové velmoci a jejich vlády se musely zaručit za vklady a sanovat několik finančních institucí. Také některé národní banky ve snaze o oživení mezibankovních trhů snížily základní úrokové sazby na dlouhodobá minima.

Krizi likvidity vystřídal krize nedůvěry a mezibankovní trhy na dlouhé týdny zcela zamrzly. Nedostatek likvidity přinutil některé silné hráče hypotečního trhu přehodnotit své úvěrové aktivity. Nastala hospodářská krize s prvními známkami recese negativně ovlivnila i hypoteční trh. Obavy z budoucího ekonomického vývoje podpořené mediální náladou

spekulující s poklesem cen nemovitostí, úrokových sazeb a zpřísněním podmínek bank pro poskytování hypoték srazily poptávku po novém bydlení ve druhé polovině roku 2008 na úroveň roku 2006.

Zcela bezprecedentní chování finančních trhů se promítlo do dalšího růstu úrokových sazeb hypotečních úvěrů. V závěru roku 2008 se na českém trhu objevuje situace, kdy náklady na financování hypotečních úvěrů již nekopírují vývoj sazeb centrální banky. Tento fakt se odráží také v průměrné úrokové sazbě hypoték, která podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj v roce 2008 dosáhla výše 5,64 %. Podle Fincentrum Hypoindexu byly v prosinci 2008 poskytovány hypoteční úvěry za průměrnou úrokovou sazbu ve výši 5,69 %, přičemž ve stejném období roku 2007 to bylo za 5,34 %.

Vývoj cen nemovitostí

V roce 2008 bylo dostavěno o 8 % méně nových bytů než v roce 2007 [3]. Tento trend souvisí s klesající poptávkou, kterou developeři zaznamenali především v hlavním městě. Rok 2008 se na trhu nemovitostí stal zlomovým rokem jak z pohledu cenového vývoje, tak i nabídky a poptávky. V prvním pololetí roku 2008 trh kontinuálně pokračoval v růstu, ale už s daleko mírnějším tempem. Zlom nastal na začátku druhého pololetí roku, kdy se začínaly objevovat první příznaky ekonomických problémů. Ceny narazily na svůj strop a v řadě regionů začaly i mírně klesat, přičemž nejvýrazněji poklesly v oblastech zasažených průmyslovým propadem. Pokles cen byl zazna-

menán především u větších bytů v panelových domech na okrajových sídlišťích měst. Za cenově stabilní lze považovat trh rodinných domů a pozemků pro individuální výstavbu. Přes uvedené faktory trh rezidenčních nemovitostí podle analýzy Hypoteční banky jako celek v roce 2008 zaznamenal meziroční růst v průměru kolem 4 %.

Konkurenceschopné prostředí

Na českém hypotečním trhu působí řada společností, přičemž hlavní roli zde hrají čtyři banky – Česká spořitelna, Hypoteční banka, Komerční banka a nově Raiffeisenbank. Tyto čtyři nejsilnější instituce poskytly v loňském roce občanům 56 373 hypotečních úvěrů v objemu 101 mld. Kč, což je 89 % trhu. Z hlediska objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v roce 2008 ovládá 33 % trhu Hypoteční banka, 23 % Komerční banka, 17 % shodně Raiffeisenbank a Česká spořitelna. Zbývajících 11 % připadá ostatním bankám poskytujícím hypoteční úvěry. Pro srovnání: v roce 2007 činil tržní podíl České spořitelny 30 %, Hypoteční banky 27 %, Komerční banky 20 % a Raiffeisenbank 13 %. Hypoteční banka tedy meziročně zlepšila své postavení na trhu a získala první místo. [1]

Ke konci roku 2008 působilo na českém hypotečním trhu celkem 17 bankovních institucí poskytujících hypoteční úvěry. Jednalo se o osm subjektů, jejichž obchodní výsledky sleduje Ministerstvo pro místní rozvoj – Česká spořitelna, Komerční banka, Hypoteční banka ve spolupráci s ČSOB, GE Money Bank, Raiffeisenbank, Wüstenrot hypoteční banka a UniCredit Bank. Dalšími poskytovateli hypotečních úvěrů jsou společnosti Citibank, Poštovní spořitelna, Česká pojišťovna a ING Životní pojišťovna, které poskytují hypoteční úvěry ve spolupráci s jinou bankou. V neposlední řadě jsou poskytovateli hypotečních



úvěrů Volksbank CZ, Oberbank AG pobočka Česká republika, Waldviertler Sparkasse von 1842, LBBW Bank CZ a mBank.

Státní podpora k hypotékám

V polovině devadesátých let byly úrokové sazby u hypoték na vyšší úrovni (dosahovaly dokonce dvouciferných čísel). Všem, kteří využívali hypotéky na bydlení, stát v té době nabídl možnost si tyto úroky snížit. Státní finanční podpora (dále jen SFP) byla naposledy vyplácena v lednu 2005. Poté následovalo období poklesu úrokových sazeb a stát dotaci zastavil. Za rok 2008 vzrostla průměrná úroková sazba nad 5 % (konkrétně činila 5,64 %), a proto začala být SFP od února 2009 opět vyplácena. Právě hodnota 5 % je hraniční pro vyplácení SFP.

Státní finanční podpora bude vyplácena těm žadatelům, kteří splňují podmínky dané nařízením vlády č. 249/2002 Sb. a o výplatu SFP požádají. K hlavním podmínkám například patří, že žadatel o příspěvek nesmí v roce podání žádosti o podporu dosáhnout věku 36 let. Půjčka musí být určena na nemovitost starší

než dva roky. Nikdo ze spolužadatelů nesmí vlastnit jinou nemovitost. Výše státní podpory je navíc omezena, u úvěru na byt se příspěvek poskytuje jen do 800 000 korun, u rodinného domu do 1,5 milionu. Na část úvěru, která tuto hranici přesahuje, se podpora nevztahuje. Žádost o příspěvek musí být podána nejdříve v den podpisu úvěrové smlouvy a nejpozději v den prvního čerpání. Příspěvek SFP je poskytován maximálně 10 let od první splátky.

Také v roce 2008 bylo možné uplatnit odpočty zaplacených úroků z úvěrů poskytnutých na financování bydlení od základu daně z příjmů až do výše 300 000 Kč ročně.

Od roku 2008 došlo ke změnám v oblasti daní z příjmů, které souvisejí s hypotečními zástavními listy (HZL). Do té doby byly úrokové výnosy z HZL osvobozeny od daně z příjmů. U HZL emitovaných po 1. lednu 2008 je z nich plynoucí úrokový výnos zdaněn srážkovou daní. Tato úprava zdražuje emise HZL jako dosud primární zdroj refinancování bank poskytujících hypoteční úvěry.

Vývoj poskytnutých hypotečních úvěrů fyzickým osobám v České republice

Rok	V daném roce		Kumulativně ke konci roku	
	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)
2000	9 780	10 383	29 560	28 963
2001	14 250	14 728	43 810	43 691
2002	21 002	22 533	64 812	66 224
2003	31 478	36 212	96 290	102 436
2004	40 985	51 959	137 275	154 396
2005	51 026	72 068	188 301	226 464
2006	67 344	100 840	255 645	327 304
2007	83 344	142 289	338 989	469 593
2008	64 497	113 927	403 486	583 520

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR



Trendy na evropském trhu

Podle posledních dostupných dat z Eurostatu činil v roce 2007 celkový objem všech nesplacených hypotečních úvěrů ve 27 zemích Evropské unie 6,146 bilionů eur. Hypoteční trh v EU vzrostl meziročně o 7,4 %, což je téměř o 4 % méně než v předchozím roce. Největší podíl na objemu má Velká Británie, kde si fyzické osoby půjčily od finančních institucí na bydlení více než 1,746 bilionů eur, následovaná Německem s téměř 1,156 bilionů eur. Tyto dvě země pak tvoří téměř polovinu hypotečního zadlužení Evropy.

Ze států střední a východní Evropy má největší trh s hypotékami Polsko s 36,0 mld. eur následované Českou republikou s 19,6 mld. eur a Maďarskem s 12,5 mld. eur. Nejmenším hypotečním trhem v Evropské unii je Malta s 2,0 mld. eur. Největší meziroční růst zadluženosti zaznamenalo Rumunsko s 86,9 %, Bulharsko s 64,4 % a Litva s 61,8 %. Česko s růstem 45,1 % dosahuje průměru nových členských zemí EU. Objem nesplacených hypotečních úvěrů v zemích Evropské unie dosahuje 50,0 % HDP celé EU, což v přepočtu na jednoho obyvatele činí 11 250 eur.

Největšími dlužníky zůstávají i nadále Nizozemci a Dánové, i když jejich pozice již není tak jednoznačná jako v předchozích letech. Každý obyvatel Dánska dluží v průměru 38 710 eur a podíl objemu hypoték na HDP představuje 92,8 %. Každý Nizozemec dluží 34 140 eur a podíl objemu hypotečních úvěrů na HDP činí 100 %. Vzhledem k HDP se na tuto „vedoucí“ dvojici dotahuje Velká Británie s 86,3 % a v zadluženosti na jednoho obyvatele Irsko s 32 200 eury na hlavu. [4]

Dopady hospodářské krize v Evropě

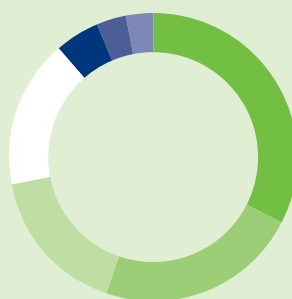
Evropský bankovní trh vykazoval do poloviny roku 2007 solidní růst. Po vypuknutí americké hypoteční krize bylo zřejmé, že tato situace bude mít velký dopad na celý finanční sektor nejenom v USA, ale také v Evropě.

Původní krize na trhu s rezidenčními nemoovitostmi a rizikovými hypotékami postupně zasáhla i další segmenty trhu a vyústila v závažnou likviditní krizi celého finančního systému. Největší ztráty zaznamenaly jednoznačně banky, ale negativnímu působení krize se nevyhnuly ani další subjekty (např. pojišťovny). Začal se zpomalovat hospodářský růst a zhoršování řady makroekonomických veličin indikovalo hlubokou recesi. Varovný signál vysílal také akciový trh, který je považován za jeden z hlavních předběžných indikátorů budoucího ekonomického vývoje.

Nově poskytnuté hypoteční úvěry v roce 2008 podle jednotlivých bank fyzickým osobám

Banka	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)
Hypoteční banka, a.s.	19 577	37 241
Komerční banka, a.s.	15 564	25 831
Raiffeisenbank a.s.	10 243	19 129
Česká spořitelna, a.s.	10 989	18 847
GE Money Bank, a.s.	4 221	5 736
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	1 637	3 955
Wüstenrot hypoteční banka a.s.	2 266	3 188
Celkem	64 497	113 927

Tržní podíl podle objemu (%)



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Hospodářská krize se do Evropy dostala v druhé polovině roku 2007. Evropa se státním zásahem na ozdravení bankovníctví nejprve bránila, ale nakonec musela své rozhodnutí změnit a bankám, které prodělaly na obchodech se sekuritizovanými aktivy včetně amerických hypotečních úvěrů, podala záchranou ruku. V září 2007 se do problémů dostala britská banka Northern Rock především z důvodů likvi-

a pojišťovací skupina Fortis. Státní pomoc využila i největší švýcarská banka UBS, která se také stala obětí americké hypoteční krize v Evropě. Na konci roku 2008 se kvůli globální úvěrové krizi dostal do potíží i druhý největší hypoteční ústav Hypo Real Estate v Německu. Banka nakonec obdržela od německé vlády a dalších finančních institucí injekci a garance v hodnotě 50 mld. eur. Také Island, nejmenší skandinávská ekonomika, se ocitl na prahu státního bankrotu. Vlády některých evropských zemích poskytly finanční injekce dalším bankám – HSBC, ING, KBC, Royal Bank a zároveň se zaručily za veškeré úspory, které domácnosti mají v bankách, nebo alespoň zvedly maximální částky, za které ručí stát.

Většina evropských bank má v současné době zdražené financování a zvýšené nároky na vlastní kapitál. Likvidita bankovního trhu je však poměrně dobrá a prostředky k financování hypotečních úvěrů jsou stále k dispozici.

Použité zdroje informací:

- [1] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
- [2] Česká národní banka
- [3] Český statistický úřad
- [4] European Mortgage Federation



ditních problémů a investic do sekuritizovaných amerických hypotečních papírů. V únoru 2008 banku nakonec znárodnil britský stát. Druhým finančním ústavem, který v Británii přešel pod kontrolu státu, byla hypoteční banka Bradford & Bingley. Finanční injekci ve výši 11,2 mld. eur dostala v září 2008 největší belgická bankovní

Tomáš Vyšohlíd

Nuselská láska na první pohled

Praha, Nusle

Tomáš Vyšohlíd

Před třemi lety se Tomáš Vyšohlíd, který v té době bydlel v pronajatém bytě, začal zaobírat myšlenkou, že si koupí byt vlastní. Prohlédl si jich několik, ale teprve když vstoupil do mezonetového bytu s terasou v Nuslích, zamiloval se na první pohled.

Jak je váš nový byt velký?

Má 54 m², ale na pohled vypadá prostornější. Je to tím, že u podkrovních bytů se do celkové užité plochy nezapočítává část plochy pod šikminou.

A co terasa?

Terasa měří 10 m² a je orientována do dvora. Jinak mám výhled na žižkovskou věž, na nádraží a na Vinohrady. Když hodně vytáhnu krk, dohlédnu i na Nuselský most.

Byt jste si pořídil na hypotéku. Jaké jsou vaše zkušenosti s Hypoteční bankou?

Musím říci, že jsem byl velmi příjemně překvapen. V pondělí jsem zvedl telefon, v úterý zašel na schůzku do banky, ve čtvrtek jsem podepisoval smlouvu hypoteční a v pátek kupní. Velmi kladně hodnotím nejen rychlost, ale i přístup banky.



Hypoteční banka klientům a partnerům rozumí

Hypoteční banka se specializuje na poskytování hypotečních úvěrů fyzickým osobám. Poskytuje klientům produkty a služby „šité na míru“ podle jejich potřeb.

Hypoteční banka je největší bankou, která se zaměřuje na poskytování hypotečních produktů v oblasti financování nemovitostí určených k bydlení. Poskytuje optimální portfolium produktů a služeb. Banka v loňském roce prohloubila spolupráci se svými partnery a nijak citelně neomezila svoji nabídku a na rozdíl od části konkurence neomezila své produktové portfolio.

Produkty Hypoteční banky

Hypoteční úvěr – dlouhodobý účelový úvěr na investici do nemovitostí

Hypotéka on-line – prostřednictvím internetového formuláře si klient nastaví úvěr podle svých potřeb, do banky zašle nezávaznou objednávku a sjedná si schůzku s hypotečním poradcem. Hypotéku tak získá rychleji a za výhodnějších podmínek

Kombinované produkty – hypoteční úvěry kombinované s kapitálovým životním pojištěním, s investičním životním pojištěním a s investicemi do cenných papírů

Americká hypotéka – neúčelový úvěr, který umožňuje financovat jakékoliv potřeby klienta

Předhypoteční úvěr – slouží k financování nemovitostí, které jsou obecně financovatelné hypotečním úvěrem, ale dočasně není možné zřídit na nemovitost zástavní právo

Hypoteční úvěr pro cizince – účelový úvěr na investici do nemovitosti, kdy žadatelem o úvěr je právnická osoba vlastněná cizincem

Kreditní karta Hypoteční banky (ve spolupráci s ČSOB) – umožňuje stálý přístup k finanční hotovosti, a to až na dobu 45 dní bezúročně

Refinancování úvěru – znamená jednorázové splacení předchozího úvěrového závazku od jiných bank, jehož účelem byla investice do nemovitosti

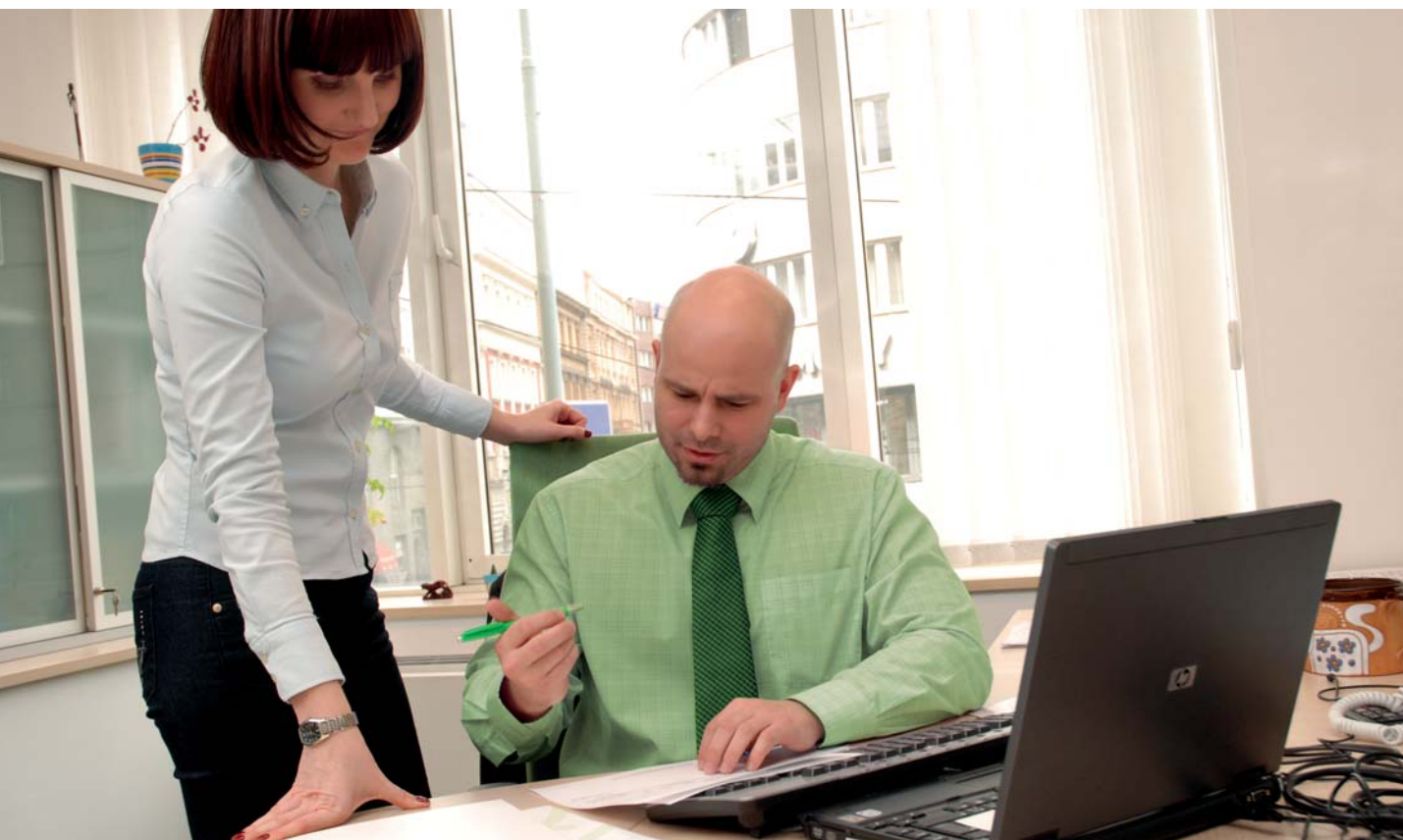
Volitelné parametry hypotečního úvěru

Hypotéka do 85 % – účelový úvěr ve výši nad 70 % hodnoty zastavované nemovitosti (až do 85 %)

Hypotéka do 100 % – účelový úvěr ve výši nad 85 % hodnoty zastavované nemovitosti (až do 100 %)

Hypotéka na družstevní bydlení – účelový úvěr na koupi družstevního podílu, nebo





rekonstrukci družstevního bytu. Předmětem zajištění musí být vždy jiná nemovitost než objekt úvěru

Hypotéka bez doložení příjmu – žadatel nedokládá standardním způsobem příjmy pro splácení hypotéky

Hypotéka bez poplatku – klient neplatí předem stanovené poplatky spojené s uzavřením a správou úvěru, ty jsou zohledněny do úrokové sazby

Zpětné proplacení vlastních prostředků – umožňuje proplatit i již dříve čerpané vlastní

prostředky, které klient použil na financování objektu, na nějž nyní žádá úvěr

Progresivní splácení – splátky úvěru jsou na počátku doby splácení nižší než u anuitního splácení a postupem doby se zvyšují

Degresivní splácení – splátky úvěru jsou na počátku doby splácení vyšší než u anuitního splácení a postupem doby se snižují

Neúčelová část hypotečního úvěru – umožňuje s hypotékou na investici do nemovitosti získat zároveň i určitou část financí na cokoliv, a to za stejné nízkou úrokovou sazbu

Služby

Garance úrokové sazby – banka rezervuje na 30 dní úrokovou sazbu platnou v den předání žádosti o vystavení garance. Pokud by však v době její platnosti došlo ke snížení úrokových sazeb, poskytne hypotéku za nižší sazbu

Hypoteční příslib – na základě poskytnutých údajů vystaví banka žadateli potvrzení, že má dostatečné příjmy pro poskytnutí hypotéky

Hypotéka pro mladé – kombinuje státem poskytovaný úvěr od Státního fondu rozvoje

Zlatá koruna za rok 2008

Hypoteční banka se umístila na prvním místě v soutěži Zlatá koruna, vítězství vybojoval Dálkový přístup do katastru nemovitostí v kategorii „Hypotéky“.

Soutěž Zlatá koruna oceňuje nejlepší produkty na českém finančním trhu. Od roku 2003 se jí zúčastňují všechny významné banky, pojišťovny, leasingové, investiční a další finanční společnosti. Výsledky hodnocení ve Zlaté koruně pomáhají veřejnosti snáze se orientovat v záplavě nabídek finančních společností.



bydlení pro mladé a hypoteční úvěr

Dálkový přístup do katastru nemovitostí – pobočky mohou využít dálkového přístupu do katastru nemovitostí

Expresní ocenění bytu – ocenění bytu od odhadce nahrazuje banka svým vlastním odhadem, kdy hodnotu bytu automaticky a zdarma vypočítá na základě několika údajů, jako jsou adresa bytu, plocha, podlaží, stáří domu atd.

Odhad nemovitosti – odhad ceny nemovitosti určené pro zajištění úvěru

Pojištění hypotéky – zajistí klientovi schopnost splácet úvěr i v případě složitých životních situací

Čerpání bez faktur – pro čerpání hypotečního úvěru již nemusíte dokládat bance faktury související s výstavbou či rekonstrukcí nemovitosti

Novinky v roce 2008

Ani v roce 2008 Hypoteční banka nezahálela a pro své klienty připravila několik nových produktů a služeb. Klienti mohou nově uzavřít hypoteční úvěr v kombinaci s investičním životním pojištěním nebo v kombinaci s cennými papíry. Další významnou inovací bylo navýšení zpětného proplacení vlastních zdrojů až na 100 %, zjednodušené refinancování úvěru od jiných bank, možnost čerpání úvěru bez dokládání faktur, expresní čerpání nebo pojištění hypotéky. Během roku v rámci časově omezených akčních nabídek klientům nabídla hypotéku bez poplatku za zpracování úvěru, v rámci podzimní kampaně představila Hypotéku bez poplatků. V neposlední řadě Hypoteční banka inovovala své webové stránky a v polovině června přivítala stotisíců klienta, kterému poskytla hypotéku.

Produkty a služby ve spolupráci s partnery

Hypoteční banka zastává víceznačkovou strategii (tzv. multibrand). To znamená, že nabízí hypoteční úvěry nejen pod svou značkou a ve své obchodní síti, ale spolupracuje také s několika dalšími partnery. Hypoteční produkty a služby připravuje pro mateřskou ČSOB, dále ve spolupráci se Citibank a od jara 2006 také pro Poštovní spořitelnu, od dubna 2008 nabízí Hypoteční úvěry ve spolupráci s Českou pojišťovnou a ING Životní pojišťovnou. Na jaře 2009 Hypoteční banka navázala spolupráci s Českomoravskou stavební spořitelnou.



ČSOB

ČSOB Americká hypotéka

Účelový hypoteční úvěr – HUF 70

Účelový hypoteční úvěr – HUF 85

Účelový hypoteční úvěr – HUF 100

Předhypoteční úvěr

ČSOB Hypotéka 2 v 1

ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmů

ČSOB Hypotéka na družstevní bydlení

životním pojištěním

Hypotéka bez poplatku

Neúčelová část úvěru

Hypoteční úvěr na družstevní bydlení

Distribuce

Produkty a služby Hypoteční banky nabízejí po celé České republice regionální pobočky, pobočky, poradenská místa a externí hypoteční poradci. Regionální pobočky se nacházejí ve 13 městech (Praha, Hradec Králové, Liberec, Teplice, Karlovy Vary, Plzeň, České Budějovice, Jihlava, Pardubice, Brno, Zlín, Olomouc a Ostrava) a pobočky v dalších 16 větších městech České republiky. Externí distribuční síť tvoří poradenská místa provozovaná licencovanými externími poradci

POŠTOVNÍ SPOŘITELNA

Neúčelový hypoteční úvěr (Americká hypotéka)

Účelový hypoteční úvěr – HUF 70

Účelový hypoteční úvěr – HUF 85

Účelový hypoteční úvěr – HUF 100

Účelový hypoteční úvěr bez doložení příjmu

Neúčelová část úvěru

CITIBANK

Účelový hypoteční úvěr – HUF 70

Účelový hypoteční úvěr – HUF 85

Účelový hypoteční úvěr – HUF 100

Americká hypotéka

Hypotéka pro cizince

Hypotéka bez doložení příjmů

Neúčelová část hypotečního úvěru

Garance úrokové sazby

Předhypoteční úvěr

ČESKÁ POJIŠŤOVNA

Účelový hypoteční úvěr – HUF 70

Účelový hypoteční úvěr – HUF 85

Účelový hypoteční úvěr – HUF 100

Neúčelová část úvěru

Hypotéka bez doložení příjmů

ING ŽIVOTNÍ POJIŠŤOVNA

Účelový hypoteční úvěr – HUF 70

Účelový hypoteční úvěr – HUF 85

Účelový hypoteční úvěr – HUF 100

Hypoteční úvěr v kombinaci s investičním



a více než dalších 3 000 externích hypotečních poradců z řad fyzických i právnických osob. Paralelně působí pobočková síť ČSOB, pobočková síť Citibank a vybraná obchodní místa Poštovní spořitelny. Hypotéky Hypoteční banky nově od roku 2008 nabízí Česká pojišťovna a ING Životní pojišťovna. Tato víceznačková strategie, tzv. multibrand je jedním z klíčových pilířů Hypoteční banky.



Výhodou pro klienty je to, že si mohou vyřídit hypoteční úvěr tam, kde jim to vyhovuje – např. ve své bance nebo pojišťovně. Obchodní partneři získají hypotéky připravené podle svých požadavků a potřeb. Svým klientům tak mohou nabídnout širší a kvalitnější portfolio produktů a služeb.

Hypoteční úvěry Hypoteční banky je možné kromě již popsaných míst sjednat také přes internet, od března 2007 prostřednictvím Hypotéky on-line a od února 2009 díky Hypotéce po webu. Od loňského roku také funguje Affiliate program, díky kterému Hypoteční banka získává nové klienty prostřednictvím partnerských webových stránek.

Hypoteční banka v loňském roce změnila svou organizační strukturu a vytvořila nové

týmy. Důvodem těchto aktivit bylo další posílení a rozvíjení obchodů Hypoteční banky. V červnu loňského roku byla vytvořena nová pozice náměstka generálního ředitele pro věci obchodní. Bylo vybudováno Obchodní centrum, které zpracovává hypoteční úvěry pro vybrané obchodní partnery.

Výzkum a inovace

Hypoteční banka je jedničkou na trhu hypotečních produktů a každý rok vyvíjí nové produkty a služby. Banka také sleduje vývoj trhu, podmínky upravující její podnikání a požadavky klientů. Z výsledků pravidelných výzkumů vyplývá, že její klienti oceňují zejména profesionální služby, vstřícný přístup a rychlé a snadné vyřízení hypotéky. Na základě sledování situace a vývoje

na trhu, marketingových průzkumů a následných analýz je definována obchodní strategie. Cílem těchto snah je posílení konkurenceschopnosti a udržení stávajícího postavení na trhu, dosažení požadované rentability a pochopitelně naplnění poslání Hypoteční banky.

Z výsledků Image studie, realizované v roce 2007, vyšlo najevo, že mají-li lidé personifikovat Hypoteční banku, vidí ji jako ženu, manažerku, která je odborníci ve svém oboru, má příjemné vystupování. Na základě tohoto zjištění byla vytvořena kreslená postavička manažerky, která plní funkci průvodkyně v nabídce služeb Hypoteční banky.

V roce 2008 agentura Factum Invenio provedla výzkum týkající se znalosti značky





a spokojenosti klientů v období od sjednání hypotéky až po čerpání a také v období refixace.

Několikrát do roka se konají průzkumy kvality a dále banka ve spolupráci s externí agenturou provádí mystery výzkumy (shopping, mailing a calling), kde se měří kvalita obsluhy nových klientů.

Marketingové kampaně

V průběhu roku 2008 Hypoteční banka uskutečnila dvě stěžejní marketingové kampaně spojené s akční nabídkou. Obě kampaně byly zaměřeny na posilování

pozice Hypoteční banky jako specialisty na hypotéky. Prostřednictvím kreslených postaviček tato kampaň prezentovala také akční nabídku Hypoteční banky, která spočívala ve 100% slevě z poplatku za zpracování úvěru. Novinkou bylo několik nových prvků v prezentaci, z nichž jako nejvýznamnější jsou vnímány tyto dva:

- prezentování služeb banky nikoliv prostřednictvím jedné postavičky, ale celého týmu
- hypoteční manažerka, coby představitelka banky

Nové prvky vycházejí ze skutečnosti, že na obsluhu klienta se nepodílí jen jednotlivec, nýbrž řada útvarů a zaměstnanců, kteří však navenek vůči klientovi vystupují jako celek. Ve vizuálním ztvárnění tuto skutečnost pre-

zentuje tým, jehož každý člen je odborníkem ve svém oboru, ale dobrého výsledku mohou dosáhnout, jen když budou sehraní.

U podzimní kampaně byla komunikována produktová sdělení Hypotéka roku a Hypotéka bez poplatků, resp. možnost ušetřit několik desítek tisíc korun. Úspora spočívala v odpuštění poplatku za zpracování úvěru a poplatku za vedení účtu. Tyto poplatky byly zohledněny ve speciální úrokové sazbě.



Horáčkovi

Dům pro příjemný život

Křenice

Rodina Horákových

V této chvíli bydlí Horáčkovi v paneláku v Horních Měcholupech. Jejich současný byt má 66 čtverečních metrů, a to není pro čtyřčlennou rodinu zrovna moc. Už delší dobu uvažovali o tom, že si postaví domeček.

Váš budoucí dům vyrostе v Křenicích nedaleko pražské Uhřetěvse. Proč zrovna tam? Je to na té straně Prahy, kde bydlíme teď a kde tudíž máme různé vazby – škola, práce a podobně. Ale hlavně se nám ta lokalita líbila – jezdíme tím směrem na kole. Kolem jsou lesy, najdete tu možnosti sportovního využití.

Koupili jste pozemek, stavba se teprve rozjede. Stavíte podle individuálního projektu?

Ano. Naše představa je jednoposchodový dům se sedlovou střechou, užitná plocha kolem 150 m², 5 obytných místností, šatna, garáž. Nic velkého, prostě aby se v tom dalo slušně žít.

Když jsme u peněz, jak to máte s financováním? Pozemek jsme z části zaplatili v hotovosti, domeček už budeme muset pokrýt z hypotéky celý. Splátky za pozemek máme rozpočítané na 30 let, uvidíme, jak dlouho budeme splácet dům.



Hypoteční zástavní listy – jistá investice v nejisté době

Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný úrokový výnos jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů. Ty jsou jištěny prostřednictvím zástavního práva reálně existující hodnotou nemovitostí.

Hypoteční bance náleží první místo v oblasti hypotečních zástavních listů (dále jen HZL). K 31. prosinci 2008 tvořily HZL banky 31,13 % všech HZL v oběhu v ČR. V roce 2008 vydala banka nové HZL v objemu 21,9 mld. Kč, čímž zvýšila celkový objem HZL ve své bilanci na nominální hodnotu 87,755 mld. Kč k 31. prosinci 2008. Celkový objem HZL, které Hypoteční banka vydala od roku 1996, dosáhl již 122,1 mld. Kč.

K 31. 12. 2008 bylo prvních dvanáct emisí, 18. emise, 20. emise a část 24. emise HZL v souladu s emisními podmínkami řádně splaceno a čtyři emise (15, 32, 35 a 36) byly v souladu s emisními podmínkami předčasně zrušeny.

Emise HZL 13, 14, 16–21, 25 a 30, 31, 33, 34, 37–38, 41, 47, 52–53 a 56–57 jsou zaknihované kótované cenné papíry na doručitele. Jsou obchodovány na oficiálním volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., a kromě HZL 41, 47, 52, 53, 56 a 57 také v RM-Systému.

Emise HZL 11, 22–24, 26–29, 39–40, 43–46, 48–51, 54–55 a 58–62 jsou listinné nekótované cenné papíry na doručitele.

Emise HZL 13–21 (včetně nekótovaných) byly vydány v rámci prvního dluhopisového programu Hypoteční banky, který 19. března 2002 schválila Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím č.j. 45/N/468/2002/1.

Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí třicet miliard korun. Doba trvání dluhopisového programu je deset let. Splatnost jakékoli emise vydané v rámci dluhopisového programu je nejvýše deset let.

Emise HZL 22–62 byly vydány v rámci druhého dluhopisového programu Hypoteční

banky, který 9. května 2005 schválila Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím č.j. 45/N/36/2005/1. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí sto miliard korun. Doba trvání dluhopisového programu je třicet let.

Vybrané emise HZL vydané Hypoteční bankou je možné zakoupit prostřednictvím





Patra Direct, a.s. HZL jsou vhodné pro konzervativní investory, kteří nemají příliš velké zkušenosti s investováním na kapitálových trzích, nechtějí podstupovat významnější rizika, avšak požadují vyšší výnos ve srovnání s depozitními bankovními produkty.

Krytí závazků z HZL

Na základě zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů a na základě opatření České národní banky,

vede Hypoteční banka evidenci krytí závazků vyplývajících z jí vydaných HZL, které jsou v běhu. Za tímto účelem přijala banka vnitřní předpis, který tuto oblast upravuje. Prostřednictvím svého odborného útvaru průběžně sleduje a analyzuje vývoj cen nemovitostí v České republice. Reálná situace na trhu se okamžitě promítá do prováděných ocenění a supervizí nemovitostí. U stávajících zástav se provádějí přecenění v souladu s metodikou banky. Při schvalování úvěrů se pro stanovení zástavní hodnoty nemovitostí aplikují koeficienty, které dle



typu a umístění nemovitosti zohledňují možný pokles tržní ceny nemovitosti z dlouhodobého hlediska.

