

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2025



Hypoteční
banka

OBSAH

KDO JSME	1
SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA	2
VZTAHY S AKCIONÁŘI	4
UDRŽITELNOST A ODPOVĚDNÝ PŘÍSTUP ČSOB HYPOTEČNÍ BANKY	8
ČSOB HYPOTEČNÍ BANKA V ROCE 2025	9
VEDOUcí ORGÁNY ČSOB HYPOTEČNÍ BANKY	11
ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	19
FINANČNÍ ČÁST	20
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	94
IDENTIFIKAČNÍ A KONTAKTNÍ ÚDAJE	99

KDO JSME

KDO JSME

Jsme moderní, flexibilní, specializovaná banka na hypoteční úvěry, s unikátním přístupem k našim partnerům a klientům. Baví nás dělat věci na špičkové úrovni.

NAŠE KRÉDO

Jsme férová banka.

NAŠE POSLÁNÍ

Pomáháme našim klientům bydlet.

VIZE LÍDRA HYPOTEČNÍHO TRHU JE PLNÁ PŘÍBĚHŮ:

- příběhů KLIENTŮ, kteří řeší své vysněné bydlení,
- příběhů našich bankovních SPECIALISTŮ, kteří společně se svými partnery – finančními poradci – poskytují našim klientům dlouhodobé financování jejich bydlení,
- příběhů dalších členů finanční SKUPINY ČSOB, která nabízí celou škálu souvisejících bankovních a pojišťovacích služeb.

NAŠE HODNOTY

- Klient
- Spolupráce
- Adaptabilita
- Efektivita

HISTORIE

ČSOB Hypoteční banka byla založena v roce 1991 v Hradci Králové jako univerzální banka regionálního charakteru.

V říjnu 1995 získala jako první z tuzemských bank licenci na vydávání hypotečních zástavních listů. V roce 2000, po koupi skupiny IPB, se stala jejím novým majoritním akcionářem společnost ČSOB, která je součástí belgické KBC Group NV.

ČSOB je jediným akcionářem ČSOB Hypoteční banky od roku 2009.

Od roku 2006 do února 2024 působila na trhu pod názvem Hypoteční banka, od 19. 2. 2024 změnila název na ČSOB Hypoteční banka. Centrálu banky naleznete v Praze v Radlicích.

SOUČASNOST

ČSOB Hypoteční banka je úzce specializovanou bankou, jejímž základním produktem je hypoteční úvěr, tj. nemovitostí zajištěný úvěr na bydlení. Spolu s úvěrem si mohou klienti sjednat další služby, které s hypotečním financováním souvisí, a taky všechny ostatní bankovní produkty skupiny ČSOB, jako je pojištění nemovitostí a domácnosti nebo pojištění schopnosti splácet. Více než 30 let zkušeností na českém trhu umožňuje nabídnout klientům ČSOB Hypoteční banky řešení všech typů potřeb i ve zdánlivě nestandardních situacích.

Specializace na oblast úvěrů umožňuje ČSOB Hypoteční bance přicházet na trh s novými a pro klienty zajímavými produkty a službami, které získání hypotéky a život s ní zjednoduší. Klienti ČSOB Hypoteční banky například jako první v ČR uzavřeli hypoteční a zástavní smlouvu online pomocí nejvyšší úrovně elektronického podpisu.

ČSOB Hypoteční banka klade velký důraz na životní prostředí a ekologickou udržitelnost. I proto nabízí klientům zvýhodněné úvěry podporující nízkooenergetické nebo pasivní bydlení. Jen v roce 2025 poskytla ČSOB Hypoteční banka úvěry na tento typ bydlení v hodnotě 37,6 mld. Kč, což představuje téměř dvojnásobek oproti roku 2024.

ČSOB Hypoteční banka v roce 2021 plně integrovala svou pobočkovou síť do ČSOB a své služby nabízí prostřednictvím strategických partnerů ve Skupině: ČSOB, Poštovní spořitelny a ČSOB Stavební spořitelny. Spolupracuje nadále také s řadou externích hypotečních a finančních poradců. Od roku 2007 stojí ČSOB Hypoteční banka na vrcholu hypotečního trhu v České republice a je jedním z největších poskytovatelů hypotečních úvěrů v zemi.

SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA

Vážené klientky a vážení klienti, milé kolegyně a milí kolegové,

rok 2025 se pro český hypoteční trh zařadil mezi nejúspěšnější v jeho novodobé historii. Z pohledu objemu celkově poskytnutých úvěrů na bydlení se stal dokonce druhým nejlepším za posledních třicet let, hned po výjimečném roce 2021.

České banky v uplynulém roce poskytly úvěry na bydlení v celkovém objemu 445 mld. Kč, což představovalo meziroční nárůst téměř o polovinu. Klíčovou roli sehrály především hypoteční úvěry bank, jejichž objem vzrostl oproti roku 2024 o 50,49 % na 382 mld. Kč*. Dalších 63 mld. Kč připadlo na úvěry ze stavebního spoření, jejichž objem se meziročně zvýšil o více než 30,2 %.

Za zvýšenou aktivitou zájemců o hypotéky stál zejména pokračující pokles tržních úrokových sazeb, dynamický růst cen nemovitostí a také odložená poptávka domácností z období pandemie a vysoké inflace. Významnou podporou byl rovněž příznivý makroekonomický vývoj, solidní růst české ekonomiky, zvyšování reálných mezd a nízká míra nezaměstnanosti.

ČSOB Hypoteční banka je dlouhodobě klíčovou součástí skupiny ČSOB, která financuje největší podíl trhu s bydlením v České republice. V roce 2025 jsme pomohli k lepšímu bydlení celkem 32 700 domácnostem. Naši klienti si u nás sjednali hypotéky v objemu 94,4 mld. Kč a úvěry ze stavebního spoření za 19,8 mld. Kč.

Naším dlouhodobým cílem je zvyšovat dostupnost bydlení na českém trhu. O to více nás těší, že 52 % všech hypoték v loňském roce využili mladí lidé do 36 let. Počet klientů v této věkové skupině se meziročně zvýšil o 16 %. Ve velkých městech, zejména v Praze, kde je vzhledem k cenám nemovitostí dosažení hypotéky obtížnější, proto přicházíme s inovativními řešeními.

K naší službě Ownest, která umožňuje bydlet ve vlastním již se třemi procenty vlastních prostředků, jsme v roce 2025 přidali novinku v podobě ČSOB Hypotéky bez nemovitosti. Ta klientům umožňuje nejprve získat hypotéku, tedy jistotu financování, a teprve následně si vybírat vysněné bydlení. Díky tomu se mohou na trhu vyrovnat zájemcům s hotovostí. Mezi další výhody tohoto řešení patří garance úrokové sazby a technická inspekce nemovitosti ještě před jejím nákupem.

Inovace však zdaleka nekončí pouze u produktů. Výrazně se zaměřujeme také na digitalizaci našich služeb. Více než 60 % klientů dnes podepisuje hypoteční a zástavní smlouvy elektronicky, což umožňujeme již od března 2024. Nejnovějším krokem je možnost kompletního sjednání hypotéky online, a to pro klienta z jakékoliv banky, díky zavedení kvalifikovaného digitálního podpisu Bank iD QSIGN od společnosti Bankovní identita. Od přelomu let 2025 a 2026 jsme jedinou bankou v České republice, která tuto plně online cestu nabízí.



Pozitivním trendem je rovněž rostoucí orientace českých domácností na udržitelnost a ochranu životního prostředí. V ČSOB Hypoteční bance byly v roce 2025 čtyři z deseti hypoték využity na úsporné bydlení. Objem nově uzavřených hypoték na úsporné bydlení meziročně vzrostl o více než 75 %, nejčastěji si takové hypotéky pořizovali klienti na nákup nemovitostí a výstavbu.

Poptávku po financování bydlení v roce 2025 podpořily rovněž klesající náklady na financování. Zatímco v lednu 2025 činila průměrná sazba nových hypoték podle ČBA Hypomonitoru 4,78 %, v polovině roku klesla na 4,56 % a v prosinci uzavřela rok na úrovni 4,49 %. Tento vývoj podpořila také Česká národní banka snížením základní úrokové sazby o půl procentního bodu na 3,5 %.

Na opačné straně spektra se nacházel vývoj cen nemovitostí. Ty ve všech kategoriích, ať už šlo o byty, rodinné domy nebo pozemky, opakovaně dosahovaly historických maxim. U nejžádanějších bytů bylo podle ČSOB Indexu bydlení meziroční tempo růstu, vyjádření v procentech, dokonce dvouciferné. Kombinace nedostatečné nabídky, pomalé výstavby a silné preference vlastnického bydlení povede i nadále k růstu cen, přestože u bytů již došlo zhruba od poloviny roku k postupnému zpomalování růstové dynamiky.

Díky naší silné pozici na trhu s bydlením máme detailní přehled o potřebách klientů i o vývoji realitního trhu. S ohledem na přetrvávající odloženou poptávku, oživení ekonomiky a růst reálných mezd očekáváme i v roce 2026 pokračující vysoký zájem o financování bydlení.

V závěru bych chtěl dodat to nejdůležitější, a tedy všem našim klientům poděkovat za důvěru a přízeň. Věřím, že i letos pomůžeme splnit sen o novém domově mnoha českým domácnostem.

Martin Vašek
předseda představenstva a generální ředitel
ČSOB Hypoteční banky

VZTAHY S AKCIONÁŘI

Od 4. 5. 2009 má Hypoteční banka jediného akcionáře, kterým je společnost Československá obchodní banka, a.s. Tento jediný akcionář – s ohledem na ustanovení § 12 zákona o obchodních korporacích – vykonává působnost valné hromady Banky.

SKUPINA ČSOB

Z historie ČSOB

- 1964** | ČSOB založena státem jako banka pro poskytování služeb v oblasti financování zahraničního obchodu a volnoměnových operací s působností na československém trhu.
- 1993** | Pokračování aktivit ČSOB na českém i slovenském trhu i po rozdělení Československa.
- 1999** | Privatizace ČSOB – majoritním vlastníkem ČSOB se stala belgická KBC Bank.
- 2000** | Převzetí podniku Investiční a Poštovní banky (IPB).
- 2007** | KBC Bank se stala jediným akcionářem ČSOB po odkoupení minoritních podílů.
| Nová ekologická budova ústředí v Praze-Radlicích (Stavba roku 2007).
- 2008** | Slovenská organizační složka ČSOB transformována k 1. lednu do samostatné právnické osoby ovládané společností KBC Bank prostřednictvím 100% podílu na hlasovacích právech.
- 2009** | V prosinci ČSOB prodala KBC Bank svůj zbývajících podíl ve slovenské ČSOB.
- 2013** | Vytvoření obchodní divize Česká republika v rámci KBC Group.
- 2017** | Nová desetiletá (pro období 2018–2027) partnerská dohoda o exkluzivním poskytování finančních a pojišťovacích služeb podepsána s Českou poštou.
- 2019** | ČSOB uzavřela dohodu o koupi zbývajících 45% vlastnického podílu v Českomoravské stavební spořitelně (ČMSS) dosud vlastněného společností Bausparkasse Schwäbisch Hall, a stala se tak jediným akcionářem ČMSS. Touto akvizicí posílila ČSOB svojí pozici lídra trhu v oblasti financování bydlení.
- 2020** | Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS) se přejmenovala na ČSOB Stavební spořitelnu (ČSOBS), 100% vlastnictví zůstává.
- 2022** | Poštovní spořitelna se přejmenovala na ČSOB Poštovní spořitelnu. ČSOB nabyla 100% podílu ve společnosti Mallpay, následně došlo k přejmenování na Skip Pay.
- 2024** | **Hypoteční banka (HB) se přejmenovala na ČSOB Hypoteční banku (ČSOB HB), 100% vlastnictví zůstává.**
| Partnerská dohoda o exkluzivním poskytování finančních a pojišťovacích služeb s Českou poštou byla prodloužena do roku 2029.
- 2026** | Dne 10. února 2026 dokončila společnost ČSOB Leasing akvizici společnosti Business Lease, s.r.o. Tato akvizice posiluje postavení skupiny ČSOB na trhu operativního leasingu v České republice

Profil ČSOB a skupiny ČSOB

Československá obchodní banka, a.s., (dále jen „ČSOB“), působí jako univerzální banka v České republice. Jejím akcionářem je od roku 1999 (od roku 2007 jediným) belgická KBC Bank, která je součástí mezinárodní bankopojišťovací skupiny KBC Group. Od 1. ledna 2013 uspořádala KBC Group své aktivity na klíčových trzích do tří obchodních divizí – Belgie, Česká republika (zahrnuje všechny obchodní aktivity KBC v České republice) a Mezinárodní trhy.

ČSOB poskytuje své služby všem klientským segmentům, tj. fyzickým osobám, malým a středním podnikům, korporátním a institucionálním klientům. V retailovém bankovníctví v ČR působí ČSOB pod základními obchodními značkami – ČSOB (pobočky) a ČSOB Poštovní spořitelna (obchodní místa České pošty). ČSOB svým zákazníkům nabízí širokou škálu bankovních produktů a služeb, včetně produktů a služeb ostatních společností skupiny ČSOB.

Skupina ČSOB je tvořena ČSOB a společnostmi, s nimiž je ČSOB propojena. Finanční skupina ČSOB zahrnuje strategické společnosti v ČR ovládané přímo či nepřímo ČSOB, případně KBC, které nabízejí finanční služby, a to zejména: ČSOB Hypoteční banka, ČSOB Pojišťovna, ČSOB Stavební spořitelna, ČSOB Penzijní společnost, ČSOB Leasing, ČSOB Factoring a Patria Finance.

Do produktového portfolia skupiny ČSOB (divize Česká republika) kromě standardních bankovních služeb patří: financování potřeb spojených s bydlením (hypotéky a půjčky ze stavebního spoření), pojistné produkty, penzijní fondy, produkty kolektivního financování a správa aktiv, specializované služby (leasing a factoring), služby spojené s obchodováním s akciemi na finančních trzích.

Svými celkovými aktivy vykázanými k 31. 12. 2025 ve výši 2 283 mld. Kč a celkovým čistým ziskem za rok 2025 ve výši 19,8 mld. Kč se skupina ČSOB řadí mezi tři nejvýznamnější bankovní skupiny působící na území České republiky. K 31. 12. 2025 vykazovala skupina ČSOB vklady celkem ve výši 1 612 mld. Kč a úvěrové portfolio v objemu 1 061 mld. Kč.

Skupina ČSOB v číslech

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Klienti ČSOB (mil.)	4 291	4 278
ČSOB pobočky (pouze banka)	197	198
– z toho pobočky pro Retail/SME	178	179
– z toho pobočky pro Privátní bankovníctví	11	11
– z toho korporátní pobočky	8	8
Pobočky ČSOB Pojišťovny	91	93
Poradenská místa ČSOBS	199	210
Leasingové pobočky	14	14
PS – obchodní místa České pošty	cca 1 800	cca 2 000
– z toho specializované bankovní přepážky	249	228
Franšízové pobočky České pošty	cca 1 100	cca 1 000
Bankomaty¹	1 034	1 036
– z toho bezkontaktní	1 034	1 034
– z toho vkladové	377	370
– z toho upraveno pro klienty se zrakovým postižením	1 025	1 023
Zaměstnanci skupiny ČSOB	8 240	8 125
– z toho zaměstnanci ČSOB banky	7 274	7 144

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

¹ Včetně bankomatů partnerských bank.

SKUPINA KBC

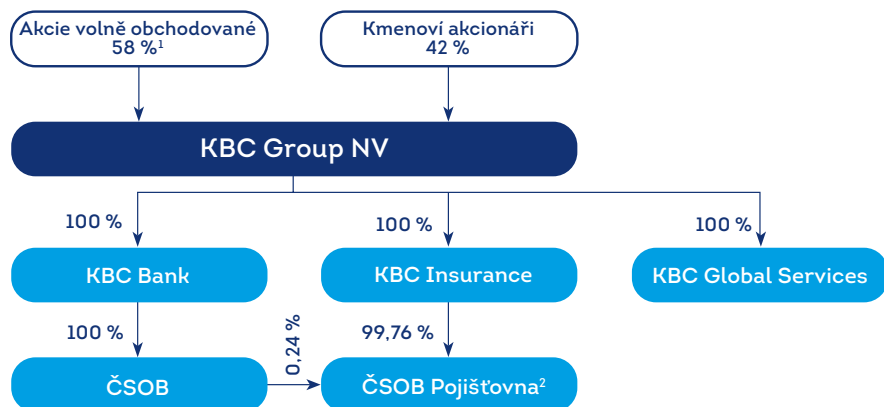
Profil skupiny KBC

ČSOB je stoprocentní dceřinou společností KBC Bank NV, jejíž akcie jsou drženy společností KBC Group NV. Obě společnosti sídlí v Bruselu v Belgii.

KBC Group je integrovaná bankopojišťovací skupina, která se zaměřuje především na klientelu v oblasti fyzických osob, privátního bankovníctví, malých a středních podniků a středně velkých korporací. Geograficky skupina působí především na svých domácích trzích v Belgii, v České republice, na Slovensku, v Maďarsku a v Bulharsku. V několika dalších zemích světa působí KBC jako podpora korporátních klientů z hlavních trhů. Na konci roku 2025 skupina KBC na svých domácích trzích obsluhovala 13 milionů klientů a zaměstnávala cca 40 tisíc zaměstnanců; z toho více než 60 % v zemích střední a východní Evropy.

Akcie KBC Group jsou z většiny obchodovány na burze Euronext v Bruselu. 42 % akcií KBC Group drží kmenoví akcionáři (KBC Ancora, Cera, MRBB a ostatní kmenoví akcionáři).

Zjednodušené schéma skupiny KBC (k 31. prosinci 2025)



Pozn.:

Číselné údaje ve schématu představují podíl na základním kapitálu společnosti.

¹ Zahrnuje vlastní akcie v držení skupiny KBC Group v hodnotě 5 %.

² Podíl na hlasovacích právech ČSOB Pojišťovny: 40 % ČSOB, 60 % KBC Insurance.

Přehled společností skupiny KBC lze nalézt na webových stránkách www.kbc.com (sekce About us – Our structure).

KBC Group v číslech		31. 12. 2025	31. 12. 2024
Aktiva celkem	mld. EUR	397,4	373,0
Klientské úvěry a pohledávky (bez reverzních repo operací)	mld. EUR	208,6	192,1
Klientská depozita (bez repo operací)	mld. EUR	237,9	228,7
Čistý zisk	mil. EUR	3 568	3 415
Ukazatel vlastního kapitálu (od roku 2025 Basel IV, plně aplikováno, bez uplatnění kapitálových podlah)	%	14,9	15,0
Poměr nákladů k výnosům (C/I)	%	41	43

Dlouhodobý rating (k 31. 12. 2025)	Fitch	Moody's	S & P
KBC Bank	A+	A1	A+
KBC Insurance	-	-	A
KBC Group	A	A3	A-

Výroční zprávy a další informace o skupině KBC jsou k dispozici na webových stránkách www.kbc.com.

ČSOB JAKO OSOBA OVLÁDANÁ A OVLÁDAJÍCÍ

V rámci skupiny KBC a skupiny ČSOB působí ČSOB jako osoba ovládaná i osoba ovládající.

ČSOB je **osobou ovládanou** jediným akcionářem, společností KBC Bank NV (IČ BE 0462.920.226), resp. jejím akcionářem, společností KBC Group NV (IČ BE 0403.227.515). KBC Bank i KBC Group mají sídlo na adrese: Havenlaan 2, B-1080 Brusel (Sint-Jans Molenbeek), Belgie.

Ovládání je vykonáváno prostřednictvím rozhodování jediného akcionáře v působnosti valné hromady ve smyslu zákona o obchodních korporacích. Ovládající osoba dále vykonává svůj vliv rovněž prostřednictvím svých zástupců v orgánech ČSOB, zejména v dozorčí radě a případně v představenstvu společnosti, a to v limitech stanovenými právními předpisy. Jde především o kooperaci a koordinaci v oblasti řízení rizik, výkonu auditu a dodržování pravidel obezřetnosti. Za obchodní vedení ČSOB je odpovědné představenstvo.

ČSOB dodržuje právní předpisy České republiky, které zabraňují zneužití kontroly ovládající osobou. Při své činnosti se ČSOB řídí především zákonem o obchodních korporacích, předpisy regulujícími činnost bank a daňovými předpisy včetně pravidel pro stanovení transferových cen mezi propojenými osobami. Činnost ČSOB rovněž podléhá dohledu ČNB. Regulatorní a dohledový systém kontroly je doplněn vnitřním kontrolním systémem, který je zajištěn zejména činností představenstva společnosti, dozorčí rady, výboru pro audit a specializovaných oddělení vnitřního auditu, compliance a řízení rizik ČSOB. Za funkčnost vnitřního kontrolního systému je odpovědné představenstvo.

V období od 1. 1. do 31. 12. 2025 ČSOB nedržela žádné vlastní akcie ani akcie KBC Bank či KBC Group.

ČSOB je zároveň **osobou ovládající**. Údaje o společnostech ovládaných ČSOB k 31. 12. 2025 jsou uvedeny v kapitole Společnosti skupiny ČSOB ve výroční zprávě ČSOB.

ČSOB není závislá na žádné jiné společnosti ve Skupině.

UDRŽITELNOST A ODPOVĚDNÝ PŘÍSTUP ČSOB HYPOTEČNÍ BANKY

ČSOB Hypoteční banka, jako součást skupiny ČSOB i celé skupiny KBC, dlouhodobě klade důraz na ochranu životního prostředí, ekologickou udržitelnost a společenskou odpovědnost. Tyto závazky systematicky naplňujeme a transparentně dokládáme prostřednictvím zejména Zprávy o společenské odpovědnosti, které jsou určeny širokému spektru odborné i laické veřejnosti a podrobnější informace o našich ambicích a dosažených výsledcích naleznete v konsolidovaném KBC Annual Report a KBC Sustainability Report.

Financování udržitelného bydlení a digitalizace zůstávají pro ČSOB Hypoteční banku a skupinu ČSOB klíčovými tématy. Nabízíme klientům zvýhodněné úvěry na nízkoenergetické nebo pasivní bydlení a vyřízení hypotéky čistě digitální cestou. Stále roste zájem o náš produkt Hypotéka na úsporné bydlení, který poskytujeme na financování výstavby nebo koupě nízkoenergetických nemovitostí s průkazem energetické náročnosti budovy (PENB) v kategorii A nebo B. Hypotéka na úsporné bydlení také v roce 2025 získala prestižní ocenění, a to hned 1. místo v kategorii Zelená koruna v soutěži Zlatá koruna.

Podporujeme dostupnost vlastního bydlení také pro klienty, kteří nemají naspořený dostatek vlastních prostředků na hypotéku, jako například mladé rodiny. Nejen pro ně nabízí ČSOB Hypoteční banka ve spolupráci s partnerem Ownest řešení, které funguje na principu rent-to-own.

ČSOB Hypoteční banka participuje na udržitelných a odpovědných projektech skupiny ČSOB. Zaměstnanci se účastní sbírek vyhlašovaných ČSOB nebo charitativních Běhů pro útulky, zapojují se do akce Do práce na kole a dalších skupinových nebo veřejných akcí. Banka pravidelně pořádá akce v rámci národní platformy firemního dobrovolnictví Zapojím se.

ČSOB HYPOTEČNÍ BANKA V ROCE 2025

MAKROEKONOMICKÉ PROSTŘEDÍ

Česká ekonomika v roce 2025 navázala na postupné oživení z předchozího roku. Hrubý domácí produkt vzrostl podle předběžného odhadu Českého statistického úřadu o 2,5 %, což znamenalo znatelné zlepšení oproti roku 2024 (1,1 %) a nejvyšší růst od roku 2021. Tahounem ekonomiky byla především domácí poptávka a zejména pak spotřeba domácností, které pomohla kombinace rostoucích nominálních mezd, nízké inflace a klesající míry úspor. Naproti tomu tvorba hrubého kapitálu zůstala pravděpodobně opět utlumená. Na výrobní straně k růstu přispěla téměř všechna důležitá odvětví: obchod, doprava, služby, ale i průmysl a stavebnictví.

I přes zrychlení ekonomiky se začaly zřetelněji projevovat známky ochlazování na trhu práce. Výraznější změny ukázala data Úřadu práce: počet registrovaných uchazečů o zaměstnání stoupl na 354 tisíc a podíl nezaměstnaných osob se za celý rok 2025 zvýšil na 4,4 % oproti 3,8 % v roce 2024, což byla nejvyšší hodnota od roku 2017.

Inflace se po prudkém zpomalení v roce 2024 držela i v roce 2025 poblíž dvouprocentního cíle. Podle odhadu ČNB činila průměrná inflace v roce 2025 2,5 % (2,1 % v prosinci), přičemž cenové tlaky zůstávaly nejvýraznější v sektoru služeb, zatímco ceny potravin působily spíše dezinflačně. Bankovní rada České národní banky proto v roce 2025 pokračovala v opatrném uvolňování měnové politiky, snižování sazeb však postupně zpomalila. Na posledním zasedání roku ponechala sazby beze změny a rok 2025 zakončila s dvoutýdenní repo sazbou na úrovni 3,50 %.

Česká koruna se v průběhu roku pohybovala v rozmezí přibližně 24,30–25,20 EUR/CZK a zhruba od jara postupně posilovala. Ke konci roku se kurz stabilizoval v blízkosti 24,25 EUR/CZK, tedy silnější úrovně než na konci předchozího roku. K posílení přispěl například lepší ekonomický výkon či stabilizace sazeb ČNB.

Schodek státního rozpočtu se v roce 2025 zvýšil oproti roku 2024 na 290,4 mld. Kč z předchozích 271,4 mld. Kč. Toto číslo rovněž představuje velký rozdíl mezi konečným a vládou plánovaným schodkem, který byl stanoven na 241 mld. Kč. Důvodů pro tento nesoulad je vícero, například nadhodnocené příjmy z emisních povolenek, podhodnocené výdaje na obnovitelné zdroje či nedostatečné čerpání evropských prostředků. I tak však schodek veřejných financí v poměru k HDP zůstal pod hranicí 2 %.

Bankovní sektor v roce 2025 dále posílil úvěrovou aktivitu v reakci na pokračující růst reálných příjmů domácností. Banky a stavební spořitelny poskytly za celý rok nové hypoteční úvěry v objemu zhruba 321 mld. Kč*, což představovalo meziroční nárůst o 41 %. Spolu s refinancovanými a navýšenými úvěry ve výši přibližně 85 miliard Kč dosáhl celkový objem hypotečního trhu 406 mld. Kč, výrazně více než 275 mld. Kč v roce 2024. I po zohlednění růstu cen nemovitostí zůstal reálný růst trhu silný. Počet nově poskytnutých hypoték se zvýšil přibližně o čtvrtinu na více než 76 tisíc, zatímco průměrná výše nové hypotéky vzrostla zhruba o 15 % na 4,2 mil. Kč.

* hypoteční úvěry bez nezajištěných úvěrů poskytnutých stavebními spořitelkami

V následující tabulce jsou uvedeny hlavní makroekonomické ukazatele České republiky pro daná období.

Ukazatel ¹	Měrná jednotka	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Nominální HDP	mld. Kč	8 536 ⁴	8 056	7 668	7 048	6 306	5 830
Růst reálného HDP	změna v %, meziročně	2,5 ⁴	1,1	0,2	2,9	4,0	-5,3
Reálný HDP na obyvatele	tis. eur	TBU- ⁴	18,7	18,5	18,7	18,6	17,9
Růst reálného HDP na obyvatele	změna v %, meziročně	TBU ⁴	1,0	-1,1	0,4	4,0	-4,9
Míra inflace (CPI)	%, průměr	2,5	2,4	10,7	15,1	3,8	3,2
Míra nezaměstnanosti	%, průměr	2,9 ⁴	2,7	2,6	2,2	2,8	2,6
Saldo veřejného rozpočtu / nominální HDP ³	%	-1,9 ⁴	-2,0	-3,7	-3,1	-5,0	-5,6
Dluh vládních institucí ²	mld. Kč	3 795 ⁴	3 488	3 234	2 998	2 567	2 150
Dluh vládních institucí / nominální HDP ¹	%	44,4 ⁴	43,3	42,2	42,5	40,7	36,9
Úroková sazba (tříměsíční PRIBOR) ²	%, průměr	3,6	5,0	7,1	6,3	1,1	0,9
Kurz Kč / EUR ²	průměr	24,7	25,1	24,0	24,6	25,6	26,4

HYPOTEČNÍ TRH V ROCE 2025

Bankovní sektor v oblasti hypotečních úvěrů pokračuje v růstu, dle objemu zaznamenal 2. nejlepší rok v historii. K růstu pomáhal pokračující pozvolný pokles hypotečních sazeb a růst reálných příjmů. Za rok 2025 byly podle údajů z ČBA Hypomonitoru sjednány hypoteční úvěry v celkové hodnotě 382 mld. Kč. Průměrná úroková sazba za rok 2025 v průběhu celého roku postupně klesala z lednových 4,77 % až na prosincový průměr ve výši 4,48 % (-29 bazických bodů). Objem úvěrů během celého roku 2025 znatelně rostl (meziročně + 47 %; +128 mld. Kč).

Srovnání celkových počtů a objemů sjednaných hypoték v minulých letech dle údajů z Hypomonitoru

Rok	Celkové objemy (mld.Kč)	Celkové počty
2025	381 890	93 699
2024	253 761	71 082
2023	136 966	42 608
2022	163 289	54 609
2021	450 153	147 786

Stručné shrnutí:

- Objem poskytnutých hypoték za celý rok 2025 vzrostl meziročně o 47 % na 381 890 mil. Kč, a to zejména vlivem pokračujícího poklesu sazeb hypoték⁵
- Průměrná výše úvěru vzrostla z 3,57 mil. Kč v roce 2024 na 4,08 mil. Kč roce 2025⁶.

ČSOB HYPOTEČNÍ BANKA V ROCE 2025

ČSOB Hypoteční banka je specialistou v poskytování hypotečních úvěrů na bydlení. U svých obchodních partnerů i klientů si dlouhodobě drží pověst silné, stabilní a spolehlivé společnosti, která i díky svým inovacím a nabízeným produktům udává tón celému trhu.

Tržní podíl Skupiny ČSOB v oblasti hypotečních úvěrů za rok 2025 dosáhl 24,7 %.

Rok	Tržní podíl ČSOB HB (dle ČBA Hypomonitor)
2025	24,7 %
2024	24,9 %
2023	28,3 %
2022	25,9 %
2021	23,9 %

Zdroj:

¹ ČSÚ, Macrobond není-li uvedeno jinak.

² ČNB.

³ Eurostat, ČSÚ (Saldo veřejných rozpočtů a veřejný dluh za rok 2022: odhady ČSOB)

⁴ Předběžný údaj

⁵ Dle dat ČBA Hypomonitor k 31. 12. 2025.

⁶ Dle informací Ministerstva pro místní rozvoj pravidelně zasílaných ukazujícím subjektům k 31. 12. 2025. Informace nejsou veřejně přístupné.

VEDOUcí ORGÁNY ČSOB HYPOTEČNÍ BANKY

Statutární orgán společnosti (představenstvo) je složen z odborníků, jejichž předchozí, převážně bankovní, praxe a kvalitní vzdělání jsou dobrými předpoklady pro to, aby se orientovali v systémových a rizikových souvislostech bankovních operací, obchodů a rozhodovacích, případně kontrolních, mechanismů. Rozdělení zodpovědnosti za jednotlivé úseky činnosti Banky v rámci představenstva se kryje s liniovými řídicími funkcemi, které interně vykonávají generální ředitel a vrchní ředitelé. Členové orgánů Banky mají dostatečný přístup k informacím potřebným pro výkon svých funkcí, resp. v případě členů představenstva a jejich liniových funkcí jsou sami těmi funkcionáři Banky, kteří za přístupnost, správnost, včasnost a úplnost informací odpovídají. Členové představenstva jsou v souladu se zněním zákona a stanov společnosti jmenováni jediným akcionářem. Členové představenstva byli pro výkon svých funkcí schváleni Českou národní bankou.

Dozorčí rada ČSOB Hypoteční banky je sestavena z členů statutárního orgánu a zaměstnanců ČSOB, ve které zastávají vysoké řídicí funkce.

Ve dozorčí radě Banky nejsou s ohledem na podíl jediného akcionáře zastoupeni neexekutivní členové. Banka dodržuje režim řádného řízení a správy společnosti (Corporate Governance).

Dozorčí rada i představenstvo se schází pravidelně v termínech stanovených stanovami Banky – dozorčí rada nejméně dvakrát ročně a představenstvo jednou do měsíce.

Ve skutečnosti se však členové představenstva scházejí častěji a jednají i mimo formální schůze, zejména z titulu svých liniových funkcí.

Předseda představenstva je v běžném kontaktu s předsedou dozorčí rady. Dozorčí rada, s ohledem na malý počet členů, nerozhoduje ve výborech, ale ve sboru.

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

Představenstvo jako řídicí orgán společnosti a také dozorčí rada trvale dbají na zvyšování standardů správy a řízení společnosti.

Jich činnost je v první řadě podmíněna zákonnými požadavky. Kromě zákonných požadavků je v této činnosti významný Kodex správy a řízení společnosti založený na principech OECD (2004), který doporučuje Česká národní banka. Její návrhy a doporučení Banka průběžně a přiměřeně aplikuje ve své činnosti. Přihlíží při tom k potřebám vývoje trhu, společnosti, jejích klíčových produktů a klientských segmentů.

Banka má nebo měla s osobami s řídicími pravomocemi, tj. členy představenstva, uzavřeny standardní smlouvy o výkonu funkce. Tyto smlouvy neobsahují jiné než zákonné nároky při ukončení funkce. Dle uzavřených smluv na výkon funkce člena dozorčí rady neposkytuje Banka žádné výhody po ukončení výkonu funkce člena dozorčí rady.

PŘEDSTAVENSTVO V ROCE 2025

	Funkce	Vznik členství	Aktuální funkční období člena od ¹	Vrcholové vedení ² Oblast řízení
Martin Vašek	Předseda	1. 11. 2022	1. 11. 2022	Generální ředitel
Miroslav Zetek	Místopředseda	1. 9. 2023	1. 9. 2023	Vrchní ředitel, Obchody a klienti
Barbora Vachová	Členka	1. 9. 2023	1. 9. 2023	Vrchní ředitelka, Finance
Guy Libot	Člen	1. 3. 2025	1. 3. 2025	Vrchní ředitel, Rizika
Marcela Výbohová	Členka (do 28. 2. 2025)	1. 8. 2023	1. 8. 2023	Vrchní ředitelka, Rizika

DOZORČÍ RADA V ROCE 2025

	Funkce	Vznik členství	Aktuální funkční období člena od ¹
Martin Jarolím	Předseda	1. 1. 2023	1. 1. 2023
Jiří Vévoda	Člen	1. 1. 2013	2. 1. 2023
Karel Cvachovec	Člen	15. 9. 2025	15. 9. 2025
Barbara Hartmannová	Členka (do 14. 9. 2025)	1. 8. 2023	1. 8. 2023

Složení představenstva od 1. 1. 2026

Martin Vašek, Miroslav Zetek, Barbora Vachová, Guy Libot

Složení dozorčí rady od 1. 1. 2026

Martin Jarolím, Jiří Vévoda, Karel Cvachovec

Zodpovědnosti osob s řídicí pravomocí

Předseda představenstva/Generální ředitel

Zodpovědnost za řízení celé společnosti, s nejvyšší rozhodovací pravomocí.

Místopředseda představenstva/Vrchní ředitel/Zástupce generálního ředitele

Zodpovědnost za řízení svěřeného úseku, s vysokou rozhodovací pravomocí.

Člen představenstva/Vrchní ředitel

Zodpovědnost za řízení svěřeného úseku, s vysokou rozhodovací pravomocí.

Ředitel odboru

Zodpovědnost za řízení odborů v jednotlivých úsecích, rozhodovací pravomoc s omezením na působnost odboru.

¹ Funkční období člena je čtyřleté.

² Osobami ve vrcholové vedení ČSOB Hypoteční byli v roce 2025 členové představenstva.

PŘEDSTAVENÍ ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA V ROCE 2025



Martin VAŠEK

*předseda představenstva
a generální ředitel*

Pracovní adresa:

Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor Finance, vedlejší obor Ekonomika průmyslového podniku. Úspěšně absolvoval vzdělávací program pro výkonný management – INSEAD, ve francouzském Fountainebleau. Zároveň je členem ACCA a absolventem KBC university. Do ČSOB nastoupil v roce 2005 na pozici ředitele útvaru Podpora finančních trhů, kde byl zodpovědný za zpracování a vypořádání obchodů uzavřených na finančních a kapitálových trzích. Po čtyřletém působení v ČSOB přestoupil do ČSOB Hypoteční banky, kde zastával pozici finančního ředitele a zároveň byl členem představenstva zodpovědným za finanční oblast. V únoru 2013 se vrátil do ČSOB, aby vedl útvar Zpracování operací a nákup, poté útvar Produkty a integrace a následně se stal výkonným ředitelem Retailové pobočkové sítě. V roce 2019 se ujal role generálního ředitele ČSOB Penzijní společnosti a KBC Asset Management, pobočky ČSOB. Zároveň zastával pozici výkonného ředitele za oblast investičních produktů ve skupině ČSOB. V představenstvu ČSOB Hypoteční banky působí od 1. 11. 2022.

Členství v orgánech jiných společností:

předseda představenstva: ČSOB Stavební spořitelna, a.s.

člen dozorčí rady: Ownest s.r.o.

člen dozorčí rady: Igluu s.r.o.



