

# VÝROČNÍ ZPRÁVA 2017

INOVACE - INVESTICE DO BUDOUCNOSTI

ON-LINE HYPOTEČNÍ ZÓNA

ČESKÝ OSTROVNÍ DŮM

KONVERZE

## INOVACE - INVESTICE DO BUDOUCNOSTI

Rok 2017 byl v Hypoteční bance ve znamení inovací. A to jak v oblasti rozvoje a zkvalitňování služeb, tak i na poli inovací v oblasti bydlení. Jedním z hlavních podporovaných projektů v roce 2017 byl projekt Český ostrovní dům. Cílem projektu je spojit plně funkční, pokroková a důmyslná řešení v krásných, co nejvíce soběstačných a vysoce šetrných budovách. V oblasti zkvalitňování služeb přišla Hypoteční banka s unikátní službou tzv. „Konverze“, kdy veškerou komunikaci s Katastrálním úřadem převezme na sebe Banka a ušetří tak klientovi čas i finanční prostředky. Významnou inovací také v roce 2017 prošel také elektronický přístup k hypotečním úvěrům. Hypoteční banka spustila on-line Hypoteční zónu. Dokonalý přehled a kontrola kdykoliv a odkudkoliv - bezpečný a pohodlný přístup klientům ke všem informacím o jejich hypotéce.

# OBSAH

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| <b>3</b>   | Kdo jsme                          |
| <b>4</b>   | Slovo předsedy představenstva     |
| <b>6</b>   | Hypoteční banka a Inovace         |
| <b>12</b>  | Rok 2017 v kostce                 |
| <b>20</b>  | Zpráva představenstva             |
| <b>24</b>  | Statutární orgány Hypoteční banky |
| <b>26</b>  | Finanční část                     |
| <b>121</b> | Obchodní místa Hypoteční banky    |
| <b>123</b> | Identifikační a kontaktní údaje   |

# KDO JSME

## KDO JSME

Jsme moderní, flexibilní, specializovaná banka 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 HYPOTEČNÍ JEDNIČKY PRO KLIENTY JE PLNÁ PŘÍBĚHŮ:

- Příběhů KLIENTŮ, kteří řeší své vysněné bydlení.
- Příběhů bankovních SPECIALISTŮ, kteří společně se svými partnery poskytují klientům dlouhodobé financování.
- Příběhů finanční SKUPINY s nabídkou dalších služeb.

## HODNOTY

- Smysluplnost
- Spolupráce
- Otevřenost
- Ambice
- Respekt a uznání
- Spolehlivost
- Optimismus a radost

## HISTORIE

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 novým majoritním akcionářem společnost ČSOB, která je součástí belgické KBC Group NV. Pod současným názvem působí Hypoteční banka na trhu od roku 2006. Od roku 2009 je ČSOB jediným akcionářem Hypoteční banky.

## SOUČASNOST

Hypoteční banka je úzce specializovanou bankou, jejímž základním produktem je úvěr na bydlení. Centrála společnosti sídlí v Praze, po celé republice má 30 poboček. V zahraničí banka pobočky nemá. V pobočkové síti Hypoteční banky najdou klienti také bankovní produkty a služby související s hypotečním financováním. Kromě sítě poboček nabízí Banka své služby prostřednictvím strategických partnerů – ČSOB, Poštovní spořitelny a ČMSS. Hypoteční banka spolupracuje s řadou externích hypotečních a finančních poradců.

Od roku 2007 se Hypoteční banka nepřetržitě drží na absolutním vrcholu hypotečního trhu v České republice. Je lídrem, pokud jde o nově poskytnuté hypoteční úvěry a současně drží prvenství v celkovém objemu hypotečních úvěrů poskytnutých občanům.

## SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA

Rok 2017 byl v mnohém přelomový, a to nejen pro naši banku, ale pro český hypoteční trh jako takový. Stal se rokem faktické implementace zásadních legislativních změn, rokem rychlého růstu cen rezidenčních nemovitostí i rokem, kdy ČNB přistoupila k přitvrzení podmínek pro získávání hypotečních úvěrů. Pro nás, Hypoteční banku, se však loňský rok stal také rokem, kdy jsme mohli našim klientům přinést řadu inovací, a i díky nim dál poskytovat hypoteční úvěry v nezměněném tempu i objemu, navíc ještě s vyšším komfortem. Za to vděčíme především našim zaměstnancům a obchodním partnerům! Bylo to právě jejich úsilí, které věnovali v roce 2016 přípravě naší Banky na zatím historicky nejvýznamnější změny na trhu. Jejich zásluhou jsme v roce 2017 obhájili pozici hypoteční jedničky a pomohli tisícům nových klientů zkrátit si cestu domů.

Rok 2017 přitom v mnohém předčil nejen naše očekávání. Po drtivém finiši roku 2016 způsobeném tím, že velká část žadatelů o hypoteční úvěry chtěla získat úvěr ještě před účinností nového zákona o spotřebitelských úvěrech, tj. do 1. 12. 2016 (ten nakonec i přes zásadní změny podmínek ochrany spotřebitele nepřinesl pro hypoteční trh zásadnější dopady), jen málokdo čekal, že rok 2017 bude podobně rekordní. I přes významný nárůst cen rezidenčních nemovitostí dosáhl hypoteční trh v loňském roce téměř stejných prodejních výsledků jako ten předchozí. Velkou novinkou po mnoha letech neustálého poklesu úrokových sazeb u hypoték bylo také otočení trendu a jejich postupný nárůst. Ke konci roku 2017 se průměrné úrokové sazby hypoték dostaly na 2,19 %, což je v dlouhodobém srovnání stále velmi příznivá hodnota. Zásadnější negativní dopad na objemy prodaných hypoték nepředstavovalo ani zpřísnění doporučení ČNB v oblasti poskytování úvěrů s vyšším LTV.

Celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů dosáhl v roce 2017 podle statistik MMR 217 miliard korun, což je téměř stejně jako v rekordním roce 2016. Průměrná výše hypotečního úvěru opět vzrostla, a to na 2,06 mil. Kč, čímž poprvé překročila magickou hranici dvou milionů (výše hypotéky v Hypoteční bance byla v průměru vyšší – 2,28 mil. Kč). Její vývoj tak reflektoval rostoucí ceny nemovitostí, které vzrostly meziročně o 10,4 % u bytů a 6,6 % v případě rodinných domů. Tržní podíl Hypoteční banky podle oficiálních statistik MMR loni činil téměř 30 procent, díky kterým jsme **již po desáté v řadě potvrdili naši pozici jedničky na trhu hypoték**.

Celkový čistý zisk Hypoteční banky za rok 2017 podle mezinárodních účetních standardů IFRS dosáhl výše 2 828 mil. Kč. I přes zvýšení efektivity interních procesů se tak na zisku začalo postupně projevovat snižování úrokových marží, které bylo vyvoláno vysokou konkurencí na trhu hypoték.

Hypoteční banka byla vždy inovátorem v oblasti hypoték i klientského servisu, nejinak tomu bylo i v roce 2017. Symbolem banky 21. století se pro nás stala naše **Virtuální pobočka**, která je klientům „otevřena“ ve všední dny do 21 hodin a o víkendech do 19 hodin. Zákazníci zde mohou projít celým procesem získání hypotečního úvěru od prvotních dotazů až po podepsání smlouvy, aniž by museli opustit pohodlí svého domova. Naším klientům jsme v roce 2017 představili revoluční **Hypoteční zónu**. Jedná se o na trhu jedinečný nástroj, kde získávají klienti bezpečný a pohodlný online přístup ke všem informacím o hypotéce a jejím prostřednictvím mohou jednoduše komunikovat s Bankou, rychle požádat o změny týkající se hypotéky nebo jednoduše modelovat novou úrokovou sazbu při refinanci.

Náš důraz na online služby a komunikaci se zákazníky přitom oceňují i nezávislé organizace. Loni si tak Hypoteční banka odnesla v prestižní soutěži **WebTOP100** hned dvě zlaté medaile – za nejlepší firemní web i za Hypoteční zónu v kategorii self-care. Obrovskou radost máme také z ocenění **Hypotéka roku 2017**, které jsme za naši Hypotéku s Hypoteční zónou obdrželi v rámci prestižní soutěže Banka roku. I v tomto roce jsme také pokračovali v rozšiřování našeho pobočkového konceptu „obývací“, které umožňují našim klientům cítit se u nás doslova jako doma. Loni jsme tak zútlulili naši pobočku v Ostravě.

Rok 2017 byl pro nás rokem řady změn i uvnitř naší společnosti. Ty nejviditelnější proběhly ve vedení Banky, ve kterém jsem v květnu nahradil dlouholetého skvělého generálního ředitele a předsedu představenstva Jana Sadila. Ten přijal pozici v představenstvu ČSOB



a Hypoteční bance zůstal věrný z pozice předsedy Dozorčí rady. Změny nastaly také v pozici vrchního ředitele pro rizika a finance, ve které nejprve nahradila Michaela Lhotková Tomáše Magyara, aby ji pak od 1. září 2017 po jejím odchodu zpět do ČSOB nahradil Vladimír Vojtišek. Ten v Hypoteční bance působil od roku 2010 jako ředitel odboru Řízení rizik.

Mým hlavním cílem, coby nového generálního ředitele a předsedy představenstva Hypoteční banky, je především dále podporovat a rozvíjet unikátní zaměření Hypoteční banky na oblast bydlení. Hypoteční banka od svého vzniku vždy výrazně ovlivňovala vývoj hypotečního financování v České republice. Ve svém předchozím působení na pozici ředitele útvaru Spotřebního financování ČSOB jsem si plně uvědomoval unikátní pozici na trhu, kterou si Hypoteční banka dokázala vybudovat. Budu tedy moc rád, pokud budeme i nadále v hypotékách o krok dál před ostatními a budeme i do budoucna předvídat a určovat vývoj trhu hypoték. Jednou z cest je hlubší spolupráce s ostatními členy skupiny ČSOB tak, abychom byli schopni klientovi nabídnout všechny služby související s bydlením na jednom místě a co nejjednodušší formou.

Další cestou, jak toho dosáhnout, je vývoj inovací a používání nových technologií, které mohou našim klientům i partnerům významně zjednodušit a zrychlit vyřizování hypotéky. I proto jsme se stali partnerem projektu **Český ostrovní dům**. Projekt studentů architektury byl zahájen architektonickou soutěží již v roce 2016, jejímž cílem je hledat způsoby, jak vytvářet ekonomicky i ekologicky soběstačné budovy při zachování současného standardu bydlení. Důraz je kladen primárně na soběstačnost (proto „ostrovní“) v oblasti elektrické energie, spotřeby vody a využití tepla. Myšlenka ekologické udržitelnosti v bydlení je nám velmi blízká a proto i v této oblasti hledáme cesty, jak našim klientům financování takových staveb co nejvíce usnadnit. Kromě Českého ostrovního domu jsme i nadále věrni naší dlouhodobé CSR aktivitě, kterou je podpora organizace **SOS dětské vesničky**.

Na závěr mi dovolu ještě jednou poděkovat všem, kdo se podíleli na skvělých výsledcích Hypoteční banky. Mé největší díky pak patří mým kolegům, včetně mého předchůdce Jana Sadila, zaměstnancům a spolupracovníkům Hypoteční banky, jejím obchodním partnerům a zejména pak našim klientům, kteří nám dlouhodobě dávají svou důvěru v oblasti pro ně často nejdůležitější – budování jejich vlastního domova. Věřím, že v roce 2018 se nám podaří jejich důvěru i přízeň zachovat. Již nyní pro ně připravujeme spoustu zajímavých novinek.

**Jiří FEIX**  
předseda představenstva  
a generální ředitel

# HYPOTEČNÍ BANKA A INOVACE

Silnou dynamiku, která se odehrávala v roce 2017 na trhu s úvěry, Hypoteční banka citlivě vnímala a rychlému vývoji plnému změn se bez problému dokázala přizpůsobit. Navíc se kromě jiného během loňského roku opět potvrdilo, že je Banka inovátorem nejen v oblasti hypoték, ale i v oblasti klientského servisu. Důkazem toho je například prestižní ocenění v soutěži firemních webů a digitálních řešení WebTOP100 nebo už posedmé získaná zlatá medaile v kategorii Hypotéka roku 2017 soutěže Fincentrum Banka roku. Všechny ceny nás velmi těší a zároveň motivují pro vývoj dalších inovací.

## VIRTUÁLNÍ POBOČKA A HYPOTÉKA PO WEBU

Dnešní doba si žádá online řešení. Není čas se přesouvat na pobočku Banky a zdržovat se čekáním na pořadové číslo, Hypoteční banka nabízí svým klientům online spolupráci při zařizování nového bydlení, a to hned ve dvou variantách. Hypotéku si lze zřídit pohodlně z domova díky službě Hypotéka po webu, nebo si mohou klienti sjednat online schůzku se specialistou ve Virtuální pobočce. Ten je od loňské zimy k dispozici prostřednictvím videohovoru doslova od rána do večera (od 9 do 21 h) a nově i celé víkendy (od 9 do 19 h). Aby byla online návštěva Virtuální pobočky snadno přístupná úplně všem, není nutné instalovat žádný program. Klienti se nemusí obávat zneužití osobních informací. Bezpečnost je pro nás prioritou, přenos dat probíhá šifrovaně a podléhá přísným bezpečnostním standardům. Bankéř Virtuální pobočky online vysvětlí žádost a hypoteční úvěr kompletně zpracuje. V případě využití Hypotéky po webu přijde klient na pobočku Banky až ve chvíli podpisu úvěrové smlouvy.

## KONCEPT OBÝVÁKU SE ROZŠIŘUJE

V Hypoteční bance víme, jak je pocit domova zásadní. Přejeme si pohodovou, přátelskou atmosféru při jednání s klienty a tomu přizpůsobujeme i naše pobočky. Za účasti představenstva Banky jsme proto v září 2017 slavnostně otevřeli nově přestěhovanou regionální pobočku v Ostravě. Ta se stejně jako celá pobočková síť pyšní originálním domácím interiérem, v podobě „obývacího pokoje“, konceptu, kterým Hypoteční banka boduje i v mezinárodních soutěžích. Klienti tak sjednají hypotéku v příjemném, téměř domácím prostředí a získávají tak i inspiraci pro své budoucí bydlení. A protože konkrétně na Ostravsku je převis poptávky nad nabídkou atraktivních bytů a nedostatek nových bytů, oceňují i to, že ve vřidné domácí atmosféře obývacího pokoje mohou na chvíli zapomenout na stres a shon, který je s plánováním vlastního bydlení spojen.

## HYPOTEČNÍ ZÓNA

Hypotéka často představuje svazek mezi klientem a Bankou trvající desítky let. My se snažíme o to, aby tento svazek byl pro klienta co nejpříjemnější, nejsrozumitelnější a nejtransparentnější. Proto jsme v loňském roce vytvořili Hypoteční zónu, za kterou jsme hned získali prestižní ocenění Hypotéka roku 2017. Naši zákazníci v Hypoteční zóně najdou na jednom místě všechny dokumenty v elektronické podobě. Stejně tak zde mají k dispozici přehled všech plateb i veškeré další informace např. o termínu dočerpání úvěru, doložení dokumentů nebo datu blížící se změny úrokové sazby. Prostřednictvím Hypoteční zóny mohou klienti také jednoduše požádat o změnu kontaktních údajů či změnu smluvních podmínek a mohou odsud řešit veškerou komunikaci s Bankou. V době refixace si zde navíc mohou namodelovat parametry úvěru a odeslat Bance svou ideální představu o výši úrokové sazby, délce splácení apod. Té představě se vždy snaží Hypoteční banka maximálně vyjít vstříc.

## NA KATASTRÁLNÍ ÚŘAD NÁŠ KLIENT BĚŽET NEMUSÍ

Pořízení nemovitosti je nejen v Česku spojeno s významnou dávkou administrativy. Zájemce o nové bydlení tak čeká nejedna cesta na úřad. Jednu z těchto cest si klienti Hypoteční banky však mohou ušetřit. V okamžiku, kdy mají v ruce zástavní smlouvu, nemusejí již chodit na katastrální úřad. Hypoteční banka, jako jediná na trhu, zajistí její předání do katastru nemovitostí sama. Stačí, když klient na nejbližším CzechPointu ověří na smlouvě podpisy a požádá o její převedení do digitální podoby. Předání zástavní smlouvy na katastr pak za klienta zajistí Hypoteční banka. Klient tak ušetří další cestu i náklady spojené s cestou na katastrální úřad.

## ČESKÝ OSTROVNÍ DŮM

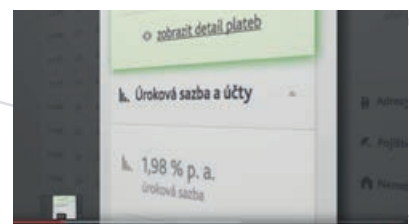
Hypoteční banka je dlouhodobě vnímána jako inovátor a společensky odpovědná firma. Přichází na trh s novinkami nejen produktovými, ale i technologickými. Proto bylo naší přirozenou snahou hledat i v oblasti společenské odpovědnosti partnery, kteří uznávají stejné hodnoty. Z tohoto důvodu jsme se stali hlavním partnerem projektu Český ostrovní dům. Projekt vznikl v únoru roku 2016 s cílem urychlovat nástup šetrnějších technologií do běžné české výstavby. Jeho hlavní aktivitou je každoroční studentská architektonická soutěž zaměřená na téma zdrojové soběstačnosti budov. Cílem projektu je rozšiřovat myšlenky soběstačnosti, podporovat mladé architekty v plánování a projektování staveb, které efektivně nakládají s energií, palivem i vodou a třeba i zcela osvobodit bydlení od závislosti na fosilních palivech. Projekt se snaží propojovat mladou generaci architektů a stavařů s inovátory z praxe. Ti jsou reprezentováni producenty baterií a solárních technologií, výrobci řídicích systémů i producenty technologií pro vodní hospodářství a vzduchotechniku, či zástupci energetických společností. Hypoteční banka se tak stala důležitým partnerem projektu, který pomůže ostrovním domům z prken architektů k výsledné realizaci.

### HYPOTEČNÍ ZÓNA: DOKONALÝ PŘEHLED A KONTROLA HYPOTÉKY

Veškeré doložené či obdržené dokumenty spojené s hypotékou, kompletní komunikace s bankou, zůstatek úvěru, úrokovou sazbu, ale i přehled plateb, které čekají na uhrazení, nebo již byly uhrazeny – to vše najdou klienti Hypoteční banky na jednom místě. V on-line Hypoteční zóně je vždy po ruce uloženo vše potřebné. Hypoteční zóna umožňující přístup z pohodlí domova dovoluje i podepisování vybraných dokumentů nebo změnu kontaktních údajů či adresy. Klient, který čerpá hypotéku, v Hypoteční zóně také snadno zjistí, jaká je jeho aktuální situace. V podrobném přehledu totiž vidí například odeslané platby a třeba i to, kolik času má ještě na vyčerpání celé hypotéky.

Kvalitu Hypoteční zóny v polovině listopadu 2017 ocenila i odborná porota největší soutěže firemních webů a digitálních řešení v Česku WebTOP100. Hypoteční zónu totiž vyhodnotila jako nejlepší web v kategorii Self-Care. Tato kategorie byla v rámci historie soutěže vyhlášena vůbec poprvé.

ON-LINE HYPOTEČNÍ ZÓNA



## ČESKÝ OSTROVNÍ DŮM



Hypoteční banka, jako inovátor k přístupu k hypotečnímu bydlení, nestojí na místě, ale aktivně podporuje projekty v oblasti udržitelného rozvoje. Proto nemohl uniknout její pozornosti ani unikátní projekt Český ostrovní dům.

Český ostrovní dům vznikl v roce 2016 jako přirozený důsledek této doby plné neuvěřitelných inovací, pokroku a myšlenkové otevřenosti. Slovo ostrovní v tomto kontextu vyjadřuje směřování k soběstačnosti (primárně elektrická energie, voda, teplo) za užití moderních metod nakládání s přírodními zdroji a architekturou. Cílem projektu je spojit plně funkční, pokroková a důmyslná řešení v krásných, co nejvíce soběstačných a vysoce šetrných budovách. Samozřejmě neexistuje perfektní řešení, a tak se tým projektu usilovně snaží uvažovat nad dílčími možnostmi dalšího evolučního kroku stavby domova, který udržitelněji zachovává současný standard životní úrovně. Konkrétní příklady domů, které se dokáží starat samy o sebe.

V rámci své mise Český ostrovní dům provozuje široké spektrum aktivit. Hlavním pilířem je ovšem stejnojmenná soutěž pro studenty architektury a stavebnictví. Cílem soutěže je vytvářet neotřelé projektové studie šetrných staveb v různých velikostech a podobách. První ročník soutěže proběhl v roce 2016 pod záštitou Ministerstva životního prostředí a mnoha dalších partnerů. Společným úsilím aktuálních špiček v oboru s nadějnými talenty vzniká i reálný, veřejně přístupný prototyp ostrovního domu. Samotná tvorba, realizace a poté provoz bude jednou velkou vzdělávací příležitostí, nejen pro veřejnost, ale i pro studenty a odborníky. I domov může dýchat, starat se sám o sebe a fungovat čistěji. Projekt Český ostrovní dům chce být užitečný a pomáhat takovému vývoji.



## ČESKÝ OSTROVNÍ DŮM



### SOUTĚŽ ČESKÝ OSTROVNÍ DŮM 2017

Domy, které si vyrábí celoročně tolik energie, že nejen pokryjí svoji spotřebu, ale ještě svými přebytky lokálně pomáhají okolním budovám a elektrickou síť používají jen jako záložní zdroj. Zároveň minimalizují spotřebu pitné vody a bez toho, aby snižovaly běžný životní standard, maximálně využívají vodu dešťovou. Toto a mnohem více bylo tématem soutěže Český ostrovní dům.

Druhý ročník soutěže Český ostrovní dům 2017 (ČOD) měl za cíl vytvoření „optimalizovaného konceptu zdrojově hospodárného rodinného domu“. Studenti na rozdíl od minulého ročníku využili inženýrské sítě, přesto ale měli vycházet z principů ostrovního domu.

Český ostrovní dům oslovil během workshopů více než 350 studentů architektury a stavitelství a nakonec přinesl dvacet zpracovaných konceptů hospodárných rodinných domů. Porota z nich nakonec vybrala šest nejlepších.





### HYPOTEČNÍ BANKA A ČESKÝ OSTROVNÍ DŮM

Vysoká finanční náročnost projektu Český ostrovní dům by se neobešla bez podpory partnerů. Kromě financí je ale důležité i vnitřní souznění všech, kteří se na projektu podílí. Vzhledem ke skutečnosti, že žijeme v době, kdy zásadní aspekty naší společnosti ovlivňuje mnoho větších firem, musí snahy o zlepšení stavu věci nutně vést skrze evoluci těchto velkých hráčů. Právě oni totiž mají v rukou reálnou možnost zlepšit věci ve velkém měřítku. Hypoteční banka, jednička na trhu v České republice, si tento fakt uvědomuje, a proto se stala hlavním partnerem projektu Český ostrovní dům.

Ve středu 1. 11. 17 proběhla v budově ČSOB, kde sídlí také centrála Hypoteční banky, výstava a prezentace tohoto projektu. Účastníci výstavy měli možnost vyslechnout si zajímavé informace ze světa zcela nebo zčásti soběstačných staveb od samotného autora projektu Pavla Podruha. Zajímavým hostem, který přispěl informacemi ze světa GWL Power baterií, používaných jako pohon pro elektromobily, byl také Michal Klečka, předseda představenstva i4wifi distribution a.s. a GWL Power. Prezentaci provázely zajímavé vizualizace již zmíněných soběstačných staveb a k dispozici byly také 3D modely těchto inovativních budov.



## ROK 2017 V KOSTCE

9. 1. 2017

Reportáž s Janem Sadilem na téma :  
Lidé si loni rekordně půjčovali na bydlení.  
Zlatá hypoteční doba ale již končí



1

2. 2. 2017

### HB NOVÁ KAMPAŇ PODPORUJE PORODNOST

Hypoteční banka, spustila novou reklamní kampaň nazvanou „Až přiletí čáp, spolu to zvládneme“. Kampaň, která odstartovala na konci ledna, je zacílená především na mladé do 35 let, kteří plánují pořízení vlastního bydlení a v budoucnu i založení rodiny.



2

26. – 27. 1. 2017

Hypokonference v hotelu Port u Máchova jezera



10. 1. 2017

Výroční tisková zpráva: Rok  
2016 je přelomovým rokem  
v oblasti hypoték a rokem  
s mnoha „NEJ“



8. 3. 2017

Jarní setkání  
s centrálními  
partnery v Klášteře  
Minoritů



29. 3. 2017

Michaela Lhotková  
je vrchní ředitelkou  
Hypoteční banky pro  
oblast Rizika a finance

13. 2. 2017

Darujte si na Valentýna zážitky  
a náklady na odhad nemovitosti  
nechte na Hypoteční bance



3

4



Jan Sadil  
předseda představenstva a generální ředitel  
Hypoteční banka

27. 3. 2017

Kulatý stůl Hospodářských novin na téma: Nový zákon  
o spotřebitelském úvěru a trendy hypotečního trhu

11. 4. 2017

AUKCE  
FOTOGRAFIÍ  
HERBERTA  
SLAVÍKA  
Hypoteční banka  
věnovala SOS  
dětským vesničkám  
přes milion  
korun. Pomohla  
i aukce fotografií  
od Herberta Slavíka





9. 5. 2017

HYPOTEČNÍ BANKA JE PARTNEREM PROJEKTU  
ČESKÝ OSTROVNÍ DŮM



11. 5. 2017

Setkání s novináři  
aneb pracovní snídani  
v ČSOB Inspiraci



13. 5. 2017

Hypoteční banka partnerem  
běžeckého seriálu „Běžíme  
na hrad“. Sezónu odstartovala  
na hradě Točnick

6

5

3. 6. 2017

V rámci druhého dílu seriálu jsme  
si doběhli až na Moravu a hrad  
Bouzov



29. 5. 2017

Generálním ředitelem  
Hypoteční banky se  
nově stal Jiří Feix



6. 6. 2017

S novou reklamní kampaní  
Hypoteční banky zavítáte  
mezi obyvatele Hybánkova



20. 6. 2017

Lipence, fotbalové  
utkání: centrála  
vs. pobočky

9. 8. 2017

Soběstačné domy  
z letošního ročníku  
architektonické  
soutěže Český  
ostrovní dům



8. 6. 2017

Zlatá koruna 2017: Stříbrné  
ocenění pro Hypoteční banku  
s bezpečným financováním  
hypotéky



8

7

26. 8. 2017

## BĚŽÍME NA HRAD VEVEŘÍ

Na hradě Veveří se uskutečnil další díl běžeckého seriálu Běžíme na hrad, který je určený dospělým i dětským závodníkům. Několika klánů se zúčastnili jak jednotlivci, tak i celé rodiny s alespoň jedním dítětem mladším 15 let. Hlavním cílem projektu je propojení oblíbeného sportu, historie, kultury, turistiky a aktivit pro děti do jednoho dne.



28. 6. 2017

Neformální setkání  
představitelů Hypoteční  
banky s novináři ve Žlutých  
lázních



5. 9. 2017

Běžíme na Kunětickou horu



7. 9. 2017

Hypoteční banka otevřela  
v Ostravě novou pobočku

20. 9. 2017

Běžíme na hrad Loket



9

26. 9. 2017

**PŘES 250 TISÍC PRO SOS DĚTSKÉ VESNIČKY**

Hypoteční banka pomáhá ohroženým dětem vyrůstat v láskyplném prostředí i v roce 2017, kdy za první pololetí roku 2017 na konto organizace SOS dětské vesničky přispěla celkem 328 500 korunami. Peníze od Hypoteční banky jsou určeny nejen na pomoc při údržbě vesniček a na jejich provoz, ale jsou za ně například také vybavovány rodinné domy pro nové pěstouny.



5. 10. 2017

Certifikace odborných  
pracovníků na Kunětické hoře



31. 10. 2017

### HYPOTEČNÍ BANKA POMÁHÁ CHYTŘE BYDLET

Hypoteční banka spolu s jedním z nejvýznamnějších developerů, společností Trigema, testuje unikátní, prémiový proces obsluhy společných klientů. Obě společnosti nabízí zájemcům o nový byt z projektu Čistovická speciální přístup. Schůzky s realitním i hypotečním specialistou se odehrávají ve vzorovém bytě přímo v objektu, v němž si chtějí zájemci byt pořídit.



17. 10. 2017

### V JIŽNÍCH ČECHÁCH VYROSTOU DVA RODINNÉ DOMY NA BATERIE

V jižních Čechách začínají vznikat dva jedinečné rodinné domy, které mají za cíl představit jednu z možností rodinného bydlení budoucnosti v praxi. Jejich výjimečnost bude spočívat v úplné nezávislosti na inženýrských sítích. Jejich stavbu zajišťuje projekt Český ostrovní dům s partnerem projektu Hypoteční bankou.

10

4. 11. 2017

### VIRTUÁLNÍ POBOČKA HB

Hypotéku si mohou klienti zřídit pohodlně z domova díky službě Hypotéka po webu nebo si můžou sjednat online schůzku se specialistou ve Virtuální pobočce.

11



19. 10. 2017

Vladimír Vojtíšek novým  
členem představenstva  
Hypoteční banky

7. 11. 2017

Kulatý stůl Hospodářských novin na téma Nemovitosti



8. 11. 2017

Setkání odhadců



8. 11. 2017

S platinou do divadla ABC



15. 11. 2017

V soutěži WebTop100  
Hypoteční banka získala nejvyšší  
ocenění za Hypoteční zónu  
i za svůj web



11

22. 11. 2017

Den s GBM aneb Hypoden jinak



16. 11. 2017

Vánoční večírek Hypoteční banky v rockovém stylu



22. 11. 2017

### HYPOTEČNÍ BANKA ŠETŘÍ PENÍZE KLIENTŮ. PLATÍ KATASTR

Klienti Hypoteční banky ušetří 1 300 korun. Hypoteční banka svým klientům nově nabízí, že za ně podá Zástavní smlouvu k nemovitosti na katastrální úřad. Klient tak ušetří 1 300 korun.



27. 11. 2017

### PŘÍSTUP KE SVÉ HYPOTÉCE KDYKOLIV A ODKUDKOLIV.

On-line Hypoteční zóna Hypoteční banky oslavila roční výročí od svého spuštění. Může se pochlubit již téměř 30 000 registrovaných uživatelů.

12

28. 11. 2017

Hypoteční banka je po sedmé vítězem soutěže Fincentrum Banka roku. Zabodovala s on-line Hypoteční zónou v kategorii Hypotéka roku 2017.



**Hypotéka  
roku  
2017**



20. 12. 2017

Vánoční siesta s generálním  
ředitelem Jiřím Feixem

# ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Hypoteční banka má za sebou velmi náročný, ale také úspěšný rok. Podařilo se jí v něm i přes řadu zásadních změn způsobených vnějšími faktory – zejména změnou legislativních a regulačních pravidel – obstát na jedničku, a obhájit tak jedničku na trhu. Zájem o hypoteční úvěry ani v loňském roce v porovnání s předchozím rokem nepolevil, a to i přes rostoucí ceny rezidenčních nemovitostí a úrokové sazby, které se odrazily ode dna a začaly růst.

## MAKROEKONOMICKÉ PROSTŘEDÍ

Česká ekonomika zaznamenala během roku 2017 růst HDP ve výši 4,5 %<sup>1)</sup>, což je výrazně vyšší hodnota než v roce 2016, kdy růst HDP činil 2,4 %<sup>2)</sup>. Zároveň jde i o vyšší hodnotu než růst v Eurozóně, který dosáhl dle odhadu Evropské komise hodnoty 2,2 %<sup>3)</sup>. Kurz koruny k euru se až do 6. 4. 2017 pod vlivem intervencí ze strany ČNB držel na stabilních 27 CZK/EUR, po ukončení intervencí koruna posílila až k hodnotě 25,41 CZK/EUR na konci listopadu 2017, na konci roku se kurz pohyboval stále v rozmezí 25,50–25,70 CZK/EUR. Základní repo sazba byla od roku 2016 na hodnotě 0,05 %, k 4. 8. 2017 ji ČNB zvýšila na 0,25 % a k 3. 11. 2017 na 0,50 %.

Průměrná míra inflace v roce 2017 dosáhla 2,5 %, což je o 1,8 procentního bodu více než v roce 2016. Vývoj inflace v roce 2017 ovlivnil zejména růst cen v oddíle potravin a nealkoholické nápoje, růst cen nájemného v oddíle bydlení, pohonných hmot v oddíle doprava a vyšší ceny stravovacích služeb v oddíle stravování a ubytování. Na zvyšování inflace působil též růst cen v oddíle alkoholické nápoje, tabák a v menší míře v oddílech odívání a obuv, rekreace a kultura, ostatní zboží a služby.

## HYPOTEČNÍ TRH V ROCE 2017

Rok 2017 nebyl sice tak rekordní jako rok 2016, ale přesto se prodejem hypotečních úvěrů dařilo. Úrokové sazby se odrazily ode dna (1,77 % na konci roku 2016) a v průběhu roku vzrostly až na 2,19 %. Za rok 2017 bylo podle ukazatele Fincentrum Hypoindex sjednáno přesně 109 618 hypotečních úvěrů. Přitom v rekordním roce 2016 bylo uzavřeno 114 550 hypoték, což je jen o 4 932 více. Zájem o hypotéky tedy i přes rostoucí sazby nijak zvlášť neklesá. Dokazují to i objemy, které v podstatě kopírují rok 2016. Za rok 2017 byly sjednány hypotéky za 225 798 mil. Kč (v roce 2016 to bylo 225 809 mil. Kč). Průměrná úroková sazba se za rok 2017 vyšplhala na 2,02 %, v roce 2016 byla jen 1,87 %<sup>4)</sup>.

### Stručné shrnutí

- **Objem poskytnutých hypoték** se v roce 2017 za celý trh vyšplhal na **225 798 mil. Kč**<sup>5)</sup>.
- **Průměrná výše úvěru** se zvedla z 1,96 mil. Kč v roce 2016 na **2,01 mil. Kč**<sup>6)</sup> v roce 2017, ke konci 4. čtvrtletí 2017 byla průměrná výše úvěru 2,10 mil. Kč.
- **Tržní podíl Hypoteční banky** za rok 2017 činil **29,3 %**<sup>7)</sup>.

<sup>1)</sup> Jedná se o předběžný odhad zveřejněný ČSÚ.

<sup>2)</sup> Dle dat ČSÚ.

<sup>3)</sup> Jedná se o předběžný odhad dle Evropské komise.

<sup>4)</sup> Zdrojem informací uvedených v odstavci označeném poznámkou jsou data dle Fincentrum Hypoindexu k 31. 12. 2017.

<sup>5)</sup> Dle Fincentrum Hypoindexu k 31. 12. 2017.

<sup>6)</sup> Dle dat zveřejněných Ministerstvem pro místní rozvoj.

<sup>7)</sup> Dle dat zveřejněných Ministerstvem pro místní rozvoj.

V dubnu roku 2017 Česká národní banka (ČNB) formou „doporučení“ omezila poskytování hypoték. ČNB tedy nedoporučuje poskytovat hypotéky nad 90 % LTV a omezuje i hypotéky nad 80 %. Takových nově uzavřených hypoték mohou banky poskytnout jen 15 %.

Velký dopad na realitní trh měly rostoucí ceny nemovitostí. Celý loňský rok byl na realitním trhu ve znamení zdražování. V Praze ceny prodávaných bytů vzrostly o 20 % na více než 85 tis. Kč za m<sup>2</sup>. Počet prodaných bytů meziročně klesl o 17,3 % na 5 500. V cenách nemovitostí nastal zlom ve druhém čtvrtletí roku 2015. Tehdy se ceny nově prodaných bytů pohybovaly kolem 55 tis. Kč za m<sup>2</sup>. Na konci prosince roku 2017 se ceny vyšplhaly už na 85 tis. Kč za m<sup>2</sup> <sup>8)</sup> <sup>9)</sup>.

## HYPOTEČNÍ BANKA V ROCE 2017

Hypoteční banka je dlouhodobě největším emitentem hypotečních zástavních listů v České republice. K 31. 12. 2017 činil nominální objem HZL v oběhu 235 470 mil. Kč. Celková jmenovitá hodnota hypotečních zástavních listů, které Hypoteční banka vydala od roku 1996, dosáhla výše 332 050 mil. Kč.

Hypoteční banka si u svých obchodních partnerů a klientů drží pověst silného, stabilního a spolehlivého partnera a s cílem si tuto image udržet vstoupila i do roku 2017. I v tomto roce Hypoteční banka velmi úzce spolupracovala se Skupinou ČSOB, zejména v oblasti distribuce a řízení rizik. Spolupráce v rámci skupiny se navíc rozšířila i na integraci péče o obchodní partnery a hlubší propojování některých produktů.

V loňském roce Hypoteční banka dále vylepšila a posílila online služby pro své klienty. Velkému zájmu se těšila zejména Virtuální pobočka a klíčový krok v této oblasti představovalo zprovoznění Hypoteční zóny, která zároveň získala prestižní ocenění Hypotéka roku 2017. Tato zóna umožňuje našim zákazníkům přistupovat ke všem dokumentům jejich hypotečního úvěru v elektronické podobě z jediného místa. Na něm mají k dispozici také přehled všech plateb i veškeré další informace např. o termínu dočerpání úvěru, doložení dokumentů nebo datu blížící se změny úrokové sazby. Prostřednictvím Hypoteční zóny mohou klienti také jednoduše požádat o změnu kontaktních údajů či změnu smluvních podmínek a mohou odsud řešit také jinou komunikaci s Bankou.

## HOSPODÁŘSKÉ VÝSLEDKY

Zisk Hypoteční banky před zdaněním za rok 2017 podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (EU IFRS) dosáhl hodnoty 3 479 mil. Kč a čistý zisk dosáhl 2 828 mil. Kč. Meziročně poklesl zisk před i po zdanění oproti roku 2016 o 12 %. Důvody lze spatřovat zejména v poklesu čistého výnosu z úroků, který byl způsoben snížením úrokových výnosů z úvěrů a na druhé straně nárůstem nákladů na úroky z vydaných HZL. Negativní dopad na dosažený výsledek měla také změna přístupu k oceňování finančních nástrojů ve výkazu finanční pozice Banky. Tyto vlivy byly mírně kompenzovány meziročním poklesem nákladů na úvěrové riziko, který byl způsoben pokračujícím pozitivním trendem vývoje portfolia klasifikovaných hypotečních úvěrů. Pozitivně zapůsobilo také meziroční snížení správních nákladů, za kterým stojí ve srovnání s rokem 2016 především nižší příspěvek Banky do Fondu pro řešení krize (tzv. rezolučního fondu). Zejména výše uvedený pokles na straně výnosů Banky způsobil meziroční nárůst poměrového ukazatele správních nákladů k výnosům, který v roce 2017 dosáhl výše 22,1 %, tj. byl o téměř 1 % vyšší než v roce 2016.

Objem aktiv k 31. 12. 2017 představoval 288 314 mil. Kč, přičemž v porovnání s rokem 2016 došlo k růstu aktiv o 25 801 mil. Kč (+10 %). Motorem růstu aktiv byl přírůstek objemu úvěrů a pohledávek za klienty, který k 31. 12. 2017 činil 280 409 mil. Kč a meziročně vzrostl o 10 %. Převážnou část aktiv tvoří hypoteční úvěry fyzickým osobám.

Pozitivní vývoj kvality úvěrového portfolia v Hypoteční bance odpovídal vývoji celého trhu financování bydlení sledovaného ČNB. Při řízení rizik Banka úzce spolupracuje s ČSOB a jejím vlastníkem – belgickou KBC Bank NV. Také v roce 2017 Banka maximálně využívala služeb registrů klientských informací CBCB a CRÚ.

<sup>8)</sup> Zdrojem informací v odstavci označeném poznámkou je portál hypindex.cz.

<sup>9)</sup> Zdrojem informací v odstavci označeném poznámkou je portál hypindex.cz.

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře došlo v květnu 2017 k výplatě dividendy v celkové výši 1 800 mil. Kč (2016: 2 990 mil. Kč), dividendy na akcii představovala 177,30 Kč (2016: 294,50 Kč).

## STAV MAJETKU

V účetní hodnotě dosáhl celkový objem nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení Hypoteční banky k 31. prosinci 2017 výše 369 mil. Kč oproti 296 mil. Kč k 31. prosinci 2016.

U hmotného majetku došlo oproti roku 2016 k nárůstu zůstatkové hodnoty z 86 mil. Kč na 88 mil. Kč. Nárůst byl způsoben především investicemi do zařízení výpočetní techniky a částečně technickým zhodnocením na pronajatých budovách. Kategorii budovy, pozemky a zařízení i nadále představují pouze technická zhodnocení na pronajatých budovách a vybavení těchto budov. Zmíněná technická zhodnocení nemovitostí eviduje Banka ve svém majetku a odepisuje je.