V rámci řízení krytí závazků z emitovaných HZL stanovila Hypoteční banka vnitřní limity, jež jdou nad rámec zákonných požadavků. Limitovány jsou např. objemy aktiv určených k náhradnímu krytí nebo objemy hypotečních úvěrů refinancovaných jinými zdroji než HZL. Hypoteční banka v souladu s opatřením České národní banky a na základě údajů ze svého informačního systému vyhotovuje průběžně přehled pohledávek z hypotečních úvěrů, které slouží ke krytí závazků z HZL. Na základě těchto dat zpracovává sestavu, ve které eviduje závazky z HZL, řádné krytí HZL a přehled aktiv pro náhradní krytí.



Příslušný útvar provádí průběžně kontrolu stavu krytí. Podle výsledků těchto kontrol přijme banka v případě potřeby opatření směřující k nápravě stavu.

K 31. prosinci 2008 činily závazky z emitovaných emisí HZL (jistina včetně naběhlého poměrného úrokového výnosu) 89 671 mil. Kč a objem řádného krytí k tomuto datu činil 99 688 mil. Kč.



Přehled krytí závazků z HZL

mil. Kč	k 31. prosinci 2008
Krytí celkem	99 688
Řádné krytí (pohledávkami po ocenění)	99 688

Řádné krytí emisí HZL

	k 31. prosinci 2008
Počet úvěrových smluv na HÚ k řádnému krytí HZL (ks)	86 558
Základní hodnota zastavených nemovitostí (mil. Kč)	198 429
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – jistina (mil. Kč)	99 635
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (aktuál. výše) – příslušenství (mil. Kč)	125
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – jistina (mil. Kč)	99 557
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – příslušenství (mil. Kč)	131

Vysvětlivky: HÚ – hypoteční úvěry



Malknechtovi

Stěhování za fotbalem



Jírovce u Benešova Rodina Malknechtových

Malknechtovi si postavili domek v Jírovcích u Benešova. Už mají téměř hotovo a v létě by se chtěli stěhovat. Lokalitu pro stavbu vybíral otec rodiny, protože... „V Jírovcích hraju fotbal a také jsem předsedou místního fotbalového klubu,“ říká Milan Malknecht.

Jaký jste zvolili projekt?

Vymyslela si ho manželka a pak ho dala dohromady s projektantem. Domek má zhruba 300 m² podlahové plochy a z dnešního pohledu mi připadá zbytečně veliký, teď už bych stavěl menší.

A financování stavby?

Máme hypotéku na 20 let. Hypoteční banku mi doporučila kamarádka, která se mi stará o finance celkově. Všechno vyřídila, bylo to v pohodě.

Součástí silné skupiny

Hlavním akcionářem Hypoteční banky je ČSOB, která je členem mezinárodní finanční Skupiny KBC Group NV. Toto silné zázemí umožňuje Hypoteční bance, aby se plně soustředila na rozvoj své činnosti a aby se dlouhodobě držela v čele hypotečního trhu v České republice.

Profil ČSOB

Československá obchodní banka, a. s. působí jako univerzální banka v České republice. ČSOB byla založena v roce 1964 jako banka pro poskytování služeb v oblasti financování zahraničního obchodu a volnoměnových operací. V roce 1999 byla privatizována – jejím majitřním vlastníkem se stala belgická KBC Bank, která je součástí skupiny KBC. V roce 2000 ČSOB převzala Investiční a poštovní banku (IPB). Po odkoupení minoritních podílů se v roce 2007 stala KBC Bank jediným akcionářem ČSOB. Do konce roku 2007 působila ČSOB na českém i slovenském trhu; slovenská pobočka ČSOB byla oddělena k 1. lednu 2008.

Obchodní profil ČSOB zahrnuje tyto segmenty: fyzické osoby (retailová klientela), malé a středně velké podniky, korporátní klientelu a nebankovní finanční instituce, finanční trhy a privátní bankovnictví. V retailovém bankovnictví v ČR společnost působí pod dvěma obchodními značkami – ČSOB a Poštovní spořitelna, která využívá pro svou činnost rozsáhlé síť České pošty. Klienti ČSOB jsou obsluhováni na 242 pobočkách, klienti Poštovní spořitelny jsou obsluhováni prostřednictvím 42 Finančních center a zhruba na 3 330 obchodních místech České pošty. Pobočková síť ČSOB nabízí současně se svými produkty a službami i ucelenou nabídku produktů a služeb celé Skupiny ČSOB. ČSOB i Poštovní spořitelna dále poskytují své služby prostřednictvím distribučních kanálů v rámci Skupiny ČSOB a různých distribučních kanálů přímého bankovnictví.

Skupina ČSOB je vedoucím hráčem na trhu finančních služeb v České republice.

Kombinujíc sílu svých značek – ČSOB (bankovnictví, pojištění, správa aktiv, penzijní fondy, leasing a factoring), Poštovní spořitelna (bankovnictví v síti pošt), Hypoteční banka (hypotéky) a ČMSS (financování bydlení) – Skupina ČSOB zaujímá silné pozice ve všech segmentech českého finančního trhu. Ve financování bydlení, zajištěných fondech, leasingu i celkových spravovaných aktivech je Skupina ČSOB dlouhodobě jedničkou. Služby spojené s obchodováním na finančních trzích pro dobrou klientelu poskytuje Patria, sesterská společnost ČSOB.

Více informací lze nalézt na webových stránkách www.csob.cz.

Profil skupiny KBC

Skupina KBC, jejíž součástí je i ČSOB, je multikanálová bankopojišťovací skupina s tradičně silnou tržní pozicí v Belgii. Skupina KBC se zaměřuje především na klientelu v oblasti retailu, malých a středních podniků a privátního bankovnictví, ale je aktivní i v korporátním bankovnictví a v obchodování na trzích.

Banky a pojišťovny skupiny KBC ve střední a východní Evropě

Stav k 31. prosinci 2008

Země	Společnost	Činnost	Majetková účast ¹⁾ (%)
Česká republika	ČSOB	Banka	100
	ČSOB Pojišťovna	Pojišťovna	100
Maďarsko	K&H Bank	Banka	100
	K&H Insurance	Pojišťovna	100
Polsko	Kredyt Bank	Banka	80
	Warta	Pojišťovna	100
Slovensko	ČSOB	Banka	100 ²⁾
	Istrobanka	Banka	100
	ČSOB Poistovňa	Pojišťovna	100
Bulharsko	CIBANK	Banka	77
	DZI Insurance	Pojišťovna	90
Rusko	Absolut Bank	Banka	95
Srbsko	KBC Banka	Banka	100
Slovinsko	NLB	Banka	31
	NLB Life	Pojišťovna	65

¹⁾ Údaj představuje přímý i nepřímý podíl na základním kapitálu (není-li uvedeno jinak).

²⁾ Podíl na hlasovacích právech.

Ke konci roku 2008 činila celková aktiva skupiny KBC 355,3 mld. eur a přepočtený stav zaměstnanců dosáhl 59 tisíc.

Skupina KBC vznikla počátkem roku 2005 jako výsledek fúze mezi KBC Bank a Insurance Holding Company (která byla vytvořena v Belgii v roce 1998 po fúzi společností ABB Insurance Group, Almanij- Kredietbank Group a CERA Bank Group) a její mateřskou společností Almanij. Skupina KBC přímo vlastní tři hlavní dceřiné společnosti, kterými jsou: KBC Bank, KBC Insurance a Kredietbank Luxembourgise.

Během uplynulých deseti let skupina KBC úspěšně rozšířila své působení do regionu střední a východní Evropy. Nyní má skupina KBC velmi silné postavení v České republice, Slovensku, Polsku a Maďarsku, které považuje za své domácí trhy. V posledních letech skupina KBC expandovala také do Rumunska, Bulharska, Srbska a Ruska. Skrze svůj menšinový podíl v NLB má také nepřímou účast ve Slovinsku a dalších státech Balkánského poloostrova.

NBL – Nova Ljubljanska banka d.d.

Struktura koncernu

Hypoteční banka je součástí kapitálově propojeného řetězce společností a je téměř 100% vlastněna ČSOB. ČSOB je členem Skupiny KBC Group NV, která vznikla v březnu 2005 jako výsledek fúze mezi KBC Bank and Insurance Company a Almanij. Rozhodující vliv na řízení, resp. provozování podniku ČSOB i nadále vykonává přímo společnost KBC Bank.

KBC Bank NV je mateřskou společností ČSOB, jež je hlavním akcionářem (99,90 %) Hypoteční banky.

KBC Group NV > KBC Bank NV > ČSOB > Hypoteční banka

Osoby ovládající Hypoteční banku

Stav k 31. prosinci 2008

Přímo

Československá obchodní banka, a. s.

Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

IČ: 00001350

Ovládací smlouva není uzavřena.

Nepřímo

KBC Bank NV

Havenlaan 2, 1080 Brusel, Belgie

IČ: 90029371

Ovládací smlouva není uzavřena.

KBC Group NV

Havenlaan 2, 1080 Brusel, Belgie

IČ: 90031317

Ovládací smlouva není uzavřena.



Klíčová data za skupinu KBC

Stav k 31. prosinci 2008

Celková aktiva	mld. EUR	355,3
Čistý zisk	mld. EUR	-2,5
Čistý zisk bez přímých dopadů finanční krize a dalších mimořádných vlivů	mld. EUR	2,3
Ukazatel Tier 1, KBC Bank (podle Basel II)*	%	11,2
Ukazatel solventnosti KBC Insurance	%	188
Počet zaměstnanců	přepočtený stav	59 000

* Včetně navýšení kapitálu vlámskou regionální vládou v lednu 2009.

Dlouhodobý rating	Fitch	Moody's	S & P
KBC Bank	A+	Aa3	A+
KBC Insurance	AA-	-	A+

Více informací lze nalézt na webových stránkách www.kbc.com.



Hlavní akcionáři

Struktura akcionářů Hypoteční banky byla k 31. 12. 2008:

Jméno/Obchodní firma	Výše podílu na základním kapitálu
Československá obchodní banka, a. s.	99,90 %
Ostatní akcionáři	0,10 %

Všichni akcionáři mají stejná hlasovací práva. Neexistují žádná odlišná hlasovací práva.

Hypoteční banka nenabyla ani nedrží žádné vlastní akcie.

Žádný z akcionářů nemá podle stanov společnosti možnost ovlivňovat činnost Hypoteční banky jinak než vahou svých hlasů. Před možným zneužitím postavení jednotlivých akcionářů je společnost chráněna standardními zákonnými mechanismy. Hypoteční banka, a.s., není stranou ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku.

Povaha kontroly ze strany řídicí osoby, kterou je ČSOB, vyplývá z přímo vlastněného většinového podílu akcií Emitenta. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Hypoteční banka zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami). Žádná ujednání,

kteřá by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem, nejsou známa.

Práva akcionářů

Akcionář je zejména oprávněn účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat vysvětlení a vznášet návrhy a protinávrhy. Na valné hromadě připadá na každou akcii jeden hlas.

Akcionář má právo na podíl na zisku, který valná hromada schválí k rozdělení, ve formě dividendy. Podíl na zisku se určuje poměrem jmenovité hodnoty akcie k výši základního kapitálu společnosti. Nárok na dividendu vzniká akcionářům na základě rozhodnutí valné hromady Emitenta o výplatě dividendy. Dividenda je splatná ve lhůtě tří měsíců ode dne přijetí usnesení valné hromady o její výplatě. Dividendy, které nebylo možné vyplatit, budou uloženy na zvláštním bankovním účtu, přičemž oprávněné osoby budou mít nárok po předložení příslušných dokladů na jejich vyplacení. Nárok na výplatu dividendy se promlčuje v obecné promlčecí době, která dle ustanovení Obchodního zákoníku činí 4 roky.

V případě zvýšení základního kapitálu Emitenta peněžitými vklady mají stávající akcionáři přednostní právo na úpis nových akcií ve smyslu Obchodního zákoníku.

Akcionář má právo na podíl na likvidačním zůstatku společnosti. Likvidační zůstatek se



dělí mezi akcionáře v poměru ke jmenovité hodnotě jimi vlastněných akcií.

Další akcionářská práva vyplývají z obecně závazných právních předpisů, zejména Obchodního zákoníku, a ze stanov Emitenta.

Hypoteční banka nevydala žádné cenné papíry, které opravňují k uplatnění práva na výměnu za jiné cenné papíry nebo na přednostní úpis jiných cenných papírů.

Dividendová politika

Banka od svého vzniku nevyplácela dividendy a výplatu dividend ani v dohledné době nepředpokládá. Vyjma této dividendové politiky společnosti neexistují žádná omezení spojená s výplatou dividend ani neexistují žádné zvláštní postupy pro držitele akcií – nerezidenty.





Na Praze 5

Rodina Suchánkových

Nové bydlení si pořizovali, protože se jim rozrostla rodina. Pro rodiče, dvě dcery a psa byl žižkovský byt malý.

Jak jste hledali vhodnou lokalitu a proč padla volba právě na ni?

Chtěli jsme na Prahu 5, protože často míříme směrem na Plzeň nebo na Šumavu. To právě jsme objevili na Internetu, a to v době, kdy tam o tomto projektu byly jen základní informace. Našli jsme dva sousedící byty, které šly spojit.

Jak proběhlo stěhování?

Zhruba o půl roku později, než jsme původně předpokládali, ale hladce. Kromě kuchyňské linky a chodbových skříní jsme nemuseli pořizovat žádný nový nábytek, takže s výjimkou lustrů jsme byli tři týdny po nastěhování s bytem hotovi. V tuhle chvíli nám zbývá dořešit jen předzahrádku, a tak čekáme na jaro.

A jak to bylo s hypotékou?

Hypotéku máme na 70 % zástavní hodnoty nemovitosti. Jsem zaměstnancem Hypoteční banky, takže jsem si logicky hypotéku sjednal u ní. Vedle výhodnějších podmínek úvěru sehrála svoji roli i loajalita. Máme pětiletou fixaci a splátky na 25 let.



Suchánkovi

S předzahrádkou čekáme na jaro

Známe rizika a hlídáme je

Základem úspěchu každé společnosti je identifikace všech rizik, která s sebou její činnost nese. Jen tak je možné čelit a předcházet všem faktorům, které by mohly společnost ohrozit.

Hypoteční banka kladе na identifikaci, sledování a eliminaci rizik velký důraz. Vychází přitom z představenstvem schválené Strategie řízení rizik, která je podrobněji rozpracována v Řádu řízení rizik. Banka též využívá úzké spolupráce v rámci Skupiny KBC/ČSOB.

Rizikové faktory

Pro interní potřeby členů Hypoteční banka rizika do následujících hlavních kategorií:

- **úvěrové riziko** (riziko selhání smluvní strany tím, že nedostojí svým závazkům),
- **úrokové riziko** (riziko poklesu úrokových výnosů při pohybu sazeb na finančních trzích způsobené rozdílnou časovou strukturou aktiv a závazků),
- **likviditní riziko** (neschopnost banky dostat svým splatným závazkům nebo obnovit financování svých aktiv),
- **operační riziko** (riziko ztráty vyvolané nepřiměřeností nebo selháním vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů či riziko ztráty banky vlivem vnějších událostí včetně rizika ztráty banky v důsledku porušení nebo nenaplnění právních normy),
- **tržní riziko** (riziko ztráty obchodního portfolia v důsledku změn cen, kurzů a sazeb na finančních trzích),
- **riziko koncentrace** (riziko ztráty vyplývající z významné koncentrace expozic vůči jedné osobě nebo skupině ekonomicky spjatých osob).

Vzhledem k povaze činnosti banky je pro ni nejdůležitější úvěrové a úrokové riziko. Likviditní riziko není vzhledem k povaze



obchodních aktivit a úzkému spektru nabízených produktů pro banku příliš významné a soustřeďuje se na zajištění likvidity pro vyplacení splatných hypotečních zástavních listů a zdrojů pro průběžné čerpání úvěrů. Tržním rizikům banka není vystavena, neboť nemá obchodní knihu a veškeré její operace jsou denominovány v českých korunách. Naproti tomu operační rizika mohou být spojena s potenciálně vysokými ztrátami, a stojí proto v popředí zájmu banky.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko patří s ohledem na specializaci banky k základním a rozhodujícím rizikům, se kterými se banka setkává. Proto Hypoteční banka kladе velký důraz na řízení

úvěrových rizik. Zprávy o vývoji rizikovitosti úvěrového portfolia jsou s ohledem na tuto skutečnost pravidelně předmětem jednání představenstva a dozorčí rady.

Úvěrové riziko banky a jeho řízení spadá do kompetence odboru Rizikové obchody, který jednak řeší a spravuje ohrožené pohledávky, jednak se stará o to, aby banka dokázala předcházet vzniku úvěrového rizika. Úzká spolupráce tohoto odboru s odborem Finančního řízení vede k trvalému zkvalitňování úvěrového procesu a ke snižování rizik, jež banka při své činnosti podstupuje.

Hypoteční banka při řízení úvěrového rizika úzce spolupracuje s ČSOB, respektive KBC. Východiskem je metodika ČSOB/KBC, která



stanoví jednotný postup výpočtu vybraných metod měření rizika závazný pro celou finanční skupinu.

Dvojitá kontrola úvěru

Hypoteční banka vyvažuje poměr rizikovosti, efektivnosti a obchodní úspěšnosti. Výsledkem je optimálně nastavený úvěrový proces. Postupuje tak, aby předcházela rizikům plynoucím z její činnosti. Rozhodovací a schvalovací pravomoci v oblasti úvěrové činnosti jsou do značné míry decentralizovány, i přesto však nejrizikovější úvěry jsou schvalovány na centrále banky. Dlouhodobě a důsledně banka rovněž uplatňuje tzv. „pravidlo čtyř očí“ (jeden pracovník nemůže v rámci svých pravomocí provést přípravu úvěrového obchodu a zároveň jeho schválení).

Banka eliminuje „subjektivní vlivy“ osob schvalujících úvěry a to tak, že při tomto procesu využívá systému Credit score, což je nástroj pro stanovení rizikovosti klienta a jeho schopnost plnit závazky vůči bance. Na vývoji tohoto systému banka úzce spolupracuje s ČSOB.

Stejně jako v předcházejících letech využívala Hypoteční banka i v roce 2008 aktivně dostupných registrů úvěrů, a to Centrálního

registru úvěrů (CRÚ) pro právnické osoby a Mezipankovního úvěrového registru pro fyzické osoby (CBCB). Oproti roku 2007 bylo navíc rozšířeno spektrum dostupných informací o Nebankovním registru klientských informací.

Jak se kontrolují, sledují a řeší ohrožené pohledávky

Hypoteční banka průběžně provádí v souladu s požadavky ČNB monitoring a hodnocení úvěrových pohledávek. V rámci tohoto hodnocení je posuzována jak finančně-ekonomická situace klienta vázaná na jeho platební morálku, tak vnější ekonomické a sociální faktory, které tuto morálku rovněž ovlivňují.

Čtyřikrát do roka se představenstvu a dozorčí radě předkládá Zpráva o vývoji úvěrového portfolia, která je zaměřena na vývoj úvěrových pohledávek a jejich klasifikaci v různých členění.

Individuální řešení pohledávek

Řešení ohrožených pohledávek je v kompetenci odboru Rizikové obchody, který v této oblasti plní jak funkci poradní (pro ostatní útvary banky), tak výkonnou (vydává rozhodnutí o řešení problémových pohledávek). Tento odbor úzce spolupracuje s odborem Klientské služby, který zodpovídá za správu a řešení standardních pohledávek.



Při řešení problémových pohledávek sehrávají významnou úlohu především pracovníci odboru Rizikové obchody. Jsou to specializovaní pracovníci poboček, uplatňují své znalosti z regionu a na základě „fyzického“ kontaktu s klientem hledají odpovídající řešení situace. K řešení problémových pohledávek banka přistupuje individuálně, její postup závisí na typu pohledávky a charakteru klienta. Využívá jak ekonomických nástrojů mimosoudního charakteru (zajišťovací instrumenty, tj. např. dražba nebo přímý prodej, splátková dohoda, restrukturalizační opatření apod.), tak nástrojů soudních (žaloba, exekuce, konkurzní, resp. insolvenční řízení apod.). V úvahu přichází rovněž institut postoupení pohledávky. Banka vždy

Kvalita portfolia

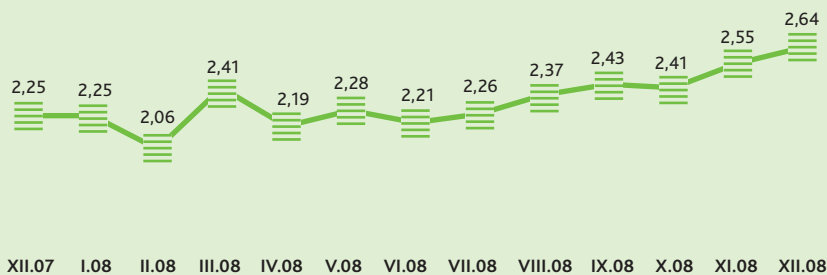
Úvěrové portfolio

	k 31. prosinci 2008		k 31. prosinci 2007	
	Úvěry (mil. Kč)	% z celk. úvěrů	Úvěry (mil. Kč)	% z celk. úvěrů
Standardní	116 918	97,36	94 467	97,75
Klasifikované	3 166	2,64	2 178	2,25
Sledované	1 817	1,51	1 192	1,23
Nestandardní	758	0,63	453	0,47
Pochybné	308	0,26	253	0,26
Ztrátové	283	0,24	280	0,29
Celkem	120 084	100,00	96 645	100,00

Podle klasifikace ČNB



Podíl klasifikovaných úvěrů na celkových úvěrech (%)



preferuje řešení směřující k mimosoudnímu vyrovnání před řešením soudní cestou!

Pokles hodnoty klasifikovaných pohledávek v únoru 2008 byl způsoben hledáním alternativních způsobů řešení dlouhodobě nesplácených úvěrů. V tomto měsíci došlo k vypořádání obchodů – prodeje pohledávek. Vzhledem k tomu, že se jednalo v rámci nominální hodnoty o větší soubor pohledávek, projevil se tento obchod i poklesem křivky klasifikace.

Úrokové riziko

Podstupované úrokové riziko je v Hypoteční bance sledováno pomocí ukazatele BPV a kumulativních úrokových GAPů. Obě metody vycházejí z metodiky používané v rámci Skupiny ČSOB a jsou blíže popsány v Příloze účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2008.



K řízení a udržování přijatelné míry úrokového rizika banka v roce 2008 použila výhradně vnitřního zajištění. To spočívá především v ovlivňování objemu a časového rozložení položek na pasivní* i aktivní** straně bilance tak, aby byla v rámci limitů dosažena co nejtěsnější provázanost mezi úrokově citlivými aktivy a pasivy v jednotlivých časových pásmech. V roce 2008 banka pokračovala ve vydávání hypotečních zástavních listů s opcí evropského typu pro předčasné splacení.

Z analýzy předčasného splacení úvěrů bylo zjištěno, že rozsah předčasného splacení mimo termín pravidelné refixace úrokové sazby se prozatím pohybuje ve srovnání s celkovým objemem úvěrů na nevýznamné úrovni. U hypotečního úvěru se navíc uplatňuje sankce v podobě poplatku za předčasné splacení, který slouží jako kompenzace za úrokové riziko nesené bankou.

Likviditní riziko

Hypoteční banka poskytuje výhradně hypoteční úvěry. Vklady od klientů standardně nepřijímá (s výjimkou individuálně sjednaných vkladů velkodeponentů a vkladů



sloužících jako zajištění úvěrových produktů) a neposkytuje běžně služby související s platebním stykem. Rovněž činnost poboček banky je převážně obchodního charakteru, a banka tudíž není vystavena riziku nenadálého odlivu depozit.

Ke sledování likviditního rizika používá banka kumulovaného likviditního GAPu se stanovenými limity pro jednotlivá časová pásma. Podrobnější popis metody je uve-

den v Příloze účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2008. Dodržování stanovených limitů bylo průběžně sledováno a výsledky předkládány představenstvu banky.

Kontrolní funkce řízení rizik je v Hypoteční bance nezávislá a je oddělena od výkonného řízení aktiv a pasiv. Za identifikaci, měření, průběžné sledování a vyhodnocování úrokového a likviditního rizika je zodpovědný odbor Řízení rizik a Compliance,

*primárně plánování emisí hypotečních zástavních listů s vyšší frekvencí a nižšími objemy

**nákupy pokladničních poukázek a státních dluhopisů





který je podřízen generálnímu řediteli. Aktivní řízení rozvahy včetně provádění případných zajišťovacích operací vykonává odbor Finančního řízení, který je podřízen náměstkovi generálního ředitele pro věci finanční.

Operační riziko

Všichni zaměstnanci banky jsou zapojeni do prevence a snižování dopadů operačního rizika. Každý zaměstnanec je povinen oznámit nastalé události operačního rizika odboru Řízení rizik a Compliance, jehož pracovníci tato hlášení shromažďují a vyhodnocují. V relevantních případech navrhnou nápravná opatření, která předkládají k posouzení představenstvu banky. Ve vybraných útvarech vybraní pracovníci vykonávají funkci LORMů (Local Operational Risk Manager), tzn. že zodpovídají za monitorování událostí a identifikaci operačních rizik a plní dílčí činnosti v oblasti operačního rizika za přidělený útvar (spolupráce na rizikové analýze procesů, vypracování plánů kontinuity atd.). V oblasti prevence pokračovala během roku 2008 implementace standardů Skupiny KBC/ČSOB, které zahrnují kontrolní procedury a „best practices“ pro vybrané procesy, a rovněž vlastní riziková analýza bankovních procesů,

jež slouží k identifikaci slabých míst ve vztahu k možnému operačnímu riziku.

Centrálně provádí sledování událostí operačního rizika odbor Řízení rizik a Compliance. Operační rizika spojená s potenciálně vysokými ztrátami, případně rizika, která není možné dostatečně eliminovat pomocí vnitřního kontrolního systému banky, jsou kryta pojištěním. Představenstvu jsou pravidelně předkládány souhrnné zprávy o situaci v oblasti operačního rizika.

Ostatní rizika

Banka je při své činnosti vystavena i dalším rizikům, např. obchodnímu a strategickému riziku. Obchodní riziko zahrnuje nebezpečí nenadálého významného poklesu tržních příležitostí a z toho plynoucí propad výnosů. Strategická rizika mohou znamenat trvalé změny v organizační struktuře banky nebo v její pozici na finančních trzích a trzích nemovitostí. Banka je také ohrožena ztrátou dobré pověsti, změnou daňové soustavy či riziky spojenými s nemovitostmi. Všechna tato rizika sleduje a řídí představenstvo banky.



Martin Rudolf

Jsem absolutně spokojený

Chodouň

Martin Rudolf

Pan Martin Rudolf pochází z Jihlavy a blíž ku Praze se musel přestěhovat kvůli zaměstnání. Volba na Berounsko padla proto, že nejbližší kopce kolem hlavního města jsou směrem na Plzeň, a jak pan Rudolf říká, jako člověk z Vysočiny kolem sebe kopce potřebuje.

Jak jste hledali pozemek?

Na Internetu. Kolem Berouna se nám líbilo. Obec Chodouň je klidné místo, kromě našeho je tu asi třicet dalších pozemků. Kolem jsou lesy a pasou se tu krávy. Náhdera.

Jaký domek jste si vybrali?

Máme nejjednodušší bungalov, protože až budu starý, nebude se mi chtít šplhat po schodech... Užitná plocha je 130 m², dispozice 4 + kk. Bydlet bychom chtěli už letos na jaře.

Financování jste vyřešili hypotékou. Jak to šlo?

Dobře. Ukázalo se, že realitní kancelář, která nám zprostředkovala koupi pozemku, spolupracuje s Hypoteční bankou. Vyřízení hypotéky bylo rychlé a snadné. Pozemek vyšel asi na milion, domek na 2,6 milionu a celkovou částku budeme splácet 30 let.



Správa a řízení společnosti

Představenstvo a dozorčí rada trvale dbají na zvyšování standardů správy a řízení společnosti. Přihlížejí při tom k potřebám vývoje trhu, společnosti, jejích klíčových produktů a klientských segmentů.

Představenstvo a dozorčí rada se v první řadě řídí zákonnými požadavky. Kromě nich jejich činnost významně ovlivňuje Kodex správy a řízení společností založený na principech OECD (2004), který doporučuje Česká národní banka. Její návrhy a doporučení Hypoteční banka průběžně a přiměřeně aplikuje ve své činnosti. Přihlíží přitom k potřebám vývoje trhu, společnosti, jejích klíčových produktů a klientských segmentů. V dozorčí radě banky nejsou s ohledem na velikost podílu majoritního akcionáře zastoupeni neexekutivní členové. Banka dodržuje režim řádného řízení a správy společnosti (Corporate Governance).

Orgány společnosti

Statutární orgán společnosti je složen z odborníků, jejichž předchozí, převážně bankovní praxe a kvalitní vzdělání jsou dobrým předpokladem pro to, aby se orientovali v systémových a rizikových souvislostech bankovních operací, obchodů a rozhodovacích, případně kontrolních mechanismů. Rozdělení zodpovědností za jednotlivé úseky činnosti banky se kryje s liniovými řídicími funkcemi, které vykonávají generální ředitel a jeho náměstci. Spojení funkcí členů představenstva a generálního ředitele, resp. jeho náměstků, vychází z praxe exekutivního představenstva, jak to vyžaduje český zákon o bankách. Členové představenstva byli pro výkon svých funkcí schváleni Českou národní bankou. Představenstvo jako řídicí orgán společnosti se ke svým jednáním schází pravidelně a zpravidla v intervalech kratších, než je požadováno stanovami společnosti.

Kromě toho spolu členové představenstva často jednají i mimo formální schůze, zejména z titulu svých liniových funkcí.

S výjimkou dvou členů, kteří byli zvoleni zaměstnanci a kteří jsou sami zaměstnanci Hypoteční banky, sestává dozorčí rada ze zaměstnanců ČSOB zastávajících vysoké řídicí funkce ve struktuře mateřské banky. Členům dozorčí rady z řad zaměstnanců banky je umožněno vzdělávání v otázkách Corporate Governance. Dozorčí rada se schází pravidelně a předseda představenstva je v běžném kontaktu s předsedou dozorčí rady.

Volbu čtyř členů dozorčí rady provádí valná hromada. Členové představenstva jsou jmenováni a hodnoceni dozorčí radou.

Členové orgánů banky mají dostatečný přístup k informacím potřebným pro výkon svých funkcí, resp. v případě členů představenstva a jejich liniových funkcí sami odpovídají za přístupnost, správnost, včasnost a úplnost informací. Podporu činnosti orgánů banky poskytuje odbor Kancelář banky.

Dozorčí rada i představenstvo se scházejí pravidelně v termínech určených stanovami banky. Dozorčí rada nejméně čtyřikrát ročně a představenstvo nejméně dvakrát do měsíce. Ve skutečnosti se však představenstvo schází častěji. Dokumentace související s jednáním orgánů se skládá z pozvánek s programem jednání, vlastních materiálů k projednání a zápisů z jednání. Postup zasedání se řídí jednacími řády. Zasedání představenstva se účastní



zapisovatel, který plní funkci tajemníka společnosti. Zpracování pozvánek, zápisů, materiálů, jejich oběh, schvalování a kontrola úkolů jsou podporovány informačním systémem.

Vztahy s akcionáři

Hypoteční banka důsledně dbá ustanovení obchodního zákoníku ohledně ochrany práv akcionářů a zpřístupňuje jim všechny příslušné informace o společnosti zejména prostřednictvím valné hromady a výroční zprávy, příp. na webových stránkách. Jednací řád valné hromady je konstruován tak, aby umožňoval aktivní výkon práv všech akcionářů. Nejen investoři mají přístup k prospektu emitenta, který podává širokou paletu informací týkajících se chodu společnosti a jejích obchodů. Dne 19. března 2009 rozhodl městský soud o pokračování Squeeze Outu a zapsal usnesení valné hromady do Obchodního rejstříku. Toto usnesení bylo uveřejněno v Obchodním věstníku dne 1. dubna 2009.

Poradní orgány

Výbor pro audit byl zřízen při dozorčí radě Hypoteční banky jako její poradní orgán s vlastním jednacím řádem. Vykonával činnosti dle zadání dozorčí rady a soustřeďoval se zejména na audit, vnitřní kontrolní systém a oblast Compliance. V souvislosti se změnou koncepce činnosti vnitřního auditu pozastavila dozorčí rada činnost Výboru pro audit na svém zasedání dne 15. března 2005. Agenda Výboru pro audit byla rozdělena mezi liniové řízení a dozorčí radu. Toto řešení se osvědčilo. Generální ředitel využívá několik poradních orgánů – Výbor pro kontinuitu podnikání, Cenový výbor a Poradu vedení.

Informační otevřenost

Hypoteční banka plní veškeré informační povinnosti vyplývající z příslušných zákonů. Navíc pravidelně informuje veřejnost o svých



aktivitách, obchodních a hospodářských výsledcích a významných událostech prostřednictvím médií a svých webových stránek. Na nich je také dostupná široká paleta údajů nad zákonný rámec. Uvnitř banky je provozován intranet, díky kterému mají zaměstnanci přístup k řadě informací.

Střet zájmů

Hypoteční banka dbá, aby nedocházelo ke zneužívání vnitřních informací. Současně banka dodržuje bezpečnost zpracovávaných informací, a to jak z hlediska možnosti zneužití informací v obchodě, tak z hlediska ochrany osobních dat a údajů. Úvěry poskytované vedoucím zaměstnancům banky všech stupňů podléhají specifické schvalovací proceduře, která je zakončena schvalováním v představenstvu společnosti. Také je sledována vzájemná propojenost fyzických i právnických osob.

Politika společnosti vůči zainteresovaným stranám

Hypoteční banka se řídí zásadami, které vedou k plnění role dobrého „korporátního“ občana. Hypoteční banka je specializovanou institucí, která poskytuje kvalitní a rychlé služby na míru každému klientovi. Zaměstnancům, kromě spravedlivé odměny za jejich práci, nabízí kvalitní Zaměstnanecký program a příjemné, zdravotně nezávadné pracovní prostředí. Charitativně se podílí na podpoře programu SOS dětských vesniček, což souvisí s její celkovou orientací na podporu bydlení. Investoři si mohou zakoupit hypoteční zástavní listy,

NEJLEPŠÍ PRODUKTY 2007

FinExpert.cz

Doporučeno redakcí *Časopisu*

NEJLEPŠÍ PRODUKTY 2007

OSOBNÍ FINANCE

Doporučeno redakcí *Časopisu*

Osobní finance a FinExpert.cz – nejlepší produkt roku 2007

Nejlepším finančním produktem za rok 2007 se stala Hypotéka on-line.

Redakce specializovaného časopisu Osobní finance a internetového serveru FinExpert.cz uděluje každým rokem ocenění nejlepšímu finančnímu produktu.

kteří již svou podstatou patří mezi bezpečné a velmi transparentní nástroje kapitálového trhu. Marketingové kampaně a vztahy s veřejností a médií jsou vedeny korektně. Celková komunikace ze strany banky odpovídá jejím postojům a její roli na trhu. Mediální obraz společnosti je korektní a pozitivní. Veškerá činnost společnosti a jejích zaměstnanců se řídí zásadami Etického kodexu.