Miroslav ZETEK

*místopředseda představenstva a úřadni ředitel
pro oblast obchody a klienti*

Pracovní adresa:

Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Do ČSOB nastoupil v roce 2002 na pozici klientského pracovníka a postupně se vypracoval do manažerských pozic. Během působení v ČSOB absolvoval doktorské studium a v akademické sféře se věnoval také lektorské činnosti. Svě vzdělání doplnil ročním studiem v USA. Od roku 2007 působil na několika pobočkách v pozici ředitele pobočky a od roku 2016 řídil útvar Potřeby Premium segmentu, spoření a investic ČSOB. V představenstvu ČSOB Hypoteční banky působí od 1. 9. 2023.

Členství v orgánech jiných společností:

žádné



Barbora VACHOVÁ

*členka představenstva a úřadní ředitelka
pro oblast finance*

Pracovní adresa:

Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Je absolventkou Vysoké školy ekonomické v Praze, následně již během práce v ČSOB vystudovala ACCA. Ve své více než 20leté kariéře v ČSOB působila postupně v různých rolích v útvech Financí a Strategie, v roce 2015 se stala ředitelkou Řízení aktiv a pasiv. Od roku 2019 byla během své rodičovské dovolené tváří strategie diverzity a flexibility skupiny ČSOB. Po návratu z rodičovské dovolené vedla útvar HR business partnerů ústředí. V představenstvu ČSOB Hypoteční banky působí od 1. 9. 2023.

Členství v orgánech jiných společností:

členka představenstva ČSOB Stavební spořitelna, a.s.



Guy LIBOT

*člen představenstva a úřadní ředitel
pro oblast rizika*

Guy Libot zastával řadu mezinárodních funkcí v rámci skupiny KBC, včetně vedoucích pozic v KBC v Nizozemsku, Singapuru a Los Angeles, člena výkonného výboru a vedoucího úvěrového oddělení v Kredybank Polsko, či člena výkonného výboru a vedoucího korporátního bankovníctví v K&H Maďarsko. V roce 2011 byl povýšen do TOP 40 KBC Group na pozici výkonného ředitele týmu Banking Core Communities, poté na pozici výkonného ředitele Corporate Audit (v roce 2013), dále na pozici výkonného ředitele Shared Services & Operations (v roce 2017) a výkonného ředitele Group Finance (v roce 2019). Od roku 2021 byl Guy generálním ředitelem K&H Bank v Maďarsku. Od 1. 2. 2025 se stal členem představenstva Československé obchodní banky, a.s. V představenstvu ČSOB Hypoteční banky, a.s. působí ode dne 1. 3. 2025.

Členství v orgánech jiných společností:

člen představenstva Československá obchodní banka, a.s.

člen představenstva ČSOB Stavební spořitelna, a.s.
(do 31. 1. 2026)

člen dozorčí rady ČSOB Penzijní společnost, a.s.,

člen skupiny ČSOB

člen dozorčí rady ČSOB Leasing, a.s.

člen dozorčí rady Bankovní informační technologie, a.s.

člen dozorčí rady Patria Finance, a.s.

člen dozorčí rady Skip Pay s.r.o.

člen výboru pro audit ČSOB Pojišťovna, a.s.,

člen holdingu ČSOB

Změny u představenstuu u průběhu roku 2025

Marcela VÝBOHOVÁ *členka představenstva a vrchní ředitelka pro oblast rizika (do 28. 2. 2025)*

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

Po ukončení studia nastoupila v roce 1995 do Tatra banky jako vedoucí platebního styku. V roce 2000 se ujala pozice Head Whole Sales Back office a v roce 2002 se stala Senior Vice President Operations. Od roku 2008 působila v ČSOB Slovensko na pozici Manager Operations a od února 2014 byla členkou představenstva, kde působila v roli Chief Risk Officer. Pozici člena představenstva odpovědného za oblast rizik zastává také v ČSOB a ČSOB Stavební spořitelně. V představenstvu ČSOB Hypoteční banky působila od 1. 8. 2023 do 28. 2. 2025.

Členství v orgánech jiných společností:

členka představenstva Československá obchodní banka, a.s. (do 31. 1. 2025),
členka představenstva ČSOB Stavební spořitelna, a.s. (do 28. 2. 2025),
členka dozorčí rady ČSOB Penzijní společnost, a.s., člen skupiny ČSOB (do 28. 2. 2025),
členka dozorčí rady ČSOB Leasing, a.s. (do 28. 2. 2025),
členka dozorčí rady Patria Finance, a.s. (do 28. 2. 2025),
členka dozorčí rady Bankovní informační technologie, s. r. o. (do 28. 2. 2025)
členka výboru pro audit společnosti ČSOB Pojišťovna (do 11. 3. 2025)
členka představenstva Československá obchodná banka, a.s. (Slovensko) (od 1. 2. 2025)

Změny u představenstuu u průběhu roku 2026

Tomáš KORBAS *člen představenstva a vrchní ředitel pro oblast rizika (od 1. 2. 2026)*

Tomáš Korbas vystudoval Ekonomickou univerzitu v Bratislavě, specializaci mezinárodní obchod. Svou kariéru zahájil v roce 1997 v ING Bank, kde působil na obchodních a manažerských pozicích v oblasti korporátního bankovníctví, obchodního financování a strukturovaných produktů. Následně od roku 2005 vedl korporátní bankovníctví ve Volksbank CZ a rozvíjel aktivity v oblasti financování obchodu. Do skupiny ČSOB nastoupil v roce 2009, kde postupně zastával řídicí pozice v oblasti korporátních úvěrů, restrukturalizací a poradenství. V letech 2018 až 2022 působil v představenstvu ČSOB Leasing jako Chief Finance and Risk Officer, kde mimo jiné úspěšně stabilizoval společnost a zavedl automatizované scoringové procesy. Od roku 2022 vedl oblast International Acquiring v ČSOB a současně působil v kontrolních orgánech společností v rámci skupiny (BANIT a K&H Payment Services). V roce 2025 byl jmenován výkonným ředitelem Řízení úvěrových rizik ČSOB, kde je zodpovědný za komunikaci s regulátory, risk management druhé linie a koordinaci řízení úvěrových rizik napříč celou skupinou. Tuto pozici v ČSOB bude zastávat i nadále.

Členství v orgánech jiných společností:

člen představenstva ČSOB Stavební spořitelna, a.s.

DOZORČÍ RADA

Martin JAROLÍM *předseda dozorčí rady, vrchní ředitel a člen představenstva ČSOB*

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

Vystudoval Matematicko-fyzikální fakultu Univerzity Karlovy v Praze a pokračoval v doktorandském studiu na CERGE-EI (Centrum pro ekonomický výzkum a doktorské studium Univerzity Karlovy v Praze), kde získal titul Ph.D. Do ČSOB nastoupil v roce 2000 a působil na různých odborných a manažerských pozicích, převážně v oblasti Retailu. V letech 2011–2014 byl výkonným ředitelem Řízení pobočkové sítě pro soukromou klientelu. Od února 2014 působil v KBC Group jako Senior General Manager v divizi Core Communities Banking & International Markets. V období 2016–2022 byl členem představenstva v K&H Bank (Maďarsko) se zodpovědností za retailové bankovníctví. K 1. lednu 2023 byl jmenován členem představenstva ČSOB odpovědným za oblast Retailu.

Členství v orgánech jiných společností:

člen představenstva Československá obchodní banka, a.s.,
předseda dozorčí rady ČSOB Stavební spořitelna, a.s.,
člen dozorčí rady Igluu s.r.o.,
člen dozorčí rady Ušetřeno.cz s.r.o.,
člen dozorčí rady Skip Pay s.r.o.
člen dozorčí rady ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost (od 1. 12. 2025)
člen dozorčí rady ČSOB Penzijní společnost, a.s., člen skupiny ČSOB (od 1. 12. 2025)
předseda dozorčí rady Patria Finance, a.s. (od 1. 11. 2025)

Jiří VÉVODA *člen dozorčí rady, vrchní ředitel a člen představenstva ČSOB*

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

Absolvoval Joint European Studies Programme na Staffordshire University (1999) a Vysokou školu ekonomickou v Praze. V letech 2000 až 2004 pracoval v GE Capital v České republice, Irsku, Finsku a Švédsku. V letech 2004 až 2010 působil v poradenské firmě McKinsey & Company. Od roku 2010 je členem vrcholového výkonného vedení ČSOB a zároveň členem představenstva ČSOB. Nejdříve působil na pozici vrchního ředitele pro oblast Lidské zdroje a transformace, později pro oblast Produkty a podpůrné služby. Od roku 2013 byl vrchním ředitelem odpovědným za oblast Řízení rizik. Od roku 2014 byl odpovědný za oblast Řízení financí a od roku 2018 také za investiční služby skupiny ČSOB. V současné době je v jeho gesci Finanční řízení, úvěry a operations.

Členství v orgánech jiných společností:

člen představenstva Československá obchodní banka, a.s.,
předseda dozorčí rady Patria Corporate Finance, a.s. (do 30. 9. 2025),
předseda dozorčí rady Patria Finance, a.s. (do 31. 10. 2025),
člen dozorčí rady ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost (do 30. 11. 2025);
člen dozorčí rady ČSOB Stavební spořitelna, a.s.,
předseda dozorčí rady ČSOB Penzijní společnost, a.s., člen skupiny ČSOB (do 30. 11. 2025),
člen dozorčí rady Ušetřeno.cz s.r.o.

Karel CVACHOVEC *člen dozorčí rady (od 15. 9. 2025 do 31. 1. 2026)*

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

Karel Cvachovec vystudoval Právnickou fakultu Univerzity Karlovy v Praze. Následně působil v letech 1995 až 2001 jako právní koncipient v AK JUDr. Emanuel Mráz. Do Hypoteční banky nastoupil v roce 2001, kde působil na různých odborných a manažerských pozicích. V letech 2001 až 2007 jako právník, dále v letech 2007 až 2011 jako ředitel Kanceláře banky, kde měl na starosti řízení kompletní agendy lidských zdrojů, právních služeb a Corporate governance. V letech 2011 až 2017 působil jako ředitel odboru Právní a Compliance. Od roku 2018 až do května 2025 pak působil jako ředitel Právního odboru v ČSOB Pojišťovně. Od června 2025 zastává pozici výkonného ředitele Právních služeb v ČSOB, kde odpovídá za kompletní právní agendu skupiny.

Členství v orgánech jiných společností:

člen dozorčí rady ČSOB Stavební spořitelna, a.s. (od 15. 9. 2025 do 31. 1. 2026)
člen dozorčí rady Pardubická Rozvojová, a.s.
člen kontrolní a revizní komise Svazu branně technických sportů Městský klub Beroun, p.s.

Změny u dozorčí radě u průběhu roku 2025

Barbara HARTMANNOVÁ *členka dozorčí rady (do 14. 9. 2025)*

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

Vystudovala Právnickou fakultu Univerzity Karlovy v Praze. V letech 2000 až 2004 působila jako právnická ve společnosti FIO, Burzovní společnost. Následně působila v letech 2007 až 2015 v Reico, investiční společnosti České spořitelny, v roli právníka a compliance manažera. Od roku 2015 působí ve skupině ČSOB. Nejprve jako vedoucí právního oddělení v ČSOB Penzijním fondu, od roku 2017 na stejné pozici v ČSOB Stavební spořitelně a od roku 2019 zastávala roli ředitelky útvaru Právní služby ČSOB. Od 1. ledna 2025 se stala ředitelkou Retailových úvěrů ČSOB.

Členství v orgánech jiných společností:

členka dozorčí rady ČSOB Stavební spořitelny (do 14. 9. 2025)

Změny u dozorčí radě u průběhu roku 2026

Guy LIBOT *člen dozorčí rady, vrchní ředitel a člen představenstva ČSOB (od 1. 2. 2026)*

Guy Libot zastával řadu mezinárodních funkcí v rámci skupiny KBC, včetně vedoucích pozic v KBC v Nizozemsku, Singapuru a Los Angeles, člena výkonného výboru a vedoucího úvěrového oddělení v Kredybank Polsko, či člena výkonného výboru a vedoucího korporátního bankovníctví v K&H Maďarsko. V roce 2011 byl povýšen do TOP 40 KBC Group na pozici výkonného ředitele týmu Banking Core Communities, poté na pozici výkonného ředitele Corporate Audit (v roce 2013), dále na pozici výkonného ředitele Shared Services & Operations (v roce 2017) a výkonného ředitele Group Finance (v roce 2019). Od roku 2021 byl Guy generálním ředitelem K&H Bank v Maďarsku. Od 1. 2. 2025 se stal členem představenstva Československá obchodní banka, a.s. Ode dne 1. 3. 2025 do konce ledna 2025 působil v představenstvu ČSOB Hypoteční banky jako člen představenstva a vrchní ředitel pro oblast rizika. Počátkem roku 2026 došlo ke změně jeho role v ČSOB Hypoteční bance, když se z pozice člena představenstva posunul do pozice člena dozorčí rady ČSOB Hypoteční banky, kde vystřídal Karla Cvachovce.

Členství v orgánech jiných společností:

člen představenstva Československá obchodní banka, a.s.

člen dozorčí rady ČSOB Stavební spořitelna, a.s. (od 1. 2. 2026)

člen dozorčí rady ČSOB Penzijní společnost, a.s., člen skupiny ČSOB

člen dozorčí rady ČSOB Leasing, a.s.

člen dozorčí rady Bankovní informační technologie, a.s.

člen dozorčí rady Patria Finance, a.s.

člen dozorčí rady Skip Pay s.r.o.

člen výboru pro audit ČSOB Pojišťovna, a.s., člen holdingu ČSOB

VÝBOR PRO AUDIT

Výbor pro audit funguje na základě zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech). Tento orgán společnosti je dle stanov ČSOB Hypoteční banky koncipován jako tříčlenný a svoji působnost vykonává v intencích výše uvedeného zákona, stanov společnosti a schváleného jednacího řádu. S účinností k 31. 12. 2009 byl zřízen Výbor pro audit, od 13. 2. 2014 pak Výbor pro jmenování a odměňování, který byl na základě zákona o bankách a vyhlášky ČNB zrušen k 24. 4. 2018 a nebyl opětovně zřízen ani pro rok 2025.

David BORGES *předseda výboru pro audit*

Pracovní adresa: V Cihelně 650/16, 103 00 Praha 10

David Borges má za sebou více než 20 let zkušeností v bankovníctví a financích. Od roku 1993 pracoval ve skupině ČSOB, kde zastával řadu expertních a manažerských pozic, mimo jiné v oblasti kapitálových trhů, řízení tržních a úvěrových rizik a řízení financí. Jeho specializací je oblast úrokových rizik, investiční funkce, rizikové modely a řízení kapitálu a výkonnosti.

V pozici výkonného ředitele Financí měl na starosti strategické plánování a finanční řízení skupiny, řízení nákladů, investic a dohled nad daňovým, regulatorním a účetním výkaznictvím. Po odchodu ze skupiny ČSOB (v roce 2016) se věnuje především sociální práci ve společnosti Člověk v tísni a přednáší na fakultě financí a účetnictví VŠE.

Členství v orgánech jiných společností:

člen výboru pro audit ČSOB Stavební spořitelna, a.s.

Jana BÁČOVÁ *členka výboru pro audit*

Pracovní adresa: Za Císařským mlýnem 9/1083, 170 00 Praha 7 – Bubeneč

Jana Báčová pracovala od roku 1992 v tehdejší SBČS, posléze v České národní bance. V útvarech dohledu nad finančním trhem se zabývala problematikou řídicích a kontrolních systémů a interního auditu. Poté zastávala v ČNB několik vedoucích pozic v různých oblastech její činnosti, v nichž zastupovala ČNB navenek v příslušných výborech ESCB. Od roku 2002 vedla útvar interního auditu a v roce 2012 se stala ředitelkou sekce peněžního a platebního styku. V roce 2015 byla bankovní radou jmenována do pozice ředitelky sekce kancelář, kde byla zodpovědná mimo jiné za legislativu, interní a externí komunikaci, řízení operačních rizik, compliance, ochranu osobních údajů, etický rámec a administraci jednání bankovní rady. Je členkou Českého institutu interních auditorů, kde se dlouhodobě zaměřuje na standardizaci profesní praxe interního auditu v České republice.

Členství v orgánech jiných společností:

předsedkyně Výboru pro audit v Československé obchodní bance, a.s.,

členka Výboru pro audit v ČSOB Stavební spořitelně, a.s.,

předsedkyně Výboru pro audit ČSOB Penzijní společnosti, a.s., člen skupiny ČSOB

Stanislav MOJŽÍŠ *člen výboru pro audit (od 1. 9. 2025)*

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

Stanislav Mojžíš vystudoval Bankovní institut Vysoká škola Praha, specializace Ekonomika a management, obor Finance. Následně od roku 2007 začal své působení ve společnosti Československá obchodní banka, a.s., a to nejprve v Trainee programu, následně jako Tým leader/Analyst controlling a od roku 2018 působil jako Manager of Business controlling. Mezi lety 2019 až 2020 zastával pozici Manager of Retail controlling. Nyní v ČSOB od roku 2020 působí na pozici Director of Retail distribution and Cost controlling. Pan Stanislav Mojžíš má rovněž cenné zkušenosti ze svého působení v jiné dceřiné společnosti ČSOB, neboť je od roku 2022 zároveň členem představenstva společnosti Radlice Rozvojová, a.s., kde zastřešuje agendu řízení financí této společnosti, plánování a vyhodnocení individuálních projektů, předpovědi a jednání s auditory.

Členství v orgánech jiných společností:

člen výboru pro audit ČSOB Stavební spořitelna, a.s. (od 1. 9. 2025)

člen představenstva Radlice Rozvojová, a.s.

Změny ve výboru pro audit u průběhu roku 2025

Lucie SKOUMALOVÁ *členka výboru pro audit (do 31. 8. 2025)*

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

Lucie Skoumalová má za sebou více než 20 let zkušeností z různých expertních a manažerských pozic zejména v oblasti řízení úvěrových rizik a vymáhání pohledávek. Svou profesionální kariéru zahájila v roce 2001 v GE Money Bank (nyní Moneta Money Bank) a od roku 2013 působí v ČSOB, kde zastává pozici Výkonného manažera Řízení úvěrových rizik skupiny ČSOB.

Členství v orgánech jiných společností:

členka Výboru pro audit v ČSOB Stavební spořitelně, a.s. (do 31. 8. 2025)

Mezi datem, ke kterému je připravována Výroční zpráva Banky a mezi datem jejího vydání nedošlo k žádným významným následným událostem.

ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

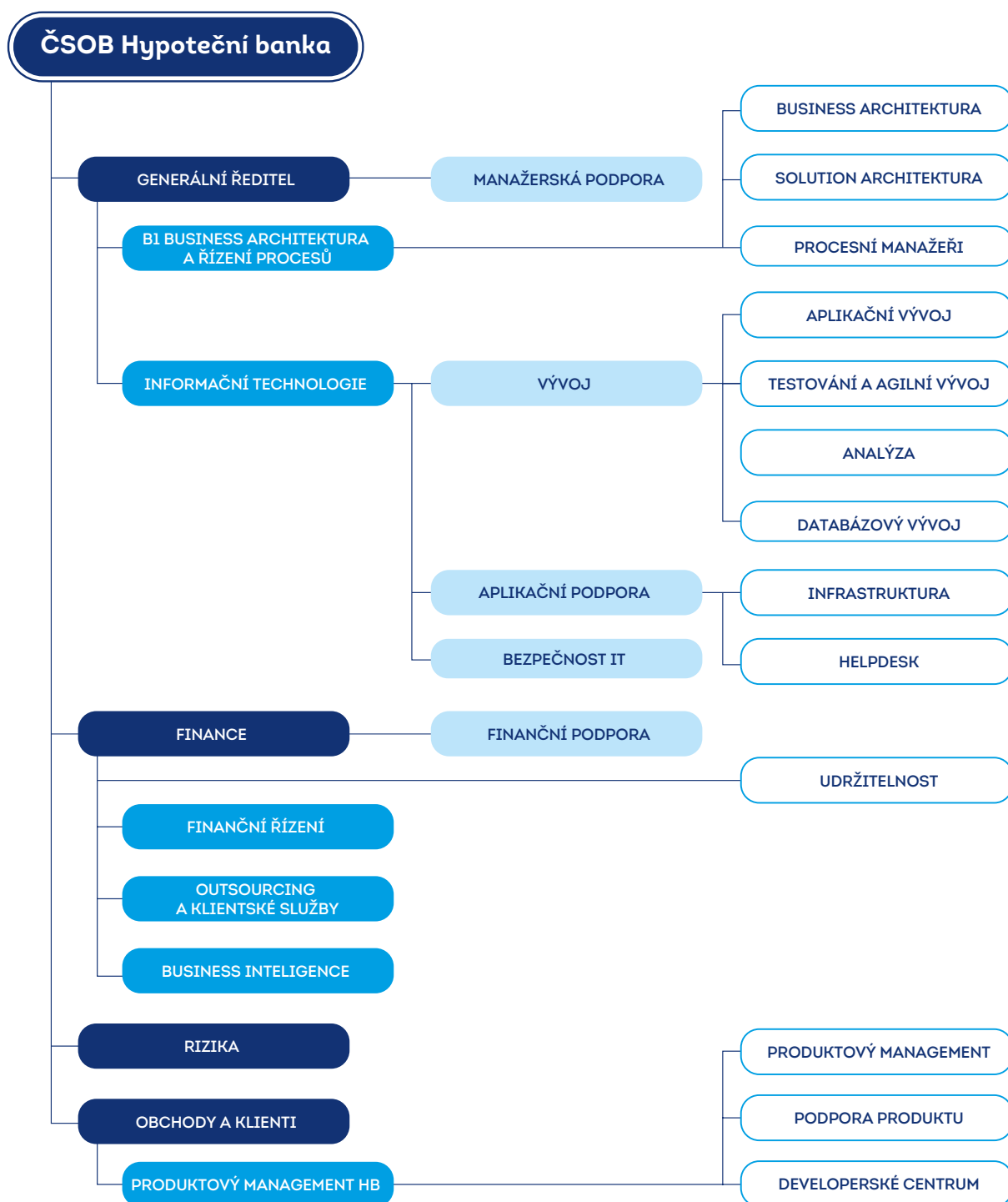
platnost k 31. 12. 2025

Úsek

Odbor

Oddělení

Tým



FINANČNÍ ČÁST

OBSAH FINANČNÍ ČÁSTI

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2025	22
Výkaz o finanční pozici k 31. 12. 2025	22
Výkaz o úplném výsledku za rok končící 31. 12. 2025	23
Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2025	23
Přehled o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2025	24
Příloha účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2025	25
ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	73
ANALÝZA FINANČNÍCH VÝSLEDKŮ	81
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE PODLE LEGISLATIVNÍCH POŽADAVKŮ	87

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2025

V SOULADU S ÚČETNÍMI STANDARDY IFRS
VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31. 12. 2025

mil. Kč	Pozn.	31. 12. 2025	31. 12. 2024* (upraveno)
AKTIVA			
Pokladní hotovost, pohledávky vůči centrální bance a ostatní vklady na požádání	12	2 035	226
Úvěry a pohledávky za bankami	13	5 800	6 108
Úvěry a pohledávky za klienty	14	462 141	422 287
Přecenění na reálnou hodnotu u portfoliově zajišťovaných položek		-495	-1 314
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	15	2 122	4 123
Nehmotná aktiva	16	441	524
Budovy a zařízení	16	36	32
Ostatní aktiva	17	24	32
Pohledávka ze splatné daně		0	32
Náklady a příjmy příštích období		17	21
Aktiva celkem		472 121	432 071
ZÁVAZKY			
Závazky vůči bankám	18	394	221
Závazky vůči klientům		1	1
Závazky z dluhových cenných papírů	19	401 742	369 024
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	15	2 575	2 759
Rezervy	20	12	13
Ostatní závazky	21	1 062	804
Závazek z odložené daně	11	42	63
Závazek se splatné daně		38	0
Závazky celkem		405 866	372 885
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní kapitál	22	5 076	5 076
Emisní ážio		24 569	24 569
Rezervní fondy		1 015	1 015
Ostatní kapitálové fondy	22	31 900	24 900
Nerozdělený zisk		3 695	3 626
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		66 255	59 186
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		472 121	432 071

*) Podrobnější informace o úpravě jsou uvedeny v části 2 Významné účetní postupy bod 2(t)

Příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2025

mil. Kč	Pozn.	2025	2024* (upraveno)
VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT			
Úrokové výnosy vypočtené podle efektivní úrokové míry	6	16 387	16 579
Úrokové náklady vypočtené podle efektivní úrokové míry	6	-12 817	-13 579
Ostatní obdobné úrokové náklady	6	-1	-1
Čistý výnos z úroků		3 569	2 999
Výnosy z poplatků a provizí	7	181	182
Náklady na poplatky a provize	7	-179	-104
Čistý výnos z poplatků a provizí		2	78
Čistý zisk/(ztráta) z finančních nástrojů vykazovaných v reálné hodnotě	8	62	129
Ostatní provozní výnosy		7	12
Ostatní provozní náklady		-2	-2
Správní náklady	9	-729	-769
Změny ve snížení hodnoty aktiv	10	-128	245
Zisk před zdaněním		2 781	2 692
Daň z příjmu	11	-586	-566
Čistý zisk za účetní období		2 195	2 126
OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK			
Položky, které budou následně převedeny do výkazu zisků a ztrát:			
Ostatní úplný výsledek za období		0	0
Celkový úplný výsledek za účetní období		2 195	2 126

*) Podrobnější informace o úpravě jsou uvedeny v části 2 Významné účetní postupy bod 2(t)

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2025

mil. Kč	Pozn.	Základní kapitál	Emisní ážio	Rezervní fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024		5 076	24 569	1 015	24 900	2 481	58 041
Čistý zisk za účetní období		0	0	0	0	2 126	2 126
Celkový úplný výsledek		0	0	0	0	2 126	2 126
Výplata dividendy	22	0	0	0	0	-981	-981
Příděl do fondu	22	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2024		5 076	24 569	1 015	24 900	3 626	59 186
Čistý zisk za účetní období		0	0	0	0	2 195	2 195
Celkový úplný výsledek		0	0	0	0	2 195	2 195
Výplata dividendy	22	0	0	0	0	-2 126	-2 126
Příděl do fondu	22	0	0	0	7 000	0	7 000
Zůstatek k 31. 12. 2025		5 076	24 569	1 015	31 900	3 695	66 255

Příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Účetní závěrka byla schválena Představenstvem banky a z jeho pověření podepsána 28. dubna 2026.


Martin Vašek
předseda představenstva

Barbora Vachová
člen představenstva

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2025

mil. Kč	Pozn.	2025	2024* (upraveno)
PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI			
Zisk před zdaněním		2 781	2 692
Nepeněžní úpravy			
Úrokový výnos		-16 387	-16 579
Úrokový náklad		12 818	13 580
Změny ve snížení hodnoty aktiv	10	128	-245
Odpisy	9, 16	142	143
Rezervy		2	2
Přeceňovací rozdíly ze zajišťovacích vztahů		-61	-129
Peněžní toky z provozní činnosti			
Úrok přijatý		22 962	22 934
Úrok placený		-5 643	-6 634
(Zvýšení)/snížení provozních aktiv			
Úvěry a pohledávky za bankami		307	307
Úvěry a pohledávky za klienty	14	-39 928	-25 758
Ostatní změny na úvěrech a pohledávky za klienty		1 091	-190
Ostatní aktiva		8	-4
Náklady a příjmy příštích období		4	-4
Zvýšení/(snížení) provozních závazků			
Závazky vůči bankám		173	119
Ostatní závazky	21	258	-8
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před daní z příjmu		-21 345	-9 774
Čistý peněžní tok ze splatné daně z příjmů		-537	-737
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		-21 882	-10 511
PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
Nákup hmotných a nehmotných aktiv	16	-122	-79
Příjmy z prodeje hmotných a nehmotných aktiv		2	0
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-120	-79
PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI			
Vydání dluhových cenných papírů	19	88 315	69 472
Splacení dluhových cenných papírů	19	-55 900	-46 250
Placený úrok a transakční náklady	19	-13 478	-12 613
Navýšení kapitálového fondu	22	7 000	0
Výplata dividendy	22	-2 126	-981
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		23 811	9 628
(Snížení) / Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		1 809	-962
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		226	1 188
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ke konci období	24	2 035	226

*) Podrobnější informace o úpravě jsou uvedeny v části 2 Významné účetní postupy bod 2(u)

Příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

1 Všeobecné informace

ČSOB Hypoteční banka, a.s. (dále také „Banka“), vznikla dne 10. 1. 1991. Má sídlo v Praze, na adrese Radlická 333/150, PSČ 150 57, Praha 5, nemá žádné vlastní (ani zahraniční) pobočky používané k obchodní činnosti. Pobočková síť je integrována do ČSOB od roku 2021. Do dne 19. 2. 2024 používala obchodní název Hypoteční banka, a.s.

Přestože Banka vlastní plnou bankovní licenci, hlavním 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. Banka je na základě povolení od ČNB oprávněna vydávat hypoteční zástavní listy podle zvláštního zákona.

Banka se profiluje jako specializovaná banka s celostátní působností. Je první českou bankou, která získala povolení vydávat hypoteční zástavní listy a je jejich největším emitentem v České republice.

Výroční zprávy a další informace o Banke jsou k dispozici na webových stránkách www.csobhypotecnibanka.cz. Účetní závěrka podléhá schválení jediným akcionářem.

Jediným akcionářem Banky je Československá obchodní banka, a. s. (dále také „ČSOB“). Mateřskou společností ČSOB je KBC Bank N.V. Konečnou mateřskou společností je KBC Group N.V. sídlící v Belgii.

Skupina ČSOB (dále také „Skupina“) je od 1. 3. 2019 uspořádána koncernově a Banka je součástí koncernu ČSOB (dále také „Koncern“). Banka dne 1. března 2019 zveřejnila v souladu s § 79 odst. 3 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) („ZOK“), na svých internetových stránkách informaci o existenci Koncernu, v jehož rámci je ČSOB řídicí osobou a Banka je osobou podřízenou jednotnému vlivu řídicí osoby ve smyslu § 79 odst. 1 ZOK.

Bližší informace ke Koncernu lze nalézt na <https://www.csob.cz/csob/o-csob-a-skupine/koncern-csob>. Výroční zprávy a další informace o ČSOB jsou k dispozici na webových stránkách www.csob.cz.

2 Významné účetní postupy

(A) ZÁKLADNÍ ZÁSADY VEDENÍ ÚČETNICTVÍ

Účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen „účetní standardy IFRS“). Účetní závěrka byla sestavena na základě ocenění na bázi historických cen, vyjma finančních derivátů zajišťovacího účetnictví (úrokové swapy a přecenění zajišťovaných položek), které jsou oceněny reálnou hodnotou.

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 účetních standardů IFRS. Účetní závěrka byla sestavena na základě účetních postupů, které jsou vyjmenované v následujících bodech. Tyto účetní postupy byly aplikované v obou prezentovaných obdobích, pokud není zmíněno jinak.

Příprava účetní závěrky v souladu s účetními standardy IFRS vyžaduje použití určitých zásadních účetních odhadů a předpokladů uplatněných vedením Banky při aplikaci jejich účetních postupů. 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 5.

Vykazování podle segmentu není relevantní, Banka má pouze jeden produktový segment (hypoteční úvěry).

(B) 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.

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 datu sestavení účetní závěrky vykázány ve výkazu zisků a ztrát a zahrnuty v Ostatních provozních výnosech nebo nákladech.

(C) FINANČNÍ AKTIVA A FINANČNÍ ZÁVAZKY

Finanční aktiva a finanční závazky

Klasifikace finančních nástrojů závisí na účelu držení či vydání finančního nástroje vycházející z obchodního modelu a na charakteristice peněžních toků z něj plynoucích (SPPI test). Všechny finanční nástroje jsou při vzniku zachyceny v jejich reálné hodnotě, v případě finančních nástrojů držených v naběhlé hodnotě jsou zahrnuty přímo přiřaditelné náklady na pořízení.

Banka klasifikuje finanční aktiva do následujících kategorií: finanční aktiva v naběhlé hodnotě a finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVPL). Klasifikace záleží na výsledku testu obchodního modelu a výsledku SPPI testu. Finanční závazky jsou v Bance klasifikovány do kategorií finanční závazky v naběhlé hodnotě a finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

Pro účely zařazení finančních aktiv a závazků do jednotlivých kategorií platí:

- jistina je reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování.
- úrok zohledňuje časovou hodnotu peněz, úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů, jakož i ziskovou marží.

Při posuzování, zda při prvotním zaúčtování jsou smluvní peněžní toky výhradně splátkou jistiny a úroků, Banka hodnotí, zda finanční aktivum obsahuje smluvní podmínku, která by mohla změnit načasování nebo částku smluvních peněžních toků tak, aby nebyly splněny definice jistiny a úroku.

Obchodní model

Určení obchodního modelu je zásadní pro zařazení a oceňování dluhových nástrojů do kategorií finanční aktiva v naběhlé hodnotě a finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Posuzované informace zahrnují:

- stanovené politiky a cíle pro portfolio a fungování těchto politik v praxi. Zejména se posuzuje, zda se strategie vedení zaměřuje na inkaso smluvních úrokových výnosů, zachování určitého profilu úrokových sazeb, realizaci peněžních toků prostřednictvím prodeje aktiv nebo na řízení délky života finančních aktiv s délkou závazků, které financují tato aktiva;
- jakým způsobem je výkonnost portfolio hodnocena a oznamována představenstvu Banky;
- jaká rizika ovlivňují výkonnost obchodního modelu (a finančních aktiv držených v tomto obchodním modelu) a jak jsou tato rizika řízena;
- na jaké bázi jsou odměňováni manažeři, např. zda je odměna odvozena z reálné hodnoty spravovaných aktiv nebo souvisí s inkasem smluvních peněžních toků; a
- četnost, objem a časový rozvrh prodejů v předchozích obdobích, důvody pro tyto prodeje a očekávání budoucích prodejů. Informace o prodeích se nehodnotí samostatně, ale jako součást celkového cíle řízení finančních aktiv v Bance.

Finanční aktiva, která jsou držena k obchodování, nebo jejichž výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, jsou zařazena do kategorie FVPL.

Reklasifikace

Banka po prvotním zaúčtování finančního aktiva či závazku tyto finanční nástroje nereklasifikuje. Výjimkou může být změna obchodního modelu, kdy Banka mění významně charakteristiku svých operací nebo by ukončila/ zavedla novou aktivitu, která by byla významná pro její operace. Reklasifikace by byla účinná k počátku nového období následujícího po této změně.

Modifikace smluvních peněžních toků

Postupy Banky umožňují pouze přejednání smluvních podmínek v případě finančních potíží klienta a jeho neschopnosti splácet dle původně dohodnutých plateb takového charakteru, kdy nedochází k významným změnám v rizikovém profilu a výnosnosti aktiva. V takovém případě Banka neodúčtovává modifikované aktivum, ale přepočítává hrubou účetní hodnotu aktiva diskontováním modifikovaných plateb původní efektivní úrokovou mírou a případnou ztrátu nebo zisk zaúčtuje do výkazu zisků a ztrát do položky Změny ve snížení hodnoty aktiv. Tuto hodnotu následně amortizuje po dobu očekávané životnosti příslušného aktiva do úrokových výnosů prostřednictvím efektivní úrokové míry.

Spotové transakce

Nákupy a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové transakce) 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“. Prvotní ocenění a zaúčtování finančního aktiva je provedeno v reálné hodnotě plus transakční náklady, vyjma finančních aktiv a pasiv vykazovaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, které jsou prvotně oceněny v reálné hodnotě. Finanční aktiva jsou odúčtována z výkazu finanční pozice, jestliže právo obdržet peněžní toky z finančních aktiv vypršelo nebo bylo převedeno a Banka převedla v podstatě veškerá rizika a odměny plynoucí z vlastnictví.

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě

Finanční aktiva jsou vykazována v naběhlé hodnotě pouze pokud splňují následující podmínky:

- finanční aktivum je v souladu s obchodním modelem drženo primárně za účelem obdržení smluvních peněžních toků
- smluvní podmínky finančního aktiva určují ve specifikovaných datech peněžní toky, které vedou výhradně k platbám jistiny a úrokovým platbám z jistiny v daném okamžiku.

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě představují úvěry a pohledávky. 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 naběhlé hodnotě snížené o výši ztráty ze znehodnocení za použití metody efektivní úrokové míry. Úrokové výnosy z úvěrů a pohledávek jsou vykazovány ve výkazu zisků a ztrát v položce „Úrokové výnosy s efektivní úrokovou mírou“. Změny ze znehodnocení z úvěrů jsou vykazovány ve výkazu zisků a ztrát v položce „Změny ve snížení hodnoty aktiv“.

Deriváty

Banka využívá k zajištění úrokového rizika finančních aktiv a závazků úrokové swapy, které jsou účtovány v reálné hodnotě v aktivech, pokud je reálná hodnota kladná a v závazcích, pokud je reálná hodnota záporná.

Deriváty jsou zachyceny ve výkazu finanční pozice v reálné hodnotě. Změny čistých reálných hodnot se vykazují v čistém zisku/ ztrátě z finančních nástrojů vykazovaných v reálné hodnotě do výkazů zisků a ztrát v případě derivátů používaných k zajištění reálné hodnoty. Úrokový výnos nebo náklad se vykazuje v čistém úrokovém výnosu nebo nákladu.

Reálná hodnota finančního nástroje představuje cenu, za kterou může být aktivum prodáno nebo závazek převeden mezi účastníky trhu za běžných tržních podmínek k datu ocenění.

Úpravy tržních ocenění derivátů (MVA) korigují jejich ocenění na základě bezrizikových křivek na reálnou hodnotu dle standardu IFRS 13. Tyto úpravy zohledňují úvěrové riziko protistrany, rozdíl mezi nabídkovou a poptávkovou cenou (bidask spread) a jiné faktory, které způsobují rozdíl mezi reálnou hodnotou a rizikově neutrálním oceněním derivátů.