Nehmotná aktiva Banky činila v zůstatkové hodnotě 281 mil. Kč, což v porovnání s rokem 2016 představuje nárůst o 71 mil. Kč. Takto vysoký nárůst je způsoben především velkými investicemi do software v oblasti zlepšení obsluhy klientů (především další rozvoj Hypoteční zóny pro klienty) a vývojem hlavního transakčního systému z důvodu implementace legislativních požadavků. Podíl software na nehmotných aktivech Banky představuje 95 %.

Banka nadále zvyšuje hodnotu těchto svých aktiv tím, že stejně jako v minulých letech průběžně investuje především do rozvoje informačních technologií. Podíl nehmotných aktiv, budov a zařízení na celkových aktivech Banky činil k poslednímu dni v roce 0,13 %.

## LIDSKÉ ZDROJE

K 31. prosinci 2017 pracovalo v Hypoteční bance 557 zaměstnanců.

### Diverzita a rovné příležitosti

Hypoteční banka vnímá různost svých zaměstnanců jako významný faktor stability systému, který v důsledku napomáhá výkonu každého člena týmu a přináší kvalitnější společný výsledek. V Bance jsou zastoupeni muži i ženy na stejných pozicích, a to jak v manažerských, tak i mezi odbornými specialisty.

### Work-life balance

Flexibilita v uspořádání pracovní doby významně ovlivňuje sladování pracovního a soukromého života. Hypoteční banka umožňuje formu zkrácených pracovních úvazků, a to nejen rodičům malých dětí. Schválení úpravy pracovní doby nebo pracovního volna bez náhrady příjmů je posuzováno individuálně s ohledem na charakter práce či potřebné kompetence. V návaznosti na velké pracovní vytížení dostali v roce 2017 zaměstnanci možnost navštívit workshopy zaměřené na work-life balance, práci se stresem a umění odpočívat a relaxovat.

### Vzdělávání a rozvoj

V roce 2017 byly v rámci interního katalogu vzdělávání nabídnuty všem zaměstnancům kurzy pro odborný i osobnostní rozvoj. Na základě individuální poptávky manažerů bylo realizováno několik odborových a týmových akcí zaměřených na konkrétní potřeby cílové skupiny zaměstnanců, opět jak v oblasti odborného, tak osobnostního rozvoje. Pokračovala práce se skupinou talentů a klíčových specialistů, kteří mají aktivní zájem pracovat na svém osobním rozvoji, a současně jejich rozvoj je podporován přímými nadřízenými.

### Odměňování a zaměstnanecké benefity

Příslušnost k finanční skupině ČSOB nabízí zaměstnancům možnost využít produktů celé skupiny ČSOB. Mezi nejvyužívanější benefity tradičně patří 5 týdnů dovolené a finanční podpora sportovních a týmových aktivit. Stále více zaměstnanců využívá příspěvky na penzijní připojištění a životní pojištění. Zaměstnanci mají rovněž možnost absolvovat nadstandardní kontrolu zraku, kterou za ně zcela hradí Hypoteční banka. Pokud potřebují zaměstnanci ze zdravotních důvodů čerpat volno, poskytuje Hypoteční banka pro účel rekonvalescence až tři dny volna na zotavenou, tzv. sick days. Rok 2017 byl ve znamení přechodu na elektronické čerpání benefitů:

byly zavedeny systém Cafeterie HBenefIT pro čerpání benefitů a stravenková platební karta a současně byla navýšena hodnota příspěvku zaměstnavatele na stravování.

## NEFINANČNÍ INFORMACE

V souladu s § 32g (7) zákona č. 563/1991 Sb. (Zákon o účetnictví) ve znění pozdějších předpisů Banka neuvádí nefinanční informace dle § 32g (1)–(6) tohoto zákona, neboť jsou uvedeny ve Výroční zprávě 2017 Československé obchodní banky, a.s. a Zprávě Skupiny ČSOB společnosti 2017.

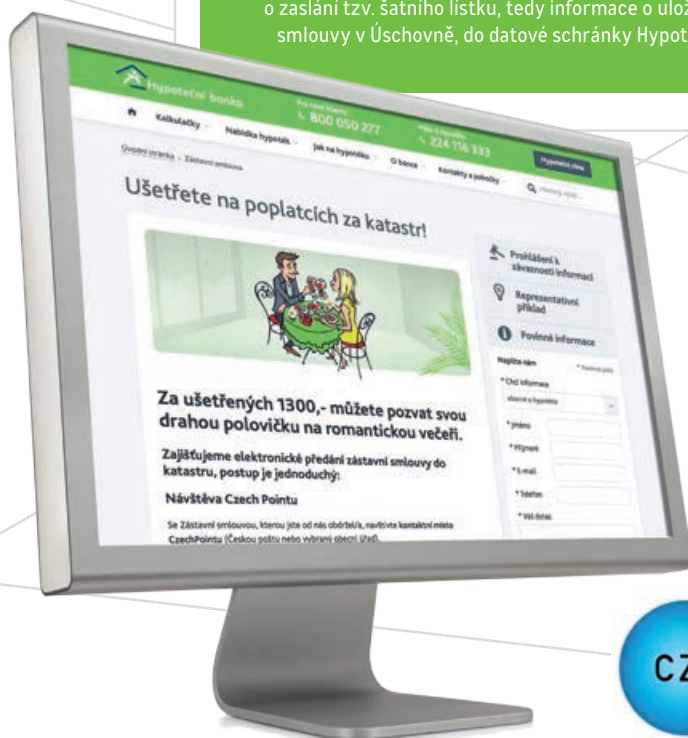
Nefinanční informace týkající se sociálních a zaměstnaneckých otázek jsou uvedeny v předcházející kapitole Lidské zdroje.

### HYPOTEČNÍ BANKA UŠETŘÍ KLIENTŮM CESTU NA KATASTR.

Hypoteční banka svým klientům nově nabízí, že za ně podá Zástavní smlouvu k nemovitosti na katastrální úřad.

Pokud klient žádá o hypoteční úvěr a má v ruce zástavní smlouvu, za normálních okolností by jeho cesta vedla na katastrální úřad. Namísto toho, je ale potřeba zajít jen na nejbližší CzechPoint. Tady klient požádá o ověření všech podpisů obsažených na jednom vyhotovení zástavní smlouvy a o její převedení do digitální podoby neboli o takzvanou autorizovanou konverzi. Následně pak ještě o zaslání tzv. šatního listku, tedy informace o uložení Zástavní smlouvy v Úschovně, do datové schránky Hypoteční banky.

KONVERZE



CZECHPOINT

## STATUTÁRNÍ ORGÁNY HYPOTEČNÍ BANKY

### VEDENÍ SPOLEČNOSTI

#### Jiří FEIX

*předseda představenstva a generální ředitel*



**Pracovní adresa:** Radlická 333/150, 150 00 Praha 5

Jiří Feix začal svou bankovní kariéru v roce 1995 v ČSOB. Zde získal bohaté zkušenosti zejména v oblasti úvěrů pro firmy a podnikatele, od poskytování a schvalování úvěrů přes vymáhání až po vývoj nových produktů a procesů. Má také zkušenosti z financování zahraničního obchodu, marketingu, platebních produktů a projektového vedení. Poslední dva roky v ČSOB vedl útvar Spotřebního financování, kterému se pod jeho vedením podařilo výrazně zvýšit prodeje spotřebitelských úvěrů a zviditelnit jméno ČSOB na trhu spotřebních půjček.

**Členství v orgánech jiných společností:** žádné.

#### Vlastimil NIGRIN

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



**Pracovní adresa:** Radlická 333/150, 150 00 Praha 5

Svoji profesní dráhu zahájil v Komerční bance, kde pracoval v letech 1987–2002, naposledy v pozici výkonného ředitele zodpovědného za provoz. Poté v letech 2002–2004 působil jako výkonný ředitel pro provoz a člen představenstva eBanky. V rámci svého působení ve skupině PPF v letech 2004–2006 byl zodpovědný za zpracování komplexního business modelu společnosti Home Credit Finance Bank Moskva. V letech 2006–2008 zastával pozici ředitele úseku externího prodeje a kooperace České spořitelny. Od 1. 6. 2008 Vlastimil Nigrin v Hypoteční bance zastává pozici náměstka generálního ředitele pro věci obchodní (od 1. 1. 2014 vrchního ředitele pro oblast obchody a klienti) a odpovídá za celou oblast prodeje hypotečních produktů. Místopředsdou představenstva se stal 12. 4. 2016.

**Členství v orgánech jiných společností:** člen statutárního orgánu společnosti SousedeCZ s.r.o.

#### Vladimír VOJTÍŠEK

*člen představenstva a vrchní ředitel pro oblast rizika a finance*



**Pracovní adresa:** Radlická 333/150, 150 00 Praha 5

Vladimír Vojtíšek vystudoval Bankovní institut vysoká škola v Praze. Svou kariéru ve skupině ČSOB zahájil v roce 1998, kde se z relationship managera pobočky ČSOB vypracoval až na ředitele útvaru Risk Management Hypoteční banky.

**Členství v orgánech jiných společností:** člen dozorčí rady společnosti SousedeCZ s.r.o.

## DOZORČÍ RADA

### Jan Sadil

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

### Jiří Vévoda

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

### Martin Vašek

*Výkonný ředitel útvaru Klientské služby, ČSOB  
člen dozorčí rady*

Představenstvo jako řídicí orgán společnosti a také dozorčí rada trvale dbají na zvyšování standardů správy a řízení Společnosti. Jejich 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 Hypoteční banka průběžně a přiměřeně aplikuje ve své činnosti. Přihlíží při tom k potřebám vývoje trhu, společnosti, jejich klíčových produktů a klientských segmentů.

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

## VÝBOR PRO AUDIT

Složení výboru pro audit, který je rovněž orgánem Banky, je uvedeno na str. 106.

## ORGÁNY SPOLEČNOSTI

Statutární orgán Společnosti (představenstvo) je složen z odborníků, jejichž předchozí, převážně bankovní praxe a kvalitní vzdělání jsou dobrým předpokladem pro to, aby se orientovali v systémových a rizikových souvislostech bankovních operací, obchodů a rozhodovacích, případně kontrolních mechanismů. Rozdělení zodpovědností za jednotlivé úseky činnosti Banky v rámci představenstva se kryje s liniiovými řídicími funkcemi, které interně vykonávají generální ředitel a vrchní ředitelé.

Členové představenstva byli pro výkon svých funkcí schváleni Českou národní bankou. Dozorčí rada je sestavena z osob zastávajících vysoké řídicí funkce ve struktuře mateřské banky. Dozorčí rada se schází pravidelně a předseda představenstva je v běžném kontaktu s předsedou dozorčí rady.

Volba členů dozorčí rady je v působnosti jediného akcionáře. Členové představenstva jsou v souladu se zněním zákona a stanov Společnosti rovněž jmenováni jediným akcionářem. Členové orgánů Banky mají dostatečný přístup k informacím potřebným pro výkon svých funkcí, resp. v případě členů představenstva a jejich liniiových funkcí jsou sami těmi funkcionáři Banky, kteří za přístupnost, správnost, včasnost a úplnost informací odpovídají.

Dozorčí rada i představenstvo se schází pravidelně v termínech stanovených stanovami Banky – dozorčí rada nejméně čtyřikrát ročně a představenstvo dvakrát do měsíce. Ve skutečnosti se však členové představenstva scházejí častěji a jednají i mimo formální schůze, zejména z titulu svých liniiových funkcí.

# FINANČNÍ ČÁST

## OBSAH

|            |                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>27</b>  | Výkaz finanční pozice k 31. 12. 2017                             |
| <b>28</b>  | Výkaz o souhrnném výsledku za rok končící 31. 12. 2017           |
| <b>28</b>  | Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2017 |
| <b>29</b>  | Přehled o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2017           |
| <b>30</b>  | Příloha účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2017               |
| <b>74</b>  | Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami                       |
| <b>81</b>  | Organizační struktura                                            |
| <b>82</b>  | Analýza finančních výsledků                                      |
| <b>90</b>  | Souhrnná vysvětlující zpráva                                     |
| <b>92</b>  | Doplňující informace podle legislativních požadavků              |
| <b>114</b> | Zpráva o kontrolní činnosti dozorčí rady                         |
| <b>116</b> | Zpráva nezávislého auditora                                      |

# ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2017

v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií

## VÝKAZ FINANČNÍ POZICE K 31. 12. 2017

| mil. Kč                                                          | Pozn. | 31. 12. 2017   | 31. 12. 2016   |
|------------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| <b>AKTIVA</b>                                                    |       |                |                |
| Vklady u centrálních bank                                        | 12    | 725            | 1 150          |
| Úvěry a pohledávky za bankami                                    | 13    | 6 621          | 6 622          |
| Úvěry a pohledávky za klienty                                    | 14    | 280 409        | 254 078        |
| Přecenění na reálnou hodnotu u portfoliově zajišťovaných položek |       | -1 826         | 169            |
| Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou                  | 15    | 1 829          | 68             |
| Nehmotná aktiva                                                  | 16    | 281            | 210            |
| Budovy a zařízení                                                | 16    | 88             | 86             |
| Ostatní aktiva                                                   | 17    | 74             | 119            |
| Pohledávky ze splatné daně z příjmu                              |       | 109            | 7              |
| Náklady a příjmy příštích období                                 |       | 4              | 4              |
| <b>Aktiva celkem</b>                                             |       | <b>288 314</b> | <b>262 513</b> |
| <b>ZÁVAZKY</b>                                                   |       |                |                |
| Závazky vůči bankám                                              |       | 2              | 2              |
| Závazky vůči klientům                                            | 18    | 398            | 402            |
| Závazky z dluhových cenných papírů                               | 19    | 247 011        | 226 579        |
| Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou                | 15    | 411            | 365            |
| Ostatní závazky                                                  | 20    | 689            | 716            |
| Závazek z odložené daně                                          | 11    | 412            | 277            |
| <b>Závazky celkem</b>                                            |       | <b>248 923</b> | <b>228 341</b> |
| <b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>                                           |       |                |                |
| Základní kapitál                                                 | 21    | 5 076          | 5 076          |
| Emisní ážio                                                      |       | 24 569         | 24 569         |
| Rezervní fondy                                                   |       | 1 015          | 1 015          |
| Ostatní kapitálové fondy                                         | 21    | 4 350          | 350            |
| Oceňovací rozdíly ze zajištění peněžních toků                    |       | 147            | -44            |
| Nerozdělený zisk                                                 |       | 4 234          | 3 206          |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>                                    |       | <b>39 391</b>  | <b>34 172</b>  |
| <b>ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>                          |       | <b>288 314</b> | <b>262 513</b> |

Účetní závěrka byla schválena dne 3. 4. 2018.

Hypoteční banka, a.s.



Jiří Feix  
předseda představenstva



Vladimír Vojtišek  
člen představenstva

## VÝKAZ O SOUHRNNÉM VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2017

| mil. Kč                                                                 | Pozn. | 2017         | 2016         |
|-------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| <b>VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT</b>                                              |       |              |              |
| Výnosy z úroků a podobné výnosy                                         | 5     | 6 811        | 7 140        |
| Náklady na úroky a podobné náklady                                      | 5     | -2 872       | -2 643       |
| <b>Čistý výnos z úroků</b>                                              |       | <b>3 939</b> | <b>4 497</b> |
| Výnosy z poplatků a provizí                                             | 6     | 608          | 633          |
| Náklady na poplatky a provize                                           | 6     | -49          | -110         |
| <b>Čistý výnos z poplatků a provizí</b>                                 |       | <b>559</b>   | <b>523</b>   |
| Čistý zisk/(ztráta) z finančních nástrojů vykazovaných v reálné hodnotě |       | -74          | 1            |
| Ostatní provozní výnosy                                                 | 7     | 35           | 54           |
| Ostatní provozní náklady                                                | 7     | -20          | -14          |
| Správní náklady                                                         | 8     | -981         | -1 069       |
| Změny ve snížení hodnoty aktiv                                          | 10    | 21           | -47          |
| <b>Zisk před zdaněním</b>                                               |       | <b>3 479</b> | <b>3 945</b> |
| Daň z příjmu                                                            | 11    | -651         | -739         |
| <b>Čistý zisk za účetní období</b>                                      |       | <b>2 828</b> | <b>3 206</b> |
| <b>OSTATNÍ SOUHRNNÝ VÝSLEDEK</b>                                        |       |              |              |
| Položky, které budou následně převedeny do výkazu zisků a ztrát:        |       |              |              |
| Čistý zisk/ (ztráta) ze zajištění peněžních toků                        |       | 236          | -51          |
| Odložená daň ze zajištění peněžních toků                                |       | -45          | 10           |
| <b>Celkový souhrnný výsledek za účetní období</b>                       |       | <b>3 019</b> | <b>3 165</b> |

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2017

| mil. Kč                        | Pozn. | Základní kapitál | Emisní ážio   | Rezervní fondy | Ostatní kapitálové fondy | Oceňovací rozdíly ze zajištění peněžních toků | Nerozdělený zisk | Celkem        |
|--------------------------------|-------|------------------|---------------|----------------|--------------------------|-----------------------------------------------|------------------|---------------|
| <b>Zůstatek k 1. 1. 2016</b>   |       | <b>5 076</b>     | <b>24 569</b> | <b>1 015</b>   | <b>0</b>                 | <b>-3</b>                                     | <b>2 990</b>     | <b>33 647</b> |
| Čistý zisk                     |       | 0                | 0             | 0              | 0                        | 0                                             | 3 206            | 3 206         |
| Ostatní souhrnný výsledek      |       | 0                | 0             | 0              | 0                        | -41                                           | 0                | -41           |
| Výplata dividendy              | 21    | 0                | 0             | 0              | 0                        | 0                                             | -2 990           | -2 990        |
| Příděl do fondu                | 21    | 0                | 0             | 0              | 350                      | 0                                             | 0                | 350           |
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2016</b> |       | <b>5 076</b>     | <b>24 569</b> | <b>1 015</b>   | <b>350</b>               | <b>-44</b>                                    | <b>3 206</b>     | <b>34 172</b> |
| Čistý zisk                     |       | 0                | 0             | 0              | 0                        | 0                                             | 2 828            | 2 828         |
| Ostatní souhrnný výsledek      |       | 0                | 0             | 0              | 0                        | 191                                           | 0                | 191           |
| Výplata dividendy              | 21    | 0                | 0             | 0              | 0                        | 0                                             | -1 800           | -1 800        |
| Příděl do fondu                | 21    | 0                | 0             | 0              | 4 000                    | 0                                             | 0                | 4 000         |
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2017</b> |       | <b>5 076</b>     | <b>24 569</b> | <b>1 015</b>   | <b>4 350</b>             | <b>147</b>                                    | <b>4 234</b>     | <b>39 391</b> |

## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2017

| mil. Kč                                                                 | Pozn.     | 2017           | 2016           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| <b>PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI</b>                                  |           |                |                |
| Zisk před zdaněním                                                      |           | 3 479          | 3 945          |
| <b>Nepeněžní úpravy</b>                                                 |           |                |                |
| Úrokový výnos                                                           |           | -6 811         | -7 140         |
| Úrokový náklad                                                          |           | 2 872          | 2 643          |
| Změny ve snížení hodnoty aktiv                                          |           | -46            | 47             |
| Odpisy                                                                  | 8, 16     | 64             | 85             |
| Čistá ztráta (zisk) z prodeje hmotných a nehmotných aktiv               |           | 11             | -6             |
| Přeceňovací rozdíly ze zajišťovacích vztahů                             |           | 74             | -1             |
| Ostatní nepeněžní úpravy z provozní činnosti                            |           | -16            | -51            |
| <b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>                                 |           |                |                |
| Úrok přijatý                                                            |           | 7 096          | 7 278          |
| Úrok placený                                                            |           | -268           | -140           |
| <b>(Zvýšení)/snížení provozních aktiv</b>                               |           |                |                |
| Úvěry a pohledávky za bankami                                           | 13        | 0              | 0              |
| Úvěry a pohledávky za klienty                                           | 14        | -26 285        | -25 784        |
| Ostatní aktiva                                                          |           | 58             | -1             |
| Náklady a příjmy příštích období                                        |           | 0              | 1              |
| <b>Zvýšení/(snížení) provozních závazků</b>                             |           |                |                |
| Závazky vůči bankám (termínované)                                       |           | 0              | -220           |
| Závazky vůči klientům                                                   | 18        | -4             | -50            |
| Ostatní závazky                                                         | 20        | -27            | 73             |
| <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před daní z příjmu</b>         |           | <b>-19 803</b> | <b>-19 321</b> |
| Čistý peněžní tok ze splatné daně z příjmů                              |           | -663           | -657           |
| <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>                            |           | <b>-20 466</b> | <b>-19 978</b> |
| <b>PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>                                |           |                |                |
| Investice do majetkových účastí                                         |           | 10             | 19             |
| Nákup hmotných a nehmotných aktiv                                       | 16        | -152           | -159           |
| Příjmy z prodeje hmotných a nehmotných aktiv                            |           | 3              | 12             |
| <b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>                          |           | <b>-139</b>    | <b>-128</b>    |
| <b>PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI</b>                                  |           |                |                |
| Vydání dluhových cenných papírů                                         |           | 42 523         | 44 612         |
| Splacení dluhových cenných papírů                                       |           | -21 257        | -18 835        |
| Úrok placený                                                            |           | -3 287         | -2 570         |
| Navýšení kapitálového fondu                                             | 21        | 4 000          | 350            |
| Výplata dividendy                                                       | 21        | -1 800         | -2 990         |
| <b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>                            |           | <b>20 179</b>  | <b>20 567</b>  |
| <b>(Snížení) / Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b> |           | <b>-426</b>    | <b>460</b>     |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období              |           | 1 151          | 691            |
| <b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ke konci období</b>         | <b>23</b> | <b>725</b>     | <b>1 151</b>   |

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017

### 1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Hypoteční banka, a.s. (dále „Banka“), vznikla dne 10. 1. 1991. Má sídlo v Praze, na adrese Radlická 333/150, PSČ 150 50, Praha 5, a k 31. 12. 2017 se členila na ústředí a 30 poboček, z toho 11 regionálních. Zahraniční pobočky Banka nemá.

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. Dále pak i vydávání hypotečních zástavních listů 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.

Banka k 1. 1. 2016 nabyla podíl ve výši 100% ve společnosti SousedeCZ s.r.o. (viz poznámka 17), která se zabývá vývojem komunitní sítě pro bydlení. Dle pravidel Mezinárodních standardů účetního výkaznictví přijatých EU (EU IFRS) společnost není konsolidována, protože je pro účely konsolidace posouzena jako nevýznamná.

Výroční zprávy a další informace o Bance jsou k dispozici na webových stránkách [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz).

Účetní závěrka podléhá schválení jediným akcionářem.

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

Výroční zprávy a další informace o ČSOB jsou k dispozici na webových stránkách [www.csob.cz](http://www.csob.cz).

### 2 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ POSTUPY

#### (a) Základní zásady vedení účetnictví

Účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví – International Financial Reporting Standards – ve znění přijatém Evropskou unií (EU IFRS). Účetní závěrka byla sestavena na základě ocenění v pořizovacích cenách, 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 EU 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 EU 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 4.

#### (b) Vykazování podle segmentu

Banka vykazuje následující segmenty: fyzické osoby, právnické osoby, treasury a ostatní. Provozní segmenty jsou definovány jako rozpoznatelné složky Banky, které se zabývají poskytováním produktů a služeb a které generují zisky a ztráty.

### (c) Cizí měny

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

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

### (d) Finanční aktiva a finanční závazky

Banka klasifikuje finanční aktiva do následujících kategorií: úvěry a pohledávky a finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Klasifikace závisí na účelu, pro který byla finanční aktiva pořízena.

Finanční závazky jsou v Bance klasifikovány do kategorií finanční závazky v zůstatkové hodnotě a finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

#### 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.

#### Úvěry a pohledávky

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

Úvěry a pohledávky jsou následně vykazovány v zůstatkové hodnotě 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 „Výnosy z úroků a podobné výnosy“. Ztráty ze znehodnocení z úvěrů jsou vykazovány ve výkazu zisků a ztrát v položce „Ztráty ze snížení hodnoty aktiv“.

#### Finanční aktiva nebo závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty

Tato kategorie zahrnuje deriváty. Banka využívá na zajištění úrokového rizika finančních aktiv a závazků úrokové swapy, které jsou účtovány v reálné hodnotě v aktivech, pokud je reálná hodnota kladná a v pasivech, 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 zisku nebo ztráty. Úrokový výnos nebo náklad se vykazuje v čistém úrokovém výnosu nebo nákladu podle smluvních podmínek a případně příslušné zajišťované položky.

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.

**Finanční závazky v zůstatkové hodnotě**

Při výchozím zachycení se vzniklé závazky účtují v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. V následujících obdobích se vykazují v zůstatkové hodnotě; rozdíl mezi přijatým plněním (minus 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.

**(e) Zápočet finančních aktiv a finančních závazků**

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vzájemně započteny a v čisté částce vykázány v rozvaze pouze v případě, kdy má Banka 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.

**(f) Výnosové a nákladové úroky**

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

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

Při výpočtu efektivní úrokové míry Banka odhadne peněžní toky s uvážením všech smluvních podmínek finančního nástroje (například 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 z důvodu vzniku ztráty ze snížení hodnoty, je nadále účtován úrokový výnos s použitím původní efektivní úrokové míry používané k diskontování budoucích peněžních toků za účelem ocenění ztráty ze snížení hodnoty.

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

**(g) Výnosy a náklady z poplatků a provizí**

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

**(h) Znehodnocení finančních aktiv**

Finanční aktiva účtovaná v zůstatkové hodnotě

Banka pravidelně posuzuje, zda existují objektivní důkazy potvrzující, že hodnota finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv byla snížena. Hodnota finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv se snížila nebo ke ztrátám ze snížení hodnoty došlo pouze tehdy,

když existuje objektivní důkaz snížení hodnoty v důsledku jedné nebo více událostí, ke kterým došlo po prvotním zaúčtování aktiva („ztrátová událost“), a když tato ztrátová událost (nebo události) má dopad na odhadované budoucí peněžní toky finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv, které lze spolehlivě odhadnout. Objektivní důkazy o tom, že došlo ke snížení hodnoty finančního aktiva nebo skupiny aktiv, zahrnují zjistitelné informace, které má držitel aktiva k dispozici a které svědčí o:

- (a) významných finančních problémech emitenta nebo dlužníka;
- (b) porušení smlouvy, jako např. prodlení s platbami úroků nebo jistiny či jejich nezaplacení;
- (c) úlevě udělené věřitelem dlužníkovi z ekonomických či jiných právních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka, kterou by jinak věřitel neudělil;
- (d) pravděpodobnosti konkurzu či jiné finanční restrukturalizaci dlužníka;
- (e) zániku aktivního trhu pro toto finanční aktivum z důvodu finančních potíží; nebo 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.

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

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

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

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

Pro účely kolektivního posouzení snížení kvality jsou finanční aktiva seskupována na základě podobných rysů úvěrových rizik svědčících o 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.

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

Odhady změn budoucích peněžních toků odrážejí změny v souvisejících 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 s cílem zmenšit rozdíly mezi odhady ztrát a skutečnými ztrátami.

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

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

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

#### (i) 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  |
| Inventář                               | 10 let  |
| Licence                                | 6 let   |
| Motorová vozidla                       | 4 roky  |
| Výpočetní technika                     | 4 roky  |
| Software                               | 3–8 let |

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 ziskatelná hodnota, snižuje se účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě na jeho zpětně ziskatelnou hodnotu. Zpětně ziskatelná hodnota je vyšší z reálné hodnoty aktiva snížené o prodejní náklady a užitné hodnoty aktiva.

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

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

#### (j) Leasing

##### Banka je nájemce

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

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

#### Banka je pronajímatel

Banka pronajímala část budov třetím stranám formou operativního pronájmu. Aktiva pronajímaná třetím stranám formou operativního pronájmu byla zahrnuta v rozvaze do položky „Budovy a zařízení“, kde byla odepisována po dobu jejich předpokládané životnosti při uplatnění stejných odpisových sazeb jako u obdobných, budov a zařízení vlastněných Bankou. Výnos z pronájmu (snížené o pobídky poskytnuté nájemcům) je vykázán rovnoměrně po dobu trvání pronájmu ve výkazu zisků a ztrát v položce „Ostatní provozní výnosy“.

#### (k) 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 a závazky vůči bankám splatné na požádání. Nezbytnou podmínkou pro zařazení těchto položek do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů je jejich splatnost do tří měsíců od data pořízení. Do této skupiny jsou rovněž zahrnuty povinné minimální rezervy, které je Banka povinna držet u České národní banky.

#### (l) 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.

#### (m) Daň z příjmu

Daň z příjmu se skládá ze splatné a odložené daně.

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

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

Odložená daňová pohledávka/závazek vzniklé z titulu přeceňování realizovatelných finančních aktiv nebo derivátů určených k zajištění peněžních toků na reálnou hodnotu je stejně jako přecenění realizovatelných finančních aktiv a reálná hodnota derivátů určených k zajištění peněžních toků účtovány proti vlastnímu kapitálu.

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

#### (n) 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 zaměstneckého fondu dle kolektivní smlouvy vyššího stupně Odborového svazu pracovníků peněžnictví a pojišťovnictví a Svazu bank a pojišťoven)

**(o) Spřízněné strany**

Spřízněné strany zahrnují:

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

Ostatní spřízněné strany dle definice IAS 24 jsou pro Banku irelevantní. V poznámkách 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 17, 19, 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.

**(p) Zajišťovací účetnictví**

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 nákladovým úrokem. Zajištění reálné hodnoty se používá k minimalizaci variability reálné hodnoty aktiva nebo závazku, která by mohla ovlivnit zisk či ztrátu. Zajišťovací účetnictví se používá pro deriváty a ostatní finanční nástroje 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.

**(i) Zajištění peněžních toků**

Efektivní část změny reálné hodnoty derivátu zajišťujícího peněžní toky se vykazuje v oceňovacích rozdílech ze zajištění peněžních toků. Neefektivní část změny se zachycuje přímo do čistého zisku /ztráty z finančních nástrojů vykazovaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Částky oceňovacích rozdílů ze zajištění peněžních toků jsou reklasifikovány do výkazu zisků a ztrát ve stejném období, kdy zajišťované položky ovlivní výkaz zisků a ztrát. V případě, že uplyne doba platnosti nástroje zajišťujícího peněžní toky, nebo zajištění přestane splňovat definovaná kritéria, jsou příslušné zbylé částky oceňovacích rozdílů ze zajištění peněžních toků zaúčtovány do výkazu zisků a ztrát ve stejném období, ve kterém má zajišťovaná položka dopad na zisk. V případě, že se předpokládá zajišťovaná transakce již zřejmě neuskuteční, jsou příslušné zbylé částky oceňovacích rozdílů ze zajištění peněžních toků vykázány přímo do výkazu zisků a ztrát.

**(ii) 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, 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

součástí 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.

#### (q) Rezervy

Rezerva se zaúčtuje v okamžiku, kdy je pravděpodobné, že následkem minulé události vznikne Bance (smluvní nebo mimosmluvní) povinnost poskytnout plnění protistraně, jehož výši lze spolehlivě odhadnout. Odhadovaná částka je zaúčtována do výkazu zisků a ztrát. V okamžiku realizace plnění se odúčtuje rezerva a zaúčtují skutečně vzniklé náklady.

#### (r) 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.

#### (s) 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. Nevyčerpané 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.

#### (t) Vývoj výkaznictví podle EU IFRS

##### Účinné od 1. ledna 2017

Pokud není výslovně uvedeno, nové standardy, dodatky a interpretace nemají významný vliv na finanční výkazy Banky.

**Iniciativa zveřejnění (Novela IAS 7)** – novela je platná pro účetní období začínající po 1. lednu 2017. Novela představuje změny ve zveřejnění u závazků z finanční činnosti. Nově je nutné zveřejnit: (i) změny z finančních peněžních toků; (ii) změny vznikající na základě zisku nebo ztráty kontroly v dceřiných nebo jiných společnostech; (iii) dopad změn devizových kurzů; (iv) změny reálných hodnot; a (v) další změny.

**Zaúčtování odložených daňových aktiv z nerealizovaných ztrát (Novela IAS 12)** – novela je platná pro účetní období začínající po 1. lednu 2017. Novela se věnuje otázce, zda nerealizovaná ztráta u dluhových nástrojů v reálné hodnotě zaúčtovaná do výkazu zisků a ztrát dává vzniknout odčitatelným přechodným rozdílům.

##### Účinné po 1. lednu 2017

Následující standardy, dodatky a interpretace byly vydány a jsou účinné po 1. lednu 2017. Banka nepřijala předčasně tyto standardy. Pokud není výslovně uvedeno, nové standardy, dodatky a interpretace nebudou mít významný vliv na finanční výkazy Banky.

**IFRS 9 Finanční nástroje (2014)** – standard je platný pro účetní období začínající po 1. lednu 2018. Projekt týkající se implementace IFRS 9 probíhá na lokální i skupinové úrovni. V roce 2016 se posunul z koncepční do implementační fáze, která probíhala i v roce 2017. Projekt je strukturován do dvou pilířů – klasifikace a oceňování finančních nástrojů a znehodnocení finančních aktiv. Pro tyto dvě základní oblasti se vyvíjí požadavky pro vykazování a zveřejnění.

**Klasifikace a oceňování finančních nástrojů**

Finanční aktiva lze oceňovat zůstatkovou hodnotou, jestliže jsou splněny obě podmínky:

- Účetní jednotka má pro dané finanční aktivum takový ekonomický model, jehož cílem je inkasovat peněžní toky z něj plynoucí; a
- Smluvní podmínky finančního aktiva dávají vzniknout peněžním tokům, které odpovídají pouze platbě jistiny a úroků z jistiny.

Finanční aktiva lze oceňovat reálnou hodnotou do ostatního souhrnného výsledku, jestliže jsou splněny obě podmínky:

- Účetní jednotka má pro dané finanční aktivum takový ekonomický model, jehož cílem je inkasovat peněžní toky z něj plynoucí anebo jej prodat
- Smluvní podmínky finančního aktiva dávají vzniknout peněžním tokům, které odpovídají pouze platbě jistiny a úroků z jistiny.

Ostatní finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do výkazu zisků nebo ztrát. Reklasifikace mezi třemi kategoriemi jsou požadovány v případě, že entita změní obchodní model.

Všechny kapitálové nástroje jsou oceňovány reálnou hodnotou buď do ostatního souhrnného výsledku, nebo do výkazu zisků a ztrát.

IFRS 9 ruší požadavek oddělovat vložený derivát od hostitelské smlouvy v případě finančních aktiv a požaduje ohodnocení celého nástroje podle výše uvedených podmínek.

Finanční závazky jsou klasifikovány a oceňovány buď zůstatkovou, nebo reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztrát. Finanční závazek může být určen k oceňování reálnou hodnotou za určitých podmínek, pokud toto vyústí v přesnější informaci:

- Odstraňuje nebo snižuje nekonzistenci v ocenění nebo zaúčtování
- Skupina finančních závazků je řízena a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty.

IFRS 9 požaduje, aby změny reálné hodnoty vlastních dluhových nástrojů, které jsou způsobeny změnami vlastního úvěrového rizika, byly zaúčtovány v ostatním souhrnném hospodářském výsledku. Původní požadavky k odúčtování finančních aktiv a závazků jsou beze změny přesunuty z IAS 39 do IFRS 9.

**Znehodnocení finančních aktiv**

IFRS 9 zavádí třístupňový model, který zohledňuje změny úvěrové kvality od počátečního zaúčtování.

V úrovni 1 se nachází finanční nástroje, u nichž nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování, nebo mají ke dni závěrky nízké úvěrové riziko. U těchto aktiv jsou zaúčtovány dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty. Úrokový výnos je počítán na základě hrubé účetní hodnoty aktiv.

Úroveň 2 obsahuje takové finanční nástroje, u nichž došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování, ale neexistuje u nich objektivní důkaz znehodnocení. U těchto aktiv jsou zaúčtovány celoživotní očekávané úvěrové ztráty. Úrokový výnos je stále počítán na základě hrubé účetní hodnoty aktiv.

V úrovni 3 se nachází finanční nástroje, u nichž existuje objektivní důkaz znehodnocení. U těchto aktiv jsou zaúčtovány celoživotní očekávané úvěrové ztráty. Úrokový výnos je počítán na základě čisté účetní hodnoty aktiv.

Nový model bude používán pro dluhové nástroje účtované v zůstatkové hodnotě nebo v reálné hodnotě do ostatního hospodářského výsledku. Dále se podle něj budou účtovat úvěrové rámce, finanční záruky, které nejsou v reálné hodnotě ve výkazu zisků a ztrát, pohledávky z leasingu a obchodního styku.

Standard povoluje zjednodušené účtování o snížení hodnoty pro pohledávky z leasingu a obchodního styku, které neobsahují významnou finanční složku. Není nutné počítat dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty a lze užít celoživotní očekávané úvěrové ztráty. Pro aktiva s významnou finanční složkou je možnost volby mezi zjednodušeným nebo obecným modelem.

Banka stanoví postupy a procesy k hodnocení, zda došlo k významnému vzrůstu úvěrového rizika a tedy, zda je nutný přesun mezi úrovněmi 1, 2 a 3. U úvěrového portfolia bude adoptován několikastupňový přístup pro toto hodnocení. Bude založen primárně na interním úvěrovém ratingu, dále na pravidlech restrukturalizace úvěrů, jejich skupinovém hodnocení a počtu dní po splatnosti.

Znehodnocení finančních aktiv podle IFRS 9 bude počítáno na bázi 12-ti měsíčních očekávaných úvěrových ztrát pro úroveň 1 a na bázi celoživotních očekávaných úvěrových ztrát pro úroveň 2. V důsledku toho Banka očekává, že se zvýší ztráty ze znehodnocení finančních aktiv. Banka neočekává významný dopad do účetní hodnoty úvěrů, které budou zahrnuté do úrovně 3.

Celkově bude mít první aplikace IFRS 9 odhadovaný negativní dopad 6 bazických bodů na kapitál celkem z důvodů uvedených výše.

### Zajišťovací účetnictví

Třetí fáze, obecné zajišťovací účetnictví, sbližuje zajišťovací účetnictví a řízení rizik. V praxi bude možné použít zajišťovací účetnictví k širšímu spektru strategií řízení rizik. Tři typy zajišťovacích vztahů – zajištění peněžních toků, reálné hodnoty a čisté investice do zahraniční jednotky – byly přeneseny ze změny z IAS 39 do IFRS 9.

Zajišťovací vztah musí být efektivní jak v počátku, tak v průběhu a tento vztah je podroben kvantitativnímu a kvalitativnímu prospektivnímu testování. Původní testování efektivity se posunulo od striktního rozmezí 80 – 125% k testování toho, zda zajišťovací vztah odpovídá skutečnému řízení rizik. Pokud zajišťovací vztah odpovídá cílům řízení rizik, nemůže být dobrovolně ukončen. Místo toho je nutné upravit zajištěnou položku nebo zajišťovací nástroj tak, aby zajišťovací poměr opět odpovídal požadavku na efektivitu zajištění.

Nederivátová finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykazované do zisku nebo ztráty mohou být určena jako zajišťovací nástroje v zajištění jakýchkoliv rizik, ne pouze v zajištění cizoměnového rizika. Musí být určena buď celá, nebo v poměru k hodnotě jistiny.

V modelu zajišťovacího účetnictví lze použít jako položku pro zajištění u nefinanční položky i jednotlivé rizikové složky, pokud je možné tyto složky identifikovat a spolehlivě je ocenit.

Obecné zajišťovací účetnictví nebude mít žádný významný dopad na existující zajišťovací konstrukce, které Banka používá.

Banka hodlá využít možnosti pokračovat se současným zajišťovacím účetnictvím podle IAS 39 a vyčkat dalšího vývoje v oblasti portfoliového zajišťovacího účetnictví.

**Předčasné splacení vedoucí k záporné finanční odměně (Novela IFRS 9)** – je platná pro účetní období začínající po 1. lednu 2019.

Novela vysvětluje, že i taková finanční aktiva, jejichž peněžní toky odpovídají splátkám jistiny a úroku z jistiny, a která lze předčasně splatit s tím, že konečným výsledkem je záporná finanční odměna, mohou být zařazeny do kategorie amortizované hodnoty nebo reálné hodnoty přes ostatní hospodářsky výsledek.