Koncem roku 2005 se Hypoteční banka přihlásila ke Kodexu chování mezi bankami a klienty doporučenému Českou bankovní asociací. Jako první v ČR rovněž přistoupila ke standardizovanému formuláři Evropské unie – k tzv. Code of Conduct (Hypoteční kodex). Díky tomuto formuláři může klient požádat a porovnat podmínky poskytování hypoték ve všech bankách v EU, které se již k využívání Code of Conduct přihlásily.





Rok 2008 byl pro Hypoteční banku dalším rokem vynikajících výsledků

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2008

Hypoteční banka, v roce 2008 opět největší tuzemský poskytovatel hypotečních úvěrů, poskytla občanům v uplynulém roce úvěry za 39,6 miliardy korun. Navzdory celkovému poklesu hypotečního trhu, který poznamenalo meziroční zvolnění poptávky a následně dopady světové finanční krize, Hypoteční banka spolu se svými partnery téměř vyrovnala

nala rekordní obchodní výsledky z roku 2007. Zisk po zdanění dosáhl v roce 2008 výše 1 170,7 milionu korun, což je nejlepší výsledek v historii Hypoteční banky. Výše realizovaných obchodů, dosaženého zisku a bilanční sumy řadí Hypoteční banku mezi největší tuzemské poskytovatele finančních služeb.

Makroekonomické prostředí

V první polovině roku 2008 česká ekonomika pokračovala v úspěšném vývoji předcházejících let. Druhá polovina roku byla ovlivněna počáteční fází finanční krize s následným poklesem hospodářského růstu. Růst HDP



za celý rok 2008 činil 3,1 % oproti 6,0 % v roce 2007. Stavebnictví, které je z pohledu oboru podnikání pro Hypoteční banku klíčové, rostlo v roce 2008 jen o 0,6 %. V roce 2008 bylo dokončeno 38 383 nových bytů, což je o 7,8 % méně než v roce 2007. Očekávané ochlazení tempa nové výstavby v roce 2008 bylo zesíleno nastupující finanční krizí, obzřetnějším přístupem bank při úvěrování developerů a odloženou poptávkou po novém bydlení.

Nezaměstnanost se v roce 2008 vyvíjela příznivě a z 4,8 % na konci roku 2007 klesla meziročně na 4,4 %. Nejistota na trhu práce však brzdila výdaje domácností. Nižší poptávka po tuzemské produkci na domácích a zejména zahraničních trzích vedla na konci roku ke snižování výroby, v důsledku čehož se při rostoucích průměrných mzdách zhoršil trend růstu produktivity práce.

Změny v DPH od 1. 1. 2008 vyvolaly na počátku roku vysokou inflaci dosahující až k hodnotě 7,5 %. Na tento vývoj reagovala ČNB zvýšením 14denní reposazby a následně rostly i sazby finančního trhu. Postupné snižování inflace v průběhu roku nastartovalo opačný vývoj sazeb ČNB i kurzu CZK vůči hlavním světovým měnám. Základní 14denní reposazba ČNB poklesla na konci roku 2008 na hodnotu 2,25 %, kurz CZK vůči EUR klesl ke konci roku 2008 na 26,90 ve srovnání s červencem 2008, kdy kurz činil 22,97.

Třetí a zejména čtvrté čtvrtletí roku 2008 se nesla zcela ve znamení rostoucí nejistoty v bankovním sektoru. Ta ovlivňovala i vývoj sazeb úvěrů. Obavy z rizika i reálných ztrát znemožnily běžné fungování mezibankovního a dluhopisového trhu. To zcela přirozeně vedlo k růstu ceny finančních zdrojů.

Rok 2008 v Hypoteční bance

Hypoteční banka, největší tuzemský poskytovatel hypotečních úvěrů, poskytla v roce 2008 celkem 21 152 hypotečních úvěrů ve výši 39,6 miliard korun. Ve srovnání s rokem 2007 objem poskytnutých úvěrů fyzickým osobám poklesl o 1,8 %, což je s ohledem na 20 % pokles hypotečního trhu vynikající výsledek. Hypoteční banka navýšila svůj tržní podíl, který podle statistik Ministerstva pro místní rozvoj dosáhl hodnoty téměř 33 %, což představuje meziroční růst téměř 6 procentních bodů. Tržní podíl Hypoteční banky společně s Komerční bankou, Českou spořitelnou a Raiffeisenbankou dosáhl téměř 90 %.

Z pohledu typického hypotečního úvěru nedošlo k zásadním změnám. Průměrný úvěr vzrostl z 1,7 na téměř 1,9 milionu korun.

Průměrná doba splatnosti se nepatrně prodloužila na 296 měsíců (necelých 25 let) a průměrný věk žadatele o hypoteční úvěr mírně vzrostl na 34,6 let. Z pohledu účelu byla převážná většina hypotečních úvěrů poskytnuta na nákup nemovitosti.

Rok 2008 byl v Hypoteční bance rokem zásadní změny organizační struktury a způsobu řízení obchodních aktivit. V červenci roku 2008 vznikly nové obchodní útvary v čele s náměstkem generálního ředitele pro věci obchodní. Posláním nového obchodního úseku bylo konsolidovat obchodní činnosti banky a především posílit budování vztahů s obchodními partnery. Rozvoj a posilování obchodních aktivit přesáhly rok 2008 a budou pokračovat i nadále.

Pro Hypoteční banku je klíčovou oblastí spolupráce se Skupinou ČSOB. Vedle synergií v oblasti obchodu a back-office činností je zcela zásadní spolupráce v oblasti refinancování. V době, kdy celý finanční svět postihla krize likvidity, se ukázal skutečný význam členství Hypoteční banky ve stabilní a silné finanční skupině.

Hypoteční banka je již několik let největším emitentem hypotečních zástavních listů v České republice. K 31. prosinci 2008 tvořily hypoteční zástavní listy emitované Hypoteční bankou 31,13 % všech hypotečních zástavních listů v oběhu v ČR. V roce 2008 vydala Hypoteční banka nové hypoteční zástavní listy v objemu 21,9 miliardy korun, čímž k 31. prosinci 2008 zvýšila celkový objem



hypotečních zástavních listů ve své bilanci na nominální hodnotu 87,755 miliardy korun. Celkový objem hypotečních zástavních listů, které Hypoteční banka vydala od roku 1996, dosáhl již výše 122,1 miliardy korun.

Hospodářské výsledky

Vysoce konkurenční boj na trhu hypoték z roku 2007 vystřídal nejistota z průběhu roku 2008. Vliv dopadů daňových reforem počátku roku 2008, vyšší úrokové sazby ve srovnání s předchozími lety, krize na finančních trzích a následná celková ekonomická situace se negativně projevila i v poptávce po nových hypotečních úvěrech. Hypoteční bance se i v době poklesu poptávky po hypotékách a financování bydlení podařilo splnit a mnohdy i významně překročit vytčené finanční cíle.

Hospodářský výsledek banky za rok 2008 podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (EU IFRS) dosáhl před zdaněním hodnoty 1 488 milionů korun a po zdanění 1 171 milionů korun, což znamenalo nárůst o 40 % před zdaněním a 45 % po zdanění oproti roku 2007. Tak jako v předchozích letech se podařilo zvýšit produktivitu práce. Přestože provozní náklady vzrostly o 8 %, ukazatel C/I poklesl z 0,35 v roce 2007 na 0,30 v roce 2008.

Bilanční suma k 31. 12. 2008 vzrostla na 138,2 miliardy korun, což v meziročním srovnání představuje růst o 38 %. Velikostí bilanční sumy se Hypoteční banka řadí mezi šest největších bank v ČR. Převážnou část bilance tvoří hypoteční úvěry fyzickým osobám.

Objem úvěrů a pohledávek za klienty k 31. prosinci 2008 činil 119 813 milionů korun. Podíl klasifikovaných úvěrů se meziročně zvýšil o 0,4 % a na konci roku 2008 činil pouhých 2,64 %. Při řízení rizik banka úzce spolupracuje s ČSOB a jejím většinovým vlastníkem KBC Bank NV. I v roce 2008 banka maximálně využívala služeb registrů klientských informací CBCB a CRÚ. Základní kapitál byl rozhodnutím valné hromady z prosince 2007 v březnu 2008 navýšen o 1 618 milionů korun a k 31. prosinci 2008 činil 5 076 milionů korun.

Stav majetku

Celkový objem nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení Hypoteční banky dosáhl k 31. prosinci 2008 výše 173 milionů korun. Nehmotná aktiva banky, tvořená z 95 % softwarem, činila v zůstatkové



hodnotě 26 milionů korun, což představuje meziroční nárůst o 18 %. Hodnota pozemků, budov a zařízení činila v zůstatkové hodnotě 147 milionů korun, což znamená meziroční pokles o 6 %. Podíl nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení na celkových aktivech banky byl k poslednímu dni v roce 0,13 %. Hypoteční banka plánovala v roce 2008 prodej čtyř budov, který s ohledem na nabídkovou cenu nemovitostí odložila na dobu, kdy prodej přinese bance vyšší výnos.

Obchodní strategie

Hypoteční banka je první a prakticky jedinou bankou specializovanou na hypoteční úvěry v ČR. Specializace je pilířem vynikajících výsledků posledních několika let. Již v průběhu roku 2007 se Hypoteční banka stala lídrem českého hypotečního trhu, v roce 2008 pak dále zvýšila svůj odstup od konkurence.



Klíčem k úspěchu je multibrandový obchodní model, kdy úvěry Hypoteční banky jsou vedle její vlastní obchodní sítě nabízeny klientům i v sítích strategických obchodních partnerů. K již osvědčeným partnerům ČSOB, Poštovní spořitelně a Citibank přibyly na jaře 2008 i Česká pojišťovna a ING Životní pojišťovna. Ve druhé polovině roku 2008 Hypoteční banka zahájila práce na přípravě společného projektu s Českomoravskou stavební spořitelnou, jejichž výsledkem bude Hypotéka od Lišky, která bude uvedena na trh v roce 2009.

V polovině roku 2008 Hypoteční banka mírně upravila svoji pobočkovou síť, respektive hypoteční kanceláře transformovala na pobočky. Ke konci roku 2008 tvořilo pobočkovou síť Hypoteční banky 13 regionálních poboček a 16 poboček. Vedle vlastní pobočkové sítě má Hypoteční banka celkem 40 poradenských míst na území celé ČR. Poradenská místa jsou nezávislé obchodní jednotky, s nimiž má Hypoteční banka vesměs exkluzivní spolupráci a z ní vyplývající oboustranné výhody.

Neméně důležitá je pro Hypoteční banku i spolupráce s externími obchodními partnery. V roce 2008 Hypoteční banka rozšířila počet spolupracujících partnerů z řad fyzických i právnických osob. Dlouhodobá spolupráce získala charakter partnerství.

Pro Hypoteční banku jsou klíčoví klienti. Specializace Hypoteční banky umožňuje dokonale jim porozumět a naplnit jejich potřeby, preference a očekávání. Je potěšitelné, že klienti vnímají Hypoteční banku jako specialistu a vyhledávaného partnera v oblasti financování bydlení. Právě klientům



nároky na spotřebu energie a své zaměstnance vede ke třídění odpadů přímo na pracovištích banky. Kromě běžného odpadu dbá i na separaci použitého spotřebního materiálu z tiskáren, faxů, kopírek apod.

Hypoteční banka i v roce 2008 pokračovala v charitativní pomoci SOS dětským vesničkám. Z každé uzavřené úvěrové smlouvy odvádí ve prospěch SOS vesniček 20 Kč. V roce 2008 tak přispěla na konto SOS vesniček částkou 423 040 korun. Od počátku spolupráce v roce 2001 Hypoteční banka přispěla dětem bez tradičního rodinného zázemí částkou bezmála 2 milionů korun. Hypoteční banka tak i v dětském světě naplňuje své poslání „Pomáháme našim klientům bydlet“.

Vize pro rok 2009

V roce 2009 bude Hypoteční banka pokračovat v úspěšném působení na českém hypotečním trhu. I přes nepříznivou prognózu ekonomického vývoje v roce 2009 s možným dopadem na trh bydlení plánuje Hypoteční banka zvyšovat svůj zisk. I nadále chce být jedničkou hypotečního trhu, bude posilovat osvědčený multibrandový model a jako specialista nabídne svým klientům a obchodním partnerům ty nejlepší hypoteční úvěry.



Na počátku roku 2009 banka zahájila spolupráci s Českomoravskou stavební spořitelnou a uvedla na trh Hypotéku po webu, která klientům umožní uzavřít hypoteční úvěr prostřednictvím Internetu. Hypoteční banka bude dále posilovat partnerství s externími spolupracovníky banky. Produktové portfolio bude optimalizovat tak, aby zcela pokrývalo potřeby klientů. Hypoteční banka bude podporovat růst svých zaměstnanců, jejichž prostřednictvím bude naplňovat svoji vizi, poslání a posilovat své hodnoty.



WebTop 100 za rok 2008

Internetové stránky Hypoteční banky byly oceněny jako nejlepší v oboru „Finance“.

WebTop100 je projekt, který umožňuje srovnání kvality webů českých firem, které tak získají cenné podněty pro své další zlepšování.

jsou určeny komunikační kampaně, kde klíčovým sdělením zůstává specializace banky.

V roce 2008 Hypoteční banka obdržela tři významná ocenění. Od redakce časopisu Osobní finance a internetového magazínu FinExpert.cz za Nejlepší produkt, kterým se stala Hypotéka on-line. V soutěži Zlatá koruna zvítězila Hypoteční banka v kategorii Hypotéky



se službou Dálkový přístup do katastru nemovitostí. Internetové stránky banky byly opakovaně oceněny jako nejlepší v kategorii finančních institucí v soutěži WebTop100.

Klíčová role zaměstnanců

Ke konci roku 2008 pracovalo v Hypoteční bance 443 zaměstnanců, což je o 4 % více než na konci roku 2007. V průběhu roku 2008 se výše mezd zaměstnanců banky vyvíjela v souladu se mzdami na bankovním trhu práce. Mzdu zároveň doplnil Zaměstnanecký program, který v roce 2008 nabídl pracovníkům nejrůznější benefity jak přímo od zaměstnavatele, tak i od jiných společností Skupiny ČSOB. O kvalitě personální politiky navíc svědčí i minimální fluktuace zaměstnanců.

Prioritou zaměstnanecké politiky je oblast vzdělávání. Hypoteční banka pro zaměstnance organizuje, ať již sama za pomoci svých lektorů, nebo prostřednictvím Skupiny ČSOB či externích dodavatelů, různá odborná školení, workshopy a jazykové kurzy.

Hypoteční banka umožňuje svým zaměstnancům odborný i osobní růst. Firemní kultura Hypoteční banky byla obohacena o firemní hodnoty, na jejichž principech komunikace a žití se podíleli sami zaměstnanci.

Odpovědný přístup

Hypoteční banka se řadí mezi organizace, které vnímají odpovědnost za životní prostředí jako prioritu. Snaží se minimalizovat své

Obsah finanční části

42	Zpráva o kontrolní činnosti dozorčí rady	78	Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
43	Zpráva nezávislých auditorů	82	Efektivní organizační struktura
45	Rozvaha k 31. 12. 2008	83	Analýza finančních výsledků
46	Výkaz zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2008	87	Doplňující informace podle legislativních požadavků
46	Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2008	97	Zakladatelská smlouva a stanovy společnosti
47	Přehled o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2008	99	Obchodní místa Hypoteční banky
48	Příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2008		Kontaktní údaje

Zpráva o kontrolní činnosti dozorčí rady

Dozorčí rada v průběhu roku 2008 pracovala ve stejném složení. V srpnu 2008 byl do dalšího pětiletého funkčního období kooptován dosavadní předseda dozorčí rady Philippe Moreels.

Dozorčí rada se pravidelně scházela v souladu se stanovami společnosti. V roce 2008 se sešla celkem čtyřikrát a na svých jednáních se v souladu se schváleným ročním plánem pravidelně zabývala mj. výsledky hospodaření banky a vývojem klasifikovaných úvěrů, sledovala přípravu obchodního a finančního plánu banky, jakož i aktualizovanou strategii Hypoteční banky, agendu řízení rizik, zprávu compliance, výsledky činnosti vnitřního auditu a nejvýznamnější právní spory vedené bankou. Následně také přezkoumala Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami.

Členové dozorčí rady se zúčastnili řádné valné hromady banky konané v dubnu 2008.

Pozornost byla věnována oblasti Corporate Governance, vnějšímu auditu, a v detailní míře rovněž i vývoji obchodů a hospodaření banky, jakož i kvalitě úvěrového portfolia. Dozorčí rada se trvale zabývá i otázkami kooperace v rámci Skupiny ČSOB. Dozorčí rada byla představenstvem informována o všech zásadních otázkách vývoje společnosti a byl jí umožněn řádný výkon dozorčí funkce.

Spolupráce a komunikace mezi dozorčí radou a představenstvem byla obdobně jako v minulých letech zabezpečena účastí členů představenstva na jednáních dozorčí rady a pravidelným setkáváním předsedy dozorčí rady a předsedy představenstva. Vzájemná komunikace byla rovněž posílena umístěním sídla Hypoteční banky do budovy v Radlicích a jejím sdílením s mateřskou společností.

Dozorčí rada se seznámila s účetní závěrkou auditovanou auditorskou firmou Ernst & Young Audit, s.r.o., ze dne 6. března 2009 a s výrokem auditora, který skončil bez výhrad.

Dozorčí rada s potěšením konstatuje, že i přes zhoršení hospodářské situace v České republice v druhé polovině roku 2008 a objektivní pokles trhu oproti roku 2007 vynaložené úsilí představenstva banky, manažerů a všech zaměstnanců banky přineslo svůj výsledek. Stanovené úkoly finančního plánu byly překročeny a hospodaření banky skončilo za rok 2008 ziskem – podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve výši 1 170,7 mil. Kč.

Na základě výše uvedených skutečností předložila dozorčí rada valné hromadě akcionářů Hypoteční banky, a.s., tento návrh:

1. Dozorčí rada v souladu se Zprávou nezávislých auditorů akcionářům Hypoteční banky, a.s., vypracovanou auditorskou firmou Ernst & Young Audit, s.r.o., ze dne 6. března 2009, nemá výhrady k ověřené účetní závěrce společnosti za rok 2008 (rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích, příloha účetní závěrky).
2. Při posuzování činnosti společnosti, které dozorčí radě ukládají právní předpisy a stanovy společnosti, nebyly dozorčí radou v činnosti Hypoteční banky, a.s., shledány nedostatky.
3. V souladu s § 66a, odst. 10 Obchodního zákoníku dozorčí rada přezkoumala Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami a nemá k ní výhrady.
4. Dozorčí rada doporučuje valné hromadě schválit roční účetní závěrku Hypoteční banky, a.s., k 31. prosinci 2008 včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2008 tak, jak ho valné hromadě předkládá představenstvo.

Schváleno dozorčí radou dne 16. března 2009.

Za dozorčí radu společnosti Hypoteční banka, a.s.



Philippe Moreels
předseda dozorčí rady

Zpráva nezávislých auditorů



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti Hypoteční banka, a.s.:

- I. Ověřili jsme účetní závěrku společnosti Hypoteční banka, a.s., k 31. prosinci 2008 uvedenou na stranách 45 - 77, ke které jsme 6. března 2009 vydali výrok následujícího znění:

„Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti Hypoteční banka, a.s. („Banka“), která zahrnuje rozvahu sestavenou k 31. prosinci 2008, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a přehled o peněžních tocích za období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008 a přílohu, včetně popisu používaných významných účetních metod. Údaje o Hypoteční bance, a.s., jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Za sestavení účetní závěrky v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatými právem Evropské unie a za věrné zobrazení skutečností v ní odpovídá statutární orgán Banky. Jeho odpovědností je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním účetní závěrky a věrným zobrazením skutečností v ní tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět účetní odhady, které jsou s ohledem na danou situaci přiměřené.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně toho, jak auditor posoudí rizika, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlédne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení účetní závěrky a věrné zobrazení skutečností v ní. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit zahrnuje též posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením Banky i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace jsou dostatečné a vhodné a jsou přiměřeným základem pro vyjádření výroku auditora.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka ve všech významných souvislostech věrně a poctivě zobrazuje aktiva, pasiva a finanční situaci Banky k 31. prosinci 2008, výsledky jejího hospodaření a peněžní toky za období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatými právem Evropské unie.“



- II. Ověřili jsme též soulad výroční zprávy s výše uvedenou účetní závěrkou. Za správnost výroční zprávy je zodpovědné vedení společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných souvislostech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Účetní informace obsažené ve výroční zprávě jsme sesouhlasili s informacemi uvedenými v účetní závěrce k 31. prosinci 2008. Jiné než účetní informace získané z účetní závěrky a z účetních knih společnosti jsme neověřovali. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou účetní informace uvedené ve výroční zprávě ve všech významných souvislostech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

- III. Prověřili jsme dále věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Hypoteční banka, a.s., k 31. prosinci 2008 uvedené ve výroční zprávě na stranách 78 - 81. Za sestavení této zprávy o vztazích je zodpovědné vedení společnosti Hypoteční banka, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedené prověrky stanovisko k této zprávě o vztazích.

Prověrku jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy vztahujícími se k prověrce a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, abychom plánovali a provedli prověrku s cílem získat střední míru jistoty, že zpráva o vztazích neobsahuje významné nesprávnosti. Prověrka je omezena především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto prověrka poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit zprávy o vztazích jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Hypoteční banka, a.s., k 31. prosinci 2008.

Ernst & Young

Ernst & Young Audit, s.r.o.
osvědčení č. 401
zastoupený

D. Burnham

Douglas Burnham
partner

Michaela Kubíková

Michaela Kubíková
auditor, osvědčení č. 1810

22. dubna 2009
Praha, Česká republika

A member firm of Ernst & Young Global Limited
Ernst & Young Audit, s.r.o. with its registered office at Karlovo náměstí 10, 120 00 Prague 2,
has been incorporated in the Commercial Register administered by the Municipal Court
in Prague, Section C, entry no. 88504, under Identification No. 26704153.

Rozvaha k 31. 12. 2008

	Pozn.	31. 12. 2008 mil. Kč	31. 12. 2007 mil. Kč
Aktiva			
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	12	17	50
Investiční cenné papíry	13	1 326	3 788
Úvěry a pohledávky za bankami	14	16 804	5
Úvěry a pohledávky za klienty	15	119 813	96 375
Nehmotná aktiva	16	26	22
Pozemky, budovy a zařízení	16	147	157
Ostatní aktiva	17	39	18
Náklady a příjmy příštích období		5	2
Aktiva celkem		138 177	100 417
Závazky			
Závazky vůči bankám	18	19 472	7 296
Závazky vůči klientům	19	594	1 578
Závazky z dluhových cenných papírů	20	100 558	80 591
Ostatní závazky	22	219	148
Odložená daň	11	41	5
Závazek ze splatné daně z příjmů		58	23
Podřízený dluh	21	0	219
Závazky celkem		120 942	89 860
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	23	5 076	3 458
Emisní ážio		7 864	3 981
Rezervní fondy		168	127
Fondy z přecenění		-3	-9
Nerozdělený zisk		4 130	3 000
Vlastní kapitál celkem		17 235	10 557
Závazky a vlastní kapitál celkem		138 177	100 417

Účetní závěrka byla sestavena dne 6. 3. 2009.

Výkaz zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2008

	Pozn.	31. 12. 2008 mil. Kč	31. 12. 2007 mil. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	5	5 695	3 897
Náklady na úroky a podobné náklady	5	-3 681	-2 358
Výnosy z poplatků a provizí	6	319	269
Náklady na poplatky a provize	6	-22	-14
Ostatní provozní výnosy	7	37	75
Ostatní provozní náklady	7	-11	-20
Správní náklady	8	-683	-649
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	10	-166	-137
Zisk před zdaněním		1 488	1 063
Daň z příjmů	11	-317	-258
Čistý zisk za účetní období		1 171	805
Základní a zřetěžený zisk na akcii (v Kč na akcii)	23	126,50	116,40

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2008

	Základní kapitál mil. Kč	Emisní ážio mil. Kč	Rezervní fondy mil. Kč	Fondy z přecenění mil. Kč	Nerozdělený zisk mil. Kč	Celkem mil. Kč
Zůstatek k 1. 1. 2007	3 458	3 981	94	-1	2 228	9 760
Čistý zisk	0	0	0	0	805	805
Realizovatelné cenné papíry – čistá ztráta z přecenění účtovaná přímo do kapitálu	0	0	0	-8	0	-8
Realizovatelné cenné papíry – čistý zisk převedený do zisku za období	0	0	0	0	0	0
Celkový čistý zisk za účetní období	0	0	0	-8	805	797
Příděl do rezervního fondu	0	0	33	0	-33	0
Zůstatek k 31. 12. 2007	3 458	3 981	127	-9	3 000	10 557
Čistý zisk	0	0	0	0	1 171	1 171
Realizovatelné cenné papíry – čistá ztráta z přecenění účtovaná přímo do kapitálu	0	0	0	0	0	0
Realizovatelné cenné papíry – čistý zisk převedený do zisku za období	0	0	0	6	0	6
Celkový čistý zisk za účetní období	0	0	0	6	1 171	1 177
Emise akcií	1 618	3 883	0	0	0	5 501
Příděl do rezervního fondu	0	0	41	0	-41	0
Zůstatek k 31. 12. 2008	5 076	7 864	168	-3	4 130	17 235

Přehled o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2008

	Pozn.	2008 mil. Kč	2007 mil. Kč
Peněžní tok z provozní činnosti			
Zisk před zdaněním		1 488	1 063
Opravné položky k úvěrům	10	148	137
Opravné položky k pozemkům, budovám a zařízení	16	18	0
Odpisy	16	37	38
Amortizace diskontů bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných k refinancování		-77	-101
Amortizace diskontů a ostatní úpravy vydaných cenných papírů		3 143	2 160
Čistá ztráta (zisk) z prodeje pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv		0	10
(Zvýšení)/snížení provozních aktiv			
Úvěry a pohledávky za bankami		-16 794	0
Úvěry a pohledávky za klienty		-23 586	-31 623
Ostatní aktiva	17, 12	12	-44
Náklady a příjmy příštích období		-2	1
Zvýšení/(snížení) provozních závazků			
Závazky vůči bankám (termínované)		12 419	6 363
Závazky vůči klientům	19	-984	1 111
Ostatní závazky včetně daňových závazků		63	-31
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním daní z příjmu			
Čistý peněžní tok ze splatné daně z příjmů		-247	-260
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		-24 362	-21 176
Peněžní tok z investiční činnosti			
Nákup investičních cenných papírů		-490	-5 819
Nákup pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv	16	-53	-41
Příjmy z prodeje investičních cenných papírů		2 045	5 541
Příjmy z prodeje hmotného a nehmotného majetku		2	3
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		1 504	-316
Peněžní tok z finanční činnosti			
Navýšení základního kapitálu	23	5 501	0
Vydání dluhových cenných papírů		26 905	35 965
Splacení dluhových cenných papírů		-10 073	-13 708
Splacení podřízeného dluhu	21	-219	0
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		22 114	22 257
Zvýšení/(snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		698	-67
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ke konci období	25	-46	698
Provozní peněžní toky z úroků			
Úrok placený		3 430	1 818
Úrok přijatý		5 533	3 838

Příloha účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2008

1 Všeobecné informace

Hypoteční banka, a.s. (dále „Banka“), vznikla dne 10. 1. 1991. Má sídlo v Praze, na adrese Radlická 333/150, PSČ 150 57, Praha 5, a člení se na ústředí a 29 poboček (z toho 13 regionálních). Zahraniční pobočky Banka nemá.

Od svého vzniku v České republice působila Hypoteční banka jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru ve východních Čechách pod obchodní firmou „AGROBANKA v Hradci Králové, akciová společnost“, která s účinností od 1. 1. 1993 změnila obchodní firmu na „Regiobanka, akciová společnost“. V červnu 1994 došlo ke změně majoritního akcionáře banky, kterým se stala Investiční a Poštovní banka, a.s., a Banka se tak začlenila do její finanční skupiny.

V roce 1995 se Banka postupně začala měnit z univerzální banky na specializovaný hypoteční ústav. V souvislosti s tím změnila Banka v prosinci 1994 i svou obchodní firmu na „Českomoravská hypoteční banka, a.s.“ a přesunula své sídlo z Hradce Králové do Prahy. Povolení ČNB k vydávání hypotečních zástavních listů získala Banka již v září 1995.

V červnu roku 2000 došlo k další významné změně majoritního akcionáře, když dne 19. 6. 2000 získala Československá obchodní banka, a.s. („ČSOB“) 55,3 % akcií, a tím i majoritní podíl v Bance. ČSOB postupně navýšila základní kapitál Banky a její podíl činil k 31. 12. 2008 99,90 %. V poskytování hypotečních úvěrů spolupracuje Banka s ČSOB.

Valná hromada Banky konaná 27. 7. 2005 rozhodla o změně obchodní firmy na Hypoteční banka, a.s., s účinností od 1. 1. 2006 z předchozí obchodní firmy Českomoravská hypoteční banka, a.s.

Předmětem činnosti Banky je poskytování hypotečních úvěrů a úvěrů na ně navazujících včetně ostatních bankovních činností a služeb nezbytných k realizaci hypotečních obchodů v souladu se zákonem o bankách. Dále pak i vydávání hypotečních zástavních listů podle zvláštního zákona.

Banka se profiluje jako specializovaná banka s celostátní působností, jejíž hlavní obchodní činností je poskytování hypotečních úvěrů. Je první českou bankou, která získala povolení vydávat hypoteční zástavní listy a je jejich největším emitentem.

Výroční zprávy a další informace o Bance jsou k dispozici na webových stránkách www.hypotecnibanka.cz.

ČSOB působí na dvou národních trzích, českém a slovenském. Je největší bankou v České republice a ve střední Evropě měřeno hodnotou aktiv. Jako univerzální banka nabízí plný rozsah bankovních služeb pro fyzické osoby a firmy. Významným mezníkem v historii ČSOB byla její privatizace v červnu 1999, kdy se majoritním vlastníkem ČSOB stala belgická KBC Bank NV.

ČSOB má sídlo v Praze 5-Radlická 333/150, PSČ 150 57.

KBC Bank NV je mateřskou společností ČSOB.

Výroční zprávy a další informace o ČSOB jsou k dispozici na webových stránkách www.csob.cz.

Akcie Banky jsou obchodovatelné v RM-Systému, nicméně roční objem obchodů je zanedbatelný. Valná hromada konaná dne 19. 9. 2005 rozhodla o přechodu akcií minoritních akcionářů na hlavního akcionáře, ve smyslu Obchodního zákoníku, ke kterému z důvodu přerušení řízení o zápisu do Obchodního rejstříku Městským soudem v Praze dosud nedošlo.

2 Důležité účetní postupy

(a) Základní zásady vedení účetnictví

Účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví – International Financial Reporting Standards – přijatými Evropskou unií (EU IFRS). Účetní závěrka byla sestavena na základě ocenění v pořizovacích cenách upravených o přecenění realizovatelných finančních aktiv.

Částky v účetní závěrce jsou vykázány v milionech českých korun (mil. Kč), není-li uvedeno jinak. Banka je zahrnuta v konsolidované účetní závěrce mateřské společnosti, Československé obchodní banky, a.s., sestavené podle EU IFRS. Banka nevlastní žádné investice do dceřiných nebo přidružených společností.

Příprava účetní závěrky v souladu s EU IFRS vyžaduje použití určitých zásadních účetních odhadů a předpokladů uplatněných vedením Banky při aplikaci účetních postupů Banky. Oblasti vyžadující vysoký stupeň uplatnění úsudku vedení Banky, komplexní oblasti nebo oblasti, ve kterých jsou odhady a předpoklady významné ve vztahu k účetní závěrce Banky, jsou popsány v poznámce 4.

(b) Vykazování podle segmentu

Oborový segment je rozpoznatelná složka Banky, která se zabývá poskytováním produktů nebo služeb a která čelí rizikům a dosahuje výnosnosti odlišné od rizik a výnosnosti jiných oborů činnosti. Územní segment se zabývá poskytováním výrobků nebo služeb v dílčím ekonomickém prostředí a působí v prostředí takových rizik a dosahuje takové výnosnosti, které jsou odlišné od rizik a výnosnosti segmentů působících v jiných ekonomických prostředích.

(c) Cizí měny

Položky zahrnuté v účetní závěrce Banky jsou oceňovány s použitím měny primárního ekonomického prostředí, ve kterém Banka vyvíjí svou činnost („funkční měna“). Banka předkládá svoji účetní závěrku v korunách českých, které jsou funkční měnou a zároveň měnou vykazování Banky.

Transakce v cizích měnách jsou přepočteny do funkční měny s použitím směnných kurzů platných ve dnech uskutečnění transakcí. Kurzové zisky nebo ztráty vznikající z vypořádání těchto transakcí nebo z přepočtu peněžních aktiv nebo závazků uvedených v cizích měnách jsou k rozvahovému dni vykázány ve výkazu zisku a ztráty.

(d) Finanční aktiva

Banka klasifikuje finanční aktiva s obvyklým termínem dodání do následujících kategorií: úvěry a pohledávky, finanční aktiva držená do splatnosti a realizovatelná finanční aktiva. Klasifikace závisí na účelu, pro který byla finanční aktiva pořízena.

Nákupy a prodeje finančních aktiv se vykazují k datu vypořádání obchodu. Při použití data vypořádání je finanční aktivum v rozvaze zaúčtováno nebo odúčtováno ke dni, kdy je fyzicky převedeno na Banku nebo z Banky. Datum, ke kterému Banka vstupuje do smluvního vztahu v rámci nákupu finančního aktiva nebo datum, ke kterému Banka ztrácí kontrolu nad smluvními právy na základě prodeje tohoto finančního aktiva, se obecně nazývá „datum uskutečnění obchodu“.

Pro realizovatelná finanční aktiva se pohyby reálné hodnoty mezi „datem uskutečnění obchodu“ a „datem vypořádání“ v souvislosti s nákupy a prodeji vykazují ve Fondech z přecenění.

Výchozí zaúčtování finančního aktiva je provedeno v reálné hodnotě plus transakční náklady. Finanční aktiva jsou odúčtována z rozvahy, jestliže právo obdržet peněžní toky z finančních aktiv vypršelo nebo bylo převedeno a Banka převedla v podstatě veškerá rizika a odměny plynoucí z vlastnictví.

Úvěry a pohledávky

Úvěry a pohledávky jsou nederivátová finanční aktiva s danými nebo předpokládanými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Vznikají tehdy, když Banka poskytne peněžní prostředky, zboží nebo služby přímo dlužníkovi, aniž by plánovala s pohledávkou obchodovat.

Úvěry a pohledávky jsou následně vykazovány v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry, snížené o výši ztráty ze znehodnocení. Úrokové výnosy z úvěrů a pohledávek jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“. Ztráty ze znehodnocení z úvěrů jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv“.

Finanční aktiva držená do splatnosti

Finanční aktiva držená do splatnosti jsou nederivátová finanční aktiva s danými nebo předpokládanými platbami a s pevnou splatností, které vedení Banky zamýšlí a zároveň je schopno držet až do jejich splatnosti.