Finanční závazky v naběhlé hodnotě

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

Finanční závazky jsou odúčtovány z výkazu finanční pozice v případě, že povinnost poskytnout peněžní toky v souvislosti s finančním závazkem vypršela, byla zrušena nebo převedena.

Finanční závazky zahrnují závazky vůči bankám, závazky vůči klientům a závazky z dluhových cenných papírů. Některé emitované dluhové cenné papíry obsahují opční kontrakty, které jsou ve všech případech považovány za úzce související s hostitelskou smlouvou, a proto se od hostitelského (podkladového) nástroje v účtování neoddělují, vykazují se společně s příslušným cenným papírem a nejsou vykazovány v reálné hodnotě do zisků a ztrát. Takovýto opční kontrakt je kombinací práv v následujícím pořadí:

- a) práva vlastníka cenného papíru na odprodej a
- b) práva emitenta na odkup daných cenných papírů před splatností v předem stanovených termínech.

(D) ZÁPOČET FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vzájemně započteny a v čisté částce vykázány ve Výkazu o finanční pozici pouze v případě, kdy má Banka současný 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.

(E) VÝNOSOVÉ A NÁKLADOVÉ ÚROKY

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

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu naběhlé 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 opce předčasného splacení, 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 hodnota finančního aktiva nebo skupiny podobných finančních aktiv snížena v souladu s očekávanou, nikoliv pouze vzniklou ztrátou je nadále účtován úrokový výnos s použitím původní efektivní úrokové míry používané k diskontování budoucích peněžních toků za účelem ocenění ztráty ze snížení hodnoty.

Úrokový výnos se počítá za použití efektivní úrokové míry z hrubé účetní hodnoty finančního aktiva. Poté, co je aktivum znehodnoceno, probíhá výpočet z čisté účetní hodnoty.

Výnosové a nákladové úroky dále obsahují časově rozlišené úroky ze zajišťovacích derivátů.

Ve výkazu o peněžních tocích vykazuje Banka placené úroky z vydaných cenných papírů v peněžním toku z finanční činnosti. Do peněžního toku z provozní činnosti jsou zahrnuty úroky z úvěrů a pohledávek za klienty, úroky z úvěrů a pohledávek za bankami a úroky ze zajišťovacích derivátů.

(F) VÝNOSY A NÁKLADY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

U úvěrů jsou veškeré přímo alokovatelné inkrementální poplatky a provize časově rozlišené a vykázány jako úprava efektivní úrokové sazby úvěru a jejich amortizace do úrokových výnosů začíná v okamžiku poskytnutí úvěru. Poplatky a provize, které inkrementální nejsou, jsou vykázány jednorázově do Výkazu o úplném výsledku. Provize za zprostředkování produktů pro Skupinu jsou vykázány v okamžiku, kdy jsou splněny smluvní podmínky dané společností a vzniká nárok na tuto provizi. Provizní bonusy, které Banka vyplácí třetím stranám za zprostředkování úvěrů a kde neexistuje přímý vztah ke konkrétnímu úvěru, jsou vykázány rovněž jednorázově v okamžiku, kdy lze odůvodněně předpokládat, že byly splněny podmínky pro tento bonus (například objem zprostředkovaných úvěrů za časové období) a bude vyplacen. Ostatní poplatky za jednorázové transakce jsou vykázány při uzavření podkladové transakce.

(G) ZNEHODNOCENÍ FINANČNÍCH AKTIV

Banka používá stejnou definici finančních aktiv v selhání (neboli finančních aktiv v defaultu) jako pro účely vnitřního řízení rizik, která je v souladu s pokyny a standardy regulátorů.

Finanční aktivum se považuje za úvěrově selhané (v defaultu), pokud je splněna některá z následujících podmínek:

- Došlo k významnému zhoršení úvěrové kvality;
- Aktivum je restrukturalizované (forborne) a splňuje kritéria defaultu v souladu s interními pravidly pro forbearance;
- Banka podala návrh na zahájení insolvenčního řízení vůči dlužníkovi;
- Protistrana podala návrh na zahájení insolvenčního řízení nebo požádala o obdobná ochranná opatření;
- Úvěrový rámec poskytnutý klientovi byl ukončen.

Detailnější popis měření úvěrového rizika a kategorizace pohledávek jsou v sekci Řízení rizik v bodě 3 (c) Úvěrové riziko.

Pro výpočet znehodnocení finančních aktiv Banka používá metodu očekávaných budoucích úvěrových ztrát na celém portfoliu. Tato metoda se používá pro následující finanční aktiva:

- a) finanční aktiva oceňovaná v amortizované hodnotě,
- b) úvěrové přísliby a finanční záruky.

Banka pravidelně posuzuje, zda hodnota finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv byla snížena. Indikace o snížení hodnoty finančního aktiva nebo skupiny aktiv zahrnují zjistitelné informace, které má držitel aktiva k dispozici a které svědčí o:

- a) významných finančních problémech emitenta nebo dlužníka, zhoršení jeho behaviorálního skóre;
- 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 zjistitelných 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.

Pokud má úvěr, pohledávka nebo finanční aktivum v naběhlé hodnotě pohyblivou úrokovou sazbu, jako diskontní sazba pro ocenění jakékoli ztráty ze snížení hodnoty se použije aktuální efektivní úroková míra, která odráží současné podmínky úvěru.

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

Pro účely posouzení snížení kvality jsou finanční aktiva seskupována na základě podobných rysů úvěrových rizik svědčících o dlužnickové 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 dlužnickové schopnosti zaplatit celou splatnou částku podle smluvních podmínek posuzovaného aktiva.

Více informací je uvedeno v kapitole 3c Úvěrové riziko.

Budoucí peněžní toky ve skupině finančních aktiv 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 zjistitelných 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 řízeně konzistentní. Metodika a předpoklady použité pro odhad budoucích peněžních toků jsou pravidelně přezkoumávány.

Restrukturalizované úvěry

Pokud je to možné, snaží se Skupina úvěry spíše restrukturalizovat než realizovat jejich zajištění. Restrukturalizace zahrnuje především rozšíření možností platebních podmínek a dohodu o nových podmínkách úvěru. Pokud byly podmínky úvěru sjednány nově, úvěr se přestane považovat za úvěr po splatnosti, ovšem rating klienta nemůže být zlepšen pouze na základě restrukturalizace. Vedení průběžně hodnotí restrukturalizované úvěry, aby se ujistilo, že byla splněna všechna potřebná kritéria a že je pravděpodobné, že v budoucnu dojde k splacení těchto úvěrů. Restrukturalizované úvěry jsou i nadále testovány na individuální či portfoliové znehodnocení počítané s použitím původní efektivní úrokové míry.

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 výše ztráty. Následné výnosy z dříve odepsaných úvěrů snižují ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv ve výkazu zisků a ztrát.

Významné zvýšení úvěrového rizika a výpočet očekávaných úvěrových ztrát

Významné zvýšení úvěrového rizika od počátečního zaúčtování

V souladu s modelem ECL finanční aktiva nesou opravnou položku ve výši celoživotních ztrát, pokud úvěrové riziko výrazně vzrostlo od počátečního zaúčtování. Hlavní indikátory významného zvýšení úvěrového rizika jsou detailně popsány v bodě 3 (c) zabývajícím se úvěrovým rizikem, v kapitole Posuzování snížení hodnoty.

Výpočet očekávaných úvěrových ztrát

Míra úvěrového rizika je posuzována od samého vzniku pohledávky a opravná položka je účtována v rámci všech tří stupňů popsaných v části 3. Řízení rizik v bodě (c) Úvěrové riziko.

Stanovení očekávaných úvěrových ztrát

Očekávaná výše úvěrové ztráty se počítá na základě:

- pravděpodobnosti selhání klienta (Probability of Default)
- expozice v době selhání klienta (Exposure at Default)
- procentuální ztráty z expozice úvěru v případě selhání klienta (Loss Given Default)

Obecný model očekávaných úvěrových ztrát

Model znehodnocení finančních aktiv se nazývá model očekávaných úvěrových ztrát (Expected Credit Loss Model). Opravná položka odpovídá očekávané úvěrové ztrátě na rozvahové hodnotě úvěrové pohledávky. Rezerva odpovídá očekávané úvěrové ztrátě na podrozvahové hodnotě nevyčerpaného úvěrového rámce.

Hodnota ECL se vypočte způsobem, který odráží:

- nezaujatou, pravděpodobnostně váženou částku;
- časovou hodnotu peněz; a
- informace o minulých událostech, aktuálních a předpokládaných ekonomických podmínkách.

Dvanáctiměsíční ECL představují část celoživotních očekávaných úvěrových ztrát, které vznikají selháním ve dvanácti měsících po datu vykazování. Model pro výpočet ECL v sobě obsahuje vybrané relevantní proměnné zohledňující předpokládaný makroekonomický vývoj.

Celoživotní ECL představují součet očekávaných úvěrových ztrát za dobu života finančního aktiva diskontovaného původní efektivní úrokovou sazbou. Celoživotní ECL jsou korigovány faktorem zohledňujícím potenciální předčasné splátky. Možnost předčasných splátek omezuje očekávanou životnost aktiv a také pravděpodobnost selhání během očekávané životnosti. Pro výpočet ECL je využíváno modelování předčasných splátek.

K rozlišování mezi jednotlivými úrovněmi s ohledem na výši ECL využívá Skupina běžné rozšířenou terminologii Stage (Stupeň) 1, 2 a 3.

Všechna finanční aktiva jsou při prvotním zaúčtování, pokud již nejsou znehodnocena, klasifikována ve Stupni 1 a nesou opravnou položku ve výši dvanáctiměsíčních očekávaných úvěrových ztrát. Jakmile dojde k významnému zvýšení úvěrového rizika od počátečního zaúčtování, aktivum přechází do Stupně 2 a opravná položka je ve výši celoživotních očekávaných úvěrových ztrát. Pokud aktivum splní definici defaultu (selhání), přechází do Stupně 3.

Definice defaultu (selhání)

Selhání je definováno jako situace, při které nastane nejméně jedna z následujících podmínek:

- (i) Předpokládá se, že protistrana nebude plnit svůj závazek řádně a včas, aniž by Banka přistoupila k plnění ze zajištění.
- (ii) Alespoň jedna splátka jistiny nebo příslušenství vůči Bance je po splatnosti déle jak 90 dnů.

V rámci Banky může také nastat případ selhání, kdy je poskytnuta úleva označená jako forbearance: tato opatření sestávají z úlev pro klienty čelícím buď nyní nebo pravděpodobně v blízké budoucnosti finančním obtížím, které jim znemožňují dodržet původní podmínky úvěru. Více informací v části „Úvěrové expozice s úlevou“.

(H) NEHMOTNÁ AKTIVA, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

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

Klimatizace a ostatní technologie	15 let
Technická zhodnocení pronajatých budov	10 let nebo dle délky smlouvy
Inventář	10 let
Licence	5 let
Motorová vozidla	4 roky
Výpočetní technika	3 roky
Software core	8 let
Software ostatní	5 let
Právo k užívání pronajatých prostor	10 let nebo dle délky smlouvy

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 zisků a ztrát v rámci účetního období, ve kterém vznikly.

Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost je posuzována a v případě potřeby upravena ke každému datu sestavení účetní závěrky. 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.

(I) LEASING

Určení, zda je smlouva leasingem nebo obsahuje leasing, závisí na charakteru smlouvy a vyžaduje posouzení, zda plnění smlouvy je závislé na užívání konkrétního aktiva nebo aktiv a smlouvou je dáno právo na užívání aktiva. Nájemce má právo kontrolovat užití identifikovaného aktiva a získat z jeho užívání v podstatě všechny ekonomické výhody.

Pro diskontování závazků z leasingu je použita implicitní sazba obsažená v nájemní smlouvě, pokud je k dispozici. V ostatních případech je použita sazba, za jakou by si příslušná entita mohla obstarat financování za obdobných časových a rizikových podmínek.

Banka využila výjimky z rozsahu standardu pro:

- **Krátkodobé pronájmy** – u nájemních smluv kratších než jeden rok
- **Pronájem aktiv s nízkou hodnotou** – pro jednotlivá aktiva do 5 000 EUR
- **Pronájem nehmotného majetku** – pokud Banka vystupuje jako nájemce.

Banka jako nájemce

Nájemce vykazuje aktivum z práva k užívání a závazek z leasingu na začátku leasingu.

Leasingový závazek se prvotně oceňuje současnou hodnotou budoucích leasingových plateb a následně se zvyšuje o úrok vypočtený na základě implicitní úrokové sazby nebo přírůstkové úrokové sazby a snižuje se o leasingové platby. Úrok se vykazuje jako nákladový úrok ve výkazu zisků a ztrát.

Aktivum z práva k užívání je prvotně oceněno v pořizovacích nákladech a je vykázáno v položce Budovy a zařízení. Doba odpisování odpovídá době použitelnosti aktiva nebo době nájmu aktiva z práva k užívání. Zbytková hodnota aktiva z práva k užívání je testována na snížení hodnoty.

Nájmy na dobu neurčitou jsou omezeny na nejbližší datum, kdy může nájemce nebo pronajímatel smlouvu ukončit, nebo jsou omezeny na nejvýše 10 let. U smluv na dobu určitou odpovídá doba použitelnosti aktiva z práva k užívání délce nájemní smlouvy. Pokud smlouva na dobu určitou zahrnuje opce, doba použitelnosti s opcemi je omezena na dobu nejvýše 10 let.

Celkové platby za operativní leasing, na které byla uplatněna výjimka (krátkodobý pronájem, pronájem majetku s nízkou hodnotou), se účtují do výkazu zisků a ztrát rovnoměrně po dobu trvání pronájmu a vykazují se v položce „Správní náklady“.

V případě ukončení 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.

(J) PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty pro účely výkazu peněžních toků zahrnují vklady u centrálních bank, úvěry a pohledávky za bankami splatné na požádání. Nezbytnou podmínkou pro zařazení těchto položek do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů je jejich splatnost na požádání nebo se splatností 1 den od data pořízení. Do této skupiny jsou rovněž zahrnuty povinné minimální rezervy, které je Banka povinna držet u České národní banky. Peníze a peněžní ekvivalenty jsou vykázány v naběhlé hodnotě.

(K) DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Banka je skupinově registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Nehmotná aktiva, budovy a zařízení jsou oceňovány pořizovací cenou včetně příslušné DPH. Banka uplatňuje v souladu s platnou legislativou odpočet DPH na vstupu ve výši 1 % vzhledem k tomu, že koeficient plnění podléhajících DPH je nižší než 1 % celkových plnění Banky. DPH na vstupu (s výjimkou nehmotných aktiv, budov a zařízení) je okamžitě účtována do nákladů s výjimkou případů, kdy legislativa umožňuje odpočet DPH na vstupu.

(L) DAŇ Z PŘÍJMU

Daň z příjmu se skládá ze splatné a odložené daně.

Splatná daň z příjmů představuje částku, která má být zaplacená nebo refundována v rámci daně z příjmů za příslušné období.

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.

Splatná daň zahrnuje předpokládanou výši peněžních prostředků, které byly nebo budou zaplacený nebo navraceny 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.

(M) NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE

Náklady na zaměstnance jsou součástí správních nákladů a zahrnují tyto položky:

- Mzdy zaměstnanců.
- Odměny členům představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit.
- Sociální a zdravotní pojištění.
- Ostatní náklady na zaměstnance (příspěvek na stravování zaměstnanců, příspěvek na soukromé životní pojištění, příspěvek na doplňkové penzijní spoření a náklady zaměstnaneckého fondu dle kolektivní smlouvy vyššího stupně Odborového svazu pracovníků peněžnictví a pojišťovnictví a Svazu bank a pojišťoven a pravidel skupiny ČSOB).

(N) 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.

V poznámkách 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21 a 22 jsou uvedeny tyto zůstatky a transakce se spřízněnými stranami:

- souhrnná výše úvěrů poskytnutých Bankou členům představenstva, dozorčí rady, výboru pro audit, 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.

Transakce se spřízněnými stranami podléhají stejným podmínkám jako srovnatelné transakce s třetími stranami.

(O) ZAJIŠŤOVACÍ ÚČETNICTVÍ

Banka se rozhodla použít možnost stanovenou v IFRS 9 pokračovat v zajišťovacím účetnictví podle standardu IAS 39.

K řízení úrokových rizik Banka používá zajišťovací nástroje, kterými jsou úrokové swapy. Tyto deriváty pak Banka využívá jak pro zajištění peněžních toků, tak pro zajištění reálné hodnoty. Zajištění peněžních toků Banka používá k minimalizaci variability peněžních toků závazků s proměnlivým nákladovým úrokem. Zajištění reálné hodnoty se používá k minimalizaci variability reálné hodnoty aktiva nebo závazku s pevným úrokem, která by mohla ovlivnit zisk či ztrátu. Zajišťovací účetnictví se používá pro deriváty označené tímto způsobem, které splňují určité podmínky. Pro zaúčtování derivátu jako zajišťovacího nástroje používá Banka následující kritéria:

- formální dokumentace zajišťovacího nástroje, zajišťované položky, cíle zajištění, strategie a vzájemného vztahu je připravena před použitím zajišťovacího účetnictví,
- zajištění je na počátku zdokumentováno způsobem prokazujícím, že se předpokládá vysoká účinnost při kompenzaci rizika zajišťované položky v průběhu sledovaného období,
- krytí zajišťovaného rizika je průběžně vysoce účinné. Zajištění se považuje za vysoce účinné, jestliže Banka dosahuje poměru protichůdných změn peněžních toků nebo reálných hodnot příslušných zajišťovanému riziku mezi 80 a 125 procenty.

Banka nastavuje zajišťovací vztahy takovým způsobem, aby bylo zamezeno případnému vzniku neefektivit zajišťovacího vztahu (délka vztahu, fixace sazeb, nominální hodnota zajišťované a zajišťující položky atd.).

Zajištění reálné hodnoty

Změny v reálné hodnotě zajišťovacího nástroje, který splnil podmínky pro účtování o zajištění reálné hodnoty, jsou vykázány ve výkazu zisků a ztrát. Příslušný úrokový výnos/náklad ze zajišťovacího nástroje je účtován netto do úrokových nákladů/výnosů dle zajišťované položky, zbylé přecenění zajišťovacího nástroje je vykazováno v čistém zisku/ztrátě z finančních nástrojů vykazovaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Změna v reálné hodnotě zajišťovaných položek v rozsahu zajišťovaného rizika je účtována jako součást účetní hodnoty zajišťované položky (případně u portfoliových zajištění vykázána na samostatném řádku výkazu finanční pozice) a je také vykázána ve výkazu zisků a ztrát v čistém zisku/ztrátě z finančních nástrojů vykazovaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Pokud zajišťovací nástroj vyprší, je prodán, ukončen nebo uplatněn nebo pokud zajištění není dále efektivní, zajišťovací účetnictví je ukončeno.

(P) REZERVY

Rezervy jsou vykázány v případě, když má Banka současný smluvní nebo mimosmluvní závazek vyplývající z minulých událostí, je pravděpodobné, že k jeho vypořádání bude nutný odtok zdrojů představujících ekonomický prospěch, a lze spolehlivě odhadnout výši tohoto závazku.

(Q) ZÁKLADNÍ KAPITÁL A REZERVNÍ FONDY

Vydaný kapitál je účtován v okamžiku splacení a jeho hodnota odpovídá hodnotě v obchodním rejstříku na konci účetního období. Rezervní fond je tvořen v souladu se Stanovami společnosti a jeho užití je omezeno v nich uvedenými podmínkami. Dividendy jsou zaúčtovány po schválení rozhodnutí jediného vlastníka.

(R) NEVYČERPANÉ ÚVĚROVÉ RÁMCE

Nevyčerpané úvěrové rámce představují schválené pevně dané neodvolatelné závazky vůči klientům týkající se poskytnutí nebo obnovení úvěru za předem stanovených podmínek, do předem pevně stanoveného data. Jsou vedeny jako podmíněné závazky v podrozvahové evidenci po podpisu úvěrové smlouvy ve výši dosud nevyčerpané výše úvěru. Nevýčerpané úvěrové rámce nemusí být plně využity, proto jejich smluvní hodnota nemusí nutně reprezentovat celkovou výši budoucích závazků. Pokud klient nevyčerpá úvěr v dohodnutém termínu, závazek zaniká a je z podrozvahové evidence odúčtován. K nevyčerpaným úvěrovým rámcům se napočítává rezerva na bázi výpočtu očekávaných úvěrových ztrát.

(S) VÝVOJ VÝKAZNICTVÍ PODLE ÚČETNÍCH STANDARDŮ IFRS

Následující účetní standardy IFRS vstoupily v platnost 1. ledna 2025 a jejich dopad se odhaduje jako nevýznamný:

- Novela IAS 21 Nedostatečná směnitelnost je účinná od 1. ledna 2025 nebo později. Novela s omezeným rozsahem.

Následující účetní standardy IFRS byly vydány, ale v roce 2025 ještě nenabýly účinnosti. Skupina ČSOB bude tyto standardy aplikovat, jakmile se stanou závaznými.

- Novela IFRS 9 a IFRS 7 Klasifikace a oceňování finančních nástrojů je účinná od 1. ledna 2026 nebo později. Úpravy zlepšily návody na posouzení, zda smluvní charakteristiky peněžních toků finančních aktiv splňují podmínky základních úvěrových ujednání. Novela upřesňuje účtování při vypořádání finančních závazků prostřednictvím elektronických platebních systémů. Skupina zkoumá možné dopady.
- Novelu IFRS 9 a IFRS 7 týkající se smluv odkazujících na elektřinu závislou na přírodě jsou účinné od 1. ledna 2026. Jedná se o úpravu s omezeným rozsahem.
- Roční zdokonalení účetních standardů IFRS, svazek 11. Úpravy jsou účinné od 1. ledna 2026.

- IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce je účinný od 1. ledna 2027 nebo později. Nahrazuje IAS 1 Prezentace účetní závěrky. Standard poskytuje komplexní pokyny, jak mají účetní jednotky prezentovat a zveřejňovat informace v účetní závěrce. Skupina zkoumá jeho dopad.
- IFRS 19 Dceřiné společnosti bez veřejné odpovědnosti: Zveřejnění je účinné od 1. ledna 2027 nebo později. Standard stanoví přizpůsobené požadavky na zveřejňování informací pro dceřiné podniky, které nemají veřejnou odpovědnost. Skupina neočekává, že standard bude mít významný dopad.
- Novela IAS 21 Dopady změn směnných kurzů: Převod do hyperinflační prezentační měny je účinná od 1. ledna 2027 nebo později. Jedná se o úpravu s omezeným rozsahem.

(T) SROVNÁVACÍ ÚDAJE VE VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI A VE VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

K 31. prosinci 2024 vykázala Banka ve výkazu o finanční pozici ostatní vklady na požádání na řádku Úvěry a pohledávky za bankami. V roce 2025 se Banka rozhodla upravit vykazování ostatních vkladů na požádání z řádku Úvěry a pohledávky za bankami na řádek Pokladní hotovost, pohledávky vůči centrální bance a ostatní vklady na požádání, jelikož dospěla k závěru, že vykazování na tomto řádku lépe odráží charakter ostatních vkladů na požádání kontrolovanými Bankou. Srovnávací údaje k 31. prosinci 2024 ve výkazu o finanční pozici byly upraveny odpovídajícím způsobem.

Níže uvedená tabulka ukazuje srovnávací údaje tak, jak byly dříve vykazány a po uvedené úpravě ve výkazu o finanční pozici:

mil. Kč	31. 12. 2024 (před úpravou)	Úprava	31. 12. 2024 (po úpravě)
AKTIVA			
Pokladní hotovost, pohledávky vůči centrální bance a ostatní vklady na požádání	215	11	226
Úvěry a pohledávky za bankami	6 119	-11	6 108
Aktiva celkem	432 071	0	432 071

Dále Banka vykázala ve výkazu o úplném výsledku za rok končící k 31. prosinci 2024 úrokové výnosy a úrokové náklady ze zajišťovacích derivátů na řádku Ostatní obdobné úrokové výnosy a Ostatní obdobné úrokové náklady. V roce 2025 se Banka rozhodla upravit vykazování úrokových výnosů a nákladů ze zajišťovacích derivátů z řádků Ostatní obdobné úrokové výnosy a Ostatní obdobné úrokové náklady na řádky Úrokové výnosy s efektivní úrokovou mírou a Úrokové náklady s efektivní úrokovou mírou, jelikož dospěla k závěru, že vykazování na těchto řádcích lépe odráží charakter a účel zajišťovacích derivátů. Srovnávací údaje za rok končící k 31. prosinci 2024 ve výkazu o úplném výsledku byly upraveny odpovídajícím způsobem.

Níže uvedená tabulka ukazuje srovnávací údaje tak, jak byly dříve vykazány a po uvedené úpravě ve výkazu o úplném výsledku:

mil. Kč	2024 (před úpravou)	Úprava	2024 (po úpravě)
VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT			
Úrokové výnosy s efektivní úrokovou mírou	13 401	3 178	16 579
Ostatní obdobné úrokové výnosy	3 178	-3 178	-
Úrokové náklady s efektivní úrokovou mírou	-12 973	-606	-13 579
Ostatní obdobné úrokové náklady	-607	606	-1
Čistý výnos z úroků	2 999	0	2 999

Tyhle změny neměly žádný vliv na finanční výsledek, likviditu nebo na přehled o změnách vlastního kapitálu nebo přehledu o peněžních tocích.

(U) SROVNATELNÉ ÚDAJE VE VÝKAZU PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

V roce 2025 Banka opravila a přehodnotila definici hotovostních ekvivalentů ve výkazu o peněžních tocích, z nichž vyloučila finanční závazky vůči bankám.

Rekonciliace výkazu o peněžních tocích za rok končí 31. prosince 2024 je následující:

Přehled o peněžních tocích

mil. Kč	Pozn.	2024 (před úpravou)	Úprava	2024* (po úpravě)
PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI				
Zisk před zdaněním		2 692		2 692
Nepeněžní úpravy				
Úrokový výnos		-16 579		-16 579
Úrokový náklad		13 580		13 580
Změny ve snížení hodnoty aktiv	10	-245		-245
Odpisy	9; 16	143		143
Rezervy		2		2
Přeceňovací rozdíly ze zajišťovacích vztahů		-129		-129
Peněžní toky z provozní činnosti				
Úrok přijatý		22 934		22 934
Úrok placený		-6 634		-6 634
(Zvýšení)/snížení provozních aktiv				
Úvěry a pohledávky za bankami		307		307
Úvěry a pohledávky za klienty	14	-25 758		-25 758
Ostatní změny na úvěrech a pohledávky za klienty		-190		-190
Ostatní aktiva		-4		-4
Náklady a příjmy příštích období		-4		-4
Zvýšení/(snížení) provozních závazků				
Závazky vůči bankám		0	119	119
Ostatní závazky	21	-8		-8
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před daní z příjmu				
		-9 893	119	-9 774
Čistý peněžní tok ze splatné daně z příjmů		-737		-737
Čistý peněžní tok z provozní činnosti				
		-10 630	119	-10 511
PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI				
Nákup hmotných a nehmotných aktiv	16	-79		-79
Příjmy z prodeje hmotných a nehmotných aktiv		0		0
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-79		-79
PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI				
Vydání dluhových cenných papírů	19	69 472		69 472
Splacení dluhových cenných papírů	19	-46 250		-46 250
Placený úrok a transakční náklady	19	-12 613		-12 613
Navýšení kapitálového fondu	22	0		0
Výplata dividendy	22	-981		-981
Čistý peněžní tok z finanční činnosti				
		9 628		9 628
(Snížení) / Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů				
		-1 081	119	-962
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		1 086	102	1 188
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ke konci období	24	5	221	226

Příslušným způsobem byly opraveny i informace zveřejněné v Poznámce 24:

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

mil. Kč	31.12.2024 (před úpravou)	Úprava	31. 12. 2024* (po úpravě)
Ostatní vklady u centrální banky (poznámka 12)	215	0	215
Běžné účty u bank (poznámka 12)	11	0	11
Závazky k bankám splatné na požádání	-221	221	0
	5	221	226

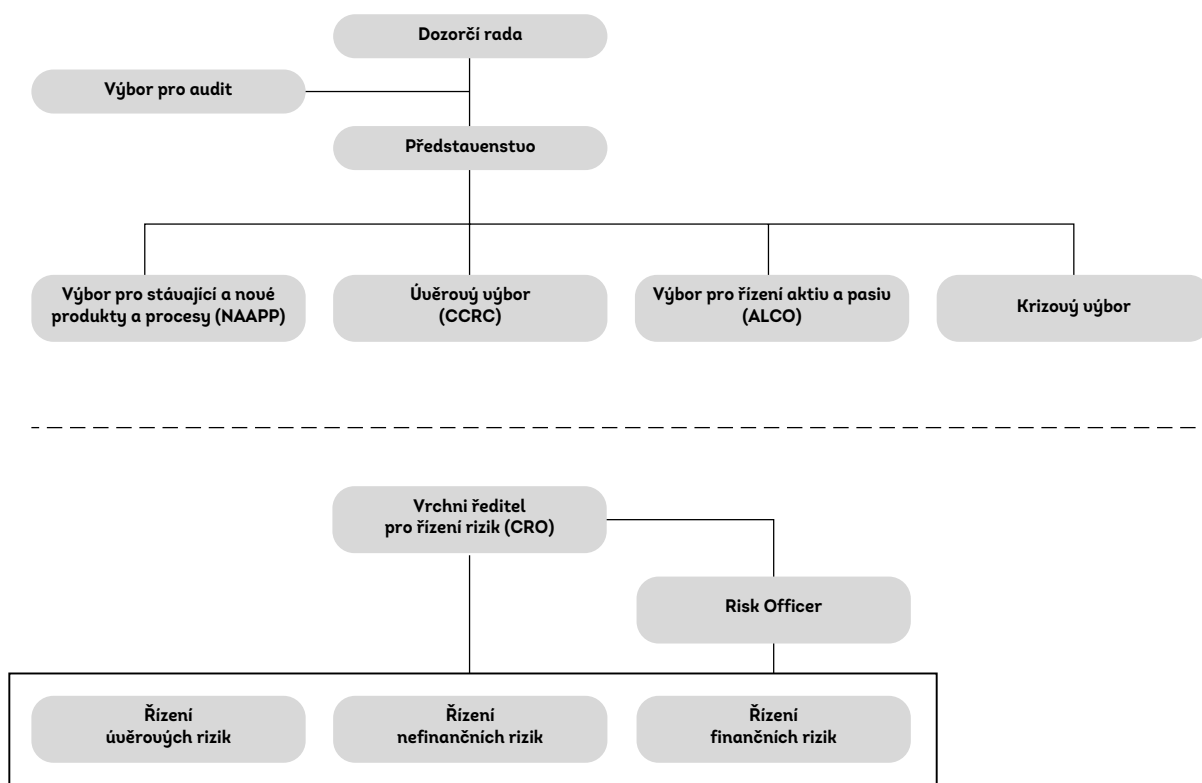
3 Řízení rizik

(A) ÚVOD

Riziko je přirozenou součástí aktivit Banky a jeho řízení společně s řízením kapitálu je zásadní pro výsledky a finanční zdraví Banky. Banka je vystavena riziku úvěrovému, riziku likvidity, tržnímu riziku, operačnímu a jiným nefinančním rizikům. Tato kapitola popisuje organizaci řízení rizik a nejvýznamnější rizika, kterým Banka čelí.

Organizace řízení rizik a kapitálu

Schéma níže zobrazuje základní organizační uspořádání v oblasti řízení rizik a kapitálu v ČSOB Hypoteční bance.



V Bance fungují tři na sobě nezávislé úrovně obrany (LoD). První úroveň se provádí na úrovni obchodních útvarů, druhá úroveň je zajišťována útvarem Řízení rizik a Compliance a třetí úroveň je zajišťována interním auditorem.

Tento model se vyznačuje zejména:

- Představenstvem s podporou výborů,
- Dozorčí radou spolu s Výborem pro audit,
- nezávislým Vrchním ředitelem pro řízení rizik, který je podporován útvarem Řízení rizik a Compliance,
- lidmi z obchodních útvarů s rizikovým povědomím, fungujícími jako první úroveň ochrany, a kteří jsou odpovědní za to, že rizika a jejich řízení je součástí jejich každodenních činností.

Dozorčí rada

Hlavním úkolem dozorčí rady je dohlížet, zda řízení Banky je efektivní, komplexní a přiměřené a pravidelně vyhodnocuje poznatky z této činnosti. Dohledová role spočívá v konstruktivních námitkách při tvorbě strategie Banky, sledování výkonnosti managementu a plnění dohodnutých cílů a záměrů, obchodních a rizikových strategií a zajištění jednotnosti finančních informací, efektivního řízení rizik a vnitřní kontroly (včetně vhodného rozdělení povinností v rámci Banky).

Výbor pro audit

Výbor pro audit mimo jiné sleduje efektivitu vnitřní kontroly, vnitřního auditu, systému řízení rizik, vytváření účetních pravidel a postupů při přípravě finančních výkazů Banky.

Představenstvo

Představenstvo obecně zajišťuje, že komplexní a adekvátní systém vnitřní kontroly a systém řízení rizik je zaveden, je dobře fungující a efektivní jak v celku, tak i ve svých jednotlivých částech.

Výbor pro stávající a nové produkty a procesy (NAPP)

Výbor NAPP je zřízen za účelem schvalování produktů, služeb a procesů, které spadají do působnosti NAPP. Před uvedením produktu/služby nebo procesu na trh pro klienty výbor NAPP projedná a rozhodne, zda jsou splněny cíle NAPP (tj. férové zacházení s klientem, strategická vhodnost produktů/služeb, identifikace a mitigace rizik, soulad s regulatorikou a předpisy).

Úvěrový výbor (CCRC)

Úvěrový výbor slouží jako poradní orgán v oblasti řízení úvěrových rizik retailových úvěrů skupiny ČSOB. Rozhodnutí k projednávaným tématům za celou agendu retailových úvěrů přijímá skupinový CRO. Předsedou výboru je B-1 manažer retailových úvěrů, účast členů představenstva dceřiných společností na principu stálé pozvánky. Výbor nese zodpovědnost za (i) dohled nad transparentním a jednotným řízením úvěrových rizik, (ii) implementaci principů, rámců, politik a limitů pro řízení těchto rizik.

Výbor pro řízení aktiv a pasiv (ALCO)

Výbor pro řízení aktiv a pasiv spolupracuje s Představenstvem při řízení aktiv a pasiv a při řízení tržních a likviditních rizik Banky.

Vrchní ředitel pro řízení rizik (CRO)

Vrchní ředitel pro řízení rizik (CRO), který je členem Představenstva, je obecně odpovědným za identifikaci, vyhodnocení a podávání zpráv o všech rizicích plynoucích z provozování veškerých obchodních aktivit a má přímou odpovědnost za řízení všech funkcí/útvarů v rámci řízení rizik.

Risk officer

Role Risk officera je klíčová pro efektivní chod druhé linie obrany Banky. Risk officer spolupracuje s příslušným členem představenstva na vytvoření systému řízení rizik pro příslušný subjekt. Přebírá odpovědnost za hodnocení celkového rizikového profilu banky, zajišťuje dodržování ad hoc požadavků na řízení rizik a připravuje strategickou dokumentaci k řízení rizik (např. Rizikový apetit).

Útvar Řízení rizik

Útvar Řízení rizik je zodpovědný za vytváření strategie řízení jednotlivých typů rizik a následné implementování a udržování procedur pro řízení rizika tak, aby byl zajištěn nezávislý kontrolní proces, dále zejména za plnění definovaných limitů a ohodnocování rizik nových produktů. Tento útvar také zajišťuje kompletnost měření a vykazování rizik. V případě outsourcingu těchto činností zabezpečuje jejich kontrolu.

Ostatní útvary a výbory účastníci se řízení rizik a kapitálu

Odborné útvary

Ředitelé odborných útvarů mají zodpovědnost za implementování principů, rámců, politik a limitů definovaných v rámci strategií pro jednotlivá rizika. Ředitelé jsou zodpovědní za klíčové záležitosti týkající se řízení rizik, přijímají zásadní rozhodnutí ohledně řízení rizik a sledují jejich splnění.

Interní audit

Procesy týkající se řízení rizik a kapitálu jsou pravidelně kontrolovány a vyhodnocovány skupinovým útvarem Interního auditu. Kontroly se zaměřují jak na přiměřenost nastavených procesů, tak na jejich dodržování. Interní audit konzultuje svá hodnocení s managementem Banky a podává zprávu o svých zjištěních Představenstvu a Výboru pro audit.

Hlavní principy organizace řízení rizik a kapitálu

Řízením rizik se rozumí koordinovaný soubor činností jejichž cílem je proaktivně identifikovat a řídit rizika, kterým Banka čelí. Pomáhá Bance dosáhnout jejích cílů a realizovat její strategii.

KBC Risk Enterprise Management Framework (ERMF) definuje řízení rizik, včetně tří linií obrany, a stanovuje jasná pravidla a postupy, pro řízení rizik v rámci celé skupiny. Odkazuje na soubor minimálních standardů a metod, procesů a nástrojů řízení rizik, které se musí promítnout do všech rámců řízení rizik (RMF) definovaných pro jednotlivé typy rizik a které musí dodržovat všechny subjekty. ERMF a RMF definované pro jednotlivé typy rizik podrobně popisují nejen to, jak skupina řídí rizika v běžném provozu, ale také při změnách (malých i velkých transformacích) a krizových situacích až po ty nejzávažnější situace (jako je řešení krize). Jejich cílem je také udržet skupinu v souladu s regulatorními požadavky.