**Prodej nebo příspěvek aktiv mezi investorem a jeho přidruženým nebo společným podnikem (Novela IFRS 10 a IAS 28)** – novela

dosud nemá stanovené datum účinnosti. Objasňuje účtování transakcí, kdy mateřská společnost ztratí kontrolu nad dceřiným podnikem, který není považován za podnik podle IFRS 3. Zisk nebo ztráta vznikající z prodeje nebo příspěvku aktiva přidruženému nebo společnému podniku je účtována ve výkazu zisků a ztrát matky pouze do míry podílů nespřízněných investorů v přidruženém nebo společném podniku.

**IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky** – standard je platný pro účetní období začínající po 1. lednu 2018. Základním konceptem standardu je identifikace jednotlivých povinností plnění. Účetní jednotky budou postupovat podle pětikrokového modelu:

1. Identifikace smlouvy se zákazníkem (smlouva existuje, pouze když je pravděpodobné, že entita bude inkasovat cenu)
2. Identifikace jednotlivých povinností plnění ve smlouvě (slib převodu zboží nebo služeb)
3. Stanovení transakční ceny (pouze pokud v budoucnu nemůže být částka stornována)
4. Alokace transakční ceny k jednotlivým povinnostem plnění
5. Zaúčtování výnosu v momentu, kdy je povinnost splněna

Standard není použitelný pro pojistné smlouvy, finanční nástroje a finanční leasingy. Banka posuzuje míru dopadu standardu na její finanční výkazy.

**IFRS 16 Leasingové smlouvy** – standard je účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2019. IFRS 16 stanoví zásady pro účtování, oceňování, prezentaci a zveřejňování leasingových smluv pro obě strany smluvního vztahu, tj. zákazníka ("nájemce") a dodavatele ("pronajímatel"). Nový standard požaduje u nájemce rozeznat většinu leasingových smluv ve výkazu o finanční situaci. Nájemci budou mít jednotný účetní model pro všechny leasingové smlouvy, s určitými výjimkami. Účetnictví pronajímatele je v podstatě nezměněno. Norma nebyla dosud schválena Evropskou unií. Banka neidentifikovala žádný významný dopad na její finanční výkazy vyplývající z IFRS 16.

**IFRS 17 Pojistné smlouvy** – je platný pro účetní období začínající po 1. lednu 2021 a ještě nebyl schválen pro použití v EU. Standard zakotvuje principy pro zaúčtování, ocenění, prezentaci a zveřejňování vydaných pojistných, držených zajistných smluv, životních i neživotních. Podobné principy platí také pro investiční smlouvy s prvky dobrovolné účasti.

**Aplikace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 4 Pojistné smlouvy (Novela IFRS 4)** – novela je platná pro účetní období začínající po 1. lednu 2018 a ještě nebyla schválena pro použití v EU. Novela dovoluje pojišťovnám splňujícím určitá kritéria použít dočasnou výjimku z IFRS 9. Dále povoluje pojišťovnám tzv. overlay approach pro vymezená finanční aktiva a také za určitých okolností povoluje reklasifikaci finančních aktiv tak, aby byla oceněna v reálné hodnotě do výkazů zisků a ztrát.

**Vyjasnění IFRS 15 (Novela IFRS 15)** – novela je platná pro účetní období začínající po 1. lednu 2018. Dodatek objasňuje tři témata v IFRS 15: jak hodnotit kontrolu v transakcích s ohledem na určení zmocnitele a zmocněnce; podrobněji vysvětluje pojem "oddělené služby nebo zboží" a vysvětluje některé aspekty účtování duševního vlastnictví v licenčních smlouvách.

**Přesuny investic do nemovitostí (Novela IAS 40)** – novela je platná pro účetní období začínající po 1. lednu 2018. Novela vyjasňuje návody k přesunům z a do kategorie investic do nemovitostí z hlediska definice termínu „změny v užívání“.

**Dlouhodobé investice do přidružených a společných podniků (Novela IAS 28)** – je platná pro účetní období začínající po 1. lednu 2019. Novela udává, že v rozsahu působnosti IFRS 9 jsou takové dlouhodobé investice do přidružených a společných podniků, které v podstatě tvoří část čistých investic, a které nejsou konsolidovány ekvitní metodou.

**IFRIC 22 Transakce v cizích měnách a zálohy** – je platná pro účetní období začínající po 1. lednu 2018. Interpretace podává návod k určení transakčního data pro účely stanovení měnového kurzu v transakcích, v nichž dochází k cizoměnovým zálohám.

**IFRIC 23 Daň z příjmu a zacházení s nejistotou** – je platná pro účetní období začínající po 1. lednu 2019. Interpretace objasňuje, jak aplikovat požadavky na zaúčtování a ocenění v IAS 12, když existuje nejistota v oblasti výpočtu daně z příjmu.

**Zdokonalení Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (2014–2016)**, vydané v prosinci 2016 s cílem odstranit nesrovnalosti a vyjasnit jejich znění. Pro jednotlivé standardy platí samostatná přechodná ustanovení. Dvě novely mají datum účinnosti 1. ledna 2018 a jedna od 1. ledna 2017.

**Zdokonalení Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (2015–2017)**, vydané v prosinci 2017 s cílem odstranit nesrovnalosti a vyjasnit jejich znění. Pro jednotlivé standardy platí samostatná přechodná ustanovení. Všechny novely mají datum účinnosti 1. ledna 2019.

## ŘÍZENÍ RIZIK

### (a) Organizace řízení rizik

#### Představenstvo

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

#### Dozorčí rada

Dozorčí rada sleduje nastavení procesu řízení rizik v Bance.

#### Výbor pro audit

Výbor pro audit je orgánem Banky, který hodnotí účinnost vnitřních kontrolních systémů, vnitřního auditu, systému řízení rizik, sleduje proces auditu účetní závěrky a posuzuje nezávislost auditora. Výbor pro audit rovněž dohlíží na to, aby procesy společnosti odpovídaly platné legislativě.

#### Interní audit

Procesy týkající se řízení rizika jsou pravidelně kontrolovány skupinovým útvarům Interního auditu. Kontroly se týkají nastavení procesů řízení rizik v Bance a sledování jejich dodržování. Interní audit informuje management banky o výsledcích kontrol a poskytuje informace o nálezech a doporučení výboru pro audit, dozorčí radě a představenstvu.

#### Řízení rizik

Řízením úvěrového rizika, tržního rizika (úrokového rizika), rizika likvidity a rizik koncentrace je pověřen odbor Řízení rizik. V oblasti nefinančních rizik je odbor Řízení rizik dále odpovědný za řízení operačních rizik.

### (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 výhradně pro zajištění peněžních toků anebo k zajištění reálné hodnoty (poznámka 15). 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 2017 a 2016 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

Banka je vystavena úvěrovému riziku, které představuje možnou ztrátu plynoucí z neschopnosti protistrany splatit své závazky včas a v plné výši.

Pro získání informací pro řízení úvěrových rizik jsou využívány jak interní, tak externí zdroje. Mezi interní patří vlastní portfolio, mezi externí zejména pak úvěrové registry, které v rámci schvalovacího procesu automatizovaně poskytují jak pozitivní, tak negativní data. Datová základna je plně využívána a slouží jako podklad pro modelování úvěrového rizika, schvalovací proces, vymáhání pohledávek a výpočet finančních dopadů.

### Měření úvěrového rizika

Pro výpočet kapitálového požadavku používá Banka přístup Internal Rating Based (IRB) pro retailové a bankovní expozice, standardizovaný přístup pro ostatní neretailové expozice. Úvěrové riziko je tak měřeno, sledováno a řízeno na základě principů těchto přístupů. Pro stanovení retailových expozic jsou vyvinuty statistické modely, jejichž rizikové faktory jsou založeny na skupinách angažovaností se stejným sklonem k riziku (tzv. pooly). Jednotlivé modely jsou validovány a přehodnocovány v pravidelných intervalech.

Statistické modely, jejichž cílem je odhadnout pravděpodobnost selhání dlužníka, jsou využívány i pro schvalovací proces v podobě tzv. aplikační skórovací karty, založené na bodovém hodnocení na riziko citlivých charakteristik.

Monitorování úvěrového rizika je prováděno na agregovaných datech a sledován je zejména vývoj defaultu v různých podskupinách podle produktového, distribučního nebo klientského profilu. Sledování probíhá nejméně na měsíční bázi, souhrnná zpráva o řízení rizik je pravidelně předkládána představenstvu Banky, dozorčí radě a výboru pro audit.

### Opravné položky

Za účelem tvorby opravných položek Banka do konce roku 2017 kategorizuje pohledávky do kategorií: Normal, AQR (Asset Quality Review), Uncertain a Irrecoverable. Pohledávky jsou do jmenovaných kategorií řazeny za použití interních i externích zdrojů informací na základě jejich kvality a regulatorních požadavků. Pro každou ze jmenovaných kategorií používá Banka odlišný model tvorby opravných položek s ohledem na její povahu. Opravné položky kategorie pohledávek AQR jsou odvozovány od interních modelů a jimi predikované očekávané ztráty. Pro kategorii Uncertain Banka používá historické informace o mírách uzdravení a zhoršení této kategorie pohledávek v kombinaci se svou aktuální expozicí vůči těmto pohledávkám. Skupina pohledávek v kategorii Irrecoverable je z pohledu tvorby opravných položek hodnocena na základě historicky dostupných informací o efektivitě vymáhacího procesu a aktuálních informací vtahující se k jednotlivým pohledávkám v tomto portfoliu. Používané přístupy jsou předmětem zpětného testování (backtesting) na pravidelné bázi.

Od 1. 1. 2018 v souvislosti s přechodem na nový standard IFRS 9 zavádí banka třístupňový model kategorizace pohledávek, který je více popsán v kapitole Vývoj výkaznictví, IFRS 9, znehodnocení finančních aktiv.

### Limity angažovanosti a riziko koncentrace

Banka vyvažuje úroveň podstupovaného úvěrového rizika stanovováním limitů rizik akceptovatelných ve vztahu k jednomu dlužníkovi nebo skupině dlužníků. Tato rizika jsou periodicky sledována a přezkoumávána ročně, v případě negativních signálů i častěji. Bankou stanovené limity jsou schvalovány jejím představenstvem.

Úvěrové portfolio Banky lze charakterizovat jako značně diferencované, a to zejména s ohledem na jednotlivé úvěrové dlužníky. Jedná se o velké množství malých úvěrů klientům z různých odvětví, oborů a regionů 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. Úvěrová angažovanost vůči deseti největším klientům představuje k 31. 12. 2017 celkem 723 mil. Kč, tedy 0,26 % objemu celého portfolia (725 mil. Kč, respektive 0,28 % objemu celého portfolia k 31. 12. 2016).

### Schvalovací proces

Schvalovací proces je v rámci retailového portfolia pro nové klienty založen na aplikační skórovací kartě, algoritmu úvěrovatelnosti a individuálním posouzení. Výpočet skóre je pro každého klienta plně automatizován. V rámci schvalovacího procesu jsou využívány úvěrové registry obsahující jak pozitivní, tak negativní data a další externí i interní zdroje informací.

V roce 2017 bylo, mimo jiné, v návaznosti na doporučení České národní banky zavedeno řízení splátkového zatížení klientů (ukazatel DSTI). Banka nově řídí maximální úroveň splátkového zatížení a poměr v jednotlivých kategoriích tohoto zatížení.

### 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 a bytové jednotky. Akceptovány jsou i stavební pozemky, objekty pro individuální rekreaci, bytové domy, provozní domy s univerzálním využitím – nebytové a kancelářské prostory.

Při analýze hodnoty zajištění jsou používány principy tržního oceňování, kdy Banka stanovuje obvyklou cenu i dlouhodobě platnou zástavní hodnotu nemovitosti. Analýzu zajištění provádí vyškolení a pověřeni zaměstnanci Banky nebo vybraní spolupracující externí odhadci.

Tržní hodnota zajištění je pravidelně monitorována a Banka v souladu se smlouvou o úvěru může požadovat dodatečné zajištění v případě, kdy hodnota poklesne pod požadovanou úroveň.

Banka má zajištěny úvěry a pohledávky za klienty ve smyslu přijatých zástav (viz poznámka 14). Především z důvodu, že Banka umožňuje čerpání úvěru na návrh na vklad, výše zajištění nedosahuje v plné výši objemu úvěrů a pohledávek za klienty.

#### Rozdělení hrubé výše úvěrů podle hodnoty zajištění

##### 31. 12. 2017

| mil. Kč                       | Úvěry s vyšší hodnotou zajištění než pohledávka |                          | Úvěry s nižší hodnotou zajištění než pohledávka |                          |
|-------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|
|                               | Účetní hodnota úvěru                            | Reálná hodnota zajištění | Účetní hodnota úvěru                            | Reálná hodnota zajištění |
| Úvěry a pohledávky za klienty | 272 222                                         | 543 774                  | 10 123                                          | 7 534                    |
| <b>Celkem</b>                 | <b>272 222</b>                                  | <b>543 774</b>           | <b>10 123</b>                                   | <b>7 534</b>             |

##### 31. 12. 2016

| mil. Kč                       | Úvěry s vyšší hodnotou zajištění než pohledávka |                          | Úvěry s nižší hodnotou zajištění než pohledávka |                          |
|-------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|
|                               | Účetní hodnota úvěru                            | Reálná hodnota zajištění | Účetní hodnota úvěru                            | Reálná hodnota zajištění |
| Úvěry a pohledávky za klienty | 246 547                                         | 478 123                  | 10 092                                          | 7 554                    |
| <b>Celkem</b>                 | <b>246 547</b>                                  | <b>478 123</b>           | <b>10 092</b>                                   | <b>7 554</b>             |

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.

Banka používá model pro přeceňování nemovitostí založený na hédonické regresi. Portfoliové přecenění kombinuje více způsobů přecenění v závislosti na kategorii úvěrů, typech nemovitostí, kvalitě dat atd.

Ostatní finanční nástroje nejsou zajištěny.

#### Vymáhání pohledávek za dlužníky

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.

**Analýza finančních instrumentů**

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. 2017**

| mil. Kč                                                                  | Instrumenty, které nejsou znehodnocené |                        |                      |                        | Instrumenty, které jsou znehodnocené |          | Celkem  |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------------|----------|---------|
|                                                                          | Standardní                             |                        | Sledované            |                        | Pochybné                             | Ztrátové |         |
|                                                                          | Nejsou po splatnosti                   | Po splatnosti 1–30 dnů | Nejsou po splatnosti | Po splatnosti 1–90 dnů |                                      |          |         |
|                                                                          |                                        |                        |                      |                        |                                      |          |         |
| VYBRANÁ AKTIVA                                                           |                                        |                        |                      |                        |                                      |          |         |
| Vklady u centrálních bank                                                | 725                                    | 0                      | 0                    | 0                      | 0                                    | 0        | 725     |
| Úvěry a pohledávky za bankami                                            | 6 621                                  | 0                      | 0                    | 0                      | 0                                    | 0        | 6 621   |
| Úvěry a pohledávky za klienty                                            | 269 557                                | 6 241                  | 390                  | 1 293                  | 1 238                                | 1 690    | 280 409 |
| - Fyzické osoby                                                          | 269 014                                | 6 241                  | 390                  | 1 293                  | 1 238                                | 1 690    | 279 866 |
| - Právnícké osoby                                                        | 543                                    | 0                      | 0                    | 0                      | 0                                    | 0        | 543     |
| Přecenění na reálnou hodnotu u portfoliově zajišťovaných položek         | -1 826                                 | 0                      | 0                    | 0                      | 0                                    | 0        | -1 826  |
| Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou                          | 1 829                                  | 0                      | 0                    | 0                      | 0                                    | 0        | 1 829   |
| Celkem                                                                   | 276 906                                | 6 241                  | 390                  | 1 293                  | 1 238                                | 1 690    | 287 758 |
| Úvěry a pohledávky za klienty z budoucích pohledávek z nečerpaných úvěrů | 25 516                                 | 185                    | 0                    | 101                    | 0                                    | 0        | 25 802  |
| - Fyzické osoby                                                          | 25 516                                 | 185                    | 0                    | 101                    | 0                                    | 0        | 25 802  |
| - Právnícké osoby                                                        | 0                                      | 0                      | 0                    | 0                      | 0                                    | 0        | 0       |

**31. 12. 2016**

| mil. Kč                                                                  | Instrumenty, které nejsou znehodnocené |                        |                      |                        | Instrumenty, které jsou znehodnocené |              | Celkem         |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------------|--------------|----------------|
|                                                                          | Standardní                             |                        | Sledované            |                        | Pochybné                             | Ztrátové     |                |
|                                                                          | Nejsou po splatnosti                   | Po splatnosti 1–30 dnů | Nejsou po splatnosti | Po splatnosti 1–90 dnů |                                      |              |                |
| <b>VYBRANÁ AKTIVA</b>                                                    |                                        |                        |                      |                        |                                      |              |                |
| Vklady u centrálních bank                                                | 1 150                                  | 0                      | 0                    | 0                      | 0                                    | 0            | 1 150          |
| Úvěry a pohledávky za bankami                                            | 6 622                                  | 0                      | 0                    | 0                      | 0                                    | 0            | 6 622          |
| Úvěry a pohledávky za klienty                                            | 241 721                                | 6 866                  | 388                  | 1 463                  | 1 425                                | 2 215        | 254 078        |
| - Fyzické osoby                                                          | 240 998                                | 6 855                  | 385                  | 1 463                  | 1 425                                | 2 215        | 253 341        |
| - Právnícké osoby                                                        | 723                                    | 11                     | 3                    | 0                      | 0                                    | 0            | 737            |
| Přecenění na reálnou hodnotu u portfoliově zajišťovaných položek         | 169                                    | 0                      | 0                    | 0                      | 0                                    | 0            | 169            |
| Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou                          | 68                                     | 0                      | 0                    | 0                      | 0                                    | 0            | 68             |
| <b>Celkem</b>                                                            | <b>249 730</b>                         | <b>6 866</b>           | <b>388</b>           | <b>1 463</b>           | <b>1 425</b>                         | <b>2 215</b> | <b>262 087</b> |
| Úvěry a pohledávky za klienty z budoucích pohledávek z nečerpaných úvěrů | 21 510                                 | 206                    | 0                    | 46                     | 0                                    | 0            | 21 762         |
| - Fyzické osoby                                                          | 21 510                                 | 206                    | 0                    | 46                     | 0                                    | 0            | 21 762         |
| - Právnícké osoby                                                        | 0                                      | 0                      | 0                    | 0                      | 0                                    | 0            | 0              |

Níže uvedená analýza představuje strukturu vybraných finančních aktiv Banky, které byly individuálně posouzeny jako znehodnocené a k nimž jsou evidovány kolektivně nebo individuálně vytvořené opravné položky (viz předcházející tabulky a poznámka 10 přílohy účetní závěrky).

### 31. 12. 2017

|                                               | Instrumenty, které jsou znehodnocené |          |        |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------|----------|--------|
| mil. Kč                                       | Pochybné                             | Ztrátové | Celkem |
| VYBRANÁ AKTIVA                                |                                      |          |        |
| Úvěry a pohledávky za klienty (hrubá hodnota) | 1 369                                | 3 284    | 4 653  |
| - Opravné položky                             | -131                                 | -1 594   | -1 725 |
| Celkem                                        | 1 238                                | 1 690    | 2 928  |

### 31. 12. 2016

|                                               | Instrumenty, které jsou znehodnocené |              |              |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------|--------------|--------------|
| mil. Kč                                       | Pochybné                             | Ztrátové     | Celkem       |
| <b>VYBRANÁ AKTIVA</b>                         |                                      |              |              |
| Úvěry a pohledávky za klienty (hrubá hodnota) | 1 609                                | 4 336        | 5 945        |
| - Opravné položky                             | -184                                 | -2 121       | -2 305       |
| <b>Celkem</b>                                 | <b>1 425</b>                         | <b>2 215</b> | <b>3 640</b> |

## Kritéria pro zařazení pohledávek do portfolií

### Instrumenty, které nejsou znehodnocené

Finanční instrument je kategorizován jako standardní v případě, že splátky jistiny nebo příslušenství aktiva nejsou po splatnosti déle než 30 dní a pokud v minulých 24 měsících nedošlo k jeho restrukturalizaci či obnovení platnosti restrukturalizace.

### Sledované pohledávky

Úvěrová pohledávka je zařazena mezi sledované pohledávky v případě, že splátky jistiny nebo příslušenství aktiva jsou po splatnosti déle než 30 dnů a méně než 91 dnů anebo v předchozích 12 až 24 měsících došlo k restrukturalizaci pohledávky či obnovení platnosti restrukturalizace.

### Instrumenty, které jsou znehodnocené

#### Pochybné pohledávky

Úvěrová pohledávka je zařazena mezi pochybné pohledávky v případě, že splátky jistiny a příslušenství jsou po splatnosti déle než 90 dnů a méně než 361 dnů, anebo pokud v posledních 12 měsících byla pohledávka restrukturalizována či došlo k obnovení platnosti restrukturalizace. V této kategorii jsou zahrnuty i pohledávky dlužníků, s nimiž je vedeno správní řízení s výjimkou řízení insolvenčního, vyrovnávacího nebo exekučního a likvidace.

#### Ztrátové pohledávky

Úvěrová pohledávka je zařazena mezi ztrátové pohledávky v případě, že splátky jistiny a příslušenství jsou po splatnosti déle než 360 dnů nebo je na dlužníka podán návrh na insolvenční, vyrovnávací nebo exekuční řízení, případně je v likvidaci.

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

Banka považuje za restrukturalizované pohledávky pouze takové, kde je restrukturalizace aktivní.

Restrukturalizační pravidla lze popsat následujícím způsobem:

Restrukturalizační období trvá tři roky od data platnosti restrukturalizace. Je to doba, během které je úvěr považován za restrukturalizovaný. Restrukturalizační období se skládá z jednoročního (vždy právě jednoročního) implicitního období a až dvouročního (v případě dodržení pravidla 30+ dnů po splatnosti) podmíněného období.

Při vzniku restrukturalizace je nastavena klasifikace pohledávky jako pochybná, pokud byla pohledávka před restrukturalizací zařazena do rizikovější klasifikace, zůstává na ní i po zadání restrukturalizace.

Implicitní období trvá právě 1 rok od data platnosti restrukturalizace, nicméně se může opakovat víckrát, pokud úvěr nesplní podmínky pro přechod či podmínky během podmíněného období. Během implicitního období je úvěr klasifikován minimálně jako pochybný. Pokud byla pohledávka na základě jiného pravidla či skrze klienta vedena v rizikovější klasifikaci, pak je jí přiřazena tato klasifikace.

Podmínečné období trvá 2 roky a začíná hned po ukončení implicitního období, tedy nejdříve rok po datu restrukturalizace. Během podmíněného období je úvěr měsíčně testován, zda není více než 30 dnů po splatnosti. Pokud ano, doba restrukturalizace začíná běžet znovu od počátku.

První rok během podmíněného období bude úvěr klasifikovaný minimálně jako sledovaný. Pokud bude dosaženo 24 měsíců od data restrukturalizace, pohledávka může být klasifikována i v méně rizikovém stupni. Druhý rok pak úvěr může být veden jako standardní.

#### Změna stavu restrukturalizovaných pohledávek

| mil. Kč                                     | Pohledávka   | Opravná položka |
|---------------------------------------------|--------------|-----------------|
| <b>K 1. 1. 2016</b>                         | <b>2 508</b> | <b>-321</b>     |
| Nové restrukturalizované úvěry              | 647          | -74             |
| Přírůstek                                   | 5            | -28             |
| Úbytek                                      | -437         | 79              |
| Zaniklé – odpis                             | -32          | 32              |
| Pohledávky přesunuté z kategorie – zlepšení | -368         | 19              |
| <b>K 31. 12. 2016</b>                       | <b>2 323</b> | <b>-293</b>     |
| Nové restrukturalizované úvěry              | 411          | -37             |
| Přírůstek                                   | 5            | -13             |
| Úbytek                                      | -407         | 92              |
| Zaniklé – odpis                             | -20          | 20              |
| Pohledávky přesunuté z kategorie – zlepšení | -311         | 10              |
| <b>K 31. 12. 2017</b>                       | <b>2 001</b> | <b>-221</b>     |

#### Restrukturalizovaná aktiva, která nejsou po splatnosti

| mil. Kč                                                                         | 2017  | 2016  |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Úvěry a pohledávky za klienty včetně budoucích pohledávek z nedočerpaných úvěrů | 1 162 | 1 323 |
| - Fyzická osoba                                                                 | 1 159 | 1 320 |
| - Právnícká osoba                                                               | 3     | 3     |

Výnosy z úroků z restrukturalizovaných úvěrů a pohledávek za rok končící 31. 12. 2017 dosáhly výše 78 mil. Kč (v roce 2016: 97 mil. Kč).

### Finanční deriváty

Použitím finančních derivátů se Banka vystavuje úvěrovému riziku v případě, že protistrany své závazky z finančních derivátů nesplní. V takovém případě se úvěrové riziko rovná kladné reálné hodnotě finančních derivátů uzavřených s touto protistranou. Pokud je reálná hodnota finančního derivátu kladná, nese riziko ztráty Banka; naopak, pokud je reálná hodnota finančního derivátu záporná, nese riziko ztráty (nebo úvěrové riziko) protistrana. Banka minimalizuje úvěrové riziko prostřednictvím definovaných postupů pro schvalování úvěrů, finančních derivátů, limitů a monitorovacích postupů. Kromě toho Banka podle okolností vyžaduje zajištění a využívá dvoustranných rámcových smluv o vzájemném započtení pohledávek a závazků.

Všechny finanční deriváty uzavírá Banka na mimoburzovním trhu.

Maximální míra úvěrového rizika Banky plynoucího z nesplacených finančních derivátů se v případě platební neschopnosti protistrany stanoví jako náklady na kompenzaci příslušných peněžních toků s pozitivní reálnou hodnotou, po odečtení dopadů dvoustranných smluv o vzájemném započtení pohledávek a závazků a drženého zajištění. Skutečná úvěrová angažovanost Banky je nižší než pozitivní reálné hodnoty vykázané níže v tabulkách finančních derivátů, neboť do nich nebyl promítnut vliv zajištění a smluv o vzájemném započtu závazků a pohledávek.

### (d) Tržní riziko

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

### (e) Měnové riziko

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

### (f) Úrokové riziko

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

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

Podstatou metody BPV je porovnání současné hodnoty výše uvedených rozdílů při stávající výnosové křivce a výnosové křivce paralelně posunutě o +10 bps (viz tabulka).

Pro operativní řízení a detailnější analýzu úrokové pozice se v Bance využívá metoda pásmových BPV, které vznikají rozpadem celkového BPV do dílčích časových pásem. Sledování pásmového BPV je prováděno týdně, přičemž na vybraná časová pásma se uplatňují limity schvalované představenstvem Banky.

Ve shodě s metodikou mateřské společnosti se mezi pasivní položky promítá simulované peněžní toky z kapitálových fondů 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 rozdílů mezi úrokově citlivými aktivy a pasivy v jednotlivých časových pásmech při posunu výnosové křivky, přičemž celkový dopad úrokového šoku by neměl způsobit pokles kapitálu o více než 20 %. Při výpočtu se uvažují měsíční pásma a paralelní posun výnosové křivky o 200 bps.

Pro řízení úrokového rizika Banky, vznikajícího z neobchodních činností nebo z řízení aktiv a závazků, které jsou zařazeny v bankovní knize Banky, používá oddělení Řízení aktiv a pasiv (ALM) finanční deriváty. Úrokové riziko vzniká, jestliže úrokově citlivá aktiva 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 marží. Primárním nástrojem řízení úrokového rizika Banky je řízení závazků tak, aby jejich parametry splatnosti, resp. přecenění, odpovídaly parametrům souvztažných úrokově citlivých aktiv. Dalším nástrojem řízení úrokového rizika Banky jsou úrokové swapy. Banka v současnosti využívá jak zajištění peněžních toků, tak zajištění reálné hodnoty (poznámka 15; poznámka 2 (d)) prostřednictvím zajišťovacích finančních derivátů.

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

**31. 12. 2017**

| mil. Kč                | 1M | 3M | 6M | 1Y | 3Y | 5Y | 10Y | 15Y | 20Y | 25Y | 30Y |
|------------------------|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Hodnota BPV            | 0  | 2  | 0  | 0  | -1 | -3 | -2  | 0   | 0   | 0   | 0   |
| <b>Celkové BPV: -4</b> |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |

**31. 12. 2016**

| mil. Kč               | 1M | 3M | 6M | 1Y | 3Y | 5Y | 10Y | 15Y | 20Y | 25Y | 30Y |
|-----------------------|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Hodnota BPV           | 0  | 0  | 2  | 1  | -3 | -2 | -1  | 2   | 1   | 0   | 0   |
| <b>Celkové BPV: 0</b> |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |

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

**31. 12. 2017**

| Změna bazických bodů | Citlivost čistého úrokového výnosu v mil. Kč |
|----------------------|----------------------------------------------|
| 10                   | -2,7                                         |
| -10                  | 2,7                                          |

**31. 12. 2016**

| Změna bazických bodů | Citlivost čistého úrokového výnosu v mil. Kč |
|----------------------|----------------------------------------------|
| 10                   | -1,1                                         |
| -10                  | 1,1                                          |

Citlivost čistého úrokového výnosu představuje změnu čistého úrokového výnosu za období jednoho roku v důsledku pohybu úrokových sazeb finančních aktiv a pasiv úročených pohyblivou úrokovou sazbou držených Bankou k 31. 12. 2017 (resp. 31. 12. 2016).

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. prosinci 2017, resp. 2016 Banka s výjimkou úrokových swapů pro zajištění peněžních toků nedržela finanční instrumenty přeceňované do vlastního kapitálu, které by při pohybu výnosových křivek hodnotu vlastního kapitálu ovlivnily.

### (g) Riziko likvidity a analýza splatnosti

Riziko likvidity představuje riziko, že Banka nebude schopna platit své závazky v okamžiku jejich běžné nebo předčasné splatnosti. Pro snížení tohoto rizika provádí Banka pravidelný monitoring očekávaných budoucích peněžních toků a likvidity.

Banka čelí každodennímu odlivu volných peněžních zdrojů zejména z titulu čerpání poskytnutých hypotečních úvěrů a splatných mezibankovních obchodů. Banka neudrží trvale peněžní zdroje pro uspokojení všech těchto potřeb, neboť na základě jejich zkušeností s rozložením čerpání poskytnutých úvěrů a splátek mezibankovních obchodů lze stanovit bezpečnou úroveň refinancování splatných zdrojů. V oblasti řízení likvidity Banka úzce spolupracuje s mateřskou společností ČSOB, od níž získává většinu svého financování. Tato forma spolupráce byla v roce 2016 stvrzena ustavením ČSOB likviditní podskupiny, jejímž účelem je vzájemná spolupráce při zajištění dostatečné úrovně likvidity obou společností. Zformování likviditní podskupiny bylo stvrzeno schválením ze strany regulátora. Mimo operativní denní řízení je krátkodobá a strukturální likvidita měsíčně sledována prostřednictvím ukazatelů odvozených z doporučení Basilejského výboru pro bankovní dohled.

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

V kategorii nespecifikováno Banka u úvěrů a pohledávek za klienty a v závazcích z dluhových cenných papírů vykazuje poplatky, provize, transakční náklady, prémie a diskonty, které byly již zaplacený a jsou součástí efektivní úrokové míry příslušných finančních nástrojů.

31. 12. 2017

| mil. Kč                                                             | Do 1<br>měsíce | 1–3<br>měsíce | 3–12<br>měsíců | 1–5 let        | Více než<br>5 let | Nespeci-<br>fikováno | Celkem         |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|-------------------|----------------------|----------------|
| <b>AKTIVA</b>                                                       |                |               |                |                |                   |                      |                |
| Vklady u centrálních bank                                           | 725            | 0             | 0              | 0              | 0                 | 0                    | 725            |
| Úvěry a pohledávky za bankami                                       | 4              | 42            | 95             | 0              | 6 480             | 0                    | 6 621          |
| Úvěry a pohledávky za klienty                                       | 3 582          | 1 995         | 9 168          | 51 632         | 211 779           | 2 253                | 280 409        |
| Přecenění na reálnou hodnotu u portfoliově<br>zajišťovaných položek | 0              | 0             | -2             | -1 342         | -482              | 0                    | -1 826         |
| Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou                     | 2              | -63           | -86            | 1 497          | 479               | 0                    | 1 829          |
| Pohledávka ze splatné daně z příjmu                                 | 0              | 0             | 109            | 0              | 0                 | 0                    | 109            |
| Jiná aktiva                                                         | 36             | 33            | 4              | 0              | 0                 | 374                  | 447            |
| <b>Aktiva celkem</b>                                                | <b>4 349</b>   | <b>2 007</b>  | <b>9 288</b>   | <b>51 787</b>  | <b>218 256</b>    | <b>2 627</b>         | <b>288 314</b> |
| Budoucí pohledávky z nedočerpaných úvěrů                            | 0              | 0             | 0              | 0              | 0                 | 25 802               | 25 802         |
| Budoucí aktiva z bonusů klientům                                    | 0              | 0             | 0              | 0              | 0                 | 566                  | 566            |
| <b>ZÁVAZKY</b>                                                      |                |               |                |                |                   |                      |                |
| Závazky vůči bankám                                                 | 2              | 0             | 0              | 0              | 0                 | 0                    | 2              |
| Závazky vůči klientům                                               | 398            | 0             | 0              | 0              | 0                 | 0                    | 398            |
| Závazky z dluhových cenných papírů                                  | 672            | 4 421         | 24 585         | 106 377        | 100 750           | 10 206               | 247 011        |
| Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou                   | 6              | 3             | 13             | 386            | 3                 | 0                    | 411            |
| Závazek z odložené daně                                             | 1              | 5             | 3              | 1              | 0                 | 402                  | 412            |
| Jiné závazky                                                        | 459            | 135           | 90             | 5              | 0                 | 0                    | 689            |
| <b>Závazky celkem</b>                                               | <b>1 538</b>   | <b>4 564</b>  | <b>24 691</b>  | <b>106 769</b> | <b>100 753</b>    | <b>10 608</b>        | <b>248 923</b> |
| Budoucí závazky z nedočerpaných úvěrů                               | 265            | 617           | 9 387          | 15 533         | 0                 | 0                    | 25 802         |
| Budoucí závazky z bonusů klientům                                   | 0              | 0             | 0              | 0              | 566               | 0                    | 566            |
| <b>Čistá výše aktiv / závazků (-)</b>                               | <b>2 546</b>   | <b>-3 174</b> | <b>-24 790</b> | <b>-70 515</b> | <b>116 937</b>    | <b>18 387</b>        | <b>39 391</b>  |

31. 12. 2016

| mil. Kč                                                             | Do 1<br>měsíce | 1–3<br>měsíce | 3–12<br>měsíců | 1–5 let        | Více než<br>5 let | Nespeci-<br>fikováno | Celkem         |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|-------------------|----------------------|----------------|
| <b>AKTIVA</b>                                                       |                |               |                |                |                   |                      |                |
| Vklady u centrálních bank                                           | 1 150          | 0             | 0              | 0              | 0                 | 0                    | 1 150          |
| Úvěry a pohledávky za bankami                                       | 5              | 42            | 95             | 0              | 6 480             | 0                    | 6 622          |
| Úvěry a pohledávky za klienty                                       | 4 215          | 1 810         | 8 320          | 46 020         | 191 956           | 1 757                | 254 078        |
| Přecenění na reálnou hodnotu u portfoliově<br>zajišťovaných položek | 0              | 0             | 7              | 139            | 23                | 0                    | 169            |
| Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou                     | 0              | 0             | 2              | 38             | 28                | 0                    | 68             |
| Pohledávka ze splatné daně z příjmu                                 | 0              | 0             | 7              | 0              | 0                 | 0                    | 7              |
| Jiná aktiva                                                         | 51             | 49            | 4              | 0              | 0                 | 315                  | 419            |
| <b>Aktiva celkem</b>                                                | <b>5 421</b>   | <b>1 901</b>  | <b>8 435</b>   | <b>46 197</b>  | <b>198 487</b>    | <b>2 072</b>         | <b>262 513</b> |
| Budoucí pohledávky z nedočerpaných úvěrů                            | 0              | 0             | 0              | 0              | 0                 | 21 762               | 21 762         |
| Budoucí aktiva z bonusů klientům                                    | 0              | 0             | 0              | 0              | 0                 | 644                  | 644            |
| <b>ZÁVAZKY</b>                                                      |                |               |                |                |                   |                      |                |
| Závazky vůči bankám                                                 | 2              | 0             | 0              | 0              | 0                 | 0                    | 2              |
| Závazky vůči klientům                                               | 402            | 0             | 0              | 0              | 0                 | 0                    | 402            |
| Závazky z dluhových cenných papírů                                  | 3 148          | 2 905         | 16 658         | 102 332        | 91 950            | 9 586                | 226 579        |
| Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou                   | 0              | 3             | 13             | 284            | 65                | 0                    | 365            |
| Závazek z odložené daně                                             | 1              | 6             | 3              | 8              | 0                 | 259                  | 277            |
| Jiné závazky                                                        | 448            | 185           | 75             | 8              | 0                 | 0                    | 716            |
| <b>Závazky celkem</b>                                               | <b>4 001</b>   | <b>3 098</b>  | <b>16 749</b>  | <b>102 632</b> | <b>92 016</b>     | <b>9 845</b>         | <b>228 341</b> |
| Budoucí závazky z nedočerpaných úvěrů                               | 173            | 437           | 7 912          | 13 240         | 0                 | 0                    | 21 762         |
| Budoucí závazky z bonusů klientům                                   | 0              | 0             | 0              | 0              | 644               | 0                    | 644            |
| <b>Čistá výše aktiv / závazků (-)</b>                               | <b>1 247</b>   | <b>-1 634</b> | <b>-16 226</b> | <b>-69 675</b> | <b>105 827</b>    | <b>14 633</b>        | <b>34 172</b>  |

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

31. 12. 2017

| mil. Kč                                           | Do 1<br>měsíce | 1–3<br>měsíce | 3–12<br>měsíců | 1–5 let        | Více než<br>5 let | Nespeci-<br>fikováno | Celkem         |
|---------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|-------------------|----------------------|----------------|
| <b>FINANČNÍ AKTIVA</b>                            |                |               |                |                |                   |                      |                |
| Vklady u centrálních bank                         | 725            | 0             | 0              | 0              | 0                 | 0                    | 725            |
| Úvěry a pohledávky za bankami                     | 4              | 51            | 223            | 1 104          | 8 864             | 0                    | 10 246         |
| Úvěry a pohledávky za klienty                     | 1 619          | 3 116         | 14 082         | 75 266         | 270 544           | 0                    | 364 627        |
| Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou   | 18             | -17           | 291            | 1 540          | 57                | 0                    | 1 889          |
| Budoucí pohledávky z nedočerpaných úvěrů          | 0              | 0             | 0              | 0              | 0                 | 25 802               | 25 802         |
| Budoucí aktiva z bonusů klientům                  | 0              | 0             | 0              | 0              | 0                 | 566                  | 566            |
| <b>Finanční aktiva celkem</b>                     | <b>2 366</b>   | <b>3 150</b>  | <b>14 596</b>  | <b>77 910</b>  | <b>279 465</b>    | <b>26 368</b>        | <b>403 855</b> |
| <b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>                           |                |               |                |                |                   |                      |                |
| Závazky vůči bankám                               | 2              | 0             | 0              | 0              | 0                 | 0                    | 2              |
| Závazky vůči klientům                             | 398            | 0             | 0              | 0              | 0                 | 0                    | 398            |
| Závazky z dluhových cenných papírů                | 652            | 4 503         | 26 638         | 115 703        | 124 019           | 0                    | 271 515        |
| Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou | 14             | 32            | 110            | 215            | -2                | 0                    | 369            |
| Budoucí závazky z nedočerpaných úvěrů             | 265            | 617           | 9 387          | 15 533         | 0                 | 0                    | 25 802         |
| Budoucí závazky z bonusů klientům                 | 0              | 0             | 0              | 0              | 566               | 0                    | 566            |
| <b>Finanční závazky celkem</b>                    | <b>1 331</b>   | <b>5 152</b>  | <b>36 135</b>  | <b>131 451</b> | <b>124 583</b>    | <b>0</b>             | <b>298 652</b> |
| <b>Čistá výše finančních aktiv / závazků (-)</b>  | <b>1 035</b>   | <b>-2 002</b> | <b>-21 539</b> | <b>-53 541</b> | <b>154 882</b>    | <b>26 368</b>        | <b>105 203</b> |

31. 12. 2016

| mil. Kč                                           | Do 1<br>měsíce | 1–3<br>měsíce | 3–12<br>měsíců | 1–5 let        | Více než<br>5 let | Nespeci-<br>fikováno | Celkem         |
|---------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|-------------------|----------------------|----------------|
| <b>FINANČNÍ AKTIVA</b>                            |                |               |                |                |                   |                      |                |
| Vklady u centrálních bank                         | 1 150          | 0             | 0              | 0              | 0                 | 0                    | 1 150          |
| Úvěry a pohledávky za bankami                     | 5              | 51            | 223            | 1 104          | 9 138             | 0                    | 10 521         |
| Úvěry a pohledávky za klienty                     | 1 594          | 2 960         | 13 351         | 70 215         | 250 601           | 0                    | 338 721        |
| Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou   | -3             | -6            | 6              | 51             | 17                | 0                    | 65             |
| Budoucí pohledávky z nedočerpaných úvěrů          | 0              | 0             | 0              | 0              | 0                 | 21 762               | 21 762         |
| Budoucí aktiva z bonusů klientům                  | 0              | 0             | 0              | 0              | 0                 | 644                  | 644            |
| <b>Finanční aktiva celkem</b>                     | <b>2 746</b>   | <b>3 005</b>  | <b>13 580</b>  | <b>71 370</b>  | <b>259 756</b>    | <b>22 406</b>        | <b>372 863</b> |
| <b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>                           |                |               |                |                |                   |                      |                |
| Závazky vůči bankám                               | 2              | 0             | 0              | 0              | 0                 | 0                    | 2              |
| Závazky vůči klientům                             | 402            | 0             | 0              | 0              | 0                 | 0                    | 402            |
| Závazky z dluhových cenných papírů                | 3 128          | 2 983         | 18 393         | 110 122        | 114 179           | 0                    | 248 805        |
| Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou | -3             | 17            | 128            | 219            | -2                | 0                    | 359            |
| Budoucí závazky z nedočerpaných úvěrů             | 173            | 437           | 7 912          | 13 240         | 0                 | 0                    | 21 762         |
| Budoucí závazky z bonusů klientům                 | 0              | 0             | 0              | 0              | 644               | 0                    | 644            |
| <b>Finanční závazky celkem</b>                    | <b>3 702</b>   | <b>3 437</b>  | <b>26 433</b>  | <b>123 581</b> | <b>114 821</b>    | <b>0</b>             | <b>271 974</b> |
| <b>Čistá výše finančních aktiv / závazků (-)</b>  | <b>-956</b>    | <b>-432</b>   | <b>-12 853</b> | <b>-52 211</b> | <b>144 935</b>    | <b>22 406</b>        | <b>100 889</b> |

Následující tabulka představuje analýzu očekávaných splatností aktiv a závazků.