Finanční aktiva držená do splatnosti jsou následně vykazována v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Výnosy z finančních aktiv držených do splatnosti jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Realizovatelná finanční aktiva

Realizovatelná finanční aktiva jsou držena s úmyslem držby po neomezenou dobu, která mohou být prodána v důsledku řízení likvidity, změn úrokových sazeb, směnných kurzů nebo cen akciových nástrojů. Realizovatelná finanční aktiva představují finanční aktiva, která nesplňují charakteristiku finančních aktiv v reálné hodnotě vykázaných do zisku nebo ztráty, úvěrů a pohledávek ani finančních aktiv držených do splatnosti.

Realizovatelná finanční aktiva jsou následně vykazována v reálné hodnotě. Nerealizované zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty cenných papírů klasifikovaných jako realizovatelné se vykazují ve vlastním kapitálu, realizované zisky a ztráty jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Ostatní provozní výnosy“. V případě, že cenné papíry klasifikované jako realizovatelné jsou prodány nebo dojde ke snížení jejich hodnoty, kumulované úpravy reálné hodnoty jsou zahrnuty do výkazu zisku a ztráty jako zisky a ztráty z realizovatelných cenných papírů. Úrokové výnosy z realizovatelných aktiv jsou vypočteny s použitím efektivní úrokové míry a jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Reálné hodnoty kótovaných finančních aktiv jsou založeny na aktuální poptávce. Pokud trh pro určité finanční aktivum není aktivní (a v případě nekótovaných cenných papírů), reálnou hodnotu určuje Banka za použití oceňovacích technik. Tyto techniky představují například použití nedávno realizovaných transakcí za obvyklých obchodních podmínek, odkazování na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě totožné, analýza diskontovaných peněžních toků a expertní metody.

(e) Zápočet finančních aktiv a finančních závazků

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vzájemně započteny a v čisté částce vykázány v rozvaze pouze v případě, kdy má Banka právně vymahatelný nárok vykázané částky započíst a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.

(f) Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech nástrojů oceňovaných zůstatkovou hodnotou jsou vykazovány s využitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku a alokace úrokového výnosu nebo úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy prostřednictvím očekávané doby trvání finančního nástroje nebo případně kratšího období na čistou účetní hodnotu finančního aktiva nebo finančního závazku.

Při výpočtu efektivní úrokové míry Banka odhadne peněžní toky s uvážením všech smluvních podmínek finančního nástroje (například předplacené, call a podobné opce), ale nebere v úvahu budoucí úvěrové ztráty. Výpočet zahrnuje všechny poplatky a úroky, které jsou placeny nebo přijaty mezi smluvními stranami a které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry, transakční náklady a všechny ostatní prémie a diskonty.

Poté, co je finanční aktivum nebo skupina podobných finančních aktiv odepsána z důvodu ztráty ze snížení hodnoty, je zaúčtován úrokový výnos s použitím úrokové míry používané k diskontování budoucích peněžních toků za účelem ocenění ztráty ze snížení hodnoty.

(g) Výnosy a náklady z poplatků a provizí

Poplatky a provize jsou obecně vykázány jako časově rozlišené podle okamžiku poskytnutí služby. Pro úvěry, které budou pravděpodobně vyčerpany, jsou veškeré inkrementální poplatky a provize časově rozlišené a vykázány jako úprava efektivní úrokové sazby úvěru. Poplatky a provize, které inkrementální nejsou, vzniklé z transakcí pro třetí stranu, nebo poplatky za jednorázové transakce a podobně jsou vykázány při uzavření podkladové transakce.

(h) Znehodnocení finančních aktiv

Finanční aktiva účtovaná v zůstatkové hodnotě

Ke každému rozvahovému dni Banka posuzuje, zda existují objektivní důkazy potvrzující, že hodnota finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv byla snížena. Hodnota finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv se snížila nebo ke ztrátám ze snížení hodnoty došlo pouze tehdy, když existuje objektivní důkaz snížení hodnoty v důsledku jedné nebo více událostí, ke kterým došlo po prvotním zaúčtování aktiva („ztrátová událost“), a když tato ztrátová událost (nebo události) má dopad na odhadované budoucí peněžní toky finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv, které lze spolehlivě odhadnout. Objektivní důkazy o tom, že došlo ke snížení hodnoty finančního aktiva nebo skupiny aktiv, zahrnují zjištělé informace, které má držitel aktiva k dispozici a které svědčí o:

- (a) významných finančních problémech emitenta nebo dlužníka;
- (b) porušení smlouvy, jako např. prodlení s platbami úroků nebo jistiny či jejich nezaplacení;
- (c) úlevě udělené věřitelem dlužníkovi z ekonomických či jiných právních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka, kterou by jinak věřitel neudělil;
- (d) pravděpodobnosti konkurzu či jiné finanční restrukturalizaci dlužníka;
- (e) zániku aktivního trhu pro toto finanční aktivum z důvodu finančních potíží; nebo zjištělých údajích značících, že došlo k měřitelnému poklesu odhadovaných budoucích peněžních toků ze skupiny finančních aktiv od doby prvotního zaúčtování těchto aktiv, přestože zatím není možné tento pokles zjistit u jednotlivých finančních aktiv ve skupině včetně:
 - i) nepříznivých změn v platební situaci dlužníků ve skupině; nebo
 - ii) hospodářských podmínek, které korelují s prodleními u aktiv ve skupině.

Banka nejprve posoudí, zda individuálně existuje objektivní důkaz o snížení hodnoty pro individuálně významná finanční aktiva, a individuálně nebo společně pro finanční aktiva, která nejsou individuálně významná. Jestliže Banka zjistí, že neexistuje žádný objektivní důkaz o snížení hodnoty individuálně hodnoceného aktiva, ať již je významné nebo nikoli, zahrne toto aktivum do skupiny finančních aktiv s podobnými charakteristikami úvěrových rizik a společně je posoudí ohledně snížení hodnoty. Aktiva, která jsou jednotlivě posuzována ohledně snížení hodnoty, a u kterých je nebo nadále bude účtována ztráta ze snížení hodnoty, nejsou ve společném posuzování snížení hodnoty zahrnuta.

Jestliže existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty u úvěrů a jiných pohledávek nebo investic držených do splatnosti, jež jsou vedeny v zůstatkové hodnotě, výše ztráty se měří jako rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků (vyjma budoucích úvěrových ztrát, ke kterým nedošlo) diskontovaných původní efektivní úrokovou mírou finančního aktiva. Účetní hodnota aktiva se snižuje s použitím účtu opravné položky. Částka ztráty se zaúčtuje do zisku nebo do ztráty.

Pokud má úvěr, pohledávka nebo finanční aktivum držené do splatnosti pohyblivou úrokovou sazbu, jako diskontní sazba pro ocenění jakékoli ztráty ze snížení hodnoty se použije stávající efektivní úroková míra stanovená podle dané smlouvy.

Výpočet současné hodnoty očekávaných budoucích peněžních toků zajištěného finančního aktiva zohledňuje peněžní toky, které mohou plynout ze zabavení zajištěného aktiva snížené o náklady na získání a prodej zajištění.

Pro účely kolektivního posouzení snížení kvality jsou finanční aktiva seskupována na základě podobných rysů úvěrových rizik svědčících o dlužníkově schopnosti zaplatit celou splatnou částku podle smluvních podmínek (např. na základě zhodnocení úvěrového rizika nebo procesu třídění, který posuzuje typ aktiva, průmyslového odvětví, zeměpisného umístění, typu zajištění, stavu po splatnosti a jiných relevantních faktorů). Vybrané rysy jsou relevantní odhadům budoucích peněžních toků skupiny těchto aktiv tím, že svědčí o dlužníkově schopnosti zaplatit celou splatnou částku podle smluvních podmínek posuzovaného aktiva.

Budoucí peněžní toky ve skupině finančních aktiv, které jsou kolektivně posuzovány z hlediska snížení hodnoty, jsou odhadovány na základě smluvních peněžních toků z aktiv ve skupině a na základě historické zkušenosti se ztrátou u aktiv s charakteristikami úvěrového rizika s podobnými skupinovými rysy. Historická zkušenost se ztrátou je přizpůsobena na základě běžných dostupných údajů za účelem zohlednění účinků současných podmínek, které neovlivnily období, ke kterému je historická zkušenost vztažena, a za účelem odstranění účinků podmínek historického období, které v současnosti neexistují.

Odhady změn budoucích peněžních toků odrážejí změny v souvisejících zjiitelných údajích za různá období (jako jsou např. změny v míře nezaměstnanosti, v cenách nemovitostí a komodit, v platební situaci nebo jiných faktorech, které svědčí o vzniklých ztrátách ve skupině a o jejich velikosti) a jsou s těmito změnami řízené konzistentní. Metodika a předpoklady použité pro odhad budoucích peněžních toků jsou pravidelně přezkoumávány s cílem zmenšit rozdíly mezi odhady ztrát a skutečnými ztrátami.

Pokud je to možné, banka preferuje restrukturalizaci úvěru před přistoupením k realizaci zajištění úvěru. Restrukturalizace úvěrů může znamenat změny ve splátkovém kalendáři nebo změny v úvěrových podmínkách. Banka průběžně vyhodnocuje, zda věřitel plní veškeré podmínky úvěru po restrukturalizaci a zda je pravděpodobné získání všech budoucích plnění, tj. zda nedošlo ke snížení hodnoty restrukturalizovaných úvěrů.

Pokud je úvěr nedobytný, je odepsán proti související opravné položce vytvořené na snížení hodnoty tohoto úvěru. Úvěry jsou odepsány po ukončení všech nezbytných procedur a po určení částky ztráty. Následné výnosy z dříve odepsaných úvěrů snižují ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv ve výkazu zisku a ztráty.

Pokud v následujícím účetním období ztráta ze snížení hodnoty poklesne a tento pokles je možné objektivně vztáhnout k události, která nastala po rozpoznání snížení hodnoty (jako např. zvýšení úvěrového ratingu dlužníka), bude tato událost vykázána ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční aktiva účtovaná v reálné hodnotě

Ke každému rozvahovému dni Banka posuzuje, zda existují objektivní důkazy potvrzující, že hodnota finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv byla snížena. V případě investice do majetkového nástroje klasifikovaného jako realizovatelné finanční aktivum je objektivním důkazem snížení hodnoty významný nebo dlouhotrvající pokles reálné hodnoty pod jeho pořizovací hodnotu.

Pokud existují nějaké takové důkazy v případě realizovatelných finančních aktiv, kumulovaná ztráta – definovaná jako rozdíl mezi pořizovací cenou a současnou reálnou hodnotou, po odečtení ztráty ze snížení hodnoty tohoto finančního aktiva původně zachyceného ve výkazu zisku a ztráty je vyjmuta z vlastního kapitálu a zachycena ve výkazu zisku a ztráty. Ztráty ze snížení hodnoty majetkových nástrojů vykázané ve výkazu zisku a ztráty nejsou následně prostřednictvím výkazu zisku a ztráty rušeny.

Jestliže se v následujícím období zvýší reálná hodnota dluhového nástroje klasifikovaného jako realizovatelný a toto zvýšení lze objektivně vztáhnout k události, ke které došlo po zaúčtování ztráty ze snížení hodnoty do zisku nebo ztráty, bude tato událost vykázána ve výkazu zisku a ztráty.

(i) Nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení

Nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení jsou oceněna pořizovací cenou včetně daně z přidané hodnoty a jsou odepisována rovnoměrně po dobu jeho předpokládané životnosti:

Budovy a stavby	45 let
Zařízení	15 let
Inventář	8 let
Motorová vozidla	4 roky
Výpočetní technika	3 roky
Software	3 roky

Pozemky se neodepisují.

Následné výdaje jsou zahrnuty do účetní hodnoty příslušného aktiva nebo jsou případně vykázány jako samostatné aktivum, ovšem pouze tehdy, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomický prospěch spojený s danou položkou Banka získá a že pořizovací cena položky je spolehlivě měřitelná. Veškeré opravy a údržba jsou zaúčtovány do výkazu zisku a ztráty v rámci účetního období, ve kterém vzniknou.

Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost je posuzována a v případě potřeby upravena ke každému rozvahovému dni. V případě, že je účetní hodnota aktiva vyšší než jeho zpětně získatelná hodnota, sníží se účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě na jeho zpětně získatelnou hodnotu. Zpětně získatelná hodnota je vyšší z reálné hodnoty aktiva snížené o prodejní náklady a užitné hodnoty aktiva.

Licence pořízené k počítačovému softwaru jsou aktivovány na základě výdajů vynaložených na pořízení konkrétního softwaru a jeho uvedení do používání. Tyto náklady jsou odepisovány po dobu jejich předpokládané životnosti.

Výdaje spojené s vývojem nebo údržbou počítačových softwarových programů jsou vykázány jako náklady v okamžiku jejich vynaložení. Výdaje, které přímo souvisejí s vytvořením přesně definovaných a jedinečných softwarových produktů, kontrolované Bankou, které pravděpodobně přinesou budoucí ekonomický prospěch po dobu delší než jeden rok, se vykazují jako nehmotná aktiva. Náklady na vývoj počítačového softwaru uznané jako aktiva se odepisují po dobu jejich předpokládané životnosti.

(j) Dlouhodobá aktiva držená za účelem prodeje

Jako dlouhodobé aktivum držené k prodeji považuje Banka pozemek, budovu nebo zařízení, které má Banka v úmyslu prodat, které je pro okamžitý prodej k dispozici a jehož prodej je vysoce pravděpodobný. Záměr prodat schvaluje představenstvo Banky.

V okamžiku klasifikace aktiva jako drženého k prodeji Banka přestane aktivum odepisovat. Aktivum je oceněno v nižší z jeho účetní hodnoty a reálné hodnoty minus náklady související s prodejem. Pokud je aktivum oceněno hodnotou nižší než je účetní, rozdíl je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako ztráta ze snížení hodnoty aktiv.

Pokud aktivum přestane splňovat podmínky klasifikace dlouhodobého aktiva drženého k prodeji, Banka vyjme toto aktivum ze skupiny držené k prodeji. Aktivum je pak oceněno nižší z jeho účetní hodnoty před klasifikací jako držené k prodeji, upravené o vliv odpisů, amortizace nebo přecenění, které by byly vykázány, kdyby aktivum nebylo klasifikováno jako držené k prodeji, a ze zpětně získatelné částky k datu následného rozhodnutí aktivum neprodat.

(k) Leasing**Banka je nájemce**

Banka uzavírá zejména leasingové smlouvy na operativní pronájem. Celkové platby uhrazené za operativní pronájem se účtují do výkazu zisku a ztráty rovnoměrně po dobu trvání pronájmu a vykazují se v položce „Správní náklady“.

V případě ukončení operativního pronájmu před uplynutím doby trvání pronájmu se jakákoliv platba, která je poskytnuta pronajímateli jako smluvní pokuta, účtuje do nákladů účetního období, ve kterém došlo k ukončení smlouvy.

Banka je pronajímatel

Banka pronajímá část svých budov třetím stranám formou operativního pronájmu. Aktiva pronajímaná třetím stranám formou operativního pronájmu jsou zahrnuta v rozvaze do položky „Pozemky, budovy a zařízení“. Tato aktiva jsou odepisována po dobu jejich předpokládané životnosti při uplatnění stejných odpisových sazeb jako u obdobných pozemků, budov a zařízení vlastněných Bankou. Výnos z pronájmu (snížené o pobídky poskytnuté nájemcům) je vykázán rovnoměrně po dobu trvání pronájmu ve výkazu zisku a ztráty v položce „Ostatní provozní výnosy“.

(l) Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty pro účely výkazu peněžních toků zahrnují pokladní hotovost a vklady u centrálních bank, státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané k refinancování, úvěry a pohledávky za bankami splatné na požádání a závazky vůči bankám splatné na požádání. Nezbytnou podmínkou pro zařazení těchto položek do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů je jejich splatnost do tří měsíců od data pořízení. Nejsou zahrnuty povinné minimální rezervy, které je Banka povinna držet u České národní banky.

(m) Daň z přidané hodnoty

Banka je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení jsou oceňovány pořizovací cenou včetně příslušné DPH. Banka neuplatňuje DPH na vstupu vzhledem k tomu, že koeficient plnění podléhajících DPH je nižší než 1 % celkových plnění Banky a pro Banku je neekonomické uplatňovat 1% DPH. DPH na vstupu (s výjimkou nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení) je okamžitě účtována do nákladů.

(n) Daň z příjmu

Daň z příjmu se skládá ze splatné a odložené daně.

Odložený daňový závazek se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Banka očekává realizaci odložené daňové pohledávky nebo vyrovnání odloženého daňového závazku.

Odložená daňová pohledávka/závazek vzniklá (-ý) z titulu přeceňování realizovatelných finančních aktiv na reálnou hodnotu, je stejně jako přecenění realizovatelných finančních aktiv účtováno proti vlastnímu kapitálu.

Splatná daň zahrnuje předpokládanou výši peněžních prostředků, které byly nebo budou zaplacený nebo navráceny jako daň z příjmu v relevantním časovém období. Výpočet splatné daně je založen na sazbě daně z příjmu a daňové legislativě platné ke dni účetní závěrky.

(o) Náklady na zaměstnance, penzijní připojištění zaměstnanců

Náklady na zaměstnance jsou součástí správních nákladů a zahrnují odměny členům představenstva a dozorčí rady.

Banka přispívá svým zaměstnancům na penzijní připojištění do příspěvkově definovaných penzijních fondů. Tyto příspěvky placené Bankou na penzijní připojištění jsou účtovány přímo do nákladů a vykazovány v rámci „Nákladů na zaměstnance“.

(p) Spřízněné strany

Spřízněné strany zahrnují:

- členy statutárního orgánu, vedoucí zaměstnance Banky a osoby blízké vedoucím zaměstnancům Banky,
- společnosti přímo nebo nepřímo kontrolující Banku a vedoucí zaměstnance těchto společností,
- společnosti přímo nebo nepřímo kontrolované nebo společně kontrolované společnostmi, které přímo či nepřímo kontrolují Banku.

Ostatní spřízněné strany dle definice IAS 24 jsou pro Banku irelevantní. V poznámkách 5, 7, 9, 15, 17, 18, 20, 21, 22 jsou uvedeny tyto zůstatky a transakce se spřízněnými stranami:

- souhrnná výše úvěrů poskytnutých Bankou členům představenstva, dozorčí rady, zaměstnancům podílejícím se na řízení Banky a ostatním spřízněným osobám,
- pohledávky a závazky za společnostmi přímo nebo nepřímo kontrolujícími Banku,
- pohledávky a závazky za společnostmi přímo nebo nepřímo kontrolovanými nebo společně kontrolovanými společnostmi, které přímo nebo nepřímo kontrolují Banku,
- výnosy z úroků a náklady na úroky vzniklé z transakcí se spřízněnými stranami,
- ostatní výnosy a náklady vzniklé z transakcí se spřízněnými osobami,
- náklady na zaměstnance vzniklé ve vztahu ke spřízněným stranám.

Veškeré transakce se spřízněnými stranami probíhají za tržních podmínek.

(q) Finanční závazky

Ostatní finanční závazky

Při výchozím zachycení se přijaté závazky účtují v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. V následujících obdobích se vykazují v zůstatkové hodnotě; rozdíl mezi přijatým plněním (mínus transakční náklady) a nominální hodnotou závazku se vykazuje ve výkazu zisku a ztráty postupně po celou dobu trvání závazku s použitím metody efektivní úrokové míry.

Finanční závazky jsou odúčtovány z rozvahy v případě, jestliže povinnost poskytnout peněžní toky v souvislosti s finančním závazkem vypršela, byla zrušena nebo převedena.

Ostatní finanční závazky zahrnují závazky vůči bankám, závazky vůči klientům, závazky z dluhových cenných papírů a podřízený dluh.

(r) Vývoj výkaznictví podle EU IFRS

V roce 2008 začala Banka používat následující standardy:

- IFRIC 11, IFRS 2 – Platby vlastními akciemi a platby akciemi ve skupině (platný pro účetní období začínající dne 1. 3. 2007, tj. od 1. 1. 2008).
- IFRIC 12, Koncesní smlouvy na poskytování služeb (platný pro účetní období začínající dne 1. 1. 2008).
- IFRIC 14, IAS 19 – Limit u aktiv z definovaných požitků, minimální požadavky na financování a jejich vzájemné souvislosti (platný pro účetní období začínající dne 1. 1. 2008).

Byly zveřejněny určité nové standardy, dodatky a interpretace, závazné pro sestavení účetní závěrky Banky za období počínaje 1. 1. 2008 nebo později, které nebyly Bankou předčasně přijaty.

Banka očekává jejich přijetí v souladu s datem jejich platnosti:

- IFRS 8 – Provozní segmenty (platný pro účetní období začínající dne 1. 1. 2009 nebo později). Standard doplňuje nové požadavky na zveřejnění informací o provozních segmentech a nahrazuje IAS 14 vykazování podle segmentů
- IAS 1 – Sestavování a zveřejňování účetní závěrky (platný pro účetní období začínající dne 1. 1. 2009 nebo později).
- IAS 23 – Výpůjční náklady (platný pro účetní období začínající dne 1. 1. 2009 nebo později).
- IFRIC 13, Věrnostní zákaznické programy (platný pro účetní období začínající dne 1. 7. 2008, tj. od 1. 1. 2009).

Ostatní nové standardy, dodatky a interpretace – Banka nepřijala předčasně další nové interpretace:

- Dodatek IFRS 2 – Platby vlastními akciemi a platby akciemi ve skupině (platný pro účetní období začínající dne 1. 1. 2009 nebo později).
- Dodatek IFRS 3 – Podnikové kombinace (platný pro účetní období začínající dne 1. 7. 2009 nebo později).
- Dodatek IAS 27 – Konsolidovaná a individuální účetní závěrka (platný pro účetní období začínající dne 1. 7. 2009 nebo později).
- Dodatek IAS 32 – Finanční nástroje: Zveřejňování a prezentace (platný pro účetní období začínající dne 1. 1. 2009 nebo později).
- Dodatek IAS 39 – Finanční nástroje: Účtování a oceňování (platný pro účetní období začínající dne 1. 1. 2009 nebo později).
- IFRIC 15, Smlouvy o výstavbě nemovitostí (platný pro účetní období začínající dne 1. 1. 2009 nebo později).
- IFRIC 16, Zajištění čisté investice v zahraniční jednotce (platný pro účetní období začínající dne 1. 10. 2008 nebo později).
- IFRIC 17, Rozdělení nepeněžních aktiv vlastníkům jednotce (platný pro účetní období začínající dne 1. 7. 2009 nebo později).

Pokud není výše uvedeno jinak, neočekává se, že nové standardy, dodatky a interpretace významně ovlivní účetní závěrku.

3 Řízení finančních rizik

(a) Organizace řízení rizik

Dozorčí rada

Dozorčí rada sleduje nastavení procesu řízení rizik v Bance.

Interní audit

Procesy týkající se řízení rizika jsou pravidelně kontrolovány odborem Interní audit. Kontroly se týkají nastavení procesů řízení rizik v Bance a sledování jejich dodržování. Interní audit informuje management banky o výsledcích kontrol a poskytuje informace o nálezech a doporučení dozorcí radě a představenstvu.

Představenstvo

Představenstvo zodpovídá za všeobecné přístupy Banky k řízení rizik a schvaluje strategie a postupy týkající se řízení rizik.

Řízením úvěrového rizika stejně jako rizika koncentrace je pověřen odbor Řízení věřitelských rizik, operační riziko, úrokové riziko a riziko likvidity sleduje odbor Řízení rizika a compliance.

(b) Strategie užívání finančních nástrojů

Hypoteční banka je specializovanou bankou zaměřenou na poskytování hypotečních úvěrů, a to především segmentu fyzických osob (od roku 2007 výhradně). Úvěrové obchody jsou primárně financovány emisemi hypotečních zástavních listů („HZL“) a střednědobými vklady z mezibankovního trhu. Jako doplňkový zdroj je využíván kapitál banky a v obdobích mezi jednotlivými emisemi HZL dočasně krátkodobé úvěrové linky z mezibankovního trhu. Banka nepřijímá primární vklady od klientů s výjimkou individuálně sjednaných úložek velkodedponentů a prostředků klientů určených k úhradě splátek hypotečních úvěrů. Podíl primárních vkladů na celkových pasivech banky je dlouhodobě nižší než 1 %.

Při plánování emisí HZL a střednědobých vkladů z mezibankovního trhu se vychází z časové struktury úvěrového portfolia podle fixace úrokové sazby a z plánovaného objemu nových obchodů. Banka tímto postupem usiluje o snižování úrokového rizika plynoucího z časového nesouladu mezi aktivní a pasivní stranou bilance při dodržení zákonných požadavků na krytí hodnoty HZL. Vzhledem ke skutečnosti, že HZL představují dominantní zdroj finančních prostředků a rozhodující část hospodářského výsledku banky je tvořena rozdílem mezi úrokovými výnosy z poskytnutých úvěrů a úrokovými náklady na finanční zdroje, odvozuje banka svou úrokovou politiku od výše sazeb HZL s přihlédnutím k podmínkám vysoce konkurenčního trhu hypotečních úvěrů.

Jako podpůrný finanční nástroj se v Hypoteční bance používá obchodování na mezibankovním trhu depozit. V situaci přebytku finančních prostředků, ke kterému dochází po emisích HZL, jsou krátkodobě volné zdroje ukládány do mezibankovních depozit. Jestliže banka naopak nemá dostatek volných prostředků, což může nastat před plánovanou emisí HZL, využívá banka sjednaných úvěrových linek. Pro řízení likviditního rizika a plnění stanovených limitů banka nakupuje státní pokladniční poukázky a státní dluhopisy. Jiné cenné papíry banka nevlastní. Rovněž nejsou vystavovány bankovní záruky. Banka dále neobchoduje s finančními deriváty a veškeré její operace jsou denominovány v českých korunách.

(c) Úvěrové riziko

Banka vyvažuje úroveň podstupovaného úvěrového rizika stanovováním limitů rizik akceptovatelných ve vztahu k jednomu dlužníkovi, skupině dlužníků. Tato rizika jsou periodicky sledována a přezkoumávána ročně, v případě negativních signálů i častěji. Bankou stanovené limity jsou schvalovány představenstvem. Nezanedbatelnou roli při řízení úvěrových rizik hraje rovněž systém Credit Scoring.

Při řešení problémových pohledávek využívá Banka mimosoudních i soudních forem řešení. Jedná se zejména o úpravy splátkových režimů, změny v osobě dlužníka, odprodeje pohledávek, restrukturalizační opatření, dražby zástav (nemovitostí) a jejich přímé prodeje, návrhy na vydání platebních rozkazů a soudní prodej nemovitostí, konkurzní řízení atd. Banka rovněž zahájila využívání služeb soukromých exekutorů. Banka v zásadě preferuje řešení mimosoudní.

Úvěrové portfolio banky lze charakterizovat jako značně diferencované, a to zejména s ohledem na jednotlivé úvěrové dlužníky. Jedná se o velké množství malých úvěrů klientům z různých odvětví, oborů a regionů s tím, že tito klienti jsou současně různých věkových skupin, profesí a kvalifikace. Výjimku tvoří pouze úvěr poskytnutý společnosti ve skupině ve výši 1 802 mil. Kč (2007: 1 800 mil. Kč) Z tohoto pohledu lze tedy konstatovat, že mimo výše jmenovaného případu Bance nehrozí zvýšené riziko vyplývající z koncentrace úvěrové angažovanosti v řádu desítek milionů Kč a vyšší vůči jednomu subjektu nebo určité provázané skupině subjektů.

Analýza finančních instrumentů

Níže uvedená analýza představuje strukturu finančních aktiv Banky podle jejich splatnosti a klasifikace.

Částky uvedené v položce „Celkem“ představují maximální hrubé úvěrové riziko spojené s danou třídou aktiv. V případě aktiv vykazovaných v reálné hodnotě je v tabulce uvedeno současné úvěrové riziko, budoucí maximální úvěrové riziko může být vyšší v důsledku budoucích změn reálných hodnot aktiv.

31. 12. 2008

Vybraná aktiva	Instrumenty, které nejsou znehodnocené		Instrumenty, které jsou znehodnocené			Celkem mil. Kč
	Nejsou po splatnosti mil. Kč	Po splatnosti 1–30 dnů mil. Kč	Sledované mil. Kč	Pochybné mil. Kč	Ztrátové mil. Kč	
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	17	0	0	0	0	17
Investiční cenné papíry	1 326	0	0	0	0	1 326
– realizovatelné cenné papíry	403	0	0	0	0	403
– cenné papíry držené do splatnosti	923	0	0	0	0	923
Úvěry a pohledávky za bankami	16 804	0	0	0	0	16 804
Úvěry a pohledávky za klienty včetně budoucích pohledávek z nedočerpaných úvěrů	122 126	6 560	1 949	1 016	171	131 822
– Fyzické osoby	116 802	6 465	1 875	1 016	166	126 324
– Podnikatelé	86	8	2	0	0	96
– Právnícké osoby	4 020	53	54	0	5	4 132
– Obce	1 218	34	18	0	0	1 270
Celkem	140 273	6 560	1 949	1 016	171	149 969

31. 12. 2007

Vybraná aktiva	Instrumenty, které nejsou znehodnocené		Instrumenty, které jsou znehodnocené			Celkem mil. Kč
	Nejsou po splatnosti mil. Kč	Po splatnosti 1–30 dnů mil. Kč	Sledované mil. Kč	Pochybné mil. Kč	Ztrátové mil. Kč	
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	50	0	0	0	0	50
Investiční cenné papíry	3 788	0	0	0	0	3 788
– realizovatelné cenné papíry	1 283	0	0	0	0	1 283
– cenné papíry držené do splatnosti	2 505	0	0	0	0	2 505
Úvěry a pohledávky za bankami	5	0	0	0	0	5
Úvěry a pohledávky za klienty včetně budoucích pohledávek z nedočerpaných úvěrů	99 647	5 163	1 264	646	182	106 902
– Fyzické osoby	93 686	5 129	1 184	622	179	100 800
– Podnikatelé	113	4	5	1	0	123
– Právnícké osoby	4 451	22	75	13	3	4 564
– Obce	1 397	8	0	10	0	1 415
Celkem	103 490	5 163	1 264	646	182	110 745

Ke konci roku 2008 ani 2007 nebyly v portfoliu žádné úvěry a pohledávky, které by byly v důsledku restrukturalizace zařazené mezi neznehodnocené úvěry.

Kritéria pro zařazení znehodnocených pohledávek do portfolií

Sledované pohledávky

Úvěrová pohledávka je zařazena mezi sledované pohledávky v případě, že splátky jistiny nebo příslušenství aktiva jsou po splatnosti déle než 30 dnů a méně než 91 dnů, nebo informace o finančně-ekonomické situaci dlužníka nejsou k dispozici déle než 60 dnů a méně než 91 dnů a v předchozích 6 až 24 měsících došlo k restrukturalizaci pohledávky.

Pochybné pohledávky

Úvěrová pohledávka je zařazena mezi pochybné pohledávky v případě, že splátky jistiny a příslušenství jsou po splatnosti déle než 90 dnů a méně než 361 dnů, nebo informace o finančně-ekonomické situaci dlužníka nejsou k dispozici déle než 90 dnů a méně než 361 dnů, nebo že v posledních 6 měsících došlo k restrukturalizaci. V této kategorii jsou zahrnuty i pohledávky dlužníků, s nimiž je vedeno správní řízení s výjimkou řízení konkurzního, vyrovnávacího nebo exekučního a likvidačního.

Ztrátové pohledávky

Úvěrová pohledávka je zařazena mezi ztrátové pohledávky v případě, že splátky jistiny a příslušenství jsou po splatnosti déle než 360 dnů, informace o finančně-ekonomické situaci dlužníka nejsou k dispozici déle než 360 dnů nebo je na dlužníka podán návrh na konkurzní, vyrovnávací nebo exekuční řízení, případně je v likvidaci.

Účetní hodnota restrukturalizovaných finančních instrumentů, které by jinak byly po splatnosti

Vybraná aktiva	2008 mil. Kč	2007 mil. Kč
Úvěry a pohledávky za klienty včetně budoucích pohledávek z nedočerpaných úvěrů		
– Fyzická osoba	25	20
– Podnikatel	0	3
– Právnícká osoba	0	11
– Obce	0	10
Celkem	25	44

Zajištění

Hypoteční banka využívá jako vhodné zajištění poskytovaných úvěrů běžně obchodovatelné nemovitosti a jednotky – zejména rezidenční.

Mezi hlavní zástavy banky patří objekty pro bydlení – rodinné domy a bytové jednotky. Akceptovány jsou i stavební pozemky, objekty pro individuální rekreaci, bytové domy, provozní domy s univerzálním využitím – nebytové a kancelářské prostory.

Způsob ocenění zajištění

Při oceňování jsou používány principy tržního oceňování, kdy banka stanovuje obvyklou cenu i dlouhodobě platnou zástavní hodnotu nemovitosti. Odhady provádí vyškolení a pověřený zaměstnanci banky nebo vybraní spolupracující externí odhadci.

(d) Tržní riziko

Banka je z tržních rizik vystavena pouze úrokovému riziku vyplývajícímu z rozdílné časové struktury aktiv a pasiv. Banka není vystavena měnovému a akciovému riziku. Podrobnější popis k jednotlivým tržním rizikům následuje níže.

(e) Finanční deriváty

Banka neprovádí žádné operace s finančními deriváty.

(f) Měnové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Banky nejsou vystaveny riziku pohybů měnových kurzů, neboť veškeré operace prováděné Bankou jsou denominovány v českých korunách, kromě omezeného počtu provozních operací.

(g) Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky banky podléhají riziku změny tržních úrokových sazeb, což je vyvoláno nesouladem v časové struktuře úrokově citlivých položek na aktivní a pasivní straně rozvahy.

Základní metodou pro odhad a sledování expozice banky vůči úrokovému riziku je metoda Basis Point Value (dále jen „BPV“). Hodnota ukazatele BPV je týdně sledována, přičemž limitní výši odpovídající akceptovatelnému riziku stanovuje představenstvo banky. Metoda BPV je založena na výpočtu současné hodnoty rozdílů mezi aktivy a pasivy včetně úrokových cash-flow v časovém rozložení určeném jejich splatností, resp. přeceněním.

Podstatou metody BPV je porovnání současné hodnoty výše uvedených rozdílů při stávající výnosové křivce a výnosové křivce paralelně posunuté o +0,1 %.

Pro operativní řízení úrokového rizika se v Bance využívá analýzy kumulativních úrokových GAPů. Výchozí diskem pro sestavení úrokového GAPu jsou údaje o objemu a splatnosti, resp. termínu přecenění, vybraných, úrokově citlivých položek rozvahy.

Ve shodě s metodikou mateřské společnosti se mezi pasivní položky promítá simulované cash-flow z kapitálových fondů a odhad čerpání schválených úvěrů. V položce ostatní pasiva je rozloženo do splatnosti emisní ážio z hypotečních zástavních listů emitovaných nad par. Sledování úrokového GAPu je prováděno týdně, přičemž na vybraná časová pásma se uplatňují limity schvalované představenstvem.