Kromě toho pokrývají rizika pocházející z vlastních činností skupiny i z hodnotového řetězce (např. poskytování produktů a služeb klientům a outsourcingové činnosti). Aby byla neustále zajištěna jejich relevance, jsou ERMF a RMF specifické pro jednotlivé typy rizik každoročně přezkoumávány, přičemž kvalita jejich implementace je formálně hodnocena jednou ročně. V naší taxonomii rizik jsou environmentální, sociální a správní rizika identifikována jako klíčová rizika související s podnikatelským prostředím skupiny, která se projevují prostřednictvím (všech) ostatních tradičních oblastí rizik. ESG jako takové není posuzováno izolovaně, ale je pevně zakotveno ve všech aspektech a oblastech ERMF a základních procesech skupiny KBC. Proces řízení rizik se skládá z identifikace rizik, měření rizik, stanovení a implementace rizikového apetitu, analýzy rizik, reportingu a následných opatření.

Identifikace rizik

Identifikace rizik je proces systematického a proaktivního odhalování, vyhodnocení a popisu rizik, která by mohla negativně ovlivnit strategické cíle Banky v přítomnosti či v budoucnu. Kromě možných zdrojů rizik jsou identifikovány také jejich potenciální důsledky a významnost pro Banku. Pro účely identifikace rizik jsou zavedeny robustní a spolehlivé procesy na strategické i provozní úrovni, které odhalují všechna významná rizika, jimž je Banka vystavena

Tyto procesy zahrnují:

Risk Scan - strategický proces v rámci celé Skupiny, jehož cílem je identifikovat a vyhodnotit top rizika, tj. finanční a nefinanční rizika která mohou významně ovlivnit obchodní model Banky, finanční stabilitu a dlouhodobou udržitelnost. Identifikovaná top rizika slouží jako vstup pro roční proces finančního plánování a pro několik procesů v oblasti řízení rizik, včetně definování priorit funkce řízení rizik, stanovení rizikového apetitu a zátěžového testování.

NAPP - formalizovaný proces pro celou skupinu, jehož cílem je identifikovat a zmírnit rizika související s novými i stávajícími produkty a službami, která mohou mít negativní dopad na klienta a/nebo Banku. V rámci Skupiny nelze vytvářet, nakupovat, měnit nebo prodávat žádné produkty, procesy a/nebo služby zaměřené na klienta bez schválení v souladu s řízením NAPP. Oddělení rizik rovněž provádí pravidelné hodnocení dopadu rozšířené a/nebo aktualizované nabídky produktů a služeb na rizikový profil Banky.

Rizikové signály, které jsou průběžně shromažďovány na všech úrovních organizace (skupinové i lokální). Vnitřní i vnější prostředí je neustále skenováno s využitím všech možných zdrojů informací s cílem odhalit události nebo změny, které mohou mít na Banku potenciální přímý nebo nepřímý dopad. Vykazování rizikových signálů poskytuje vedení přehled o zjištěných rizicích, jejich potenciálním dopadu a možných nápravných opatřeních.

Hlubkové testy „Deep dives and challenges“ (např. hlubkové nebo případové studie, podrobné posouzení rizik, etický hacking atd.) se provádějí za účelem získání dalších informací o rizikovém profilu nebo o potenciálních (budoucích) zranitelných místech skupiny a/nebo za účelem otestování síly a vyspělosti kontrolního prostředí (tj. kontrola, zda jsou požadavky na rizika a kontroly zavedené v ERMF řádně zavedeny).

Měření rizik

Skupina definuje měření rizika jako „činnost, jejímž cílem je kvantitativně vyjádřit riziko nebo kombinaci rizik v portfoliu nástrojů/ expozic použitím modelu nebo metodiky“. Po identifikaci rizik lze vyhodnotit určité atributy rizika, jako je dopad, pravděpodobnost výskytu, velikost expozice atd. To se provádí pomocí rizikových indikátorů, které umožňují posoudit významnost rizik, sledovat je v čase (s frekvencí odpovídající typu rizika) a posoudit dopad opatření k řízení rizik.

Rizikové indikátory (včetně použité metody výpočtu) jsou určeny k měření konkrétního rizika nebo více rizik současně a mohou být buď interně vyvinuty, nebo uloženy regulatorním orgánem. Přehled rozsáhlého souboru rizikových indikátorů používaných ve Skupině (jak regulatorních, tak interně definovaných) je uveden v ERMF a RMF definovaných pro jednotlivé typy rizik.

Pro zajištění jejich vhodnosti a kvality, podléhají rizikové indikátory přísným a robustním procesům, včetně odpovídající dokumentace a důkladného řízení. Pravidelné revize a používání „principu čtyř očí“, včetně případné nezávislé interní validace, dále zvyšují přesnost a spolehlivost těchto rizikových indikátorů.

Nastavení a kaskádování rizikového apetitu

Akceptace a transformace rizik je nedílnou součástí – a tedy nevyhnutelným důsledkem – činnosti finanční instituce. Banka se proto nesnaží eliminovat všechna související rizika, ale snaží se je identifikovat, kontrolovat a řídit, aby optimálně využila svůj dostupný kapitál.

Tolerance Banky vůči riziku a míra ochoty Banky podstupovat riziko je definována „Rizikový apetit“. „Rizikový apetit“ vyjadřuje – jak kvalitativně, tak kvantitativně – jaké množství a jaký typ rizika chceme podstoupit a jaké tomu odpovídají prahové hodnoty.

Schopnost akceptovat riziko je vymezena finančními faktory (dostupný kapitál, likvidita, výpůjční kapacita atd.), nefinančními faktory (strategické schopnosti, dovednosti, právní omezení atd.) a regulatorními omezeními (požadavky na kapitálové a likviditní ukazatele). Ochota akceptovat riziko závisí na zájmech různých zúčastněných stran (stakeholderů). Klíčovou složkou při definování rizikového apetitu je proto pochopení očekávání klíčových zainteresovaných stran organizace a jejich očekávání.

Ochota podstupovat rizika v rámci skupiny je zachycena v dokumentu „Risk appetite statement“ (RAS), který se vytváří na skupinové i lokální úrovni. RAS odráží pohled představenstva a vrcholového vedení na přijatelnou úroveň a skladbu rizik, které zajišťují soulad s požadovaným výnosem a umožňuje Bance realizovat její podnikovou strategii v rámci jasných podmínek pro podstupování rizik. Cíle rizikového apetitu jsou pro každý jednotlivý typ rizika dále upřesněny prostřednictvím kvalitativních a kvantitativních výroků a označením rizikového apetitu, který může být nízký, střední nebo vysoký. Dlouhodobý rizikový apetit je monitorován na základě nastavených metrik a prahových hodnot. Rizikový apetit se převádí do skupinových limitů/cílů pro jednotlivé typy rizika, které jsou dále kaskádovitě propisovány k entitám níže.

Vzhledem k tomu, že ochota podstupovat rizika určuje podmínky pro podnikání, je proces ochoty podstupovat rizika pevně zakotven v cyklu finančního plánování. Představenstvo každoročně schvaluje předběžný rizikový apetit jako vstup do plánovacího cyklu. Finanční plánování schvaluje představenstvo poté, co byla provedena závěrečná kontrola, zda je předběžný rizikový apetit dodržován v celém plánovacím horizontu. Aby bylo zajištěno, že rizikový profil zůstane při plnění finančního plánu v rámci rizikového apetitu, je rizikový apetit převeden do konkrétních úrovní a limitů včasného varování. Kromě toho jsou pro některé ukazatele stanoveny také spouštěcí mechanismy, které v případě porušení aktivují plán ozdravných postupů / řešení krize.

Analýza rizik, reportování a nápravná opatření

Cílem analýzy rizik a reportingu je poskytnout managementu vyšší úroveň transparentnosti zajištěním komplexního pohledu (výhledově i zpětně) na vývoj rizikového profilu ve srovnání s rizikovým apetitem a na kontext, v němž Banka působí.

To se děje prostřednictvím zpráv, které jsou přizpůsobeny potřebám příjemců a zohledňují různé informační potřeby představenstva, vrcholového vedení a dalších úrovní organizace, čímž jim pomáhají pochopit potenciální problémy a přijmout příslušná opatření. Kromě interního výkaznictví se připravují také externí zprávy pro různé zainteresované strany skupiny - zejména klienty, akcionáře, držitele dluhů, orgány dohledu, regulační orgány a ratingové agentury.

Zátěžové testování

Zátěžové testování je důsledný nástroj, který podporuje rozhodovací proces tím, že simuluje potenciální negativní dopad konkrétních událostí a/nebo pohybů rizikových faktorů na (finanční) situaci Banky, abychom se na tyto situace mohli lépe připravit nebo proaktivně upravit naši rizikovou expozici.

Za tímto účelem skupina vypracovala komplexní soubor zátěžových testů, které zahrnují zátěžové testy od pravděpodobných až po výjimečné a dokonce extrémní události nebo scénáře, a to jak na úrovni jednotlivých typů rizik, tak napříč typy rizik (integrované zátěžové testy). Integrované zátěžové testy jsou důležitým nástrojem, který umožňuje posoudit, do jaké míry je kapitál Skupiny dostatečný k pokrytí jejích rizik, zda je tvorba zisku udržitelná atd. za různých podmínek. Doplnuje zátěžové testování podle jednotlivých typů rizik, neboť se zabývá vzájemným působením a kombinovaným dopadem zátěže napříč více typy rizik, včetně vzájemného působení a zpětných vazeb mezi zátěžemi na finanční ukazatele

(B) STRATEGIE UŽÍVÁNÍ FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Banka je specializovanou bankou zaměřenou na poskytování hypotečních úvěrů od roku 2008 výhradně v segmentu fyzických osob. Úvěrové obchody jsou primárně financovány emisemi hypotečních zástavních listů („HZL“). Kapitál Banky je využíván jako doplňkový zdroj. Banka nepřijímá primární vklady od klientů s výjimkou prostředků klientů určených k úhradě splátek hypotečních úvěrů. Podíl primárních vkladů na celkových pasivech Banky je dlouhodobě nižší než 1 %.

Při zajišťování finančních zdrojů Banka vychází v rámci aktivního řízení svých aktiv a pasiv z časové struktury úvěrového portfolia podle fixace úrokové sazby a z plánovaného objemu nových obchodů. Banka tímto postupem přirozeně zajišťuje úrokové riziko plynoucí z fixně úročených hypotečních úvěrů na aktivní straně bilance. Pro řízení úrokového rizika používá Banka také úrokové swapy, které využívá pro zajištění peněžních toků anebo k zajištění reálné hodnoty (poznámka 14). 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 a nákladů svých zdrojů s přihlédnutím k podmínkám vysoce konkurenčního trhu hypotečních úvěrů.

Pro řízení likviditního rizika a plnění stanovených limitů Banka může nakupovat státní pokladniční poukázky a státní dluhopisy. V letech 2025 a 2024 Banka tuto možnost nevyužila. Jiné cenné papíry Banka nenakupuje. Rovněž nejsou vystavovány bankovní záruky. Veškeré operace Banky jsou denominovány v českých korunách.

(C) ÚVĚROVÉ RIZIKO

Úvěrové riziko představuje riziko možné ztráty plynoucí z neplnění smluvních závazků protistrany (tj. dlužníka, ručitele, smluvního partnera v obchodních vztazích nebo emitenta dluhového cenného papíru) v důsledku platební neschopnosti nebo nedostatku vůle splácet nebo v důsledku událostí způsobených rozhodnutími politickým nebo monetárních autorit.

Banka řídí úvěrové riziko pomocí hranic stanovených pro výši rizika, které je ochotna přijmout u jednotlivých protistran a v jednotlivých geografických regionech a odvětvích, přičemž monitoruje objemy úvěrového portfolia v těchto kategoriích ve vztahu k takto stanoveným limitům.

Banka zavedla proces kontroly úvěrové kvality s cílem včas identifikovat možné změny úvěrové bonity protistran, a to včetně pravidelných kontrol zajištění.

Od září 2012, na základě schválení belgickým a českým bankovním regulátorem, může Banka pro retailové expozice používat přístup IRB Advanced pro výpočet kapitálového požadavku. Výsledkem je, že úvěrové riziko je měřeno, sledováno a řízeno na základě principů tohoto přístupu.

Pro retailové angažovanosti byly pro PD, LGD, a EAD vyvinuty statistické modely.

Rizikové faktory jsou založeny na skupinách angažovaností se stejným sklonem k riziku (tzv. pooly).

Výsledky modelů banka využívá pro výpočet kapitálových požadavků a současně pro účely rozhodování ve schvalovacím procesu.

Banka implementovala od března 2020 novou definici selhání. Tato implementace proběhla plně v souladu s evropskou i lokální regulací. Dopady této implementace jsou mimo jiné ve způsobu výpočtu dnů po splatnosti. Dny po splatnosti jsou nově definovány jako počet po sobě jdoucích dnů, kdy se dluh na facilitě nachází kontinuálně a současně nad absolutním a relativním „prahem významnosti“.

Selhání je definováno jako situace, při které nastane nejméně jedna z následujících podmínek:

- (i) Předpokládá se, že zákazník nebude plnit svůj závazek řádně a včas, aniž by Banka přistoupila k plnění ze zajištění.
- (ii) Alespoň jedna splátka jistiny nebo příslušenství vůči bance je po splatnosti déle jak 90 dnů.

V rámci Banky může také nastat selhání, když je poskytnuta úleva označená jako forbearance: tato opatření sestávají z úlev pro klienty čelící buď nyní, nebo pravděpodobně v blízké budoucnosti finančním obtížím, které jim znemožňují dodržet původní podmínky úvěru. Obě podmínky musí být splněny. Více informací v části „Úvěrové expozice s úlevou“.

Angažovanost vůči retailovým subjektům

Následující tabulka ukazuje hodnocení retailových úvěrových pozic Banky.

Kategorie	PD hodnocení	PD (jednorocní) %	Stupeň	Výkonnost	Metoda znehodnocení	Selhání
Standardní	Nedefinováno	0,0–6,4	stupeň 1/stupeň 2	Výkonné	Založené na modelu	Bez selhání
Sledované	Nedefinováno	6,4–100	stupeň 1/stupeň 2	Výkonné	Založené na modelu	Bez selhání
Nejisté	10	100	stupeň 3	Nevýkonné	Založené na modelu	V selhání
Pochybné	11	100	stupeň 3	Nevýkonné	Založené na modelu	V selhání
Nedobytné	12	100	stupeň 3	Nevýkonné	Založené na modelu	V selhání

Schvalovací proces

Schvalovací proces je v rámci retailového portfolia pro nové klienty založen na použití aplikačních skórovacích karet, algoritmu úvěrovatelnosti a individuálním posouzení. U stávajících klientů Banka rovněž využívá behaviorálních skórovacích karet. Výpočet skóre je pro každého klienta plně automatizován.

Při schvalovacím procesu je ve velkém rozsahu využíván přístup k externím zdrojům dat registrů úvěrů, které poskytují jak pozitivní, tak i negativní informace.

Proces monitoringu

Vývoj defaultů a Proces monitoringu retailových úvěrů je založen na agregovaných datech. Neprovádí se individuální přezkoumání a sleduje pravděpodobnost defaultu v různých podskupinách úvěrů a vývoj nákladových úvěrových ukazatelů v různých podskupinách. Vývoj portfolia hypotečních úvěrů je sledován rovněž na základě migrace mezi pooly (tj. přesuny mezi různými rizikovými skupinami – pooly).

Proces vymáhání

Proces vymáhání dluhů v retailovém segmentu se skládá ze dvou hlavních fází: a to prvotního a druhotného vymáhání pohledávek. Prvotní vymáhání pohledávek je všeobecně založeno na úspěchu upomínek (přes call centrum nebo automatické písemné upomínky), které jsou odesílány od několika dní po splatnosti a mohou ovlivnit restrukturalizaci úvěru. Druhotné vymáhání pohledávek se zaměřuje na právní cesty vymáhání a realizaci zajištění pohledávek. Vymáhání v případě hypotečních úvěrů navíc zahrnuje vymáhání v terénu u klientů, jejichž splátky jsou méně než 180 dní po splatnosti, a které předchází procesu druhotného vymáhání.

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, insolvenční řízení atd. Banka rovněž využívá služeb soukromých exekutorů. Banka v zásadě preferuje řešení mimosoudní.

Finanční deriváty

Úvěrové riziko selhání protistrany vyplývající z finančních derivátů, jako jsou úrokové swapy, je vymezeno součtem (kladných) současných reprodukčních nákladů (tržní hodnoty) derivátového kontraktu a potenciální budoucí expozice (addon).

Riziko koncentrace

Úvěrové portfolio Banky lze charakterizovat jako značně diverzifikované, a to zejména s ohledem na jednotlivé úvěrové dlužníky. Jedná se o velké množství malých úvěrů klientům z různých odvětví, oborů a regionů České republiky s tím, že tito klienti jsou současně různých věkových skupin, profesí a kvalifikace. Z tohoto pohledu lze tedy konstatovat, že Bance nehrozí zvýšené riziko vyplývající z koncentrace úvěrové angažovanosti vůči jednomu subjektu nebo určité provázané skupině subjektů.

Klient	2025		2024	
	Hrubá expozice (mil. Kč)	Procento celkové expozice	Hrubá expozice (mil. Kč)	Procento celkové expozice
1 největší klient	242	0,05	196	0,05
10 největších klientů	1 010	0,22	945	0,23
25 největších klientů	1 820	0,40	1 719	0,41

Pozn: Všechny 25 největších klientů Banky představují fyzické osoby.

Zajištění a způsob analýzy hodnoty zajištění

Banka využívá jako vhodné zajištění poskytovaných úvěrů běžně obchodovatelné nemovitosti a jednotky zejména rezidenčního určení. Mezi hlavní zástavy Banky patří objekty pro bydlení – rodinné domy, bytové jednotky. Akceptovány jsou i stavební pozemky, objekty pro individuální rekreaci, mobilní domy určené k celoročnímu bydlení, bytové domy, provozní domy s univerzálním využitím – nebytové a kancelářské prostory.

Banka se řídí doporučeními ČNB v souvislosti s poskytováním financování retailovým subjektům, které jsou zajištěné rezidenční nemovitostí. Banka průběžně monitoruje tržní hodnotu všech zajištění, monitoruje tržní hodnotu zajištění získaného při kontrole adekvátnosti opravných položek na ztráty ze snížení hodnoty a v případě nutnosti požaduje dodatečné zajištění v souladu s příslušnou smlouvou. Výše zajištění vykazovaného k jednotlivým pohledávkám nepřevyšuje jejich účetní hodnotu.

Rozdělení hrubé výše úvěrů podle hodnoty zajištění

31. 12. 2025

mil. Kč	Úvěry s vyšší hodnotou zajištění než pohledávka		Úvěry s nižší hodnotou zajištění než pohledávka	
	Účetní hodnota úvěrů	Reálná hodnota zajištění	Účetní hodnota úvěrů	Reálná hodnota zajištění
Úvěry a pohledávky za klienty	457 557	1 142 256	5 133	3 829
Celkem	457 557	1 142 256	5 133	3 829

31. 12. 2024

mil. Kč	Úvěry s vyšší hodnotou zajištění než pohledávka		Úvěry s nižší hodnotou zajištění než pohledávka	
	Účetní hodnota úvěrů	Reálná hodnota zajištění	Účetní hodnota úvěrů	Reálná hodnota zajištění
Úvěry a pohledávky za klienty	418 237	1 096 094	4 579	3 274
Celkem	418 237	1 096 094	4 579	3 274

Úvěry s nižší hodnotou zajištění, než pohledávka představují úvěry:

- kde došlo k čerpání úvěru na základě návrhu na vklad a vzniknul tak časový nesoulad mezi vznikem pohledávky a vznikem zástavního práva,
- kde vzrostla původní výše pohledávky a překročila hodnotu zajištění (například nezajištěné naběhlé příslušenství k plně zajištěné jistině pohledávky z úvěru),
- kde hodnota zajištění v průběhu času klesla,
- kde zajištění bylo již realizováno nebo nedošlo k zápisu zajištění do katastru nemovitostí.

Ostatní finanční nástroje nejsou zajištěny.

Posuzování snížení hodnoty pohledávek

Banka se řídí účetním standardem IFRS 9 a používá tedy pro vyčíslení snížení hodnoty pohledávek koncept očekávané ztráty.

Portfolio se člení do tří Stupňů (Stage), přičemž při rozřazování úvěrů do jednotlivých Stupňů je zohledněno významné zvýšení úvěrového rizika od počátečního zaúčtování úvěru, zda jsou splátky jistiny či úroků v prodlení déle než 90 dní nebo jsou známy problémy s likviditou dané protistrany, zhoršení úvěruschopnosti, která je promítnuta ve vyšším PD (pravděpodobnost selhání) klienta nebo porušení původních podmínek smlouvy.

Za účelem vyhodnocení, zda došlo k výraznému zvýšení úvěrového rizika od počátečního poskytnutí úvěru vedoucí k přesunu úvěru ze Stupně 1 do Stupně 2, byl pro staging vyvinut symetrický víceúrovňový přístup (z angl. MTA – multitier approach). Pro úvěrová portfolia využívá Banka komplexní indikátory zachycující relevantní informace o riziku s těmito úrovněmi:

1. PD po dobu životnosti (z angl. lifetime) k datu reportingu je rovno nebo převyšuje zbývajících PD po dobu životnosti k datu poskytnutí úvěru o 200 %;
2. Expozici je poskytnuta úleva při finančních potížích (Forbearance) včetně tzv. nakažení napříč jednotlivými expozicemi klienta;
3. Expozice je v prodlení více než 30 dní;
4. Expozice je na tzv. watchlistu (seznam sledovaných expozic se zvýšeným úvěrovým rizikem, které (zatím) nejsou klasifikovány jako nevýkonné a které podléhají zvýšenému monitoringu a kontrole);
5. Kolektivní vyhodnocení – manuální přesun založený na expertním posouzení informací o budoucím sociálním, politickém, regionálním a ekonomickém vývoji, které nejsou zohledněny v PD modelech.

Víceúrovňový přístup je tzv. kaskádový přístup. To znamená, že u finančního aktiva aktuálně zařazeného ve Stupni 1 začíná posouzení první úrovně. Pokud toto posouzení nevede k migraci do Stupně 2, následuje posouzení druhé úrovně a proces pokračuje postupně. Pokud žádná z úrovní nevyvolá migraci, aktivum zůstává ve Stupni 1. Kritéria pro návrat do Stupně 1 jsou plně symetrická s těmi, která se uplatňují při migraci do Stupně 2.

Víceúrovňový přístup byl v Bance upraven v roce 2024. Před rokem 2024 první úroveň porovnávala 12měsíční Basel PD, druhá úroveň postrádala efekt tzv. nakažení a čtvrtá úroveň byla vztažena výhradně k PD ratingu 9, resp. jeho ekvivalentu.

V případě, že se pohledávka stane nevýkonnou, je přesunuta přímo do Stupně 3.

Očekávaná úvěrová ztráta (opravná položka) je vypočítána na dvanáctiměsíční bázi pro Stupeň 1 a na bázi po dobu životnosti pro Stupeň 2 a Stupeň 3.

Banka vyvinula nebo přebírala ze Skupiny modely pro různé kombinace produktu a typu protistrany, jejichž účelem je dosáhnout co nejvěrnějšího výpočtu opravných položek. Ty jsou spočteny jako součet diskontovaných součinů pravděpodobnosti selhání (PD), velikosti expozice v selhání (EAD) a ztráty plynoucí ze selhání (LGD) upravených o předpokládané splacení, a to v horizontu 12 měsíců nebo celé životnosti pohledávky v závislosti na přidělené klasifikaci. Konečná hodnota opravné položky je vypočítána jako vážený součet opravných položek ze tří různých makroekonomických scénářů. K ultimu roku 2025 a 2024 byly váhy 60 % pro základní scénář, 20 % pro optimistický scénář a 20 % pro pesimistický scénář.

Citlivost kolektivně spočtených ECL na makroekonomické scénáře ukazuje ECL dle základního scénáře v roce 2025 ve výši 548 mil. Kč (v roce 2024 535 mil. Kč). Tento výpočet je nižší o 112 mil. Kč (v roce 2024 nižší o 82 mil. Kč) dle pesimistického scénáře a vyšší o 68 mil. Kč (v roce 2024 vyšší o 55 mil. Kč) v porovnání s optimistickým scénářem. Kolektivně spočtené ECL ve výši 557 mil. Kč v roce 2025 (v roce 2024: 540 mil. Kč) jsou váženým průměrem výsledků jednotlivých scénářů. Výsledný objem kolektivně spočtených ECL zahrnuje úpravy o geopolitické a makroekonomické nejistoty (pro každý ze scénářů).

Při hodnocení kreditního rizika Banka používá tři scénáře zohledňující různé makroekonomické faktory, jejichž výsledkem je rozpětí výsledné ECL. Mezi uvažované makroekonomické ukazatele se řadí např. růst HDP, míra nezaměstnanosti, úroková míra, směnný kurz, výnos státních dluhopisů, i ceny nemovitostí a inflace.

Následující tabulka uvádí základní scénář pro tři klíčové ukazatele (růst HDP, míru nezaměstnanosti a index cen nemovitostí) pro nadcházející roky.

Makroekonomické klíčové ukazatele - základní scénář	2025	2026	2027
Míra růstu HDP	2,5 %	2,0 %	2,2 %
Míra nezaměstnanosti	3,2 %	3,2 %	3,0 %
Index cen nemovitostí	10,0 %	6,4 %	3,3 %

Ve výjimečných případech, kdy opravná položka spočtená pomocí modelu spolehlivě nereflektuje odhad očekávané úvěrové ztráty vzhledem k dostupným informacím o budoucím vývoji má management možnost opravnou položku na základě expertního názoru upravit (tzv. management overlay).

Nečerpané neodvolatelné úvěry jsou z pohledu úvěrového rizika hodnoceny a rezervy k nim jsou tvořeny stejným způsobem jako opravné položky pro úvěry.

Kvalita úvěrového portfolia

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

Částky uvedené v položce „Celkem“ představují maximální 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. 2025

mil. Kč	Instrumenty, které nejdou znehodnocené				Instrumenty, které jsou znehodnocené		Celkem
	stupeň 1		stupeň 2		stupeň 3		
	Nejsou po splatnosti	Po splatnosti 1–30 dnů	Nejsou po splatnosti	Po splatnosti 1–90 dnů	Nejsou po splatnosti	Po splatnosti	
VYBRANÁ AKTIVA							
Pokladní hotovost, pohledávky vůči centrální bance a ostatní vklady na požádání	2 035	0	0	0	0	0	2 035
Úvěry a pohledávky za bankami	5 800	0	0	0	0	0	5 800
Úvěry a pohledávky za klienty	442 478	23	16 356	596	1 917	771	462 141
– Úvěry a pohledávky za klienty (hrubá hodnota)	442 487	23	16 425	612	2 038	1 104	462 689
– Opravné položky	-9	0	-69	-16	-121	-333	-548
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	2 122	0	0	0	0	0	2 122
Celkem	452 435	23	16 356	596	1 917	771	472 098
Nevyčerpané úvěrové rámce	27 748	49	310	4	5	0	28 116

31. 12. 2024

mil. Kč	Instrumenty, které nejdou znehodnocené				Instrumenty, které jsou znehodnocené		Celkem
	stupeň 1		stupeň 2		stupeň 3		
	Nejsou po splatnosti	Po splatnosti 1–30 dnů	Nejsou po splatnosti	Po splatnosti 1–90 dnů	Nejsou po splatnosti	Po splatnosti	
VYBRANÁ AKTIVA							
Pokladní hotovost, pohledávky vůči centrální bance a ostatní vklady na požádání	226	0	0	0	0	0	226
Úvěry a pohledávky za bankami	6 108	0	0	0	0	0	6 108
Úvěry a pohledávky za klienty	409 868	0	9 351	558	1 729	781	422 287
– Úvěry a pohledávky za klienty (hrubá hodnota)	409 875	0	9 411	568	1 845	1 117	422 816
– Opravné položky	-7	0	-60	-10	-116	-336	-529
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	4 123	0	0	0	0	0	4 123
Celkem	420 325	0	9 351	558	1 729	781	432 744
Nevyčerpané úvěrové rámce	17 370	65	177	28	23	0	17 663

Banka používá třístupňový model, který zohledňuje změny úvěrové kvality od počátečního zaúčtování.

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě jsou při prvotním zaúčtování, pokud již nejsou znehodnocena, klasifikována ve Stupni 1 a opravná položka je vypočítána ve výši dvanáctiměsíčních očekávaných úvěrových ztrát. Na bázi celoživotních očekávaných úvěrových ztrát je vypočítána opravná položka pro Stupeň 2. Pokud aktivum splní definici selhání, přejde do Stupně 3.

V následující tabulce je portfolio rozděleno dle PD (pravděpodobnost selhání) ratingu. Ratingová stupnice je odstupňována v souladu s jednotným číselníkem PD platným pro KBC, který má 12 stupňů od stupně 1, který představuje nejlepší rating, po stupeň 12, který je nejhorší. Částky v tabulce níže jsou v uvedeny hrubé účetní hodnotě.

V červnu 2025 došlo k nasazení nového PD modelu a zároveň regulatorního addonu, což vedlo ke změně distribuce v PD stupních oproti předchozím rokům.

Úvěry a pohledávky za klienty

31. 12. 2025

mil. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Úvěry a pohledávky za klienty	Zastoupení v portfoliu
PD 1 (pravděpodobnost selhání 0,00 % – 0,1 %)	0	0	0	0	0,00 %
PD 2 (0,1% – 0,2%)	301 792	913	0	302 705	65,42 %
PD 3 (0,2% – 0,4%)	13 936	16	0	13 952	3,02 %
PD 4 (0,4 % – 0,8 %)	0	0	0	0	0,00 %
PD 5 (0,8 % – 1,6 %)	123 025	3 803	0	126 828	27,41 %
PD 6 (1,6 % – 3,2 %)	528	0	0	528	0,12 %
PD 7 (3,2 % – 6,4 %)	0	0	0	0	0,00 %
PD 8 (6,4 % – 12,8 %)	2 439	4 976	0	7 415	1,60 %
PD 9 (> 12,8 %)	790	7 329	0	8 119	1,76 %
Aktiva v selhání					
PD 10	0	0	2 192	2 192	0,47 %
PD 11	0	0	373	373	0,08 %
PD 12	0	0	577	577	0,12 %
Celkem	442 510	17 037	3 142	462 689	100,00 %

31. 12. 2024

mil. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Úvěry a pohledávky za klienty	Zastoupení v portfoliu
PD 1–3 (pravděpodobnost selhání 0,00 % – 0,4 %)	0	0	0	0	0,00 %
PD 4 (0,4 % – 0,8 %)	286 930	915	0	287 846	68,08 %
PD 5 (0,8 % – 1,6 %)	102 862	839	0	103 701	24,53 %
PD 6 (1,6 % – 3,2 %)	12 620	37	0	12 656	2,99 %
PD 7 (3,2 % – 6,4 %)	6 401	919	0	7 320	1,73 %
PD 8 (6,4 % – 12,8 %)	9	364	0	373	0,09 %
PD 9 (> 12,8 %)	1 053	6 906	0	7 958	1,88 %
Aktiva v selhání					
PD 10	0	0	1 985	1 985	0,47 %
PD 11	0	0	493	493	0,12 %
PD 12	0	0	484	484	0,11 %
Celkem	409 875	9 979	2 962	422 816	100,00 %

Nevyčerpané úvěrové rámce

31. 12. 2025

mil. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Budoucí aktiva z nečerpaných úvěrů	Zastoupení v portfoliu
PD 1 (pravděpodobnost selhání 0,00 % – 0,1 %)	0	0	0	0	0,00 %
PD 2 (0,1 % – 0,2 %)	7 022	23	0	7 045	25,06 %
PD 3 (0,2 % – 0,4 %)	8 973	34	0	9 007	32,03 %
PD 4 (0,4 % – 0,8 %)	0	0	0	0	0,00 %
PD 5 (0,8 % – 1,6 %)	11 416	118	0	11 534	41,02 %
PD 6 (1,6 % – 3,2 %)	269	0	0	269	0,96 %
PD 7 (3,2 % – 6,4 %)	0	0	0	0	0,00 %
PD 8 (6,4 % – 12,8 %)	84	88	0	172	0,61 %
PD 9 (> 12,8 %)	33	51	0	84	0,30 %
Aktiva v selhání					
PD 10	0	0	5	5	0,02 %
PD 11	0	0	0	0	0,00 %
PD 12	0	0	0	0	0,00 %
Celkem	27 797	314	5	28 116	100,00 %

31. 12. 2024

mil. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Budoucí aktiva z nečerpaných úvěrů	Zastoupení v portfoliu
PD 1–3 (pravděpodobnost selhání 0,00 % – 0,4 %)	0	0	0	0	0,00 %
PD 4 (0,4 % – 0,8 %)	9 808	34	0	9 843	55,72 %
PD 5 (0,8 % – 1,6 %)	2 249	30	0	2 280	12,91 %
PD 6 (1,6 % – 3,2 %)	5 172	6	0	5 178	29,31 %
PD 7 (3,2 % – 6,4 %)	136	13	0	149	0,85 %
PD 8 (6,4 % – 12,8 %)	68	70	0	137	0,78 %
PD 9 (> 12,8 %)	2	52	0	54	0,31 %
Aktiva v selhání					
PD 10	0	0	23	23	0,13 %
PD 11	0	0	1	1	0,00 %
PD 12	0	0	0	0	0,00 %
Celkem	17 435	205	23	17 663	100,00 %

Úvěrové expozice s úlevou

Opatření forbearance sestávají z úlev pro klienty čelící buď nyní, nebo pravděpodobně v blízké budoucnosti finančním obtížím, které jim znemožňují dodržet původní podmínky úvěru. Smlouvy, u kterých byla přijata opatření forbearance, a u kterých nebyla dosud splněna kritéria pro vystoupení ze stavu „forborne“, jsou označovány za forborne úvěry. Tento přístup umožňuje Bance řídit a omezit potenciální budoucí ztráty plynoucí z problémových úvěrů.

V kontextu IFRS 9 je forbearance opatření považováno za významné zvýšení kreditního rizika. Z tohoto důvodu vede příznak forbearance k reklasifikaci úvěrové expozice do Stupně 2 (v případě úvěru, který není v selhání) nebo do Stupně 3 (v případě selhání). V důsledku označení expozice jako forborne jsou opravné položky měřeny na základě celoživotních („lifetime“) očekávaných úvěrových ztrát, namísto dvanáctiměsíčních ztrát.

Minimální období, kdy je expozice označena jako „forborne“, jsou 2 roky od doby, kdy byla expozice označena jako výkonná. Po této tzv. „ochranné lhůtě“ může být forbearance příznak odstraněn. Nicméně, podle definice selhání, zůstává klient/expozice v selhání alespoň 1 rok, což v tomto případě znamená celkové prodloužení na dobu 3 let.

Změna stavu restrukturalizovaných pohledávek

mil. Kč	Pohledávka	Opravná položka
K 1. 1. 2024	2 541	-169
Nové restrukturalizované úvěry	1 114	-50
Přírůstek	135	-21
Úbytek	-392	118
Zaniklé – odpis	-5	5
Pohledávky přesunuté z kategorie – zlepšení	-417	3
K 31. 12. 2024	2 976	-114
Nové restrukturalizované úvěry	960	-47
Přírůstek	42	-18
Úbytek	-481	-327
Zaniklé – odpis	-387	387
Pohledávky přesunuté z kategorie – zlepšení	-119	1
K 31. 12. 2025	2 991	-118

Restrukturalizovaná aktiva, která nejsou po splatnosti

mil. Kč	2025	2024
Úvěry a pohledávky za klienty včetně budoucích pohledávek z nedočerpaných úvěrů	2 314	2 363

Výnosy z úroků z restrukturalizovaných úvěrů a pohledávek za rok končící 31. 12. 2025 dosáhly výše 104 mil. Kč (2024: 91 mil. Kč).

Opravné položky a rezervy

Výpočet očekávaných úvěrových ztrát je uveden v detailu v části 2. Účetní postupy (g) Znehodnocení finančních aktiv. Výše očekávaných úvěrových ztrát je předmětem zpětného testování (backtesting) na pravidelné bázi.

31. 12. 2025

mil. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
VYBRANÁ AKTIVA				
Úvěry a pohledávky za klienty (hrubá hodnota)	442 510	17 037	3 142	462 689
– Opravné položky	-9	-85	-454	-548
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	442 501	16 952	2 688	462 141
Rezervy	4	2	3	9
Nevyčerpané úvěrové rámce	27 797	314	5	28 116

31. 12. 2024

mil. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
VYBRANÁ AKTIVA				
Úvěry a pohledávky za klienty (hrubá hodnota)	409 875	9 979	2 962	422 816
– Opravné položky	-7	-70	-452	-529
Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	409 868	9 909	2 510	422 287
Rezervy	2	3	6	11
Nevyčerpané úvěrové rámce	17 435	205	23	17 663

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.

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.

Finanční pozice a peněžní toky Banky podléhají riziku změny tržních úrokových sazeb, což je vyvoláno nesouladem v časové struktuře úrokové citlivých položek na aktivní a pasivní straně výkazu finanční pozice.

Základní metodou pro odhad a sledování expozice Banky vůči úrokovému riziku je kromě metody Basis Point Value (dále jen „BPV“) také kumulativní gap. Hodnoty ukazatelů BPV a kumulativních gapů jsou týdne a měsíčně sledovány, přičemž limitní výši odpovídající akceptovatelnému riziku stanovuje představenstvo Banky. Metoda BPV je založena na výpočtu změny současné hodnoty při paralelním posunu výnosové křivky o +10 bp.