### 31. 12. 2017

| mil. Kč                                                          | Do 1 roku     | Více než 1 rok | Celkem         |
|------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>AKTIVA</b>                                                    |               |                |                |
| Vklady u centrálních bank                                        | 725           | 0              | 725            |
| Úvěry a pohledávky za bankami                                    | 141           | 6 480          | 6 621          |
| Úvěry a pohledávky za klienty                                    | 37 787        | 242 622        | 280 409        |
| Přecenění na reálnou hodnotu u portfoliově zajišťovaných položek | -2            | - 1 824        | -1 826         |
| Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou                  | -147          | 1 976          | 1 829          |
| Pohledávky ze splatné daně z příjmu                              | 109           | 0              | 109            |
| Jiná aktiva                                                      | 73            | 374            | 447            |
| <b>Aktiva celkem</b>                                             | <b>38 686</b> | <b>249 628</b> | <b>288 314</b> |
| <b>ZÁVAZKY</b>                                                   |               |                |                |
| Závazky vůči bankám                                              | 2             | 0              | 2              |
| Závazky vůči klientům                                            | 398           | 0              | 398            |
| Závazky z dluhových cenných papírů                               | 39 884        | 207 127        | 247 011        |
| Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou                | 22            | 389            | 411            |
| Závazek z odložené daně                                          | 9             | 403            | 412            |
| Jiné závazky                                                     | 684           | 5              | 689            |
| <b>Závazky celkem</b>                                            | <b>40 999</b> | <b>207 924</b> | <b>248 923</b> |
| <b>Čistá výše aktiv / závazků (-)</b>                            | <b>-2 313</b> | <b>41 704</b>  | <b>39 391</b>  |

### 31. 12. 2016

| mil. Kč                                                          | Do 1 roku     | Více než 1 rok | Celkem         |
|------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>AKTIVA</b>                                                    |               |                |                |
| Vklady u centrálních bank                                        | 1 150         | 0              | 1 150          |
| Úvěry a pohledávky za bankami                                    | 142           | 6 480          | 6 622          |
| Úvěry a pohledávky za klienty                                    | 34 739        | 219 339        | 254 078        |
| Přecenění na reálnou hodnotu u portfoliově zajišťovaných položek | 7             | 162            | 169            |
| Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou                  | 2             | 66             | 68             |
| Pohledávky ze splatné daně z příjmu                              | 7             | 0              | 7              |
| Jiná aktiva                                                      | 104           | 315            | 419            |
| <b>Aktiva celkem</b>                                             | <b>36 151</b> | <b>226 362</b> | <b>262 513</b> |
| <b>ZÁVAZKY</b>                                                   |               |                |                |
| Závazky vůči bankám                                              | 2             | 0              | 2              |
| Závazky vůči klientům                                            | 402           | 0              | 402            |
| Závazky z dluhových cenných papírů                               | 32 297        | 194 282        | 226 579        |
| Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou                | 16            | 349            | 365            |
| Závazek z odložené daně                                          | 10            | 267            | 277            |
| Jiné závazky                                                     | 708           | 8              | 716            |
| <b>Závazky celkem</b>                                            | <b>33 435</b> | <b>194 906</b> | <b>228 341</b> |
| <b>Čistá výše aktiv / závazků (-)</b>                            | <b>2 716</b>  | <b>31 456</b>  | <b>34 172</b>  |

## 4 DŮLEŽITÉ 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.

Portfolio prochází pravidelným zátěžovým testováním na pohyb vybraných makroekonomických veličin, zejména pohyb úrokových sazeb, vývoj nezaměstnanosti a cen nemovitosti. Na základě výsledků zátěžového testu lze odhadovat, že růst sazeb na úroveň 7 % doprovázený současným poklesem cen nemovitosti na úrovni 15 % a nezaměstnaností na úrovni 12 % povede k potřebě natvořit dodatečné opravné položky ve výši 3 miliard Kč v rozložení do 3 let. Tyto citlivostní analýzy prokazují dlouhodobou odolnost Banky i v případě hlubokého krizového vývoje, kdy dojde k negativnímu pohybu všech sledovaných veličin.

### Očekávaná splatnost úvěrů

Smluvní splatnost úvěrů se může lišit od jejich skutečně očekávané splatnosti z důvodu především předčasných splátek, které Banka za určitých podmínek umožňuje. 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 souhrnném výsledku amortizovány jednotlivé složky efektivního úrokového výnosu.

V roce 2016 byl v České republice přijat zákon, kterým došlo k implementaci evropské směrnice o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení. V této souvislosti lze očekávat, že nový zákon může ve svém důsledku vyústit ve změny ve splácení úvěrů. Do současného odhadu očekávané doby splatnosti úvěrů Banka tento faktor zatím nezohledňuje, protože dosavadní pozorování nenaznačují větší změny v chování klientů. Očekávaná životnost úvěrů je ovlivněna především mimořádnými splátkami klientů a v případě nesplacených pohledávek dobou jejich řešení. Na základě citlivostní analýzy lze odhadnout, že změna odhadu parametru očekávané doby splatnosti úvěrů o 1 rok (snížení) by při zachování ostatních parametrů v nezměněné podobě znamenala na celém portfolio dopad přibližně 100 mil. Kč do úrokových výnosů (snížení) z úvěrů klientům. Tento dopad nereprezentuje skutečné snížení úrokových výnosů, ale jejich rozložení v čase, tedy změněnou rychlost amortizace úvěrů s použitím metody efektivní úrokové míry.

### 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.

## 5 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

| mil. Kč                                                         | 2017         | 2016         |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Úroky z úvěrů a pohledávek za klienty                           | 6 638        | 6 933        |
| Úroky z vkladů centrálních bank a úvěrů a pohledávek za bankami | 278          | 278          |
| Úroky z finančních nástrojů vykazovaných v reálné hodnotě       | -105         | -71          |
|                                                                 | <b>6 811</b> | <b>7 140</b> |

Součástí úrokových výnosů byly i výnosy z úroků ze znehodnocených úvěrů a pohledávek, které za rok končící 31. 12. 2017 dosahovaly výše 166 mil. Kč (za rok končící 31. 12. 2016: 198 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 2017 106 mil. Kč z provizí vyplacených ČSOB (93 mil. Kč v roce 2016) a 17 mil. Kč z provizí vyplacených Českomoravské stavební spořitelně, a.s. („ČMSS“) (14 mil. Kč v roce 2016).

Úroky z finančních nástrojů vykazovaných v reálné hodnotě tvoří čisté úroky z úrokových swapů sloužících pro zajištění reálné hodnoty portfolia úvěrů. Všechny byly uzavřeny v roce 2017 i 2016 s ČSOB.

V roce 2017 výnosy z úroků zahrnovaly 278 mil. Kč od ČSOB z pohledávek za bankami (v roce 2016: 278 mil. Kč).

#### Náklady na úroky a podobné náklady

| mil. Kč                                                   | 2017         | 2016         |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Úroky ze závazků z dluhových cenných papírů               | 2 835        | 2 617        |
| Úroky z finančních nástrojů vykazovaných v reálné hodnotě | 37           | 26           |
|                                                           | <b>2 872</b> | <b>2 643</b> |

Úroky z finančních nástrojů vykazovaných v reálné hodnotě tvoří čisté úroky z úrokových swapů sloužící k zajištění vydaných cenných papírů. Všechny byly v roce 2017 i 2016 uzavřeny s ČSOB.

Náklady na úroky v roce 2017 vůči ČSOB a společnostem kontrolovaným nebo společně kontrolovaným ČSOB (konkrétně ČMSS, ČSOB Advisory, a.s., ČSOB Pojišťovna a.s., v roce 2016 také Transformovaný fond Stabilita a.s.) zahrnovaly 2 620 mil. Kč (v roce 2016: 2 421 mil. Kč).

## 6 VÝNOSY A NÁKLADY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

| mil. Kč                                                                         | 2017       | 2016       |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Poplatky z úvěrových produktů                                                   | 495        | 531        |
| Poplatky z prodeje skupinových produktů                                         | 111        | 100        |
| Provize od Ministerstva pro místní rozvoj                                       | 2          | 2          |
| <b>Výnosy z poplatků a provizí celkem</b>                                       | <b>608</b> | <b>633</b> |
| Provize za zprostředkování a prodej produktů Banky a ostatní poplatky a provize | 49         | 110        |
| <b>Náklady na poplatky a provize celkem</b>                                     | <b>49</b>  | <b>110</b> |
| <b>Čistý zisk z poplatků a provizí</b>                                          | <b>559</b> | <b>523</b> |

Výnosy z poplatků a provizí v roce 2017 zahrnovaly 111 mil. Kč od ČSOB Pojišťovny (v roce 2016: 100 mil. Kč).

Náklady na poplatky a provize v roce 2017 vůči ČSOB zahrnovaly 17 mil. Kč (v roce 2016: 56 mil. Kč).

## 7 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

| mil. Kč                  | 2017      | 2016      |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Výnosy z prodeje majetku | 3         | 12        |
| Vztahový management      | 31        | 36        |
| Ostatní výnosy           | 1         | 6         |
|                          | <b>35</b> | <b>54</b> |

Služby vztahového managementu vůči ČSOB dosáhly výše 3 mil. Kč (v roce 2016 ve výši 0 mil. Kč), ČSOB Pojišťovně výše 28 mil. Kč (v roce 2016: 35 mil. Kč) a ČSOB Penzijní společnosti výše 0 mil. Kč (v roce 2016: 1 mil. Kč),

Ostatní výnosy zahrnují outsourcované služby vůči dceřiné společnosti SousedéCZ ve výši 1 mil. Kč (v roce 2016: 4 mil. Kč).

### Ostatní provozní náklady

| mil. Kč         | 2017      | 2016      |
|-----------------|-----------|-----------|
| Ostatní náklady | 20        | 14        |
|                 | <b>20</b> | <b>14</b> |

Ostatní náklady vůči ČSOB v roce 2017 dosáhly 6 mil. Kč (v roce 2016: 7 mil. Kč).

## 8 SPRÁVNÍ NÁKLADY

| mil. Kč                                                          | 2017       | 2016         |
|------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Náklady na zaměstnance (poznámka 9)                              | 544        | 540          |
| Marketing a public relations                                     | 50         | 68           |
| Odpisy nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení (poznámka 16) | 64         | 85           |
| Náklady na výpočetní techniku, spoje a zpracování zásilek        | 65         | 64           |
| Náklady na operativní pronájem                                   | 55         | 53           |
| Ostatní náklady na budovy                                        | 13         | 11           |
| Příspěvek do Fondu pro řešení krize                              | 105        | 168          |
| Jiné správní náklady                                             | 85         | 80           |
|                                                                  | <b>981</b> | <b>1 069</b> |

V roce 2017 položka Náklady na výpočetní techniku, spoje a zpracování zásilek zahrnuje náklady na IT služby vůči ČSOB 16 mil. Kč (2016: 14 mil. Kč) a vůči KBC 6 mil. Kč (2016: 6 mil. Kč).

Náklady na marketing vůči ČSOB byly v roce 2017 ve výši 2 mil. Kč (2016: 0 mil. Kč)

Položka Jiné správní náklady zahrnuje operativní pronájem vůči ČSOB v roce 2017 ve výši 22 mil. Kč (2016: 22 mil. Kč), vůči ČSOB Pojišťovně ve výši 1 mil. Kč (2016: 1 mil. Kč) a na ostatní služby vůči ČSOB ve výši 29 mil. Kč (2016: 26 mil. Kč).

V roce 2017 náklady spojené s provozem vozidel vůči společnostem kontrolovaným ČSOB (konkrétně ČSOB Leasing, a.s.) dosáhly výše 7 mil. Kč (2016: 8 mil. Kč).

**Budoucí minimální platby ze smluv o provozním nájmu**

| mil. Kč                     | 2017      | 2016      |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| Do jednoho roku             | 8         | 14        |
| Od jednoho roku do pěti let | 38        | 41        |
|                             | <b>46</b> | <b>55</b> |

Výše uvedená data vyplývají ze smlouvy o pronájmu nebytových prostor na dobu určitou. Veškeré ostatní smlouvy o pronájmu se také týkají pronájmu nebo podnájmu nemovitostí, ale jsou uzavřeny na dobu neurčitou, proto nelze přesně vyčíslit hodnotu poskytnutých budoucích minimálních plateb vzniklých z těchto smluv. Z těchto smluv je jako minimální platba kalkulováno nájemné za období odpovídající délce výpovědní lhůty.

**9 NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE**

| mil. Kč                                   | 2017       | 2016       |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Mzdy a odměny zaměstnanců                 | 338        | 317        |
| Mzdy a odměny členů představenstva        | 11         | 19         |
| Mzdy a odměny vedoucích zaměstnanců Banky | 41         | 50         |
| Sociální a zdravotní pojištění            | 129        | 125        |
| <i>z toho: důchodové pojištění</i>        | 80         | 79         |
| Ostatní náklady na zaměstnance            | 25         | 29         |
|                                           | <b>544</b> | <b>540</b> |

**Statistika zaměstnanců**

| mil. Kč                               | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|------|------|
| Průměrný přepočtený počet zaměstnanců | 539  | 536  |
| Počet členů představenstva            | 3    | 3    |
| 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. V průběhu roku 2017 došlo ke změnám ve složení představenstva. Noví členové představenstva obsadili v představenstvu uvolněné pozice po rotaci původních členů představenstva do jiné společnosti v rámci skupiny ČSOB.

**10 ZMĚNY VE SNÍŽENÍ HODNOTY AKTIV**

Banka vykazovala následující opravné položky k aktivům:

| Opravné položky, mil. Kč                                        | 31. 12. 2017 | 31. 12. 2016 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Opravná položka k úvěrům a pohledávkám za klienty (poznámka 14) | 1 936        | 2 561        |
| <b>Celkem opravné položky k finančním aktivům</b>               | <b>1 936</b> | <b>2 561</b> |
| Opravná položka k ostatním aktivům (poznámka 17)                | 26           | 1            |
| <b>Celkem opravné položky k ostatním aktivům</b>                | <b>26</b>    | <b>1</b>     |
| <b>Celkem opravné položky</b>                                   | <b>1 962</b> | <b>2 562</b> |

Opravná položka k ostatním aktivům zahrnuje opravnou položku k majetkové účasti SousedeCZ s.r.o. ve výši 24 mil. Kč.

Změnu stavu opravných položek lze analyzovat takto:

| mil. Kč                      | Úvěry a pohledávky<br>za klienty – kolektivně<br>tvořené opravné položky | Úvěry a pohledávky<br>za klienty – individuálně<br>tvořené opravné položky | Ostatní aktiva –<br>individuálně tvořené<br>opravné položky | Celkem       |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>K 1. 1. 2016</b>          | <b>330</b>                                                               | <b>2 794</b>                                                               | <b>1</b>                                                    | <b>3 125</b> |
| Použití opravných položek    | -3                                                                       | -590                                                                       | -1                                                          | -594         |
| Rozpuštění opravných položek | -221                                                                     | -319                                                                       | 0                                                           | -540         |
| Tvorba opravných položek     | 130                                                                      | 440                                                                        | 1                                                           | 571          |
| Přesuny mezi kategoriemi     | 20                                                                       | -20                                                                        | 0                                                           | 0            |
| <b>K 31. 12. 2016</b>        | <b>256</b>                                                               | <b>2 305</b>                                                               | <b>1</b>                                                    | <b>2 562</b> |
| Použití opravných položek    | -4                                                                       | -560                                                                       | 0                                                           | -564         |
| Rozpuštění opravných položek | -180                                                                     | -298                                                                       | 0                                                           | -478         |
| Tvorba opravných položek     | 107                                                                      | 310                                                                        | 25                                                          | 442          |
| Přesuny mezi kategoriemi     | 31                                                                       | -31                                                                        | 0                                                           | 0            |
| <b>K 31. 12. 2017</b>        | <b>210</b>                                                               | <b>1 726</b>                                                               | <b>26</b>                                                   | <b>1 962</b> |

| mil. Kč                                       | 2017      | 2016       |
|-----------------------------------------------|-----------|------------|
| Čisté zvýšení(-)/snížení(+) opravných položek | 600       | 563        |
| Inkasa z dříve odepsaných pohledávek          | 5         | 2          |
| Odpisy a čistá ztráta z postoupení pohledávek | -584      | -612       |
| <b>Ztráty ze snížení hodnoty aktiv</b>        | <b>21</b> | <b>-47</b> |

## 11 DAŇ Z PŘÍJMŮ

| mil. Kč                                     | 2017           | 2016           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Zisk před zdaněním                          | 3 479          | 3 945          |
| Daň při uplatnění daňové sazby 19 %         | 661            | 750            |
| Výnosy nepodléhající zdanění – daňový efekt | -139           | -124           |
| Daňově neuznatelné náklady – daňový efekt   | 39             | 49             |
| Splatná daň z příjmů ve výši 19 %           | 561            | 675            |
| Odložený daňový (výnos) / náklad            | 90             | 64             |
| <b>Daň z příjmů</b>                         | <b>651</b>     | <b>739</b>     |
| <b>Efektivní daňová sazba</b>               | <b>18,71 %</b> | <b>18,73 %</b> |

Čistá odložená daňová pohledávka / závazek zahrnuje následující položky:

| mil. Kč                                                   | 2017        | 2016        |
|-----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK</b>                            |             |             |
| Efekt daňových odpisů                                     | 22          | 6           |
| Odložený daňový závazek ze zajištění peněžních toků       | 34          | 0           |
| Aplikace efektivní úrokové míry na úvěrových pohledávkách | 366         | 293         |
|                                                           | <b>422</b>  | <b>299</b>  |
| <b>ODLOŽENÁ DAŇOVÁ POHLEDÁVKA</b>                         |             |             |
| Odložená daňová pohledávka ze zajištění peněžních toků    | 0           | 10          |
| Dohadné položky na správní náklady                        | 10          | 12          |
|                                                           | <b>10</b>   | <b>22</b>   |
| <b>Čistý odložený daňový (-) závazek / (+) pohledávka</b> | <b>-412</b> | <b>-277</b> |

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

| mil. Kč                                                        | 2017        | 2016        |
|----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Počáteční stav</b>                                          | <b>-277</b> | <b>-223</b> |
| <b>VLIV NA VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT</b>                             |             |             |
| Změna ve zrychlených daňových oprávkách                        | -16         | -7          |
| Změna v efektivní úrokové míře na úvěrových pohledávkách       | -73         | -52         |
| Změna v dohadných položkách na správní náklady                 | -2          | -4          |
| <b>VLIV NA OSTATNÍ SOUHRNNÝ VÝSLEDEK</b>                       |             |             |
| Změna v odložené daňové pohledávce ze zajištění peněžních toků | -44         | 9           |
| <b>Konečný stav</b>                                            | <b>-412</b> | <b>-277</b> |

Sazba daně z příjmu právnických osob pro rok 2017 a 2016 činila 19 %.

Odložená daň z příjmu je vypočtena ze všech přechodných rozdílů při použití závazkové metody s uplatněním sazby ve výši 19 %.

Předpokládaná výše odložené daně realizovatelné do dvanácti měsíců činí 10 mil. Kč k 31. 12. 2017 (12 mil. Kč k 31. 12. 2016).

## 12 VKLADY U CENTRÁLNÍCH BANK

| mil. Kč                                        | 31. 12. 2017 | 31. 12. 2016 |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Povinné minimální rezervy (poznámka 23)        | 8            | 8            |
| Ostatní vklady u centrální banky (poznámka 23) | 717          | 1 142        |
|                                                | <b>725</b>   | <b>1 150</b> |

Povinné minimální rezervy představují povinné vklady Banky u ČNB, které jsou úročeny dvoutýdenní repo sazbou pro českou korunu. V průběhu měsíce mohou být tyto rezervy používány pro účely řízení likvidy. Vzhledem k této skutečnosti Banka považuje povinné minimální rezervy za peněžní ekvivalenty. Prostředky převyšující stanovený objem PMR jsou vedeny jako ostatní vklady u centrální banky a nejsou úročeny. Úvěrové riziko vůči ČNB Banka považuje za nevýznamné.

### 13 ÚVĚRY A POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

| mil. Kč                         | 31. 12. 2017 | 31. 12. 2016 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Běžné účty u bank (poznámka 23) | 2            | 3            |
| Termínové vklady u bank         | 6 619        | 6 619        |
|                                 | <b>6 621</b> | <b>6 622</b> |

Veškeré běžné účty i termínové vklady Banky jsou vedeny u ČSOB, která k 31. 12. 2017 i k 31. 12. 2016 měla následující ratingy:

| Ratingová agentura | Dlouhodobý rating | Výhled    | Krátkodobý rating |
|--------------------|-------------------|-----------|-------------------|
| <b>Moody's</b>     | A2                | stabilní  | P-1               |
| <b>S&amp;P</b>     | A                 | pozitivní | A-1               |

Úvěrové riziko vůči této protistraně Banka považuje za nevýznamné.

### 14 ÚVĚRY A POHLEDÁVKY ZA KLIENTY

| mil. Kč                                                         | 31. 12. 2017   | 31. 12. 2016   |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Hypoteční úvěry                                                 | 282 291        | 256 374        |
| Úvěry ostatní                                                   | 54             | 265            |
| Opravné položky k úvěrům a pohledávkám za klienty (poznámka 10) | -1 936         | -2 561         |
|                                                                 | <b>280 409</b> | <b>254 078</b> |

Banka má v evidenci přijaté zástavy k poskytnutým hypotečním úvěrům ve výši 273 347 mil. Kč k 31. 12. 2017 (247 799 mil. Kč k 31. 12. 2016). 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.

#### Úvěry spřízněným stranám

Úvěry a pohledávky za klienty zahrnují tyto úvěry spřízněným stranám:

| mil. Kč                   | 31. 12. 2017 | 31. 12. 2016 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Vedení Banky:             |              |              |
| Členové představenstva    | 17           | 24           |
| Členové dozorčí rady      | 8            | 6            |
| Vedoucí zaměstnanci Banky | 23           | 38           |
| <b>Celkem</b>             | <b>48</b>    | <b>68</b>    |

Hodnota zástav k hypotečním úvěrům poskytnutým spřízněným osobám dosáhla výše 46 mil. Kč k 31. 12. 2017 (68 mil. Kč k 31. 12. 2016).

## 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.

Od roku 2017 Banka účtuje v souladu se skupinovou účetní politikou o omezitelnosti úpravě tržní hodnoty derivátů. Tento omezitelnostní přístup upravuje reálnou hodnotu přeceňovaných derivátů v souladu s IFRS 13 – Fair value Measurement.

### Finanční deriváty pro zajištění peněžních toků

Úrokovými swapy si Banka zajišťuje variabilní úrokový náklad plynoucí z vydaných hypotečních zástavních listů s pohyblivou sazbou. Úrokové swapy jsou uzavírány za účelem výměny variabilního úroku PRIBOR přijatého Bankou a fixních úrokových plateb, které Banka platí.

V průběhu roku 2017 a 2016 nebyla pozorována neefektivita ze zajištění peněžních toků a proto žádný objem z ní vyplývající nebyl reklasifikován do výkazu zisků a ztrát.

Peněžní toky ze zajišťovacích úrokových swapů jsou v čase proměnlivé a předem obtížně odhadnutelné. Z toho důvodu Banka používá analýzu zbytkové smluvní splatnosti nominálních hodnot zajišťovacích derivátů namísto očekávaných budoucích peněžních toků ze zajišťovaných položek. Vzhledem k tomu, že účelem zajišťovací konstrukce je zajištění fixního čistého úrokového výnosu, je informace o vývoji nominálních hodnot zajišťovacích finančních derivátů podle zbývajících smluvní splatnosti relevantnější. Tato informace je uvedena v tabulkách níže.

Peněžní toky ze zajišťovaných položek jsou očekávány ve stejných obdobích, jako jsou zbytkové splatnosti zajišťovacích derivátů peněžních toků.

### 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 obdržený úrok za placený variabilní.

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.

**Celkový přehled všech zajišťovacích derivátů a zajišťovaných položek vykazovaných v reálné hodnotě:**

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

| mil. Kč                                                                      | 31. 12. 2017       |                |                      | 31. 12. 2016       |                |                      |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|----------------------|--------------------|----------------|----------------------|
|                                                                              | Zůstatková hodnota | Reálná hodnota | Změna reálné hodnoty | Zůstatková hodnota | Reálná hodnota | Změna reálné hodnoty |
| <b>Pro zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou</b>                   |                    |                |                      |                    |                |                      |
| <b>AKTIVA</b>                                                                |                    |                |                      |                    |                |                      |
| Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou (zajištění reálné hodnoty)   | -136               | 1 689          | 1 689                | -4                 | 68             | 68                   |
| Zajišťované položky (zajištění reálné hodnoty)                               | 54 387             | 55 939         | -1 689               | 10 609             | 10 555         | -45                  |
| <b>PASIVA</b>                                                                |                    |                |                      |                    |                |                      |
| Zajišťované položky (zajištění reálné hodnoty)                               | 1 501              | 1 500          | 0                    | 17 503             | 17 523         | 23                   |
| <b>Pro zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou</b>                 |                    |                |                      |                    |                |                      |
| <b>AKTIVA</b>                                                                |                    |                |                      |                    |                |                      |
| Zajišťované položky (zajištění reálné hodnoty)                               | 4 870              | 4 869          | 19                   | 29 069             | 29 291         | 291                  |
| <b>PASIVA</b>                                                                |                    |                |                      |                    |                |                      |
| Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou (zajištění reálné hodnoty) | -6                 | 367            | 367                  | 69                 | 296            | 296                  |
| Zajišťované položky (zajištění reálné hodnoty)                               | 29 524             | 29 159         | -348                 | 4 000              | 3 995          | -5                   |

Analýza splatnosti podle zůstatkové hodnoty (diskontovaných peněžních toků a časového rozlišení) a nediskontovaných peněžních toků (z pohledu likvidity) je v poznámce 3 (g).

Přehled nominálních hodnot zajišťovacích finančních derivátů podle zbývajících smluvní splatnosti k 31. prosinci 2017 a 2016:

**31. 12. 2017**

| mil. Kč                                                                      | Do 1 měsíce | 1–3 měsíce | 3–12 měsíců   | 1–5 let       | Více než 5 let | Nespecifikováno | Celkem        |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|
| Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou (zajištění reálné hodnoty)   | 0           | 0          | 1 000         | 44 450        | 10 300         | 0               | 55 750        |
| Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou (zajištění peněžních toků)   | 0           | 0          | 0             | 9 100         | 0              | 0               | 9 100         |
| Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou (zajištění reálné hodnoty) | 0           | 0          | 9 500         | 24 100        | 750            | 0               | 34 350        |
| Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou (zajištění peněžních toků) | 0           | 0          | 0             | 0             | 0              | 0               | 0             |
| <b>Celkem</b>                                                                | <b>0</b>    | <b>0</b>   | <b>10 500</b> | <b>77 650</b> | <b>11 050</b>  | <b>0</b>        | <b>99 200</b> |

**31. 12. 2016**

| mil. Kč                                                                      | Do 1 měsíce | 1–3 měsíce   | 3–12 měsíců   | 1–5 let       | Více než 5 let | Nespecifikováno | Celkem        |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|
| Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou (zajištění reálné hodnoty)   | 0           | 0            | 8 000         | 16 400        | 3 700          | 0               | 28 100        |
| Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou (zajištění peněžních toků)   | 0           | 0            | 0             | 0             | 0              | 0               | 0             |
| Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou (zajištění reálné hodnoty) | 0           | 1 000        | 3 500         | 22 550        | 5 950          | 0               | 33 000        |
| Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou (zajištění peněžních toků) | 0           | 0            | 0             | 8 100         | 0              | 0               | 8 100         |
| <b>Celkem</b>                                                                | <b>0</b>    | <b>1 000</b> | <b>11 500</b> | <b>47 050</b> | <b>9 650</b>   | <b>0</b>        | <b>69 200</b> |

Protistranou pro všechny transakce se zajišťovacími finančními deriváty v roce 2017 a 2016 byla ČSOB.

## 16 NEHMOTNÁ AKTIVA A BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

## Nehmotná aktiva

| mil. Kč                           | Software   | Ostatní   | Celkem     |
|-----------------------------------|------------|-----------|------------|
| <b>K 1. 1. 2016</b>               |            |           |            |
| Pořizovací cena                   | 604        | 29        | 633        |
| Oprávky                           | -473       | -13       | -486       |
| <b>Zůstatková hodnota</b>         | <b>131</b> | <b>16</b> | <b>147</b> |
| Rok končící 31. 12. 2016          |            |           |            |
| Počáteční zůstatková hodnota      | 131        | 16        | 147        |
| Přírůstky                         | 156        | 4         | 160        |
| Vyřazení                          | -36        | 0         | -36        |
| Odpisy                            | -56        | -5        | -61        |
| <b>Konečná zůstatková hodnota</b> | <b>195</b> | <b>15</b> | <b>210</b> |
| <b>K 31. 12. 2016</b>             |            |           |            |
| Pořizovací cena                   | 724        | 33        | 757        |
| Oprávky                           | -529       | -18       | -547       |
| <b>Zůstatková hodnota</b>         | <b>195</b> | <b>15</b> | <b>210</b> |
| <b>ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2017</b>   |            |           |            |
| Počáteční zůstatková hodnota      | 195        | 15        | 210        |
| Přírůstky                         | 119        | 5         | 124        |
| Vyřazení                          | -15        | 0         | -15        |
| Odpisy                            | -33        | -5        | -38        |
| <b>Konečná zůstatková hodnota</b> | <b>266</b> | <b>15</b> | <b>281</b> |
| <b>K 31. 12. 2017</b>             |            |           |            |
| Pořizovací cena                   | 824        | 37        | 861        |
| Oprávky                           | -558       | -22       | -580       |
| <b>Zůstatková hodnota</b>         | <b>266</b> | <b>15</b> | <b>281</b> |

# Budovy a zařízení

| mil. Kč                           | Budovy    | Zařízení  | Ostatní   | Celkem    |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>K 1. 1. 2016</b>               |           |           |           |           |
| Pořizovací cena                   | 49        | 122       | 52        | 223       |
| Oprávky                           | -15       | -92       | -35       | -142      |
| <b>Zůstatková hodnota</b>         | <b>34</b> | <b>30</b> | <b>17</b> | <b>81</b> |
| <b>ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2016</b>   |           |           |           |           |
| Počáteční zůstatková hodnota      | 34        | 30        | 17        | 81        |
| Přírůstky                         | 1         | 15        | 17        | 33        |
| Vyřazení                          | 0         | -10       | 0         | -10       |
| Vyřazení - oprávky                | 0         | 6         | 0         | 6         |
| Odpisy                            | -2        | -13       | -9        | -24       |
| <b>Konečná zůstatková hodnota</b> | <b>33</b> | <b>28</b> | <b>25</b> | <b>86</b> |
| <b>K 31. 12. 2016</b>             |           |           |           |           |
| Pořizovací cena                   | 50        | 127       | 56        | 233       |
| Oprávky                           | -17       | -99       | -31       | -147      |
| <b>Zůstatková hodnota</b>         | <b>33</b> | <b>28</b> | <b>25</b> | <b>86</b> |
| <b>ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2017</b>   |           |           |           |           |
| Počáteční zůstatková hodnota      | 33        | 28        | 25        | 86        |
| Přírůstky                         | 6         | 21        | 4         | 31        |
| Vyřazení                          | -1        | 0         | -2        | -3        |
| Vyřazení - oprávky                | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Odpisy                            | -2        | -16       | -8        | -26       |
| <b>Konečná zůstatková hodnota</b> | <b>36</b> | <b>33</b> | <b>19</b> | <b>88</b> |
| <b>K 31. 12. 2017</b>             |           |           |           |           |
| Pořizovací cena                   | 54        | 130       | 54        | 238       |
| Oprávky                           | -18       | -97       | -35       | -150      |
| <b>Zůstatková hodnota</b>         | <b>36</b> | <b>33</b> | <b>19</b> | <b>88</b> |

Banka nemá hmotná aktiva získaná formou finančního leasingu a nemá žádná nehmotná aktiva ani budovy či zařízení poskytnutá do zástavy. K 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016 kategorii budovy představují pouze technická zhodnocení na pronajatých budovách, která má Banka ve svém majetku a která odepisuje.

## 17 OSTATNÍ AKTIVA

| mil. Kč                                     | 31. 12. 2017 | 31. 12. 2016 |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Poskytnuté provozní zálohy                  | 7            | 6            |
| Dohadné účty aktivní                        | 25           | 21           |
| Finanční investice                          | 5            | 19           |
| Ostatní pohledávky                          | 39           | 74           |
| Opravné položky k pohledávkám (poznámka 10) | -2           | -1           |
|                                             | <b>74</b>    | <b>119</b>   |

Ostatní aktiva k 31. 12. 2017 obsahují pohledávky za ČSOB ve výši 11 mil. Kč z titulu cross-sellingu úvěrů (35 mil. Kč k 31. 12. 2016) a pohledávky vůči ČSOB Pojišťovně ve výši 12 mil. Kč (3 mil. Kč k 31. 12. 2016).

Finanční investice k 31. 12. 2017 ve výši 5 mil. Kč představuje 100% majetkovou účast v dceřiné společnosti SousedeCZ s.r.o. (19 mil. Kč k 31. 12. 2016) viz poznámka 1.

## 18 ZÁVAZKY VŮČI KLIENTŮM

| mil. Kč                     | 31. 12. 2017 | 31. 12. 2016 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Závazky splatné na požádání | 398          | 402          |
|                             | <b>398</b>   | <b>402</b>   |

Veškeré závazky vůči klientům představují účty související s poskytováním úvěrů klientům.

## 19 ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

| mil. Kč                                 | 31. 12. 2017   | 31. 12. 2016   |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Vydané hypoteční zástavní listy         | 246 988        | 226 556        |
| Nevyplacené závazky ze splacených emisí | 23             | 23             |
|                                         | <b>247 011</b> | <b>226 579</b> |

Z celkového objemu hypotečních zástavních listů k 31. 12. 2017 ČSOB, ČMSS (pouze k 31. 12. 2016), ČSOB Advisory a ČSOB Pojišťovna vlastnily v zůstatkové hodnotě 236 021 mil. Kč (209 087 mil. Kč k 31. 12. 2016).

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. 2017 činila 237 043 mil. Kč (216 833 mil. Kč k 31. 12. 2016).

Závazky z dluhových cenných papírů představují zároveň závazky z finanční činnosti. Změnu stavu těchto závazků lze analyzovat takto:

| mil. Kč                                               |                      |
|-------------------------------------------------------|----------------------|
| Závazky z finanční činnosti                           | Dluhové cenné papíry |
| <b>K 1. 1. 2016</b>                                   | <b>200 797</b>       |
| Vydání dluhových cenných papírů                       | 44 612               |
| Splacení dluhových cenných papírů                     | -18 835              |
| Placený úrok                                          | -2 570               |
| Přecenění zajišťovaných položek na reálnou hodnotu    | 17                   |
| Změny v časovém rozlišení úrokových nákladů a ostatní | 2 558                |
| <b>K 31. 12. 2016</b>                                 | <b>226 579</b>       |
| Vydání dluhových cenných papírů                       | 42 523               |
| Splacení dluhových cenných papírů                     | -21 257              |
| Placený úrok                                          | -3 287               |
| Přecenění zajišťovaných položek na reálnou hodnotu    | -387                 |
| Změny v časovém rozlišení úrokových nákladů a ostatní | 2 840                |
| <b>K 31. 12. 2017</b>                                 | <b>247 011</b>       |

## 20 OSTATNÍ ZÁVAZKY

| mil. Kč                                                                                | 31. 12. 2017 | 31. 12. 2016 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Dohadné účty pasivní                                                                   | 131          | 112          |
| Závazky z ostatních nevypořádaných finančních transakcí (platební styk, čerpání úvěru) | 508          | 544          |
| Ostatní závazky                                                                        | 50           | 60           |
|                                                                                        | <b>689</b>   | <b>716</b>   |

Ostatní závazky obsahují následující závazky vůči spřízněným stranám: závazky z titulu nevyplacených odměn členům představenstva ve výši 11 mil. Kč k 31. 12. 2017 (17 mil. Kč k 31. 12. 2016), dohadných položek vůči ostatním vedoucím zaměstnancům 10 mil. Kč k 31. 12. 2017 (13 mil. Kč k 31. 12. 2016), dohadných položek pasivních vůči ČSOB ve výši 18 mil. Kč (5 mil. Kč k 31. 12. 2016), dohadných položek pasivních vůči ČSOB Pojišťovně ve výši 27 mil. Kč (16 mil. Kč k 31. 12. 2016), dohadných položek pasivních vůči ČSOB Leasingu ve výši 1 mil. Kč (1 mil. Kč k 31. 12. 2016).

Banka neměla k 31. 12. 2017 a k 31. 12. 2016 po splatnosti žádné ostatní závazky.

## 21 VLASTNÍ KAPITÁL A OSTATNÍ FONDY

### Základní kapitál

| mil. Kč                  | 31. 12. 2017 | 31. 12. 2016 |
|--------------------------|--------------|--------------|
| <b>Upsaný a splacený</b> | <b>5 076</b> | <b>5 076</b> |

### Emise akcií

|                                   | Datum zápisu<br>do obchodního rejstříku | Nominální<br>hodnota akcie<br>Kč | Počet akcií<br>ks | Nominální<br>hodnota<br>mil. Kč |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|-------------------|---------------------------------|
| snižování 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                               |
| <b>Celkem k 31. 12. 2017</b>      |                                         |                                  | <b>10 152 672</b> | <b>5 076</b>                    |

Všem emisím akcií byl přidělen stejný ISIN CZ0008030509.

Struktura základního kapitálu Banky zůstala k 31. 12. 2017 oproti stavu k 31. 12. 2016 nezměněna.

**Akcionáři**

Struktura akcionářů Banky je následující:

| %    | 31. 12. 2017 | 31. 12. 2016 |
|------|--------------|--------------|
| ČSOB | 100,00       | 100,00       |

ČSOB byla k 31. 12. 2017 přímo kontrolovaná KBC Bank N.V. – její podíl v ČSOB činil 100 % (100 % k 31. 12. 2016). KBC Bank N.V. byla ke stejnému datu kontrolována skupinou KBC Group N.V. KBC Group N.V. tedy nepřímo uplatňuje konečnou kontrolu nad Bankou.

**Rezervní fond**

Banka je v souladu se Stanovami povinna přidělit vždy 5 % ročního zisku do rezervního fondu, který lze použít pouze ke krytí ztrát společnosti. Od roku 2012 je rezervní fond naplněn do výše svého limitu (20 % základního kapitálu).

**Ostatní kapitálové fondy**

Jediný akcionář Banky v souladu s platnou legislativou rozhodl v dubnu 2017 vložit dobrovolný peněžitý příspěvek mimo základní kapitál ve výši 4 000 mil. Kč za účelem posílení kapitálových zdrojů Banky.