Za účelem kvantifikace potenciální výše ztrát v případě nepříznivého vývoje úrokových sazeb se v Bance provádí čtvrtletně stresové testování úrokového rizika. Základní stresové testování vychází z doporučení Basilejského výboru pro bankovní dohled a je založeno na výpočtu změny současné hodnoty rozdílů mezi úrokově citlivými aktivy a pasivy v jednotlivých časových pásmech při posunu výnosové křivky, přičemž celkový dopad úrokového šoku by neměl způsobit pokles kapitálu o více než 20 %. Při výpočtu se uvažují měsíční pásma a paralelní posun výnosové křivky o 200 bp.

Ve vztahu k úrokovému riziku se v Bance průběžně provádí analýza předčasného splácení úvěrů. Rozsah předčasného splácení mimo termín pravidelné refixace úrokové sazby se prozatím pohybuje ve srovnání s celkovým objemem úvěrů na nevýznamné úrovni. U nejběžnějších produktů (hypoteční úvěr pro fyzické osoby) se nadto uplatňuje sankce v podobě poplatku za předčasné splacení, který slouží jako kompenzace za úrokové riziko nesené bankou.

Následující tabulka obsahuje vybrané položky aktiv a závazků banky v nominálních hodnotách při použití časového rozlišení podle termínu splatnosti, resp. nejbližšího termínu přecenění, a dokumentuje expozici banky vůči úrokovému riziku. Údaje jsou převzaty z informačního systému sloužícího k řízení úrokového rizika Banky, a proto neodpovídají finančním výkazům.

31. 12. 2008

	Do 1 měsíce mil. Kč	1–3 měsíce mil. Kč	3–12 měsíců mil. Kč	1–5 let mil. Kč	Více než 5 let mil. Kč	Celkem mil. Kč
Vybraná aktiva						
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	17	0	0	0	0	17
Investiční cenné papíry (v nominální hodnotě)	0	500	0	800	0	1 300
Úvěry a pohledávky za bankami	11	0	0	8 200	8 460	16 671
Úvěry a pohledávky za klienty včetně budoucích pohledávek z nedočerpaných úvěrů	4 134	5 454	28 875	90 408	2 594	131 465
Celkem	4 162	5 954	28 875	99 408	11 054	149 453
Vybrané závazky						
Závazky vůči bankám	1 046	0	2 500	15 400	200	19 146
Závazky vůči klientům	577	1	15	0	0	593
Závazky z dluhových cenných papírů (v nominální hodnotě)	0	2 500	9 015	74 560	1 680	87 755
Podřízený dluh (v nominální hodnotě)	0	0	0	0	0	0
Odhad čerpání schválených úvěrů	2 866	2 912	5 817	1 633	0	13 228
Simulované cash-flow kapitálových fondů	238	477	2 145	11 439	1 589	15 888
Ostatní závazky	2 056	133	557	2 431	7 666	12 843
Celkem	6 783	6 023	20 049	105 463	11 135	149 453
Čistá výše aktiv / závazků (-)	-2 621	-69	8 826	-6 055	-81	0
Kumulativní IR GAP	-2 621	-2 690	6 136	81	0	-

31. 12. 2007

	Do 1 měsíce mil. Kč	1–3 měsíce mil. Kč	3–12 měsíců mil. Kč	1–5 let mil. Kč	Více než 5 let mil. Kč	Celkem mil. Kč
Vybraná aktiva						
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	50	0	0	0	0	50
Investiční cenné papíry (v nominální hodnotě)	400	1 000	1 600	800	0	3 800
Úvěry a pohledávky za bankami	5	0	0	0	0	5
Úvěry a pohledávky za klienty včetně budoucích pohledávek z nedočerpaných úvěrů	3 676	5 086	27 494	68 932	2 036	107 224
Celkem	4 131	6 086	29 094	69 732	2 036	111 079
Vybrané závazky						
Závazky vůči bankám	764	400	100	5 800	100	7 164
Závazky vůči klientům	1 562	1	13	2	0	1 578
Závazky z dluhových cenných papírů (v nominální hodnotě)	0	3 000	16 515	51 660	1 695	72 870
Podřízený dluh (v nominální hodnotě)	0	0	200	0	0	200
Odhad čerpání schválených úvěrů	4 829	2 688	2 614	1 606	0	11 736
Simulované cash-flow kapitálových fondů	144	287	1 292	6 892	957	9 572
Ostatní závazky	7 958	0	0	0	0	7 958
Celkem	15 258	6 376	20 734	65 959	2 752	111 079
Čistá výše aktiv / závazků (-)	-11 126	-290	8 360	3 773	-717	0
Kumulativní IR GAP	-11 126	-11 416	-3 056	717	0	-

Následující tabulka zobrazuje citlivost čistého úrokového výnosu a vlastního kapitálu vůči změnám tržních úrokových měr za předpokladu, že ostatní tržní podmínky zůstanou neměnné.

Citlivost čistého úrokového výnosu představuje změnu čistého úrokového výnosu za období jednoho roku v důsledku pohybu úrokových sazeb finančních aktiv a pasiv úročených pohyblivou úrokovou sazbou držených Bankou k 31. 12. 2008 (resp. 31. 12. 2007).

Citlivost vlastního kapitálu představuje změnu v přecenění realizovatelných finančních aktiv úročených pevnou úrokovou sazbou v důsledku možných změn tržních úrokových sazeb. Analýza citlivosti vlastního kapitálu zohledňuje i splatnost finančních instrumentů. Celková citlivost vlastního kapitálu je založena na předpokladu rovnoměrných/paralelních změn výnosových křivek, zatímco analýza podle splatnosti finančních instrumentů zobrazuje jejich citlivost vůči neparalelním změnám výnosových křivek.

31. 12. 2008

	Citlivost čistého úrokového výnosu	Citlivost vlastního kapitálu				
		0–1 rok	1–3 roky	3–5 let	5 a více let	Celkem
Změna bazických bodů	mil. Kč	mil. Kč	mil. Kč	mil. Kč	mil. Kč	mil. Kč
10	-0,4	-0,01	-0,7	0	0	-0,71
-10	0,4	0,01	0,7	0	0	0,71

31. 12. 2007

	Citlivost čistého úrokového výnosu	Citlivost vlastního kapitálu				
		0–1 rok	1–3 roky	3–5 let	5 a více let	Celkem
Změna bazických bodů	mil. Kč	mil. Kč	mil. Kč	mil. Kč	mil. Kč	mil. Kč
10	-5,2	-0,2	-1	0	0	-1,2
-10	5,2	0,2	1	0	0	1,2

Níže uvedená tabulka efektivních úrokových měr je rozdělena dle hlavních druhů úročených aktiv a závazků:

	2008 %	2007 %
Aktiva		
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	2,47	2,01
Investiční cenné papíry	4,61	3,05
Úvěry a pohledávky za bankami	3,82	2,95
Úvěry a pohledávky za klienty	5,05	4,82
Závazky		
Závazky vůči bankám	4,10	3,45
Závazky vůči klientům	0,14	0,50
Podřízený dluh	–	9,04
Závazky z dluhových cenných papírů	4,17	3,50

(h) Riziko likvidity a analýza splatnosti

Riziko likvidity představuje riziko, že banka nebude schopna platit své závazky v okamžiku jejich běžné nebo předčasné splatnosti. Pro snížení tohoto rizika banka investuje do portfolia vysoce likvidních instrumentů a provádí pravidelný monitoring očekávaných budoucích peněžních toků a likvidity.

Banka čelí každodennímu odlivu volných peněžních zdrojů zejména z titulu čerpání poskytnutých hypotečních úvěrů a splatných mezibankovních obchodů. Banka neudrží trvale peněžní zdroje pro uspokojení všech těchto potřeb, neboť na základě jejich zkušeností s rozložením čerpání poskytnutých úvěrů a splátek mezibankovních obchodů lze stanovit bezpečnou úroveň refinancování splatných zdrojů. Měsíčně je sledován kumulativní likviditní GAP pro určené splatnosti a kontroluje se plnění schválených limitů. O těchto limitech rozhoduje představenstvo.

Následující tabulka člení aktiva a závazky Banky podle příslušných pásem splatnosti na základě zůstatkové doby splatnosti k datu účetní závěrky.

31. 12. 2008

	Do 1 měsíce mil. Kč	1–3 měsíce mil. Kč	3–12 měsíců mil. Kč	1–5 let mil. Kč	Více než 5 let mil. Kč	Nespecifi- kováno mil. Kč	Celkem mil. Kč
Aktiva							
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	17	0	0	0	0	0	17
Investiční cenné papíry	0	498	394	434	0	0	1 326
Úvěry a pohledávky za bankami	11	5	128	8 200	8 460	0	16 804
Úvěry a pohledávky za klienty	1 328	1 089	4 167	17 791	95 438	0	119 813
Jiná aktiva	10	0	7	0	0	200	217
Aktiva celkem	1 366	1 592	4 696	26 425	103 898	200	138 177
 Budoucí pohledávky z nedočerpaných úvěrů	 172	 458	 3 750	 7 629	 0	 0	 12 009
Závazky							
Závazky vůči bankám	1 146	52	2 674	15 400	200	0	19 472
Závazky vůči klientům	577	11	2	0	3	1	594
Závazky z dluhových cenných papírů	105	3 063	7 294	14 757	75 339	0	100 558
Podřízený dluh	0	0	0	0	0	0	0
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	58	0	0	0	0	58
Ostatní závazky	59	0	9	0	0	192	260
Závazky celkem	1 887	3 184	9 979	30 157	75 542	193	120 942
 Čistá výše aktiv / závazků (-)	 -349	 -1 134	 -1 533	 3 897	 28 356	 7	 29 244

31. 12. 2007

	Do 1 měsíce mil. Kč	1–3 měsíce mil. Kč	3–12 měsíců mil. Kč	1–5 let mil. Kč	Více než 5 let mil. Kč	Nespecifi- kováno mil. Kč	Celkem mil. Kč
Aktiva							
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	50	0	0	0	0	0	50
Investiční cenné papíry	399	922	1 957	439	0	0	3 788
Úvěry a pohledávky za bankami	5	0	0	0	0	0	5
Úvěry a pohledávky za klienty	977	844	3 862	15 552	75 140	0	96 375
Jiná aktiva	0	0	7	0	0	192	199
Aktiva celkem	1 431	1 836	5 826	15 991	75 140	192	100 417
 Budoucí pohledávky z nedočerpaných úvěrů	 153	 342	 2 599	 7 433	 0	 0	 10 527
Závazky							
Závazky vůči bankám	784	426	186	5 800	100	0	7 296
Závazky vůči klientům	1 562	11	0	2	3	0	1 578
Závazky z dluhových cenných papírů	95	3 287	4 969	23 502	48 737	0	80 591
Podřízený dluh	19	0	200	0	0	0	219
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	0	0	0	23	23
Ostatní závazky	93	0	0	0	0	60	153
Závazky celkem	2 553	3 724	5 355	29 304	48 840	83	89 860
 Čistá výše aktiv / závazků (-)	 -969	 -1 546	 3 070	 -5 880	 26 300	 109	 21 084

4 Důležité účetní předpoklady a odhady

(a) Znehodnocení úvěrů a pohledávek

Banka posuzuje své úvěrové portfolio na měsíční bázi. Pravidelně prověřuje, zda v rámci portfolio existují měřitelné výkyvy v předpokládaných budoucích peněžních tocích před tím, než může dojít ke snížení hodnoty individuálního úvěru, a tím ke změnám v kvalitě portfolio. Indikátory signalizujícími nepříznivou změnu v kvalitě portfolio, a to jak jeho celku nebo jeho části mohou být nejen změny v platební morálce klientů, ale rovněž i změny v celorepublikovém či regionálním ekonomicko-sociálním prostředí, ve kterém se klienti pohybují a které mohou korelovat s poklesem hodnoty skupiny aktiv. Při hodnocení poklesu kvality portfolio management Banky využívá hodnot založených na historických datech jeho ztrátovosti.

(b) Finanční nástroje držené do splatnosti

Banka v souladu s IAS 39 a s ním souvisejícími opatřeními musí v okamžiku nákupu zvážit klasifikaci finančního aktiva jako investice držené do splatnosti, zda má záměr a schopnost tento nástroj držet do splatnosti. Pokud by Banka nesplnila tyto podmínky a finanční nástroj před jeho splatností prodala v jiných než specifických případech – např. prodej nevýznamného objemu těsně před splatností nástroje – byla by nucena reklasifikovat celé portfolio jako realizovatelné finanční nástroje. Potom by tyto investice nebyly oceňovány v zůstatkové hodnotě, ale v jejich reálné hodnotě.

Dopad z tohoto přecenění finančních nástrojů držených do splatnosti na reálnou hodnotu k 31. 12. 2008 by představoval snížení vlastního kapitálu o 11 mil. Kč před zdaněním (zvýšení 2 mil. Kč k 31. 12. 2007).

(c) Realizovatelné finanční nástroje

Banka považuje realizovatelné finanční nástroje za znehodnocené, pokud existuje významný nebo dlouhodobý propad v reálné hodnotě pod jejich pořizovací hodnotu. Určení, co je významné nebo dlouhodobé, vyžaduje odhad. Rovněž při stanovení znehodnocení majetkových finančních nástrojů je relevantní finanční zdraví emitenta, průmyslová a sektorová výkonnost, technologické změny, operační a finanční cash-flow.

5 Výnosy z úroků a podobné výnosy

	2008 mil. Kč	2007 mil. Kč
Úroky z úvěrů a pohledávek za klienty	5 426	3 787
Úroky z investičních cenných papírů	76	100
– realizovatelných cenných papírů	23	71
– cenných papírů držených do splatnosti	53	29
Úroky z vkladů centrálních bank a úvěrů a pohledávek za bankami	193	10
	5 695	3 897

Součástí úrokových výnosů byly i výnosy z úroků ze znehodnocených úvěrů a pohledávek, které za rok končící 31. 12. 2008 dosahovaly výše 73 mil. Kč (za rok končící 31. 12. 2007: 42 mil. Kč).

V roce 2008 výnosy z úroků zahrnovaly 192 mil. Kč od ČSOB (v roce 2007: 7 mil. Kč) a 70 mil. Kč od Centrum Radlická a.s. (v roce 2007: 36 mil. Kč).

Náklady na úroky a podobné náklady

	2008 mil. Kč	2007 mil. Kč
Úroky ze závazků z dluhových cenných papírů a z podřízeného dluhu	3 152	2 160
Úroky ze závazků vůči klientům	1	22
Úroky ze závazků vůči bankám	528	176
	3 681	2 358

Náklady na úroky v roce 2008 vůči mateřské společnosti ČSOB a společnostem kontrolovaným nebo společně kontrolovaným ČSOB (konkrétně Českomoravské stavební spořitelně, a.s. („ČMSS“), ČSOB Investment Banking Services, a.s. („ČSOB IBS“), ČSOB Investiční společnosti, a.s. (ČSOB IS), Auxilium, a.s., a Motokov, a.s.) zahrnovaly 3 036 mil. Kč (v roce 2007: 1 574 mil. Kč vůči ČSOB, ČMSS, ČSOB IBS, ČSOB IS a Auxilium, a.s.).

6 Výnosy a náklady z poplatků a provizí

	2008 mil. Kč	2007 mil. Kč
Poplatky z úvěrových produktů	312	258
Provize od Ministerstva pro místní rozvoj	7	11
Výnosy z poplatků a provizí celkem	319	269
Provize za zprostředkování a prodej produktů Banky a ostatní poplatky a provize	22	14
Náklady na poplatky a provize celkem	22	14
Čistý zisk z poplatků a provizí	297	255

7 Ostatní provozní výnosy

	2008 mil. Kč	2007 mil. Kč
Výnosy z pronájmu	6	8
Výnosy z prodeje majetku	2	3
Výnosy z předčasného odkupu emitovaných dluhových cenných papírů	0	54
Výnosy z předčasného ukončení mezibankovních depozit	12	0
Ostatní výnosy	17	10
	37	75

Veškeré smlouvy o pronájmu se týkají pronájmu nebo podnájmu nemovitostí a jsou uzavřeny na dobu neurčitou, proto nelze vyčíslit hodnotu přijatých budoucích minimálních plateb vzniklých z těchto smluv.

Ostatní provozní náklady

	2008 mil. Kč	2007 mil. Kč
Náklady z prodeje majetku	1	13
Náklady z předčasného odkupu emitovaných dluhových cenných papírů	0	4
Náklady z předčasného ukončení mezibankovních depozit	7	0
Ostatní náklady	3	3
	11	20

Veškeré výnosy a náklady z předčasného odkupu emitovaných dluhových cenných papírů a z předčasného ukončení mezibankovních depozit byly realizovány s ČSOB.

Budoucí minimální platby ze smluv o provozním nájmu

	2008 mil. Kč	2007 mil. Kč
Do 1 roku	7	7
Od 1 roku do 5 let	26	26
Nad 5 let	20	27
	53	60

Výše uvedená data vyplývají ze smlouvy o pronájmu nebytových prostor na dobu určitou. Veškeré ostatní smlouvy o pronájmu se také týkají pronájmu nebo podnájmu nemovitostí, ale jsou uzavřeny na dobu neurčitou, proto nelze vyčíslit hodnotu poskytnutých budoucích minimálních plateb vzniklých z těchto smluv.

8 Správní náklady

	2008 mil. Kč	2007 mil. Kč
Náklady na zaměstnance (poznámka 9)	394	381
Marketing a Public Relations	83	95
Odpisy nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení (poznámka 16)	37	38
Náklady na operativní pronájem	45	45
Ostatní náklady na budovy	7	17
Jiné správní náklady	117	73
	683	649

9 Náklady na zaměstnance

	2008 mil. Kč	2007 mil. Kč
Mzdy a platy	258	252
Mzdy a odměny členů představenstva	27	17
Mzdy a odměny členů dozorčí rady	2	3
Sociální a zdravotní pojištění	89	94
Ostatní náklady na zaměstnance	18	15
	394	381

Statistika zaměstnanců

	2008	2007
Průměrný počet zaměstnanců	433	417
Počet členů představenstva	3	3
Počet členů dozorčí rady	6	6

10 Ztráty ze snížení hodnoty aktiv

Banka vykazovala následující opravné položky k finančním aktivům:

Opravné položky	31. 12. 2008 mil. Kč	31. 12. 2007 mil. Kč
Opravná položka k úvěrům a pohledávkám za klienty (poznámka 15)	271	270
Celkem opravné položky k finančním aktivům	271	270
Opravná položka k pozemkům, budovám a zařízením (poznámka 16)	18	0
Opravná položka k provozním aktivům (poznámka 17)	0	9
Celkem opravné položky k ostatním aktivům	18	9
Celkem opravné položky	289	279

Změnu stavu opravných položek lze analyzovat takto:

	Úvěry a pohledávky za klienty – kolektivně tvořené opravné položky mil. Kč	Úvěry a pohledávky za klienty – individuálně tvořené opravné položky mil. Kč	Budovy, pozemky a zařízení mil. Kč	Provozní aktiva mil. Kč	Celkem mil. Kč
K 1. 1. 2007	22	146	0	9	177
Použití opravných položek	0	-36	0	0	-36
Rozpuštění opravných položek	-17	-50	0	0	-67
Tvorba opravných položek	94	111	0	0	205
Přesuny mezi kategoriemi	5	-5	0	0	0
K 31. 12. 2007	104	166	0	9	279
Použití opravných položek	-8	-139	0	-9	-156
Rozpuštění opravných položek	-74	-50	0	0	-124
Tvorba opravných položek	72	200	18	0	290
Přesuny mezi kategoriemi	-8	8	0	0	0
K 31. 12. 2008	86	185	18	0	289

	2008 mil. Kč	2007 mil. Kč
Čisté zvýšení opravných položek na snížení hodnoty finančních aktiv	-10	-102
Inkasa z dříve odepsaných pohledávek	1	1
Odpisy a čistá ztráta z postoupení pohledávek	-157	-36
Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv	-166	-137

Nedobytné pohledávky jsou odepisovány proti opravným položkám v případech, kdy je vedení Banky přesvědčeno, že již nesplňují definici aktiva.

Opravné položky jsou vytvářeny i k časově rozlišeným výnosům z úroků ze znehodnocených úvěrů a pohledávek, které za rok končící 31. 12. 2008 dosahovaly výše 5 mil. Kč (za rok končící 31. 12. 2007: 9 mil. Kč).

11 Daň z příjmů

	2008 mil. Kč	2007 mil. Kč
Zisk před zdaněním	1 488	1 063
Daň při uplatnění daňové sazby 21 % (2007: 24 %)	312	255
Výnosy nepodléhající zdanění – daňový efekt	-46	-36
Daňově neuznatelné náklady – daňový efekt	15	10
Splatná daň z příjmů ve výši 21 % (2007: 24 %)	281	229
Odložený daňový (výnos) / náklad	36	29
Daň z příjmů	317	258
Efektivní úroková sazba	21,29 %	24,27 %

Čistá odložená daňová pohledávka / závazek zahrnuje následující položky:

	2008 mil. Kč	2007 mil. Kč
Odložený daňový závazek		
Zrychlené daňové odpisy	6	7
Aplikace efektivní úrokové míry na úvěrových pohledávkách	40	0
	46	7
Odložená daňová pohledávka		
Přecenění realizovatelných finančních aktiv	1	2
Přecenění pozemků, budov a zařízení	4	0
	5	2
Čistá odložená daňová (+) pohledávka / (-) závazek	-41	-5
Čistá odložená daňová (+) pohledávka / (-) závazek		
Počáteční stav	-5	24
Změna ve zrychlených daňových oprávkách	1	0
Změna v efektivní úrokové míře na úvěrových pohledávkách	-40	-31
Realizovatelná finanční aktiva – přecenění na reálnou hodnotu	-1	2
Přecenění pozemků, budov a zařízení	4	0
Konečný stav	-41	-5

Daňová sazba pro rok 2008 byla 21 % (2007: 24 %).

Odložená daň z příjmu je vypočtena u všech přechodných rozdílů při použití závazkové metody s uplatněním základních daňových sazeb ve výši sazby 20 % uzákoněné pro rok 2009 a sazby 19 % pro další roky.

Banka očekává, že v budoucnu plně realizuje čistou odloženou daňovou pohledávku proti budoucím zdanitelným ziskům. Předpokládaná výše odložené daně realizovatelné do dvanácti měsíců činí 4 mil. Kč v roce 2008 (2007: 2 mil. Kč).

12 Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank

	31. 12. 2008 mil. Kč	31. 12. 2007 mil. Kč
Povinné minimální rezervy	17	50
	17	50

Povinné minimální rezervy představují povinné vklady Banky u ČNB, kterými Banka nemůže běžně disponovat. Tyto vklady jsou úročeny repo sazbou pro českou korunu, která činila 2,25 % p.a. k 31. 12. 2008 (k 31. 12. 2007: 3,5 % p.a.).

13 Investiční cenné papíry

	31. 12. 2008 mil. Kč	31. 12. 2007 mil. Kč
Realizovatelné cenné papíry		
Státní dluhopisy zaknihované	394	383
Pokladniční poukázky	0	891
Realizovatelná finanční aktiva – akcie společnosti LEXXUS	9	9
Realizovatelné cenné papíry celkem	403	1 283
Cenné papíry držené do splatnosti		
Státní dluhopisy zaknihované	425	430
Pokladniční poukázky	498	2 075
z toho: Pokladniční poukázky s původní dobou splatnosti do 3 měsíců (poznámka 25)	0	992
Pokladniční poukázky s původní dobou splatnosti delší než 3 měsíce	498	1 083
Cenné papíry držené do splatnosti celkem	923	2 505
Investiční cenné papíry celkem	1 326	3 788

V roce 2006 Banka nabyla 9% podíl ve společnosti LEXXUS, a.s., ve výši 9 mil. Kč a klasifikovala je jako realizovatelná finanční aktiva. Jedná se o nekotovaný kapitálový nástroj a jeho reálnou hodnotu nelze spolehlivě určit z následujících důvodů:

- Na burze není kótovaná společnost, jejíž obchodní charakteristiky jsou obdobné obchodním charakteristikám společnosti LEXXUS, a.s.
- Společnost LEXXUS, a.s., nevyplácí dividendy.
- Pro modely určující reálnou hodnotu nástroje na základě diskontovaných budoucích cash-flow nelze tato budoucí cash-flow s potřebnou přesností odhadnout.

Z těchto důvodů Banka vykazuje účetní hodnotu investice rovnou její pořizovací hodnotě. Vedení Banky je přesvědčeno, že tato hodnota je blízká reálné hodnotě investice. Banka nepředpokládá prodej akcií LEXXUS, a.s., v blízké budoucnosti.

Státní dluhopisy, které Banka drží, se obchodují na Burze cenných papírů Praha („BCPP“), pokladniční poukázky, které banka drží, se obchodují na mimoburzovních trzích („OTC“). Realizovatelné státní dluhopisy jsou přeceněny na reálnou hodnotu dle cen kotovaných na BCPP ke dni účetní závěrky. Realizovatelné pokladniční poukázky jsou přeceněny na reálnou hodnotu dle cen kotovaných na OTC ke dni účetní závěrky.

14 Úvěry a pohledávky za bankami

	31. 12. 2008 mil. Kč	31. 12. 2007 mil. Kč
Běžné účty u bank (poznámka 25)	10	5
Termínové vklady u bank	16 794	0
	16 804	5

Veškeré běžné účty i termínové vklady Banky jsou vedeny u ČSOB.

15 Úvěry a pohledávky za klienty

	31. 12. 2008 mil. Kč	31. 12. 2007 mil. Kč
Hypoteční úvěry	118 724	95 314
Úvěry ostatní	1 360	1 331
Opravné položky k úvěrům a pohledávkám za klienty	-271	-270
Celkem	119 813	96 375

Banka má v evidenci přijaté zástavy k poskytnutým hypotečním úvěrům ve výši 113 580 mil. Kč k 31. 12. 2008 (88 184 mil. Kč k 31. 12. 2007). Tyto zástavy se sestávaly téměř výhradně z nemovitostí a úvěrové pohledávky má jimi zajištěny. Nemovitosti jsou oceněny reálnou hodnotou a evidovány v nižší z částek reálné hodnoty a celkové výše pohledávky, kterou zajišťují.

Úvěry spřízněným stranám

Úvěry a pohledávky za klienty zahrnují tyto úvěry spřízněným stranám:

	31. 12. 2008 mil. Kč	31. 12. 2007 mil. Kč
Společnosti ve skupině:		
Centrum Radlická a.s.	1 802	1 800
Vedoucí zaměstnanci Banky:		
Členové představenstva	1	1
Členové dozorčí rady	6	6
Ostatní vedoucí zaměstnanci	32	34
Celkem	1 841	1 841

Hodnota zástav k hypotečním úvěrům poskytnutým spřízněným osobám dosáhla výše 1 841 mil. Kč k 31. 12. 2008 (1 840 mil. Kč k 31. 12. 2007).

16 Nehmotná aktiva a pozemky, budovy a zařízení

Nehmotná aktiva

	Software mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
K 1. 1. 2007			
Pořizovací cena	163	11	174
Oprávky	-141	-9	-150
Zůstatková hodnota	22	2	24
Rok končící 31. 12. 2007			
Počáteční zůstatková hodnota	22	2	24
Přírůstky	10	0	10
Vyřazení	-11	-2	-13
Vyřazení – oprávky	11	2	13
Odpisy	-11	-2	-13
Konečná zůstatková hodnota	21	1	22
K 31. 12. 2007			
Pořizovací cena	162	9	171
Oprávky	-141	-8	-149
Zůstatková hodnota	21	1	22
Rok končící 31. 12. 2008			
Počáteční zůstatková hodnota	21	1	22
Přírůstky	21	0	21
Vyřazení	0	0	0
Vyřazení – oprávky	0	0	0
Odpisy	-17	0	-17
Konečná zůstatková hodnota	25	1	26
K 31. 12. 2008			
Pořizovací cena	183	9	192
Oprávky	-158	-8	-166
Zůstatková hodnota	25	1	26

Pozemky, budovy a zařízení

	Budovy a pozemky mil. Kč	Zařízení mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
K 1. 1. 2007				
Pořizovací cena	168	142	53	363
Oprávky	-36	-115	-46	-197
Zůstatková hodnota	132	27	7	166
Rok končící 31. 12. 2007				
Počáteční zůstatková hodnota	132	27	7	166
Přírůstky	3	17	10	30
Vyřazení	-10	-47	-25	-82
Vyřazení – oprávky	1	46	22	69
Odpisy	-3	-17	-6	-26
Konečná zůstatková hodnota	123	26	8	157
K 31. 12. 2007				
Pořizovací cena	161	112	38	311
Oprávky	-38	-86	-30	-154
Zůstatková hodnota	123	26	8	157
Rok končící 31. 12. 2008				
Počáteční zůstatková hodnota	123	26	8	157
Přírůstky	4	15	13	32
Vyřazení	0	-8	-9	-17
Vyřazení – oprávky	0	7	6	13
Odpisy	-3	-15	-2	-20
Ztráty ze snížení hodnot aktiv (poznámka 10)	-18	0	0	-18
Konečná zůstatková hodnota	106	25	16	147
K 31. 12. 2008				
Pořizovací cena	165	119	42	326
Oprávky a ztráty ze snížení hodnot aktiv	-59	-94	-26	-179
Zůstatková hodnota	106	25	16	147

V průběhu roku Banka zvažovala prodej nemovitostí, a proto je převedla do portfolia dlouhodobých aktiv držených za účelem prodeje. Nicméně vzhledem k současné situaci na trhu nemovitostí není prodej budov do jednoho roku reálný, proto byla tato aktiva převedena zpět jako Budovy a pozemky.

Banka nemá hmotná aktiva získaná formou finančního leasingu a nemá žádná nehmotná aktiva ani pozemky, budovy či zařízení poskytnutá do zástavy.

17 Ostatní aktiva

	31. 12. 2008 mil. Kč	31. 12. 2007 mil. Kč
Poskytnuté provozní zálohy	6	8
Dohadné účty aktivní	13	2
Pohledávky z ostatních nevypořádaných finančních transakcí (platební styk)	0	6
Pohledávky z provizí vůči zprostředkovatelům	10	5
Ostatní pohledávky	10	6
	39	27
Opravné položky k ostatním aktivům (poznámka 10)	0	-9
	39	18

Ostatní aktiva k 31. 12. 2008 obsahují pohledávky za ČSOB ve výši 14 mil. Kč z titulu provizí, kompenzací a nájmu (k 31. 12. 2007: 5,3 mil. Kč z titulu provizí a nájmu).

18 Závazky vůči bankám

	31. 12. 2008 mil. Kč	31. 12. 2007 mil. Kč
Závazky vůči bankám	19 472	7 296

Veškeré závazky vůči bankám jsou závazky vůči ČSOB.

19 Závazky vůči klientům

	31. 12. 2008 mil. Kč	31. 12. 2007 mil. Kč
Závazky splatné na požádání	578	1 562
Termínové účty s výpovědní lhůtou	11	11
Termínové účty se splatností	5	5
	594	1 578

20 Závazky z dluhových cenných papírů

	Efektivní úroková sazba		31. 12. 2008 mil. Kč	31. 12. 2007 mil. Kč
	2008 (%)	2007 (%)		
Hypoteční zástavní listy				
– HZL2, CZ0002000029, 5 let (fix)	0	0	2	2
– HZL4, CZ0002000094, 5 let (fix)	0	0	7	7
– HZL5, CZ0002000136, 5 let (fix)	0	0	3	3
– HZL6, CZ0002000144, 5 let (fix)	0	0	2	2
– HZL7, CZ0002000169, 5 let (fix)	0	0	1	1
– HZL10, CZ0002000227, 5 let (fix)	0	3,09	0	1 539
– HZL11, CZ0002000243, 5 let (fix)	0	2,67	0	2 536
– HZL12, CZ0002000284, 5 let (fix)	0	3,31	0	1 517
– HZL13, CZ0002000300, 7 let (fix)	3,79	3,79	2 022	2 038
– HZL14, CZ0002000318, 5 let (fix)	3,56	3,56	2 598	2 614
– HZL16, CZ0002000367, 5 let (fix)	3,95	3,95	2 060	2 077
– HZL17, CZ0002000375, 5 let (float)	3,15	3,15	1 044	1 058
– HZL19, CZ0002000474, 5 let (fix)	3,35	3,35	2 095	2 110
– HZL20, CZ0002000490, 3 roky (fix)	0	2,73	0	1 542
– HZL21, CZ0002000532, 5 let (fix)	2,84	2,84	2 621	2 657

	Efektivní úroková sazba		31. 12. 2008 mil. Kč	31. 12. 2007 mil. Kč
	2008 (%)	2007 (%)		
– HZL22, CZ0002000581, 30 let (float)	4,16	2,29	2 589	2 568
– HZL23, CZ0002000607, 30 let (float)	3,50	2,30	2 055	2 049
– HZL24, CZ0002000615, 15 let (fix)	3,14	3,14	272	289
– HZL25, CZ0002000656, 10 let (float)	3,79	3,79	3 201	3 221
– HZL26, CZ0002000714, 30 let (float)	3,05	3,06	1 019	1 020
– HZL27, CZ0002000722, 30 let (float)	3,31	3,31	2 039	2 040
– HZL28, CZ0002000730, 30 let (float)	2,75	2,90	3 055	3 056
– HZL29, CZ0002000748, 30 let (float)	3,13	3,13	1 019	1 019
– HZL30, CZ0002000789, 3 roky (fix)	3,19	3,19	2 062	2 079
– HZL31, CZ0002000797, 5 let (fix)	3,55	3,55	2 630	2 652
– HZL33, CZ0002000839, 3 roky (fix)	3,55	3,55	1 024	1 031
– HZL34, CZ0002000862, 5 let (fix)	3,58	3,58	1 563	1 577
– HZL37, CZ0002000961, 3 roky (fix)	3,29	3,29	2 093	2 110
– HZL38, CZ0002000979, 5 let (fix)	3,45	3,45	1 070	1 080
– HZL39, CZ0002000987, 10 let (float)	3,51	3,51	2 061	2 080
– HZL40, CZ0002001001, 30 let (float)	3,61	3,61	2 398	2 403
– HZL41, CZ0002001019, 5 let (fix)	3,87	3,87	1 059	1 067
– HZL42, CZ0002001076, 28 let (float)	3,93	3,93	1 269	1 273
– HZL43, CZ0002001092, 30 let (float)	3,96	3,96	3 180	3 190
– HZL44, CZ0002001100, 30 let (float)	4,07	4,07	2 541	2 548
– HZL45, CZ0002001118, 30 let (float)	4,06	4,06	1 881	1 886
– HZL46, CZ0002001167, 30 let (float)	3,81	3,81	2 510	2 517
– HZL47, CZ0002001183, 30 let (float)	4,00	4,92	2 328	2 355
– HZL48, CZ0002001217, 30 let (float)	3,98	3,98	1 870	1 875
– HZL49, CZ0002001233, 20 let (fix)	4,61	4,61	604	607
– HZL50, CZ0002001241, 15 let (fix)	4,54	4,54	585	589
– HZL51, CZ0002001258, 30 let (float)	4,32	4,32	623	624
– HZL52, CZ0002001266, 30 let (float)	3,92	4,92	2 286	2 315
– HZL53, CZ0002001308, 30 let (float)	4,18	5,10	1 733	1 753
– HZL54, CZ0002001621, 30 let (float)	4,06	4,06	2 480	2 487
– HZL55, CZ0002001738, 30 let (float)	4,18	5,27	1 593	1 613
– HZL56, CZ0002001712, 30 let (float)	3,95	6,03	3 576	574
– HZL57, CZ0002001720, 30 let (float)	4,02	5,86	3 506	1 743
– HZL58, CZ0002001936, 30 let (float)	4,15	5,60	4 966	123
– HZL59, CZ0002001944, 30 let (float)	4,26	5,50	4 423	123
– HZL60, CZ0002001951, 30 let (float)	4,20	5,59	5 188	123
– HZL61, CZ0002001969, 30 let (float)	4,13	5,40	5 135	614
– HZL62, CZ0002001977, 30 let (float)	4,22	5,40	4 617	615
			100 558	80 591

Z celkového objemu hypotečních zástavních listů spřízněné strany ČSOB, ČMSS, ČSOB Investiční společnost, ČSOB Investment Banking Services, ČSOB Pojišťovna, Auxilium a Motokov vlastnily 82 863 mil. Kč k 31. 12. 2008 (v zůstatkové hodnotě) (62 247 mil. Kč k 31. 12. 2007).