Metoda BPV zohledňuje aktiva a pasiva včetně úrokových peněžních toků v časovém rozložení určeném jejich splatností, resp. přeceněním. Řízení úrokového rizika prostřednictvím kumulativního gapu je založeno na vyhodnocení předmětného pásma se zohledněním výsledku rozdílů (gapu) aktiv a pasiv ve všech předešlých pásmech.

Ve shodě s metodikou mateřské společnosti se mezi pasivní položky promítají simulované peněžní toky z kapitálových fondů (dle schválené časové struktury) a odhad čerpání schválených úvěrů.

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 úrokové citlivých aktiv a pasiv (aktiva a pasiva jsou řazena do jednotlivých časových pásmech podle přecenění nebo splatnosti) při různých scénářích posunu výnosové křivky. Dopad do současné hodnoty bilance Banky pro každý jednotlivý úrokový scénář by neměl překročit limitní hranici hodnoty kapitálu Banky. Vedle základního stresového testování Banka provádí dále zátěžové testy pro rozšířenou kohortu zátěžových scénářů pro pokrytí pohybu křivky mimo regulatorně definované scénáře odlehklých hodnot.

Pro řízení úrokového rizika Banky, vznikajícího z neobchodních činností nebo z vývoje aktiv a závazků, které jsou zařazeny v bankovní knize Banky, používá oddělení Řízení aktiv a pasiv (ALM) finanční deriváty. Úrokové riziko vzniká, jestliže úrokové citlivé pohledávky mají lhůty splatnosti či parametry přecenění odchylné od souvztažných úrokově citlivých závazků. Cílem Banky v oblasti řízení úrokového rizika v bankovní knize je snížit strukturální úrokové riziko, a tím i kolísání čistých úrokových toků. Primárním nástrojem řízení úrokového rizika Banky je řízení závazků tak, aby jejich parametry splatnosti, resp. přecenění, odpovídaly parametrům souvztažných úrokově citlivých pohledávek. Dalšími nástroji řízení úrokového rizika Banky jsou úrokové swapy. Banka v současnosti využívá jak zajištění peněžních toků, tak zajištění reálné hodnoty [poznámka 14; poznámka 2 (c)] prostřednictvím zajišťovacích finančních derivátů.

Následující tabulka shrnuje hodnoty kumulativního gapu a celkového BPV, které se používají pro operativní sledování a řízení úrokového rizika a dokumentují expozici Banky vůči úrokovému riziku.

[illegible]

31. 12. 2024

mld. Kč	1M	2M	3M	4M	5M	6M	7M	8M	9M	10M	11M	1Y	
	-2	-11	-16	-20	-20	-23	-24	-21	-23	-21	-18	-15	
	2Y	3Y	4Y	5Y	6Y	7Y	8Y	9Y	10Y	15Y	20Y	25Y	30Y
Kumulativní GAP*	-13	-7	-4	-2	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0
Celkové BPV (mil. Kč):	-28												

Banka sleduje také citlivost vlastního kapitálu, kterou představuje změna v přecenění úrokových swapů 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. K 31. 12. 2025, resp. 2024 Banka s výjimkou úrokových swapů pro zajištění reálné hodnoty nedržela finanční instrumenty přeceňované do vlastního kapitálu, které by při pohybu výnosových křivek hodnotu vlastního kapitálu ovlivnily.

Dohledový test odlehklých hodnot ekonomické hodnoty kapitálu (SOT EVE) je regulatorně definovaný ukazatel pro řízení úrokového rizika bankovní knihy na základě platných EBA/GL/2022/14 Obecných pokynů Evropského orgánu pro bankovníctví upřesňující kritéria pro identifikaci, hodnocení, řízení a snižování rizik vyplývajících z případných změn v úrokových sazbách a posouzení a monitorování rizika úvěrového rozpětí u investičního portfolia institucí. Jedná se o ukazatel změny čisté současné hodnoty úrokově citlivých nástrojů po dobu jejich zbývajících splatností v důsledku pohybů úrokových sazeb. Ukazatel SOT EVE odráží změnu hodnoty úrokově citlivých nástrojů po dobu jejich zbývajících splatností v poměru vůči kapitálu Tier 1. Pro ukazatel SOT EVE se aplikuje šest scénářů odlehklých hodnot (paralelní nárůst úrokové křivky +200bps, paralelní pokles úrokové křivky -200 bps, steepner, flattener, pokles krátkého konce úrokové křivky, nárůst krátkého konce úrokové křivky). Reportován je výsledek nejhoršího scénáře.

Dohledový test odlehklých hodnot čistého úrokového výnosu (SOT NII) je regulatorně definovaný ukazatel pro řízení úrokového rizika bankovní knihy na základě platných EBA/GL/2022/14 Obecných pokynů Evropského orgánu pro bankovníctví upřesňující kritéria pro identifikaci, hodnocení, řízení a snižování rizik vyplývajících z případných změn v úrokových sazbách a posouzení a monitorování rizika úvěrového rozpětí u investičního portfolia institucí. Jedná se o ukazatel změny očekávané budoucí ziskovosti v daném časovém horizontu (1 rok) vyplývajících z pohybu úrokových sazeb a zahrnuje úrokové výnosy a náklady. Ukazatel SOT NII odráží změnu očekávané budoucí ziskovosti na ročním horizontu vyplývajících z pohybu úrokových sazeb v poměru vůči kapitálu Tier 1. Pro ukazatel SOT NII se aplikují dva scénáře odlehklých hodnot (paralelní nárůst úrokové křivky +200 bps, paralelní pokles úrokové křivky -200 bps). Reportován je výsledek nejhoršího scénáře.

V následující tabulce jsou uvedeny výsledky nejhoršího scénáře, jak je požadováno ve standardním dohledovém výkaznictví pro ČNB. Nejhorší scénář je definován jako scénář, který má největší dopad na % kapitálu Tier 1.

		2025	2024
SOT EVE	v % Tier 1 kapitálu	-3,2	-6,9
	v mil. CZK	-2 026	-3 827
	scénář	paralelní nárůst úrokové křivky (+200 bps)	paralelní nárůst úrokové křivky (+200 bps)
SOT NII	v % Tier 1 kapitálu	-0,8	-0,6
	v mil. CZK	-494	-338
	scénář	paralelní pokles úrokové křivky (-200 bps)	paralelní pokles úrokové křivky (-200 bps)

Všechny výsledky jsou výrazně pod hranicí -15 % kapitálu Tier 1 pro SOT EVE and -5 % kapitálu Tier 1 pro SOT NII na individuální úrovni, kterou monitoruje ČNB.

Riziko předčasného splacení

Riziko předčasného splacení je riziko, že klienti či protistrany Banky splatí své závazky nebo si vyžádají splacení svých vkladů dříve, než se očekávalo, což Bance způsobí finanční ztrátu (například předčasné splacení hypotéky s fixní sazbou při poklesu úrokových měr).

Riziko předčasného splacení bankovních produktů je pravidelně sledováno a vyhodnocováno v rámci řízení úrokového rizika Banky. Jsou aplikovány nástroje vedoucí k jeho omezení, a to především v oblasti hypotečních úvěrů.

(G) RIZIKO LIKVIDITY A ANALÝZA SPLATNOSTI

Likviditní riziko a řízení financování

Likviditní riziko je riziko, že Skupina nebude schopna efektivně dostat svým současným i budoucím očekávaným i neočekávaným peněžním tokům a požadavkům na zajištění, aniž by negativně ovlivnila svůj běžný provoz. Likviditní riziko a financování jsou řízeny centrálně na úrovni Skupiny. S cílem sesouladit interní přístup k řízení s regulačními požadavky a v návaznosti na schválení ze strany ČNB, Skupina vytvořila likviditní podskupinu. Likviditní podskupina, jak je definovaná v Regulaci pro kapitálovou přiměřenost (CRR), se skládá ze společností ČSOB a ČSOB Hypoteční banka, od června 2021 včetně ČSOB Stavební spořitelny. K omezení tohoto rizika Skupina používá nástroje operativního a strategického řízení likvidity.

Operativní řízení likvidity

Cílem operativního řízení likvidity je zajistit hladké zpracování aktuálních platebních povinností Skupiny v českých korunách stejně jako v ostatních měnách a zároveň minimalizovat přidružené náklady. Operativní likvidita je založena na projekci peněžních toků s výhledem až na deset pracovních dní pro českou korunu a na jeden den pro ostatní měny. Pro Hypoteční banku je relevantní řízení pozice v české koruně.

Banka v případě potřeby, na denní bázi, využívá pro řízení likvidity kontokorent u ČSOB, který je do výše 12 mld. Kč. Splacení probíhá vydáním HZL.

Řízení financování

Aktuální vývoj likvidity se může lišit od prognózy ALM likvidity. Skupina může řešit nepříznivý vývoj likvidity několika způsoby. Obvykle Skupina mění svou investiční politiku např. snížením podílu reinvestovaných závazků v hotovosti a využitím likvidity ze splatných bondů pro jiné účely. V případě náhlého poklesu likvidity si Skupina může půjčit na trhu prostřednictvím repo operací nebo využít regulační repo nástroje (od ČNB nebo ECB). Schopnost vyrovnat se s nepříznivým vývojem likvidity je pravidelně ověřována pomocí zátěžových scénářů.

Od října 2015 Skupina vykazuje hodnotu ukazatele LCR (Liquidity Coverage Ratio), jenž poměří objem likvidních aktiv vůči očekávanému čistému peněžnímu odtoku během následujících 30 dnů za vážných krizových podmínek.

Ukazatel LCR se v letech 2025 a 2024 vyvíjel následovně:

(%)	2025	2024
31. března	130,2	196,1
30. června	130,3	148,2
30. září	128,0	145,4
31. prosince	141,6	153,3

Ukazatel LCR je pravidelně sledován a reportován regulátorovi a vrcholovému managementu Hypoteční banky.

Strategické řízení likvidity

Cílem strategického řízení likvidity je zajistit dostatečné finanční zdroje pro aktivity Skupiny ve střednědobém a dlouhodobém horizontu. Pro řízení strategické pozice likvidity používá skupina i další ukazatele kromě NSFR. NSFR je monitorován na měsíční bázi a výsledky jsou pravidelně reportovány vrcholovému managementu Hypoteční banky a Skupiny. NSFR je také čtvrtletně reportován regulátorovi.

Ukazatele NSFR se v letech 2025 a 2024 vyvíjely následovně:

(%)	2025	2024
31. března	179,9	179,5
30. června	167,8	177,8
30. září	167,2	178,7
31. prosince	173,1	174,8

Kromě interně definovaných limitů musí Skupina rovněž splňovat regulační limity na bázi povinných minimálních rezerv uložených u ČNB. V současnosti se limit rovná výši 4 % klientských vkladů.

Následující tabulka představuje analýzu smluvních nediskontovaných peněžních toků z finančních aktiv a závazků.

31. 12. 2025

mil. Kč	Do 1 měsíce	1–3 měsíce	3–12 měsíců	1–5 let	Více než 5 let	Celkem
FINANČNÍ AKTIVA						
Pokladní hotovost, pohledávky vůči centrální bance a ostatní vklady na požádání	2 035	0	0	0	0	2 035
Úvěry a pohledávky za bankami	2	144	393	2 681	4 046	7 266
Úvěry a pohledávky za klienty	2 969	5 613	25 489	135 432	539 300	708 803
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	104	240	506	1 345	55	2 250
Jiná aktiva	13	11	17	0	0	41
Finanční aktiva celkem	5 123	6 008	26 405	139 458	543 401	720 395
FINANČNÍ ZÁVAZKY						
Závazky vůči bankám	394	0	0	0	0	394
Závazky vůči klientům	1	0	0	0	0	1
Závazky z dluhových cenných papírů	6 330	16 607	75 841	243 923	107 791	450 492
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	28	38	972	1 586	18	2 642
Jiné závazky	894	70	84	14	0	1 062
z toho: závazky z Leasingu (IFRS 16)	0	0	8	10	0	18
Finanční závazky celkem	7 647	16 715	76 897	245 523	107 809	454 591
Nevyčerpané úvěrové rámce	28 116	0	0	0	0	28 116
Budoucí závazky z bonusů klientům	0	0	1	3	179	183
Čistá výše finančních aktiv / závazků (-)	-30 640	-10 707	-50 493	-106 068	435 413	237 505

31. 12. 2024

mil. Kč	Do 1 měsíce	1–3 měsíce	3–12 měsíců	1–5 let	Více než 5 let	Celkem
FINANČNÍ AKTIVA						
Pokladní hotovost, pohledávky vůči centrální bance a ostatní vklady na požádání	226	0	0	0	0	226
Úvěry a pohledávky za bankami	1	149	403	2 681	4 586	7 820
Úvěry a pohledávky za klienty	2 574	5 068	22 885	120 707	471 844	623 078
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	-2	1 884	451	1 908	153	4 394
Jiná aktiva	22	10	22	0	0	54
Finanční aktiva celkem	2 821	7 111	23 761	125 296	476 583	635 572
FINANČNÍ ZÁVAZKY						
Závazky vůči bankám	221	0	0	0	0	221
Závazky vůči klientům	1	0	0	0	0	1
Závazky z dluhových cenných papírů	2 280	9 645	58 103	242 939	119 118	432 085
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	4	-808	-150	-1 826	-61	-2 841
Jiné závazky	659	51	76	18	0	804
z toho: závazky z Leasingu (IFRS 16)	0	0	6	15	0	21
Finanční závazky celkem	3 165	8 888	58 029	241 131	119 057	430 270
Nevyčerpané úvěrové rámce	17 663	0	0	0	0	17 663
Budoucí závazky z bonusů klientům	0	0	6	10	195	211
Čistá výše finančních aktiv / závazků (-)	-18 007	-1 777	-34 274	-115 845	357 331	187 428

Následující tabulka představuje analýzu očekávaných splatností aktiv a závazků.

31. 12. 2025

mil. Kč	Do 1 roku	Více než 1 rok	Celkem
AKTIVA			
Pokladní hotovost, pohledávky vůči centrální bance a ostatní vklady na požádání	2 035	0	2 035
Úvěry a pohledávky za bankami	420	5 380	5 800
Úvěry a pohledávky za klienty	38 810	423 331	462 141
Přecenění na reálnou hodnotu u portfoliově zajišťovaných položek	-153	-342	-495
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	648	1 474	2 122
Jiná aktiva	41	477	518
Aktiva celkem	41 801	430 320	472 121
ZÁVAZKY			
Závazky vůči bankám	394	0	394
Závazky vůči klientům	1	0	1
Závazky z dluhových cenných papírů	105 724	296 018	401 742
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	1 777	798	2 575
Rezervy	9	3	12
Závazek z odložené daně	7	31	38
Závazek ze splatné daně	42	0	42
Jiné závazky	1 048	14	1 062
Závazky celkem	109 002	296 864	405 866
Čistá výše aktiv / závazků (-)	-67 201	133 456	66 255

31. 12. 2024

mil. Kč	Do 1 roku	Více než 1 rok	Celkem
AKTIVA			
Pokladní hotovost, pohledávky vůči centrální bance a ostatní vklady na požádání	226	0	226
Úvěry a pohledávky za bankami	428	5 680	6 108
Úvěry a pohledávky za klienty	33 936	388 351	422 287
Přecenění na reálnou hodnotu u portfoliově zajišťovaných položek	-50	-1 264	-1 314
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	1 080	3 043	4 123
Pohledávka ze splatné daně z příjmu	32	0	32
Jiná aktiva	53	556	609
Aktiva celkem	35 705	396 366	432 071
ZÁVAZKY			
Závazky vůči bankám	221	0	221
Závazky vůči klientům	1	0	1
Závazky z dluhových cenných papírů	67 620	301 404	369 024
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	1 436	1 323	2 759
Rezervy	11	2	13
Závazek z odložené daně	6	57	63
Jiné závazky	785	19	804
Závazky celkem	70 080	302 805	372 885
Čistá výše aktiv / závazků (-)	-34 375	93 561	59 186

Skupina řídí riziko likvidity a riziko financování na úrovni Likviditní podskupiny. Samostatný výkaz likviditního profilu aktiv a závazků Banky neposkytuje plně vypovídající obraz o její skutečné likviditní pozici. Operační i strategické řízení likvidity je realizováno na úrovni Likviditní podskupiny, kde je likvidní pozice dlouhodobě udržována na konzervativní úrovni a zajištěna dostatečnou úrovní likviditních rezerv.

(H) OPERAČNÍ RIZIKO

Operační riziko je ve Skupině definováno v souladu s regulací jako riziko ztrát vyplývajících z neadekvátnosti nebo selhání interních procesů, lidí a systémů nebo externích událostí. Operační rizika zahrnují rizika právní, riziko podvodu a rizika daňová. Při stanovování náchylnosti k těmto událostem operačního rizika se bere v úvahu i reputační dopad.

Rámec řízení operačních rizik

Rámec řízení operačních rizik definuje standardy pro vytváření a udržování silného kontrolního prostředí napříč skupinou KBC. Definuje požadovanou správu, organizaci a hlavní procesy řízení rizik za účelem:

- podpory strategických cílů Banky, které jsou převedeny do rizikového apetitu na operační riziko, a které se zaměřují na klienta a udržitelný rozvoj v rychle se měnícím prostředí a v prostředí rostoucí digitalizace (v každodenních činnostech i v případech reakce na kritické situace),
- splnění regulatorních požadavků i očekávání dohledu.

V rámci řízení operačního rizika rozlišujeme 4 hlavní kategorie:

1. Identifikaci rizika
2. Měření rizika
3. Reakce na riziko
4. Reporting

Proces řízení operačního rizika začíná identifikací rizik, která vznikají v rámci Skupiny, a hodnocením její zranitelnosti ve vztahu k potenciálním rizikům, která ještě nenastala. Řízení operačních rizik se primárně zaměřuje na klíčová rizika a nejvýznamnější rizikové oblasti z hlediska potenciálních ztrát, obchodního a reputačního dopadu. Hodnocení zahrnuje rozdělení rizik a událostí operačního rizika z pohledu jejich dopadu (tj. míra efektu události operačního rizika v případě jejího výskytu, která může být finanční i nefinanční) a pravděpodobnosti jejich výskytu. Hodnocení rizika je doprovázeno rozhodnutím odpovědného manažera, např. akceptováním rizika nebo jeho zmírnění zavedením vhodných kontrolních opatření a/nebo převedením rizika na třetí strany a/nebo pojištěním rizik. Události operačního rizika, kterým nelze zabránit, mohou být také ošetřeny procesem řízení kontinuity podnikání.

Odpovědnost za řízení operačních rizik

Základním cílem je zakomponovat řízení operačních rizik jako nedílnou součást rozhodování obchodních útvarů. Řízení operačních rizik je podporováno Vrchním ředitelem pro řízení rizik a Risk funkcí.

Útvar pro řízení nefinančního rizika (NFR)

NFR provádí řídicí a monitorovací činnost v oblasti operačního rizika a v oblasti řízení kontinuity podnikání a je odpovědné za reporting v oblasti řízení nefinančního rizika. To zahrnuje koordinaci, implementaci metodiky, zajištění nezávislých kontrol, asistenci obchodním útvarům a školení. Ostatní rizika týkající se operačních rizik jsou koordinována speciálními útvary, jako jsou IRM, Compliance, Právní služby a Daně.

Útvar pro řízení informačních rizik (IRM)

IRM ČSOB provádí řídicí a monitorovací činnost v oblasti informačních rizik a je odpovědné za reporting v oblasti informačních rizik.

Manažeři pro řízení lokálních operačních rizik („LORMové“)

LORMové přímo asistují liniíovému managementu v obchodních útvarech v oblasti nefinančních rizik. Úlohou LORMů je monitoring a analýza výskytu, včetně prevence událostí operačních rizik, informačních rizik a kontinuity podnikání. Dále spolupracují při tvorbě a inovaci pracovních postupů, implementace procesů banky s cílem optimalizovat operační riziko a předcházet jim ve svěřené oblasti. Vedle častého vzájemného kontaktu jsou prostřednictvím NFR pořádána pravidelná čtvrtletní setkání LORMů za účelem zvyšování odbornosti a výměny zkušeností.

Základní nástroje identifikace a řízení operačních rizik

Sběr událostí operačního rizika

Sběr interních dat je metoda sledování utrpěných/potenciálních ztrát, které banka zaznamenala/utrpěla v důsledku výskytu operačního rizika. Tato metoda je důležitá pro odhad očekávaných ztrát v budoucnu.

Data o událostech operačního rizika slouží k reportingu vůči regulátorovi a managementu. Zároveň jsou důležitým zdrojem informací o nedostacích v kontrolním prostředí. Kromě toho slouží také jako vstup do modelů k odhadu budoucích ztrát.

Banka sbírá data jak o přímých a nepřímých ztrátách, tak o událostech, které mohly mít potenciálně dopad do zisku, ale z nějakého důvodu k němu nedošlo – tyto události jsou označovány jako near miss. K registraci dat o událostech operačního rizika slouží aplikace GLORY.

Deep Dive (DD)

Deep Dive je metoda k identifikaci a k ohodnocení inherentních a reziduálních rizik ve vybraném procesu nebo jeho části. Zpravidla se využívá v případě, že ve vybraném procesu či jeho části nebyla dosud identifikována rizika, případně jsou jiné důvody vedoucí k přehodnocení rizik. DD je doporučena metodou v případech, kdy došlo například k neočekávanému nárůstu událostí operačních rizik, překročení rizikového apetitu nebo opakovanému porušení Key Risk Indikátorů.

NAPP a proces změnového řízení

NAPP (New and Active Product Process) zajišťuje, aby všechny produkty a služby nabízené klientům a všechny procesy orientované na klienta prošly nejprve důkladným posouzením rizik. Působnost NAPP se vztahuje na všechny subjekty ČSOB působící ve finančním sektoru nebo jednající jako zprostředkovatelé finančních služeb a všechny jejich produkty, služby a procesy s dopadem na externího klienta.

Kromě NAPP je také využíván proces změnového řízení pokrývající ostatní změny nesouvisející se zaváděním nových produktů. Každá materiální změna musí být analyzována z pohledu identifikace rizik a dále řízena podle platných pravidel.

Řízení rizika třetích stran

Riziko třetích stran vyplývá z možných problémů týkajících se kontinuity, integrity a/nebo kvality činností zadávaných třetím stranám nebo prováděných třetími stranami. Specifickou oblastí je pak řízení outsourcingu, které podléhá zvláštní regulaci. Outsourcingem se obecně označuje jakékoli smluvní ujednání mezi ČSOB a poskytovatelem služeb (bez ohledu na to, zda se jedná o společnost skupiny ČSOB či KBC, nebo externí firmu), na základě kterého poskytovatel služby průběžně provádí proces, službu nebo aktivitu, kterou by jinak ČSOB vykonávala nebo mohla vykonávat sama.

Outsourcing se dělí na kritický a nevýznamný, přičemž o záměru využívat kritický outsourcing je třeba s předstihem informovat regulátora. Konečnou zodpovědnost za rizika spojená s outsourcovanou činností nelze přenést na třetí stranu.

Řízení kontinuity činností

Zajištění kontinuity činností je postaveno na dvou hlavních pilířích:

- **Proaktivní přístup (prevence)**

V rámci proaktivního přístupu jsou nastavovány strategie, taktiky a procesy k řešení možných nestandardních situací. Základem je analýza rizik jednotlivých činností, jejímž cílem je definování hrozeb, pravděpodobnost jejich uskutečnění a dopadů, tedy stanovení rizik a jejich závažnosti. Na základě této analýzy se definují plány na zajištění kontinuity činností pro případ vzniku nestandardních situací (vždy pro 4 hlavní scénáře).

- **Reaktivní přístup (krizové řízení)**

V rámci reaktivního přístupu jsou řešeny vzniklé krizové situace. Podle závažnosti dopadů nestandardních a krizových situací se volí daná úroveň krizového řízení.

Rizikové scénáře

Před tím, než je identifikován rizikový apetit, jsou každoročně vyhotoveny tzv. rizikové scénáře, a to v souladu s metodikou KBC Group (tzv. Global risk scan). Jedná se o rizikovou analýzu, jejíž cílem je identifikovat největší finanční i nefinanční rizika. Do úvahy jsou brány všechny typy rizik, nicméně do finálního výsledku jsou vzaty do úvahy pouze nejzávažnější scénáře, bez ohledu na typ rizika.

Výsledek rizikových scénářů, tj. zda případnou hrozbu akceptovat, neakceptovat, odvrátit ji, může vést ke změně obchodních plánů. Mimo jiné tento výsledek slouží pro určování rizikového apetitu v rámci strategického plánování.

Risk and control inventories (RCI)

RCI obsahují přehled aktivit napříč jednotlivými procesy společnosti, ucelený obraz souvisejících materiálních operačních rizik včetně vyhodnocení efektivit kontrol ošetřujících tato rizika a reakcí na ně.

Měření operačního rizika

Základním cílem měření rizik je kvantifikace jeho dopadu. Dopady jednotlivých rizik jsou promítnuty do celkové rizikové expozice ČSOB. Ta je měřena pomocí tzv. rizikových indikátorů.

Stupnice dopadu rizik

Pro stanovování úrovně dopadu inherentního i reziduálního rizika se používá uniformní čtyřúrovňová stupnice (low-medium-high-critical risk). Celkový dopad rizika se posuzuje dle finančního i nefinančního vyjádření a je posuzován z hlediska pravděpodobnosti jeho výskytu.

Key Risk Indicators (KRI)

Klíčové rizikové indikátory jsou metriky, které informují o stavu kontrolního prostředí v rámci vybraného procesu. Indikátor se váže na konkrétní klíčové riziko a musí min. obsahovat: vlastníka, limit překročení, frekvenci měření, způsob měření, na koho je překročení eskalováno, na jaké riziko se indikátor váže.

Měření rizikové expozice – GORA report (Group Operational Risk Alignment)

Způsob stanovení rizikové expozice oproti definovanému Rizikovému apetitu stanovuje tzv. GORA měření, které je výstupem celoskupinového KBC projektu. GORA report zahrnuje měření rizikové expozice pro dané kategorie operačního rizika pomocí kombinace kvantitativního a kvalitativního přístupu.

Schvalování a reakce na operační rizika

Konečnou odpovědnost za řízení operačního rizika má liniový management, který v jím řízených útvech zajišťuje dodržování stanovených pracovních postupů a implementaci jednotlivých prvků řízení operačního rizika. Rizika jsou schvalována liniovým managementem podle míry jejich dopadu. Odpovědí na identifikované riziko může být akceptování rizika, jeho zmírnění zavedením vhodných kontrolních opatření (nastavením akčního plánu), a/nebo převedením rizika na třetí strany a/nebo pojištěním rizik.

Akční plány

Cílem akčního plánu je odstranění zjištěných nedostatků a tím snížení expozice vůči danému riziku. Akční plán musí obsahovat jednotlivé kroky, jejich vlastníky a časování, jak daného cíle dosáhnout. Tyto kroky musí být měřitelné a v definovaném čase dosažitelné. Pro evidenci a sledování akčních plánů slouží aplikace GRACE.

Reporting

Cílem reportingu o operačním riziku je poskytnout manažerům informaci o podstupovaném operačním riziku v takové formě, aby tuto informaci mohli využít při svém rozhodování. Útvar NFR reportuje zejm. informace o porušených platných ZT (zero tolerance), největších utrpěných/ potenciálních ztrátách způsobených operačním rizikem, překročení rizikového apetitu, statusu ICS strategií aj. V rámci ročního Internal Control Statement reportu dochází k hodnocení vnitřního kontrolního prostředí banky v jednotlivých obchodních liniích (tj. procesech), které jsou nezávisle posuzovány z pohledu všech tří linií obrany.

(I) ESG RIZIKA

ESG rizika (Environmental – životního prostředí, Social – sociální, Governance – správa a řízení společnosti) jsou interně definována jako jedny z klíčových rizik prostředí, ve kterém Banka působí.

- Environmentální riziko je riziko vyplývající ze změny klimatu nebo poškození životního prostředí, jakým jsou např. ztráta biologické rozmanitosti, nedostatek vody, znečištění a produkce odpadů.
- Sociální riziko je riziko vyplývající z měnících se očekávání a požadavků ohledně vztahů se zaměstnanci, dodavateli, klienty a komunitami, které společnost ovlivňuje.
- Riziko v oblasti správy a řízení je riziko vyplývající z měnících se očekávání týkajících se správy a řízení společnosti, práv akcionářů, transparentnosti, boje proti korupci apod.

ESG rizika se stále více prolínají i s tradičními rizikovými oblastmi, jako je úvěrové riziko, tržní riziko, operační riziko a riziko ztráty dobré pověsti, tzv. reputační riziko. Banka tento trend důkladně monitoruje a pevně začleňuje řízení ESG rizik do již existujících interních procesů týkajících se identifikace rizik, stanovení rizikového apetitu, měření, zátěžového testování, analýzy a reportování.

Přístup k řízení ESG rizik, který Banka uplatňuje, je podrobně popsán v pravidelně zveřejňované Zprávě o rizicích skupiny KBC.

4 Kapitál

Kapitálová přiměřenost

Kapitálová přiměřenost stanovuje finanční sílu a stabilitu instituce. Porovnává množství kapitálu finanční instituce s její expozicí vůči rizikům, především riziku možného poklesu hodnoty aktiv.

Jedním z rizik, které jsou spojené s kapitálovou přiměřeností (neboli také solventností) je riziko, že by kapitálová základna Banky mohla klesnout pod přijatelnou úroveň. V praxi to znamená ověřování úrovně kapitálové přiměřenosti oproti příslušným minimálním regulatorním a interním požadavkům a její aktivní řízení.

Řízení kapitálu

Kapitálová přiměřenost Banky je kalkulována a vykazována na základě údajů podle účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a všech platných regulatorních požadavků. Regulatorní požadavky na výši kapitálové přiměřenosti byly v průběhu celého roku 2025 a 2024 s dostatečnou rezervou splněny. Tato skutečnost potvrzuje velmi silnou kapitálovou pozici Banky.

Mezi hlavní cíle řízení kapitálu a kapitálové přiměřenosti Banky patří zajištění souladu s externě uloženými požadavky na kapitál a solidních poměrových ukazatelů podporujících obchodní činnosti Banky a maximalizujících hodnotu pro akcionáře.

V souladu s požadavky legislativy na kapitálovou přiměřenost byl v Bance implementován systém vnitřně stanoveného kapitálu (ICAAP). ICAAP zohledňuje také rizika, kterým bude nebo by mohla být Banka vystavena a pokrývá jak současnou, tak budoucí situaci v oblasti kapitálové přiměřenosti. K tomuto účelu slouží čtyřletá prognóza kapitálových požadavků a dostupného kapitálu ke krytí rizik, jak z pohledu regulatorního, tak i ekonomického. Prognóza pracuje jak se základním scénářem, který bere v úvahu předpokládaný vnitřní a vnější růst, tak i s dalšími alternativními scénáři. Banka také používá ostatní nástroje požadované Přířem 2, především v oblasti plánování kapitálu, zátěžového testování a strategie řízení rizika.

Podle evropské směrnice a nařízení (CRD/CRR) je zákonná minimální hodnota ukazatele vysoce kvalitního celkového kapitálu stanovena na úrovni 8 % rizikově vážených aktiv (včetně kmenového kapitálu na minimální úrovni 4,5 %). Nad uvedené minimální požadavky udržují instituce tyto kapitálové rezervy: bezpečnostní kapitálovou rezervu 2,5 %, kapitálovou rezervu pro jiné systémově významné instituce, rezervu ke krytí systémového rizika a proticyklickou rezervu. Banka promítla tyto požadavky do pravidelného řízení rizik a kapitálu.

Banka řídí a upravuje kapitálovou strukturu s ohledem na změny ekonomických podmínek a rizikový profil svého podnikání. V zájmu udržení optimální kapitálové struktury může Banka upravovat výši dividendy vyplácené akcionářům, výplatu kapitálu akcionářům či emitovat kapitálové nástroje.

V rámci implementace systému vnitřně stanoveného kapitálu (ICAAP) byl v KBC Bank ve spolupráci s Československou obchodní bankou, a. s. vyvinut interní kapitálový model (ICM – internal capital model), který zahrnuje i Banku. Model je více rizikově senzitivní a umožňuje dekompozici podstupovaného kreditního rizika do několika kategorií, jako jsou riziko selhání, migrační riziko, tzv. single-name risk, sektorová a regionální koncentrace a diverzifikační efekty. Model byl představen regulátorům a schválen.

Od 28. června 2021 musí Banka splňovat požadavek na minimální hodnotu ukazatele pákový poměr ve výši 3 %. Banka tento požadavek splnila k 31. prosinci 2025 a 31. prosinci 2024 s dostatečnou rezervou.

Od 1. ledna 2022 musela Banka splňovat Minimální požadavek na kapitál a způsobilé závazky (MREL) na mezitímní úrovni stanovené ČNB. Tento požadavek vzrostl na konečnou úroveň od 1. ledna 2024. Banka řídí svou pozici způsobilých závazků dle MREL regulace společně s řízením výše kapitálu a řízením expozice na základě ukazatele pákový poměr. Banka tento požadavek splnila k 31. prosinci 2025 a 31. prosinci 2024 s dostatečnou rezervou.

Následující tabulka zobrazuje kapitál, kapitálové požadavky a kapitálovou přiměřenost Banky k 31. 12. 2025 a k 31. 12. 2024:

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	Účetní hodnota	Účetní hodnota
Kapitál – Tier 1	62 472	55 470
Kapitál – Tier 2	0	0
Kapitál celkem	62 472	55 470
Kapitálové požadavky	8 374	8 844
Rizikově vážená aktiva	104 673	110 550
Kapitálová přiměřenost	59,68 %	50,18 %
Způsobilé závazky	0	0
Pákový poměr	13,01 %	12,41 %

5 Významné účetní předpoklady a odhady

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, více v sekci 3 Řízení rizik (c) Úvěrové riziko.

Vliv geopolitických a dalších nově vznikajících rizik na znehodnocení finančních nástrojů

V průběhu roku Banka průběžně posuzovala hlavní makroekonomická a geopolitická rizika a aktualizovala hodnocení dopadů těchto rizik a jejich nepříznivý vliv na její úvěrové portfolio.

Na konci roku 2025 banka evidovala z důvodu ASSA (Automated Stress Sector Analyzer) modelu ve spotřebitelském segmentu pouze zanedbatelné vlivy geopolitických rizik a nejistot s minimální výší zaúčtovaných ECL ve výši 4 mil. Kč (rok 2024: bez dopadu do ECL).

Očekávaná splatnost úvěrů

Smluvní splatnost úvěrů se může lišit od jejich skutečně očekávané splatnosti z důvodu především předčasných splátek. Při aplikaci efektivní úrokové míry na úvěrovém portfolio, Banka vychází z historických dat, na základě kterých, odhaduje očekávanou dobu splatnosti úvěrů. Banka pravidelně monitoruje změny v datech, které mohou mít vliv na změnu hodnot očekávané doby splatnosti v úvěrovém portfolio. V závislosti na výsledcích Banka případně upravuje dobu, po kterou jsou do výkazu o úplném výsledku amortizovány jednotlivé složky efektivního úrokového výnosu.

Očekávaná doba splatnosti může být závislá na změně ve vývoji úrokových sazeb na hypotečním trhu. V konečném důsledku je ovlivněna především mimořádnými splátkami klientů a v případě nesplacených pohledávek dobou jejich řešení.

Reálná hodnota finančních instrumentů

Pokud nelze určit reálné hodnoty finančních aktiv a finančních závazků vykázaných ve výkazu finanční pozice z aktivních trhů, jsou jejich reálné hodnoty určeny využitím různých oceňovacích technik, které zahrnují použití matematických modelů. V případech, kdy je to možné, jsou vstupy do těchto modelů brány z pozorování trhů. Pokud to však není možné, je třeba při stanovení reálných hodnot použít určitý stupeň odborného odhadu. Při tomto posouzení je třeba brát v úvahu likviditu, kredit a modelové vstupy, jako jsou korelace a volatilita finančních nástrojů uzavřených na delší období.

Další informace jsou uvedeny v bodu 25.

6 Výnosy z úroků a podobné výnosy

mil. Kč	2025	2024
ÚROKOVÉ VÝNOSY S EFEKTIVNÍ ÚROKOVOU MÍROU		
Úroky z úvěrů a pohledávek za klienty	15 303	13 100
Úroky z úvěrů a pohledávek za bankami	290	301
Zajišťovací deriváty	794	3 178
	16 387	16 579

Součástí úrokových výnosů byly i výnosy z úroků ze znehodnocených úvěrů a pohledávek, které za rok končící 31. 12. 2025 dosahovaly výše 116 mil. Kč (2024: 93 mil. Kč).

Součástí úrokových výnosů z úvěrů a pohledávek jsou i provize časově rozlišené a vykázané jako úprava efektivní úrokové míry úvěru, která má za následek snížení úrokových výnosů. Tato úprava z provizí za spřízněnými stranami dosáhla v roce 2025 z provizí vyplacených ČSOB 364 mil. Kč (2024: 270 mil. Kč) a z provizí vyplacených ČSOB Stavební spořitelně, a.s. 28 mil. Kč (2024: 23 mil. Kč).

Úroky ze zajišťovacích derivátů jsou čisté úroky z úrokových swapů sloužících pro zajištění reálné hodnoty portfolia úvěrů. Všechny byly uzavřeny s ČSOB.

V roce 2025 výnosy z úroků zahrnovaly 290 mil. Kč od ČSOB z pohledávek za bankami (2024: 301 mil. Kč).

Náklady na úroky a podobné náklady

mil. Kč	2025	2024
ÚROKOVÉ NÁKLADY S EFEKTIVNÍ ÚROKOVOU MÍROU		
Úroky ze závazků z dluhových cenných papírů	13 161	12 915
Úroky ze závazku vůči bankám	48	58
Zajišťovací deriváty	-392	606
	12 817	13 579
OSTATNÍ ÚROKOVÉ NÁKLADY		
Úroky z nájmu	1	1
Celkem	12 818	13 580

Náklady na úroky ze závazků z dluhových cenných papírů v roce 2025 vůči ČSOB činily 13 127 mil. Kč (2024: 12 888 mil. Kč), vůči ČSOB Advisory 16 mil. Kč (2024: 4 mil. Kč) a vůči ČSOB Pojišťovně 18 mil. Kč (2024: 23 mil. Kč).