**Oceňovací rozdíly ze zajištění peněžních toků**

Součástí vlastního kapitálu Banky jsou rovněž nerealizované zisky/ztráty z ocenění derivátů včetně dopadů do odložené daně.

**Rozdělení zisku**

O rozdělení zisku roku 2017 dosud nebylo rozhodnuto.

Rozdělení zisku za rok 2016 a 2015 je uvedeno v přehledu o změnách vlastního kapitálu.

**Dividendy na akcii**

V květnu 2017 došlo k výplatě dividendy v celkové výši 1 800 mil. Kč (2016: 2 990 mil. Kč), dividendy na akcii představovala 177,30 Kč (2016: 294,50 Kč).

**Řízení vlastního kapitálu**

Primárním cílem Banky je zajistit takové řízení kapitálu, aby jeho výše a struktura odpovídala zákonným požadavkům (změnám v ekonomických podmínkách a aktivitách Banky). Výše kapitálu Banky je sledována podle pravidel a ukazatelů definovaných basilejským Výborem pro bankovní dohled (Basel III) a převzatými Českou národní bankou (vyhláška ČNB číslo 163/2014 Sb., v platném znění).

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

V roce 2017 a 2016 Banka vyhověla regulatorním požadavkům na výši kapitálu.

| mil. Kč                             | 31. 12. 2017<br>Účetní hodnota | 31. 12. 2016<br>Účetní hodnota |
|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Kapitál - Tier 1                    | 35 470                         | 30 128                         |
| Kapitál - Tier 2                    | 0                              | 503                            |
| Kapitál celkem                      | 35 470                         | 30 631                         |
| Minimální kapitálový požadavek      | 7 617                          | 7 320                          |
| Kapitálová přiměřenost podle Tier 1 | 37,25 %                        | 32,93 %                        |
| Kapitálová přiměřenost              | 37,25 %                        | 33,48 %                        |

Kapitál Banky se skládá z částí Tier 1 a Tier 2. Tier 1 se skládá ze základního kapitálu, emisního ážia, nerozděleného zisku, rezervního fondu a ostatního kapitálového fondu. Krytí očekávaných úvěrových ztrát u expozic posuzovaných metodou „Internal Risk Based“ je zahrnuto dle platné metodiky v Tier 1 nebo Tier 2.

## 22 POTENCIÁLNÍ ZÁVAZKY A NEVYČERPANÉ ÚVĚROVÉ RÁMCE

Banka neměla k 31. 12. 2017 a k 31. 12. 2016 žádné potenciální závazky vůči třetím stranám.

Nevyčerpané úvěrové rámce zahrnují následující zůstatky:

| mil. Kč                            | 31. 12. 2017 | 31. 12. 2016 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Nevyčerpané úvěrové rámce klientům | 25 802       | 21 762       |

Nevyčerpané úvěrové rámce vůči vedoucím zaměstnanců z toho činí 10 mil. Kč k 31. 12. 2017 (9 mil. Kč k 31. 12. 2016)

Banka zároveň eviduje potenciální závazky vůči klientům vyplývající z vyplacení bonusu při dlouhodobém bezproblémovém úvěrovém vztahu. Jejich výše dosáhla 566 mil. Kč k 31. 12. 2017 (644 mil. Kč k 31. 12. 2016). Tento bonus je vždy u konkrétního úvěru amortizován postupně do úrokových výnosů jako součást efektivní úrokové míry.

## 23 PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

| mil. Kč                                        | 31. 12. 2017 | 31. 12. 2016 |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Povinné minimální rezervy (poznámka 12)        | 8            | 8            |
| Ostatní vklady u centrální banky (poznámka 12) | 717          | 1 142        |
| Úvěry a pohledávky za bankami (poznámka 13)    | 2            | 3            |
| Závazky k bankám splatné na požádání           | -2           | -2           |
|                                                | <b>725</b>   | <b>1 151</b> |

## 24 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 k 31. 12. 2017 a k 31. 12. 2016 nezahrnula žádné finanční nástroje.

**Úroveň 2**

Oceňovací techniky založené na tržních vstupech přímých nebo nepřímých. Tato kategorie zahrnuje finanční nástroje oceňované kótovanými tržními cenami pro podobné finanční nástroje, oceňované kótovanými 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 kótovaných 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.

Finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou jsou uvedeny ve výkazu finanční pozice a jejich účetní hodnota odpovídá jejich reálné hodnotě.

*Vliv klíčových předpokladů na reálnou hodnotu finančních nástrojů v reálné hodnotě zařazených do Stupně 3*

Zvýšení/snížení úvěrového rozpětí o 50 bazických bodů by k 31. prosinci 2017 snížilo/zvýšilo reálnou hodnotu Závazků z dluhových cenných papírů zahrnutých do Stupně 3 o 2 132 mil. Kč (2016: 1 902 mil. Kč), reálnou hodnotu Úvěrů a pohledávek za bankami o 411 mil. Kč (2016: 504 mil. Kč) a reálnou hodnotu Úvěrů a pohledávek za klienty o 5 942 mil. Kč (2016: 5 204 mil. Kč). Vliv klíčových předpokladů na reálnou hodnotu Závazků vůči bankám je nevýznamný.

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. 2017       |                | 31. 12. 2016       |                |
|------------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
|                                    | Zůstatková hodnota | Reálná hodnota | Zůstatková hodnota | Reálná hodnota |
| <b>FINANČNÍ AKTIVA</b>             |                    |                |                    |                |
| Vklady u centrálních bank          | 725                | 725            | 1 150              | 1 150          |
| Úvěry a pohledávky za bankami      | 6 621              | 8 653          | 6 622              | 10 123         |
| Úvěry a pohledávky za klienty      | 280 409            | 277 869        | 254 078            | 259 400        |
| <b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>            |                    |                |                    |                |
| Závazky vůči bankám                | 2                  | 2              | 2                  | 2              |
| Závazky vůči klientům              | 398                | 398            | 402                | 402            |
| Závazky z dluhových cenných papírů | 247 011            | 245 501        | 226 579            | 229 499        |

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

### 31. 12. 2017

| mil. Kč                            | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkem  |
|------------------------------------|----------|----------|----------|---------|
| <b>FINANČNÍ AKTIVA</b>             |          |          |          |         |
| Vklady u centrálních bank          | 0        | 725      | 0        | 725     |
| Úvěry a pohledávky za bankami      | 0        | 0        | 8 653    | 8 653   |
| Úvěry a pohledávky za klienty      | 0        | 0        | 277 869  | 277 869 |
| <b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>            |          |          |          |         |
| Závazky vůči bankám                | 0        | 2        | 0        | 2       |
| Závazky vůči klientům              | 0        | 398      | 0        | 398     |
| Závazky z dluhových cenných papírů | 0        | 30 255   | 215 246  | 245 501 |

### 31. 12. 2016

| mil. Kč                            | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkem  |
|------------------------------------|----------|----------|----------|---------|
| <b>Finanční aktiva</b>             |          |          |          |         |
| Vklady u centrálních bank          | 0        | 1 150    | 0        | 1 150   |
| Úvěry a pohledávky za bankami      | 0        | 0        | 10 123   | 10 123  |
| Úvěry a pohledávky za klienty      | 0        | 169      | 259 231  | 259 400 |
| <b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>            |          |          |          |         |
| Závazky vůči bankám                | 0        | 2        | 0        | 2       |
| Závazky vůči klientům              | 0        | 402      | 0        | 402     |
| Závazky z dluhových cenných papírů | 0        | 21 861   | 207 638  | 229 499 |

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

#### Úvěry a pohledávky za bankami

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

#### Úvěry a pohledávky za klienty

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

#### Závazky vůči bankám

Reálné hodnoty mezibankovních depozit jsou stanoveny jako současná hodnota diskontovaných budoucích peněžních toků, přičemž použitý diskontní faktor odpovídá současným tržním sazbám na mezibankovním trhu.

#### Závazky vůči klientům

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

### Závazky z dluhových cenných papírů

Vybrané emise hypotečních zástavních listů jsou veřejně obchodovány, nicméně trh hypotečních zástavních listů v České republice nebyl aktivní. 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.

### Deriváty

Reálné hodnoty u derivátů jsou stanoveny pomocí metody diskontovaných peněžních toků, kde diskontním faktorem je bezriziková úroková míra odvozená z dostupných kotací na mezibankovním trhu.

## 25 VYKAZOVÁNÍ SEGMENTŮ

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

Definice segmentů:

- **Právníká osoba** – obchodní společnost založená za účelem podnikání nebo obec.
- **Fyzická osoba** – osoba žádající pod rodným číslem.
- **Treasury** – zahrnuje veškerá aktiva a závazky kromě úvěrů a pohledávek za klienty a závazků za klienty, které slouží k financování, ukládání volných peněžních prostředků, apod.
- **Ostatní** – zahrnuje vše, co není zahrnuto v předešlých segmentech.

Zisk segmentů právnických osob a fyzických osob, vytvořený výnosy z poskytnutých úvěrů je částečně kompenzován ztrátou segmentu treasury tvořenou zejména financováním těchto úvěrů.

Vedení Banky používá následující členění:

31. 12. 2017

| mil. Kč                                                          | Právnícké osoby | Fyzické osoby  | Treasury       | Ostatní       | Celkem         |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>AKTIVA</b>                                                    |                 |                |                |               |                |
| Vklady u centrálních bank                                        | 0               | 0              | 725            | 0             | 725            |
| Úvěry a pohledávky za bankami                                    | 0               | 0              | 6 621          | 0             | 6 621          |
| Úvěry a pohledávky za klienty                                    | 543             | 279 866        | 0              | 0             | 280 409        |
| Přecenění na reálnou hodnotu u portfoliově zajišťovaných položek | 0               | 0              | -1 826         | 0             | -1 826         |
| Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou                  | 0               | 0              | 1 829          | 0             | 1 829          |
| Pohledávka ze splatné daně z příjmu                              | 0               | 0              | 0              | 109           | 109            |
| Jiná aktiva                                                      | 0               | 0              | 0              | 447           | 447            |
| <b>Aktiva celkem</b>                                             | <b>543</b>      | <b>279 866</b> | <b>7 349</b>   | <b>556</b>    | <b>288 314</b> |
| Nečerpané úvěry                                                  | 0               | 25 802         | 0              | 0             | 25 802         |
| <b>ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL</b>                                 |                 |                |                |               |                |
| Závazky vůči bankám                                              | 0               | 0              | 2              | 0             | 2              |
| Závazky vůči klientům                                            | 101             | 297            | 0              | 0             | 398            |
| Závazky z dluhových cenných papírů                               | 0               | 0              | 247 011        | 0             | 247 011        |
| Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou                | 0               | 0              | 411            | 0             | 411            |
| Závazek z odložené daně                                          | 0               | 0              | 0              | 412           | 412            |
| Ostatní závazky                                                  | 0               | 0              | 0              | 689           | 689            |
| Vlastní kapitál                                                  | 0               | 0              | 0              | 39 391        | 39 391         |
| <b>Závazky a vlastní kapitál celkem</b>                          | <b>101</b>      | <b>297</b>     | <b>247 424</b> | <b>40 492</b> | <b>288 314</b> |
| Přijaté zajištění                                                | 543             | 272 804        | 0              | 0             | 273 347        |
| Budoucí závazky z bonusů klientům                                | 0               | 566            | 0              | 0             | 566            |

Za rok končící 31. 12. 2017

| mil. Kč                                                                                                       | Právnícké osoby | Fyzické osoby | Treasury      | Ostatní       | Celkem       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| <b>VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU</b>                                                                              |                 |               |               |               |              |
| Výnosy z úroků a podobné výnosy                                                                               | 24              | 6 614         | 173           | 0             | 6 811        |
| Náklady na úroky a podobné náklady                                                                            | 0               | 0             | -2 872        | 0             | -2 872       |
| Čistý výnos z úroků                                                                                           | 24              | 6 614         | -2 699        | 0             | 3 939        |
| Výnosy a poplatky z provizí                                                                                   | 1               | 607           | 0             | 0             | 608          |
| Náklady na poplatky a provize                                                                                 | 0               | -49           | 0             | 0             | -49          |
| Čistý výnos z poplatků a provizí                                                                              | 1               | 558           | 0             | 0             | 559          |
| Čistý zisk/(ztráta) z finančních nástrojů vykazovaných v reálné hodnotě                                       | 0               | 0             | -74           | 0             | -74          |
| Ostatní provozní výnosy                                                                                       | 0               | 0             | 0             | 35            | 35           |
| Ostatní provozní náklady                                                                                      | 0               | 0             | 0             | -20           | -20          |
| Správní náklady                                                                                               | 0               | 0             | 0             | -981          | -981         |
| Změny ve snížení hodnoty aktiv                                                                                | 0               | 45            | 0             | -24           | 21           |
| <b>Zisk/(ztráta) segmentu</b>                                                                                 | <b>25</b>       | <b>7 217</b>  | <b>-2 773</b> | <b>-990</b>   | <b>3 479</b> |
| Daň z příjmů                                                                                                  | 0               | 0             | 0             | -651          | -651         |
| <b>Čistý zisk segmentu za účetní období</b>                                                                   | <b>25</b>       | <b>7 217</b>  | <b>-2 773</b> | <b>-1 641</b> | <b>2 828</b> |
| Čistý zisk / ztráta ze zajištění peněžních toků účtovaný přímo do kapitálu z přecenění zajišťovacích derivátů | 0               | 0             | 236           | 0             | 236          |
| Odložená daň ze zajištění peněžních toků                                                                      | 0               | 0             | 0             | -45           | -45          |
| <b>Celkový souhrnný výsledek segmentu za období</b>                                                           | <b>25</b>       | <b>7 217</b>  | <b>-2 537</b> | <b>-1 686</b> | <b>3 019</b> |

## 31. 12. 2016

| mil. Kč                                                          | Právnícké osoby | Fyzické osoby  | Treasury       | Ostatní       | Celkem         |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>AKTIVA</b>                                                    |                 |                |                |               |                |
| Vklady u centrálních bank                                        | 0               | 0              | 1 150          | 0             | 1 150          |
| Úvěry a pohledávky za bankami                                    | 0               | 0              | 6 622          | 0             | 6 622          |
| Úvěry a pohledávky za klienty                                    | 737             | 253 341        | 0              | 0             | 254 078        |
| Přecenění na reálnou hodnotu u portfoliově zajišťovaných položek | 0               | 0              | 169            | 0             | 169            |
| Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou                  | 0               | 0              | 68             | 0             | 68             |
| Pohledávka ze splatné daně z příjmu                              | 0               | 0              | 0              | 7             | 7              |
| Jiná aktiva                                                      | 0               | 0              | 0              | 419           | 419            |
| <b>Aktiva celkem</b>                                             | <b>737</b>      | <b>253 341</b> | <b>8 009</b>   | <b>426</b>    | <b>262 513</b> |
| Nečerpané úvěry                                                  | 0               | 21 761         | 0              | 0             | 21 761         |
| <b>ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL</b>                                 |                 |                |                |               |                |
| Závazky vůči bankám                                              | 0               | 0              | 2              | 0             | 2              |
| Závazky vůči klientům                                            | 92              | 310            | 0              | 0             | 402            |
| Závazky z dluhových cenných papírů                               | 0               | 0              | 226 579        | 0             | 226 579        |
| Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou                | 0               | 0              | 365            | 0             | 365            |
| Závazek z odložené daně                                          | 0               | 0              | 0              | 277           | 277            |
| Ostatní závazky                                                  | 0               | 0              | 0              | 716           | 716            |
| Vlastní kapitál                                                  | 0               | 0              | 0              | 34 172        | 34 172         |
| <b>Závazky a vlastní kapitál celkem</b>                          | <b>92</b>       | <b>310</b>     | <b>226 946</b> | <b>35 165</b> | <b>262 513</b> |
| Přijaté zajištění                                                | 737             | 247 062        | 0              | 0             | 247 799        |
| Budoucí závazky z bonusů klientům                                | 0               | 644            | 0              | 0             | 644            |

Za rok končící 31. 12. 2016

| mil. Kč                                                                                                            | Právnícké osoby | Fyzické osoby | Treasury      | Ostatní       | Celkem       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| <b>VÝKAZ SOUHRNNÉHO VÝSLEDKU</b>                                                                                   |                 |               |               |               |              |
| Výnosy z úroků a podobné výnosy                                                                                    | 33              | 6 901         | 206           | 0             | 7 140        |
| Náklady na úroky a podobné náklady                                                                                 | 0               | 0             | -2 643        | 0             | -2 643       |
| Čistý výnos z úroků                                                                                                | 33              | 6 901         | -2 437        | 0             | 4 497        |
| Výnosy a poplatky z provizí                                                                                        | 1               | 632           | 0             | 0             | 633          |
| Náklady na poplatky a provize                                                                                      | 0               | -110          | 0             | 0             | -110         |
| Čistý výnos z poplatků a provizí                                                                                   | 1               | 522           | 0             | 0             | 523          |
| Čistý zisk/(ztráta) z finančních nástrojů<br>vykazovaných v reálné hodnotě                                         | 0               | 0             | 1             | 0             | 1            |
| Ostatní provozní výnosy                                                                                            | 0               | 0             | 0             | 54            | 54           |
| Ostatní provozní náklady                                                                                           | 0               | 0             | 0             | -14           | -14          |
| Správní náklady                                                                                                    | 0               | 0             | 0             | -1 069        | -1 069       |
| Změny ve snížení hodnoty aktiv                                                                                     | 1               | -48           | 0             | 0             | -47          |
| <b>Zisk/(ztráta) segmentu</b>                                                                                      | <b>35</b>       | <b>7 375</b>  | <b>-2 436</b> | <b>-1 029</b> | <b>3 945</b> |
| Daň z příjmů                                                                                                       | 0               | 0             | 0             | -739          | -739         |
| <b>Čistý zisk segmentu za účetní období</b>                                                                        | <b>35</b>       | <b>7 375</b>  | <b>-2 436</b> | <b>-1 768</b> | <b>3 206</b> |
| Čistý zisk/ztráta ze zajištění peněžních toků<br>účetovaný přímo do kapitálu z přecenění<br>zajišťovacích derivátů | 0               | 0             | -51           | 0             | -51          |
| Odložená daň ze zajištění peněžních toků                                                                           | 0               | 0             | 0             | 10            | 10           |
| <b>Celkový souhrnný výsledek segmentu za období</b>                                                                | <b>35</b>       | <b>7 375</b>  | <b>-2 487</b> | <b>-1 758</b> | <b>3 165</b> |

## 26 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech  
a družstvech, (zákon o obchodních korporacích, dále jen ZOK)

## PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

### 1. OVLÁDANÁ OSOBA

#### **Hypoteční banka, a.s.**

Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 50

IČ: 13584324

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

(dále jen "Banka")

### 2. POPIS ČINNOSTI BANKY

Hlavní činnost Banky 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.

### 3. ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva popisuje vztahy mezi propojenými osobami ve smyslu § 82 zákona č. 90/2012 za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017

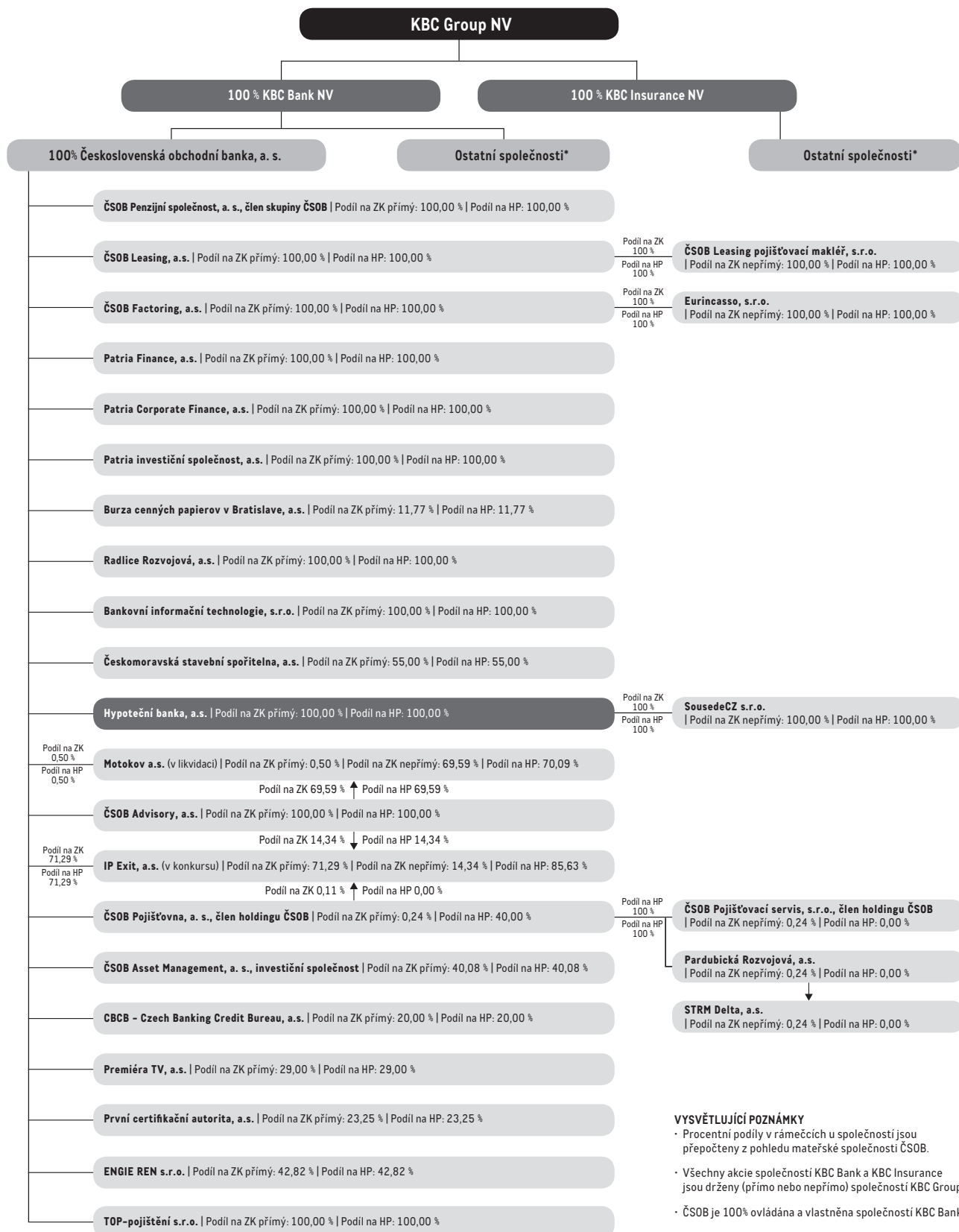
(dále jen Rozhodné období).

### 4. STRUKTURA SKUPINY

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

Zjednodušený přehled společností skupiny KBC Group vč. podílu na hlasovacích právech je uveden níže. Bližší informace jsou dostupné na [www.kbc.com](http://www.kbc.com).

# PŘEHLED SPOLEČNOSTÍ SKUPINY KBC A SKUPINY ČSOB (k 31. prosinci 2017)



## VYSVĚTLUJÍCÍ POZNÁMKY

- Procentní podíly v rámci účtů u společností jsou přepočteny z pohledu mateřské společnosti ČSOB.
- Všechny akcie společností KBC Bank a KBC Insurance jsou drženy (přímo nebo nepřímo) společností KBC Group.
- ČSOB je 100% ovládána a vlastněna společností KBC Bank.

\* Kompletní přehled „Ostatních společností“ skupiny KBC lze nalézt na webových stránkách [www.kbc.com](http://www.kbc.com), kde jsou i další informace o skupině KBC.

ZK: základní kapitál (vklad)  
HP: hlasovací práva

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

| Obchodní jméno                                            | IČO      | Adresa sídla společnosti                                     |
|-----------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Československá obchodní banka, a. s.</b>               | 00001350 | Radlická 333/150, 150 57 Praha 5                             |
| <b>Bankovní informační technologie, s.r.o.</b>            | 63987686 | Radlická 333/150, 150 50 Praha 5                             |
| <b>Centrum Radlická a.s. (od 1. 12. 2017 fúze s ČSOB)</b> | 26760401 | Radlická 333/150, 150 57 Praha 5                             |
| <b>Českomoravská stavební spořitelna, a.s.</b>            | 49241397 | Vinohradská 3218/169, 100 17 Praha 10                        |
| <b>ČSOB Advisory, a.s.</b>                                | 27081907 | Radlická 333/150, 150 57 Praha 5                             |
| <b>ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost</b> | 25677888 | Radlická 333/150, 150 57 Praha 5                             |
| <b>ČSOB Factoring, a.s.</b>                               | 45794278 | Benešovská 2538/40 101 00 Praha 10 – Vinohrady               |
| <b>ČSOB Leasing, a.s.</b>                                 | 63998980 | Na Pankráci 310/60, 140 00 Praha 4                           |
| <b>ČSOB Leasing pojišťovací makléř, s.r.o.</b>            | 27151221 | Na Pankráci 310/60, 140 00 Praha 4                           |
| <b>ČSOB Penzijní společnost, a.s., člen skupiny ČSOB</b>  | 61859265 | Radlická 333/150, 150 57 Praha 5                             |
| <b>ČSOB Pojišťovna, a.s., člen holdingu ČSOB</b>          | 45534306 | Masarykovo náměstí 1458, 532 02 Pardubice – Zelené předměstí |
| <b>ČSOB Property fund, a.s.</b>                           | 27924068 | Radlická 333/150, 150 57 Praha 5                             |
| <b>KBC Group NV Czech Branch, organizační složka</b>      | 28516869 | Radlická 333/150, 150 57 Praha 5                             |
| <b>Patria Corporate Finance, a.s.</b>                     | 25671413 | Jungmannova 745/24, 110 00 Praha 1                           |
| <b>Patria Online, a.s. (od 1. 12. 2017 fúze s ČSOB)</b>   | 61859273 | Jungmannova 745/24, 110 00 Praha 1                           |
| <b>SousedecZ s.r.o.</b>                                   | 02623111 | Radlická 333/150, 150 57 Praha 5                             |

## 5. ÚLOHA OVLÁDAJÍCÍ OSOBY, ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Podle zákona o obchodních korporacích ČSOB skupina není považována za koncern. Banka není podrobena jednotnému řízení. Československá obchodní banka ovládá Hypoteční banku prostřednictvím rozhodnutí jediného akcionáře v působnosti valné hromady ve smyslu zákona o obchodních korporacích. Ovládající osoba vykonává svůj vliv rovněž prostřednictvím svých zástupců v dozorčí radě.

## 6. 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.

## 7. VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Poznámka: Kde je významné a relevantní, finanční vyjádření těchto vztahů je uvedeno v účetní závěrce za rok 2017.

## Základní bankovní obchody

### A. Účty

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

### B. Platební karty

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

### C. Elektronické bankovníctví

Banka v účetním období uzavřela s ČSOB smlouvu o Elektronickém bankovníctví – ČSOB Businessbanking 24, resp. tato služba byla poskytnuta v rozhodném období na základě smlouvy vzniklé v minulých účetních obdobích. Smlouva byla uzavřena za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění této smlouvy Bance nevznikla žádná újma.

### D. Finanční trhy

Banka má 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, dohodu o zjednodušeném postupu předložení HZL administrátorovi. 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 a z titulu plnění těchto smluv Bance nevznikla žádná újma.

### E. Hypoteční zástavní listy

Banka uzavřela 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, smlouvu o upsání a koupi hypotečních zástavních listů (ČSOB, ČSOB Pojišťovna, ČMSS), resp. byly tyto služby poskytnuty v rozhodném období na základě smluv vzniklých i v minulých účetních obdobích. Ze strany propojených osob bylo provedeno vydání emisí, nákupy HZL a zajištění výplaty výnosů z HZL. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv Bance nevznikla žádná újma.

## Ostatní vztahy

### A. Smlouvy o nájmu a pronájmu

Banka uzavřela v účetním období s ČSOB a ČSOB Pojišťovnou smlouvy o nájmu nebytových prostor, parkovací plochy, movitých věcí, 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 nebo vypovězeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv Bance nevznikla žádná újma.

### B. Pojistné smlouvy

Banka uzavřela v účetním období s ČSOB Pojišťovnou pojistné smlouvy v oblasti pojištění úvěrového portfolia a v provozní oblasti. Během roku byla převedena od ČSOB Pojišťovny na ČSOB Pojišťovací servis Dohoda o aplikaci limitu plnění u pojištění dlužníků z hypotečních úvěrů (limit 5 mil. Kč), 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.

**C. Smlouva o spolupráci – zaměstnanecké benefity**

Banka má uzavřenou se společnostmi skupiny ČSOB mnohostrannou smlouvu o spolupráci – poskytování benefitů zaměstnancům skupiny. Z titulu plnění této smlouvy Bance nevznikla žádná újma.

**D. Smlouva o spolupráci – prodej produktů a služeb**

Banka uzavřela v účetním období s ČSOB, ČSOB Pojišťovnou, ČMSS a Patria Online (1. 12. 2017 fúze s ČSOB) smlouvy o spolupráci, jejichž předmětem byla zejména spolupráce v oblasti prodeje produktů, zprostředkování prodeje produktů, v podpoře prodeje produktů, zveřejňování informací na finančním internetovém portálu, resp. v účetním období poskytly propojené osoby plnění na základě smluv v minulých účetních obdobích. Protiplnění, která poskytly propojené osoby, spočívala v prodeji produktů, spolupráci nebo smluvní provizi. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých podmínek a z titulu plnění těchto smluv Bance nevznikla žádná újma.

**E. Smlouva o spolupráci v oblasti daní**

Banka má uzavřenou smlouvu o společné registraci ve vztahu k DPH se společnostmi ČSOB, ČMSS, ČSOB Asset Management investiční společnost, ČSOB Pojišťovna, Centrum Radlická, ČSOB Penzijní společnost, ČSOB Advisory, Patria Finance, Patria investiční společnost, Patria Online. Skupina je vůči finančnímu úřadu považována za jednu samostatnou osobu. Zastupujícím členem je ČSOB. Uzavřením této smlouvy nevznikla Bance žádná újma.

**F. 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 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, nákupu, daní, reportingu vůči regulátorovi, account managementu, podpory SAP, digitalizace dokumentů, služby v oblasti podatelny, řízení kreditního rizika, vnitřního auditu a Compliance, klientské akceptace, školení/koučování a marketingu.

S ČSOB Leasingem Banka uzavřela smlouvu o správě vozového parku. Za poskytnuté služby Banka zaplatila smluvní odměnu.

Banka uzavřela smlouvu o vztahovém managementu s ČSOB, ČSOB Pojišťovnou a s ČSOB Pojišťovací společností.

Za poskytnuté služby Banka dostává smluvní odměnu. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých podmínek a z titulu plnění těchto smluv Bance nevznikla žádná újma.

**G. Smlouvy o zachování důvěrnosti**

Banka má se společnostmi skupiny ČSOB uzavřené smlouvy o zachování důvěrnosti informací a mlčenlivosti, smlouvy o zpracování osobních údajů. Z titulu plnění těchto smluv Bance nevznikla žádná újma.

## H. Ostatní smlouvy

### I. Československá obchodní banka, a. s.

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

| Název smlouvy                                                                          | Protiplnění                               | Újma      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------|
| Smlouva o spolupráci v oblasti řízení úvěrových rizik                                  | spolupráce                                | nevznikla |
| Rámcové smlouvy (o podmínkách poskytování pomoci při vymáhání problémových pohledávek) | spolupráce                                | nevznikla |
| Smlouva o službách vč. dodatků (komunikační služby, rané vymáhání)                     | poskytování informací, komunikační služby | nevznikla |
| Smlouva o spolupráci (developerský projekt Rezidence Brno)                             | kompence odkupu pohledávek                | nevznikla |
| Smlouva o likviditní podskupině                                                        | spolupráce                                | nevznikla |
| Smlouva o obchodním zastoupení (Smlouva o úvěru k ČSOB kreditní kartě)                 | provize                                   | nevznikla |

Protiplnění na základě smluv uzavřených v Rozhodném období:

| Název smlouvy                                                                               | Protiplnění     | Újma      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|
| Prováděcí smlouva (CDS)                                                                     | služby          | nevznikla |
| Smlouva o spolupráci v oblasti správy a řízení skupiny ČSOB – sdílení údajů o zaměstnancích | zabezpečení dat | nevznikla |
| Prováděcí smlouva o poskytování služeb (performance reportingu)                             | zpracování dat  | nevznikla |
| Smlouva o spolupráci a sdílení dat pro skupinový performance reporting                      | zpracování dat  | nevznikla |
| Smlouva o spolupráci na SSO (jednotný přístup do internetových portálů ČSOB a HB)           | obsluha klienta | nevznikla |
| Smlouva o spolupráci na zobrazování skupinových produktů na portálech                       | zpracování dat  | nevznikla |
| Prodej motorového vozidla (3x)                                                              | platba          | nevznikla |

Jiné právní úkony:

| Název smlouvy                                         | Újma      |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Výplata dividendy                                     | nevznikla |
| Smlouva o dobrovolném příplatku mimo základní kapitál | nevznikla |
| Dohoda o podmínkách přechodu zaměstnanců              | nevznikla |

### II. ČSOB Leasing, a.s.

Protiplnění na základě smluv uzavřených v Rozhodném období:

| Název smlouvy                                | Protiplnění | Újma      |
|----------------------------------------------|-------------|-----------|
| Zprostředkovatelská smlouva (prodej vozidla) | služby      | nevznikla |

**III. Patria Corporate Finance, a.s.**

Protiplnění na základě smluv uzavřených v Rozhodném období:

| Název smlouvy     | Protiplnění | Újma      |
|-------------------|-------------|-----------|
| Poradenské služby | služby      | nevznikla |

**IV. KBC Group NV Czech Branch, organizační složka**

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

| Název smlouvy                                                                         | Protiplnění | Újma      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| Smlouva o poskytování služeb v oblasti informačních systémů a technologií vč. dodatku | služby      | nevznikla |

**V. SousedceCZ s.r.o.**

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

| Název smlouvy                     | Protiplnění | Újma      |
|-----------------------------------|-------------|-----------|
| Smlouva o převodu práv k softwaru | finanční    | nevznikla |
| Smlouva o poskytování služeb      | finanční    | nevznikla |

Protiplnění na základě smluv uzavřených v Rozhodném období:

| Název smlouvy            | Protiplnění | Újma      |
|--------------------------|-------------|-----------|
| Prováděcí smlouva IT SLA | finanční    | nevznikla |

Jiné právní úkony:

| Název úkonu                                               | Újma      |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál (3x) | nevznikla |

**8. 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 nepřiměřená rizika.

V Praze dne 20. 3. 2018

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



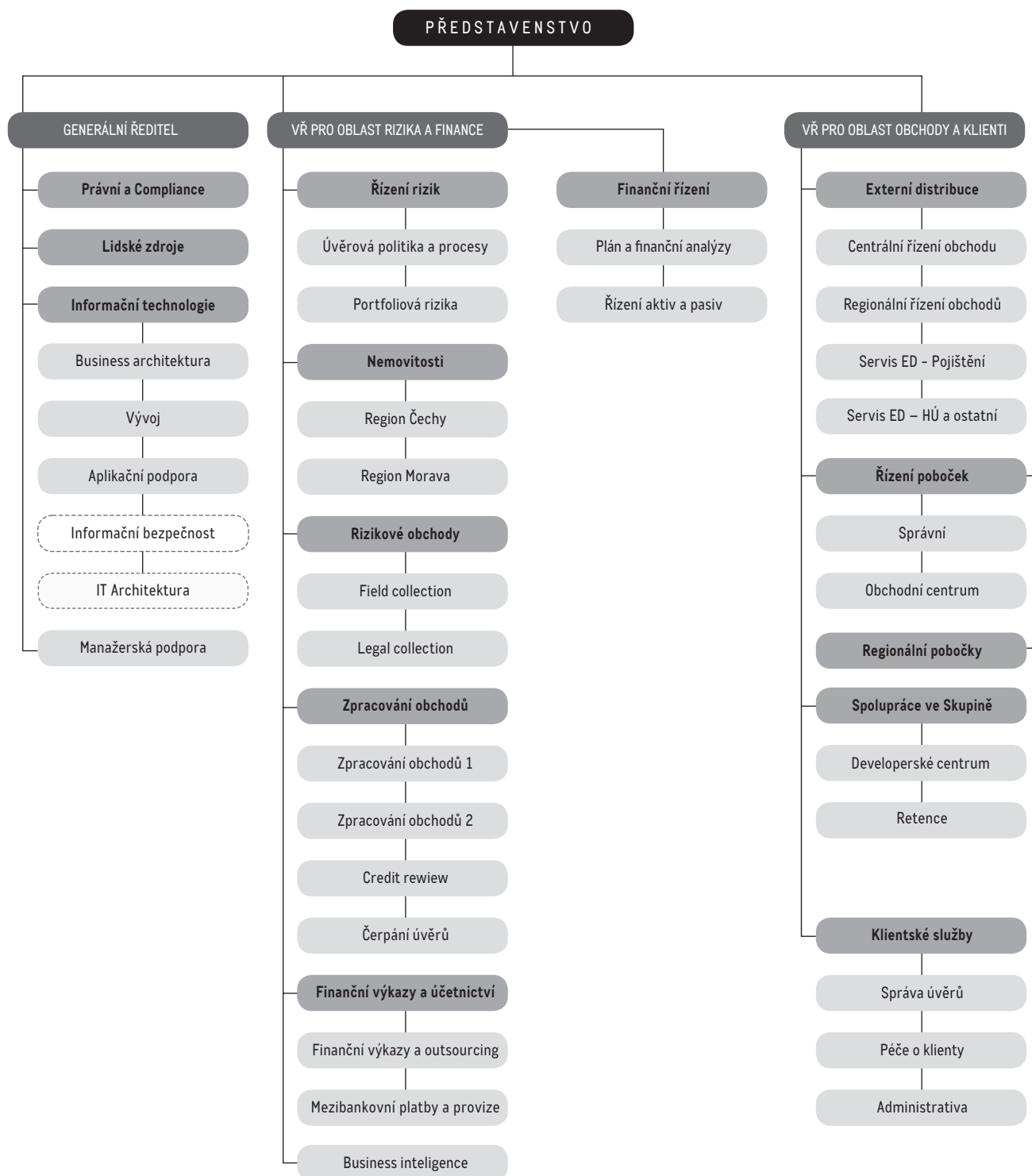
**Jiří Feix**  
předseda představenstva



**Vladimír Vojtíšek**  
člen představenstva

# ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

Platnost od 31. prosince 2017



ÚSEK

ODBOR

ODDĚLENÍ

OBLAST

## ANALÝZA FINANČNÍCH VÝSLEDKŮ

### Vymezení alternativních výkonnostních ukazatelů použitých v části Analýza finančních výsledků:

#### a) Objem úvěrů na bydlení poskytnutých Bankou (mil. Kč)

Jedná se o celkový objem nesplacených jistin hypotečních úvěrů poskytnutých Bankou klientům – fyzickým osobám ke konci uvedeného období. Údaj je vykazován ve statistice Ministerstva pro místní rozvoj. Na jeho základě mohou uživatelé této zprávy posuzovat při meziročním srovnání vývoj, sílu či stabilitu klíčového aktiva Banky z pohledu čistého přírůstku jistin hypotečních úvěrů a případně srovnávat s údaji konkurentů na hypotečním trhu ČR.

#### b) Objem trhu nově uzavřených hypotečních úvěrů (mil. Kč)

Jedná se o celkový objem smluvních jistin hypotečních úvěrů, které byly v daném období nově poskytnuty hypotečními bankami klientům – fyzickým osobám na trhu v ČR. Údaj je vykazován ve statistice Ministerstva pro místní rozvoj. 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.

#### c) 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 Ministerstva pro místní rozvoj. Na jeho základě mohou uživatelé této zprávy posuzovat při meziročním srovnání vývoj a dynamiku nově uzavíraných obchodů Banky.

#### d) 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 uzavřených hypotečních úvěrů poskytnutých Bankou / Celkový objem trhu nově uzavřených hypotečních úvěrů. Údaj je vykazován ve statistice Ministerstva pro místní rozvoj.

#### e) Průměrná úroková sazba u nových úvěrů podle Fincentrum Hypoindexu (% 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. Vahami jsou smluvní objemy poskytnutých úvěrů. Ukazatel je vykazován v rámci Fincentrum Hypoindexu a je dostupný na internetových stránkách <http://www.hypoindex.cz/> v části Hypotéky. Sledování vývoje tržní průměrné úrokové sazby přináší uživateli této zprávy přehled o vývoji cen na hypotečním trhu v ČR.

#### f) 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 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 2017 je 4 439 mil. Kč.