V průběhu roku 2008 Banka nevydávala nové emise, pouze vydávala nové tranše k již vydaným emisím.

V roce 2008 Banka neprovedla zpětný odkup emitovaných hypotečních zástavních listů (2007: zpětný odkup v nominální hodnotě 7 500 mil. Kč).

U hypotečních zástavních listů, u kterých není uvedena efektivní úroková sazba, se jedná o dosud nevyplacené kupony emisí, které již byly splatné.

21 Podřízený dluh

Banka obdržela od ČSOB Pojišťovny, a.s., člena holdingu ČSOB, podřízený dluh ve výši 200 mil. Kč dne 1. 6. 2000, který byl splatný dne 2. 6. 2008. Tento dluh byl úročen fixní úrokovou sazbou ve výši 9,5 % p.a. Úrok byl splatný ročně. Tento dluh byl podřízen všem ostatním závazkům Banky a byl řádně splacen dne 2. 6. 2008. K 31. 12. 2008 neevidovala Banka žádný podřízený dluh.

22 Ostatní závazky

	31. 12. 2008 mil. Kč	31. 12. 2007 mil. Kč
Dohadné účty pasivní	77	65
Závazky z nevypořádaných transakcí s cennými papíry	9	4
Závazky z ostatních nevypořádaných finančních transakcí (platební styk, čerpání úvěru)	73	50
Ostatní závazky	60	29
	219	148

K 31. 12. 2008 a k 31. 12. 2007 neměla Banka ostatní závazky za spřízněnými stranami.

Banka neměla k 31. 12. 2008 a k 31. 12. 2007 po splatnosti žádné ostatní závazky.

23 Vlastní kapitál a ostatní fondy

Základní kapitál

	31. 12. 2008 mil. Kč	31. 12. 2007 mil. Kč
Upsaný a splacený	5 076	3 458

Emise akcií

	Datum zápisu do obchodního rejstříku	Nominální hodnota akcie Kč	Počet akcií ks	Nominální hodnota mil. Kč
Snížení nominální hodnoty akcií	17. 7. 2002	500	1 328 373	664
XI. emise	13. 8. 2003	500	1 310 060	655
XII. emise	1. 9. 2004	500	2 631 044	1 316
XIII. emise	25. 1. 2007	500	1 646 737	823
Celkem k 31. 12. 2007		500	6 916 214	3 458
XIV. emise	11. 4. 2008	500	3 236 442	1 618
Celkem k 31. 12. 2008		500	10 152 656	5 076

Všem emisím akcií byl přidělen stejný ISIN CZ0008030509.

Řádná valná hromada Banky rozhodla dne 17. 12. 2007 o zvýšení základního kapitálu Banky o částku ve výši 1 500 mil. Kč z částky ve výši 3 458 mil. Kč na částku ve výši 4 958 mil. Kč upsáním nových akcií peněžitými vklady s tím, že se připouští upisování akcií nad částku navrhovaného zvýšení základního kapitálu až do výše 3 458 mil. Kč. Maximální výše základního kapitálu po zvýšení tedy mohla činit 6 916 mil. Kč.

Zvýšení základního kapitálu bylo provedeno úpisem 3 236 442 kusů kmenových akcií na majitele, vydaných v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě 500 Kč každá a nabylo účinnosti ke dni 11. 4. 2008. Celková emisní hodnota upsaných a splacených akcií včetně emisního ážia činila 5 501 mil. Kč.

Akcionáři

Struktura akcionářů Banky byla k 31. 12. 2008 a ke 31. 12. 2007 následující (k 31. 12. 2007 – upsáno a splaceno, do Obchodního rejstříku zapsáno dne 11. 4. 2008):

	31. 12. 2008 %	31. 12. 2007 %
Jméno		
ČSOB	99,90	99,87
Ostatní akcionáři (vlastníci méně než 1 % základního kapitálu)	0,10	0,13
	100,00	100,00

ČSOB byla k 31. 12. 2008 přímo kontrolovaná KBC Bank NV – její podíl v ČSOB činil 100 % (100 % k 31. 12. 2007). KBC Bank NV byla ke stejnému datu kontrolována skupinou KBC Group NV. KBC Group NV tedy nepřímo uplatňuje konečnou kontrolu nad Bankou.

Valná hromada Banky, řádně svolaná na žádost majoritního akcionáře dne 9. 9. 2005, rozhodla v souladu s ustanovením § 183i a násl. obchodního zákoníku o výkupu akcií majoritním akcionářem (tzv. Squeeze Out). Toto usnesení valné hromady dosud nebylo zapsáno do obchodního rejstříku. Městský soud v Praze řízení o zápisu do obchodního rejstříku přerušil a podal Ústavnímu soudu návrh na přezkoumání ústavnosti výše uvedených ustanovení obchodního zákoníku. Ústavní soud v prosinci 2008 návrh Městského soudu zamítl a Městský soud by tak měl v roce 2009 v řízení o zápisu pokračovat. Z těchto důvodů nebyl výkup akcií majoritním akcionářem zatím dokončen.

K 31. 12. 2008 a 31. 12. 2007 nebyly žádné akcie Banky vlastněny členy představenstva, dozorčí rady a členy vedení Banky.

K 31. 12. 2008 a 31. 12. 2007 byly všechny akcie Banky registrovány pro obchodování v RM-Systému.

Rezervní fond

Banka je v souladu s obchodním zákoníkem povinna přidělit vždy 5 % ročního zisku do zákonného rezervního fondu, který nelze použít na výplatu dividend, dokud zůstatek tohoto fondu nedosáhne 20 % základního kapitálu.

Fondy z přecenění

Fondy z přecenění obsahují čistý nerealizovaný zisk nebo čistou nerealizovanou ztrátu ze změny reálné hodnoty realizovatelných cenných papírů držených ke dni účetní závěrky.

Rozdělení zisku

Čistý zisk ve výši 1 171 mil. Kč za rok 2008 je navržen k rozdělení takto:

	2008 mil. Kč
Příděl do zákonného rezervního fondu	59
Převod do nerozděleného zisku	1 112
Čistý zisk / ztráta	1 171

Rozdělení zisku za rok 2007 a 2006 je uvedeno v přehledu o změnách vlastního kapitálu.

Základní a zředěný zisk na akcii

Základní a zředěný zisk na akcii je vypočítán jako podíl čistého zisku a váženého průměru emitovaných kmenových akcií během roku s vyloučením průměrného počtu akcií držených Bankou jako vlastní akcie.

	2008	2007
Čistý zisk (mil. Kč)	1 171	805
Vážený průměr emitovaných kmenových akcií (mil. kusů)	9,257	6,916
Základní a zředěný zisk na akcii (v Kč na akcii)	126,50	116,40

Dividendy na akcii

V roce 2008 ani v roce 2007 Banka nevyplácela dividendy.

Řízení vlastního kapitálu

Primárním cílem Banky je zajistit takové řízení kapitálu, aby jeho výše a struktura odpovídala zákonným požadavkům (změnám v ekonomických podmínkách a aktivitám Banky). Výše kapitálu banky je sledována podle pravidel a ukazatelů definovaných basilejským Výborem pro bankovní dohled (Basel II) a převzatými Českou národní bankou (vyhláška ČNB číslo 123/2007 sbírky, platná od 1. 7. 2007).

Během posledního roku Banka vyhověla všem regulatorním požadavkům na výši kapitálu.

	Účetní hodnota 2008 mil. Kč	Účetní hodnota 2007 mil. Kč
Kapitál – Tier 1	16 038	9 728
Kapitál – Tier 2	0	40
Odečitatelné položky	-197	-593
Kapitál celkem	15 841	9 175
Minimální kapitálový požadavek	2 588	3 202
Kapitálová přiměřenost podle Tier 1	49,58 %	24,30 %
Kapitálová přiměřenost	48,97 %	22,92 %

Vlastní kapitál banky se skládá z části Tier 1, obsahující základní kapitál, emisní ážio, nerozdělený zisk a fondy z přecenění. Ostatní složky vlastního kapitálu obsažené v položce Tier 2 jsou reprezentovány podřízeným dluhem.

24 Potenciální závazky a přísliby

Banka neměla k 31. 12. 2008 a k 31. 12. 2007 žádné potenciální závazky vůči třetím stranám.

Přísliby zahrnují následující zůstatky:

	31. 12. 2008 mil. Kč	31. 12. 2007 mil. Kč
Přísliby a nečerpané úvěrové rámce klientům	12 009	10 527

Přísliby a nečerpané rámce představují smluvní závazek poskytnout nebo obnovit úvěr, zpravidla v pevně stanoveném časovém intervalu.

Přísliby a úvěrové rámce nemusí být plně využity, proto jejich smluvní hodnota nemusí nutně reprezentovat celkovou výši budoucích závazků.

25 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	31. 12. 2008 mil. Kč	31. 12. 2007 mil. Kč
Investiční cenné papíry splatné do 3 měsíců od pořízení (poznámka 13)	0	992
Úvěry a pohledávky za bankami (poznámka 14)	10	5
Závazky k bankám splatné na požádání	-56	-299
	-46	698

26 Reálná hodnota finančních aktiv a závazků

Následující tabulka zahrnuje účetní hodnoty a reálné hodnoty těch finančních aktiv a závazků, které nejsou v rozvaze Banky vykázány ve své reálné hodnotě:

	31. 12. 2008		31. 12. 2007	
	Zůstatková hodnota mil. Kč	Reálná hodnota mil. Kč	Zůstatková hodnota mil. Kč	Reálná hodnota mil. Kč
Finanční aktiva				
Cenné papíry držené do splatnosti	923	912	2 505	2 507
Úvěry a pohledávky za bankami	16 804	17 905	5	5
Úvěry a pohledávky za klienty	119 813	132 369	96 375	103 582
Finanční závazky				
Závazky vůči bankám	19 472	20 045	7 296	7 339
Závazky vůči klientům a podřízený dluh	594	593	1 797	1 793
Závazky z dluhových cenných papírů	100 558	102 832	80 591	78 566

Banka při stanovení reálné hodnoty finančních aktiv a závazků vycházela z následujících předpokladů a metod:

Cenné papíry držené do splatnosti

Reálné hodnoty cenných papírů držených do splatnosti jsou založeny na kotovaných tržních cenách. Tyto kotace jsou získávány z údajů příslušných burz, pokud se burzovní aktivita u konkrétního cenného papíru pokládá za dostatečně likvidní. Banka nenakupuje cenné papíry, které výše uvedené podmínky nesplňovaly.

Úvěry a pohledávky za bankami

Zůstatkové hodnoty stavů na běžných účtech se ze své podstaty shodují s jejich reálnými hodnotami. Reálné hodnoty termínových vkladů uložených u ostatních bank jsou stanoveny jako současná hodnota diskontovaných budoucích peněžních toků za použití současných tržních sazeb na mezibankovním trhu.

Úvěry a pohledávky za klienty

Reálné hodnoty úvěrů klientům jsou stanoveny jako současná hodnota diskontovaných budoucích peněžních toků, přičemž použitý diskontní faktor odpovídá současným tržním sazbám. Reálná hodnota úvěrů a pohledávek za klienty zohledňuje i očekávané budoucí ztráty, zatímco zůstatková hodnota zahrnuje pouze již nastalé ztráty k datu sestavení rozvahy.

Závazky vůči bankám

Reálné hodnoty mezibankovních depozit se zbytkovou splatností do jednoho roku se předpokládají na úrovni jejich zůstatkové hodnoty. Reálné hodnoty ostatních mezibankovních depozit jsou stanoveny jako současná hodnota diskontovaných budoucích peněžních toků, přičemž použitý diskontní faktor odpovídá současným tržním sazbám na mezibankovním trhu.

Závazky vůči klientům a podřízený dluh

Reálné hodnoty běžných účtů a termínových depozit se zbytkovou splatností do jednoho roku se blíží jejich zůstatkové hodnotě. Reálné hodnoty ostatních termínových depozit jsou stanoveny jako současná hodnota diskontovaných budoucích peněžních toků, přičemž použitý diskontní faktor odpovídá sazbám v současné době platným pro vklady s podobnou zbytkovou splatností.

Závazky z dluhových cenných papírů

Vydané obligace jsou veřejně obchodovány a jejich reálné hodnoty jsou založeny na kotovaných tržních cenách. Pokud nejsou k dispozici kótované tržní ceny, stanoví se reálné hodnoty odhadem z kótovaných tržních cen srovnatelných nástrojů nebo expertními oceňovacími modely.

27 Vykazování segmentů

Banka provádí veškeré své operace v České republice, proto jsou pro Banku relevantní pouze oborové segmenty.

Definice segmentů:

- Obec – základní územní samosprávné společenství občanů, tvoří územní celek vymezený hranicí území obce. Je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů.
- Právnícká osoba – obchodní společnost založená za účelem podnikání.
- Podnikatel – fyzická osoba podnikající na základě živnostenského nebo jiného zákona.
- Fyzická osoba – osoba žádající pod rodným číslem a současně objekt úvěru není určen převážně k podnikání, přičemž za podnikání není považován pronájem objektů určených k bydlení včetně administrativních a polyfunkčních objektů.
- Treasury – zahrnuje veškerá aktiva a závazky kromě úvěrů a pohledávek za klienty a závazků za klienty, které slouží k financování, ukládání volných peněžních prostředků apod.
- Ostatní – zahrnuje vše, co není zahrnuto v předešlých segmentech.

Bankovní systémy neobsahují informaci o výnosech, nákladech a zisku/ztrátě za jednotlivé segmenty, proto zde nejsou uvedeny.

Vedení Banky používá následující členění:

31. 12. 2008

	Obce mil. Kč	Právnícké osoby mil. Kč	Podnikatelé mil. Kč	Fyzické osoby mil. Kč	Treasury mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
Aktiva							
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	0	0	0	0	17	0	17
Investiční cenné papíry	0	0	0	0	1 326	0	1 326
Úvěry a pohledávky za bankami	0	0	0	0	16 804	0	16 804
Úvěry a pohledávky za klienty	1 270	4 132	96	114 315	0	0	119 813
Jiná aktiva	0	0	0	0	0	217	217
Aktiva celkem	1 270	4 132	96	114 315	18 147	217	138 177
Nečerpané úvěry – podrozvaha	0	0	0	12 009	0	0	12 009
Závazky a vlastní kapitál							
Závazky vůči bankám	0	0	0	0	19 472	0	19 472
Závazky vůči klientům	44	67	3	480	0	0	594
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	0	100 558	0	100 558
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	0	0	0	58	58
Ostatní závazky	0	0	0	0	0	260	260
Vlastní kapitál	0	0	0	0	0	17 235	17 235
Závazky a vlastní kapitál celkem	44	67	3	480	120 030	17 553	138 177
Přijaté zajištění – podrozvaha	1 275	4 139	97	108 069	0	0	113 580

31. 12. 2007

	Obce mil. Kč	Právnícké osoby mil. Kč	Podnikatelé mil. Kč	Fyzické osoby mil. Kč	Treasury mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
Aktiva							
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	0	0	0	0	50	0	50
Investiční cenné papíry	0	0	0	0	3 788	0	3 788
Úvěry a pohledávky za bankami	0	0	0	0	5	0	5
Úvěry a pohledávky za klienty	1 406	4 549	123	90 297	0	0	96 375
Jiná aktiva	0	0	0	0	0	199	199
Aktiva celkem	1 406	4 549	123	90 297	3 843	199	100 417
Nečerpané úvěry – podrozvaha	9	15	0	10 503	0	0	10 527
Závazky a vlastní kapitál							
Závazky vůči bankám	0	0	0	0	7 296	0	7 296
Závazky vůči klientům	37	1 061	2	478	0	0	1 578
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	0	80 591	0	80 591
Podřízený dluh	0	0	0	0	219	0	219
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	0	0	0	23	23
Ostatní závazky	0	0	0	0	0	153	153
Vlastní kapitál	0	0	0	0	0	10 557	10 557
Závazky a vlastní kapitál celkem	37	1 061	2	478	88 106	10 733	100 417
Přijaté zajištění – podrozvaha	1 418	4 565	125	82 076	0	0	88 184

28 Následné události

Mezi datem, ke kterému je připravována účetní závěrka Banky, a mezi datem jejího vydání nedošlo k žádným následným událostem, které by měly významný vliv na informace uvedené v této účetní závěrce.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

podle ustanovení § 66a) zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen ObZ)

představenstva společnosti Hypoteční banka, a.s.

1. Ovládaná osoba

Hypoteční banka, a.s.

Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57

IČ: 13584324

Zapsaná v obchodní rejstříku Krajského soudu v Praze, oddíl B., vložka 3511

(dále jen Společnost)

2. Rozhodné období

Tato zpráva popisuje vztahy mezi propojenými osobami ve smyslu § 66a zákona č. 513/1991 za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008

(dále jen Rozhodné období)

3. Struktura skupiny

Konečná ovládající osoba: KBC Group N.V. (Belgie, 1080 Brusel, Havelaan 2)

Ovládané osoby, se kterými má Hypoteční banka, a.s., smluvní vztahy:

Československá obchodní banka, a. s., IČ: 00001350

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., IČ: 49241397

ČSOB Penzijní fond Stabilita, a. s., člen skupiny ČSOB, IČ: 61859265

ČSOB Penzijní fond Progres, a. s., člen skupiny ČSOB, IČ: 60917776

ČSOB Leasing, a.s., IČ: 63998980

ČSOB Leasing pojišťovací makléř, s.r.o., IČ: 27151221

ČSOB Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB, IČ: 63999463

ČSOB Investment Banking Services, a.s., člen skupiny ČSOB, IČ: 27081907

ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB, IČ: 25677888

Bankovní informační technologie, s.r.o., IČ: 63987686

ČSOB Factoring, a.s., IČ: 45794278

Auxilium, a.s, IČ: 25636855

Centrum Radlická a.s., IČ: 26760401

ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB, IČ: 45534306

4. Vztahy mezi propojenými osobami

4.1 Základní bankovní obchody

A. Účty

Hypoteční banka v účetním období uzavřela s ČSOB smlouvy, jejichž předmětem byly služby spojené s vedením různých druhů účtů – běžných, loro účtů, mezibankovních depozit, resp. byly tyto služby poskytnuty v účetním období na základě smluv vzniklých v minulých účetních obdobích. Za tyto služby byly uhrazeny poplatky a úroky dle sazebníku. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv Hypoteční bance nevznikla žádná újma.

B. Platební karty

Hypoteční banka uzavřela v účetním období s ČSOB smlouvy o vydání platebních karet, resp. došlo v účetním období k jejich vydání na základě smluv vzniklých v minulých účetních obdobích. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv Hypoteční bance nevznikla žádná újma.

C. Elektronické bankovníctví

Hypoteční banka v účetním období uzavřela s ČSOB smlouvu o Elektronickém bankovníctví – ČSOB Businessbanking, resp. byly tyto produkty poskytnuty v rozhodném období na základě smluv vzniklých v minulých účetních obdobích. Služby byly provedeny dle smlouvy a Hypoteční bance nevznikla žádná újma.

D. Úvěrové produkty

Hypoteční banka v účetním období uzavřela s ČSOB smlouvy o kontokorentním úvěru, resp. byly tyto služby poskytnuty v rozhodném období na základě smluv vzniklých v minulých účetních obdobích. Centru Radlická byl v rozhodném období poskytnut hypoteční úvěr a uzavřeny smlouvy z tohoto vztahu vyplývající. Veškeré smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv Hypoteční bance nevznikla žádná újma.

E. Investiční produkty

Hypoteční banka uzavřela v účetním období s ČSOB smlouvy o obstarání, koupi, prodeji cenných papírů, o úschově a uložení cenných papírů, o vypořádání obchodů s tuzemskými cennými papíry a jejich správě, resp. byly tyto služby poskytnuty v rozhodném období na základě smluv vzniklých v minulých účetních obdobích. Protiplnění, které poskytly propojené osoby, spočívala ve vypořádání obchodů. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv Hypoteční bance nevznikla žádná újma.

F. Hypoteční zástavní listy

Hypoteční banka uzavřela v účetním období s propojenými osobami Mandátní smlouvy o obstarání emise HZL vydaných na domácím trhu v rámci dluhopisového programu, smlouvu o upsání a koupi hypotečních zástavních listů, smlouvy o správě emise a obstarávání plateb, resp. byly tyto služby poskytnuty v rozhodném období na základě smluv vzniklých i v minulých účetních obdobích. Ze strany propojených osob bylo provedeno vydání emisí, nákupy HZL a zajištění výplaty výnosů z HZL. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv Hypoteční bance nevznikla žádná újma.

4.2 Ostatní vztahy

A. Smlouvy o nájmu a pronájmu

Hypoteční banka uzavřela v účetním období s propojenými osobami smlouvy o nájmu nebytových prostor, parkovací plochy, movitých věcí, resp. byly tyto služby poskytnuty v rozhodném období na základě smluv vzniklých i v minulých účetních obdobích. Protiplnění, které poskytly propojené osoby, spočívalo v pronájmu nebo ve smluvních cenách. Smlouvy byly uzavřeny nebo vypovězeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv Hypoteční bance nevznikla žádná újma.

B. Pojistné smlouvy

Hypoteční banka uzavřela v účetním období s ČSOB Pojišťovnou pojistné smlouvy, resp. pojištění bylo poskytnuto v rozhodném období na základě smluv vzniklých i v minulých účetních obdobích. Protiplnění, které bylo poskytnuto, spočívalo v pojistné ochraně. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv Hypoteční bance nevznikla žádná újma.

C. Smlouvy o spolupráci – zaměstnanecké benefity

Hypoteční banka má uzavřenu se společnostmi skupiny ČSOB mnohostrannou smlouvu o spolupráci – poskytování benefitů nebo samostatné smlouvy o spolupráci. Z titulu plnění těchto smluv Hypoteční bance nevznikla žádná újma.

D. Ostatní smlouvy**I. Československá obchodní banka, a. s., IČ: 00001350, Praha 5, Radlická 333/150 PSČ 150 57**

Protiplnění na základě smluv uzavřených v Rozhodném období:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o poskytování služeb v oblasti informačních systémů a technologií	Služby IT	nevznikla

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o spolupráci v oblasti Compliance	spolupráce	nevznikla
Smlouva o spolupráci při poskytování informací o společnosti v Call Centru ČSOB vč. dodatků	poskytování informací o nabídce	nevznikla
Smlouva o zachování důvěrnosti informací	zachování mlčenlivosti	nevznikla
Smlouva o zachování důvěrnosti	zachování mlčenlivosti	nevznikla
Smlouva o spolupráci v oblasti vnitřního auditu	audit	nevznikla
Smlouva o spolupráci v oblasti řízení úvěrových rizik	spolupráce	nevznikla
Rámcové smlouvy (o podmínkách poskytování pomoci při vymáhání problémových pohledávek)	spolupráce	nevznikla
Smlouva o mlčenlivosti a ochraně důvěrných informací	zachování mlčenlivosti	nevznikla
Smlouva o spolupráci – poskytování produktů	prodej produktů	nevznikla
Smlouva o zvláštním BÚ účtu pro zvýšení základního kapitálu obchodní spol.	smluvní úrok	nevznikla
Smlouva o poskytování služeb back officeových systémů a procesů	smluvní služby	nevznikla

Jiné právní úkony:

Název smlouvy	Újma
Navýšení kapitálu	nevznikla

II. Českomoravská stavební spořitelna, a.s., IČ: 49241397, Praha 10, Vinohradská 3218/169, PSČ 100 17

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o spolupráci v oblasti podpory bytové výstavby	smluvní provize	nevznikla

III. ČSOB Leasing, a.s., IČ: 63998980, Praha 4, Na Pankráci 310/60, PSČ 140 00

Protiplnění na základě smluv uzavřených v Rozhodném období:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
2x Smlouva o zprostředkování	prodej vozidla	nevznikla

IV. ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB, IČ: 45534306, Pardubice, Zelené předměstí, Masarykovo náměstí č. p. 1458, PSČ 532 18

Protiplnění na základě smluv uzavřených v Rozhodném období:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o obchodním zastoupení	smluvní provize	nevznikla

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o vzájemné spolupráci při sjednávání hypotečních úvěrů a sjednávání pojištění	smluvní provize	nevznikla
Smlouva o spolupráci vč. dodatku	získání zájemců o hypoteční úvěry	nevznikla
Smlouva o podřízeném vkladu	poskytnutí depozita	nevznikla

Jiné právní úkony:

Název smlouvy	Újma
Ukončení smlouvy o vzájemné spolupráci při sjednávání hypotečních úvěrů a sjednávání pojištění	nevznikla
Ukončení smlouvy o spolupráci vč. dodatku	nevznikla

Závěr

Představenstvo Společnosti konstatuje, že vynaložilo péči řádného hospodáře ke zjištění okruhu propojených osob pro účely této zprávy, a to zejména tím, že se dotázalo osoby ovládající na okruh osob, které jsou touto osobou ovládány.

Představenstvo Společnosti prohlašuje, že peněžitá plnění, resp. protiplnění, která byla poskytnuta na základě výše popsanych vztahů mezi propojenými osobami, byla v obvyklé výši.

V Praze dne 10. 3. 2009

Představenstvo společnosti Hypoteční banka, a.s.:



Ing. Jan Sadil

předseda představenstva a generální ředitel



Ing. Petr Hlaváč

místopředseda představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci úvěrové



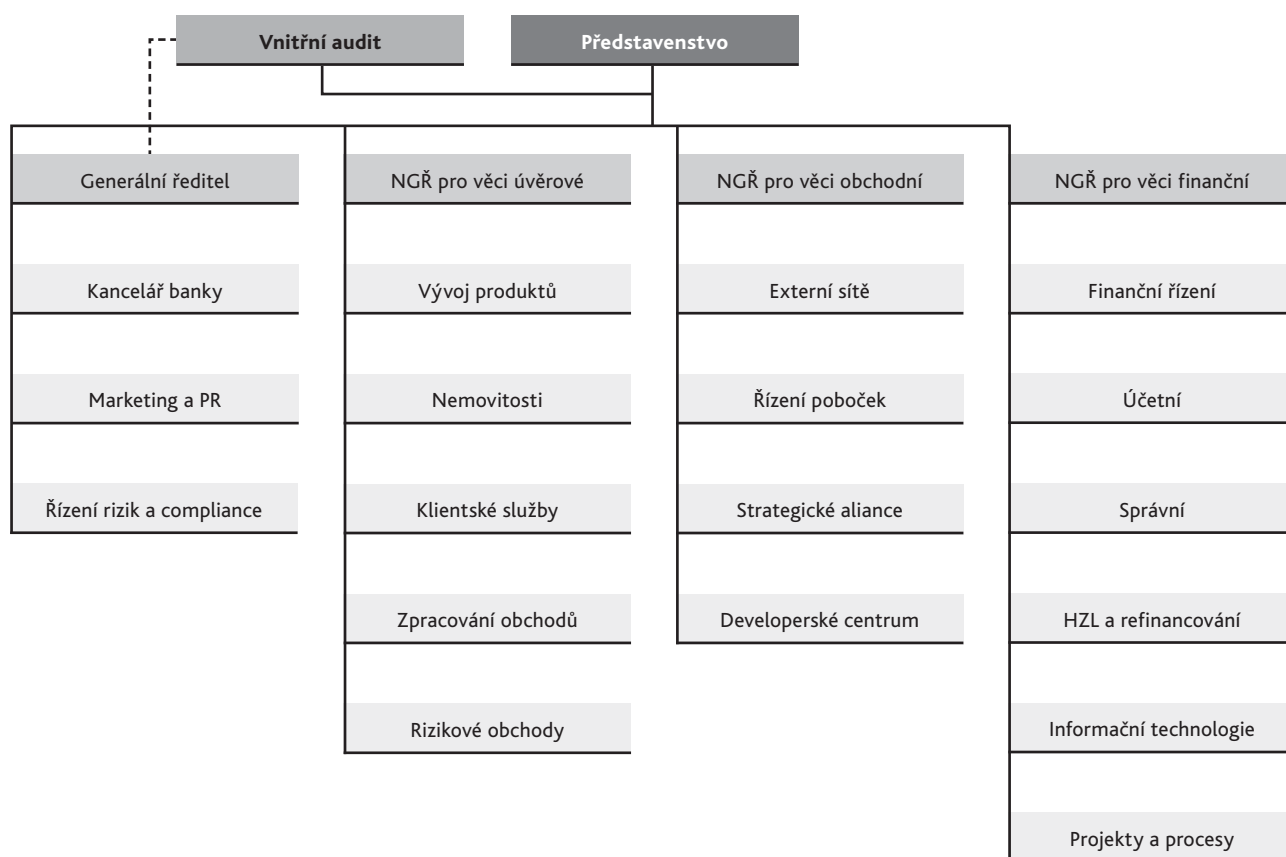
Ing. Vlastimil Nigrin

člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci obchodní

Efektivní organizační struktura

Stav k 1. 1. 2009

Základními organizačními jednotkami Hypoteční banky jsou ústředí, regionální pobočky a pobočky. Generální ředitel a jeho náměstci řídí stanovené odbory, oddělení a týmy, popř. regionální pobočky, pobočky a oddělení.



Analýza finančních výsledků

Finanční situace

Celková finanční situace Hypoteční banky je stále dobrá s mírně pozitivním výhledem v následujících letech i přes možný negativní vliv probíhající finanční krize. Rostoucí podíl Hypoteční banky na trhu hypotečních úvěrů pro fyzické osoby v ČR v roce 2008 z velké části kompenzoval současný pokles trhu v tomto segmentu. Výrazně rostoucí počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů v bilanci banky doprovází nižší tempo růstu provozních nákladů. Ukazatel C/I proto v roce 2008 zopakoval vývoj roku 2007 a dosáhl rekordně nízké hodnoty 30 %, která znamená zlepšení proti roku 2007 (35 %). Hypoteční banka je dostatečně kapitálově vybavena. V 1. čtvrtletí roku 2008 byl kapitál banky navýšen tak (kapitálová přiměřenost dle pravidel Basel II 48,97 %), aby byla schopna udržet svůj vysoký podíl na trhu hypotečních úvěrů, kde pro rok 2009 očekáváme vývoj podobný roku 2008. K dalšímu posílení kapitálu dochází také každoročním převedením většiny hospodářského výsledku do nerozděleného zisku, které je navrhováno valné hromadě ke schválení i ve vztahu k zisku za rok 2008.

Jak je zřejmé z tabulky „Charakteristika“, docházelo ve sledovaném období posledních tří let ke stálému meziročnímu růstu hospodářského výsledku, když za rok 2008 dosáhla Hypoteční banka 45% nárůst čistého zisku ve srovnání s 21% růstem v roce 2007. Důvodem byl zejména výrazný růst čistého úrokového výnosu banky a dále udržení míry růstu provozních nákladů banky (8%) pod mírou růstu provozních výnosů (26 %). Bližší komentář k jednotlivým složkám hospodářského výsledku je uveden dále v této části výroční zprávy.

Provozní výsledky

Klíčovým faktorem ovlivňujícím zisk Hypoteční banky je objem poskytnutých hypotečních úvěrů. Pohledávky z poskytnutých úvěrů k 31. prosinci 2008 činily 87 % celkových aktiv. Od jejich objemu se odvíjí výše provozního výsledku banky tvořená čistým úrokovým výnosem a výnosy z poplatků, a rovněž opravné položky k úvěrovým pohledávkám. Na objemu a počtu poskytnutých hypotečních úvěrů také významně závisí provozní náklady. Vývoj objemu nově poskytnutých úvěrů a objemu bilančních zůstatků úvěrů v jednotlivých letech je zřejmý z tabulky „Charakteristika“, přičemž objem nově poskytnutých úvěrů v roce 2008 meziročně klesl o 6 % a objem pohledávek z úvěrů klientům v tomto roce vzrostl o 24 %.

Rozbor podstatných změn čistých výnosů

Na výnosech Hypoteční banky se klíčovou měrou podílejí výnosy z poskytnutých hypotečních úvěrů, jejichž vývoj v bilanci banky byl již výše komentován.

Z údajů uvedených v účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2008 a komentovaných níže v této části výroční zprávy je zřejmé, že rozhodující měrou se na hospodářském výsledku banky podílí rozdíl mezi úrokovými výnosy a úrokovými náklady (čisté úrokové výnosy) spolu se správními náklady. V roce 2008 došlo k 31% růstu čistých úrokových výnosů ve srovnání s 21% růstem v roce 2007. Nárůst v čistých úrokových výnosech byl způsoben vysokými meziročními přírůstky objemu pohledávek z poskytnutých úvěrů v roce 2008 (24 %) a v roce 2007 (49 %). Tyto výnosy stejně významně ovlivňuje i výše úrokové marže, která v průběhu roku 2008 dosáhla svého minima a v posledních měsících roku opět mírně rostla u nových úvěrů, a tím i v celém portfoliu.

Pozitivně se vyvíjel též čistý výnos z přijatých a placených poplatků a provizí, který v roce 2008 meziročně vzrostl o 16 % ve srovnání s 19% růstem v roce 2007. V souvislosti s přechodem na EU IFRS od 1. ledna 2005 s použitím metody efektivní úrokové sazby nejsou do výnosů z poplatků započítávány poplatky za zpracování úvěru při jeho poskytnutí a náklady z provizí vyplacených externím zprostředkovatelům poskytovaných úvěrů; tyto jsou časově rozlišeny do úrokových výnosů po celou dobu předpokládaného trvání úvěru.

Oproti významnému růstu provozních výnosů meziroční nárůst správních nákladů v roce 2008 činil pouze 8 % a v porovnání s 13 % v roce 2007 došlo ke snížení tempa jejich růstu.

Rozvaha

V roce 2008 vzrostla bilanční suma o 38 % ve srovnání s růstem o 49 % v roce 2007. Objem úvěrových pohledávek za klienty se přitom zvýšil o 24 %, přičemž ke konci roku 86 % tvořily pohledávky z hypotečních úvěrů. Nárůst úvěrů byl financován zejména zdroji z emisí HZL, jejichž nominální objem meziročně narostl o 20 %, a středně a dlouhodobými vklady bank.