Náklady na úroky ze závazků vůči bankám v roce 2025 a 2024 jsou nákladové úroky z ČSOB kontokoretního účtu. Úroky ze zajišťovacích derivátů jsou čisté úroky z úrokových swapů sloužící k zajištění vydaných cenných papírů. Všechny byly uzavřeny s ČSOB.

Úroky z nájmu v roce 2025 vůči ČSOB byly 1 mil. Kč (2024: 1 mil. Kč).

7 Výnosy a náklady z poplatků a provizí

mil. Kč	2025	2024
Poplatky z úvěrových produktů	106	104
Provize z prodeje skupinových produktů	75	78
Výnosy z poplatků a provizí celkem	181	182
Provize za zprostředkování a prodej produktů Banky	148	86
Ostatní poplatky a provize	31	18
Náklady na poplatky a provize celkem	179	104
Čistý zisk z poplatků a provizí	2	78

Výnosy z poplatků a provizí v roce 2025 zahrnovaly 75 mil. Kč od ČSOB Pojišťovny (2024: 78 mil. Kč).

Náklady na poplatky a provize v roce 2025 vůči ČSOB zahrnovaly 42 mil. Kč (2024: 34 mil. Kč) a vůči ČSOB Stavební spořitelně 7 mil. Kč (2024: 2 mil. Kč).

8 Čistý zisk/(ztráta) z finančních nástrojů ukazovaných u reálné hodnotě

mil. Kč	2025	2024
Čistý zisk/(ztráta) z přecenění zajišťované položky	2 259	2 851
Čistý zisk/(ztráta) z přecenění zajišťovacích derivátů	-2 197	-2 722
	62	129

Protistranou všech zajišťovacích derivátů byla ČSOB, veškeré zisky a ztráty se tedy týkají mateřské společnosti.

9 Správní náklady

mil. Kč	2025	2024
Náklady na zaměstnance	137	126
Marketing a public relations	5	6
Odpisy nehmotných aktiv, pozemků, budov, zařízení a práv k užívání pronajatého majetku (poznámka 15)	142	143
Náklady na výpočetní techniku, spoje a zpracování zásilek	101	89
Náklady na pronájem	1	1
Náklady na právní služby, poradenství, audit	9	5
Ostatní náklady na budovy	5	4
Příspěvek do Fondu pro řešení krize	22	95
Jiné správní náklady	307	300
z toho: outsourcing	293	282
pojištění	10	10
ostatní	4	8
	729	769

Správní náklady vůči spřízněným stranám

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
NÁKLADY NA VÝPOČETNÍ TECHNIKU, SPOJE A ZPRACOVÁNÍ ZÁSILEK		
Náklady na IT služby		
ČSOB	8	7
KBC Global Services	12	5
CBCB - CZECH BANKING CREDIT BUREAU, A.S.	5	4
První certifikační autorita, a.s.	1	0
NÁKLADY NA OPERATIVNÍ PRONÁJEM		
ČSOB	1	1
JINÉ SPRÁVNÍ NÁKLADY		
Ostatní služby		
ČSOB	293	282

Položka Ostatní služby vůči ČSOB je tvořena náklady na služby outsourcingu.

Náklady na zaměstnance

mil. Kč	2025	2024
Mzdy a platy	85	78
Platy a jiné krátkodobé výhody vrcholného managementu	10	10
Penzijní připojištění a podobné náklady	3	2
Sociální, zdravotní a zákonné pojištění	32	29
z toho: důchodové pojištění	20	18
Rezerva na restrukturalizaci	2	2
Ostatní náklady na zaměstnance	5	5
	137	126

Statistika zaměstnanců

mil. Kč	2025	2024
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	72	69
Počet členů představenstva	4	4
Počet členů dozorčí rady	3	3
Počet členů výboru pro audit	3	3

Mzdy a odměny členů statutárních orgánů zahrnují příjmy spojené s výkonem funkce člena statutárního orgánu.

10 Změny ve snížení hodnoty aktiu

Banka vykazovala následující opravné položky a rezervy k aktivům:

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Opravná položka k úvěrům a pohledávkám za klienty (poznámka 13)	548	529
Celkem opravné položky k finančním aktivům	548	529
Opravná položka na nehmotný majetek	57	0
Celkem opravné položky k ostatním aktivům	57	0
Celkem opravné položky	605	529
Rezervy na nečerpané úvěrové rámce (poznámka 19)	9	11
Celkem rezervy	9	11

Změnu stavu opravných položek k finančním aktivům lze analyzovat takto:

mil. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
K 1. 1. 2024	22	181	592	795
Zvýšení opravných položek – nové úvěry a pohledávky	3	8	9	20
Změny v úvěrovém riziku, které nevedou ke změně stupně	-17	-60	-45	-122
Změny v úvěrovém riziku vedoucí ke změně stupně	0	-43	-1	-44
Změny opravných položek z důvodu restrukturalizace	0	-6	46	40
Snížení opravných položek z důvodu odúčtování aktiva	-1	-10	-75	-86
Změny opravných položek – odpisy	0	0	-74	-74
K 31. 12. 2024	7	70	452	529
Zvýšení opravných položek – nové úvěry a pohledávky	7	4	3	14
Změny v úvěrovém riziku, které nevedou ke změně stupně	-4	-6	11	1
Změny v úvěrovém riziku vedoucí ke změně stupně	-1	24	38	61
Změny opravných položek z důvodu restrukturalizace	0	-1	44	43
Snížení opravných položek z důvodu odúčtování aktiva	0	-6	-32	-38
Změny opravných položek – odpisy	0	0	-62	-62
K 31. 12. 2025	9	85	454	548

Změnu stavu rezerv lze analyzovat takto:

mil. Kč	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	Celkem
K 1. 1. 2024	8	4	39	51
Zvýšení rezerv – nové úvěry a pohledávky	2	2	0	4
Změny v úvěrovém riziku, které nevedou ke změně stupně	0	1	-2	-1
Změny v úvěrovém riziku vedoucí ke změně stupně	0	0	0	0
Snížení rezerv z důvodu odúčtování úvěrového rámce	-8	-4	-31	-43
K 31. 12. 2024	2	3	6	11
Zvýšení rezerv – nové úvěry a pohledávky	18	2	0	20
Změny v úvěrovém riziku, které nevedou ke změně stupně	-16	-1	-4	-21
Změny v úvěrovém riziku vedoucí ke změně stupně	0	-1	2	1
Snížení rezerv z důvodu odúčtování úvěrového rámce	0	-1	-1	-2
K 31. 12. 2025	4	2	3	9

mil. Kč	2025	2024
Čisté zvýšení (-) / snížení (+) rezerv	2	40
Čisté zvýšení (-) / snížení (+) opravných položek k finančním aktivům	-18	276
Čisté zvýšení (-) / snížení (+) opravných položek k ostatní aktivům	-57	0
Inkasa z dříve odepsaných pohledávek	6	7
Odpisy a čistá ztráta z postoupení pohledávek	-61	-78
Ztráty (-) ze snížení hodnoty aktiv	-128	245

11 Daň z příjmů

mil. Kč	2025	2024
Zisk před zdaněním	2 781	2 692
Daň při uplatnění daňové sazby 21 %	584	565
Výnosy nepodléhající zdanění – daňový efekt	-13	-40
Daňově neuznatelné náklady – daňový efekt	36	29
Splatná daň z příjmů ve výši 21 %	607	554
Odložený daňový (výnos) / náklad	-21	12
Daň z příjmů	586	566
Efektivní daňová sazba	21,07 %	21,03 %

Čistá odložená daňová pohledávka / závazek zahrnuje následující položky:

mil. Kč	2025	2024
ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK		
Efekt daňových odpisů	72	81
	72	81
ODLOŽENÁ DAŇOVÁ POHLEDÁVKA		
Dohadné položky na správní náklady	6	6
Odložená daňová pohledávka na opravné položky k nehmotnému majetku	12	0
Odložená daňová pohledávka na opravné položky na úvěrová rizika	9	9
Odložená daňová pohledávka z rezerv na nečerpané úvěrové rámce	3	3
	30	18
Čistý odložený daňový (-) závazek / (+) pohledávka	-42	-63

Čistý odložený daňový (-) závazek / (+) pohledávka

mil. Kč	2025	2024
Počáteční stav	-63	-51
VLIV NA VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT		
Změna ve zrychlených daňových oprávkách	9	6
Změna ve výši opravných položek na nehmotný majetek	12	0
Změna ve výši opravných položek na úvěrová rizika	0	-10
Změna ve výši rezerv na nečerpané úvěrové rámce	0	-8
Konečný stav	-42	-63

Sazba daně z příjmu právnických osob pro rok 2025 a 2024 činila 21 %.

Odložená daň z příjmu je vypočtena ze všech přechodných rozdílů při použití závazkové metody s uplatněním sazby ve výši 21 %. Předpokládaná výše odložené daně realizovatelné do dvanácti měsíců činí 6 mil. Kč k 31. 12. 2025 (31. 12. 2024: 6 mil. Kč).

V roce 2022 byla schválena mimořádná daň z neočekávaných zisků pro společnosti v bankovním sektoru. U nadměrných zisků činí efektivní daňová sazba 79 % (19 % standardní korporátní daň + 60 % mimořádná daň), která platí pro velké banky v období 2023 až 2025. Pro Banku není tato daň dle nastavených podmínek aplikovatelná.

Od 1. 1. 2024 vešla v platnost v souladu s legislativou Evropské Unie zákonná povinnost implementovat dorovnávací daň. Celá skupina KBC je tak subjektem podléhajícím této dani. Česká republika implementovala pravidla pro lokální dorovnávací daň ve své legislativě, na Banku však tato legislativa nebude mít žádný finanční dopad, protože její efektivní daň významně přesahuje minimální úroveň 15 % požadovanou předpisem.

12 Pokladní hotovost, pohledávky vůči centrální bance a ostatní układy na požádání

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Ostatní vklady u centrální banky	0	215
Běžné účty u bank	2 035	11
	2 035	226

Veškeré běžné účty Banky jsou vedeny u ČSOB.

13 Úvěry a pohledávky za bankami

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Termínované vklady u bank	5 800	6 108
	5 800	6 108

Veškeré termínové vklady Banky jsou vedeny u ČSOB, která k 31. 12. 2025 i k 31. 12. 2024 měla následující ratingy:

2025

Ratingová agentura	Dlouhodobý rating	Výhled	Krátkodobý rating
Moody's	A1	stabilní	P-1
S&P	A+	stabilní	A-1

2024

Ratingová agentura	Dlouhodobý rating	Výhled	Krátkodobý rating
Moody's	A1	stabilní	P-1
S&P	A+	stabilní	A-1

Úvěrové riziko vůči této protistraně Banka považuje za nevýznamné.

14 Úvěry a pohledávky za klienty

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Hypoteční úvěry	462 680	422 806
Úvěry ostatní	9	10
Opravné položky k úvěrům a pohledávkám za klienty (poznámka 10)	-548	-529
	462 141	422 287

Banka má v evidenci přijaté zástavy k poskytnutým hypotečním úvěrům ve výši 453 295 mil. Kč k 31. 12. 2025 (31. 12. 2024: 415 328 mil. Kč). Tyto zástavy se sestávaly téměř výhradně z nemovitostí a úvěrové pohledávky má jimi Banka zajištěny. Nemovitosti jsou oceněny reálnou hodnotou a evidovány v nižší z částek reálné hodnoty a celkové výše pohledávky, kterou zajišťují. Hodnota zajištění k pohledávkám ve stupni 3 je ve výši 2 846 mil. Kč (31. 12. 2024: 2 588 mil. Kč).

Úvěry spřízněným stranám

Úvěry a pohledávky za klienty zahrnují tyto úvěry spřízněným stranám:

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
VEDENÍ BANKY:		
Členové představenstva	21	22
Vedoucí zaměstnanci Banky	2	9
Celkem	23	31

K poklesu úvěrů za vedoucími zaměstnanci Banky v roce 2025 došlo vlivem změny organizační struktury.

Hodnota zástav k hypotečním úvěrům poskytnutým spřízněným osobám dosáhla výše 23 mil. Kč k 31. 12. 2025 (31. 12. 2024: 31 mil. Kč).

15 Finanční deriváty

Banka používá úrokové swapy výhradně k zajištění úrokového rizika. Úrokový swap představuje dohodu dvou stran o výměně peněžních toků odvozených z dohodnutých úrokových sazeb a z příslušné nominální hodnoty. Všechny zajišťovací deriváty jsou stejně jako zajišťované položky denominovány výhradně v CZK.

Banka účtuje v souladu se skupinovou účetní politikou o obezřetnostní úpravě tržní hodnoty derivátů. Tento obezřetnostní přístup upravuje reálnou hodnotu přeceňovaných derivátů v souladu s IFRS 13 – Fair Value Measurement.

Finanční deriváty pro zajištění reálné hodnoty

Banka využívá úrokové swapy k zajištění úrokového rizika, které vzniká z pohybu reálných hodnot vydaných hypotečních zástavních listů, které vycházejí ze změn bezrizikové swapové výnosové křivky. Úrokový swap mění pevný obdržení úrok za placený variabilní. Banka zajišťuje vydané hypoteční zástavní listy na individuální bázi.

Banka využívá konstrukci zajištění úrokového rizika pramenícího ze změn reálné hodnoty portfolia úvěrů s pevnou úrokovou sazbou, které vycházejí ze změn bezrizikové výnosové křivky. Úrokové riziko je efektivně zajištěné úrokovým swapem, který mění pevný placený úrok za získávaný variabilní úrok.

V průběhu roku 2025 a 2024 nebyla pozorována významná neefektivita v zajišťovacích vztazích zajišťujících reálnou hodnotu. Vyčíslení částečné neefektivity je blíže popsáno v poznámce 8.

V tabulce níže je nominální hodnota a změna v reálné hodnotě u zajišťovacích derivátů a zajišťovaných položek v rámci zajištění reálné hodnoty.

mil. Kč	31. 12. 2025			31. 12. 2024		
	Nominální hodnota	Reálná hodnota	Změna reálné hodnoty	Nominální hodnota	Reálná hodnota	Změna reálné hodnoty
ZAJIŠŤOVACÍ DERIVÁTY S Kladnou REÁLNou HODNOTOU						
Aktiva						
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou (zajištění reálné hodnoty)	466	2 125	2 125	790	4 190	4 190
Zajišťované položky (zajištění reálné hodnoty)	47 521	48 187	-862	72 974	74 476	-1 901
Pasiva						
Zajišťované položky (zajištění reálné hodnoty)	41 288	43 213	1 263	62 461	65 939	2 289
ZAJIŠŤOVACÍ DERIVÁTY SE ZÁpornou REÁLNou HODNOTOU						
Aktiva						
Zajišťované položky (zajištění reálné hodnoty)	107 023	107 585	2 285	60 056	61 042	2 392
Pasiva						
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou (zajištění reálné hodnoty)	1 713	2 511	2 511	1 381	2 697	2 697
Zajišťované položky (zajištění reálné hodnoty)	3 790	4 026	-226	7 775	8 105	-305

Strategie řízení rizik, strategie užívání finančních nástrojů a využívání zajišťovacího účetnictví k dosažení cílů řízení úrokových rizik jsou popsány v poznámkách 2 a 3. Analýza splatnosti podle naběhlé hodnoty (diskontovaných peněžních toků a časového rozlišení) a nediskontovaných peněžních toků (z pohledu likvidity) je v poznámce 3 (g).

Rozdíly mezi hodnotami reálných hodnot v níže uvedené tabulce a ve výkazu finanční pozice jsou způsobeny obezřetnostními úpravami hodnoty derivátů používaných dle skupinové metodiky, které nejsou součástí hodnocení efektivity zajišťovacích vztahů – Market Value Adjustment.

mil. Kč	31. 12. 2025		31. 12. 2024	
	Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou
Deriváty k zajištění reálné hodnoty	2 125	2 511	4 190	2 697
Market value adjustment	-3	64	-67	62
Celkem	2 122	2 575	4 123	2 759

Přehled nominálních hodnot zajišťovacích finančních derivátů podle zbývajících smluvní splatnosti k 31. prosinci 2025 a 2024:

31. 12. 2025

mil. Kč	Do 1 měsíce	1–3 měsíce	3–12 měsíců	1–5 let	Více než 5 let	Celkem
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou (zajištění reálné hodnoty)	0	1 000	17 750	68 225	2 300	89 275
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou (zajištění reálné hodnoty)	7 450	12 250	36 000	52 600	800	109 100
Celkem	7 450	13 250	53 750	120 825	3 100	198 375

31. 12. 2024

mil. Kč	Do 1 měsíce	1–3 měsíce	3–12 měsíců	1–5 let	Více než 5 let	Celkem
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou (zajištění reálné hodnoty)	750	7 150	25 400	97 475	5 450	136 225
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou (zajištění reálné hodnoty)	1 600	7 100	7 250	48 450	2 050	66 450
Celkem	2 350	14 250	32 650	145 925	7 500	202 675

Protistranou pro všechny transakce se zajišťovacími finančními deriváty byla ČSOB.

16 Nehmotná aktiva a budovy a zařízení

Nehmotná aktiva

mil. Kč	Software	Interně vyvíjený software	Ostatní	Celkem
K 1. 1. 2024				
Pořizovací cena	394	1 151	32	1 577
Oprávky	-352	-622	-32	-1 006
Zůstatková hodnota	42	529	0	571
ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2024				
Počáteční zůstatková hodnota	42	529	0	571
Přírůstky	0	75	0	75
Odpisy	-23	-99	0	-122
Konečná zůstatková hodnota	19	505	0	524
K 31. 12. 2024				
Pořizovací cena	393	1 226	27	1 646
Oprávky	-374	-721	-27	-1 122
Zůstatková hodnota	19	505	0	524
ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2025				
Počáteční zůstatková hodnota	19	505	0	524
Přírůstky	7	90	0	97
Odpisy	-15	-108	0	-123
Opravné položky	0	-57	0	-57
Konečná zůstatková hodnota	11	430	0	441
K 31. 12. 2025				
Pořizovací cena	398	1 315	25	1 738
Oprávky	-387	-828	-25	-1 240
Opravné položky	0	-57	0	-57
Zůstatková hodnota	11	430	0	441

Budovy a zařízení

mil. Kč	Aktivum z práva k užívání	Zařízení	Ostatní	Celkem
K 1. 1. 2024				
Pořizovací cena	61	83	4	148
Oprávky	-38	-60	-2	-100
Zůstatková hodnota	23	23	2	48
ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2024				
Počáteční zůstatková hodnota	23	23	2	48
Přírůstky	1	3	1	5
Snížení stavu	-1	0	0	-1
Vyřazení	0	0	0	0
Opravná položka	1	0	0	1
Odpisy	-6	-15	0	-21
Konečná zůstatková hodnota	18	11	3	32
K 31. 12. 2024				
Pořizovací cena	59	87	5	151
Oprávky	-41	-76	-2	-119
Zůstatková hodnota	18	11	3	32
ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2025				
Počáteční zůstatková hodnota	18	11	3	32
Přírůstky	3	21	1	25
Snížení stavu	0	-14	-4	-18
Vyřazení	0	14	2	16
Odpisy	-6	-12	-1	-19
Konečná zůstatková hodnota	15	20	1	36
K 31. 12. 2025				
Pořizovací cena	61	93	1	155
Oprávky	-46	-73	0	-119
Zůstatková hodnota	15	20	1	36

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

Kategorii budovy představují technická zhodnocení na pronajatých budovách, která má Banka ve svém majetku a která odepisuje.

Zůstatková hodnota aktiva z práva k užívání k 31. 12. 2025 ve výši 12 mil. Kč (31. 12. 2024: 14 mil. Kč). představuje pronájem budovy centrály od ČSOB.

17 Ostatní aktiva

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dohadné účty aktivní	12	21
Ostatní pohledávky	12	11
	24	32

Dohadné účty aktivní k 31. 12. 2025 jsou vůči ČSOB Pojišťovně ve výši 9 mil. Kč (31. 12. 2024: 10 mil. Kč).

18 Závazky vůči bankám

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Závazky splatné na požádání	394	221
	394	221

Všechny závazky splatné na požádání jsou vůči ČSOB.

19 Závazky z dluhových cenných papírů

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Vydané HZL s pevnou úrokovou mírou	273 573	235 101
Vydané HZL s pohyblivou úrokovou mírou	127 804	133 153
Přecenění zajišťované položky v rámci zajištění reálné hodnoty	365	770
	401 742	369 024

Z celkového objemu hypotečních zástavních listů k 31. 12. 2025 vlastnily ČSOB 400 928 mil. Kč (2024: 365 768 mil. Kč), ČSOB Advisory 0 mil. Kč (2024: 2 029 mil. Kč) a ČSOB Pojišťovna 448 mil. Kč (2024: 457 mil. Kč).

U všech emisí je úroková sazba odvozená ze swapových sazeb v příslušném časovém tenoru s příslušnou rizikovou příirážkou odpovídající stejnému časovému tenoru.

Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy představující právo na splacení dlužné částky, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem (náhradní krytí). Pohledávky z hypotečních úvěrů však nepředstavují zajištění hypotečního zástavního listu ve smyslu zástavní smlouvy či jiného podobného smluvního vztahu. Výše řádného krytí k 31. 12. 2025 činila 399 338 mil. Kč (31. 12. 2024: 365 588 mil. Kč).

Závazky z dluhových cenných papírů představují zároveň závazky z finanční činnosti.

mil. Kč	
Závazky z finanční činnosti	Dluhové cenné papíry
K 1. 1. 2024	345 855
Vydání dluhových cenných papírů*	69 500
Splacení dluhových cenných papírů	-46 250
Placený úrok a ostatní transakční náklady	-12 641
Změna přecenění zajišťované položky v rámci zajištění reálné hodnoty	-89
Změny v časovém rozlišení úrokových nákladů a ostatní	12 649
K 31. 12. 2024	369 024
Vydání dluhových cenných papírů*	88 350
Splacení dluhových cenných papírů	-55 900
Placený úrok a ostatní transakční náklady	-13 512
Změna přecenění zajišťované položky v rámci zajištění reálné hodnoty	-405
Změny v časovém rozlišení úrokových nákladů a ostatní	14 185
K 31. 12. 2025	401 742

*) Položka Vydání dluhových cenných papírů je v Přehledu o peněžních tocích ponížena o odměnu ČSOB za vydání emise, která je součástí transakčních nákladů a činí 35 mil. Kč k 31. 12. 2025 (31. 12. 2024: 28 mil. Kč).

20 Rezervy

Rezerva k nevyčerpaným úvěrovým rámcům bude použita k případnému krytí úvěrové ztráty.

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
REZERVY NA NEČERPANÉ ÚVĚROVÉ RÁMCE		
Stupeň 1	4	2
Stupeň 2	2	3
Stupeň 3	3	6
	9	11
REZERVY NA RESTRUKTURALIZACI	3	2

21 Ostatní závazky

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dohadné účty pasivní	216	187
Závazky z ostatních nevypořádaných finančních transakcí (platební styk, čerpání úvěru)	781	559
Závazky z nájmu	17	20
Ostatní závazky	48	38
	1 062	804

Ostatní závazky vůči spřízněným stranám:

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
DOHADNÉ ÚČTY PASIVNÍ	123	96
Nevyplacené odměny členům představenstva	8	7
Dohadné položky pasivní	115	89
ČSOB	45	41
ČSOB Pojišťovna	66	42
KBC Global Services	1	2
ČSOBS	3	4
ZÁVAZKY Z NÁJMU	13	15
ČSOB	12	15
ČSOB Leasing	1	0
OSTATNÍ ZÁVAZKY	22	2
ČSOB	22	2
	158	113

Banka neměla k 31. 12. 2025 a k 31. 12. 2024 po splatnosti žádné ostatní závazky. Všechny ostatní závazky byly finanční povahy.

22 Vlastní kapitál a ostatní fondy

Základní kapitál

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Upsaný a splacený	5 076	5 076

Emise akcií

mil. Kč	Datum zápisu do obchodního rejstříku	Nominální hodnota akcie	Počet akcií	Nominální hodnota
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
XIV. emise	11. 4. 2008	500	3 236 442	1 618
XV. emise	11. 12. 2009	500	6	0
XVI. emise	27. 4. 2011	500	5	0
XVII. emise	13. 6. 2012	500	1	0
XVIII. emise	15. 10. 2012	500	1	0
XIX. emise	6. 3. 2014	500	1	0
XX. emise	2. 4. 2015	500	1	0
XXI. emise	11. 1. 2016	500	1	0
Celkem k 31. 12. 2025			10 152 672	5 076

Všem emisím akcií byl přidělen stejný ISIN CZ0008030509.

Struktura základního kapitálu Banky zůstala k 31. 12. 2025 oproti stavu k 31. 12. 2024 nezměněna.

Akcionář

Jediným akcionářem Banky v roce 2025 i 2024 je ČSOB.

ČSOB byla k 31. 12. 2025 přímo kontrolovaná KBC Bank N.V. – její podíl v ČSOB činil 100 % (100 % k 31. 12. 2024). KBC Bank N.V. byla ke stejnému datu kontrolována skupinou KBC Group N.V. KBC Group N.V. tedy nepřímou uplatňuje konečnou kontrolu nad Bankou.

Rezervní fond

Rezervní fond lze použít pouze ke krytí ztrát banky. Od roku 2012 je rezervní fond naplněn do výše svého limitu (20 % základního kapitálu).

Ostatní kapitálové fondy

V dubnu 2025 Jediný akcionář Banky v souladu s platnou legislativou rozhodl o dobrovolném peněžitém příplatku mimo základní kapitál ve výši 7 000 mil. Kč za účelem posílení kapitálových zdrojů Banky.

Rozdělení zisku

O rozdělení zisku roku 2025 dosud nebylo rozhodnuto.

Rozdělení zisku za rok 2024 a 2023 je uvedeno v přehledu o změnách vlastního kapitálu.

Dividendy na akcii

V květnu 2025 došlo k výplatě dividendy v celkové výši 2 126 mil. Kč (2024: 981mil. Kč), dividendy na akcii představovala 209,44 Kč za rok 2024 (2023: 96,62Kč).

23 Potenciální závazky a nevyčerpané úvěrové rámce

Nevyčerpané úvěrové rámce zahrnují následující zůstatky:

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
NEVYČERPANÉ ÚVĚROVÉ RÁMCE KLIENTŮ		
Stupeň 1	24 797	17 435
Stupeň 2	314	205
Stupeň 3	5	23
	28 116	17 663

V roce 2025 a 2024 Banka neevidovala žádné nevyčerpané úvěrové rámce vůči vedoucím zaměstnancům.

24 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

mil. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024* (upraveno)
Ostatní vklady u centrální banky (poznámka 12)	0	215
Běžné účty u bank (poznámka 12)	2 035	11
	2 035	226

*) Podrobnější informace o úpravě jsou uvedeny v části 2 Významné účetní postupy bod 2(u)

25 Kompenzace finančních aktiv a finančních závazků

V následující tabulce jsou zobrazeny přehledy finančních aktiv a závazků Banky, které nebyly vzájemně započteny podle vzorových smluv o kompenzaci (master netting agreements) nebo podobných smluv.

mil. Kč				31. 12. 2025	
	Hrubá hodnota finančních aktiv a závazků	Nekompenzovaná hodnota			Celková čistá hodnota
		Finanční nástroje	Peněžní zajištění	Zajištění cennými papíry	
FINANČNÍ AKTIVA					
Nekompenzované deriváty, které mohou být vzájemně započteny podle vzorových smluv o kompenzaci	2 122	2 122	0	0	0
Celková účetní hodnota	2 122	2 122	0	0	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY					
Nekompenzované deriváty, které mohou být vzájemně započteny podle vzorových smluv o kompenzaci	2 575	2 122	0	0	453
Celková účetní hodnota	2 575	2 122	0	0	453

mil. Kč					31. 12. 2024
	Hrubá hodnota finančních aktiv a závazků	Nekompenzovaná hodnota			Celková čistá hodnota
		Finanční nástroje	Peněžní zajištění	Zajištění cennými papíry	
FINANČNÍ AKTIVA					
Nekompenzované deriváty, které mohou být vzájemně započteny podle vzorových smluv o kompenzaci	4 123	2 759	0	0	1 364
Celková účetní hodnota	4 123	2 759	0	0	1 364
FINANČNÍ ZÁVAZKY					
Nekompenzované deriváty, které mohou být vzájemně započteny podle vzorových smluv o kompenzaci	2 759	2 759	0	0	0
Celková účetní hodnota	2 759	2 759	0	0	0

Částky v obou tabulkách mohou být vzájemně započteny podle vzorových smluv o kompenzaci v souladu s International Swaps and Derivatives Association (ISDA), ačkoli Banka nemá v úmyslu vypořádat je na čisté bázi.

26 Reálná hodnota finančních aktiv a závazků

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Reálné hodnoty kotovaných finančních aktiv jsou založeny na aktuální poptávce. Pokud trh pro určité finanční aktivum není aktivní, určuje reálnou hodnotu 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, metoda diskontovaných peněžních toků a expertní metody. Reálná hodnota vkladů u centrálních bank odpovídá jejich účetní hodnotě.

V návaznosti na způsob stanovení reálné hodnoty lze rozlišit následující hierarchie reálné hodnoty:

Úroveň 1

Při ocenění se nepoužívá žádný model, využívají se zveřejněné kotace na aktivních trzích. Tržní přecenění se získává použitím cen identického aktiva či závazku, při přecenění se nepoužívá žádný model.

Banka do této kategorie nezahrnula žádné finanční nástroje.

Úroveň 2

Oceňovací techniky založené na tržních vstupech přímých nebo nepřímých. Tato kategorie zahrnuje finanční nástroje oceňované kotovanými tržními cenami pro podobné finanční nástroje, oceňované kotovanými cenami pro identické nebo podobné finanční nástroje na trzích, které jsou považovány za méně aktivní nebo oceňované jinými oceňovacími technikami, u kterých jsou všechny významné vstupy přímo nebo nepřímo pozorovány na trzích.

Banka do této kategorie zahrnuje zejména vklady u centrální banky, půjčky a úvěry na mezibankovním trhu, hypoteční zástavní listy se zbytkovou splatností do 1 roku, úrokové swapy, oceňovací rozdíl z portfoliového přecenění a oceňovací rozdíl z přecenění zajišťovaných hypotečních zástavních listů.

Úroveň 3

Oceňovací techniky založené na významných netržních vstupech. Kategorie obsahuje finanční nástroje, u kterých oceňovací techniky zahrnují vstupy, které nejsou založeny na pozorovatelných datech a u kterých mají netržní vstupy významný dopad na jejich přecenění. Přecenění těchto finančních nástrojů vychází z kotovaných tržních cen podobných finančních nástrojů, které je nutné opravit o významné netržní úpravy (zejména úvěrové rozpětí / „credit spread“) a předpoklady, které odrážejí rozdíly mezi finančními nástroji.

Banka do této úrovně zahrnuje zejména hypoteční zástavní listy se zbytkovou splatností nad 1 rok, půjčky a úvěry na mezibankovním trhu, úvěry a pohledávky za klienty.

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

mil. Kč	31. 12. 2025		31. 12. 2024	
	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota
FINANČNÍ AKTIVA				
Pokladní hotovost, pohledávky vůči centrální bance a ostatní vklady na požádání	2 035	2 035	226	226
Úvěry a pohledávky za bankami	5 800	5 781	6 108	6 363
Úvěry a pohledávky za klienty	462 141	448 984	422 287	402 627
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Závazky vůči bankám	394	394	221	221
Závazky vůči klientům	1	1	1	1
Závazky z dluhových cenných papírů	401 742	403 413	369 024	367 322

Následující tabulka uvádí rozdělení finančních nástrojů, které nejsou v rozvaze Banky vykázány ve své reálné hodnotě, podle hierarchie stanovení reálné hodnoty.

31. 12. 2025

mil. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
FINANČNÍ AKTIVA				
Pokladní hotovost, pohledávky vůči centrální bance a ostatní vklady na požádání	0	2 035	0	2 035
Úvěry a pohledávky za bankami	0	420	5 380	5 800
Úvěry a pohledávky za klienty	0	0	462 141	462 141
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Závazky vůči bankám	0	394	0	394
Závazky vůči klientům	0	1	0	1
Závazky z dluhových cenných papírů	0	106 092	295 650	401 742

31. 12. 2024

mil. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
FINANČNÍ AKTIVA				
Pokladní hotovost, pohledávky vůči centrální bance a ostatní vklady na požádání	0	226	0	226
Úvěry a pohledávky za bankami	0	428	5 680	6 108
Úvěry a pohledávky za klienty	0	0	422 287	422 287
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Závazky vůči bankám	0	221	0	221
Závazky vůči klientům	0	1	0	1
Závazky z dluhových cenných papírů	0	68 174	300 850	369 024

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

Úvěry a pohledávky za bankami

Naběhlé 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.

Závazky vůči bankám

Naběhlé hodnoty stavů na běžných účtech se ze své podstaty shodují s jejich reálnými hodnotami.

Závazky vůči klientům

Reálné hodnoty běžných účtů a termínových depozit se zbytkovou splatností do jednoho roku se blíží jejich naběhlé 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 podobnými charakteristikami a s podobnou zbytkovou splatností.

Závazky z dluhových cenných papírů

Vzhledem k tomu, že pro hypoteční zástavní listy nejsou k dispozici tržní ceny kótované na aktivním trhu, se jejich reálné hodnoty stanoví pomocí modelu diskontovaných peněžních toků, který využívá aktuálních mezibankovních úrokových sazeb a dostupných kotací (včetně srovnatelných nástrojů) nebo tržních transakcí, a to zejména pro instrumenty se zbytkovou splatností 5 let, z nichž Banka odvozuje odpovídající úvěrové rozpětí („credit spread“). U hypotečních zástavních listů se zbytkovou splatností nad 5 let je credit spread stanoven expertním odhadem.

Oceňovací model na dluhové cenné papíry používá úvěrová rozpětí v souladu s kotacemi hypotečních zástavních listů na trhu a vývojem výnosové křivky státních dluhopisů. Zároveň je model verifikován na skutečné transakce.

Finanční nástroje zajištěné v rámci zajištění reálné hodnoty

Změny reálné hodnoty u finančních nástrojů, které jsou zajištěny položkami v konstrukcích zajištění reálné hodnoty, a které se jinak nepřeceňují, jsou stanoveny pomocí metody diskontovaných peněžních toků, kde diskontním faktorem je bezriziková úroková míra odvozená z dostupných kotací na mezibankovním trhu. Banka všechno vykazuje v úrovni 2.

Deriváty

Reálné hodnoty u derivátů jsou stanoveny pomocí metody diskontovaných peněžních toků, kde diskontním faktorem je bezriziková úroková míra upravená o Market value adjustmenty odvozená z dostupných kotací na mezibankovním trhu. Banka všechno vykazuje v úrovni 2.

27 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

Zpráva představenstva společnosti ČSOB Hypoteční banka, a. s. o vztazích mezi propojenými osobami za období roku 2025

1. Ouládaná osoba

ČSOB Hypoteční banka, a.s.
Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57
IČO: 13584324
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Praze, oddíl B., vložka 3511
(dále jen "Banka")

2. Ouládající osoba

Jediným akcionářem ČSOB Hypoteční banky je Československá obchodní banka, a. s.,
Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57
IČO: 00001350,
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl BXXXVI, vložka 46
(dále také jen „ČSOB“).

Všechny akcie emitované společností ČSOB jsou vlastněny KBC Bank NV. Všechny akcie emitované společností KBC Bank NV jsou vlastněny (přímo nebo nepřímo) společností KBC Group NV, IČO: 0403.227.515 (právnícká osoba), která je v této linii konečnou spoluovládající osobou ČSOB Hypoteční banky. KBC Bank i KBC Group mají sídlo na adrese: Havenlaan 2, B-1080 Brusel, Belgické království.

3. Struktura vztahů mezi ouládající osobou a osobou ouládanou a mezi ouládanou osobou a osobami ouládanými stejnou ouládající osobou (dále jen „Propojené osoby“)

ČSOB působí jako univerzální banka v České republice. Jejím akcionářem je od roku 1999 (od roku 2007 jediným) belgická KBC Bank, která je součástí mezinárodní bankopojišťovací skupiny KBC Group. Od 1. ledna 2013 uspořádala KBC Group své aktivity na klíčových trzích do tří obchodních divizí – Belgie, Česká republika (zahrnuje všechny obchodní aktivity KBC v České republice) a Mezinárodní trhy.

ČSOB poskytuje své služby všem klientským segmentům, tj. fyzickým osobám, malým a středním podnikům, korporátním a institucionálním klientům. V retailovém bankovníctví v ČR působí ČSOB pod základními obchodními značkami – ČSOB (pobočky) a ČSOB Poštovní spořitelna (obchodní místa České pošty). ČSOB svým zákazníkům nabízí širokou škálu bankovních produktů a služeb, včetně produktů a služeb ostatních společností skupiny ČSOB.