#### g) Náklady na úvěrové riziko Banky (náklady související s řízením úvěrových rizik Banky)

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 zprávy. Kromě nákladů na úvěrové riziko, které v 2017 představovaly výnos 45 mil. Kč, se do položky Změna ve snížení hodnoty aktiv v tomto roce také promítla opravná položka k majetkovým účastem ve výši 24 mil. Kč.

#### h) Podíl klasifikovaných pohledávek na úvěrovém portfoliu Banky (%)

Jedná se o procentuální ukazatel vypočtený jako podíl těchto veličin: Objem nesplacených jistin klasifikovaných 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.

#### i) 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 zisků a ztrát ke konci daného období, který je součástí této Výroční zprávy, a je sestaven z následujících řádkových položek:

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

#### j) Poměrové ukazatele

- **rentabilita průměrných aktiv** – ROAA (%) – čistý zisk za účetní období/průměrná aktiva celkem za rok 2017
- **rentabilita průměrného kapitálu tier 1** – ROAE(%) – čistý zisk za účetní období/průměrný kapitál tier1 za rok 2017
- **aktiva na jednoho pracovníka** (mil. Kč) – aktiva celkem k 31. 12. 2017/evidenční stav zaměstnanců k 31. 12. 2017
- **správní náklady na jednoho pracovníka** (mil. Kč)\* – správní náklady za rok 2017/evidenční stav zaměstnanců k 31. 12. 2017
- **čistý zisk na jednoho pracovníka** (mil. Kč) – čistý zisk za účetní období/evidenční stav zaměstnanců k 31. 12. 2017

### Finanční situace

Celková finanční situace Hypoteční banky byla v roce 2017 nadále velmi dobrá, byť u některých ukazatelů došlo k mírnému zhoršení v porovnání s rokem předchozím. Z pohledu počtů a objemu nově sjednaných hypotečních úvěrů byl rok 2017 historicky druhý nejúspěšnější jak pro Hypoteční banku, tak i pro celý hypoteční trh v ČR. Hypoteční banka zakončila rok 2017 s kumulativním tržním podílem na úrovni 29,3 %, a opět tak obhájila pozici „hypoteční jedničky“ na trhu hypotečních úvěrů pro fyzické osoby v ČR (jedná se hodnotu tržního podílu na základě dat Ministerstva pro místní rozvoj).

Přes pokles poptávky po hypotečních úvěrech ve druhé polovině roku 2017 očekáváme díky pokračujícímu optimistickému předpokladu vývoje ekonomického prostředí v ČR, že také v roce 2018 se bude hypoteční trh vyvíjet příznivě. Výhled finanční situace banky tak zůstává pozitivní i pro rok 2018.

Hypoteční banka je stále dostatečně kapitálově vybavena – kapitálová přiměřenost dle pravidel Basel III dosáhla k 31. 12. 2017 hodnoty 37,25 % (meziročně vzrostla o 3,77 p.b.). Z rozhodnutí jediného akcionáře byla v dubnu 2017 vyplacena dividenda v celkové výši 1 800 mil. Kč, což představuje 56 % zisku po zdanění roku 2016. V souvislosti s růstem objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v bilanci byl pak v dubnu 2017 navýšen vlastní kapitál banky peněžitým příplatkem mimo základní kapitál v objemu 4 000 mil. Kč.

Meziročně došlo k poklesu čistého zisku Hypoteční banky za rok 2017 o 12 %, především v důsledku meziročního poklesu čistého výnosu z úroků. V oblasti správních nákladů došlo v roce 2017 naopak k poklesu v souvislosti se snížením povinného příspěvku banky do Fondu pro řešení krize. Bližší komentář k jednotlivým složkám zisku před zdaněním je uveden dále v této části Výroční zprávy.

Hypoteční banka je součástí kapitálově propojené skupiny ČSOB (dále též „Skupina ČSOB“), která je součástí mezinárodní bankopojišťovací skupiny KBC (KBC Group, dále též „Skupina KBC“). ČSOB je hlavním a jediným akcionářem, a tím mateřskou společností Hypoteční banky. K 31. 12. 2017 vlastnila 100 % akcií Hypoteční banky. Jediným akcionářem ČSOB je belgická společnost KBC Bank NV, jejímž 100% vlastníkem je KBC Group NV.

## Provozní výsledky

Klíčovým faktorem ovlivňujícím zisk Hypoteční banky je objem poskytnutých hypotečních úvěrů. Pohledávky z poskytnutých úvěrů k 31. prosinci 2017 činily 97 % celkových aktiv. Především od jejich objemu a od průměrné úrokové sazby úvěrového portfolia se odvíjí výše provozního výsledku banky tvořená čistým úrokovým výnosem, čistým výnosem z poplatků a provizí, a rovněž opravnými položkami k úvěrovým pohledávkám. Objem nově uzavřených úvěrů v roce 2017 činil 63 392 mil. Kč a jednalo se o druhý nejlepší výsledek v historii banky. Objem poskytnutých úvěrů a pohledávek za klienty se meziročně zvýšil o 10 %. Postupný růst úrokových sazeb na mezibankovním trhu se v průběhu roku 2017 začal projevovat i v růstu úrokových sazeb na trhu s hypotečními úvěry. Růst konkurenčního boje na trhu s hypotečními úvěry a výrazné snížení realizovaných úrokových marží však zapříčinily meziroční pokles čistého úrokového výnosu o 12 %. Čistý výnos z poplatků a provizí naopak meziročně rostl o 7 %. Celkové správní náklady pak zaznamenaly meziroční pokles o 8 % především v důsledku poklesu povinného příspěvku banky do Fondu pro řešení krize.

### Podstatné změny položek výkazu zisků a ztrát

Zisk před zdaněním Hypoteční banky byl v roce 2017 odvislý zejména 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. 2017 meziročně klesly o 12 %. Výnosy z úroků z hypotečních úvěrů i přes již zmíněný nárůst objemu úvěrového portfolia oproti roku 2016 poklesly celkem o 5 %, což souviselo především s poklesem průměrné úrokové sazby portfolia hypotečních úvěrů. Vzhledem k rostoucím úrokovým sazbám na mezibankovním trhu došlo naopak k meziročnímu zvýšení na straně placených úroků o 9 %.

Čistý výnos z přijatých a placených poplatků a provizí v roce 2017 meziročně stoupl o 7 %. Důvodem byl především meziroční pokles placených poplatků a provizí v důsledku úpravy provizního systému za sjednání úvěrů třetím stranám, v důsledku čehož je v porovnání s předcházejícími roky vyšší míra provizí nyní amortizována do úrokových výnosů. Do čistého výnosu z poplatků nejsou kromě nákladů z provizí vyplacených externím zprostředkovatelům poskytovaných úvěrů započítávány poplatky za zpracování úvěru při jeho poskytnutí a poplatky za zpracování odhadu nemovitosti; tyto jsou v souladu s metodou efektivní úrokové míry amortizovány do úrokových výnosů po celou dobu předpokládaného trvání úvěru.

V roce 2017 došlo k meziročnímu poklesu správních nákladů (meziročně o 8 %), který souvisel zejména s poklesem povinného příspěvku banky do Fondu pro řešení krize.

Významným faktorem, který v roce 2017 pozitivně přispěl k tvorbě zisku, bylo zlepšení kvality úvěrového portfolia, které se projevilo ve změně snížení hodnoty aktiv (rok 2017: 21 mil. Kč, rok 2016: -47 mil. Kč). Stejně jako v minulém roce pokračoval i v roce 2017 klesající trend podílu klasifikovaných pohledávek na portfoliu banky (meziroční pokles z 3,15 % v roce 2016 na 2,33 % v roce 2017).

### Výkaz finanční pozice

V roce 2017 vzrostl objem aktiv o 10 % oproti roku 2016. Objem úvěrových pohledávek za klienty se zvýšil rovněž o 10 %. Téměř 100 % těchto pohledávek tvořily pohledávky z hypotečních úvěrů fyzickým osobám. Nárůst úvěrů byl financován především vydáním 49 nových emisí HZL v celkovém objemu 41 300 mil. Kč.

## Hlavními položkami aktiv Hypoteční banky k 31. prosinci 2017 byly:

### Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami dosáhly hodnoty 6 621 mil. Kč, meziročně se jejich výše téměř nezměnila. Z hlediska struktury byly totiž tvořeny dlouhodobými mezibankovními depozity, která Banka v minulosti využívala při řízení své likvidní a úrokové pozice. Tyto obchody uzavírala výhradně s ČSOB.

### Úvěry a pohledávky za klienty

Za rok 2017 se objem úvěrů klientům zvýšil o 26 331 mil. Kč, což představuje již zmíněný 10% nárůst. V souvislosti s rekordním objemem nově uzavřených hypotečních úvěrů v roce 2016 se dynamika růstu v této oblasti meziročně snížila (z 11 % v roce

2016 na 10 % v roce 2017). K 31. prosinci 2017 dosáhl objem úvěrů klientům hodnoty 280 409 mil. Kč. Na zvýšení objemu úvěrů poskytovaných klientům se podílel zejména vysoký objem nově uzavřených úvěrů. V roce 2017 činila jejich výše 63 392 mil. Kč a jednalo se o druhý nejlepší výsledek v historii Banky. Nárůst objemu úvěrů zajistily v roce 2017 výhradně hypoteční úvěry fyzickým osobám, přičemž objem ostatních úvěrů představovaný již neposkytovanými úvěry právníky osobám, předhypotečními a ostatními úvěry naopak meziročně klesl.

#### **Přecenění na reálnou hodnotu u portfoliově zajišťovaných položek a zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou**

Tyto dvě položky aktiv byly v rozvaze Banky vykázány v souvislosti s využitím úrokových swapů jako nástroje k zajištění úrokového rizika. Jejich celková hodnota daná především tržním přeceněním na reálnou hodnotu činila v součtu 3 mil. Kč.

#### **Nehmotná aktiva, budovy a zařízení**

K 31. prosinci 2017 dosahovala nehmotná aktiva, budovy a zařízení Hypoteční banky zůstatkové ceny 369 mil. Kč (meziroční růst o 25 %). Přírůstek souvisel zejména s investicemi do informačních technologií a s obnovou hardware.

### **Hlavní složky pasiv Hypoteční banky k 31. prosinci 2017 tvořily:**

#### **Závazky vůči bankám**

Namísto střednědobých a dlouhodobých úvěrů od ČSOB využívala Hypoteční banka v roce 2017 k financování své činnosti nové emise hypotečních zástavních listů. Závazky k bankám se tak meziročně prakticky nezměnily a zůstaly na hodnotě 2 mil. Kč.

#### **Závazky vůči klientům**

Závazky vůči klientům na konci roku 2017 dosáhly 398 mil. Kč a jednalo se výhradně o účty klientů související s čerpáním a splácením úvěrů. Oproti roku 2016 klesly závazky ke klientům o 4 mil. Kč. Hypoteční banka s výjimkou prostředků na technických účtech určených ke splácení úvěrů primární vklady nepřijímá.

#### **Závazky z dluhových cenných papírů**

Hypoteční banka v roce 2017 využívala nové emise hypotečních zástavních listů jako svůj hlavní zdroj financování. Vydala celkem 49 nových emisí HZL v celkovém objemu 41 300 mil. Kč. Splaceno bylo 15 emisí HZL v objemu 21 215 mil. Kč a nová úroková sazba byla stanovena u 20 emisí HZL. Objem hypotečních zástavních listů v nominálních hodnotách vzrostl o 20 085 mil. Kč na celkových 235 470 mil. Kč. Celkové závazky z hypotečních zástavních listů (včetně alikvotního úroku, amortizovaného emisního ážia a dalších položek) dosáhly 247 011 mil. Kč. Na konci roku 2017 činil podíl HZL na celkových závazcích Banky 99 %. Banka v roce 2018 počítá s vydáním nových emisí HZL a také s financováním z vlastních zdrojů.

#### **Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou**

Tato položka pasiv byla v rozvaze Banky vykázána v souvislosti s využitím úrokových swapů jako nástroje k zajištění úrokového rizika. Její celková hodnota daná především tržním přeceněním na reálnou hodnotu a také časově rozlišovanými úroky činila 411 mil. Kč (meziroční růst o 13 %).

#### **Vlastní kapitál**

Meziročně se vlastní kapitál zvýšil o 5 219 mil. Kč na 39 391 mil. Kč. Hlavním důvodem byl přírůstek ostatních kapitálových fondů o 4 000 mil. Kč dobrovolným peněžitým příplatkem mimo základní kapitál Banky na základě rozhodnutí jediného akcionáře. Doprovodily jej i meziroční zvýšení nerozděleného zisku o 1 028 mil. Kč a dopad oceňovacích rozdílů ze zajištění peněžních toků – zvýšení o 191 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. prosinci 2017 činil 4 234 mil. Kč a byl tvořen jednak čistým ziskem za rok 2017 a rovněž zadržanou částí zisku předchozího období.

**Poměrové ukazatele k 31. 12. 2017**

|                                                   |      |
|---------------------------------------------------|------|
| Rentabilita průměrných aktiv – ROAA (%)           | 1,02 |
| Rentabilita průměrného kapitálu tier 1 – ROAE (%) | 8,33 |
| Aktiva na jednoho pracovníka (mil. Kč)            | 518  |
| Správní náklady na jednoho pracovníka (mil. Kč)*  | 1,65 |
| Čistý zisk na jednoho pracovníka (mil. Kč)        | 5,08 |

\*nezahrnuje odpisy nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení

Výpočet poměrových ukazatelů vychází z nařízení ČNB (Česká národní banka k § 206 až 213 a § 235 odst. 2 písm. e) vyhlášky č. 123/2007 Sb., o pravidlech obezřetného podnikání bank, spořitelnic a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry).

**Kapitálová přiměřenost**

**Kapitálová přiměřenost k 31. prosinci 2017 činila podle pravidel vykazování dle Basel III 37,25 %.**

**Kapitálové poměry k 31. 12. 2017**

|                                             | %     |
|---------------------------------------------|-------|
| Kapitálový poměr pro kmenový kapitál tier 1 | 37,25 |
| Kapitálový poměr pro kapitál tier 1         | 37,25 |
| Kapitálový poměr pro celkový kapitál        | 37,25 |

**Kapitál k 31. 12. 2017**

| Vlastní kapitál                                     | mil. Kč       |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| Splacený základní kapitál                           | 5 076         |
| Emisní ážio                                         | 24 569        |
| Kumulovaný ostatní úplný výsledek hospodaření (OCI) | 147           |
| Rezervní fondy                                      | 5 365         |
| Nerozdělený zisk z předchozích období               | 1 406         |
| Zisk nebo ztráta za běžné účetní období             | 2 828         |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>                       | <b>39 391</b> |

**Úpravy CET1 kapitálu**

|                                                                | mil. Kč       |
|----------------------------------------------------------------|---------------|
| Rezervní fond na zajištění peněžních toků                      | -147          |
| Úpravy hodnot podle požadavků pro obezřetné oceňování          | -19           |
| Goodwill                                                       | 0             |
| Ostatní nehmotná aktiva, po odečtení daně                      | -262          |
| Nedostatek v krytí očekávaných ztrát úpravami o úvěrové riziko | -665          |
| Nepoužitelný zisk                                              | -2 828        |
| Ostatní přechodné úpravy CET1 kapitálu                         | 0             |
| <b>Úpravy CET1 kapitálu celkem</b>                             | <b>-3 921</b> |

**Úpravy CET2 kapitálu**

|                                                   | mil. Kč  |
|---------------------------------------------------|----------|
| Přebytek krytí očekávaných ztrát při přístupu IRB | 0        |
| <b>Úpravy CET2 kapitálu celkem</b>                | <b>0</b> |

**Informace týkající se splnění kapitálových požadavků stanovených v článku 92 Nařízení č. 575/2013/EU a v článku 73 Směrnice 36/2013/0EU k 31. 12. 2017**

| <b>Rizikově vážené expozice (zveřejňované dle čl. 438 c) Nařízení č. 575/2013/EU</b>                                                   | <b>mil. Kč</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 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                                                                                                                 | 0              |
| Retailové expozice                                                                                                                     | 0              |
| Expozice zajištěné nemovitostmi                                                                                                        | 43             |
| 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              |
| <b>43</b>                                                                                                                              |                |
| <b>Kapitálové požadavky vypočítané podle čl. 92 odst. 3 písm. b) a c) Nařízení č. 575/2013/EU</b>                                      |                |
| <b>mil. Kč</b>                                                                                                                         |                |
| 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              |
| <b>0</b>                                                                                                                               |                |
| <b>Kapitálové požadavky vypočítané podle části třetí hlavy III kapitol 2, 3, a 4 Nařízení č. 575/2013/EU a zpřístupňované odděleně</b> |                |
| <b>mil. Kč</b>                                                                                                                         |                |
| Kapitálový požadavek podle hlavy III kapitoly 2 nařízení 575/2013/EU                                                                   | 0              |
| Kapitálový požadavek podle hlavy III kapitoly 3 nařízení 575/2013/EU                                                                   | 606            |
| Kapitálový požadavek podle hlavy III kapitoly 4 nařízení 575/2013/EU                                                                   | 0              |
| <b>606</b>                                                                                                                             |                |
| <b>Rizikově vážené expozice (zveřejňované dle čl. 438 d) Nařízení č. 575/2013/EU</b>                                                   |                |
| <b>mil. Kč</b>                                                                                                                         |                |
| Expozice vůči ústředním vládám nebo centrálním bankám                                                                                  | 0              |
| Expozice vůči institucím                                                                                                               | 424            |
| Expozice vůči podnikům                                                                                                                 | 0              |
| Retailové expozice                                                                                                                     | 6 283          |
| Akciové expozice                                                                                                                       | 0              |
| Položky představující sekuritizované pozice                                                                                            | 0              |
| Jiná aktiva nemající povahu úvěrového závazku                                                                                          | 261            |
| <b>6 968</b>                                                                                                                           |                |
| <b>Celkový kapitálový požadavek</b>                                                                                                    | <b>7 617</b>   |

## Výkaz zisku a ztrát

### Úrokové výnosy a náklady

Nejvýznamnější vliv na výsledek Hypoteční banky v roce 2017 měly jako v předchozích letech úrokové výnosy a náklady. Úrokové výnosy ve výši 6 811 mil. Kč zaznamenaly meziroční pokles o 329 mil. Kč a byly tvořeny převážně úrokovými výnosy z operací s klienty. Úrokové náklady v částce 2 872 mil. Kč byly meziročně o 229 mil. Kč vyšší, přičemž v roce 2017 je opět generovaly převážně náklady z vydaných HZL. Čistý úrokový výnos ve výsledku zaznamenal oproti skutečnosti roku 2016 pokles ve výši 558 mil. Kč (-12 %) a dosáhl hodnoty 3 939 mil. Kč.

### Výnosy a náklady z poplatků a provizí

Výnosy z přijatých poplatků a provizí činily 608 mil. Kč a oproti roku 2016 se snížily o 25 mil. Kč. Oproti roku 2016 se snížilo především inkaso poplatku za správu úvěru a nepatrně také inkaso poplatku za provedení mimořádných splátek realizovaných mimo termín refixace sazby. Tyto změny byly na druhé straně mírně kompenzovány meziročním nárůstem inkasa poplatků za pojištění úvěrů. Placené poplatky a provize dosáhly 49 mil. Kč a meziročně tak poklesly o 61 mil. Kč, především v souvislosti se změnou metody výpočtu provize externích partnerů. Čistý výnos z poplatků a provizí tak činil 559 mil. Kč, což je o 36 mil. Kč (7 %) více než v roce 2016.

### Správní náklady

Správní náklady banky v roce 2017 dosáhly hodnoty 981 mil. Kč. Meziročně tak došlo k poklesu o 88 mil. Kč (-8 %), který byl způsoben zejména snížením povinného příspěvku banky do Fondu pro řešení krize (tzv. rezolučního fondu) o 63 mil. Kč ve srovnání s rokem 2016.

### Změny ve snížení hodnoty finančních aktiv

Dopad tvorby, rozpouštění a použití opravných položek k pohledávkám, výnosů z odepsaných a postoupených pohledávek a odpisů a postoupení pohledávek do hospodářského výsledku v roce 2017 představoval výnos ve výši 45 mil. Kč ve srovnání s nákladem 47 mil. Kč v roce 2016. Jak bylo komentováno výše, pozitivní vývoj této položky souvisí s klesajícím trendem podílu klasifikovaných úvěrů na úvěrovém portfoliu banky na 2,33 % ze 3,15 %. Jako doplňující informaci lze uvést, že položka „Ztráty ze snížení aktiv“ prezentovaná v rámci výkazu o souhrnném výsledku byla v roce 2017 kromě výše zmíněných operací zatížena také účtováním opravné položky k majetkovým účastem ve výši 24 mil. Kč.

### Čistý zisk za účetní období

Hypoteční banka za rok 2017 dosáhla zisku před zdaněním 3 479 mil. Kč a meziročně tak došlo k jeho snížení o 466 mil. Kč (-12 %). Zisk po zdanění činil 2 828 mil. Kč, což znamená proti předchozímu roku pokles o 378 mil. Kč (-12 %). Důvodem této skutečnosti byl zejména pokles čistého výnosu z úroků, který byl způsoben snížením výnosů z operací s klienty a na druhé straně nárůstem nákladů na úroky z vydaných HZL.

## Finanční tok

Ve výroční zprávě v části finanční výkazy je uveden výkaz Přehled o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2017. Nejvýznamnějšími peněžními toky Hypoteční banky jsou toky spojené s čerpáním a splácením úvěrů (toky z provozní činnosti) a toky spojené s financováním úvěrů, které Hypoteční banka zajišťuje 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). K zajištění ukazatelů likvidity a náhradního krytí HZL Banka může část prostředků investovat do likvidních aktiv v podobě státních dluhopisů a státních pokladničních poukázek (toky z investiční činnosti), k tomu však v letech 2017 a 2016 nepřistoupila.

V roce 2017 činil podle EU IFRS objem čistého peněžního toku z provozní činnosti -20 466 mil. Kč (-19 978 mil. Kč v roce 2016), přičemž nejobtížnější byly peněžní toky spojené s čerpáním a splácením úvěrů, které představovaly -26 285 mil. Kč (-25 784 mil. Kč v roce 2016). Peněžní tok z investiční činnosti v roce 2017 činil 139 mil. Kč. Peněžní tok z finanční činnosti dosáhl kladné hodnoty ve výši 20 179 mil. Kč (v roce 2016 se jednalo o 20 567 mil. Kč) a odráželo se v něm především vydání nových hypotečních zástavních listů a částečně i reemise stávajících opčních hypotečních zástavních listů v celkovém objemu 42 523 mil. Kč. Celkový roční dopad do peněžních toků Banky plynoucí z vydání a splácení (vč. plateb úroků) hypotečních zástavních listů činil 17 979 mil. Kč.

Peněžní tok z finanční činnosti byl v roce 2017 dále ovlivněn výplatou dividendy ve výši 1 800 mil. Kč a přírůstkem kapitálových fondů o 4 000 mil. Kč v důsledku peněžitého příplatku mimo základní kapitál banky. Celkově peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty v roce 2017 poklesly o 426 mil. Kč (v roce 2016 vzrostly o 460 mil. Kč) a na konci období činily 725 mil. Kč.

#### **Platební schopnost Hypoteční banky**

Hypoteční banka v roce 2017 financovala svá aktiva převážně prostřednictvím hypotečních zástavních listů (86% podíl) a dále z vlastních zdrojů (14% podíl). Podíl závazků vůči bankám a primárních vkladů byl k 31. 12. 2017 zcela zanedbatelný. Jednotlivé emise HZL jsou vždy parametrizovány s ohledem na časovou strukturu hypotečních úvěrů, které slouží k řádnému krytí těchto HZL a při jejich splatnosti jsou zajištěny dostatečné prostředky k výplatě držitelům těchto cenných papírů. Přitom k 31. 12. 2017 představoval objem všech úvěrových pohledávek za klienty 97 % všech aktiv Banky. S ohledem na strukturu svých aktiv a pasiv, kdy doba trvání a peněžní toky spojené s většinou aktiv a pasiv jsou smluvně sjednány a předem známy, je Hypoteční banka schopna zajistit svou platební schopnost a v každém okamžiku dostát svým splatným závazkům.

#### **Očekávané výsledky v roce 2018**

Po výborném výsledku celého hypotečního trhu v posledních pěti letech očekáváme, i přes drobný pokles trhu v roce 2017, pro rok 2018 nadále vysokou poptávku klientů po hypotečních úvěrech. Očekáváme, že z dlouhodobého hlediska stále nízká úroveň sazeb nabízených hypotečních úvěrů a pokračující zlepšování ekonomické situace domácností bude i v roce 2018 vytvářet příznivý soubor podmínek pro stále silnou poptávku po hypotečních úvěrech pořizovaných ať už za účelem vlastního bydlení nebo za účelem investice. I přesto, že očekáváme stále silnou konkurenci na hypotečním trhu, klade si Hypoteční banka pro nadcházející rok za cíl obhájit opět svou pozici lídra na trhu s hypotečními úvěry.

Dynamika vývoje objemu čistého úrokového výnosu pravděpodobně poklesne v důsledku očekávané nízké úrovně úrokových sazeb nové i přeceňované produkce a tím i nižší úrokové marže. Vzhledem ke konkurenčnímu tlaku, preferencím klientů a také z důvodu nového zákona o spotřebitelských úvěrech, který vstoupil v účinnost od 1. 12. 2016, předpokládáme, že dojde k poklesu výnosů z titulu vybraných poplatků týkajících se hypotečních úvěrů.

## SOUHRNNÁ VYSVĚTLUJÍCÍ ZPRÁVA

Souhrnná vysvětlující zpráva dle § 118, odst. 4, písm. b), c), e) a j), Zákona o podnikání na kapitálovém trhu č. 256/2004 Sb., v platném znění. (Novela zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu.)

### Odst. 4 písm.:

- b) informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu emitenta a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým emitent a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví; tyto informace začleňuje emitent do výroční zprávy nebo konsolidované výroční zprávy jako část samostatné části, do níž začleňuje informace uvedené v písmenu j),

*Ve vztahu k rizikům vyplývajícím z procesů účetního výkaznictví má Banka implementovány standardní postupy odpovídající finanční instituci její velikosti a významu. Provádí celou řadu aktivit zajišťujících, že finanční výkazy ve všech významných ohledech popisují věrně finanční situaci Banky a výsledky jejího hospodaření a podávají z tohoto pohledu ucelený obraz o společnosti. Jmenovat lze například standardizované a automatizované účetní postupy, kontroly čtyř očí, systém pravidelných kontrol dávajících ujištění o správnosti stavů a vývoje jednotlivých účtů, automatizované postupy pro sestavování výkazů, koordinované postupy a také kontroly provedených výkazů. Je rovněž zajištěna funkce monitoringu vývoje legislativy v této oblasti a standardů účetního výkaznictví. Tyto postupy a procesy zajišťují, že finanční výkazy Banky jsou v souladu s legislativou a standardy platnými pro tuto oblast. V případě události operačního rizika jsou bankovní procesy a plány nastaveny tak, aby nebylo ohroženo zpracování finančních výkazů v potřebné kvalitě a termínech.*

- c) popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu emitenta a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů; tyto informace začleňuje emitent do výroční zprávy nebo konsolidované výroční zprávy jako část samostatné části, do níž začleňuje informace uvedené v písmenu j),

*Stran jednání a rozhodování představenstva Emitenta lze doplnit, že se takové v principu neliší od obecných ustanovení § 435 a násl. zákona o obchodních korporacích. Detailněji je pak uvedené upraveno ve stanovách společnosti, kde se zejména v článku 12 pojednává o tom, že představenstvo má 3 členy, kteří se k jednání scházejí nejméně 1x za měsíc. Představenstvo je usnášeníschopné v případě účasti nadpoloviční většiny členů, jeho rozhodnutí či usnesení je přijato v případě, že pro něj hlasují alespoň 2 členové, tzn. nadpoloviční většina všech členů. Vhodné je doplnit, že stanovy Emitenta umožňují tzv. hlasování PER ROLLAM – tj. bez jednání s osobní účastí, písemně či pomocí technických prostředků (telefon, videokonference apod.).*

*O dozorčí radě beze zbytku platí to co o představenstvu. Nosnou úpravou jsou ustanovení § 446 a násl. zákona o obchodních korporacích a článek 15 stanov Emitenta.*

*K oběma orgánům společnosti je vhodné doplnit, že jejich jednání se též řídí jednacím řádem každého z nich. Každý orgán si vlastní jednací řád schvaluje.*

*Společnost stanovami zřizuje výbor pro audit, jenž je tříčlenný. Schází se nejméně dvakrát ročně, je usnášeníschopný v případě účasti nadpoloviční většiny členů, přijímá rozhodnutí nadpoloviční většinou přítomných členů, v případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy výboru. Jednání výboru pro audit se mimo stanovy a zákona řídí též jeho jednacím řádem a opět je zde možnost rozhodování formou PER ROLLAM.*

- e) popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady emitenta nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na emitentovi; tyto informace začleňuje emitent do výroční zprávy nebo konsolidované výroční zprávy jako část samostatné části, do níž začleňuje informace uvedené v písmeni j),  
*Působnost valné hromady vykonává jediný akcionář, kterým je společnost ČSOB, a. s. Působnost i rozhodování nejvyššího orgánu se řídí dle ustanovení zákona o obchodních korporacích a dle čl. 6–9 stanov emitenta.*
- j) informace o kodexech řízení a správy společnosti, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje, a informace o tom, kde je možno do kodexu nahlédnout; popřípadě informaci o tom, že některé ustanovení takového kodexu nedodržuje, nebo o tom, že žádný kodex nedodržuje, včetně zdůvodnění, proč toto ustanovení nebo žádný kodex nedodržuje; tyto informace začleňuje emitent do výroční zprávy nebo konsolidované výroční zprávy jako její samostatnou část.  
*Banka dodržuje Kodex správy a řízení společnosti OECD, který je k dispozici k nahlédnutí na stránkách Ministerstva financí ČR (<http://www.mfcr.cz>).*

## DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE PODLE LEGISLATIVNÍCH POŽADAVKŮ

### KAPITÁL A VYDANÉ CENNÉ PAPIRY

#### Základní kapitál

K 31. 12. 2017 činil základní kapitál 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. 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. Hypoteční banka nevlastní 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

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

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

Valná hromada akcionářů rozhodla na svém jednání dne 30. listopadu 2001 o snížení základního kapitálu na 664 186 500 Kč. Důvodem byla úhrada kumulované ztráty z předchozích let, která vznikla z převážné části v důsledku likvidace špatných aktiv bývalé Regiobanky a její transformací. Snížení základního kapitálu bylo provedeno snížením jmenovité hodnoty akcií z 1 000 Kč na 500 Kč. Toto snížení bylo zapsáno do obchodního rejstříku dne 17. července 2002.

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

V souladu s rozhodnutím valné hromady dne 7. května 2004 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. září 2004. Rozhodnutím Komise pro cenné papíry ze dne 12. října 2004 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 29. listopadu 2004.

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

V souladu s rozhodnutím valné hromady Banky dne 17. prosince 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. dubna 2008. Rozhodnutím České národní banky ze dne 14. května 2008 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 11. července 2008.

Představenstvo ČSOB, a.s. na svém 41. zasedání dne 18. listopadu 2009 z pozice 100% akcionáře Hypoteční banky, a.s., rozhodlo o zvýšení kapitálu 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. prosince 2009. Rozhodnutím České národní banky ze dne 19. ledna 2010 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509.

Představenstvo ČSOB, a.s., z pozice 100% akcionáře Hypoteční banky, a.s., rozhodlo dne 30. března 2011 o zvýšení základního kapitálu 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.

Představenstvo ČSOB, a.s., z pozice 100% akcionáře Hypoteční banky, a.s., rozhodlo dne 17. května 2012 o zvýšení základního kapitálu 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. června 2012.

Představenstvo ČSOB, a.s., z pozice 100% akcionáře Hypoteční banky, a.s., rozhodlo dne 21. září 2012 o zvýšení základního kapitálu 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. října 2012.

Představenstvo ČSOB, a.s., z pozice 100% akcionáře Hypoteční banky, a.s., rozhodlo dne 19. února 2014 o zvýšení základního kapitálu 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. března 2014.

Představenstvo ČSOB, a.s., z pozice 100% akcionáře Hypoteční banky, a.s., rozhodlo dne 19. března 2015 o zvýšení základního kapitálu 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. dubna 2015.

Představenstvo ČSOB, a.s., z pozice 100% akcionáře Hypoteční banky, a.s., rozhodlo dne 16. prosince 2015 o zvýšení základního kapitálu 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. ledna 2016.

Všechny akcie vydané Hypoteční bankou jsou zaknihované cenné papíry a znějí na majitele. Nebyly vydány žádné akcie, které by nepředstavovaly kapitál. Hypoteční banka nevydala žádné prioritní nebo zaměstnanecké akcie, ani dluhopisy, s nimiž je spojeno právo požadovat v době v nich určené vydání akcií nebo předkupní právo na akcie ve jmenovité hodnotě v nich určené. Žádné akcie Hypoteční banky nejsou v držení Hypoteční banky nebo v držení jejím jménem či v držení jejích dceřiných společností. Hypoteční banka nevydala převoditelné cenné papíry, vyměnitelné cenné papíry nebo cenné papíry s opčními listy. Hypoteční banka nevydala, nenabyla a nevlastní žádné zatímní listy. Na akcie Hypoteční banky nebyla vydána žádná opce nebo uzavřena dohoda o opci.

#### Emise hypotečních zástavních listů

Informace o emisích Hypotečních zástavních listů jsou uvedeny v kapitole Hypoteční zástavní listy.

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

Všechny akcie Hypoteční banky, a.s., byly registrovány pro obchodování v RM-SYSTÉMU do 4. 5. 2009. Od tohoto data jsou z obchodování v RM-SYSTÉMU vyřazeny.

Emise HZL 47 byla přijata k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., od 13. září 2007, HZL 52 od 25. října 2007, HZL 53 od 15. listopadu 2007, HZL 56 a HZL 57 od 20. prosince 2007 a HZL 247 od 10. listopadu 2017.

#### Hypoteční zástavní listy

| Číslo emise ISIN      | Objem emise v mil. Kč | Kupón            | Datum emise  | Datum splatnosti |
|-----------------------|-----------------------|------------------|--------------|------------------|
| HZL 22 CZ0002000581   | 2 500                 | Swap 3Y          | 21. 7. 2005  | 21. 7. 2035      |
| HZL 23 CZ0002000607   | 2 000                 | Swap 3Y          | 15. 9. 2005  | 15. 9. 2035      |
| HZL 24 CZ0002000615   | 300                   | 4,00%            | 15. 9. 2005  | 15. 9. 2020      |
| HZL 26 CZ0002000714   | 1 000                 | Swap 3Y          | 24. 11. 2005 | 24. 11. 2035     |
| HZL 27 CZ0002000722   | 2 000                 | Swap 5Y          | 24. 11. 2005 | 24. 11. 2035     |
| HZL 28 CZ0002000730   | 3 000                 | Swap 3Y          | 7. 12. 2005  | 7. 12. 2035      |
| HZL 29 CZ0002000748   | 1 000                 | Swap 5Y          | 7. 12. 2005  | 7. 12. 2035      |
| HZL 40 CZ0002001001   | 2 000                 | Swap 3Y + 1 %    | 16. 5. 2007  | 16. 5. 2037      |
| HZL 42 CZ0002001076   | 1 000                 | Swap 4Y + 1,5 %  | 13. 6. 2007  | 13. 6. 2035      |
| HZL 43 CZ0002001092   | 2 500                 | Swap 3Y + 1,5 %  | 21. 6. 2007  | 21. 6. 2037      |
| HZL 44 CZ0002001100   | 2 000                 | Swap 3Y + 1,5 %  | 24. 7. 2007  | 24. 7. 2037      |
| HZL 45 CZ0002001118   | 1 500                 | Swap 3Y + 1,4 %  | 9. 8. 2007   | 9. 8. 2037       |
| HZL 46 CZ0002001167   | 2 000                 | Swap 3Y + 1,4 %  | 23. 8. 2007  | 23. 8. 2037      |
| HZL 47 CZ0002001183   | 2 000                 | Swap 5Y + 2 %    | 13. 9. 2007  | 13. 9. 2037      |
| HZL 48 CZ0002001217   | 1 500                 | Swap 3Y + 1,4 %  | 27. 9. 2007  | 27. 9. 2037      |
| HZL 49 CZ0002001233   | 500                   | 6,30%            | 11. 10. 2007 | 11. 10. 2027     |
| HZL 50 CZ0002001241   | 500                   | 6,20%            | 11. 10. 2007 | 11. 10. 2022     |
| HZL 51 CZ0002001258   | 500                   | Swap 10Y + 1,4 % | 11. 10. 2007 | 11. 10. 2037     |
| HZL 52 CZ0002001266   | 2 000                 | Swap 3Y + 2 %    | 25. 10. 2007 | 25. 10. 2037     |
| HZL 53 CZ0002001308   | 1 500                 | Swap 5Y + 2 %    | 15. 11. 2007 | 15. 11. 2037     |
| HZL 54 CZ0002001621   | 2 000                 | Swap 3Y + 1,4 %  | 22. 11. 2007 | 22. 11. 2037     |
| HZL 55 CZ0002001738   | 1 500                 | Swap 5Y + 1,6 %  | 14. 12. 2007 | 14. 12. 2037     |
| HZL 56*) CZ0002001712 | 5 000                 | Swap 3Y + 2,0 %  | 20. 12. 2007 | 20. 12. 2037     |
| HZL 57*) CZ0002001720 | 5 000                 | Swap 5Y + 2,0 %  | 20. 12. 2007 | 20. 12. 2037     |
| HZL 58*) CZ0002001936 | 6 000                 | Swap 5Y + 1,4 %  | 20. 12. 2007 | 20. 10. 2037     |
| HZL 59*) CZ0002001944 | 7 000                 | Swap 3Y + 1,4 %  | 19. 12. 2007 | 19. 2. 2037      |

|                       |       |                     |              |              |
|-----------------------|-------|---------------------|--------------|--------------|
| HZL 60*) CZ0002001951 | 6 000 | Swap 5Y + 1,4 %     | 20. 12. 2007 | 20. 7. 2037  |
| HZL 61*) CZ0002001969 | 6 000 | Swap 3Y + 1,4 %     | 19. 12. 2007 | 19. 3. 2037  |
| HZL 62*) CZ0002001977 | 6 000 | Swap 3Y + 1,4 %     | 19. 12. 2007 | 19. 4. 2037  |
| HZL 70 CZ0002003072   | 2 000 | 1,74 %              | 17. 5. 2013  | 17. 5. 2018  |
| HZL 71 CZ0002003122   | 2 000 | 2,21 %              | 21. 6. 2013  | 21. 6. 2018  |
| HZL 72*) CZ0002003130 | 2 000 | Pribor 3 M + 0,6 %  | 25. 6. 2013  | 25. 6. 2018  |
| HZL 73 CZ0002003155   | 2 000 | 2,33 %              | 15. 7. 2013  | 15. 7. 2018  |
| HZL 74 CZ0002003163   | 2 000 | 2,43 %              | 8. 8. 2013   | 8. 8. 2018   |
| HZL 75 CZ0002003171   | 1 000 | 2,55 %              | 30. 8. 2013  | 30. 8. 2018  |
| HZL 76 CZ0002003205   | 2 000 | 2,49 %              | 20. 9. 2013  | 20. 9. 2018  |
| HZL 77 CZ0002003247   | 1 500 | 2,24 %              | 8. 10. 2013  | 8. 10. 2018  |
| HZL 78 CZ0002003270   | 500   | 2,26 %              | 18. 10. 2013 | 18. 10. 2018 |
| HZL 80 CZ0002003296   | 500   | 1,70 %              | 24. 10. 2013 | 24. 10. 2018 |
| HZL 81 CZ0002003304   | 1 000 | 2,12 %              | 21. 11. 2013 | 21. 11. 2018 |
| HZL 82 CZ0002003338   | 2 000 | 2,20 %              | 8. 1. 2014   | 8. 1. 2019   |
| HZL 84 CZ0002003395   | 1 000 | 1,66 %              | 12. 2. 2014  | 12. 2. 2018  |
| HZL 86 CZ0002003437   | 1 000 | 1,58 %              | 20. 2. 2014  | 20. 2. 2018  |
| HZL 87 CZ0002003452   | 1 000 | 1,98 %              | 27. 2. 2014  | 27. 2. 2019  |
| HZL 89 CZ0002003486   | 1 000 | 1,55 %              | 20. 3. 2014  | 20. 3. 2018  |
| HZL 91 CZ0002003502   | 1 500 | 1,48 %              | 17. 4. 2014  | 17. 4. 2018  |
| HZL 92 CZ0002003536   | 1 000 | 1,86 %              | 25. 4. 2014  | 25. 4. 2019  |
| HZL 93 CZ0002003569   | 1 000 | 1,40 %              | 14. 5. 2014  | 14. 5. 2018  |
| HZL 94 CZ0002003577   | 1 000 | 1,66 %              | 22. 5. 2014  | 22. 5. 2019  |
| HZL 95 CZ0002003585   | 1 000 | Pribor 6 M + 0,45 % | 5. 6. 2014   | 5. 6. 2019   |
| HZL 97 CZ0002003601   | 1 500 | 1,62 %              | 19. 6. 2014  | 19. 6. 2019  |
| HZL 98 CZ0002003643   | 1 000 | 1,50 %              | 3. 7. 2014   | 3. 7. 2019   |
| HZL 99 CZ0002003635   | 1 000 | 1,20 %              | 17. 7. 2014  | 17. 7. 2019  |
| HZL 100 CZ0002003650  | 500   | 1,50 %              | 24. 7. 2014  | 24. 7. 2019  |
| HZL 102 CZ0002003676  | 1 500 | 1,58 %              | 15. 8. 2014  | 15. 8. 2019  |
| HZL 103 CZ0002003692  | 500   | 1,50 %              | 27. 8. 2014  | 27. 8. 2019  |
| HZL 104 CZ0002003700  | 1 000 | Pribor 6 M + 0,4 %  | 2. 10. 2014  | 2. 10. 2019  |
| HZL 105 CZ0002003718  | 1 500 | 1,44 %              | 15. 10. 2014 | 15. 10. 2019 |
| HZL 106 CZ0002003726  | 1 000 | 1,44 %              | 22. 10. 2014 | 22. 10. 2019 |
| HZL 107 CZ0002003734  | 1 000 | 1,39 %              | 12. 11. 2014 | 12. 11. 2019 |
| HZL 108 CZ0002003791  | 1 000 | 1,36 %              | 28. 11. 2014 | 28. 11. 2019 |
| HZL 109 CZ0002003817  | 500   | 1,36 %              | 11. 12. 2014 | 11. 12. 2019 |
| HZL 110 CZ0002003833  | 1 500 | 1,36 %              | 18. 12. 2014 | 18. 12. 2019 |
| HZL 111 CZ0002003841  | 1 000 | 1,34 %              | 8. 1. 2015   | 8. 1. 2020   |
| HZL 112 CZ0002003858  | 500   | 0,82 %              | 15. 1. 2015  | 15. 1. 2018  |
| HZL 113 CZ0002003866  | 1 000 | 1,19 %              | 29. 1. 2015  | 29. 1. 2020  |
| HZL 114 CZ0002003882  | 500   | 0,83 %              | 6. 2. 2015   | 6. 2. 2018   |
| HZL 115 CZ0002003890  | 500   | 1,50 %              | 6. 2. 2015   | 6. 2. 2021   |
| HZL 116 CZ0002003874  | 1 000 | Pribor 6 M + 0,3 %  | 11. 2. 2015  | 11. 2. 2020  |