Hlavními položkami aktiv Hypoteční banky k 31. prosinci 2008 byly:**Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování**

Na konci roku 2008 držela Hypoteční banka z důvodu zajištění likvidní rezervy a náhradního krytí HZL státní pokladniční poukázky a státní dluhopisy v celkové hodnotě 1 326 mil. Kč. Oproti roku 2007 došlo k poklesu objemu držených státních cenných papírů o 2 462 mil. Kč, zejména v souvislosti s nižší potřebou náhradního krytí HZL díky zdrojům z navýšení kapitálu banky.

Pohledávky za klienty

Za rok 2008 se objem úvěrů klientům zvýšil o 23 438 mil. Kč, což byl o 24 % nižší růst než v rekordním roce 2007 a k 31. prosinci 2008 dosáhl objem úvěrů klientům hodnoty 119 813 mil. Kč. Na nižším růstu se podílel zejména 6% pokles objemu nově poskytnutých úvěrů oproti roku 2007, když nově poskytnuté úvěry činily 39 636 mil. Kč. Nárůst objemu úvěrů představovaly zejména hypoteční úvěry fyzických osob, objem nehypotečních úvěrů představovaný zejména předhypotečními úvěry, jejichž prodej byl zahájen v závěru roku 2005, se téměř nezměnil.

Nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení

K 31. prosinci 2008 dosahovala nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení Hypoteční banky zůstatkové ceny 173 mil. Kč, což představuje pokles o 6 mil. Kč proti konci předchozího roku, který byl srovnatelný s poklesem v roce 2007.

Hlavní složky pasiv Hypoteční banky k 31. prosinci 2008 tvořily:**Závazky vůči bankám**

V roce 2008 pokračovala Hypoteční banka ve zvýšeném využívání středně a dlouhodobých depozit od ostatních bank, jako doplňujícího zdroje svého financování k dosud primárně využívaným emisím HZL. Závazky k ostatním bankám proto vzrostly o 12 176 mil. Kč oproti roku 2007 na konečných 19 472 mil. Kč k 31. prosinci 2008. Během roku kolísá objem závazků vůči bankám v závislosti na emisích nových HZL, když před vydáním nové emise Hypoteční banka financuje úvěry klientům z krátkodobých úvěrů přijatých od jiných bank a tyto pak splácí prostředky z emitovaných HZL (v roce 2008 byl podíl HZL na celkových závazcích banky 83 %).

Závazky vůči klientům

Závazky vůči klientům na konci roku 2008 byly 594 mil. Kč a z nich 578 mil. Kč představovaly netermínované vklady. Oproti roku 2007 klesly závazky ke klientům o 985 mil. Kč. Bylo to způsobeno postupným odlivem peněžních prostředků z tzv. vázaných účtů developerských společností, na které byly čerpány poskytnuté úvěry v závěru roku 2007 v souvislosti se změnou režimu DPH od 1. ledna 2008. Hypoteční banka s výjimkou vkladů na běžných účtech určených ke splácení úvěrů a termínovaných vkladů nad 3 mil. Kč primární vklady nepřijímá.

Závazky z dluhových cenných papírů

V roce 2008 banka emitovala 2. a další tranše ze 7 emisí HZL vydaných v prosinci 2007 o rámcovém objemu 41 000 mil. Kč. Celkem bylo od června emitováno 10 nových tranší v objemu 21 900 mil. Kč.

Zbylé tranše budou vydány v průběhu roku 2009. Úplně splaceny byly čtyři emise HZL v celkovém jmenovitém objemu 7 000 mil. Kč a část v objemu 15 mil. Kč z neveřejné 24. emise HZL (vydaná ve výši 300 mil. Kč) podle podmínek této emise. V bilanci tak objem hypotečních zástavních listů v nominálních hodnotách vzrostl o 14 885 mil. Kč na celkových 87 755 mil. Kč, včetně alikvotního úrokového výnosu a emisního ážia to bylo 100 540 mil. Kč.

Základní kapitál, rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku, rezervy

Celková výše vlastního kapitálu k 31. prosinci 2008 dosáhla 17 235 mil. Kč, což znamená meziroční růst o 6 678 mil. Kč. Důvodem bylo navýšení základního kapitálu (z rozhodnutí Valné hromady dne 17. prosince 2007 o zvýšení základního kapitálu společnosti) včetně emisního ážia o 5 501 mil. Kč a navýšení nerozděleného zisku čistým ziskem za rok 2008 ve výši 1 171 mil. Kč.

Hospodářský výsledek

Nerozdělený hospodářský výsledek vč. zisku ve schvalovacím řízení činil k 31. prosinci 2008 4 130 mil. Kč, z čehož hospodářský výsledek za účetní období roku 2008 tvořil 1 171 mil. Kč a je blíže komentován v následující kapitole.

Kapitálová přiměřenost

V průběhu celého roku 2008 Hypoteční banka s velkou rezervou plnila ukazatel kapitálové přiměřenosti (8 %). Přechod na vykazování podle pravidel Basel II od 1. července 2007 znamenal po celý rok 2008 vysoké hodnoty plnění ukazatele kapitálové přiměřenosti, který tak k 31. prosinci 2008 dosáhl výše 48,97 % oproti 22,92 % na konci roku 2007.

Údaje o kapitálu, kapitálových požadavcích a poměrové ukazatele k 31. prosinci 2008 (mil. Kč)

Splacený základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	5 076
Emisní ážio	7 864
Povinné rezervní fondy	168
Nerozdělený zisk z předchozích období	2 960
Nehmotný majetek jiný než goodwill	-26
Negat. oceň. rozdíl ze změn RH realit. kapital. nástrojů	-5
Kapitál – Tier 1	16 038
Kapitál – Tier 2	0
Odečitatelné položky (= nedostatek v krytí očekávaných úvěrových ztrát u IRB)	-197
Kapitál celkem	15 841
Kapitálový požadavek k úvěrovému riziku při STA	1
Kapitálový požadavek k úvěrovému riziku při IRB	2 444
Kapitálový požadavek k operačnímu riziku	143
Kapitálové požadavky celkem	2 588
Kapitálová přiměřenost dle Tier 1	49,58 %
Kapitálové přiměřenost	48,97 %
Rentabilita průměrných aktiv – ROAA	1,01 %
Rentabilita průměrného vlastního kapitálu – ROAE	8,34 %
Aktiva na 1 zaměstnance	311,910
Správní náklady na 1 zaměstnance	1,541
Čistý zisk na 1 zaměstnance	2,643

Výkaz zisku a ztráty

Úrokové výnosy a náklady

Nejvýznamnější vliv na výsledek Hypoteční banky v roce 2008 měly jako v předchozích letech úrokové výnosy a náklady. Úrokové výnosy ve výši 5 695 mil. Kč zaznamenaly meziroční nárůst o 1 798 mil. Kč a úrokové náklady 3 681 mil. Kč byly meziročně o 1 323 mil. Kč vyšší. Čistý úrokový výnos tak převýšil skutečnost roku 2007 o 475 mil. Kč (31 %) a dosáhl hodnoty 2 014 mil. Kč.

Pozitivní výsledek v čistém úrokovém výnosu byl ovlivněn meziročním růstem objemu pohledávek z úvěrů klientům o 24 %, který kompenzoval negativní dopad poklesu dosahované úrokové marže o 6 %.

Výnosy a náklady z poplatků a provizí

Výnosy z přijatých poplatků a provizí činily 319 mil. Kč, což znamená meziroční růst o 50 mil. Kč. Placené poplatky a provize dosáhly 22 mil. Kč a čistý výnos z poplatků a provizí tak činil 297 mil. Kč, což je o 42 mil. Kč (+16 %) více než v roce 2007.

Správní náklady

Správní náklady banky v roce 2008 dosáhly 683 mil. Kč, to znamená meziroční nárůst o 34 mil. Kč (+5 %). Míra nárůstu provozních nákladů je nižší než tempo růstu provozních výnosů banky, a to se promítá do poklesu poměru nákladů k výnosům (C/I) na 30 % proti 35 % v roce 2007.

Ztráty ze snížení hodnoty aktiv

Dopad tvorby, rozpouštění a použití opravných položek k pohledávkám, výnosů z odepsaných pohledávek a odpisů pohledávek do hospodářského výsledku v roce 2008 činil -166 mil. Kč ve srovnání s -137 mil. Kč v roce 2007, když nárůst byl způsoben zejména meziročním růstem podílu klasifikovaných úvěrů v úvěrovém portfoliu na 2,64 % z 2,25 %.

Hospodářský výsledek

Hypoteční banka za rok 2008 dosáhla hospodářského výsledku před zdaněním 1 488 mil. Kč a meziročně tak zlepšila svůj výsledek o 425 mil. Kč (+40 %). Zisk po zdanění činil 1 171 mil. Kč, což znamená nárůst proti předchozímu roku o 366 mil. Kč (+45 %). Za pozitivním vývojem zisku stojí růst produktivity, když nárůst celkových provozních výnosů o 26 % významně překročil nárůst správních nákladů banky (+8 %).

Finanční tok

Na jiném místě výroční zprávy je uveden výkaz účetní závěrky Přehled o peněžních tocích. Nejvýznamnějšími peněžními toky Hypoteční banky jsou toky spojené s čerpáním a splácením úvěrů (toky z provozní činnosti) a toky spojené s financováním úvěrů, které Hypoteční banka zajišťuje primárně prostřednictvím emisí HZL (toky z finanční činnosti) a od roku 2007 ještě středně a dlouhodobými depozity od ostatních bank (toky z provozní činnosti). V mezidobí mezi jednotlivými emisemi HZL banka ukládá přebytečnou likviditu na mezibankovním trhu, anebo si zde naopak půjčuje krátkodobé zdroje (toky z provozní činnosti). Rostoucí portfolio hypotečních úvěrů s sebou přináší stabilně rostoucí objem těchto toků. K zajištění ukazatelů likvidity a náhradního krytí HZL banka část prostředků investuje do likvidních aktiv v podobě státních dluhopisů a státních pokladničních poukázek (toky z investiční činnosti).

V roce 2008 činil podle EU IF RS objem čistého peněžního toku z provozní činnosti -24 362 mil. Kč (-21 176 mil. Kč v roce 2007), přičemž peněžní toky spojené s čerpáním/splácením úvěrů představovaly -23 586 mil. Kč (-31 623 mil. Kč v roce 2007). Převažovalo tedy, stejně jako v minulých letech, čerpání úvěrů, jejichž objemy prodeje jsou podrobněji uvedeny v kapitole „Přehled o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2008“. Zároveň však v souvislosti s řízením úrokové pozice banky vzrostly pohledávky za bankami o 16 794 mil. Kč. S financováním hypotečních úvěrů a řízením úrokové pozice souvisí zvýšení závazků vůči bankám o 12 419 mil. Kč (6 363 mil. Kč v roce 2007). Zároveň klesly v souvislosti s odlivem peněžních prostředků z tzv. vázaných účtů developerských společností závazky vůči klientům o 984 mil. Kč (+1 111 mil. Kč v roce 2007), které jsou rovněž součástí peněžního toku z provozní činnosti. Peněžní tok z finanční činnosti vzrostl na 22 114 mil. Kč (+22 257 mil. Kč v roce 2007) a je tvořený rozdílem 16 832 mil. Kč mezi hodnotou emitovaných a splacených HZL (+22 257 mil. Kč v roce 2007) a zvýšením objemu kapitálu o 5 501 mil. Kč oproti roku 2007. Peněžní tok z investiční činnosti v objemu 1 504 mil. Kč (-316 mil. Kč v roce 2007) je spjat s maturitou a neobnovením investic do státních pokladničních poukázek, jejichž celkový objem tak meziročně výrazně klesl. Kromě uvedených faktorů se do peněžních toků banky v rámci toků z provozní činnosti významněji promítl i dosažený zisk ve výši 1 488 mil. Kč (1 063 mil. Kč v roce 2007). Celkově se peněžní prostředky v roce 2008 snížily o 744 mil. Kč oproti jejich zvýšení v roce 2007 o 765 mil. Kč a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období činily -46 mil. Kč (698 mil. Kč v roce 2007).

Platební schopnost Hypoteční banky

Hypoteční banka financuje svá aktiva převážně z hypotečních zástavních listů (73% podíl na pasivech k 31. prosinci 2008), z vlastních zdrojů (12% podíl) a s rostoucím významem i ze závazků vůči bankám (14% podíl). Podíl primárních vkladů je zanedbatelný (0,4% podíl). Jednotlivé emise HZL jsou vždy parametrizovány s ohledem na časovou strukturu hypotečních úvěrů, které slouží k řádnému krytí těchto HZL, a při jejich splatnosti jsou zajištěny dostatečné prostředky k výplatě držitelům těchto cenných papírů. Přitom k 31. prosinci 2008 představoval objem všech úvěrových pohledávek za klienty 87% všech aktiv banky. S ohledem na strukturu své bilance, kdy doba trvání a peněžní toky spojené s většinou aktiv a pasiv jsou smluvně sjednány a předem známy, je Hypoteční banka schopna zajistit svou platební schopnost a v každém okamžiku dostát svým splatným závazkům.

Očekávané výsledky hospodaření v roce 2009

V roce 2009 Hypoteční banka očekává celkový mírný pokles trhu hypotečních úvěrů s ohledem na aktuální stav ekonomického prostředí. Míra tohoto poklesu zásadně ovlivní výsledky hospodaření banky, i přes cíl zachovat a popřípadě zvýšit svůj podíl na trhu. Dále Hypoteční banka očekává stagnaci až pokles tržních úrokových sazeb. Zároveň ale také zvýšené požadavky na zajištění likvidity banky a kreditního rizika spojeného s poskytovanými hypotečními úvěry, které jí znemožní na očekávaný pokles tržních úrokových sazeb reagovat v plném rozsahu snížením úrokových sazeb z poskytovaných hypotečních úvěrů. To vše bude mít negativní vliv na vývoj objemu čistého úrokového výnosu, jehož meziroční růst bude tažen spíše prodeji roku 2008 a zvýšenou průměrnou bilanční hodnotou sumy hypoték, než výrazným růstem prodeje v roce 2009. Vzhledem k různým obchodním akcím a slevám, kterými jednotlivé banky budou usilovat o získání konkurenční výhody při boji o zmenšený trh nových klientů, dojde i ke snížení celkového objemu vybraných poplatků i objemu poplatků připadajících na jeden hypoteční úvěr.

Při naplnění výše uvedených očekávání Hypoteční banky v oblasti poklesu trhu*, stavu konkurenčního prostředí*, vývoje úrokových sazeb* a tržního podílu Hypoteční banky v roce 2009 předpokládá Hypoteční banka 28% nárůst čistého úrokového výnosu a 7% nárůst čistých výnosů z poplatků a provizí. Celkové provozní výnosy tak vzrostou o 25%. Předpokládané správní náklady se oproti předchozímu roku nezmění, a to i přes nárůst objemu prodeje a počtu spravovaných hypotečních úvěrů. Očekávaný hospodářský výsledek po zdanění by pak měl v roce 2009 přesáhnout 1 500 mil. Kč.

Prognóza zisku byla řádně vypracována na uvedeném základě srovnatelném s historickými finančními údaji a použitý základ účetnictví je v souladu s účetními postupy Hypoteční banky.

* faktory, které jsou zcela mimo vliv členů správních, řídicích a dozorčích orgánů Hypoteční banky (ostatní neoznačené faktory mohou do jisté míry členové správních, řídicích nebo dozorčích orgánů ovlivnit)

Doplňující informace podle legislativních požadavků

Kapitál a vydané cenné papíry

Základní kapitál

K 31. 12. 2008 činil základní kapitál Hypoteční banky 5 076 328 000 Kč a byl rozdělen do 10 152 656 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 Kč. Tyto akcie jsou zaknihované, kótované cenné papíry a znějí na majitele. Základní kapitál je plně splacen.

Hypoteční banka nevydala žádné prioritní nebo zaměstnanecké akcie, ani dluhopisy, s nimiž je spojeno právo požadovat v době v nich určené vydání akcií nebo předkupní právo na akcie v jmenovité hodnotě v nich určené. Hypoteční banka nevlastní žádné vlastní akcie. Na akcie Emitenta nebyla vydána žádná opce.

Emise akcií

Hypoteční banka v souladu s rozhodnutím valné hromady dne 30. května 1996 a na základě povolení Ministerstva financí České republiky k emisi akcií a k veřejnému obchodování s nimi, vydala 1 128 373 akcií o jmenovité hodnotě 1 000 Kč znějící na majitele, v zaknihované podobě, ISIN CZ0008030509.

Hypoteční banka v souladu s rozhodnutím valné hromady dne 24. června 1999 navýšila základní kapitál úpisem nových akcií dne 18. února 2 000 o celkem 200 000 ks kmenových akcií o jmenovité hodnotě 1 000 Kč na majitele, na hodnotu 1 328 373 000 Kč. Rozhodnutím Komise pro cenné papíry ze dne 31. května 2000 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509 a povoleno veřejné obchodování.

Valná hromada akcionářů rozhodla na svém jednání dne 30. listopadu 2001 o snížení základního kapitálu na 664 186 500 Kč. Důvodem byla úhrada kumulované ztráty z předchozích let, která vznikla z převážné části v důsledku likvidace špatných aktiv bývalé Regiobanky a její transformací. Snížení základního kapitálu bylo provedeno snížením jmenovité hodnoty akcií z 1 000 Kč na 500 Kč. Toto snížení bylo zapsáno do obchodního rejstříku dne 18. července 2002.

V souladu s rozhodnutím valné hromady dne 11. března 2003 bylo v červnu 2003 upsáno a v souladu s podmínkami úpisu splaceno celkem 1 310 060 kusů akcií o jmenovité hodnotě 500 Kč. Celková nominální hodnota úpisu činila 655 030 000 Kč. Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 13. srpna 2003. Rozhodnutím Komise pro cenné papíry ze dne 24. září 2003 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 23. října 2003.

V souladu s rozhodnutím valné hromady dne 7. května 2004 bylo v červenci 2004 upsáno a v souladu s podmínkami úpisu splaceno celkem 2 631 044 kusů o celkové nominální hodnotě 1 315 522 000 Kč (nominální hodnota jedné akcie byla 500 Kč). Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 1. září 2004. Rozhodnutím Komise pro cenné papíry ze dne 12. října 2004 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 29. listopadu 2004.

V souladu s rozhodnutím valné hromady Banky dne 30. října 2006 bylo v prosinci 2006 upsáno a v souladu s podmínkami úpisu splaceno celkem 1 646 737 kusů akcií o celkové nominální hodnotě 823 368 500,- Kč (nominální hodnota jedné akcie byla 500 Kč). Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 25. ledna 2007. Rozhodnutím České národní banky ze dne 16. února 2007 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 10. 4. 2007.

V souladu s rozhodnutím valné hromady Banky dne 17. 12. 2007 bylo v březnu 2008 upsáno a v souladu s podmínkami úpisu splaceno celkem 3 236 442 kusů akcií o celkové nominální hodnotě 1 618 221 000,- Kč (nominální hodnota jedné akcie byla 500 Kč). Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 11. dubna 2008. Rozhodnutím České národní banky ze dne 14. května 2008 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 11. 7. 2008.

Všechny akcie vydané Hypoteční bankou jsou zaknihované, kótované cenné papíry a znějí na majitele. Nebyly vydány žádné akcie, které by nepředstavovaly kapitál. Hypoteční banka nevydala žádné prioritní nebo zaměstnanecké akcie, ani dluhopisy, s nimiž je spojeno právo požadovat v době v nich určené vydání akcií nebo předkupní právo na akcie v jmenovité hodnotě v nich určené.

Žádné akcie Hypoteční banky nejsou v držení Hypoteční banky nebo v držení jejím jménem či v držení jejích dceřiných společností. Hypoteční banka nevydala převoditelné cenné papíry, vyměnitelné cenné papíry nebo cenné papíry s opčními listy. Hypoteční banka nevydala, nenabyla a nevlastní žádné zatímní listy. Na akcie Hypoteční banky nebyla vydána žádná opce nebo uzavřena dohoda o opci.

Emise hypotečních zástavních listů

V následující tabulce je uveden přehled všech emisí hypotečních zástavních listů, které Hypoteční banka vydala k 31. prosinci 2008:

Číslo emise	ISIN	Objem emise v mil. Kč	Kupón	Datum emise	Datum splatnosti	Pozn.
HZL 1	CZ0002000011	1 000	11,00 %	5. 9. 1996	5. 9. 2001	Bez dluhopisového programu
HZL 2	CZ0002000029	700	11,00 %	20. 12. 1996	20. 12. 2001	
HZL 3	CZ0002000060	1 000	12,00 %	19. 6. 1998	19. 6. 2003	
HZL 4	CZ0002000094	3 600	8,90 %	8. 2. 1999	8. 2. 2004	
HZL 5	CZ0002000136	2 000	8,20 %	24. 6. 1999	24. 6. 2004	
HZL 6	CZ0002000144	2 000	6,40 %	19. 5. 2000	19. 5. 2005	
HZL 7	CZ0002000169	4 000	6,85 %	7. 12. 2000	7. 12. 2005	
HZL 8	CZ0002000193	2 000	6,85 %	16. 5. 2002	16. 5. 2007	
HZL 9	CZ0002000219	1 000	Pribor12M+2 %	4. 12. 2002	4. 12. 2007	Vydáno v rámci 1. dluhopisového programu
HZL 10	CZ0002000227	1 500	3,00 %	20. 2. 2003	20. 2. 2008	
HZL 11	CZ0002000243	2 500	2,71 %	19. 6. 2003	19. 6. 2008	
HZL 12	CZ0002000284	1 500	3,60 %	25. 9. 2003	25. 9. 2008	
HZL 13	CZ0002000300	2 000	4,40 %	27. 11. 2003	27. 11. 2010	
HZL 14	CZ0002000318	2 500	4,30 %	9. 2. 2004	9. 2. 2009	
HZL 15	CZ0002000334	2 000	Pribor12M-0,33 %	25. 3. 2004	25. 3. 2014	
HZL 16	CZ0002000367	2 000	4,95 %	24. 6. 2004	24. 6. 2009	
HZL 17	CZ0002000375	1 000	Pribor12M+2 %	24. 6. 2004	24. 6. 2009	
HZL 18	CZ0002000425	2 500	4,50 %	11. 11. 2004	11. 11. 2007	
HZL 19	CZ0002000474	2 000	4,20 %	24. 1. 2005	24. 1. 2010	
HZL 20	CZ0002000490	1 500	3,50 %	31. 3. 2005	31. 3. 2008	
HZL 21	CZ0002000532	2 500	4,45 %	19. 5. 2005	19. 5. 2010	
HZL 22	CZ0002000581	2 500	Swap 3Y	21. 7. 2005	21. 7. 2035	
HZL 23	CZ0002000607	2 000	Swap 3Y	15. 9. 2005	15. 9. 2035	
HZL 24	CZ0002000615	300	4,00 %	15. 9. 2005	15. 9. 2020	
HZL 25	CZ0002000656	3 000	Pribor12M+1 %	27. 10. 2005	27. 10. 2015	Vydáno v rámci 2. dluhopisového programu
HZL 26	CZ0002000714	1 000	Swap 3Y	24. 11. 2005	24. 11. 2035	
HZL 27	CZ0002000722	2 000	Swap 5Y	24. 11. 2005	24. 11. 2035	
HZL 28	CZ0002000730	3 000	Swap 3Y	7. 12. 2005	7. 12. 2035	
HZL 29	CZ0002000748	1 000	Swap 5Y	7. 12. 2005	7. 12. 2035	
HZL 30	CZ0002000789	2 000	4,15 %	26. 4. 2006	26. 4. 2009	
HZL 31	CZ0002000797	2 500	4,60 %	4. 5. 2006	4. 5. 2011	
HZL 32	CZ0002000821	1 500	Pribor 12 M+2 %	10. 7. 2006	10. 7. 2016	
HZL 33	CZ0002000839	1 000	4,35 %	10. 7. 2006	10. 7. 2009	
HZL 34	CZ0002000862	1 500	4,70 %	30. 8. 2006	30. 8. 2011	
HZL 35	CZ0002000870	2 000	4,75 %	27. 9. 2006	27. 9. 2011	
HZL 36	CZ0002000938	2 000	4,55 %	29. 11. 2006	29. 11. 2011	
HZL 37	CZ0002000961	2 000	4,25 %	21. 2. 2007	21. 2. 2010	
HZL 38	CZ0002000979	1 000	4,65 %	22. 3. 2007	22. 3. 2012	
HZL 39	CZ0002000987	1 800	Swap 5Y+1,5 %	26. 4. 2007	26. 4. 2017	
HZL 40	CZ0002001001	2 000	Swap 3Y+1 %	16. 5. 2007	16. 5. 2037	
HZL 41	CZ0002001019	1 000	4,90 %	24. 5. 2007	24. 5. 2012	
HZL 42	CZ0002001076	1 000	Swap 4Y+1,5 %	13. 6. 2007	13. 6. 2035	
HZL 43	CZ0002001092	2 500	Swap 3Y+1,5 %	21. 6. 2007	21. 6. 2037	
HZL 44	CZ0002001100	2 000	Swap 3Y+1,5 %	24. 7. 2007	24. 7. 2037	
HZL 45	CZ0002001118	1 500	Swap 3Y+1,4 %	9. 8. 2007	9. 8. 2037	
HZL 46	CZ0002001167	2 000	Swap 3Y+1,4 %	23. 8. 2007	23. 8. 2037	
HZL 47	CZ0002001183	2 000	Swap 5Y+2 %	13. 9. 2007	13. 9. 2037	
HZL 48	CZ0002001217	1 500	Swap 3Y+1,4 %	27. 9. 2007	27. 9. 2037	
HZL 49	CZ0002001233	500	6,30 %	11. 10. 2007	11. 10. 2027	
HZL 50	CZ0002001241	500	6,20 %	11. 10. 2007	11. 10. 2022	
HZL 51	CZ0002001258	500	Swap 10Y+1,4 %	11. 10. 2007	11. 10. 2037	
HZL 52	CZ0002001266	2 000	Swap 3Y+2 %	25. 10. 2007	25. 10. 2037	
HZL 53	CZ0002001308	1 500	Swap 5Y + 2 %	15. 11. 2007	15. 11. 2037	
HZL 54	CZ0002001621	2 000	Swap 3Y + 1,4 %	22. 11. 2007	22. 11. 2037	

Číslo emise	ISIN	Objem emise v mil. Kč	Kupón	Datum emise	Datum splatnosti	Pozn.
HZL 55	CZ0002001738	1 500	Swap 5Y + 1,6 %	14. 12. 2007	14. 12. 2037	Vydáno v rámci 2. dluhopisového programu
HZL 56	CZ0002001712	5 000	Swap 3Y + 2,0 %	20. 12. 2007 *)	20. 12. 2037	
HZL 57	CZ0002001720	5 000	Swap 5Y + 2,0 %	20. 12. 2007 **)	20. 12. 2037	
HZL 58	CZ0002001936	6 000	Swap 5Y + 1,4 %	20. 12. 2007 ***)	20. 10. 2037	
HZL 59	CZ0002001944	7 000	Swap 3Y + 1,4 %	19. 12. 2007 ****)	19. 2. 2037	
HZL 60	CZ0002001951	6 000	Swap 5Y + 1,4 %	20. 12. 2007 ***)	20. 7. 2037	
HZL 61	CZ0002001969	6 000	Swap 3Y + 1,4 %	19. 12. 2007 *****)	19. 3. 2037	
HZL 62	CZ0002001977	6 000	Swap 3Y + 1,4 %	19. 12. 2007 *****)	19. 4. 2037	

*) k 31. 12. 2008 byla vydána pouze část emise v objemu 3 100 mil. Kč

**) k 31. 12. 2008 byla vydána pouze část emise v objemu 3 000 mil. Kč

***) k 31. 12. 2008 byla vydána pouze část emise v objemu 4 000 mil. Kč

****) k 31. 12. 2008 byla vydána pouze část emise v objemu 3 500 mil. Kč

*****) k 31. 12. 2008 byla vydána pouze část emise v objemu 4 000 mil. Kč

*****) k 31. 12. 2008 byla vydána pouze část emise v objemu 3 600 mil. Kč

Veřejné trhy, na kterých jsou cenné papíry emitované bankou přijaty k obchodování

Akcie Hypoteční banky jsou přijaty k obchodování v RM-Systému od 19. března 1997.

Emise HZL 9–10,12–14, 16–21, 25 a 30, 31, 33, 34, 37–38, 41, 47, 52–53 a 56–57 byly přijaty k obchodování na oficiálním volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., a kromě HZL 41, 47, 52, 53, 56 a 57 také v RM-Systému. Data přijetí jednotlivých emisí HZL k obchodování v RM-Systému jsou uvedeny v tabulce na následující straně (splacené emise nejsou v tabulce uvedené).

Emise	ISIN	Datum přijetí emise k obchodování v RM-Systému
HZL 9	CZ0002000219	20. 12. 2002
HZL 10	CZ0002000227	17. 3. 2003
HZL 12	CZ0002000284	13. 10. 2003
HZL 13	CZ0002000300	17. 12. 2003
HZL 14	CZ0002000318	17. 2. 2004
HZL 16	CZ0002000367	16. 9. 2004
HZL 17	CZ0002000375	16. 9. 2004
HZL 19	CZ0002000474	25. 3. 2005
HZL 20	CZ0002000490	11. 5. 2005
HZL 21	CZ0002000532	30. 5. 2005
HZL 25	CZ0002000656	18. 11. 2005
HZL 30	CZ0002000789	20. 7. 2006
HZL 31	CZ0002000797	20. 7. 2006
HZL 32	CZ0002000821	15. 8. 2006
HZL 33	CZ0002000839	15. 8. 2006
HZL 34	CZ0002000862	17. 10. 2006
HZL 37	CZ0002000961	23. 3. 2007
HZL 38	CZ0002000979	20. 4. 2007

Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení

Představenstvo

Ing. Jan SADIL

předseda představenstva a generální ředitel

Pracovní adresa: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Od roku 1995 pracoval v Komerční bance, naposledy na pozici ředitele odboru úvěrů pro občany. V Hypoteční bance působí od roku 2001, kdy byl jmenován členem představenstva a náměstkem generálního ředitele pro věci obchodní. Od 17. prosince 2003 je předsedou představenstva a generálním ředitelem společnosti.

Podrobný životopis Jana Sadila je uveden v kapitole „Máme v čele správné lidi“.

Členství v orgánech jiných společností: za posledních pět let členem dozorčího výboru ČBA, člen správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

Ing. Petr HLAVÁČ

místopředseda představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci úvěrové

Pracovní adresa: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Své zkušenosti postupně získal v Komerční bance (1991–1999), kde působil jako ředitel odboru úvěrů fyzickým osobám, v Bank Austria Creditanstalt Czech Republic (1999–2001) a v České spořitelně (2001–2004). V Bank Austria Creditanstalt Czech Republic spoluvytvářel hypoteční projekt Majordomus a vedl odbor Mortgage Factory. V České spořitelně se podílel na řízení mobilní prodejní sítě a naposledy řídil prodej spotřebitelských úvěrů Sporoservis. Od 17. ledna 2005 je místopředsedou představenstva a náměstkem generálního ředitele pro věci úvěrové Hypoteční banky.

Podrobný životopis Petra Hlaváče je uveden v kapitole „Máme v čele správné lidi“.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Mgr. Tomáš BROUČEK

člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci finanční (do 31. 12. 2008)

Pracovní adresa: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

V roce 1992 nastoupil do Komerční banky. V ní naposledy zastával pozici ředitele odboru přímého bankovníctví. Poté působil jako konzultant v Deloitte & Touche a od roku 1999 v ČSOB, konkrétně pak od roku 2002 jako výkonný ředitel pro oblast e-bankingu, platebních karet a platebních operací. Od 1. ledna 2005 byl členem představenstva a náměstkem generálního ředitele Hypoteční banky pro věci finanční.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Ing. Vlastimil NIGRIN

náměstek generálního ředitele pro věci obchodní (člen představenstva od 13. 2. 2009)

Pracovní adresa: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Svoji profesní dráhu zahájil v Komerční bance, kde pracoval v letech 1987–2002, naposledy v pozici výkonného ředitele zodpovědného za Provoz. Poté v letech 2002–2004 působil jako výkonný ředitel pro provoz a člen představenstva eBanky, kde byl mj. zodpovědný za oblast zahraničního a tuzemského platebního styku banky. V rámci svého působení ve skupině PPF v letech 2002–2006 byl zodpovědný za zpracování komplexního business modelu společnosti Home Credit Finance Bank Moskva. V letech 2006–2008 zastával pozici ředitele úseku externího prodeje a kooperace České spořitelny, a.s., kde byl zodpovědný za řízení externího prodeje vybraných produktů skupiny ČS. Od 1. 6. 2008 Vlastimil Nigrin v Hypoteční bance zastává pozici náměstka generálního ředitele pro věci obchodní a odpovídá za celou oblast prodeje hypotečních produktů.

Podrobný životopis Vlastimila Nigrina je uveden v kapitole „Máme v čele správné lidi“.

Členství v orgánech jiných společností: 2004 – člen představenstva eBanka, a.s., 2007 a 2008 – člen dozorčí rady Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. Praha.

Další osoba s řídicí pravomocí

Ing. Martin VAŠEK

S účinností od 1. 2. 2009 náměstek generálního ředitele pro věci finanční

Pracovní adresa: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Martin Vašek (*1977) absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a absolvoval několik manažerských školení a konferencí. Do Hypoteční banky přišel z ČSOB, kde působil na pozici ředitele Zpracování operací. Martin Vašek do ČSOB nastoupil v létě roku 2005 na pozici ředitele útvaru Podpora finančních trhů, kde byl zodpovědný za zpracování a vypořádání obchodů uzavřených na finančních a kapitálových trzích. Před působením v ČSOB pracoval v auditorské a poradenské firmě PricewaterhouseCoopers. Mezi jeho záliby patří squash, lyžování a basketbal.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Dozorčí rada

Philippe MOREELS, předseda dozorčí rady

Pracovní adresa: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

V Belgii studoval počítačové a sociální vědy a získal diplom v oboru firemního řízení na Solvay Business School. V Unilever Group působil jako analytik penzijního fondu a vnitřní auditor. Dále sedm let pracoval jako vedoucí Back office ve skupině Standard Chartered Bank / Westdeutsche Landesbank, od roku 1993 pak ve slovenské Tatrabance, nejprve jako operační manažer a od roku 1998 jako člen představenstva. Od 1. března 2002 je členem představenstva a vrchním ředitelem ČSOB.

Členství v orgánech jiných společností: pokud je emitentovi známo, tak působí ve společnosti Československá obchodní banka, a.s. – člen představenstva.

Mgr. Petr JAROŠ, Dr., MBA, člen dozorčí rady

Pracovní adresa: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Absolvoval MFF UK. V letech 1991 až 1994 ve Fyzikálním ústavu AV ČR jako vědecký odborný pracovník a od roku 1994 v ČSOB na různých pozicích v oblasti analýzy finančních trhů. Od roku 2000 vedl útvar Řízení aktiv a pasiv v ČSOB, nyní výkonný ředitel Inovace a Vývoj.