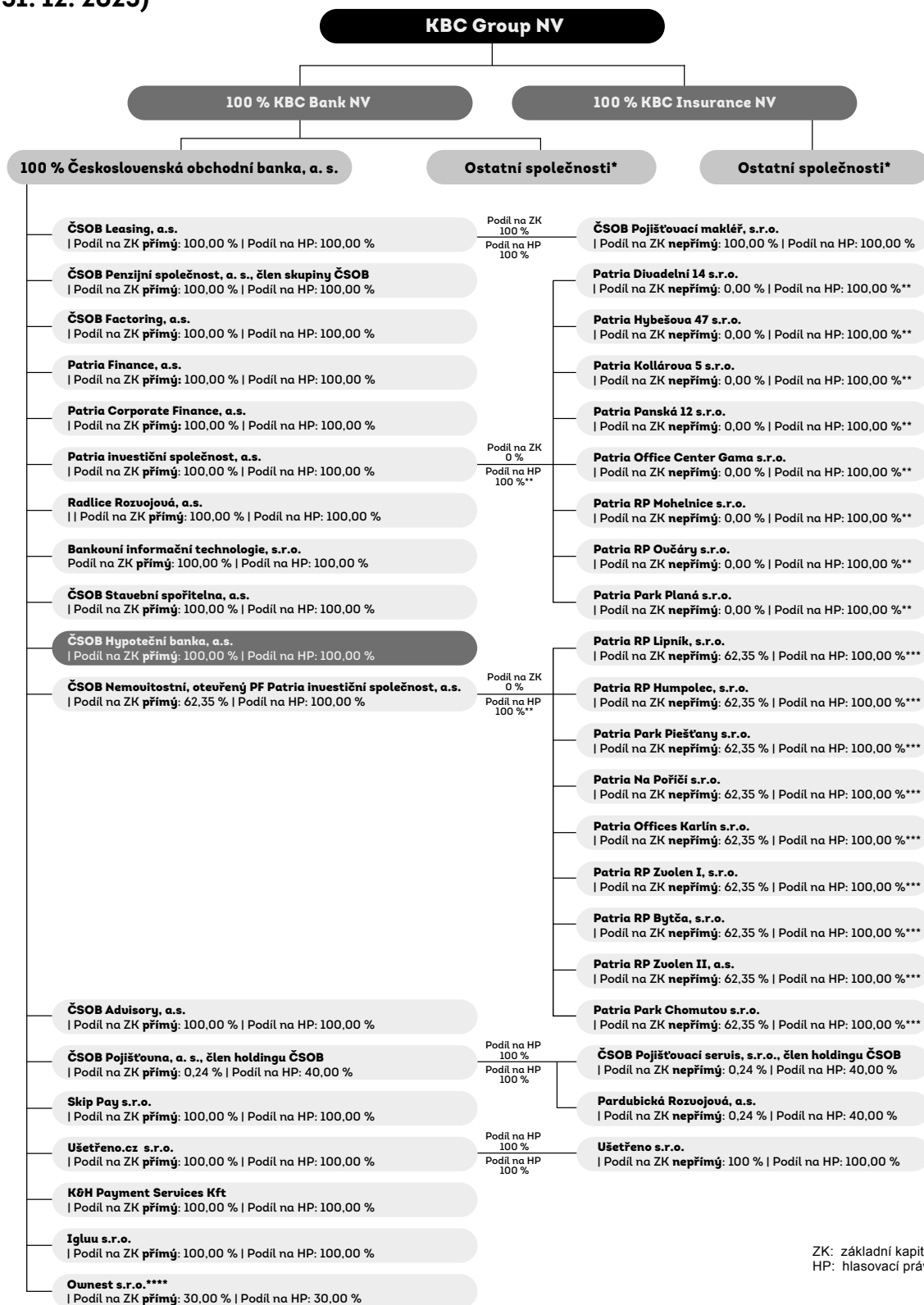
Skupina ČSOB je tvořena ČSOB a společnostmi, s nimiž je ČSOB propojena. Členy skupiny ČSOB jsou: ČSOB Advisory, a.s., ČSOB Factoring, a.s., ČSOB Pojišťovací makléř, s.r.o., ČSOB Leasing, a.s., ČSOB Penzijní společnost, a.s., člen skupiny ČSOB, ČSOB Pojišťovací servis, s.r.o., člen holdingu ČSOB, ČSOB Pojišťovna, a.s., člen holdingu ČSOB, ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Patria Corporate Finance, a.s., Patria Finance, a.s., Patria Investiční společnost, a.s., Ušetřeno s.r.o., Bankovní informační technologie, s.r.o., Ušetřeno.cz s.r.o., K&H Payment Services Kft, Skip Pay s.r.o., Igluu s.r.o., Radlice Rozvojová, a.s., Pardubická Rozvojová, a.s., Ownest s.r.o.

Do produktového portfolia skupiny ČSOB (divize Česká republika) kromě standardních bankovních služeb patří: financování potřeb spojených s bydlením (hypotéky a úvěry ze stavebního spoření), pojistné produkty, penzijní fondy, produkty kolektivního financování a správa aktiv, specializované služby (leasing a factoring), služby spojené s obchodováním s akciemi na finančních trzích.

ČSOB Hypoteční banka je zaměřena na poskytování hypotečních úvěrů fyzickým osobám a na ně navazujících úvěrů včetně služeb nezbytných k realizaci hypotečních obchodů. K financování této činnosti rovněž využívá vydávání hypotečních zástavních listů.

Zjednodušený přehled společností skupiny KBC Group vč. podílu na hlasovacích právech je uveden níže. Bližší informace jsou dostupné na www.kbc.com.

Přehled osob ovládajících Československou obchodní banku, a. s., a osob ovládaných stejnou ovládající osobou (k 31. 12. 2025)



Banka měla v rozhodném období vztahy především s následujícími propojenými osobami:

Obchodní jméno	IČO	Adresa sídla společnosti
Československá obchodní banka, a. s.	00001350	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
ČSOB Stavební spořitelna, a.s.	49241397	Radlická 333/150, 150 50 Praha 5
ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost	25677888	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
ČSOB Leasing, a.s.	63998980	Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5
ČSOB Pojišťovací makléř, s.r.o.	27151221	Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5
ČSOB Penzijní společnost, a.s., člen skupiny ČSOB	61859265	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
ČSOB Pojišťovna, a.s., člen holdingu ČSOB	45534306	Masarykovo náměstí 1458, 530 02 Pardubice - Zelené předměstí
ČSOB Pojišťovací servis, s.r.o., člen holdingu ČSOB	27479714	Masarykovo náměstí 1458, 530 02 Pardubice - Zelené předměstí
KBC Group NV Czech Branch, organizační složka	28516869	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
KBC Global Services Czech Branch	14217864	Radlická 333/150, Radlice, 150 00 Praha 5
Radlice Rozvojová, a.s.	02451221	Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5
Patria Finance, a.s.	26455064	Výmolova 353/3, Radlice, 150 00 Praha 5
Ušetřeno.cz Finanční služby, a.s.	28188667	Lomnického 1742/2a, 140 00 Praha 4 - Nusle
CBCB – Czech Banking Credit Bureau, a.s.	26199696	Štětkova 1638/18, 140 00 Praha 4 - Nusle
Igluu s.r.o.	09763465	Radlická 333/150, 150 00 Praha 5
Ownest s.r.o.	14029294	Příčná 1892/4, 110 00 Praha 1 – Nové Město

4. Úloha ovládané osoby, způsob a prostředky ovládání

Ovládání ČSOB Hypoteční banky je vykonáváno prostřednictvím rozhodování jediného akcionáře v působnosti valné hromady ve smyslu § 12 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „ZOK“). Ovládající osoba dále vykonává svůj vliv rovněž prostřednictvím svých zástupců v orgánech ČSOB Hypoteční banky, a to v limitech stanovenými právními předpisy. Za obchodní vedení ČSOB Hypoteční banky je odpovědné představenstvo. Banka dodržuje právní předpisy České republiky, které zabraňují zneužití kontroly ovládající osobou.

ČSOB jako řídící osoba uzavřela s ostatními společnostmi, spadajícími do Koncernu ČSOB (jejich aktuální přehled je k dispozici na: <https://www.csob.cz/portal/csob/o-csob-a-skupine/koncern-csob>) Koncernovou smlouvu, která stanoví koncernový zájem a vymezuje některá práva a povinnosti řízených osob v rámci předmětného podnikatelského seskupení. Dílčí oblasti jednotného řízení jsou pak vymezeny zvláštními koncernovými politikami, které jsou základními nástroji k realizaci koncernového zájmu, a které jsou vydávány představenstvem ČSOB a akceptovány ze strany řízených osob.

Banka se stala součástí Koncernu dne 1. 3. 2019.

5. Přehled jednání učiněných v rozhodném období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob

V rozhodném období nebylo učiněno žádné jednání, které bylo učiněno na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob a které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Banky, a to ani v rámci běžného obchodního styku.

Banka opakovaně uzavřela v účetním období transakce představující pohledávky a závazky s ČSOB v oblasti krátkodobých depozit určených k obchodování na peněžních trzích, jejichž hodnota překročila hranici 10 % vlastního kapitálu společnosti. Účelem tohoto jednání bylo efektivnější využití finančních prostředků v rámci Skupiny. Výše uvedené závazky vznikly z běžných transakcí a podléhají srovnatelným podmínkám (včetně úrokových sazeb a zajištění) jako transakce s třetími stranami, a tedy z titulu plnění těchto závazků Bance nevznikla žádná újma.

6. Přehled vzájemných smluv mezi propojenými osobami

Poznámka: Kde je významné a relevantní, finanční vyjádření těchto vztahů je uvedeno v účetní závěrce za rok 2025.

ZÁKLADNÍ BANKOVNÍ SLUŽBY

Účty

Banka v účetním období měla uzavřeny s ČSOB smlouvy, jejichž předmětem byly služby spojené s vedením různých druhů účtů – běžných (nostro) účtů, loro účtů, mezibankovních depozit, nezávazného kontokorentního úvěru pro účely řízení likvidity, resp. tyto služby byly 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.

Platební karty

Banka měla uzavřeny 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.

Elektronické bankovníctví

Banka v účetním období měla uzavřenu s ČSOB smlouvu o Elektronickém bankovníctví – CEB vč. dodatků, resp. tato služba byla poskytnuta v rozhodném období na základě smlouvy vzniklé v minulých účetních obdobích. Smlouva byla uzavřena za obvyklých obchodních podmínek.

Finanční trhy

Banka měla uzavřeny 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. Banka má také s ČSOB uzavřenu rámcovou smlouvu o obchodování na finančním trhu, na jejímž základě uzavírá derivátové obchody sloužící pro zajišťovací účely. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek.

Hypoteční zástavní listy

Banka měla uzavřeny v účetním období s ČSOB mandátní smlouvy o obstarání emise HZL vydaných na domácím trhu v rámci dluhopisového programu, smlouvy o správě emise a obstarávání plateb, poskytování služeb v souvislosti s evidencí cenných papírů, smlouvu o upsání a koupi hypotečních zástavních listů (ČSOB, ČSOB Pojišťovna), dohodu o zjednodušeném postupu předložení HZL administrátorovi, 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.

OSTATNÍ VZTAHY

Smlouvy o nájmu a pronájmu

Banka měla uzavřeny v účetním období s ČSOB a Radlice Rozvojovou smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání, resp. byly tyto služby poskytnuty v rozhodném období na základě smluv vzniklých i v minulých účetních obdobích. Protiplnění, která poskytly propojené osoby, spočívala v pronájmu nebo ve smluvních cenách. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv Bance nevznikla žádná újma.

Pojistné smlouvy

Banka měla uzavřeny v účetním období s ČSOB Pojišťovnou pojistné smlouvy v oblasti pojištění úvěrového portfolia (vč. dodatků) a v provozní oblasti, 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 Bance nevznikla žádná újma.

Smlouva o spolupráci - zaměstnanecké benefity

Banka má uzavřenou se společností skupiny KBC v ČR mnohostrannou smlouvu o spolupráci – poskytování benefitů zaměstnancům skupiny. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek neplynou z nich žádné nestandardní výhody, nevýhody ani dodatečná rizika.

Smlouva o spolupráci - prodej produktů a služeb

Banka měla v účetním období s ČSOB, ČSOB Stavební spořitelnou, ČSOB Pojišťovnou, ČSOB Pojišťovacím servisem, Patria Finance, Ušetřeno.cz Finanční služby, Igluu a Ownest uzavřeny smlouvy o spolupráci (respektive v účetním období poskytl propojené osoby plnění na základě smluv v minulých účetních obdobích), jejichž předmětem byla zejména spolupráce v oblasti prodeje produktů, zprostředkování prodeje produktů, podpora prodeje produktů, srovnání nabídek služeb energií, poskytnutí informací o možnosti přístupu do hypoteční zóny přes internetové bankovníctví ČSOB, zveřejňování informací na finančním internetovém portálu, zveřejňování produktů na webových stránkách, dále smlouvy o nevýhradním obchodním zastoupení (vč. zvláštního ujednání Odměňování) a smlouvy o vývoji aplikace API. Protiplnění, která poskytl propojené osoby, spočívala v prodeji produktů, spolupráci nebo smluvní provizi. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv Bance nevznikla žádná újma.

Smlouva o spolupráci v oblasti daní

Banka má uzavřenou smlouvu o společné registraci ve vztahu k DPH se společnostmi ČSOB, ČSOB Stavební spořitelna, ČSOB Asset Management investiční společnost, ČSOB Pojišťovna, ČSOB Penzijní společnost, ČSOB Advisory, Patria Finance, Patria investiční společnost, Skupina je vůči finančnímu úřadu považována za jednu samostatnou osobu. Zastupujícím členem je ČSOB.

Smlouva o spolupráci v oblasti školení

Banka má uzavřenou Smlouvu o vzájemném uznávání školení pracovníků v rámci skupiny KBC v ČR. Strany se zavazují vzájemně uznávat svým pracovníkům školení, která absolvovali u jiné ze Stran (ČSOB, ČSOB Stavební spořitelna, ČSOB Leasing, ČSOB Pojišťovna, ČSOB Pojišťovací makléř, ČSOB Penzijní společnost, ČSOB Asset Management investiční společnost, KBC Asset Management, Patria Corporate Finance, Patria Finance, Patria investiční společnost).

Smlouvy o poskytování služeb – outsourcing

Banka má uzavřenou Rámcovou smlouvu o poskytování služeb, která vymezuje základní práva a povinnosti Smluvních stran. V samostatných prováděcích smlouvách a jejich dodatcích jsou pak vymezeny rozsah a podmínky poskytovaných služeb. Banka uzavřela s ČSOB Smlouvy o poskytování služeb v oblasti zpracování provozního účetnictví, správy majetku, správy budov, vnitřního provozu, nákupu, daní, reportingu vůči regulátorovi a vůči KBC (Cognos), informační povinnosti, Výroční zprávy (vč. Zprávy o vztazích mezi propojenými osobami), kontroly účtů, podpory SAP, digitalizace dokumentů, řízení kreditního rizika, vnitřního auditu, právní podpory, compliance, řízení aktiv a pasiv (vč. metodické podpory, zástupu člena ALM na vyžádání), klientské akceptace, řízení lidských zdrojů, školení/koučování, marketingu, vztahového managementu včetně poskytnutí software, distribuce, stížnosti, retence, bankopojištění, online správy, poskytování některých IT služeb (zpracování osobních údajů, SLA pro jednotlivé aplikace nebo služby, implementační procedura pro služby Office 365). Dále služby call centra, komunikační služby a rané vymáhání. Smlouvy byly uzavřeny i v pro Banku významných oblastech schvalování úvěrů, správy úvěrů, dopracování hypotečního úvěru, odhadů nemovitostí a vymáhání pohledávek.

Banka přistoupila k Rámcové smlouvě o operativním nájmu. S ČSOB Leasingem má uzavřenou smlouvu o operativním nájmu vozidel. Smlouva byla uzavřena za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění této smlouvy Bance nevznikla žádná újma.

S ČSOB Stavební spořitelnou má Banka uzavřeny smlouvy na Zástup řízení rizik. Banka je jak v pozici poskytovatele služeb, tak je i klientem a za poskytnuté služby potom platí smluvní odměnu.

Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv Bance nevznikla žádná újma.

Smlouvy o zachování důvěrnosti

Banka má se společnostmi skupiny ČSOB a ČSOB Pojišťovnou uzavřené smlouvy o zachování důvěrnosti informací a mlčenlivosti, smlouvy o zpracování osobních údajů, vedení evidence zpracování osobních údajů na Share Point, smlouvu o společném vlastnictví a rozvoji společné databáze klientů napříč Skupinou, dohodu o spolupráci (koordinace finančních partnerů vůči České poště), dohody o spolupráci při sdílení osobních údajů (při poskytování služeb, které se provádějí dle ústní dohody), skupinová pravidla pro zpracování sdílených osobních údajů, skupinová pravidla pro činnost ombudsmana skupiny ČSOB.

S Czech Banking Credit Bureau, a.s. (CBCB) má Banka uzavřenou Smlouvu o společném správce osobních údajů a informací v BRKI, Smlouvu o zpracování osobních údajů v BRKI a Smlouvu o poskytování Trendview.

Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých podmínek a z titulu plnění těchto smluv Bance nevznikla žádná újma.

OSTATNÍ SMLOUVY**I. Československá obchodní banka, a. s.**

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

Název smlouvy	Protiplnění
Smlouva o likviditní podskupině	spolupráce
Prováděcí smlouva (CDS)	služby
Smlouva o spolupráci v oblasti správy a řízení skupiny ČSOB (sdílení údajů o zaměstnancích)	zabezpečení dat
Smlouva o spolupráci a sdílení dat pro skupinový performance reporting	zpracování dat
Smlouva o spolupráci na SSO (jednotný přístup do internetových portálů ČSOB a ČSOB HB)	obsluha klienta
Smlouva o spolupráci na zobrazování skupinových produktů na portálech	zpracování dat
Prováděcí dohoda o podmínkách přechodu zaměstnanců	služba
Robotizace procesů	služba
Smlouva o poskytnutí podlicence - logo	logo

Jiné právní úkony:

Název smlouvy
Výplata dividendy
Smlouva o dobrovolném příspětku mimo základní kapitál

II. ČSOB Stavební spořitelna, a.s.

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

Název smlouvy	Protiplnění
Dohoda o společném využití externě nakupovaných služeb	platba
Prováděcí smlouva k rámcové smlouvě (užívání SW Confluence a Jira)	platba

III. KBC Group NV Czech Branch, organizační složka

Před rozhodným obdobím probíhalo prostřednictvím KBC Group poskytování služeb v oblasti řízení rizik. Plnění probíhalo za běžných tržních podmínek.

IV. KBC Global Services Czech Branch

V rozhodném období probíhaly prostřednictvím KBC Global Services nákupy software licencí. Plnění probíhalo za běžných tržních podmínek.

7. Zhodnocení vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Společná synergie v rámci finanční skupiny ČSOB, resp. skupiny KBC, přináší pozitivní efekty v oblastech efektivní řízení nákladů, lidských zdrojů a napomáhá nastavit procesy tak, aby byly v souladu s firemní strategií. Zároveň tato spolupráce napomáhá omezovat určitá transakční rizika, jako jsou např. rizika spojená s poskytováním citlivých informací a dat třetím stranám.

Vzájemná spolupráce společností v rámci skupiny ČSOB, resp. dalších společností, které jsou ČSOB ovládány, pomáhá posílit společnou pozici na trhu a umožňuje rozšíření nabídky finančních služeb svým klientům v oblastech stavebního spoření a hypoték, správy aktiv, kolektivního investování, penzijního připojištění, leasingu, factoringu či distribuce životního a neživotního pojištění.

8. Účetní období

Tato zpráva popisuje vztahy za účetní období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025.

9. Závěr

Představenstvo Banky 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. Zpráva byla zpracována v zákonné lhůtě a v souladu s § 82 zákona o obchodních korporacích.

Představenstvo Banky prohlašuje, že peněžitá plnění, resp. protiplnění, která byla poskytnuta na základě výše popsaných vztahů mezi propojenými osobami, byla v obvyklé výši a Bance nevznikla žádná újma a nepřiměřená rizika. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a Bance z nich neplynou žádné nestandardní výhody, nevýhody ani dodatečná rizika.

V Praze dne 31. 3. 2026

Za představenstvo společnosti ČSOB Hypoteční banka, a.s.:



Martin Vašek
předseda představenstva



Barbora Vachová
členka představenstva

ANALÝZA FINANČNÍCH VÝSLEDKŮ

Alternativní výkonnostní ukazatele

Vymezení alternativních výkonnostních ukazatelů použitých v části Analýza finančních výsledků:

a) Objem trhu nově uzavřených hypotečních úvěrů (mil. Kč)

Jedná se o celkový objem smluvních jistin hypotečních úvěrů, které byly v daném období podepsané klienty – fyzickými osobami – na trhu v ČR. Údaj je vykazován ve statistice Hypomonitoru od České Bankovní Asociace (ČBA). Na jeho základě mohou uživatelé této zprávy posuzovat při meziročním srovnání vývoj a dynamiku trhu hypotečních úvěrů ČR, na jehož poli je Banka klíčovým hráčem.

b) Objem nově uzavřených hypotečních úvěrů poskytnutých Bankou (mil. Kč)

Jedná se o celkový objem smluvních jistin hypotečních úvěrů, které byly v daném období nově poskytnuty Bankou klientům – fyzickým osobám. Údaj je vykazován ve statistice Hypomonitoru od ČBA. Na jeho základě mohou uživatelé této zprávy posuzovat při meziročním srovnání vývoj a dynamiku nově uzavíraných obchodů Banky.

c) Tržní podíl, tj. podíl Banky na objemu trhu nově uzavřených hypotečních úvěrů (%)

Jedná se o procentuální vyčíslení tržního podílu Banky na trhu nově uzavřených hypotečních úvěrů poskytnutých klientům – fyzickým osobám v ČR. Ukazatel je vypočten jako podíl těchto veličin: Objem nově podepsaných hypotečních úvěrů poskytnutých Bankou / Celkový objem nově podepsané produkce na trhu hypotečních úvěrů. Údaj je vykazován ve statistice Hypomonitoru od ČBA.

d) Průměrná úroková sazba u nových úvěrů podle ČBA Hypomonitoru (% p. a.)

Jedná se o váženou průměrnou úrokovou sazbu, za kterou jsou hypotečními bankami na trhu v ČR poskytovány v daném kalendářním měsíci nově sjednané hypoteční úvěry pro klienty – fyzické osoby. Váhami jsou smluvní objemy poskytnutých úvěrů. Ukazatel je vykazován v rámci ČBA Hypomonitoru a je dostupný na internetových stránkách <https://www.cbamonitor.cz/kategorie/cba-hypomonitor> v části Hypotéky. Sledování vývoje tržní průměrné úrokové sazby přináší uživateli této zprávy přehled o vývoji cen na hypotečním trhu v ČR.

e) Provozní výnosy Banky

Provozní výnosy Banky jsou tvořeny součtem částek uvedených ve Výkazu zisků a ztrát ke konci daného období, který je součástí této výroční finanční zprávy. Jedná se o součet položek: Čistý výnos z úroků, Čistý výnos z poplatků a provizí, Ostatní provozní výnosy a Ostatní provozní náklady a Čistý zisk/(ztráta) z finančních nástrojů. Hodnota provozních výnosů Banky za rok 2025 je 3 638 mil. Kč (2024: 3 216 mil. Kč).

f) Náklady na úvěrové riziko Banky (náklady související s řízením úvěrových rizik Banky) a modifikační ztráta

Hodnota nákladů na úvěrové riziko je součástí položky Změna ve snížení hodnoty aktiv uvedené ve Výkazu zisků a ztrát ke konci daného období, který je součástí této výroční finanční zprávy. V roce 2025 jde o náklady na úvěrové riziko, které představovaly náklad 128 mil. Kč, kdy došlo k tvorbě opravných položek k nehmotným i finančním aktivům (2024: 245 mil. Kč výnos).

g) Podíl znehodnocených pohledávek na úvěrovém portfoliu Banky (%)

Jedná se o procentuální ukazatel vypočtený jako podíl těchto veličin: Objem nesplacených jistin znehodnocených úvěrů poskytnutých Bankou klientům / Celkový objem nesplacených jistin všech úvěrů poskytnutých Bankou klientům (počítáno ke konci daného období).

Jedná se o ukazatel sloužící k posouzení kvality úvěrového portfolia Banky. Uživatel může tento ukazatel využít pro účely srovnání s konkurenty na trhu či ke zhodnocení meziročního vývoje.

Objem nesplacených jistin znehodnocených úvěrů je možné dohledat ve výroční finanční zprávě v kapitole Řízení rizik, část (c).

h) C/I ratio (%), tj. poměrový ukazatel správních nákladů k výnosům

Ukazatel umožňuje hodnocení efektivnosti hospodaření Banky. Je konstruován jako poměr správních nákladů vůči celkovým provozním výnosům. Jeho výpočet vychází z částek uvedených ve Výkazu o úplném výsledku ke konci daného období, který je součástí této výroční finanční zprávy, a je sestaven z následujících řádkových položek:

$$\frac{C}{I} = \frac{\text{Správní náklady} \times (-1)}{\text{Čistý výnos z úroků} + \text{Čistý výnos z poplatků a provizí} + \text{Ost. provozní výnosy} + \text{Ost. provozní náklady} + \text{Čistý zisk (ztráta) z finančních nástrojů}} \times 100$$

i) Poměrové ukazatele

- **Rentabilita průměrných aktiv – ROAA (%)** – Čistý zisk za účetní období / průměrná aktiva celkem za rok 2025. Ukazatel poměřuje výkonnost společnosti vztahenou k objemu aktiv pro srovnání společností různé velikosti.
- **Rentabilita průměrného kapitálu Tier 1 – ROAE (%)** – Čistý zisk za účetní období / průměrný kapitál Tier 1 za rok 2025. Ukazatel poměřuje výkonnost společnosti vztahenou k objemu kapitálu pro srovnání společností s různou výší kapitálu a určitým způsobem poskytuje přehled o návratnosti kapitálu.
- **Aktiva na jednoho pracovníka (mil. Kč)** – Aktiva celkem k 31. 12. 2025 / evidenční stav zaměstnanců k 31. 12. 2025. Tento ukazatel efektivity vyjadřuje, jaký objem aktiv společnost dokáže spravovat průměrně jedním zaměstnancem.
- **Správní náklady na jednoho pracovníka (mil. Kč)** – Správní náklady za rok 2025 / evidenční stav zaměstnanců k 31. 12. 2025. Ukazatel poměřuje, jak vysoký objem správních nákladů připadá průměrně na jednoho pracovníka a podává přibližný obrázek o finanční náročnosti pracovní síly.
- **Čistý zisk na jednoho pracovníka (mil. Kč)** – Čistý zisk za účetní období / evidenční stav zaměstnanců k 31. 12. 2025. Ukazatel poměřuje výkonnost společnosti a ukazuje, jak vysoký čistý zisk vygeneruje průměrně jeden zaměstnanec společnosti.

Některé údaje nejsou dohledatelné v Příloze účetní závěrky, která je přílohou této Výroční zprávy, a jsou proto uvedeny v tabulce níže:

Rok 2025	31. 1.	28. 2.	31. 3.	30. 4.	31. 5.	30. 6.	31. 7.	31. 8.	30. 9.	31. 10.	30. 11.	31. 12.
Výše aktiv (mil. Kč)	436 250	437 301	440 507	444 640	449 628	450 372	454 756	458 288	461 440	465 970	469 357	472 121
Kapitál Tier 1 (mil. Kč)	57 639	57 613	57 522	57 599	62 495	62 496	62 532	62 468	62 458	62 480	62 374	62 472
Zaměstnanci -evidenční stav	78	77	77	80	81	81	84	85	83	85	85	86

FINANČNÍ SITUACE

Celková finanční situace ČSOB Hypoteční banky byla v roce 2025 i nadále velmi dobrá, zejména díky oživení trhu bydlení, který silně koreluje s trhem hypoték. Za rok 2025 bylo podle dat Hypomonitoru ČBA sjednáno 93 519 hypotečních úvěrů, v roce 2024 to bylo 71 082, což představuje 32% nárůst.

Za rok 2025 byly sjednány hypotéky za 381 340 mil. Kč (v roce 2024 za 253 760 mil. Kč). ČSOB Hypoteční banka zakončila rok 2025 s kumulativním tržním podílem na úrovni 24,8 % (2024: 24,9 %), sjednala 20 779 hypoték v celkové hodnotě 94,4 mld. Kč, což představuje meziroční nárůst o 49 %.

Rok 2025 byl ve znamení pokračující zvýšené aktivity žadatelů o nové hypotéky. Tento zvýšený zájem lze přičítat pozvolnému poklesu hypotečních sazeb, který pokračoval už druhým rokem. V roce 2026 by měly dle očekávaného vývoje monetární politiky zůstat hypoteční sazby stabilní, případně ještě mírně klesat. V roce 2026 nadále očekáváme zvýšenou poptávku po hypotékách a vzhledem k nadále omezené nabídce očekáváme i pokračující růst cen nemovitostí.

I z hlediska kapitálu je situace ČSOB Hypoteční banky stabilní a požadavky na kapitálovou vybavenost jsou splněny – viz detail v kapitole 4. Kapitál přílohy účetní závěrky.

PROVOZNÍ VÝSLEDKY

Klíčovým faktorem ovlivňujícím zisk ČSOB Hypoteční banky je objem poskytnutých hypotečních úvěrů. Především od jejich objemu a od průměrné úrokové marže úvěrového portfolia se odvíjí výše provozního výsledku Banky tvořeného čistým úrokovým výnosem, čistým výnosem z poplatků a provizí, a rovněž opravnými položkami k úvěrovým pohledávkám. Z výše objemu a počtu poskytnutých hypotečních úvěrů vychází i výše správních nákladů.

Rozbor podstatných změn čistých výnosů

Hospodářský výsledek ČSOB Hypoteční banky se v roce 2025 odvíjel výlučně od výše výnosů z poskytnutých hypotečních úvěrů. Výnosy jsou tvořeny především čistým úrokovým výnosem, tj. rozdílem mezi přijatými a placenými úroky, a jednak čistým výnosem z poplatků a provizí, tj. rozdílem mezi přijatými poplatky a placenými provizemi v souvislosti s poskytnutými hypotečními úvěry.

Čisté úrokové výnosy k 31. 12. 2025 meziročně narostly o 19 %, nárůst úrokových výnosů z hypotečních úvěrů byl zapříčiněn především vyšším objemem portfolia, který doprovázela i mírně vyšší celková marže.

Čistý výnos z přijatých a placených poplatků a provizí meziročně klesl o 97 % a tvoří nevýznamnou část celkového výsledku banky. Pohyby jsou vysvětleny v kapitole Výkaz zisků a ztrát.

Do tvorby zisku v roce 2025 také zasáhly dopad tvorby, rozpouštění a použití opravných položek k pohledávkám, dopad tvorby a rozpouštění rezerv k nenačerpaným úvěrovým rámcům a dopad prodeje a odpisů pohledávek. V roce 2025 představovaly tyto položky souhrnně náklad ve výši -71 mil. Kč, ve srovnání s výnosem 245 mil. Kč v roce 2024. Na meziroční nárůst nákladů měli vliv hlavně tvorba opravných položek k nehmotným aktivům (-57 mil. Kč) a následně výše zmíněny součet dopadu tvorby a použití opravných položek a odpisů pohledávek k finančním aktivům (-71 mil. Kč).

Výkaz o finanční pozici

V roce 2025 vzrostl objem aktiv o 9 % oproti roku 2024. Objem úvěrových pohledávek za klienty se zvýšil rovněž o 9 %. Téměř 100 % těchto pohledávek tvořily pohledávky z hypotečních úvěrů fyzickým osobám.

Nárůst úvěrů je financován vydáváním nových emisí HZL. Tato forma financování se propisuje i do potřeby vyššího vlastního kapitálu za účelem splnění pravidla o nízké kapitalizaci pro daňovou uznatelnost úrokových nákladů Banky plynoucích z financování ze skupiny ČSOB.

Pozitivní vývoj kvality úvěrového portfolia v ČSOB Hypoteční bance odpovídal vývoji celého trhu financování bydlení sledovaného ČNB. Při řízení rizik Banka úzce spolupracuje se společností Československá obchodní banka, a.s. (dále i jen „ČSOB“) a jejím vlastníkem – belgickou KBC Bank NV. Banka trvale využívá služeb registrů klientských informací CBCB a CRÚ.

HLAVNÍ POLOŽKY AKTIV

Úvěry a pohledávky za klienty tvoří 98 % bilanční sumy ČSOB Hypoteční banky na aktivní straně.

Za rok 2025 se objem úvěrů klientům zvýšil o 39 854 mil. Kč, což představuje již zmíněný 9% nárůst.

Na zvýšení objemu aktiv se podílel zejména objem nově uzavřených úvěrů. Nárůst objemu úvěrů zajistily v roce 2025 výhradně hypoteční úvěry fyzickým osobám, přičemž objem ostatních úvěrů, představovaných již neposkytovanými úvěry právníkům osobám, předhypotečními a ostatními úvěry, naopak meziročně klesl.

Ostatní bilanční položky na aktivní straně jsou z hlediska materiality nevýznamné (pokrývají méně než 2 % celkové bilanční sumy banky).

HLAVNÍ POLOŽKY PASIV

Dluhové cenné papíry

Závazky z dluhových cenných papírů tvoří 99 % celkové bilanční sumy na pasivní straně bilance.

Banka v roce 2025 využívala nové emise hypotečních zástavních listů jako svůj hlavní zdroj financování. Vydala celkem 30 nových emisí HZL v celkovém objemu 88 350 mil. Kč. Splaceno bylo 61 emisí HZL v objemu 55 900 mil. Kč. Objem hypotečních zástavních listů v nominálních hodnotách vzrostl o 32 450 mil. Kč na celkových 389 200 mil. Kč.

Ostatní bilanční položky na pasivní straně jsou z hlediska materiality nevýznamné (pokrývají méně než 1 % celkové bilanční sumy banky).

Vlastní kapitál

Meziročně se vlastní kapitál zvýšil o 11 % na 66 255 mil. Kč. Banka i nadále vyhovuje pravidlům nízké kapitalizace pro daňovou uznatelnost úrokových nákladů Banky plynoucích z financování ze skupiny ČSOB.

Nerozdělený zisk

Nerozdělený zisk k 31. 12. 2025 činil 3 695 mil. Kč, z toho čistý zisk za rok 2025 byl 2 195 mil. Kč.

Poměrové ukazatele k 31. 12. 2025

Rentabilita průměrných aktiv — ROAA (%)	0,49
Rentabilita průměrného kapitálu Tier 1 — ROAE (%)	3,63
Aktiva na jednoho pracovníka (mil. Kč)	5 490
Správní náklady na jednoho pracovníka (mil. Kč)*	6,8
Čistý zisk na jednoho pracovníka (mil. Kč)	25,5

*) Nezahrnuje odpisy nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení.

KAPITÁLOVÁ PŘIMĚŘENOST

Kapitálová přiměřenost k 31. 12. 2025 činila podle pravidel vykazování dle Basel IV. 59,68 %.

Kapitálové poměry k 31. 12. 2025

	%
Kapitálový poměr pro kmenový kapitál Tier 1	59,68
Kapitálový poměr pro kapitál Tier 1	59,68
Kapitálový poměr pro celkový kapitál	59,68

Kapitál k 31. 12. 2025

Vlastní kapitál	mil. Kč
Splacený základní kapitál	5 076
Emisní ážio	24 569
Rezervní fondy a Ostatní kapitálové fondy	32 915
Nerozdělený zisk z předchozích období	1 500
Zisk nebo ztráta za běžné účetní období	2 195
Vlastní kapitál celkem	66 255

Úpravy CET1 kapitálu	mil. Kč
Rezervní fond na zajištění peněžních toků	0
Úpravy hodnot podle požadavků pro obezřetné oceňování	-15
Goodwill	0
Ostatní nehmotná aktiva, po odečtení daně	-290
Nedostatek v krytí očekávaných ztrát úpravami o úvěrové riziko	-1 262
Nepoužitelný zisk	-2 195
Ostatní přechodné úpravy CET1 kapitálu	0
Úpravy CET1 kapitálu celkem	-3 762

Úpravy CET2 kapitálu	mil. Kč
Přebytek krytí očekávaných ztrát při přístupu IRB	0
Úpravy CET2 kapitálu celkem	0

Informace týkající se splnění kapitálových požadavků stanovených v článku 92 Nařízení č. 575/2013/EU a v článku 73 Směrnice 36/2013/EU k 31. 12. 2025.

Rizikově vážené expozice (zveřejňované dle čl. 124 Nařízení č. 575/2013/EU)	mil. Kč
Expozice vůči ústředním vládám nebo centrálním bankám	0
Expozice vůči regionálním vládám nebo místním orgánům	0
Expozice vůči subjektům veřejného sektoru	0
Expozice vůči mezinárodním rozvojovým bankám	0
Expozice vůči mezinárodním organizacím	0
Expozice vůči institucím	0
Expozice vůči podnikům	2
Retailové expozice	0
Expozice zajištěné nemovitostmi	2
Expozice v selhání	0
Expozice spojené s obzvláště vysokým rizikem	0
Expozice v krytých dluhopisech	0
Položky představující sekuritizované pozice	0
Expozice vůči institucím a podnikům s krátkodobým úvěrovým hodnocením	0
Expozice ve formě podílových jednotek nebo akcií v subjektech kolektivního investování	0
Akciové expozice	0
Ostatní položky	0
Celkem	4

Kapitálové požadavky vypočítané podle čl. 92 odst. 3 písm. b) a c) Nařízení č. 575/2013/EU	mil. Kč
K pozičnímu riziku	0
Pro velké expozice přesahující limity stanovené v člancích 395 až 401, pokud je instituci povoleno tyto limity překročit	0
K měnovému riziku	0
K vypořádacímu riziku	0
Ke komoditnímu riziku	0
K operačnímu riziku	561

Kapitálové požadavky vypočítané podle části třetí hlavy III kapitol 2, 3, a 4 Nařízení č. 575/2013/EU a zpřístupňované odděleně	mil. Kč
Kapitálový požadavek podle hlavy III kapitoly 2 nařízení 575/2013/EU	0
Kapitálový požadavek podle hlavy III kapitoly 3 nařízení 575/2013/EU	0
Kapitálový požadavek podle hlavy III kapitoly 4 nařízení 575/2013/EU	0

Rizikově vážené expozice (zveřejňované dle čl. 124 Nařízení č. 575/2013/EU)	mil. Kč
Expozice vůči ústředním vládám nebo centrálním bankám	0
Expozice vůči institucím	245
Expozice vůči podnikům	0
Retailové expozice	7 564
Akciové expozice	0
Položky představující sekuritizované pozice	4
Jiná aktiva nemající povahu úvěrového závazku	0
Celkový kapitálový požadavek	8 374

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT

Úrokové výnosy a náklady

Nejvýznamnější vliv na zisk ČSOB Hypoteční banky v roce 2025 měly jako v předchozích letech úrokové výnosy a náklady. Úrokové výnosy ve výši 16 387 mil. Kč zaznamenaly meziroční pokles o 192 mil. Kč zejména díky pokračujícímu poklesu sazeb u hypotečních úvěrů a byly tvořeny převážně úrokovými výnosy z operací s klienty. Úrokové náklady v částce 12 818 mil. Kč byly meziročně o 762 mil. Kč nižší, přičemž v roce 2025 je opět generovaly převážně náklady z vydaných HZL. Čistý úrokový výnos ve výsledku zaznamenal oproti skutečnosti roku 2024 nárůst ve výši 570 mil. Kč (+19 %) a dosáhl hodnoty 3 569 mil. Kč.