|                      |       |                    |              |              |
|----------------------|-------|--------------------|--------------|--------------|
| HZL 117 CZ0002003908 | 1 500 | 1,38 %             | 19. 2. 2015  | 19. 2. 2020  |
| HZL 119 CZ0002003932 | 500   | 0,92 %             | 5. 3. 2015   | 5. 3. 2018   |
| HZL 120 CZ0002003916 | 1 500 | 1,38 %             | 5. 3. 2015   | 5. 3. 2020   |
| HZL 121 CZ0002003957 | 1 000 | 1,16 %             | 19. 3. 2015  | 19. 3. 2020  |
| HZL 122 CZ0002003965 | 500   | 1,58 %             | 19. 3. 2015  | 19. 3. 2022  |
| HZL 124 CZ0002003973 | 2 000 | 0,95 %             | 7. 4. 2015   | 7. 4. 2020   |
| HZL 125 CZ0002003999 | 2 000 | 0,65 %             | 23. 4. 2015  | 23. 4. 2018  |
| HZL 126 CZ0002003981 | 1 000 | 0,91 %             | 23. 4. 2015  | 23. 4. 2020  |
| HZL 127 CZ0002004005 | 1 500 | 1,00 %             | 4. 5. 2015   | 4. 5. 2020   |
| HZL 128 CZ0002004013 | 1 000 | 0,86 %             | 14. 5. 2015  | 14. 5. 2018  |
| HZL 129 CZ0002004021 | 2 000 | 1,23 %             | 14. 5. 2015  | 14. 5. 2020  |
| HZL 130 CZ0002004039 | 500   | 1,70 %             | 27. 5. 2015  | 27. 5. 2022  |
| HZL 131 CZ0002004054 | 1 500 | 1,42 %             | 8. 6. 2015   | 8. 6. 2020   |
| HZL 132 CZ0002004088 | 1 000 | 0,87 %             | 22. 6. 2015  | 22. 6. 2018  |
| HZL 133 CZ0002004062 | 500   | 1,32 %             | 22. 6. 2015  | 22. 6. 2020  |
| HZL 134 CZ0002004070 | 500   | 1,81 %             | 22. 6. 2015  | 22. 6. 2022  |
| HZL 135 CZ0002004096 | 500   | 0,87 %             | 2. 7. 2015   | 2. 7. 2018   |
| HZL 136 CZ0002004104 | 1 500 | 1,32 %             | 2. 7. 2015   | 2. 7. 2020   |
| HZL 137 CZ0002004120 | 1 000 | 1,24 %             | 16. 7. 2015  | 16. 7. 2020  |
| HZL 138 CZ0002004112 | 500   | 1,51 %             | 16. 7. 2015  | 16. 7. 2021  |
| HZL 139 CZ0002004138 | 500   | 1,79 %             | 16. 7. 2015  | 16. 7. 2022  |
| HZL 140 CZ0002004146 | 1 000 | 1,23 %             | 10. 8. 2015  | 10. 8. 2020  |
| HZL 141 CZ0002004153 | 500   | 1,79 %             | 19. 8. 2015  | 19. 8. 2018  |
| HZL 142 CZ0002004161 | 2 000 | 1,23 %             | 19. 8. 2015  | 19. 8. 2020  |
| HZL 143 CZ0002004179 | 2 000 | 1,23 %             | 4. 9. 2015   | 4. 9. 2020   |
| HZL 144 CZ0002004187 | 1 000 | Pribor 6 M + 0,2 % | 10. 9. 2015  | 10. 9. 2020  |
| HZL 145 CZ0002004195 | 500   | 1,57 %             | 25. 9. 2015  | 25. 9. 2022  |
| HZL 146 CZ0002004203 | 1 500 | 0,98 %             | 7. 10. 2015  | 7. 10. 2020  |
| HZL 147 CZ0002004211 | 500   | 1,16 %             | 27. 10. 2015 | 27. 10. 2021 |
| HZL 149 CZ0002004237 | 1 000 | 0,99 %             | 4. 11. 2015  | 4. 11. 2020  |
| HZL 150 CZ0002004245 | 1 000 | Pribor 6 M + 0,2 % | 19. 11. 2015 | 19. 11. 2020 |
| HZL 151 CZ0002004252 | 500   | 1,44 %             | 23. 11. 2015 | 23. 11. 2022 |
| HZL 152 CZ0002004260 | 500   | 1,34 %             | 4. 12. 2015  | 4. 12. 2022  |
| HZL 153 CZ0002004278 | 1 000 | 1,05 %             | 10. 12. 2015 | 10. 12. 2020 |
| HZL 154 CZ0002004286 | 1 500 | 0,99 %             | 21. 12. 2015 | 21. 12. 2019 |
| HZL 159 CZ0002004336 | 500   | 1,42 %             | 7. 1. 2016   | 7. 1. 2022   |
| HZL 160 CZ0002004344 | 500   | 1,57 %             | 15. 1. 2016  | 15. 1. 2023  |
| HZL 161 CZ0002004351 | 1 000 | 1,00 %             | 28. 1. 2016  | 28. 1. 2021  |
| HZL 162 CZ0002004369 | 1 500 | 0,93 %             | 4. 2. 2016   | 4. 2. 2021   |
| HZL 163 CZ0002004377 | 1 000 | 0,85 %             | 3. 3. 2016   | 3. 3. 2021   |
| HZL 164 CZ0002004385 | 500   | 1,25 %             | 3. 3. 2016   | 3. 3. 2023   |
| HZL 165 CZ0002004401 | 1 000 | 0,93 %             | 18. 3. 2016  | 18. 3. 2021  |

|                      |       |                     |              |              |
|----------------------|-------|---------------------|--------------|--------------|
| HZL 166 CZ0002004393 | 500   | 1,34 %              | 18. 3. 2016  | 18. 3. 2023  |
| HZL 167 CZ0002004419 | 1 500 | Pribor 6 M + 0,30 % | 1. 4. 2016   | 1. 4. 2021   |
| HZL 168 CZ0002004435 | 1 500 | 0,81 %              | 11. 4. 2016  | 11. 4. 2021  |
| HZL 169 CZ0002004427 | 500   | 1,68 %              | 11. 4. 2016  | 11. 4. 2026  |
| HZL 170 CZ0002004450 | 1 500 | 0,88 %              | 11. 5. 2016  | 11. 5. 2021  |
| HZL 171 CZ0002004468 | 1 000 | 0,91 %              | 24. 5. 2016  | 24. 5. 2021  |
| HZL 172 CZ0002004476 | 1 000 | 1,42 %              | 1. 6. 2016   | 1. 6. 2023   |
| HZL 173 CZ0002004484 | 1 000 | 0,96 %              | 7. 6. 2016   | 7. 6. 2021   |
| HZL 174 CZ0002004518 | 500   | 1,26 %              | 21. 6. 2016  | 21. 6. 2023  |
| HZL 175 CZ0002004526 | 1 000 | 1,23 %              | 4. 7. 2016   | 4. 7. 2023   |
| HZL 176 CZ0002004542 | 1 000 | 0,74 %              | 15. 7. 2016  | 15. 7. 2021  |
| HZL 177 CZ0002004534 | 400   | 1,43 %              | 15. 7. 2016  | 15. 7. 2025  |
| HZL 178 CZ0002004559 | 1 500 | 0,83 %              | 11. 8. 2016  | 11. 8. 2021  |
| HZL 179 CZ0002004567 | 1 000 | 1,28 %              | 11. 8. 2016  | 11. 8. 2023  |
| HZL 180 CZ0002004591 | 500   | 0,78 %              | 18. 8. 2016  | 18. 8. 2021  |
| HZL 181 CZ0002004583 | 500   | 1,23 %              | 18. 8. 2016  | 18. 8. 2023  |
| HZL 182 CZ0002004575 | 500   | 1,57 %              | 18. 8. 2016  | 18. 8. 2026  |
| HZL 183 CZ0002004609 | 1 000 | 0,81 %              | 12. 9. 2016  | 12. 9. 2021  |
| HZL 184 CZ0002004617 | 300   | 1,71 %              | 21. 9. 2016  | 21. 9. 2026  |
| HZL 185 CZ0002004625 | 500   | 1,33 %              | 21. 9. 2016  | 21. 9. 2023  |
| HZL 186 CZ0002004633 | 500   | 0,86 %              | 10. 10. 2016 | 10. 10. 2021 |
| HZL 187 CZ0002004641 | 500   | 1,34 %              | 10. 10. 2016 | 10. 10. 2023 |
| HZL 188 CZ0002004658 | 500   | 1,40 %              | 17. 10. 2016 | 17. 10. 2023 |
| HZL 189 CZ0002004666 | 1 000 | 0,90 %              | 17. 10. 2016 | 17. 10. 2021 |
| HZL 190 CZ0002004674 | 500   | 0,98 %              | 3. 11. 2016  | 3. 11. 2021  |
| HZL 191 CZ0002004682 | 1 000 | 1,50 %              | 3. 11. 2016  | 3. 11. 2023  |
| HZL 192 CZ0002004690 | 250   | 1,91 %              | 3. 11. 2016  | 3. 11. 2026  |
| HZL 193 CZ0002004708 | 1 000 | Pribor 6M + 0,20 %  | 16. 11. 2016 | 16. 11. 2021 |
| HZL 194 CZ0002004716 | 600   | Pribor 6M + 0,20 %  | 16. 11. 2016 | 16. 5. 2021  |
| HZL 195 CZ0002004732 | 1 000 | 1,58 %              | 28. 11. 2016 | 28. 11. 2023 |
| HZL 196 CZ0002004724 | 250   | 2,02 %              | 28. 11. 2016 | 28. 11. 2026 |
| HZL 197 CZ0002004740 | 2 000 | 1,11 %              | 12. 12. 2016 | 12. 12. 2021 |
| HZL 199 CZ0002004799 | 1 000 | 0,84 %              | 21. 12. 2016 | 21. 12. 2021 |
| HZL 200 CZ0002004781 | 1 000 | 1,16 %              | 21. 12. 2016 | 21. 12. 2023 |
| HZL 201 CZ0002004773 | 1 500 | 0,68 %              | 21. 12. 2016 | 21. 12. 2020 |
| HZL 202 CZ0002004765 | 250   | 1,42 %              | 21. 12. 2016 | 21. 12. 2025 |
| HZL 203 CZ0002004815 | 1 000 | 0,83 %              | 9. 1. 2017   | 9. 1. 2022   |
| HZL 204 CZ0002004807 | 1 000 | 1,15 %              | 9. 1. 2017   | 9. 1. 2024   |
| HZL 205 CZ0002004831 | 2 000 | 0,75 %              | 18. 1. 2017  | 18. 1. 2022  |
| HZL 206 CZ0002004823 | 500   | 1,43 %              | 18. 1. 2017  | 18. 1. 2027  |
| HZL 207 CZ0002004849 | 500   | 1,11 %              | 30. 1. 2017  | 30. 1. 2023  |
| HZL 208 CZ0002004856 | 500   | 1,25 %              | 30. 1. 2017  | 30. 1. 2024  |

|                      |       |                    |              |              |
|----------------------|-------|--------------------|--------------|--------------|
| HZL 209 CZ0002004872 | 250   | 1,63 %             | 14. 2. 2017  | 14. 2. 2027  |
| HZL 210 CZ0002004864 | 1 500 | 0,96 %             | 14. 2. 2017  | 14. 2. 2022  |
| HZL 211 CZ0002004880 | 500   | 1,02 %             | 23. 2. 2017  | 23. 2. 2022  |
| HZL 212 CZ0002004898 | 500   | 1,33 %             | 23. 2. 2017  | 23. 2. 2024  |
| HZL 213 CZ0002004906 | 1 000 | 1,19 %             | 10. 3. 2017  | 10. 3. 2022  |
| HZL 214 CZ0002004914 | 250   | 1,86 %             | 10. 3. 2017  | 10. 3. 2027  |
| HZL 215 CZ0002004955 | 500   | 0,66 %             | 5. 4. 2017   | 5. 4. 2020   |
| HZL 216 CZ0002004948 | 1 500 | 0,96 %             | 5. 4. 2017   | 5. 4. 2022   |
| HZL 217 CZ0002004930 | 1 000 | 1,11 %             | 5. 4. 2017   | 5. 4. 2023   |
| HZL 218 CZ0002004971 | 1 000 | 1,19 %             | 27. 4. 2017  | 27. 4. 2022  |
| HZL 219 CZ0002004997 | 1 500 | 1,22 %             | 11. 5. 2017  | 11. 5. 2022  |
| HZL 220 CZ0002004989 | 500   | 1,51 %             | 11. 5. 2017  | 11. 5. 2024  |
| HZL 221 CZ0002005010 | 500   | 0,89 %             | 25. 5. 2017  | 25. 5. 2020  |
| HZL 222 CZ0002005002 | 1 500 | 1,19 %             | 25. 5. 2017  | 25. 5. 2022  |
| HZL 223 CZ0002005028 | 500   | 1,33 %             | 25. 5. 2017  | 25. 5. 2023  |
| HZL 224 CZ0002005044 | 500   | 0,78 %             | 9. 6. 2017   | 9. 6. 2020   |
| HZL 225 CZ0002005051 | 1 500 | 1,06 %             | 9. 6. 2017   | 9. 6. 2022   |
| HZL 226 CZ0002005069 | 250   | 1,67 %             | 9. 6. 2017   | 9. 6. 2027   |
| HZL 227 CZ0002005085 | 1 000 | 1,10 %             | 14. 6. 2017  | 14. 6. 2022  |
| HZL 228 CZ0002005077 | 500   | 1,39 %             | 14. 6. 2017  | 14. 6. 2024  |
| HZL 229 CZ0002005119 | 2 000 | 1,11 %             | 21. 6. 2017  | 21. 6. 2022  |
| HZL 230 CZ0002005101 | 500   | 1,39 %             | 21. 6. 2017  | 21. 6. 2024  |
| HZL 231 CZ0002005135 | 750   | 1,39 %             | 10. 7. 2017  | 10. 7. 2023  |
| HZL 232 CZ0002005143 | 750   | 1,53 %             | 10. 7. 2017  | 10. 7. 2024  |
| HZL 233 CZ0002005150 | 750   | 1,22 %             | 28. 7. 2017  | 28. 7. 2021  |
| HZL 234 CZ0002005168 | 250   | 1,96 %             | 28. 7. 2017  | 28. 7. 2027  |
| HZL 235 CZ0002005176 | 1 000 | 1,31 %             | 9. 8. 2017   | 9. 8. 2022   |
| HZL 236 CZ0002005184 | 750   | 1,60 %             | 9. 8. 2017   | 9. 8. 2024   |
| HZL 237 CZ0002005200 | 500   | 1,21 %             | 17. 8. 2017  | 17. 8. 2021  |
| HZL 238 CZ0002005192 | 1 000 | 1,36 %             | 17. 8. 2017  | 17. 8. 2022  |
| HZL 239 CZ0002005226 | 1 250 | 1,39 %             | 29. 8. 2017  | 29. 8. 2022  |
| HZL 240 CZ0002005218 | 500   | 1,55 %             | 29. 8. 2017  | 29. 8. 2023  |
| HZL 241 CZ0002005234 | 1 000 | 1,69 %             | 5. 9. 2017   | 5. 9. 2024   |
| HZL 242 CZ0002005259 | 1 500 | 1,58 %             | 21. 9. 2017  | 21. 9. 2022  |
| HZL 243 CZ0002005242 | 300   | 2,12 %             | 21. 9. 2017  | 21. 9. 2027  |
| HZL 244 CZ0002005267 | 1 500 | 1,57 %             | 9. 10. 2017  | 9. 10. 2022  |
| HZL 245 CZ0002005283 | 1 000 | 1,78 %             | 27. 10. 2017 | 27. 10. 2022 |
| HZL 246 CZ0002005291 | 500   | 2,05 %             | 27. 10. 2017 | 27. 10. 2024 |
| HZL 247 CZ0002005275 | 1 000 | PRIBOR 6M – 0,18 % | 10. 11. 2017 | 10. 11. 2022 |
| HZL 248 CZ0002005309 | 500   | 2,04 %             | 10. 11. 2017 | 10. 11. 2024 |
| HZL 249 CZ0002005317 | 1 000 | 1,91 %             | 23. 11. 2017 | 23. 11. 2022 |
| HZL 250 CZ0002005325 | 500   | 2,18 %             | 23. 11. 2017 | 23. 11. 2024 |
| HZL 251 CZ0002005341 | 750   | 2,08 %             | 11. 12. 2017 | 11. 12. 2024 |

\*) HZL 56– 62 a 72 jsou tranšové

Objem emise HZL 72 je 2 000 mil. Kč a zatím byly vydány HZL v rámci 1. tranše ve výši 500 mil. Kč a v rámci 2. tranše ve výši 1 000 mil. Kč.

K 31. 12. 2017 byl již určitý počet emisí v souladu s emisními podmínkami řádně splacen, konkrétně 1. až 14. emise, 16. až 21. emise, část 24. emise, 25. emise, 30. až 31. emise, 33. až 34. emise, 37. až 39. emise, 41. emise, 63. až 69. emise, 79. emise, 83. emise, 85. emise, 88. emise, 90. emise, 96. emise, 101. emise, 118. emise, 123. emise, 148. emise, 155. a 158. emise, 198. emise a čtyři emise (15, 32, 35 a 36) byly v souladu s emisními podmínkami zrušeny předčasně.

Emise HZL 47, 52, 53, 56, 57 a 247 jsou zaknihované, kotované cenné papíry a znějí na doručitele. Jsou obchodovány na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Emise HZL 22–24, 26–29, 40, 42–46, 48–51, 54–55, 58–62 jsou listinné, nekotované cenné papíry a znějí na doručitele.

Emise HZL 70–78, 80–82, 84, 86–87, 89, 91–95, 97–100, 102–117, 119–122, 124–147, 149–154, 159–197, 199–246 a 248–251 jsou listinné, nekotované cenné papíry a znějí na řad.

Emise HZL 8–21 (včetně nekotovaných) byly vydány v rámci prvního dluhopisového programu Hypoteční banky, který 19. března 2002 schválila Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím č.j. 45/N/468/2002/1. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí 30 miliard korun. Doba trvání dluhopisového programu je deset let. Splatnost jakékoli emise vydané v rámci dluhopisového programu je nejvýše deset let.

Emise HZL 22–71 a 73 byly vydány v rámci druhého dluhopisového programu Hypoteční banky, který 9. května 2005 schválila Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím č.j. 45/N/36/2005/1. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí 100 miliard korun. Doba trvání dluhopisového programu je třicet let.

Emise HZL 72 a 74 –251 byly vydány v rámci třetího dluhopisového programu Hypoteční banky, který dne 12. června 2013 schválila Česká národní banka svým rozhodnutím č.j. 2013/6827/570. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. V roce 2017 byl vyhotoven nový prospekt, který schválila Česká národní banka dne 3. července 2017. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí 200 miliard korun. Doba trvání dluhopisového programu je třicet let.

#### 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 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 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.

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, řádné krytí HZL a přehled aktiv pro náhradní krytí. Příslušný útvar provádí průběžně kontrolu stavu krytí. Podle výsledků těchto kontrol přijme Banka opatření směřující k nápravě stavu, pokud budou nutná.

K 31. 12. 2017 činily závazky z vydaných emisí HZL (jistina včetně naběhlého poměrného úrokového výnosu) 237 043 mil. Kč a objem řádného krytí k tomuto datu činil 237 043 mil. Kč.

Přehled krytí závazků z HZL k 31. 12. 2017 je uveden v následujících tabulkách.

#### k 31. 12. 2017, v mil. Kč

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| Krytí celkem                          | 237 043 |
| Řádné krytí (pohledávkami po ocenění) | 237 043 |
| Náhradní krytí – celkem               | 0       |

#### Řádné krytí emisí HZL k 31. 12. 2017, v mil. Kč

|                                                                |         |
|----------------------------------------------------------------|---------|
| Počet úvěrových smluv na HÚ k řádnému krytí HZL (ks)           | 181 409 |
| Zástavní hodnota zastavených nemovitostí                       | 515 785 |
| Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – jistina  | 237 336 |
| Nesplac. pohled. z HÚ ke krytí (aktuální výše) – příslušenství | 362     |
| Nesplac. pohled. z HÚ ke krytí (po ocenění) – jistina          | 236 830 |
| Nesplac. pohled. z HÚ ke krytí (po ocenění) – příslušenství    | 213     |

## ŘÍZENÍ RIZIK

Hypoteční banka se v roce 2017 držela v rámci svého definovaného rizikového apetitu a to napříč jednotlivými typy rizik. Nejvýznamnější typ rizika, úvěrové riziko, je v roce 2017 spojeno se zápornou tvorbou úvěrových nákladů jako důsledek velmi dobré kvality úvěrového portfolia a příznivých ekonomických podmínek. K pozitivnímu výsledku přispíval i zvyšující se počet úspěšně dokončených transakcí v oblasti právního vymáhání pohledávek. Úvěrová politika Banky postupně reagovala na změny v oblasti hypoték a rezidenčního bydlení. Regulatorní prostředí v roce 2017 procházelo dalšími změnami a i nadále docházelo k postupnému zpřísnění úvěrových standardů.

## 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 zbývajcí podíl ve slovenské ČSOB.
- 2013** Vytvoření obchodní divize Česká republika v rámci KBC Group.

### 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 pod základními obchodními značkami – ČSOB (pobočky), Era (finanční centra) a 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: Hypoteční banku, ČSOB Pojišťovnu, ČMSS, ČSOB Penzijní společnost, ČSOB Leasing, ČSOB Asset Management, ČSOB Factoring a skupinu Patria.

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 faktoring), služby spojené s obchodováním s akciemi na finančních trzích.

Svémi celkovými aktivy vykázanými k 31. prosinci 2017 ve výši 1 315,6 mld. Kč a celkovým čistým ziskem za rok 2017 ve výši 17,5 mld. Kč se skupina ČSOB řadí mezi tři nejvýznamnější bankovní skupiny působící na území České republiky. K 31. prosinci 2017 vykazovala skupina ČSOB vklady celkem (včetně ČMSS) ve výši 821 mld. Kč a úvěrové portfolio (včetně ČMSS) v objemu 657 mld. Kč.

#### Skupina ČSOB v číslech

| Distribuční platforma                              | 31. 12. 2017     | 31. 12. 2016     |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Pobočky retail/SME a poradenská centra</b>      | <b>677</b>       | <b>694</b>       |
| Pobočky ČSOB pro retail a SME2)                    | 217              | 216              |
| Pobočky PS/Era finanční centra                     | 31               | 49               |
| Poradenská místa ČMSS                              | 302              | 308              |
| Centra Hypoteční banky                             | 30               | 29               |
| Pobočky ČSOB Pojišťovny                            | 97               | 92               |
| <b>Pobočky ČSOB Private Banking</b>                | <b>11</b>        | <b>11</b>        |
| <b>Leasingové pobočky ČSOB</b>                     | <b>7</b>         | <b>10</b>        |
| <b>Korporátní pobočky ČSOB</b>                     | <b>11</b>        | <b>11</b>        |
| <b>PS – obchodní místa České pošty</b>             | <b>cca 2 800</b> | <b>cca 3 000</b> |
| <b>Bankomaty (ČSOB)<sup>1)</sup></b>               | <b>1 070</b>     | <b>1 066</b>     |
| <b>Klienti ČSOB (mil.)</b>                         | <b>3 686</b>     | <b>3 672</b>     |
| <b>Internetové bankovníctví – uživatelé (mil.)</b> | <b>1 626</b>     | <b>1 566</b>     |
| <b>– transakce (mil.)</b>                          | <b>54 712</b>    | <b>51 694</b>    |

1) Včetně bankomatů partnerských bank.

2) Od 30. června 2016 je počet včetně sloučených poboček (ČSOB + Era). Pobočky pro retail a SME a Era finanční centra za rok 2015 byly zpětně přepočteny v souladu s metodologickými změnami.

| Zaměstnanci (přepočtený stav)          | 31. 12. 2017 | 31. 12. 2016 |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Zaměstnanci skupiny ČSOB <sup>1)</sup> | 8 299        | 8 232        |
| z toho zaměstnanci ČSOB                | 7 150        | 7 071        |

1) Bez zaměstnanců společného podniku a přidružených společností, včetně zaměstnanců ICT, kteří byli k 31. 12. 2015 přesunuti z KBC Group zpět do ČSOB.

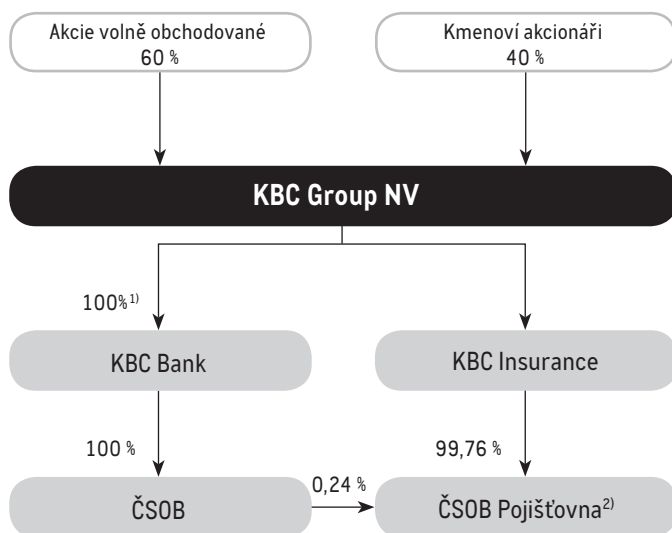
Výroční zprávy a další informace o ČSOB a skupině ČSOB jsou k dispozici na webových stránkách [www.csob.cz](http://www.csob.cz).

**Profil skupiny KBC**

ČSOB je stoprocentní dceřinou společností KBC Bank NV, jejíž akcie jsou drženy (přímo nebo nepřímo) 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, v Bulharsku a v Irsku. V několika dalších zemích světa působí KBC jako podpora korporátních klientů z hlavních trhů. Na konci roku 2017 skupina KBC na svých domácích trzích obsluhovala přes 11 milionů klientů a zaměstnávala cca 42 tisíc zaměstnanců; z toho asi polovinu v zemích střední a východní Evropy.

Akcie KBC Group jsou z většiny obchodovány na burze Euronext v Bruselu. Kolem 40 % akcií KBC Group drží kmenoví akcionáři (KBC Ancora, Cera, MRBB a ostatní kmenoví akcionáři).

**Zjednodušené schéma skupiny KBC (k 31. prosinci 2017)**

Číselné údaje ve schématu představují podíl na základním kapitálu společnosti

1) Jednu akcii drží KBC Insurance.

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

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

| KBC Group v číslech                                      |          | 31. 12. 2017 | 31. 12. 2016 |
|----------------------------------------------------------|----------|--------------|--------------|
| Aktiva celkem                                            | mld. EUR | 292,3        | 275,2        |
| Klientské úvěry a pohledávky                             | mld. EUR | 141,5        | 133,2        |
| Klientská depozita a dluhové cenné papíry                | mld. EUR | 194          | 177,7        |
| Čistý zisk                                               | mil. EUR | 2 575        | 2 427        |
| Ukazatel vlastního kapitálu (Basel III, plně aplikováno) | %        | 16,3         | 15,8         |
| Poměr nákladů k výnosům (C/I), bankovníctví              | %        | 54           | 55           |

| Dlouhodobý rating (k 28. únoru 2018) | Fitch | Moody's | S & P |
|--------------------------------------|-------|---------|-------|
| KBC Bank                             | A     | A1      | A     |
| KBC Insurance                        | -     | -       | A-    |
| KBC Group                            | A     | Baa1    | BBB+  |

Výroční zprávy a další informace o skupině KBC jsou k dispozici na webových stránkách [www.kbc.com](http://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 90029371), resp. jejím akcionářem, společností KBC Group NV (IČ 90031317). 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 stanovených 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 zabráňují 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. ledna do 31. prosince 2017 ČSOB nedržela žádné vlastní akcie ani akcie KBC Bank či KBC Group.

ČSOB je zároveň osobou ovládající. Údaje o společnostech ovládaných ČSOB k 31. prosinci 2017 jsou uvedeny ve Výroční zprávě ČSOB.

ČSOB není závislá na žádné jiné společnosti ve skupině.

## STATUTÁRNÍ ORGÁNY A VEDENÍ SPOLEČNOSTI

### Představenstvo

**Jiří Feix, předseda představenstva a generální ředitel (ve funkci od 24. 5. 2017)**

**Pracovní adresa:** Radlická 333/150, 150 50 Praha 5

Jiří Feix začal svou bankovní kariéru v roce 1995 v ČSOB. Zde získal bohaté zkušenosti zejména v oblasti úvěrů pro firmy a podnikatele od poskytování a schvalování úvěrů přes vymáhání až po vývoj nových produktů a procesů. Má také zkušenosti z financování zahraničního obchodu, marketingu, platebních produktů a projektového vedení. Poslední dva roky v ČSOB vedl útvar Spotřebního financování, kterému se pod jeho vedením podařilo výrazně zvýšit prodeje spotřebitelských úvěrů a zviditelnit jméno ČSOB na trhu spotřebních půjček.

**Členství v orgánech jiných společností:** společník v Podřipská zemědělská spol. s.r.o.

**Jan Sadil, předseda představenstva a generální ředitel (ve funkci do 31. 3. 2017)**

**Pracovní adresa:** Radlická 333/150, 150 50 Praha 5

Od roku 1995 pracoval v Komerční bance, naposledy na pozici ředitele odboru úvěrů pro občany. V Hypoteční bance působil od roku 2001, kdy byl jmenován členem představenstva a náměstkem generálního ředitele pro věci obchodní. Od 17. prosince 2003 do 31. 3. 2017 byl předsedou představenstva a generálním ředitelem společnosti.

**Členství v orgánech jiných společností (k 31. 3. 2017):** člen představenstva ČSOB (od 1. 1. 2017); člen dozorčího výboru České bankovní asociace a člen správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí; člen dozorčí rady: Centrum Paraple, o.p.s.; předseda dozorčí rady: Via Cordata, o.p.s.; společník: Znalecký ústav TRIGON, s.r.o.

**Vlastimil Nigrin, místopředseda představenstva a vrchní ředitel pro oblast obchody a klienti****Pracovní adresa:** Radlická 333/150, 150 50 Praha 5

Svoji profesní dráhu zahájil v Komerční bance, kde pracoval v letech 1987–2002, naposledy v pozici výkonného ředitele zodpovědného za provoz. Poté v letech 2002–2004 působil jako výkonný ředitel pro provoz a člen představenstva eBanky. V rámci svého působení ve skupině PPF v letech 2004–2006 byl zodpovědný za zpracování komplexního business modelu společnosti Home Credit Finance Bank Moskva. V letech 2006–2008 zastával pozici ředitele úseku externího prodeje a kooperace České spořitelny. Od 1. 6. 2008 zastává v Hypoteční bance pozici náměstka generálního ředitele pro věci obchodní (od 1. 1. 2014 vrchního ředitele pro oblast obchody a klienti) a odpovídá za celou oblast prodeje hypotečních produktů. Místopředsedou představenstva se stal 12. 4. 2016.

**Členství v orgánech jiných společností:** člen statutárního orgánu společnosti SousedeCZ s.r.o.**Vladimír Vojtíšek, člen představenstva a vrchní ředitel pro oblast rizika a finance (ve funkci od 20. 9. 2017)****Pracovní adresa:** Radlická 333/150, 150 50 Praha 5

Vladimír Vojtíšek vystudoval Bankovní institut vysoká škola v Praze. Svou kariéru ve skupině ČSOB zahájil v roce 1998, kde se z relationship managera pobočky ČSOB vypracoval až na ředitele útvaru Řízení rizik Hypoteční banky.

**Členství v orgánech jiných společností:** člen dozorčí rady společnosti SousedeCZ s.r.o.**Tomáš Magyar, člen představenstva a vrchní ředitel pro oblast rizika a finance (ve funkci od 1. 4. 2016 do 28. 2. 2017)****Pracovní adresa:** Radlická 333/150, 150 50 Praha 5

Své zkušenosti od roku 2004 získal v Československé obchodní bance, kde působil na několika manažerských pozicích a postupně vedl útvary Credit risk modelling (2007–2008), Transactional modelling (2008–2010), Business intelligence (2010–2014), Financial Controlling, Performance management a Investor relations (2014–2016). Od 1. dubna 2016 do 28. 2. 2017 byl členem představenstva a vrchním ředitelem pro oblast rizik a financí Hypoteční banky.

**Členství v orgánech jiných společností (k 28. 2. 2017):** člen statutárního orgánu společnosti K&T Group Ltd., organizační složka v ČR.**Michaela Lhotková, členka představenstva a vrchní ředitelka pro oblast rizika a finance (ve funkci od 22. 3. 2017 do 30. 6. 2017)****Pracovní adresa:** Radlická 333/150, 150 50 Praha 5

Svou kariéru zahájila ve skupině ČSOB v roce 2002 v korporátním segmentu. Po dvou letech se rovněž v ČSOB ujala vedení útvaru Úvěry pro malé a střední firmy, odkud v rámci společnosti v roce 2013 přešla na pozici ředitelky Segmentu Firemního bankovníctví. Od 22. března 2017 do 30. června 2017 byla členkou představenstva Hypoteční banky a byla zodpovědná za oblast rizika a finance. Vystudovala Vysokou školu ekonomickou v Praze, obory Mezinárodní obchod a Mezinárodní politika.

**Členství v orgánech jiných společností (k 30. 6. 2017):** žádné**Dozorčí rada****Marek Ditz, předseda dozorčí rady (do 3. 5. 2017)***vrchní ředitel a člen představenstva ČSOB***Pracovní adresa:** Radlická 333/150, 150 50 Praha 5

Vystudoval VŠE v Praze a Swiss Banking School v Curychu. V ČSOB působí od roku 1994. V roce 2005 byl Marek Ditz jmenován ředitelem divize Specializované a institucionální bankovníctví. V roce 2010 se stal vrchním ředitelem Korporátního a institucionálního bankovníctví, kde byl zodpovědný za distribuční síť 10 regionálních poboček zabezpečujících obsluhu firemních klientů, a dále za oblasti specializovaného financování, zahraničního obchodu a institucionálního bankovníctví, jež mimo jiné pokrývá obsluhu nebankovních finančních institucí, bank a vybraných subjektů veřejného sektoru. Od 1. ledna 2013 je Marek Ditz členem představenstva ČSOB. K témuž datu se stal členem vrcholného vedení ČSOB ve funkci vrchního ředitele pro oblast Vztahy s klienty (do 30. dubna 2014), poté pro oblast Investice a finanční trhy (do 30. června 2014). Od 1. července 2014 do 9. března 2015 byl odpovědný za oblast Pojištění, trhy a investice. Od 10. března 2015 je Marek Ditz odpovědný za oblast Specializované bankovníctví a pojištění.

**Členství v orgánech jiných společností (k 3. 5. 2017):** člen představenstva ČSOB, a.s., Předseda dozorčí rady společnosti ČSOB Advisory; místopředseda dozorčí rady společnosti ČMSS; člen výboru pro audit společnosti ČMSS a ČSOB Pojišťovna.

# **Jan Sadil, člen dozorčí rady (od 4. 5. 2017), předseda dozorčí rady (od 2. 10. 2017)**

*vrchní ředitel a člen představenstva, ČSOB*

**Pracovní adresa:** Radlická 333/150, 150 50 Praha 5

Od roku 1995 pracoval v Komerční bance, naposledy na pozici ředitele odboru úvěrů pro občany. V Hypoteční bance působil od roku 2001, kdy byl jmenován členem představenstva a náměstkem generálního ředitele pro věci obchodní. Od 17. prosince 2003 do 31. 3. 2017 byl předsedou představenstva a generálním ředitelem Hypoteční banky, a.s.

**Členství v orgánech jiných společností:** člen představenstva ČSOB; předseda dozorčí rady: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí; člen dozorčí rady: Centrum Paraple, o.p.s.; předseda dozorčí rady: Via Cordata, o.p.s.; společník: Znalecký ústav TRIGON, s.r.o., člen dozorčí rady: ČSOB Pojišťovna, a.s., člen holding ČSOB, člen dozorčí rady: Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

# **Jiří Vévoda, člen dozorčí rady**

*vrchní ředitel a člen představenstva ČSOB*

**Pracovní adresa:** Radlická 333/150, 150 50 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 1. května 2010 je členem vrcholového výkonného vedení ČSOB. Od 8. prosince 2010 je členem představenstva ČSOB. Od 1. května 2010 působil na pozici vrchního ředitele pro oblast Lidské zdroje a transformace, od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2012 pro oblast Produkty a podpůrné služby. Od 1. ledna 2013 do 30. června 2014 byl Jiří Vévoda vrchním ředitelem odpovědným za oblast Řízení rizik. Od 1. července 2014 je odpovědný za oblast Řízení financí.

**Členství v orgánech jiných společností:** člen představenstva ČSOB, předseda dozorčí rady: Patria Corporate Finance, a.s., předseda dozorčí rady: Patria Finance, a.s., člen dozorčí rady: ČSOB Leasing, a.s., člen dozorčí rady: Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

# **Martin Vašek, člen dozorčí rady**

*výkonný ředitel útvaru Klientské služby, ČSOB*

**Pracovní adresa:** Radlická 333/150, 150 50 Praha 5

Po ukončení studia na Vysoké škole ekonomické nastoupil v roce 2000 do pražské kanceláře PWC. Od roku 2005 zastával v ČSOB pozici ředitele útvaru Podpora finančních trhů se zodpovědností za agendy řízení podpory systémů pro obchodování a vypořádání, vypořádání operací s produkty finančních a kapitálových trhů a řízení procesů produktů finančních a kapitálových trhů. Od roku 2007 v ČSOB vedl nově vzniklou divizi Zpracování operací. V letech 2009 až 2013 byl členem představenstva Hypoteční banky a náměstkem generálního ředitele pro věci finanční. V únoru 2013 se vrátil do ČSOB, aby vedl útvar Zpracování operací a nákup a poté úspěšně řídil útvar Produkty a integrace. Nyní se ujímá vedení klíčového retailového útvaru banky, kterým jsou Klientské služby.

**Členství v orgánech jiných společností:** žádné.

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

Žádný člen představenstva a dozorčí rady 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.