Členství v orgánech jiných společností: pokud je emitentovi známo, tak působí ve společnostech AUXILIUM – člen představenstva; ČSOB Investment Banking Services, a.s. – člen dozorčí rady.

Ladislav MACH, člen dozorčí rady

Pracovní adresa: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Absolvent řady odborných tuzemských a zahraničních kurzů. V současné době studuje na Bankovním institutu. V bankovníctví pracuje od roku 1991 a od ledna 2000 působí v ČSOB na různých řídicích pozicích. V současnosti je výkonným ředitelem útvaru Řízení segmentu SME.

Členství v orgánech jiných společností: pokud je emitentovi známo, tak působí ve společnostech Czech Banking Credit Bureau, a.s. – člen dozorčí rady, ČSOB Factoring, a.s. – člen dozorčí rady.

Mgr. Martin JAROLÍM, Ph.D. člen dozorčí rady

Pracovní adresa: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

V letech 1990 až 1995 absolvoval MFF UK Praha se specializací Optimalizace a matematická ekonomie a následně v letech 1995 až 2000 vystudoval UK Praha, Center for Economic Research and Graduate Education (CERGE), – Ph.D. Disertační práce na téma Přímé zahraniční investice a zahraniční obchod. Kromě toho absolvoval četné odborné a manažerské kurzy. V roce 2000 nastoupil do ČSOB kde pracoval v různých odborných a řídicích funkcích. Od roku 2006 je výkonným ředitelem retailový marketing a segmenty.

Členství v orgánech jiných společností: pokud je emitentovi známo, tak působí ve společnostech CERGE- EL – člen dozorčí rady, ČSOB Pojišťovna, a.s. – člen dozorčí rady.

Dipl. ek. Martin BRABENEC, člen dozorčí rady

Pracovní adresa: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Vyšší obchodní podnikatelskou školu absolvoval v roce 1997. V bance pracuje od února téhož roku, nejdříve na pozicích ekonom a metodik.

V současné době jako bankovní specialista v odboru 4 Řízení externích sítí se zaměřením především na provizní systémy. Je ženatý a má 2 dcery.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Ing. Václav MORAVEC, člen dozorčí rady

Pracovní adresa: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

V roce 1988 absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze. Poté nastoupil do podniku ČSKD – Intrans, kde řídil práci nově vzniklého útvaru marketingu. V roce 1993 přešel do KB, kde pracoval v úvěrovém oddělení pro malobankovníctví. Od roku 1995 pracuje v (Českomoravské) Hypoteční bance v různých, i vedoucích, pozicích. V té době zastupuje banku na jednáních o SFP na MF ČR a MMR ČR, je členem subkomise Bankovní asociace pro hypotéky a stavební spoření. Marketingu se v bance věnuje od roku 1999, nyní v pozici specialisty marketingové komunikace. Absolvoval poznávací stáž u Bank of Scotland a řadu odborných školení.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Žádný člen představenstva a dozorčí rady nebyl odsouzen za podvodné či jiné trestné činy v uplynulých pěti letech.

Žádný člen představenstva a dozorčí rady nebyl v posledních pěti letech účasten konkurzních řízení, správ nebo likvidací z titulu funkcí.

Žádný člen představenstva a dozorčí rady nebyl v posledních pěti letech veřejně obviněn, vystaven sankcím ani soudně zbaven způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídicích nebo dozorčích orgánů kterékoli firmy nebo funkce ve vedení nebo provádění činnosti kterékoli firmy.

Postupy správních, řídicích a dozorčích orgánů

Funkční období	od	do
Představenstvo		
Jan Sadil	1. 9. 2001	1. 9. 2011
Petr Hlaváč	17. 1. 2005	16. 1. 2010
Tomáš Brouček	1. 1. 2005	31. 12. 2008
Vlastimil Nigrin	13. 2. 2009	12. 2. 2014
Dozorčí rada		
Petr Jaroš	25. 8. 2005	25. 8. 2010
Philippe Moreels	13. 8. 2008	13. 8. 2013
Ladislav Mach	16. 11. 2005	16. 11. 2010
Martin Jarolím	2. 9. 2006	22. 11. 2011
Martin Brabenec	7. 2. 2007	7. 2. 2012
Václav Moravec	25. 4. 2007	25. 4. 2012

Představenstvo pracovalo po celý rok 2008 v nezměněném složení.

Banka má s vrcholovým vedením banky, tj. zároveň se členy představenstva, uzavřeny pracovní smlouvy. Tyto smlouvy neobsahují jiné než zákonné nároky při ukončení zaměstnání. Dle uzavřených smluv na výkon funkce člena dozorčí rady neposkytuje banka žádné výhody po ukončení výkonu funkce člena dozorčí rady.

Dozorčí rada, s ohledem na malý počet členů, nerozhoduje ve výběrech, ale ve sboru.

Principy odměňování

Dozorčí rada

Společnost vyplácí členům dozorčí rady měsíční odměny za jejich kontrolní činnost, účast na zasedáních dozorčí rady, řádnou přípravu na tato zasedání a za další činnosti spojené s výkonem funkce člena dozorčí rady. Polovina členů dozorčí rady se vzdala výše uvedených odměn.

Představenstvo

Společnost vyplácí členům představenstva pevné měsíční odměny za jejich řídicí činnost, účast na zasedáních orgánu, řádnou přípravu na tato zasedání a za další činnosti spojené s výkonem funkce člena představenstva. Zásady odměňování byly schváleny valnou hromadou akcionářů konanou dne 30. listopadu 2001.

Výplata pohyblivé části odměny členů představenstva je závislá na hospodářských a obchodních výsledcích banky za dané účetní období a kvalitě výroku vnějšího auditora. Ukazatele stanovuje a vyhodnocuje dozorčí rada tak, že vyhodnocuje uložené konkrétní úkoly jednotlivých členů představenstva za hodnocené období. Pohyblivá složka odměny dosahuje až 60 % pevné složky.

Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Bance nejsou známy možné střety zájmů mezi povinnostmi výše uvedených osob k bance a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi. Hypoteční banka má zpracován Etický kodex, který stanoví, jak při případném střetu zájmů postupovat.

Bance nejsou známa žádná ujednání nebo dohody s hlavními akcionáři, zákazníky, dodavateli či jinými subjekty, podle kterých by byla osoba v představenstvu, dozorčí radě vybrána jako člen správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo člen vrcholového vedení.

Nikdo ze současných členů dozorčí rady, ani představenstva nevykonává hlavní činnosti mimo svou činnost pro banku, které mohou mít význam pro posouzení Banky.

Vzhledem k tomu, že žádná z osob na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů není vlastníkem akcií, resp. práv k akciím, nemohou být sjednána žádná omezení s jejich disponováním.

Akcie a akciové opce ve vlastnictví členů správních, řídicích a dozorčích orgánů

Nikdo z členů představenstva ani členů dozorčí rady nevlastní akcie Hypoteční banky ani opce, na jejichž základě tyto osoby mohou získat další účastnické cenné papíry Hypoteční banky nebo uskutečnit jejich převody. Hypoteční bance není známo, že by osoby blízké výše uvedeným osobám vlastnily akcie Hypoteční banky ani výše zmíněné opce.

Ujednání o účasti zaměstnanců na kapitálu banky

Zaměstnanci Hypoteční banky, s výjimkou členů představenstva a zaměstnanců odboru HZL a refinancování, se mohou účastnit na základním kapitálu Hypoteční banky standardním nákupem akcií banky prostřednictvím RM-Systému.

Další údaje o společnosti

Průměrný počet zaměstnanců	2008	2007	2006	Index 2008/2007	Index 2007/2006
Evidenční	440	418	388	1,05	1,08
Přepočtený	433	417	386	1,04	1,08

Dvě třetiny zaměstnanců (bankovních úředníků) pracují v pražském ústředí a jedna třetina v obchodní síti rozmístěné na celém území České republiky.

Hlavní trhy

Hypoteční banka jako specialista na hypoteční financování od 1. ledna 2008 pokračovala v rozvoji svých aktivit na trhu hypotečních úvěrů výhradně v segmentu úvěrů pro fyzické osoby. Tak jako v minulých letech Hypoteční banka poskytovala hypoteční úvěry pouze v českých korunách a na trhu v České republice. Blíže informace jsou uvedeny v kapitolách „Hypoték je méně, ale na vyšší částky“ a „Hypoteční banka klientům a partnerům rozumí“.

Podíl pohledávek z poskytnutých hypotečních úvěrů dosáhl na konci roku 2008 výše 86 % z celkového objemu aktiv banky, přičemž objem pohledávek z poskytnutých hypotečních úvěrů pro fyzické osoby na konci roku 2008 stoupl proti roku 2007 o 2 % a rovnal se 92 % z celkového portfolia banky. Podíl příjmů z poskytnutých hypotečních úvěrů dosáhl 95 % z celkových provozních příjmů banky.

Stav majetku

V zůstatkové hodnotě dosáhl celkový objem nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení Hypoteční banky k 31. prosinci 2008 výše 173 mil. Kč. Nehmotná aktiva banky, tvořená z 95 % softwarem, v zůstatkové hodnotě činila 26 mil. Kč, což představuje meziroční nárůst o 4 mil. Kč, tedy o 18 %, protože banka investuje do rozvoje svých informačních technologií. Pozemky, budovy a zařízení tvořily v zůstatkové hodnotě 147 mil. Kč, což znamená meziroční pokles o 10 mil. Kč, tedy o 6 %. Podíl nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení na celkových aktivech banky byl k poslednímu dni v roce 0,13 %.

Rozpis správních nákladů – náklady na audit, právní a daňové poradenství

	2008 tis. Kč	2007 tis. Kč
Služby auditora – audit	1 581	1 521
Služby auditora – daňová poradenství	202	179
Jiné auditorské služby	0	0
Právní a notářské služby	2 795	3 000
Celkem	4 578	4 700

Nemovitosti, stroje a zařízení

Přehled nemovitostí, které Hypoteční banka vlastnila k 31. prosinci 2008:

Oblast	Stavby pořizovací cena tis. Kč	Stavby zůstatková cena tis. Kč	Stavby Výměra m ²	Pozemky tis. Kč
Hradec Králové	60 914	44 285	707	5 797
Rychnov nad Kněžnou	21 005	15 045	769	135
Kolín	22 067	16 340	1 481	522
Jihlava	17 528	12 937	580	305
Celkem	121 514	88 607	3 537	6 759

Investice

Hlavní nefinanční investice

V roce 2008 investovala Hypoteční banka do hmotného a nehmotného majetku celkem 53 mil. Kč. Největší položkou byly investice do informačních technologií ve výši 28 mil. Kč, ostatní investice zahrnující zejména stavební úpravy pobočkové sítě a obnovu autoparku činily 25 mil. Kč.

V roce 2007 investovala Hypoteční banka do hmotného a nehmotného majetku celkem 40 mil. Kč. Největší položkou byly investice do informačních technologií ve výši 21 mil. Kč, ostatní investice činily 19 mil. Kč.

Během roku 2006 investovala Hypoteční banka do hmotného a nehmotného majetku celkem 36 mil. Kč. Největší položkou byly investice do informačních technologií 28 mil. Kč, ostatní investice tvořily 8 mil. Kč.

Nejvýznamnější investice banky v letech 2006–2008:

Rok	Název investice	Pořizovací cena mil. Kč	Umístění investice	Způsob financování
2008	Bankovní informační systém	17	tuzemsko	vlastní zdroje
	Rekonstrukce pobočky	4	tuzemsko	vlastní zdroje
	Instalace klimatizace	3	tuzemsko	vlastní zdroje
2007	PC, tiskárny a kopírky	8	tuzemsko	vlastní zdroje
	Informační systémy banky	7	tuzemsko	vlastní zdroje
	Elektronický oběh a správa dokumentů	2	tuzemsko	vlastní zdroje
2006	PC, tiskárny a kopírky	10	tuzemsko	vlastní zdroje
	Informační systémy banky	7	tuzemsko	vlastní zdroje
	Elektronický oběh a správa dokumentů	6	tuzemsko	vlastní zdroje

Hlavní finanční investice

Finanční investice Hypoteční banky v roce 2008 představovaly zejména státní pokladniční poukázky, jejichž objem meziročně klesl o 2 468 mil. Kč když pominula potřeba jejich použití jako náhradního krytí HZL a státní dluhopisy. V roce 2006 banka nabyla minoritní 9% majetkový podíl v realitní společnosti LEXXUS, a.s., s cílem rozšíření spektra svých služeb klientům o nabídku nemovitostí.

Objemy finančních investic v jednotlivých letech:

Cenné papíry	31. prosince 2008 mil. Kč	31. prosince 2007 mil. Kč	31. prosince 2006 mil. Kč
Majetková účast v LEXXUS, a.s.	9	9	9
Státní pokladniční poukázky	498	2 966	1 591
Státní dluhopisy	819	813	825
	1 326	3 788	2 426

Budoucí investice

V roce 2009 Banka plánuje nefinanční investice v objemu zhruba 76 mil. Kč. Největší položkou budou opět investice v oblasti informačních technologií (vývoj informačních systémů, nákupy hardware a software a elektronické zpracování dokumentů), které budou představovat cca 58 mil. Kč. Zbývajících asi 18 mil. Kč budou tvořit převážně investice do zhodnocení a úprav nemovitostí a rovněž obnovy vozového parku.

Pro naplnění limitů likvidity bude Banka v budoucnu dále nakupovat státní dluhopisy a státní pokladniční poukázky. Banka plánuje dále držet minoritní majetkový podíl v realitní společnosti LEXXUS, a.s. Mimo uvedeného Banka neplánuje držet jiné cenné papíry a finanční investice.

Transakce se spřízněnými stranami

Údaje o transakcích se spřízněnými stranami jsou uvedeny v Příloze účetní závěry za rok končící 31. prosince 2008 a Zprávě o vztazích mezi propojenými osobami.

Povinné minimální rezervy

Hypoteční banka s výjimkou vkladů na běžných účtech určených ke splacení úvěrů a termínovaných vkladů nad 3 mil. Kč primární vklady nepřijímá. V průběhu roku 2008 tak primární vklady nepřekročily 2% podíl na bilanční sumě Hypoteční banky. Během tohoto období Hypoteční banka požadovanou výši povinných minimálních rezerv (nyní 2%) vždy plnila.

Údaje o majetkových účastech

Hypoteční banka k 31. prosinci 2008 nedržela žádný jiný majetkový podíl než v LEXXUS, a.s. Banka nemá přímou nebo nepřímou účast na osobě, jež činí nejméně 10% jejího vlastního kapitálu nebo 10% čistého ročního zisku nebo ztráty banky. Mimo uvedeného banka neplánuje držet jiné majetkové účasti.

Informace o trendech

Od konce posledního finančního roku probíhá očekávané ochlazení poptávky, doprovázené zvýšenou obezřetností Hypoteční banky při hodnocení úvěrových rizik. Informace o trendech jsou uvedeny zejména v kapitolách „Hypoték je méně, ale na vyšší částky“, „Rok 2008 byl pro Hypoteční banku dalším rokem vynikajících výsledků“, „Analýza finančních výsledků“ a „Doplňující informace podle legislativních požadavků“.

Faktory ovlivňující provoz banky

Informace o vládní, hospodářské, rozpočtové, měnové či obecné politice nebo faktorech, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit, přímo či nepřímo, provoz banky jsou uvedeny zejména v kapitolách „Hypoték je méně, ale na vyšší částky“ a „Rok 2008 byl pro Hypoteční banku dalším rokem vynikajících výsledků“.

Významné smlouvy

Banka nemá uzavřeny takové smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku kteréhokoli člena skupiny, který by byl podstatný pro schopnost banky plnit své závazky. Stejně tak jí není známo, že by kterýkoli člen skupiny uzavřel jiné smlouvy, které by obsahovaly jakékoli ustanovení, podle kterého má kterýkoli člen skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou k datu zpracování výroční zprávy pro skupinu podstatné.

Realizace nabídek převzetí

Nabídky k převzetí nejsou Bance známy.

Organizační složky v zahraničí

Banka nemá organizační složky v zahraničí.

Patenty a licence

Hypoteční banka je majitelem několika ochranných známek zapsaných u Úřadu průmyslového vlastnictví ve vztahu především k označení společnosti a jejím produktům, další jsou přihlášeny k zápisu do rejstříku. Hypoteční banka není vlastníkem žádných patentů a licencí.

Údaje o státních, soudních nebo rozhodčích řízeních

Banka není k datu vyhotovení výroční zprávy účastníkem žádných soudních, správních ani rozhodčích řízení na ni a mimo území České republiky, které by mohly zásadně negativně ovlivnit jeho finanční situaci a které by zároveň byly významné v souvislosti s vydáním výroční zprávy.

Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu

Do výroční zprávy není zařazeno kromě zpráv auditorů žádné prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec.

Informace pocházející od třetích stran jsou ve výroční zprávě označeny jejich zdrojem. Informace poskytnuté od třetích stran byly přesně reprodukovány a podle vědomosti Hypoteční banky a v míře, ve které je schopna to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Ověření historických ročních finančních údajů

Zpráva o vztazích, finanční údaje včetně historických finančních údajů a soulad finančních informací ve výroční zprávě s účetní závěrkou byly ověřeny auditory.

Účetní závěrky Hypoteční banky za roky 2006, 2007 a 2008 byly auditovány:

obchodní firma: Ernst & Young Audit, s.r.o.

číslo osvědčení: KA ČR 401

sídlo auditora: Karlovo nám. 10, 120 00 Praha 2

IČ: 26704153

auditor: Ing. Michaela Kubýová, č. osvědčení 1810, bytem Římská 29, 120 00 Praha 2, (členství v profesních organizacích: Komora auditorů České republiky a ACCA)

Zveřejněné dokumenty

Plné znění povinných auditovaných finančních výkazů banky včetně příloh a auditorských výroků k nim jsou na požádání k nahlédnutí v pracovní době v sídle banky a na jejích internetových stránkách. Tamtéž jsou též k dispozici výroční a pololetní zprávy a čtvrtletní informační přehledy. Veškeré další dokumenty a materiály uváděné ve výroční zprávě a týkající se Banky jsou rovněž k nahlédnutí v sídle společnosti. Zde je též možné nahlédnout do stanov banky.

Souhrnná vysvětlující zpráva dle § 118, odst. 3, písm.g) až q) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu č. 256/2004 Sb., v platném znění.

(Novela zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu účinná od 1. 4. 2008 nově stanovila povinnost emitenta kótovaného cenného papíru vypracovat souhrnnou vysvětlující zprávu týkající se níže uvedených bodů.):

- g) informace o struktuře vlastního kapitálu emitenta, včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu se sídlem v členském státě Evropské unie a případného určení různých druhů akcií, práva povinností spojených s akciemi téhož druhu a podílu každého druhu akcií na základním kapitálu,
základní kapitál společnosti činí 5 076 328 000 Kč. Je rozdělen na 10 152 656 akcií na majitele o jmenovité hodnotě 500 Kč,
- h) informace o omezení převoditelnosti cenných papírů,
žádné akcie na jméno nemají omezenou převoditelnost,
- i) informace o významných přímých a nepřímých podílech na hlasovacích právech emitenta,
hlavním akcionářem Hypoteční banky je ČSOB – 99,90 % (k 31. 12. 2008),
- j) informace o vlastních cenných papírech se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv,
akcie se zvláštními právy emitovány nejsou,
- k) informace o omezení hlasovacích práv,
společnost neemitovala akcie s omezenými hlasovacími právy,
- l) informace o smlouvách mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo hlasovacích práv, pokud jsou emitentovi známy,
není známo, že by existovaly takovéto smlouvy,

- m) informace o zvláštních pravidlech určujících volbu a odvolání členů představenstva a změnu stanov společnosti, *zvláštní pravidla nejsou,*
- n) informace o zvláštních pravomocích členů představenstva, zejména o pověření podle § 161a a 210 obchodního zákoníku, *zvláštní pravomoci nejsou,*
- o) informace o významných smlouvách, ve kterých je emitent smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání emitenta v důsledku nabídky převzetí, a účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro emitenta vážně poškozuující; tím není omezena jiná povinnost uveřejnit takovou informaci podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, *uvedené smlouvy uzavřeny nejsou,*
- p) informace o smlouvách mezi emitentem a členy jeho představenstva nebo zaměstnanci, kterými je emitent zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí, *uvedené smlouvy uzavřeny nejsou,*
- q) informace o případných programech, na jejichž základě je zaměstnancům a členům představenstva společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry společnosti, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a to o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána, *uvedené programy společnost zavedeny nemá.*

Odpovědné osoby za výroční zprávu

Za údaje ve výroční zprávě Hypoteční banky, a.s., za rok 2008 je odpovědná Hypoteční banka, a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57. Hypoteční banka, a.s., prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jejího nejlepšího vědomí údaje obsažené ve výroční zprávě Hypoteční banky, a.s., za rok 2008 správné, a že v ní nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této výroční zprávy.

Hypoteční banka, a.s.



Ing. Jan Sadil

předseda představenstva a generální ředitel
Hypoteční banka, a.s.



Ing. Petr Hlaváč

místopředseda představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci úvěrové
Hypoteční banka, a.s.



Ing. Vlastimil Nigrin

člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci obchodní

Zakladatelská smlouva a stanovy společnosti

Společnost byla jednorázově založena zakladatelskou smlouvou ze dne 28. září 1990 na základě § 25 zákona č. 104/1990 Sb., o akciových společnostech a zákona č. 158/1989 Sb., o bankách a spořitelnách. Zakladatelská smlouva obsahuje základní údaje týkající se sídla, předmětu podnikání a základního kapitálu společnosti. Dále náležitosti týkající se úpisu akcií, jejich podoby, počtu, emisního kurzu a návrh stanov. Stanovy kromě těchto základních údajů, které dále rozvádějí, obsahují další náležitosti upravující fungování společnosti a jejích orgánů. Pravidla postupu zvyšování či snižování základního kapitálu, vydání dluhopisů, pravidla jednání jménem společnosti a podepisování za společnost. Dále fungování účetního období a účetní závěrky, způsoby zrušení, likvidace či zániku společnosti a další údaje, vše v souladu s ustanoveními zákona. Souhlas se zněním stanov společnosti byl udělen také Českou národní bankou.

Následně uváděné informace jsou uvedeny ve stanovách společnosti, které jsou k dispozici v sídle společnosti

Popis předmětu a účelu činnosti:

Předmětem podnikání společnosti je provádění všech bankovních obchodů v souladu se zákonem o bankách a provádění dalších činností v rozsahu vymezeném obecně závaznými právními předpisy, jakož i licencí, povoleními a souhlasy České národní banky pokud jsou pro výkon těchto činností potřebné. Dále vydávání hypotečních zástavních listů (viz článek 2 stanov).

Souhrn všech ustanovení společenské smlouvy a stanov banky ohledně členů správních, řídicích a dozorčích orgánů:

Vymezení představenstva, jeho působnosti, jednání a rozhodování včetně řízení společnosti je obsaženo v článcích 18–22 stanov. Článek 18 stanov upravuje volbu představenstva dozorčí radou, počet členů představenstva (3), funkční období (5 let) a odvolání/odstoupení člena představenstva. Článek 19 stanov upravuje zákaz konkurence a odkazuje na obecně závazné právní předpisy. Působnost představenstva je upravena v článku 20 – do působnosti představenstva patří v zásadě veškeré záležitosti, které nejsou zákonem nebo stanovami svěřeny do působnosti valné hromady či dozorčí rady. Představenstvo zabezpečuje obchodní vedení společnosti a rozhoduje mimo jiné o vydání hypotečních zástavních listů. Článek 21 stanov popisuje jednání a rozhodování představenstva, které se schází nejméně jedenkrát za měsíc. Dle článku 22 stanov se zřizuje funkce generálního ředitele a náměstků generálního ředitele, kteří vykonávají rozhodnutí představenstva a na základě pověření představenstva zajišťují vybrané činnosti společnosti – tyto osoby tvoří vrcholový management banky. Zvoleného předsedu představenstva jmenuje představenstvo do funkce generálního ředitele. Zvoleného místopředsedu nebo člena představenstva jmenuje představenstvo do funkce náměstka generálního ředitele společnosti.

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti a její činnost je vymezena v článcích 23–27 stanov. Článek 23 upravuje základní působnost a složení dozorčí rady, která má 6 členů a funkční období člena dozorčí rady činí 5 let. Jednu třetinu členů dozorčí rady volí zaměstnanci společnosti. Zákaz konkurence pro členy dozorčí rady je v článku 24 upraven ve stejném rozsahu jako pro členy představenstva. Působnost dozorčí rady je pak podrobněji upravena v článku 25 stanov – vyjma běžných kontrolních činností se dozorčí rada mimo jiné vyjadřuje k některým záměrům představenstva. Například k uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem je nákup/prodej nemovitostí, jejichž hodnota přesahuje 10 % základního kapitálu společnosti. Jednání a rozhodování dozorčí rady upravuje článek 26 stanov – dozorčí rada se schází nejméně jednou za čtvrtletí. Dozorčí rada v rámci svých kompetencí zřizuje výbory jako své poradní a iniciativní orgány. Základní principy složení a zasedání těchto výborů upravuje článek 27 stanov, podrobnosti pak stanoví jednací řád každého příslušného výboru dozorčí rady.

Popis práv, výhod a omezení platných pro každý druh stávajících akcií:

Společnost vydala pouze jednu formu akcií, a to na majitele, v zaknihované podobě. Akcie jsou registrované. Na každou akcii připadá jeden hlas. Nakládání s akciemi není omezeno. Nabývání vlastních akcií společnost jejich upisováním je vyloučeno (viz článek 10 stanov).

Popis práv a povinností akcionáře obsahuje zejména článek 11 stanov (některá další práva vyplývají z Obchodního zákoníku):

Akcionář má právo na podíl ze zisku společnosti (dividendu), který valná hromada podle výsledku hospodaření schválila k rozdělení. Tento podíl odpovídá poměru jmenovité hodnoty jeho akcií k jmenovité hodnotě akcií všech akcionářů. Dividenda je splatná do 3 měsíců ode dne, kdy bylo přijato usnesení valné hromady o rozdělení zisku.

Akcionář je oprávněn účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat vysvětlení o záležitostech týkajících se společnosti, protestovat a uplatňovat návrhy a protinávrhy.

Akcionář nebo akcionáři, kteří mají akcie, jejichž souhrnná hodnota přesahuje 3 % základního kapitálu společnosti, mohou požádat představenstvo o svolání mimořádné valné hromady k projednání jimi navržených záležitostí.

Po zrušení společnosti má akcionář právo na podíl na likvidačním zůstatku. O rozdělení likvidačního zůstatku mezi akcionáře rozhoduje valná hromada podle jejich podílu na základním kapitálu společnosti (článek 38 stanov).

Dále mají akcionáři některá práva uvedená v Obchodním zákoníku. Například právo na přednostní úpis akcií při zvýšení základního kapitálu peněžitými vklady či právo požádat soud o jmenování znalce za účelem přezkoumání zprávy mezi propojenými osobami (akcionáři, kteří mají akcie, jejichž souhrnná hodnota přesahuje 3 % základního kapitálu společnosti).

Popis postupu nutného ke změně práv držitelů akcií s uvedením případů, ve kterých jsou podmínky přísnější, než vyžaduje zákon:

Rozhodnutí o změně stanov spadá do působnosti valné hromady (článek 13). Valná hromada je usnášeníschopná, pokud přítomní akcionáři mají akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 50 % základního kapitálu společnosti. O změně stanov musí rozhodnout alespoň dvě třetiny hlasů přítomných akcionářů (článek 16.6 stanov ve spojení s Obchodním zákoníkem).

Popis podmínek upravujících způsob, jakým se svolávají řádné, náhradní a mimořádné valné hromady akcionářů včetně podmínek účasti:

Valná hromada se koná nejméně jedenkrát ročně, nejpozději však do šesti měsíců od posledního účetního období a svolává ji představenstvo. Valnou hromadu svolává a oznámení uveřejňuje představenstvo ve lhůtě nejméně 30 dní před jejím konáním v deníku Hospodářské noviny a v případě, že tento deník přestane vycházet, v deníku Lidové noviny. Právo účastnit se valné hromady mají akcionáři vedení k rozhodnému dni v zákonné evidenci zaknihovaných cenných papírů, kteří mohou vykonávat hlasovací právo a dále členové představenstva a dozorčí rady. Valnou hromadu svolává a oznámení uveřejňuje představenstvo ve lhůtě nejméně 30 dní před jejím konáním. Valnou hromadu může svolat i dozorčí rada, jestliže to vyžadují zájmy společnosti. Není-li valná hromada usnášeníschopná do jedné hodiny od doby, na kterou byla svolána oznámením, svolá představenstvo novým oznámením náhradní valnou hromadu. Mimořádnou valnou hromadu je představenstvo povinno svolat, např. požádá-li o její svolání akcionář nebo akcionáři, kteří mají akcie, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota přesahuje 3 % základního kapitálu a navrhnou konkrétní záležitosti k projednání na této valné hromadě (viz články 13–17 stanov).

Stanovy ani zakladatelská smlouva neobsahují žádná ustanovení, která by mohla způsobit zdržení, odložení změny kontroly nad bankou nebo by jí mohla zabránit.

Stanovy ani zakladatelská smlouva neupravují limit vlastnictví, při jehož přesažení musí být zveřejněno jméno akcionáře.

Stanovy ani zakladatelská smlouva neobsahují popis podmínek pro změny kapitálu přísněji než požaduje zákon. Stanovy se drží v tomto ohledu přesně ustanovení zákona.

Obchodní místa Hypoteční banky

Stav k 31. lednu 2009

Regionální pobočky

Město	Adresa	Kontakty
Brno	Malinovského náměstí 4 663 17 Brno	tel.: 542 422 711–25, 727 fax: 542 212 793 e-mail: info.br@hypotecnibanka.cz
České Budějovice	Riegrova 2 370 01 České Budějovice	tel.: 383 835 313 fax: 387 696 212 e-mail: info.cb@hypotecnibanka.cz
Hradec Králové	Ulrichovo náměstí 735 500 02 Hradec Králové	tel.: 495 062 111 fax: 495 513 952 e-mail: info.hk@hypotecnibanka.cz
Jihlava	Masarykovo náměstí 13 586 01 Jihlava	tel.: 565 659 145 fax: 567 304 547 e-mail: info.ji@hypotecnibanka.cz
Karlovy Vary	Moskevská 2, POBOX 156 360 21 Karlovy Vary	tel.: 353 993 102–4 fax: 353 221 094 e-mail: info.kv@hypotecnibanka.cz
Liberec	Rumunská 655/9 460 01 Liberec 4	tel.: 484 847 163 fax: 482 428 329 e-mail: info.li@hypotecnibanka.cz
Olomouc	Riegrova 12 772 00 Olomouc	tel.: 588 516 691 fax: 585 234 254 e-mail: info.ol@hypotecnibanka.cz
Ostrava	Nádražní 81 702 00 Ostrava	tel.: 596 111 205, 596 111 217 e-mail: info.os@hypotecnibanka.cz
Pardubice	Masarykovo náměstí 1458 530 02 Pardubice	tel.: 464 647 445 fax: 464 647 455 e-mail: info.pd@hypotecnibanka.cz
Plzeň	Klatovská 40 301 00 Plzeň	tel.: 373 731 822–8 fax: 377 220 092 e-mail: info.pl@hypotecnibanka.cz
Praha	Na Poříčí 40/1051 110 00 Praha 1	tel.: 242 419 498–9 fax: 242 419 480 e-mail: info.ph@hypotecnibanka.cz
Teplice	28. října 711/16 415 01 Teplice	tel.: 414 128 915 fax: 417 538 014 e-mail: info.te@hypotecnibanka.cz
Zlín	Kvítková 4323, POBOX 121 760 01 Zlín	tel.: 577 212 460, 577 212 462, 577 212 464, 577 212 466 fax: 577 212 467 e-mail: info.zl@hypotecnibanka.cz

Pobočky

Město	Adresa	Kontakty
Hodonín	Štefánikova 13 695 01 Hodonín	tel.: 518 321 886 mob.: 739 249 998 e-mail: info.ho@hypotecnibanka.cz
Chomutov	Mostecká 42 430 01 Chomutov	tel.: 474 333 397 fax: 474 333 397 mob.: 731 492 250 e-mail: info.cv@hypotecnibanka.cz
Jičín	Jungmannova 1132 506 01 Jičín	tel.: 493 538 011 e-mail: info.jc@hypotecnibanka.cz
Klatovy	Zlatnická 79 339 01 Klatovy	tel.: 376 324 083 fax: 376 382 374 e-mail: info.kt@hypotecnibanka.cz
Kolín	Legerova 148 280 02 Kolín	tel.: 321 727 530, 321 727 560 fax: 321 726 897 e-mail: info.ko@hypotecnibanka.cz
Kroměříž	Husovo náměstí 313 767 01 Kroměříž	tel.: 573 344 461 fax: 573 344 462 mob.: 603 253 820 e-mail: info.kr@hypotecnibanka.cz
Mladá Boleslav	Českoobrátské náměstí 1321 293 01 Mladá Boleslav	tel.: 326 326 084 fax: 326 326 084 mob.: 602 966 953, 737 214 262 e-mail: info.ph@hypotecnibanka.cz
Opava	Dolní náměstí 18 (OD pasáž) 746 01 Opava	tel./fax: 553 791 932 mob.: 739 249 999 e-mail: info.op@hypotecnibanka.cz
Ostrava	Přívoská 3 702 00 Ostrava	tel.: 596 117 745 e-mail: info.ot@hypotecnibanka.cz
Praha 1	Vodičkova 11 110 00 Praha 1	tel.: 222 512 015 e-mail: info.ph@hypotecnibanka.cz
Rychnov nad Kněžnou	Sokolovská 1494 516 01 Rychnov nad Kněžnou	tel.: 494 535 234 e-mail: info.ry@hypotecnibanka.cz
Svitavy	náměstí Míru 108/28 568 02 Svítavy	tel.: 461 541 054 e-mail: info.pd@hypotecnibanka.cz
Tábor	Třída 9. května 678 (Slovan) 390 02 Tábor	tel.: 381 276 873 fax: 381 276 873 mob.: 731 545 987 e-mail: info.ta@hypotecnibanka.cz
Trutnov	Krakonošovo náměstí 127 541 01 Trutnov	tel.: 499 811 421 e-mail: info.tr@hypotecnibanka.cz
Třebíč	Žerotínovo nám. 20/16 674 01 Třebíč	tel./fax: 568 421 474 e-mail: info.tc@hypotecnibanka.cz
Uherské Hradiště	Na Splávku 1182 686 01 Uherské Hradiště	tel./fax: 572 557 696 mob.: 603 253 815 e-mail: info.uh@hypotecnibanka.cz

Kontaktní údaje

Hypoteční banka, a.s.

Adresa ústředí	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57
Telefon	224 116 515
Fax	224 119 722
E-mail	info@hypotecnibanka.cz
Webové stránky	www.hypotecnibanka.cz

Férová banka, příjemné jednání, nejlepší hypotéky!



Kontaktujte nás

- modrá infolinka: 844 111 174
- info@hypotecnibanka.cz
- www.hypotecnibanka.cz