Výnosy a náklady z poplatků a provizí

Čistý zisk z poplatků a provizí zaznamenal v relativním vyjádření pokles o 97 % (snížil se z 78 mil. Kč v roce 2024 na 2 mil. Kč v roce 2025).

Výnosy z přijatých poplatků a provizí činily 181 mil. Kč a oproti roku 2024 se snížily o pouhý 1 mil. Kč. Oproti roku 2024 se zvýšily zejména náklady na provize za zprostředkování produktů, tak i ostatní poplatky a provize související se zprostředkováním. V roce 2024 dosahoval i tyto náklady 104 mil. Kč, v roce 2025 se náklady navýšili o 75 mil. Kč na 179 mil. Kč. Meziroční podíl nárůstu nákladů na provize a poplatky (72%) byl vyšší než meziroční růst objemu poskytnutých úvěrů (49%).

Správní náklady

Správní náklady Banky v roce 2025 dosáhly hodnoty 729 mil. Kč. Meziročně tak došlo k poklesu o 40 mil. Kč (-5 %). Pokles byl způsoben sníženým příspěvkem do Fondu pro řešení krize.

Ztráty ze snížení hodnoty aktiv

Dopad rozpouštění opravných položek k pohledávkám, výnosů z odepsaných a postoupených pohledávek a odpisů a postoupení pohledávek do výkazu zisků a ztrát v roce 2025 představoval náklad ve výši 128 mil. Kč, ve srovnání s výnosem 254 mil. Kč v roce 2024 s důvody uvedenými výše.

Zisk před zdaněním a po zdanění

ČSOB Hypoteční banka za rok 2025 dosáhla zisku před zdaněním 2 781 mil. Kč a meziročně tak došlo k jeho mírnému navýšení o 89 mil. Kč (+3 %). Zisk po zdanění činil 2 195 mil. Kč, což znamená proti předchozímu roku nárůst o 69 mil. Kč (+3 %). Hlavní položkou zlepšující výsledek meziročně je vyšší čistý úrokový výnos, který se zvýšil o 570 mil. Kč. Vyšší čistý úrokový výnos byl kompenzován změnami ve snížení hodnoty aktiv (-373 mil. Kč meziročně) a následováním poklesem čistého výnosu z poplatků a provizí (-76 mil. Kč meziročně).

FINANČNÍ TOK

Ve výroční zprávě v části finanční výkazy je uveden výkaz Přehled o peněžních tocích. Nejvýznamnějšími peněžními toky ČSOB Hypoteční banky jsou toky spojené s čerpáním a splácením úvěrů (toky z provozní činnosti) a toky spojené s financováním úvěrů, které Banka zajišťuje převážně prostřednictvím emisí HZL (toky z finanční činnosti). Banka ukládá krátkodobě přebytečnou likviditu na mezibankovním trhu, anebo si zde naopak půjčuje krátkodobé zdroje (toky z provozní činnosti).

V roce 2025 činil podle EU IFRS objem čistého peněžního toku z provozní činnosti -22 055 mil. Kč (ve srovnání s hodnotou v roce 2024 -10 630 mil. Kč), přičemž nejobjemnější byly peněžní toky spojené s čerpáním a splácením úvěrů, které představovaly -39 928 mil. Kč (-25 758 mil. Kč v roce 2024). Peněžní tok z investiční činnosti v roce 2025 činil -120 mil. Kč (-79 mil. Kč v roce 2024). Peněžní tok z finanční činnosti dosáhl kladné hodnoty ve výši 23 811 mil. Kč (v roce 2024 se jednalo o 9 628 mil. Kč) a odráželo se v něm především vydání nových hypotečních zástavních listů v objemu 88 315 mil. Kč (69 472 mil. Kč v roce 2024) ve srovnání se splácením hypotečních zástavních listů v objemu -55 900 mil. Kč (-46 250 mil. Kč v roce 2024). Celkové saldo vydání – splácení hypotečních zástavních listů bylo v roce 2024 na úrovni 32 415 mil. Kč (v roce 2024 bylo na úrovni 23 222 mil. Kč) a táhlo celkový peněžní tok z provozní činnosti meziročně nahoru. Ostatní položky jsou z hlediska materiality pro dopad do peněžních toků nevýznamné.

Očekávané výsledky hospodaření v roce 2026

V roce 2026 očekáváme pokračující růst objemu poskytovaných hypoték, ale v pomalejším tempu než mezi roky 2024 a 2025. V roce 2026 odhadujeme nárůst přibližně o 15–20 %. V roce 2026 očekáváme stabilitu sazeb, případně mírný pokles. Očekávání je postaveno na rétorice České Národní Banky k měnově-politickému výhledu pro nejbližší rok. Hlavním rizikem, které může odchýlit trajektorii sazeb od našeho očekávání je materializace geopolitických turbulencí, tak i persistence zvýšené inflace, zejména ve službách, která působí na potenciálně restriktivnější měnovou politiku.

Zároveň jsme i nadále ostražití vůči zvýšeným vnějším rizikům, včetně nedávného nárůstu geopolitického napětí a jeho potenciálních dopadů. Zejména eskalace obchodního napětí z důvodu konfliktu na Blízkém východě by mohla mít negativní dopad na probíhající hospodářské oživení. Jsme připraveni reagovat rychle a odpovědně s cílem podpořit naše klienty a zůstáváme pevně odhodláni dosahovat silné a dlouhodobě udržitelné výkonnosti.

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE DLE LEGISLATIVNÍCH POŽADAVKŮ

Kapitál a vydané cenné papíry

Základní kapitál

K 31. 12. 2025 činil základní kapitál ČSOB Hypoteční banky 5 076 336 000 Kč a byl rozdělen do 10 152 672 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 Kč. Tyto akcie jsou zaknihované kotované cenné papíry a znějí na majitele. Základní kapitál je plně splacen. 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 ve jmenovité hodnotě v nich určené. V období od 1. 1. do 31. 12. 2025 nedržela Banka žádné vlastní akcie. Na akcie emitenta nebyla vydána žádná opce.

Základní kapitál společnosti je rozvržen na kmenové akcie na majitele, každá akcie má jmenovitou hodnotu 500 Kč a je s ní spojen 1 hlas. Akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry a jsou neomezeně převoditelné. Převodem akcie se převádějí všechna práva a povinnosti s ní spojené, ledaže obecně závazné právní předpisy, zejména zákon o obchodních korporacích, nestanoví jinak. Seznam akcionářů je nahrazen evidencí zaknihovaných cenných papírů. Uvedené je upraveno zejména čl. 5 stanov emitenta v plném souladu se zákonem o obchodních korporacích.

Emise akcií

ČSOB Hypoteční banka v souladu s rozhodnutím valné hromady dne 30. 5. 1996 a na základě povolení Ministerstva financí České republiky k emisi akcií a k veřejnému obchodování s nimi, vydala 1 128 373 kusy akcií o jmenovité hodnotě 1 000 Kč znějící na majitele, v zaknihované podobě, ISIN CZ0008030509.

ČSOB Hypoteční banka v souladu s rozhodnutím valné hromady dne 24. 6. 1999 navýšila základní kapitál úpisem nových akcií dne 18. 2. 2000 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. 5. 2000 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509 a povoleno veřejné obchodování.

Valná hromada akcionářů rozhodla na svém jednání dne 30. 11. 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 17. 7. 2002.

V souladu s rozhodnutím valné hromady dne 11. 3. 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. 8. 2003. Rozhodnutím Komise pro cenné papíry ze dne 24. 9. 2003 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 23. 10. 2003.

V souladu s rozhodnutím valné hromady dne 7. 5. 2004 byly v červenci 2004 upsány a v souladu s podmínkami úpisu splaceny celkem 2 631 044 kusy 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. 9. 2004. Rozhodnutím Komise pro cenné papíry ze dne 12. 10. 2004 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 29. 11. 2004.

V souladu s rozhodnutím valné hromady Banky dne 30. 10. 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. 1. 2007. Rozhodnutím České národní banky ze dne 16. 2. 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 byly v březnu 2008 upsány a v souladu s podmínkami úpisu splaceny celkem 3 236 442 kusy 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. 4. 2008. Rozhodnutím České

národní banky ze dne 14. 5. 2008 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 11. 7. 2008.

Představenstvo ČSOB, a. s., na svém 41. zasedání dne 18. 11. 2009 z pozice 100% akcionáře ČSOB Hypoteční banky, a.s., rozhodlo o zvýšení kapitálu ČSOB Hypoteční banky, a.s., ze stávajících 5 076 328 000 Kč o 3 000 Kč na 5 076 331 000 Kč. Navýšení bylo realizováno úpisem 6 ks akcií o jmenovité hodnotě 500 Kč. Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 11. 12. 2009. Rozhodnutím České národní banky ze dne 19. 1. 2010 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509.

Představenstvo ČSOB, a. s., z pozice 100% akcionáře ČSOB Hypoteční banky, a.s., rozhodlo dne 30. 3. 2011 o zvýšení základního kapitálu ČSOB Hypoteční banky, a.s., o 2 500 Kč ze stávajících 5 076 331 000 Kč na 5 076 333 500 Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo provedeno upsáním pěti nových kmenových akcií na majitele, v zaknihované podobě, o jmenovité hodnotě 500 Kč. Emisní kurz každé akcie byl 500 000 000 Kč s tím, že emisní ážio každé akcie bylo 499 999 500 Kč. Nová výše základního kapitálu byla zapsána do obchodního rejstříku dne 27. 4. 2011.

Představenstvo ČSOB, a. s., z pozice 100% akcionáře ČSOB Hypoteční banky, a.s., rozhodlo dne 17. 5. 2012 o zvýšení základního kapitálu ČSOB Hypoteční banky, a.s., o 500 Kč ze stávajících 5 076 333 500 Kč na 5 076 334 000 Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo provedeno upsáním jedné nové kmenové akcie na majitele v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě 500 Kč. Emisní kurz akcie byl 1 004 690 585,49 Kč s tím, že emisní ážio akcie bylo 1 004 690 085,49 Kč. Nová výše základního kapitálu byla zapsána do obchodního rejstříku dne 13. 6. 2012.

Představenstvo ČSOB, a. s., z pozice 100% akcionáře ČSOB Hypoteční banky, a.s., rozhodlo dne 21. 9. 2012 o zvýšení základního kapitálu ČSOB Hypoteční banky, a.s., o 500 Kč ze stávajících 5 076 334 000 Kč na 5 076 334 500 Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo provedeno upsáním jedné nové kmenové akcie na majitele v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě 500 Kč. Emisní kurz akcie byl 1 600 000 000 Kč s tím, že emisní ážio akcie bylo 1 599 999 500 Kč. Nová výše základního kapitálu byla zapsána do obchodního rejstříku dne 15. 10. 2012.

Představenstvo ČSOB, a. s., z pozice 100% akcionáře ČSOB Hypoteční banky, a.s., rozhodlo dne 19. 2. 2014 o zvýšení základního kapitálu ČSOB Hypoteční banky, a.s., o 500 Kč ze stávajících 5 076 334 500 Kč na 5 076 335 000 Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo provedeno upsáním jedné nové kmenové akcie na majitele v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě 500 Kč. Emisní kurz akcie byl 2 500 000 000 Kč s tím, že emisní ážio akcie bylo 2 499 999 500 Kč. Nová výše základního kapitálu byla zapsána do obchodního rejstříku dne 6. 3. 2014.

Představenstvo ČSOB, a. s., z pozice 100% akcionáře ČSOB Hypoteční banky, a.s., rozhodlo dne 19. 3. 2015 o zvýšení základního kapitálu ČSOB Hypoteční banky, a.s., o 500 Kč ze stávajících 5 076 335 000 Kč na 5 076 335 500 Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo provedeno upsáním jedné nové kmenové akcie na majitele v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě 500 Kč. Emisní kurz akcie byl 600 000 000 Kč s tím, že emisní ážio akcie bylo 599 999 500 Kč. Nová výše základního kapitálu byla zapsána do obchodního rejstříku dne 2. 4. 2015.

Představenstvo ČSOB, a. s., z pozice 100% akcionáře ČSOB Hypoteční banky, a.s., rozhodlo dne 16. 12. 2015 o zvýšení základního kapitálu ČSOB Hypoteční banky, a.s., o 500 Kč ze stávajících 5 076 335 500 Kč na 5 076 336 000 Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo provedeno upsáním jedné nové kmenové akcie na majitele v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě 500 Kč. Emisní kurz akcie byl 2 500 000 000 Kč s tím, že emisní ážio akcie bylo 2 499 999 500 Kč. Nová výše základního kapitálu byla zapsána do obchodního rejstříku dne 11. 1. 2016.

Všechny akcie vydané ČSOB Hypoteční bankou jsou zaknihované cenné papíry a znějí na majitele. Nebyly vydány žádné akcie, které by nepředstavovaly kapitál. ČSOB 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 ve jmenovité hodnotě v nich určené. Žádné akcie ČSOB Hypoteční banky nejsou v držení ČSOB Hypoteční banky nebo v držení jejím jménem či v držení jejích dceřiných společností.

ČSOB Hypoteční banka nevydala převoditelné cenné papíry, vyměnitelné cenné papíry nebo cenné papíry s opčními listy. ČSOB Hypoteční banka nevydala, nenabyla a nevlastní žádné zatímní listy. Na akcie ČSOB Hypoteční banky nebyla vydána žádná opce nebo uzavřena dohoda o opci.

Hypoteční zástavní listy

Banka vydává neveřejně obchodovatelné HZL. Více informací uvedeno v bodě 19 účetní závěrky.

Krytí závazků z HZL

Na základě zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů a na základě vyhlášky České národní banky, vede ČSOB Hypoteční banka evidenci krytí závazků z jí vydaných HZL, které jsou v oběhu. Za tímto účelem přijala Banka vnitřní předpis, který tuto oblast upravuje.

Prostřednictvím svého odborného útvaru Banka 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 pravidelná 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.

ČSOB Hypoteční banka v souladu s vyhláškou 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, aktiva sloužící ke krytí HZL a likviditní rezervu. Příslušný útvar provádí průběžně kontrolu stavu krytí a likviditní rezervy. Podle výsledků těchto kontrol přijme Banka opatření směřující k nápravě stavu, pokud budou nutná.

Česká národní banka svým rozhodnutím č. j. 2023/081618/CNB/570 dne 26. 6. 2023 udělila povolení pro krytý blok HB-Blok 4. Emise HZL 544. až 619. byly následně vydány pod krycím blokem HB-Blok 4.

K 31. 12. 2025 činily závazky z vydaných emisí HZL (jistina včetně naběhlého poměrného úrokového výnosu) 399 338 mil. Kč a objem řádného krytí k tomuto datu činil 399 338 mil. Kč.

Lidské zdroje

K 31. 12. 2025 bylo v evidenčním stavu ČSOB Hypoteční banky 86 zaměstnanců.

ZAMĚSTNANCI ČSOB HYPOTEČNÍ BANKY

Průměrný počet zaměstnanců	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Evidenční	82	77	77	79	152	430	511	543
Přepočtený	72	69	69	72	144	417	497	526

Index	25/24	24/23	23/22	22/21	21/20	20/19	19/18
Evidenční	1,06	1,0	0,97	0,52	0,35	0,84	0,94
Přepočtený	1,04	1,0	0,96	0,50	0,35	0,84	0,94

DIVERZITA A ROVNÉ PŘÍLEŽITOSTI

ČSOB Hypoteční banka vychází z firemních hodnot a strategie diversity skupiny ČSOB. U zaměstnanců podporuje respekt, důvěru a rovné příležitosti pro všechny. Diversity vnímáme jako významnou součást kultury a stability. V ČSOB Hypoteční bance postupně pracujeme na vyváženém rozložení mužů a žen na manažerských pozicích. Dlouhé roky podporujeme rodiče malých dětí, aby se mohli dříve vrátit z rodičovské dovolené. Nabízíme jim proto možnost využití dětských skupin a příspěvek na hlídání. V oblasti rodinných benefitů máme implementovanou férovost pro kolegy LGBTQ+. Vytváříme inkluzivní prostředí, které lidem se zdravotním postižením umožňuje plně využít svůj talent. Budujeme prostředí, ve kterém mají své místo lidé všech generací. Nabízíme podporu kolegům, kteří zažívají domácí násilí. Poskytujeme jim rychlou a konkrétní pomoc i dlouhodobou podporu.

WORK-LIFE BALANCE

Flexibilita zůstává jedním z klíčových principů, na kterých stojí filozofie ČSOB skupiny. ČSOB Hypoteční banka dlouhodobě usiluje o vytváření prostředí, ve kterém mohou zaměstnanci dosahovat profesní výkonnosti a zároveň udržovat zdravý životní rytmus a péči o své osobní potřeby.

Práce z domova je standardem u všech zaměstnanců a je přirozenou součástí hybridní spolupráce. Kromě toho Hypoteční banka umožňuje zkrácené pracovní úvazky i individuální úpravy pracovní doby, vždy s ohledem na charakter agendy, odpovědnosti a potřebné kompetence.

Důležitou roli v podpoře work–life balance hrají manažeři. Jsou prvním kontaktním místem pro kolegy ve všech tématech souvisejících s organizací práce, prioritami, pracovním zatížením i psychickou pohodou. Pravidelně procházejí školeními v oblasti vedení lidí, podpory duševního zdraví a práce v hybridním prostředí, aby dokázali zaměstnance provázet náročnými situacemi a zároveň podporovali zdravou firemní kulturu.

Zaměstnancům může být v průběhu kalendářního roku poskytnuto až 7 dnů volna ze zdravotních důvodů, pro péči o fyzické či duševní zdraví, péči o blízké nebo z jiných závažných osobních příčin, pokud to umožňují provozní podmínky. Tím Banka podporuje včasnou regeneraci, prevenci stresu a celkovou rovnováhu mezi pracovním a soukromým životem.

VZDĚLÁVÁNÍ A ROZVOJ

Proces rozvoje a vzdělávání je významnou součástí péče o zaměstnance a je zajišťován odborným útvarům ČSOB. Vzdělávání v ČSOB HB je postavené na ambici být organizací, která se průběžně rozvíjí a rychle reaguje na změny, zejména v oblasti technologií a práce s AI. Veškeré rozvojové aktivity jsou provázané se 4 prioritami chování – Klient, Spolupráce, Efektivita a Adaptabilita, které určují, jak má bankovní kultura podporovat růst a výbornou zákaznickou zkušenost.

Zaměstnanci rozšiřují svou odbornou kvalifikaci na interních i externích vzdělávacích akcích a dle potřeby využívají cíleně připravené kurzy soft skills. ČSOB Hypoteční banka vytváří takové podmínky, aby zaměstnanci pravidelně doplňovali své znalosti v rámci systému certifikací odborné způsobilosti.

ODMĚŇOVÁNÍ A ZAMĚSTNANECKÉ BENEFITY

Příslušnost k finanční skupině ČSOB nabízí zaměstnancům možnost využít výhod celé skupiny ČSOB. Mezi nejvyužívanější benefity tradičně patří 5 týdnů dovolené, dny volna, volno na charitu a volno v souvislosti s péčí o děti.

Dále zaměstnanci mají možnost využít příspěvky na penzijní připojištění a životní pojištění nebo DIP (dlouhodobý investiční produkt). V rámci elektronického systému Cafeterie mají zaměstnanci možnost vybírat takové benefity, které vyhovují jejich zájmům a potřebám.

PRINCIPY ODMĚŇOVÁNÍ, STŘET ZÁJMŮ, VLASTNICTVÍ AKCIÍ A ÚČAST ZAMĚSTNANCŮ NA KAPITÁLU BANKY

Představenstvo

Systém odměňování zohledňuje změny v legislativě v předchozích letech. Polovina odměny je vyplácena prostřednictvím nepeněžních nástrojů Virtuální investiční certifikát (VIC). VIC je navázán z 50 % na vývoj parametru Economic Value Added Skupiny, který zachycuje jak finanční, tak i rizikové aspekty a z 50 % na vývoj ceny akcií KBC Group. Druhá polovina odměny je vyplácena v hotovosti. Výplata poloviny odměny (jak peněžní, tak i nepeněžní složky) je odložena na období pěti let a podmíněna je také dobou trvání doby přiznání odměny.

Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Bance je známo riziko možného střetu zájmů členů dozorčí rady s jejich jinými povinnostmi v rámci skupiny ČSOB. Toto riziko střetu zájmů bylo popsáno, posouzeno a byla přijata opatření na jeho zmírnění, a proto je Banka přesvědčena, že negativně neovlivňuje výkon jejich povinností.

Mimo toto riziko Bance nejsou známy možné střety zájmů mezi povinnostmi výše uvedených osob k Bance a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi. ČSOB 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 nebo 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 být z pohledu vlivu na Banku významné.

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 ČSOB Hypoteční banky ani opce, na jejichž základě tyto osoby mohou získat další účastnické cenné papíry ČSOB Hypoteční banky nebo uskutečnit jejich převody. Bance není známo, že by osoby blízké výše uvedeným osobám vlastnily akcie ČSOB Hypoteční banky ani výše zmíněné opce.

Ujednání o účasti zaměstnanců na kapitálu Banky

Zaměstnanci ČSOB Hypoteční banky se neúčastní na základním kapitálu ČSOB Hypoteční banky. Od května 2009 je jediným akcionářem Banky ČSOB.

Řízení rizik

Banka i v roce 2025 udržela vynikající kvalitu úvěrového portfolia, navzdory přetrvávajícímu prostředí plnému nejistot a rizikových faktorů globálního charakteru. Potvrzuje tak správný přístup obezřetného řízení rizik a nastavení kvalitního specializovaného procesu vyhodnocení úvěrového rizika na všech schvalovacích úrovních. Dlouhodobě výborná kondice úvěrového portfolia vytváří Bance prostor podporovat obchod uplatněním definovaného apetitu vůči úvěrovému riziku.

Informační otevřenost

ČSOB 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 interní informační systém ČSOB Bydlení, a to na intranetu Společnosti. Prostřednictvím tohoto systému, ale i pravidelných informačních memorand, mají zaměstnanci přístup ke všem důležitým informacím.

Střet zájmů

ČSOB 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 završené schvalováním v představenstvu společnosti. Je sledována vzájemná propojenost fyzických i právnických osob.

Politika společnosti vůči zainteresovaným stranám

ČSOB Hypoteční banka se řídí zásadami, které vedou k plnění role dobrého „korporátního“ občana. Svých klientů si velmi váží a nabízí spolehlivé úvěrové produkty a služby, které jsou zpracovány a poskytnuty 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. Marketingové kampaně a vztahy s veřejností a médii jsou vedeny korektně.

Celková komunikace ze strany Banky odpovídá jejím postojům a její roli na trhu. ČSOB Hypoteční banka je specializovanou institucí, která si váží svých klientů a poskytuje jim kvalitní a rychlé služby. Mediální obraz společnosti je korektní a pozitivní. Veškerá činnost společnosti a jejich zaměstnanců je podřízena zásadám Etického kodexu.

ČSOB Hypoteční banka se koncem roku 2005 přihlásila ke Kodexu chování mezi bankami a klienty doporučenému Českou bankovní asociací. ČSOB Hypoteční banka rovněž jako první v České republice přistoupila k tzv. Code of Conduct (Hypoteční kodex) – jde o formulář Evropské komise, o který může klient požádat a porovnat podmínky hypotéky v jednotlivých zemích EU.

Další údaje o společnosti

HLAVNÍ TRHY

ČSOB Hypoteční banka, jako specialista ČSOB skupiny na hypoteční financování, stejně jako v minulých letech poskytuje hypoteční úvěry fyzickým osobám pouze v českých korunách a na trhu se zástavním právem k nemovitosti v České republice.

Podíl pohledávek z poskytnutých hypotečních úvěrů dosáhl na konci roku 2025 výše 98 % z celkového objemu aktiv Banky, přičemž objem pohledávek z poskytnutých hypotečních úvěrů pro fyzické osoby tvořil téměř 100 % celkového úvěrového portfolia Banky.

ODMÉNY AUDITORŮM

mil. Kč (bez DPH)	2025
Druh služby:	
povinný audit roční závěrky	2
odměna za jiné ověřovací služby	1
Celkem	3

OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH ROČNÍCH FINANČNÍCH ÚDAJŮ

Zpráva o vztazích, finanční údaje, včetně historických finančních údajů, soulad finančních informací ve výroční finanční zprávě s účetní závěrkou a náležitosti výroční finanční zprávy v rozsahu požadovaném legislativou byly ověřeny auditory.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ČSOB HYPOTEČNÍ BANKY ZA ROK 2025 A 2024 BYLA AUDITOVÁNA:

rok 2025

Obchodní firma: KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Evidenční číslo oprávnění: 071

Sídlo auditora: Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha 8

IČO: 49619187

Auditor: Veronika Strolená, evidenční číslo 2195

rok 2024

Obchodní firma: PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

Evidenční číslo oprávnění: 021

Sídlo auditora: Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4

IČO: 40765521

Auditor: Ing. Tomáš Bašta, evidenční číslo 1966

DALŠÍ POVINNÉ ÚDAJE

Transakce se spřízněnými stranami

Údaje o transakcích se spřízněnými stranami jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2025 a Zprávě o vztazích mezi propojenými osobami.

Závislost emitenta na jiných subjektech ve skupině

Banka není závislá na jiných subjektech ve Skupině ve smyslu požadavku vyplývajícího z bodu 6.2. Přílohy XI Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, ze dne 29. 4. 2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES.

Údaje o majetkových účastech

ČSOB Hypoteční banka k 31. 12. 2025 nedrží žádný majetkový podíl na osobě, jež činí nejméně 10 % jejího vlastního kapitálu nebo 10 % čistého ročního zisku nebo ztráty banky. Banka neplánuje držet žádné majetkové účasti.

Výzkum a vývoj

Aktivity výzkumu a vývoje se soustředí především do oblasti informačních technologií, rozvoje internetových aplikací (Hypoteční zóna), robotizace a automatizace procesů a rozvoje stávajících systémů.

Patenty a licence

ČSOB Hypoteční banka je majitelkou několika ochranných známek zapsaných u Úřadu průmyslového vlastnictví, především ve vztahu k označení společnosti a jejím produktům či ke grafickým návrhům komunikačních materiálů, další jsou přihlášeny k zápisu do rejstříku. ČSOB Hypoteční banka není vlastníkem žádných patentů ani licencí s výjimkou licencí nutných k provozování zakoupeného softwaru určeného pro provoz Banky.

Povinné minimální rezervy

ČSOB Hypoteční banka s výjimkou vkladů na běžných účtech určených ke splácení úvěrů primární vklady nepřijímá. V průběhu roku 2025 tak primární vklady nepřekročily 1% podíl na objemu aktiv ČSOB Hypoteční banky. Během tohoto období ČSOB Hypoteční banka požadovanou výši povinných minimálních rezerv (nyní 2 % objemu vkladů) vždy plnila.

Informace o trendech

Informace o trendech jsou uvedeny v kapitolách Zpráva představenstva a Analýza finančních výsledků.

Významné smlouvy

Banka nemá uzavřeny takové smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku kteréhokoli člena skupiny, které by byly podstatné pro schopnost Banky plnit 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 finanční zprávy podstatné pro schopnost skupiny dostát závazkům.

Organizační složky v zahraničí

Banka nemá organizační složky v zahraničí.

Obchodní místa ČSOB Hypoteční banky

Od 1. 4. 2021 je pobočková síť Banky plně integrována do retailové obchodní sítě ČSOB. Banka nadále nemá vlastní pobočky a své produkty nabízí prostřednictvím obchodních míst ČSOB a strategických partnerů ve skupině.

Údaje o státních, soudních nebo rozhodčích řízeních

Bance není známo, že by byla k datu vyhotovení výroční finanční zprávy účastníkem soudních, správních ani rozhodčích řízení na území a mimo území České republiky, které by mohly zásadně negativně ovlivnit její finanční situaci a které by zároveň byly významné v souvislosti s vydáním výroční finanční zprávy.

Koncern ČSOB

Skupina ČSOB je od 1. 3. 2019 uspořádána koncernově a ČSOB Hypoteční banka, a.s., je součástí koncernu ČSOB (dále Koncern). Tato skutečnost nemá významný vliv na informace uvedené v této výroční finanční zprávě.

ČSOB dne 1. 3. 2019 zveřejnila v souladu s § 79 odst. 3 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) („ZOK“), na svých internetových stránkách informaci o existenci Koncernu, v jehož rámci je ČSOB řídící osobou ve smyslu § 79 odst. 1 ZOK. Bližší informace ke Koncernu lze nalézt na <https://www.csob.cz/csob/o-csob-a-skupine/koncern-csob>.

OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU

Za údaje ve výroční zprávě ČSOB Hypoteční banky, a.s., za rok 2025 je odpovědná ČSOB Hypoteční banka, a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 50.

ČSOB Hypoteční banka, a.s., prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jejího nejlepšího vědomí údaje obsažené ve výroční zprávě ČSOB Hypoteční banky, a.s., za rok 2025 správné a že v ní nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této výroční zprávy.

Výroční zpráva byla schválena Představenstvem banky a z jeho pověření podepsána 28. dubna 2026.



ČSOB Hypoteční banka, a.s.
Martin Vašek
předseda představenstva
a generální ředitel



ČSOB Hypoteční banka, a.s.
Barbora Vachová
členka představenstva
a úřadní ředitelka pro oblast finance

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora

pro akcionáře společnosti ČSOB Hypoteční banka, a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ČSOB Hypoteční banka, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2025, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách a dalších vysvětlujících informací. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2025 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2025 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek subjektů veřejného zájmu v České republice, jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.



Opravné položky k úvěrům a pohledávkám za klienty

Banka vykázala úvěry a pohledávky za klienty v hrubé výši v hodnotě 462 689 milionů Kč k 31. prosinci 2025 (31. prosince 2024: 422 816 milionů Kč). Opravné položky k úvěrům a pohledávkám za klienty představovali 548 milionů Kč k 31. prosinci 2025 (31. prosinci 2024: 529 milionů Kč).

Viz následující body přílohy účetní závěrky:

- 2) Významné účetní postupy,
- 3) Řízení rizik,
- 14) Úvěry a pohledávky za klienty,
- 23) Potenciální závazky a nevyčerpané úvěrové rámce.

Popis hlavní záležitosti auditu

Úvěry a pohledávky za klienty vykazované Bankou jsou významné z hlediska samostatné účetní závěrky. Související opravné položky k očekávaným úvěrovým ztrátám představují složitý účetní odhad vyžadující významnou míru odborného úsudku, zejména při zařazování expozic do jednotlivých stupňů (Stagů) úvěrového rizika, promítání prospektivních makroekonomických scénářů, uplatňování dodatečných post-modelových úprav (včetně sektorového stresového modelu ASSA) a při posuzování zpeněžitelnosti zajištění u nevykonných expozic.

Současné ekonomické podmínky zvyšují nejistotu ohledně budoucích úvěrových ztrát, zejména u retailových hypotečních úvěrů, která jsou těmito podmínkami nejvíce zasažena.

Důsledkem těchto skutečností je, že jsme v rámci našeho posouzení rizik dospěli k závěru, že opravné položky k očekávaným úvěrovým ztrátám jsou zatíženy vysokou mírou odhadové nejistoty a že potenciální rozpětí přiměřených výsledků tohoto odhadu převyšuje naši významnost stanovenou pro účetní závěrku jako celek.

Jak byla tato záležitost řešena v rámci našeho auditu

S využitím vlastních odborníků na úvěrové riziko, oceňování a informační technologie (IT), kde to bylo vhodné, jsme mimo jiné provedli následující postupy:

Kriticky jsme posoudili úvěrové a související účetní zásady Banky a procesy související s odhadem očekávaných úvěrových ztrát. V rámci tohoto postupu jsme posoudili proces identifikace indikátorů selhání a významného zvýšení úvěrového rizika (SICR) a zařazování úvěrů do příslušných stupňů (Stagů). Dále jsme prověřili metody a modely Banky používané pro výpočet očekávaných úvěrových ztrát a posoudili jejich soulad s příslušnými požadavky použitého účetního rámce.

Testovali jsme IT kontrolní prostředí z hlediska bezpečnosti a přístupových práv k datům a ověřovali jsme návrh, implementaci a účinnost fungování automatizovaných i manuálních kontrol souvisejících s identifikací a včasným zohledněním významného zvýšení úvěrového rizika a kreditního znehodnocení. Testované kontroly zahrnovaly mimo jiné kontroly výpočtu dnů po splatnosti jednotlivých úvěrů, párování splátek úvěrů k předpisům splátek a manažerské přezkoumání výpočtu očekávaných úvěrových ztrát.

Posoudili jsme, zda Banka při zařazování úvěrů do stupňů (Stagů) a při měření očekávaných úvěrových ztrát přiměřeně zohlednila dopady narušení trhu vyplývajícího ze současných ekonomických podmínek.

Získali jsme relevantní prospektivní a makroekonomické informace použité Bankou při posouzení očekávaných úvěrových ztrát a při post-modelových úpravách. Prostřednictvím diskusí s představenstvem Banky jsme porozuměli klíčovým předpokladům a odůvodnění zvolených scénářů a jejich přiměřenost jsme posoudili porovnáním s externími makroekonomickými prognózami a dalšími veřejně dostupnými informacemi.



Prověřili jsme modelování parametrů pravděpodobnosti selhání (PD) a ztráty při selhání (LGD) a na vzorku jsme testovali správnost přiřazení parametrů PD / LGD / konverzního faktoru úvěrového závazku (CCF) / faktoru předčasného splacení / expozice v době selhání (EAD) / diskontního faktoru k jednotlivým úvěrovým smlouvám. Provedli jsme přepočty očekávaných úvěrových ztrát Banky s využitím nezávislého přiblížení metodiky používané Bankou. Odhad očekávaných úvěrových ztrát jsme kriticky posoudili na základě vyhodnocení zpětného testování příslušných modelů. Prověřili jsme historicky realizované ztráty ze selhání pro různé ročníky portfolia a zohlednili jsme případné nutné úpravy k reflektování očekávaných změn podmínek. Parametr EAD jsme posoudili prostřednictvím jeho přepočtu a testování relevantních atributů používaných pro jeho odhad, a to s odkazem na vybrané úvěrové spisy a šetření u pracovníků úvěrového rizika.

Posoudili jsme post-modelové úpravy, včetně sektorového stresového modelu ASSA, a to prostřednictvím posouzení kritérií pro identifikaci rizikovějších sektorů a klientů, konzistence dodatečných předpokladů ztrát s pozorovaným kreditním chováním portfolia Banky a s externími daty a nastavení řídicích a schvalovacích procesů k těmto úpravám.

Na vzorku úvěrů jsme ověřili hodnotu příslušného zajištění na základě úvěrových spisů a znaleckých posudků vypracovaných znalci pověřenými Bankou, u nichž jsme nezávisle posoudili jejich zkušenosti, odbornost a objektivitu. Ověřili jsme, zda zveřejnění týkající se snížení hodnoty úvěrů a úvěrového rizika v samostatné účetní závěrce Banky přiměřeně zahrnují relevantní kvantitativní a kvalitativní informace požadované použitým účetním rámcem.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní



systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada. Za sledování procesu účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.



Naší povinností je rovněž poskytnout osobám pověřeným správou a řízením prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali osoby pověřené správou a řízením Společnosti, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 9. prosince 2024 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 1 rok.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 28. dubna 2026 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky nebo výroční zprávě Společnosti.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti ČSOB Hypoteční banka, a.s. k 31. prosinci 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 28. dubna 2026

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71

Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

IDENTIFIKAČNÍ A KONTAKTNÍ ÚDAJE

Obchodní firma: ČSOB Hypoteční banka, a.s.

Sídlo: Praha 5, Radlická 333/150

Identifikační číslo: 13584324

Daňové identifikační číslo: CZ13584324

LEI: 315700P9VEX9V24RXR14

Kód Banky (BANIS): 2100

Den zápisu do obchodního rejstříku: 10. 1. 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 České národní bance

Právní forma: akciová společnost

Základní kapitál: 5 076 mil. Kč k 31. 12. 2025

Datum uzávěrky této výroční zprávy: 28. 4. 2026

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: KPMG Česká republika Audit, s.r.o., Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha 8

Telefon: 224 116 515

E-mail: info@csobhypotecni.cz

Webové stránky: www.csobhypotecni.cz



Hypoteční
banka