## Výbor pro audit

### Pavel Závitkovský

*předseda*

**Pracovní adresa:** Hyacintová 3266/9, 106 00 Praha 10

Pavel Závitkovský dříve působil jako partner přední poradenské společnosti KPMG a má mnohaleté auditorské zkušenosti. Patří mezi zakladatele Komory auditorů ČR. V letech 1998 až 2000 byl předsedou dozorčí komise Komory auditorů ČR, v období 2001 až 2003 pak viceprezidentem Českého institutu interních auditorů.

**Členství v orgánech jiných společností:** členem výboru pro audit – Česká spořitelna, a.s., Českomoravská stavební spořitelna, a.s., ČSOB Penzijní společnost, a.s., Raiffeisenbank, a.s., Exportní garanční a pojišťovací společnost, a.s., MERO, ČR, a.s. a NET4GAS, s.r.o., členem dozorčí rady: Nadace Charty 77, Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s., MUSSIUS, a.s., Par System, a.s.

### Petr Budinský

*člen*

**Pracovní adresa:** Estonská 500, 101 00 Praha 10

Petr Budinský od roku 1984 pedagogicky působil na MFF UK. V letech 1991–1992 byl účastníkem programu Světové banky v oblasti cenných papírů. Od roku 2001 působí na Vysoké škole finanční a správní (VŠFS), v současné době je jejím prorektorem pro vzdělávací činnost.

**Členství v orgánech jiných společností:** Vysoká škola finanční a správní, a.s. – člen představenstva, Bankovní akademie – Gymnázium a Střední odborná škola, a.s. – člen představenstva, Educo Uni Group, a.s. – člen představenstva.

### Tomáš Kořínek

*člen*

**Pracovní adresa:** Radlická 333/150, 150 50 Praha 5

Tomáš Kořínek působí v ČSOB od roku 2009 a v současné době je výkonným ředitelem útvaru Řízení rizik skupiny. Vystudoval obor Ekonomie a management na Fakultě elektrotechnické ČVUT. Poté působil v seniorních manažerských funkcích ve významných finančních institucích na českém trhu. Před nástupem do ČSOB byl členem představenstva zodpovědný za risk management, finance a operations ve Volksbank.

**Členství v orgánech jiných společností:** člen představenstva ČSOB, člen dozorčí rady ČSOB Pojišťovna, a.s., člen holding ČSOB.

## Ředitelé odborů (k 31. 12. 2017)

Právní a Compliance, Karel Cvachovec

Lidské zdroje, Alena Haláková

Informační technologie, Ivan Gavran

Řízení rizik, Mikuláš Neumann

Finanční řízení, Jindřich Thon

Nemovitosti, Petr Němeček

Rizikové obchody, Jiří Vilím

Zpracování obchodů, Tomáš Smetánka

Finanční výkazy a účetnictví, Michal Randa

Externí distribuce, Drahomír Najdenov

Řízení poboček, Jiří Pavlíček

Spolupráce ve Skupině, Jiří Koutný

Klientské služby, Radka Pecková

## Postupy správních, řídicích a dozorčích orgánů

| Funkční období        | od          | do          |
|-----------------------|-------------|-------------|
| <b>PŘEDSTAVENSTVO</b> |             |             |
| Jiří Feix             | 24. 5. 2017 | 24. 5. 2022 |
| Vladimír Vojtíšek     | 20. 9. 2017 | 20. 9. 2022 |
| Vlastimil Nigrin      | 14. 2. 2014 | 14. 2. 2019 |
| <b>DOZORČÍ RADA</b>   |             |             |
| Jan Sadil             | 4. 5. 2017  | 4. 5. 2022  |
| Jiří Vévoda           | 1. 1. 2013  | 1. 1. 2023  |
| Martin Vašek          | 9. 11. 2016 | 9. 11. 2021 |

Banka má 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.

Dozorčí rada, s ohledem na malý počet členů, nerozhoduje ve výběrech, ale ve sboru. S účinností k 31. 12. 2009 byl zřízen Výbor pro audit, od 13. 2. 2014 pak Výbor pro jmenování a odměňování.

### 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.

### Principy odměňování, střet zájmů, vlastnictví akcií a účast zaměstnanců na kapitálu Banky

#### Představenstvo

Příjem členů představenstva se v roce 2017 skládal z fixní a variabilní odměny za výkon funkce člena představenstva. Na fixní odměnu je navázáno vyplacení variabilní odměny, jejíž výše závisí na míře splnění předem stanovených cílů (KPIs). Vedle míry splnění KPIs, která určuje výši individuální odměny za hodnocený rok, je základním předpokladem přidělení variabilní odměny splnění tzv. „risk gateways“, viz níže. KPIs členů představenstva v roce 2017 obsahovaly:

- Vykazovaný zisk společnosti upravený o rizika za daný rok v porovnání s rokem předchozím
- Počet skupinových primárních klientů
- Cíle zaměřené na oblast udržitelnosti
- Zisk Hypoteční banky po zdanění
- Výnosy z bankopojištění
- Spolupráce a dialog s vnitřními klienty a jejich spokojenost
- Spokojenost a angažovanost zaměstnanců

Variabilní odměna při splnění stanovených cílů tvoří 30 % fixní odměny. Výplata variabilní složky odměny vychází z hospodářských výsledků Banky k 31. 12. hodnoceného roku. Rozhodnutí o výplatě variabilní odměny podléhá schválení jediného akcionáře a Výboru pro odměňování.

Po uzavření hospodářských výsledků společnosti a schválení výplaty variabilní odměny je vypočtena konkrétní výše variabilních odměn. Výsledná částka variabilní odměny je rozdělena v poměru 50:50, kdy polovinu z částky bonusu představuje plnění v hotovosti a druhou polovinu představuje nefinanční plnění, tj. plnění formou tzv. virtuálního investičního certifikátu (dále jen „VIC“). Část variabilní odměny vyplácené v hotovosti, a to ve výši 25 % z celkové variabilní odměny, je členu představenstva vyplacena ihned. Zbývající část pak po pětinách v následujících pěti letech. Obdobně je vyplácena i část za VIC s tím rozdílem, že u VIC se uplatňuje zadržovací období (lhůta, po kterou není možné VIC předložit k proplacení) v délce jednoho roku. VIC je tedy oproti výplatě v hotovosti vyplácen s ročním zpožděním. Přidělení variabilní odměny a výplata odložených částí variabilní odměny je realizována za předpokladu splnění stanovených podmínek. Bližší podmínky výplaty variabilní odměny, jejich odložených částí a ohodnocení VIC jsou popsány níže.

Hodnota VIC závisí na plnění plánu měřeného pomocí nezávislého ukazatele ekonomické přidané hodnoty, přičemž 1% přeplnění/nedoplnění tohoto ukazatele vůči plánu daného roku schváleného akcionářem vede k 1% nárůstu/poklesu hodnoty VIC. Není stanovena spodní ani horní hranice hodnoty VIC (s výjimkou absolutního minima, což je 0).

Ohodnocení VIC se provádí v momentu výplaty a týká se pouze části, která je v daném roce splatná. Nezávislým ukazatelem pro zhodnocení VIC je ukazatel EVA (Ekonomická přidaná hodnota vypočítaná jako rizikově očištěný čistý zisk – rizikově očištěná aktiva x náklady na kapitál; ukazatel EVA je možné spočítat na libovolné úrovni granularity; tato metrika je klíčovým ukazatelem z pohledu rizikově očištěného výsledku instituce vyjadřující vztah mezi vygenerovaným ekonomickým ziskem a modelovanou ztrátou plynoucí z držení daného portfolia, čímž je docílen pohled na ziskovost instituce s ohledem na risk v jejím portfoliu z dlouhodobého pohledu; kladný výsledek tohoto ukazatele může být interpretován jako pozitivní profitabilita transakcí v portfoliu po úpravě o náklady na přijaté riziko) navázaný na ČSOB skupinu a je kalkulován k 31. 12. roku předcházejícímu roku výplaty daného VIC. VIC nemá tištěnou podobu, proto název nástroje obsahuje pojem „virtuální“. Pokud jsou splněny všechny podmínky pro přidělení VIC, je konkrétní výše variabilní odměny pro konkrétního zaměstnance zaevidována v systémech Banky.

Je zaveden kvantitativní rizikově upravený systém měření výkonnosti, který má vliv na výši variabilní odměny alokované jednotlivým členům představenstva. Tento systém je kombinací tzv. „risk gateways“ a individuálních cílů zaměřených na specifická rizika. Individuální KPIs zaměřená na specifická rizika mohou ovlivnit výplatu variabilní odměny minimálně z 10 % a jsou součástí výše uvedených KPIs.

Risk gateways jsou souborem finančně–rizikových ukazatelů (viz tabulka níže). Risk gateways mají dvě složky. Skládají se z KBC risk gateways, které jsou založeny na výsledcích KBC a z risk gateways Hypoteční banky. Risk gateways se považují za splněné za předpokladu, že jsou splněny všechny ukazatele, kterými jsou risk gateways tvořeny. Vyhodnocení risk gateways se provádí na základě údajů ke konci kalendářního roku.

#### KBC Risk gateway podmínky

- **Common Equity Ratio** (Ukazatel vybavenosti KBC skupiny vlastním (CET1) kapitálem. Jde o poměr vlastního kapitálu k celkovému objemu rizikových expozic.)
- **Net Stable Funding Ratio** (NSFR – ukazatel čistého stabilního financování používaný při řízení střednědobé a dlouhodobé likviditní pozice KBC skupiny. Zajišťuje udržení dostatečné likvidity bankovních aktivit v časovém horizontu jednoho roku.)
- **Liquidity Coverage Ratio** (LCR – ukazatel likviditního krytí při řízení krátkodobé likvidity KBC skupiny. Zajišťuje udržení přiměřené úrovně vysoce likvidních aktiv pro uspokojení krátkodobých likviditních potřeb, 30denní horizont.)

#### HB Risk gateway podmínky

- **Celkový kapitálový poměr Hypoteční banky**
- **LCR ČSOB likviditní podskupiny**
- **NSFR ČSOB likviditní podskupiny**
- **Čistý zisk Hypoteční banky**

Jestliže nejsou risk gateways splněny, žádná variabilní odměna se za daný hodnocený rok nevyplatí a odložené částky z minulých let, splatné v následujícím roce po roce hodnoceném, nebudou uvolněny a propadnou.

Variabilní odměňování je předmětem ex-post rizikových úprav. Ex-post rizikové úpravy znamenají buď snížení hodnoty odložených, ještě nevyplacených částek (malus), nebo vrácení již vyplacených odložených částek (clawback).

Malus je aplikován v těchto případech:

- Došlo k závažnému porušení vnitřních předpisů (zvláště v souvislosti s přijímáním rizika). Konečné rozhodnutí o procentu malusu dává Dozorčí rada skupiny KBC;
- V případě poklesu čistého zisku KBC Group bez zohlednění jednorázových vlivů o více než 50 % nebo stejném poklesu zisku upraveném o riziko v právním subjektu podřízenému KBC v roce předcházejícím roku výplaty, a to v porovnání s rokem přiznání variabilní odměny. Konečné rozhodnutí o procentu malusu dává Dozorčí rada skupiny KBC;
- Čistý zisk KBC Group bez zohlednění jednorázových vlivů nebo zisk upravený o riziko za rok předcházející roku výplaty je záporný (ztráta), všechny odložené, ale ještě nevyplacené částky, které připadají k výplatě v roce následujícím po roce se záporným výsledkem, se nebudou vyplácet a budou zrušeny.

Clawback je aplikován v těchto případech:

- Prokázaný podvod nebo spoluúčast na speciálním mechanismu za účelem nebo v důsledku podpory daňového podvodu třetí strany;
- Využití zavádějící informace.

#### Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

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

Bance nejsou známa žádná ujednání nebo dohody s hlavními akcionáři, zákazníky, dodavateli či jinými subjekty, podle kterých by byla osoba v představenstvu 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 mít význam pro posouzení Banky.

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

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

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

#### Ujednání o účasti zaměstnanců na kapitálu Banky

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

| Odměňování 2017, mil. Kč                     | peněžní   | nepeněžní |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|
| Členové statutárního orgánu – představenstvo | 15        | 1         |
| Členové dozorčí rady                         | 0         | 0         |
| Ostatní osoby s řídicí pravomocí             | 45        | 3         |
| <b>Celkem</b>                                | <b>60</b> | <b>4</b>  |

Pozn. Výše uvedené odměny zahrnují i odložené bonusy členů statutárního orgánu včetně těch, kteří již ve statutárním orgánu Banky nejsou, ale odložené bonusy se na ně vztahují.

Nepeněžní plnění zahrnují především příspěvky na penzijní, životní a další pojištění a poskytnutí služebních vozidel pro soukromé účely.

Zaměstnanci Hypoteční banky, s výjimkou členů představenstva a zaměstnanců oddělení Řízení aktiv a pasiv, se mohli účastnit na základním kapitálu Hypoteční banky standardním nákupem akcií Banky prostřednictvím RM-SYSTÉMU. Od května 2009 je však jediným akcionářem Banky ČSOB a registrace akcií k obchodování na RM-SYSTÉMU byla ukončena.

### Účasti v jiných společnostech

Hypoteční banka prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládá společnost Sousedce s.r.o.

### Vztahy s akcionáři

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

### 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 Hypoteční banky koncipován jako tříčlenný a svoji působnost vykonává v intencích výše uvedeného zákona, stanov společnosti a schváleného jednacího řádu.

### Informační otevřenost

Hypoteční banka plní veškeré informační povinnosti vyplývající z příslušných zákonů. Navíc pravidelně informuje veřejnost o svých aktivitách, obchodních a hospodářských výsledcích a významných událostech prostřednictvím médií a svých webových stránek. Na nich je také dostupná široká paleta údajů nad zákonný rámec. Uvnitř Banky je provozován interní informační systém Hypoland, a to na intranetu Společnosti. Prostřednictvím tohoto systému, ale i pravidelných informačních memorand, mají zaměstnanci přístup k řadě důležitých informací.

### Střet zájmů

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

### Politika společnosti vůči zainteresovaným stranám

Hypoteční banka se řídí zásadami, které vedou k plnění role dobrého „korporátního“ občana. 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. Investoři si mohou zakoupit hypoteční zástavní listy, které již svou podstatou patří mezi bezpečné a velmi transparentní nástroje kapitálového trhu. Marketingové kampaně a vztahy s veřejností a médii jsou vedeny korektně.

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

Hypoteční banka se koncem roku 2005 přihlásila ke Kodexu chování mezi bankami a klienty doporučenému Českou bankovní asociací. 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

Hypoteční banka jako specialista na hypoteční financování pokračovala od 1. ledna 2017 v rozvoji svých aktivit na trhu hypotečních úvěrů výhradně v segmentu úvěrů pro fyzické osoby. Stejně jako v minulých letech Hypoteční banka poskytovala hypoteční úvěry pouze v českých korunách a na trhu v České republice. Bližší informace jsou uvedeny v kapitole Hypoteční banka.

Podíl pohledávek z poskytnutých hypotečních úvěrů dosáhl na konci roku 2017 výše 97 % z celkového objemu aktiv Banky, přičemž objem pohledávek z poskytnutých hypotečních úvěrů pro fyzické osoby tvořil téměř 100 % celkového úvěrového portfolia Banky.

### Stav majetku

V účetní hodnotě dosáhl celkový objem nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení Hypoteční banky k 31. prosinci 2017 výše 369 mil. Kč oproti 296 mil. Kč k 31. prosinci 2016.

U hmotného majetku došlo oproti roku 2016 k nárůstu zůstatkové hodnoty z 86 mil. Kč na 88 mil. Kč. Nárůst byl způsoben především investicemi do zařízení výpočetní techniky a částečně technickým zhodnocením na pronajatých budovách. Kategorii budovy, pozemky a zařízení i nadále představují pouze technická zhodnocení na pronajatých budovách a vybavení těchto budov. Zmíněná technická zhodnocení nemovitostí eviduje Banka ve svém majetku a odepisuje je.

Nehmotná aktiva Banky činila v zůstatkové hodnotě 281 mil. Kč, což v porovnání s rokem 2016 představuje nárůst o 71 mil. Kč. Takto vysoký nárůst je způsoben především velkými investicemi do software v oblasti zlepšení obsluhy klientů (především další rozvoj Hypoteční zóny pro klienty) a vývojem hlavního transakčního systému z důvodu implementace legislativních požadavků. Podíl software na nehmotných aktivech banky představuje cca 95 %.

Banka nadále zvyšuje hodnotu těchto svých aktiv tím, že stejně jako v minulých letech průběžně investuje především do rozvoje informačních technologií. Podíl nehmotných aktiv a budov a zařízení na celkových aktivech Banky činil k poslednímu dni v roce 0,13 %.

### Rozpis správních nákladů – náklady na audit, právní a daňové poradenství (mil. Kč)

|                             | 2017     | 2016      |
|-----------------------------|----------|-----------|
| Služby auditora – audit     | 3        | 2         |
| Právní a daňové poradenství | 6        | 8         |
| <b>Celkem</b>               | <b>9</b> | <b>10</b> |

### Nemovitosti, stroje a zařízení

Hypoteční banka k 31. prosinci 2017 nevlastnila žádné nemovitosti.

### Ověření historických ročních finančních údajů

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

### Účetní závěrka Hypoteční banky za rok 2017 a 2016 byla auditována:

Obchodní firma: PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. Evidenční číslo oprávnění: 021

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

IČO: 40765521

Auditor:

2016–2017 – Ing. Marek Richter, evidenční číslo 1800

Účetní závěrky Hypoteční banky za roky 2006 až 2015 byly auditovány: Obchodní firma: Ernst & Young Audit, s.r.o.

Evidenční číslo oprávnění: KA ČR 401

Sídlo auditora: Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1 – Nové Město

IČO: 26704153

Auditor:

2006–2009, 2013–2014 – Michaela Kubyová, evidenční číslo 1810

2010–2012 – Roman Hauptfleisch, evidenční číslo 2009

2015 – Jan Zedník, evidenční číslo 2201

## Investice

### Hlavní nefinanční investice

V roce 2017 investovala Banka do hmotného a nehmotného majetku celkem 152 mil. Kč. Největší položkou byly investice do informačních technologií ve výši 134 mil. Kč, ostatní investice zahrnující zejména investice do rozvoje pobočkové sítě a obnovy autoparku činily 18 mil. Kč.

### Hlavní finanční investice

V oblasti finančních investic Banka neuskutečnila žádné investice a nevlastní žádné státní dluhopisy ani pokladniční poukázky.

### Budoucí investice

V roce 2018 Banka plánuje nefinanční investice v objemu zhruba 173 mil. Kč. Největší položkou budou opět investice v oblasti informačních technologií (vývoj informačních systémů, nákupy hardware a software a elektronické zpracování dokumentů), které budou představovat cca 156 mil. Kč. Zbývajících 17 mil. Kč budou tvořit převážně investice do zhodnocení a úprav pronajatých nemovitostí a rovněž obnovy vozového parku.

Mimo potenciálních investic do státních dluhopisů a státních pokladničních poukázek Banka neplánuje držet jiné cenné papíry a finanční investice.

## Další povinné údaje

### Transakce se spřízněnými stranami

Údaje o transakcích se spřízněnými stranami jsou uvedeny v Příloze účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2017 a ve Zprávě o vztazích mezi propojenými osobami.

### Povinné minimální rezervy

Banka s výjimkou vkladů na běžných účtech určených ke splácení úvěrů primární vklady nepřijímá. V průběhu roku 2017 tak primární vklady nepřekročily 1% podíl na objemu aktiv Hypoteční banky. Během tohoto období 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 zprávy podstatné pro schopnost skupiny dostát závazkům.

### Organizační složky v zahraničí

Banka nemá organizační složky v zahraničí.

#### Údaje o státních, soudních nebo rozhodčích řízeních

Bance není známo, že by byla k datu vyhotovení výroční 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 zprávy.

#### Údaje o majetkových účastech

Hypoteční banka k 31. prosinci 2017 drží majetkový podíl ve výši 100 % ve společnosti SousedeCZ, s.r.o., která se zabývá především vývojem komunitní sítě pro bydlení. Banka nemá jinou přímou nebo nepřímou účast na osobě, jež činí nejméně 10 % jejího vlastního kapitálu nebo 10 % čistého ročního zisku nebo ztráty Banky. Banka neplánuje držet jiné majetkové účasti.

#### Patenty a licence

Hypoteční banka je majitelem 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. Hypoteční banka není vlastníkem žádných patentů ani licencí s výjimkou licencí nutných k provozování zakoupeného software určeného pro provoz Banky.

#### Zaměstnanci Hypoteční banky

| Průměrný počet zaměstnanců | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  | 2013  | 2012 |
|----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| Evidenční                  | 554   | 551   | 533   | 497   | 486   | 462  |
| Přepočtený                 | 539   | 536   | 521   | 489   | 483   | 459  |
| Index                      | 17/16 | 16/15 | 15/14 | 14/13 | 13/12 |      |
| Evidenční                  | 1,01  | 1,03  | 1,07  | 1,02  | 1,05  |      |
| Přepočtený                 | 1,01  | 1,03  | 1,07  | 1,01  | 1,05  |      |

#### OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU

Za údaje ve výroční zprávě Hypoteční banky, a.s., za rok 2017 je odpovědná Hypoteční banka, a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 50.

Hypoteční banka, a.s., prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jejího nejlepšího vědomí údaje obsažené ve výroční zprávě Hypoteční banky, a.s., za rok 2017 správné a že v ní nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této výroční zprávy.



Hypoteční banka, a.s.  
**Jiří Feix**  
předseda představenstva a generální ředitel



Hypoteční banka, a.s.  
**Vladimír Vojtišek**  
člen představenstva a vrchní ředitel pro oblast rizika a finance

## ZPRÁVA O KONTROLNÍ ČINNOSTI DOZORČÍ RADY

Dozorčí rada se pravidelně scházela v souladu se stanovami společnosti. V roce 2017 se sešla celkem čtyřikrát a na svých jednáních se v souladu se schváleným ročním plánem pravidelně zabývala mj. výsledky hospodaření banky a vývojem portfolia klasifikovaných úvěrů, sledovala přípravu obchodního a finančního plánu banky jakož i agendu řízení rizik a Compliance, výsledky činnosti vnitřního auditu a zásadní relevantní novou legislativu (m.j. implementaci nařízení GDPR). Dozorčí rada rovněž přezkoumala Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami.

V roce 2017 pracovala dozorčí rada v pozměněném složení, kdy dosavadní předseda dozorčí rady Marek Ditz k 3. 5. 2017 rezignoval a od 4. 5. 2017 byl nahrazen Janem Sadilem, v minulosti dlouholetým generálním ředitelem Hypoteční banky, a.s. Nejprve ve funkci člena dozorčí rady, od 2. 10. 2017 pak ve funkci předsedy dozorčí rady.

V roce 2017 v souladu se stanoveným plánem agendy rovněž fungoval výbor pro audit, který se ve stávajícím složení, Pavel Závítkovský, Petr Budínský jako nezávislí členové a Tomáš Kořínek, zabýval agendou určenou národní legislativou i pravidly skupiny KBC. Dozorčí rada byla o závěrech jednání výboru průběžně informována na svých zasedáních. Jako poradní orgán v průběhu roku 2017 rovněž fungoval Výbor pro jmenování a odměňování.

Pozornost dozorčí rady byla standardně věnována oblasti Corporate Governance, vnějšímu i vnitřnímu auditu, a v detailní míře rovněž i vývoji obchodů a hospodaření banky. Soustředěná pozornost byla standardně věnována oblasti kvality úvěrového portfolia, úvěrových rizik a oblasti Compliance a aktuálním významným legislativním změnám. Dozorčí rada se trvale zabývá i otázkami kooperace a synergie v rámci Skupiny ČSOB, zejména oblastí Group Client a prodejem souvisejících skupinových bankovních a pojistných produktů. Dozorčí rada konstatuje, že představenstvo informovalo o všech zásadních otázkách vývoje společnosti a že jí umožnilo řádný výkon dozorčí funkce.

Spolupráce a komunikace mezi dozorčí radou a představenstvem byla obdobně jako v minulých letech zabezpečena účastí členů představenstva na jednáních dozorčí rady a setkáváním předsedy dozorčí rady a předsedy představenstva. Vzájemné komunikaci rovněž přispívá zapojení Hypoteční banky do řady výborů a pracovních skupin napříč finanční skupinou ČSOB.

Dozorčí rada se seznámila s výroční zprávou a v ní obsaženou účetní závěrkou za rok 2017 auditovanou auditorskou firmou PricewaterhouseCoopers Audit s.r.o., ze dne 17. 4. 2018 a s výrokem auditora k výroční zprávě, který skončil bez výhrad.

Dozorčí rada s potěšením konstatuje, že i přes náročný rok 2017 přineslo vynaložené úsilí všech zaměstnanců banky svůj výsledek. Stanovené úkoly finančního plánu byly překročeny a hospodaření banky skončilo za rok 2017 čistým ziskem – podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví přijatými Evropskou unií – ve výši 2 828 mil. Kč.

Na základě výše uvedených skutečností předkládá dozorčí rada jedinému akcionáři Hypoteční banky, a.s., který vykonává působnost valné hromady, tento návrh:

1. Dozorčí rada v souladu se Zprávou nezávislých auditorů akcionářům Hypoteční banky, a.s., vypracovanou auditorskou firmou PricewaterhouseCoopers Audit s.r.o., ze dne 17. 4. 2018, nemá výhrady výroční zprávě a v ní obsažené účetní závěrce společnosti za rok 2017 (výkaz finanční pozice, výkaz o souhrnném výsledku, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích, příloha účetní závěrky).
2. Při posuzování činnosti společnosti, kterou dozorčí radě ukládají právní předpisy a stanovy společnosti, nebyly dozorčí radou v činnosti Hypoteční banky, a.s., shledány nedostatky.
3. V souladu s § 83, odst. 1 zákona o obchodních korporacích dozorčí rada přezkoumala Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami a nemá k ní výhrady.
4. Dozorčí rada doporučuje jedinému akcionáři schválit roční výroční zprávu a v ní ověřenou účetní závěrku Hypoteční banky, a.s., k 31. prosinci 2017 včetně návrhu na rozdělení čistého zisku za rok 2017 tak, jak ho k rozhodnutí předkládá představenstvo.

Schváleno dozorčí radou dne 24. dubna 2018.

Za dozorčí radu společnosti Hypoteční banka, a.s.



**Jan Sadil**

*předseda dozorčí rady*

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



## Zpráva nezávislého auditora

akcionáři společnosti Hypoteční banka, a.s.

### Zpráva auditora k účetní závěrce

#### Výrok auditora

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka společnosti Hypoteční banka, a.s. (dále jen „Banka“) se sídlem Radlická 333/150, Praha 5 podává věrný a poctivý obraz finanční pozice k 31. prosinci 2017, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2017 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Potvrzujeme, že tento výrok auditora je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Banky, kterou jsme vyhotovili dne 16. dubna 2018 dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 („nařízení EU“).

#### Předmět auditu

Účetní závěrka Banky se skládá z:

- výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2017,
- výkazu zisku a ztráty a výkazu ostatního souhrnného výsledku za rok končící 31. prosince 2017,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2017,
- výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2017,
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

#### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením EU a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### Nezávislost

V souladu se zákonem o auditorech, s nařízením EU a s Etickým kodexem pro auditory a účetní znalce, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Bance nezávislí, neposkytli jsme žádné zakázané neauditorské služby uvedené v článku 5 nařízení EU a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika  
T: +420 251 151 111, F: +420 252 156 111, [www.pwc.com/cz](http://www.pwc.com/cz)

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.



Akcionář společnosti Hypoteční banka, a.s.  
Zpráva nezávislého auditora

## Přístup k auditu

### Přehled



Celková hladina významnosti představuje 5 % ze zisku před zdaněním Banky a byla určena částkou 174 mil. Kč.

Úplný rozsah auditu auditované Banky.

Riziko znehodnocení hypotečních úvěrů a půjček.

Při plánování auditu jsme si stanovili hladinu významnosti a vyhodnotili rizika výskytu významné nesprávnosti v účetní závěrce. Konkrétně jsme určili oblasti, ve kterých vedení uplatnilo svůj úsudek, např. v případě významných účetních odhadů, které zahrnují stanovení předpokladů a posouzení budoucích skutečností, které jsou z podstaty nejisté. Zaměřili jsme se také na rizika obcházení vnitřních kontrol vedením, a to včetně vyhodnocení toho, zda nebyla zjištěna předpojatost, jež by vytvářela riziko výskytu významné nesprávnosti z důvodu podvodu.

### Hladina významnosti

Rozsah našeho auditu byl ovlivněn použitou hladinou významnosti. Audit je plánován tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou. Nesprávnosti jsou považovány za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejich základě přijmou.

Na základě našeho odborného úsudku jsme stanovili určité kvantitativní hladiny významnosti, včetně celkové hladiny významnosti vztahující se k účetní závěrce jako celku (viz tabulku níže). Na jejich základě jsme, společně s kvalitativním posouzením, určili rozsah našeho auditu, včetně povahy, načasování a rozsahu auditních postupů, a vyhodnotili dopad zjištěných nepravostí individuálně i v souhrnu na účetní závěrku.

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Celková hladina významnosti</b>                            | 174 mil. Kč                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Jak byla stanovena</b>                                     | Celková hladina významnosti představuje 5 % ze zisku před zdaněním Banky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti</b> | Pro výpočet hladiny významnosti jsme použili zisk před zdaněním Banky z důvodu, že Banka je ziskově orientovaná společnost. Rozumíme, že zisk před zdaněním je jedním z několika klíčových ukazatelů výkonnosti pro různé zainteresované skupiny na činnosti Banky. Zisk před zdaněním se v posledních letech vyvíjel konsistentně. Pro účely stanovení hladiny významnosti jsme použili jako základ 5 %, což je v rozmezí používaném pro instituce veřejného zájmu. |



Akcionář společnosti Hypoteční banka, a.s.  
Zpráva nezávislého auditora

### 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.

#### Hlavní záležitost auditu

##### Znehodnocení hypotečních úvěrů a půjček

Zaměřili jsme se na tuto oblast, protože vedoucí osoby provádějí obtížné a subjektivní odhady, kdy by mělo být znehodnocení zaúčtováno, a současně také odhadují potřebnou výši takového znehodnocení. Banka odhaduje znehodnocení na portfoliové bázi. Portfoliové opravné položky se vypočítávají pomocí modelů, které přibližují dopad současných ekonomických a úvěrových podmínek na úvěrové portfolio Banky. Ztráty ze znehodnocení z úvěrového portfolio Banky byly v souladu s celkovou situací v odvětví historicky na nízké úrovni. I přesto zůstávají opravné položky a ztráty ze znehodnocení významné. Identifikace momentu znehodnocení a očekávané budoucí peněžní toky zahrnují účetní odhady.

Zaměřili jsme se zejména na:

- Použití základní předpoklady pro výpočet znehodnocení;
- Nastavení modelů pro provádění těchto výpočtů;
- Aplikaci úprav na výsledky vzešlých z těchto modelů;
- Úplnost zahrnutých úvěrů a pohledávek pro účely výpočtu znehodnocení.

Postupy používané vedoucími osobami pro určení odhadů, které mají největší dopad na očekávanou výši znehodnocení, jsou popsány v poznámkách 2, 3 a 4 účetní závěrky.

#### 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 představenstvo Banky.

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 nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Bance získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

#### Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu

Posoudili a otestovali jsme definici a reálné fungování kontrol v oblasti výpočtu znehodnocení a souvisejících dat. Tyto kontroly zahrnují identifikaci hypotečních úvěrů a půjček, které byly znehodnoceny, a výpočet opravných položek k těmto pohledávkám. Ověřili jsme, že se pro účely auditu můžeme na tyto kontroly spoléhat. Testovali jsme základ a nastavení modelů, vstupní data a použité předpoklady. Naše práce zahrnovala následující:

- Posoudili jsme dostatečnost modelové dokumentace a používané metodiky a testovali jsme výpočet modelů na základě přepočtu vzorku.
- Testovali jsme kontroly týkající se modelů od samotné přípravy modelů, sledování modelů, roční validační proces a jeho schválení. Ověřili jsme, že se pro účely auditu můžeme na tyto kontroly spoléhat.
- Posoudili jsme přiměřenost odhadů vedoucích osob zejména s ohledem na: metodiky výpočtů, segmentaci, ekonomické faktory a historické období používaných ukazatelů ztráty.
- Testovali jsme následné úpravy modelů včetně posouzení základů pro úpravy, aplikovanou logiku, zdroj používaných dat a použité hlavní předpoklady. Testovali jsme kontroly týkající se oceňování zajištění a na vzorku zajištění jsme testovali ocenění.

Naše práce nám poskytla dostatečnou jistotu nad fungováním použitých modelů, přiměřeností použitých dat a aplikované metodiky.



**Akcionář společnosti Hypoteční banka, a.s.  
Zpráva nezávislého auditora**

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 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 Bance, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

#### **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Banky za účetní závěrku**

Představenstvo Banky odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Banky povinno posoudit, zda je Banka 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 představenstvo plánuje zrušení Banky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Banky.

#### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřními kontrolními systémy Banky relevantními pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejich vnitřních kontrolních systémů.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Banky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Banky trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 Banky trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Banky ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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.

Naši povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřních kontrolních systémech.



**Akcionář společnosti Hypoteční banka, a.s.  
Zpráva nezávislého auditora**

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit 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 dozorčí radu a výbor pro audit, 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 pokud 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 EU uvádíme následující informace vyžadované nad rámec Mezinárodních standardů auditu:

***Určení auditora a délka provádění auditu***

Dne 1. listopadu 2016 jsme byli rozhodnutím jediného akcionáře jmenováni auditorem Banky po dobu následujících 3 let. Auditorem Banky jsme nepřetržitě 2 roky.

***Poskytnuté neauditorské služby***

Kromě statutárního auditu jsme Bance neposkytli žádné dodatečné služby.

***Nefinanční informace***

Zároveň v souladu s § 32i zákona o účetnictví sdělujeme, že Společnost vypracovala nefinanční informace za rok 2017 a uvedla je ve výroční zprávě.

17. dubna 2018

*Priscilla Larkham Cooper Audit, a.s.*

zastoupená partnerem

*Marek Richter*

Ing. Marek Richter, FCCA  
statutární auditor, ev. č. 1800

# OBCHODNÍ MÍSTA HYPOTEČNÍ BANKY

Seznam obchodních míst je platný ke dni schválení výroční zprávy.

| Regionální pobočka<br>(Reg., P+)                             | Pobočka Plus | Pobočka               | Adresa                                               | E-mail                    | Telefon     |
|--------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|
| <b>PRAHA</b><br>(sídlo: Praha 1)                             |              |                       | Na Poříčí 40/1051,<br>110 00 Praha 1                 | info.ph@hypotecnibanka.cz | 242 419 499 |
|                                                              | PRAHA 4      |                       | Budějovická 1550/15A,<br>140 00 Praha 4              | info.p4@hypotecnibanka.cz | 241 021 411 |
|                                                              | PRAHA 5      |                       | Štefánikova 203/23,<br>150 00 Praha 5                | info.ps@hypotecnibanka.cz | 257 286 930 |
| <b>VÝCHODNÍ ČECHY</b><br>(sídlo: Hradec<br>Králové)          |              |                       | Ulrichovo náměstí 735,<br>500 02 Hradec Králové      | info.hk@hypotecnibanka.cz | 495 062 111 |
|                                                              | PARDUBICE    |                       | Masarykovo náměstí 1458,<br>530 02 Pardubice         | info.pd@hypotecnibanka.cz | 464 647 450 |
|                                                              |              | Kolín                 | Tyršova 202,<br>280 00 Kolín                         | info.ko@hypotecnibanka.cz | 321 727 560 |
|                                                              |              | Svitavy               | Purkyňova 246/18,<br>568 01 Svitavy                  | info.pd@hypotecnibanka.cz | 731 138 868 |
|                                                              |              | Trutnov               | Krakonošovo náměstí 127,<br>541 01 Trutnov           | info.tr@hypotecnibanka.cz | 499 811 421 |
|                                                              |              | Rychnov n.<br>Kněžnou | Sokolovská 1494,<br>516 01 Rychnov nad Kněžnou       | info.ry@hypotecnibanka.cz | 604 291 996 |
|                                                              |              | Jičín                 | Jungmannova 1132,<br>506 01 Jičín                    | info.jc@hypotecnibanka.cz | 493 538 011 |
| <b>JIHOZÁPADNÍ<br/>ČECHY</b><br>(sídlo: České<br>Budějovice) |              |                       | Riegrova 2,<br>370 01 České Budějovice               | info.cb@hypotecnibanka.cz | 383 835 311 |
|                                                              | PLZEŇ        |                       | Klatovská 40,<br>301 00 Plzeň                        | info.pl@hypotecnibanka.cz | 373 731 811 |
|                                                              |              | Jihlava               | Masarykovo náměstí 13,<br>586 01 Jihlava             | info.ji@hypotecnibanka.cz | 565 659 141 |
| <b>SEVERNÍ ČECHY</b><br>(sídlo: Ústí nad<br>Labem)           |              |                       | Špitálské náměstí 3517,<br>400 01 Ústí nad Labem     | info.ul@hypotecnibanka.cz | 475 258 340 |
|                                                              |              | Liberec               | Rumunská 655/9,<br>460 01 Liberec 4                  | info.li@hypotecnibanka.cz | 484 847 167 |
|                                                              |              | Mladá Boleslav        | Českoobrátské náměstí 1321,<br>293 01 Mladá Boleslav | info.mb@hypotecnibanka.cz | 326 326 084 |
|                                                              |              | Karlovy Vary          | Moskevská 2,<br>360 21 Karlovy Vary                  | info.kv@hypotecnibanka.cz | 355 329 052 |
|                                                              |              | Teplice               | U Nádraží 827/4,<br>415 01 Teplice                   | info.te@hypotecnibanka.cz | 414 128 915 |
|                                                              |              | Jablonec nad<br>Nisou | Podhorská 4963/9,<br>466 01 Jablonec nad Nisou       | info.li@hypotecnibanka.cz | 606 698 507 |

| Regionální pobočka<br>(Reg., P+)          | Pobočka Plus | Pobočka             | Adresa                                      | E-mail                    | Telefon     |
|-------------------------------------------|--------------|---------------------|---------------------------------------------|---------------------------|-------------|
| <b>JIŽNÍ MORAVA</b><br>(sídlo: Brno)      |              |                     | Malinovského náměstí 4,<br>663 17 Brno      | info.br@hypotecnibanka.cz | 542 422 713 |
|                                           | ZLÍN         |                     | Kvítková 4323,<br>760 01 Zlín               | info.zl@hypotecnibanka.cz | 577 212 460 |
|                                           |              | Uherské<br>Hradiště | Na Splávku 1182,<br>686 01 Uherské Hradiště | info.uh@hypotecnibanka.cz | 572 557 696 |
|                                           |              | Kroměříž            | Moravcova 263/1,<br>767 01 Kroměříž         | info.kr@hypotecnibanka.cz | 573 331 093 |
|                                           |              | Hodonín             | Štefánikova 289/13,<br>695 01 Hodonín       | info.ho@hypotecnibanka.cz | 518 321 886 |
|                                           |              | Znojmo              | Horní Česká 248/19,<br>669 02 Znojmo        | info.zn@hypotecnibanka.cz | 515 294 911 |
| <b>SEVERNÍ MORAVA</b><br>(sídlo: Ostrava) |              |                     | Poděbradova 2738/16,<br>702 00 Ostrava      | info.os@hypotecnibanka.cz | 599 508 811 |
|                                           | OLOMOUC      |                     | Riegrova 12,<br>772 00 Olomouc              | info.ol@hypotecnibanka.cz | 588 516 688 |
|                                           |              | Přerov              | Wilsonova 102/12,<br>750 02 Přerov          | info.pr@hypotecnibanka.cz | 737 225 170 |
|                                           |              | Opava               | Horní náměstí 289/52,<br>746 01 Opava       | info.op@hypotecnibanka.cz | 553 791 932 |
|                                           |              | Frýdek-Místek       | T.G.Masaryka 1129,<br>738 01 Frýdek-Místek  | info.fm@hypotecnibanka.cz | 601 344 991 |

# IDENTIFIKAČNÍ A KONTAKTNÍ ÚDAJE

**Obchodní firma:** Hypoteční banka, a.s.

**Sídlo:** Praha 5, Radlická 333/150

**Identifikační číslo:** 13584324

**Daňové identifikační číslo:** CZ13584324

**LEI:** 315700P9VEX9V24R XR14

**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. 2017

**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:** PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Spisová značka: C 3637 vedená u Městského soudu v Praze, Sídlo: Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4

**Telefon:** 224 116 515

**E-mail:** info@hypotecnibanka.cz

**Webové stránky:** www.hypotecnibanka.cz

[www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz)