

Specialisté

POMÁHÁME NAŠIM KLIENTŮM BYDLET

2007

Výroční zpráva
Hypoteční banky, a.s.

Jan Sadil:
**Rok 2007
byl rekordní**
str. 4

**Hypoteční
„Oskari“**
str. 12

**Rizikům
je třeba
předcházet**
str. 38

**Hypoteční
trh opět
láme rekordy**

str. 18



5

8

Editorial

Rok 2007 se stal rokem rekordů. V ekonomice výrazně vzrostla spotřeba, lidé ochotně nakupovali a nebáli se zadlužit, jako by věděli, že míra zadlužení na hlavu v České republice je stále výrazně pod průměrem Evropské unie. Rekordní byl rovněž počet postavených bytů a domů. Klíč od nové nemovitosti si vyzvedlo celkem 41 650 českých rodin, což bylo nejvíce za posledních 17 let. Pozadu nezůstal ani počet a objem hypoték poskytnutých občanům. Podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj vzrostl meziročně objem hypotečních úvěrů o 41,1 %.

Také Hypoteční banka dosáhla rekordních výsledků, jak se můžete dočíst v letošní výroční zprávě, která má spíše podobu magazínu. Tato čtenářsky oblíbená forma se nám v loňském roce osvědčila, a proto jsme se ji rozhodli zopakovat i letos. Ale zpět k Hypoteční bance. Především díky skvělému týmu zaměstnanců se jí podařilo zvýšit objem poskytnutých úvěrů o 53 %, vyvinout řadu nových produktů a služeb a získat hned několik významných ocenění.

Z loňských novinek jmenujme alespoň ty nejvýraznější. Jednoznačným hitem se stala Hypotéka on-line, královna mezibankovních soutěží Zlatá Koruna 2007 a MasterCard Banka roku 2007. Pozadu však nezůstal ani dálkový výpis z katastru nemovitostí, díky kterému teď stačí zájemcům o koupi bytu

k vyřízení hypotéky pouze dva doklady. Hlavním cílem Hypoteční banky je totiž neustále zjednodušovat proces vyřízení hypotéky a snažit se o co nejlepší dostupnost hypotečních úvěrů. A to se v loňském roce rozhodně povedlo.

Vážení čtenáři, touto výroční zprávou bychom vás rádi seznámili s českým hypotečním trhem a především s prací a výsledky Hypoteční banky za rok 2007. V úvodu naleznete rozhovor s generálním ředitelem a předsedou představenstva Hypoteční banky Janem Sadilem, který tradičně zhodnotí uplynulý rok a nahlédne do toho letošního. A abyste měli, stejně jako hypoteční manažerka z letošní reklamní kampaně, přehled o všem, budou následovat rekordní výsledky z minulého roku, získaná ocenění a samozřejmě nesmí chybět ani profil managementu a organizační struktura banky.

V další části následují podrobné informace o hypotečním bankovníctví včetně novinek z oblasti hypotečních zástavních listů. Potom se dozvíte trochu víc o zhodnocení rizikových faktorů, zprávě představenstva a správě a řízení společnosti. V závěru publikace na vás čekají účetní závěrka, analýza finančních výsledků a další povinně zveřejňované údaje.

Ať v naší výroční zprávě naleznete co nejvíce užitečných informací!



23



39

- | | |
|--|--|
| <p>04 Jan Sadil: Rok 2007 byl rekordní</p> <p>08 To jsme my!</p> <p>10 Pozoruhodné výsledky</p> <p>12 Hypoteční „Oscarů“</p> <p>14 Pod silným vedením</p> <p>16 Efektivní organizační struktura</p> <p>18 Hypoteční trh opět láme rekordy</p> | <p>22 Hypoteční hity</p> <p>30 Hypoteční zástavní listy: první volba pro investici</p> <p>34 Součástí silné skupiny</p> <p>38 Rizikům je třeba předcházet</p> <p>44 Správa a řízení společnosti</p> <p>46 Představenstvo: Rok 2007 byl pro Hypoteční banku rekordní</p> <p>52 SOS vesničky</p> <p>55 Finanční část</p> |
|--|--|

SPECIALISTÉ

Výroční zpráva společnosti Hypoteční banka, a.s., za rok 2007.
Vydavatel Hypoteční banka, a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČ 13584324

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

Šéfredaktor Pavla Hálová

Redakční rada Bohdan Suchánek, Petr Čermák, Milan Sypěna, Lucie Hnilíčková, Markéta Dujková

Foto David Kraus (představenstvo), Jakub Joachim

Tisk Integraf s.r.o.
Rok vydání 2008

Jan Sadil: Rok 2007 byl rekordní

O českém hypotečním trhu, poptávce po novém bydlení v loňském roce, spolupráci s dalšími finančními institucemi a také o výhledu na rok 2008 jsme si povídali s generálním ředitelem a předsedou představenstva Hypoteční banky Janem Sadilem.

*** Jaký byl rok 2007 z pohledu Hypoteční banky?**

Rok 2007 se nám opravdu vydařil. Vyšlo nám snad všechno, co jsme si naplánovali, i něco navíc. Spolu s našimi partnery jsme poskytli hypotéky více než dvaceti třem tisícům nových klientů, to je o čtvrtinu více než v předchozím období. Objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2007 dokonce meziročně vzrostl o více než polovinu na 40,4 miliardy korun. Podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj jsme v silné konkurenci dosáhli tržního podílu 26,8 % v objemu nově poskytnutých hypoték. Oproti roku 2006 to znamená růst podílu o tři procentní body. To je obrovský úspěch. I nadále si držíme první místo v objemu emitovaných hypotečních zástavních listů v České republice.

*** Co stojí podle vás za rekordním nárůstem hypoték v loňském roce?**

Myslím si, že je tam více faktorů: každý chce bydlet co nejlépe, a podmínky v loňském roce tomu byly nadmíru nakloněny. Poptávku podporovaly hlavně nízké úrokové sazby, byť v průběhu roku rostly, a také stále podprůměrná zadluženost českých domácností oproti jiným zemím EU. Na straně nabídky to byl dobře fungující trh s nemovitostmi a stále inovace bank. Dalším z důvodů, proč si vloni lidé často brali hypotéky, byl také očekávaný růst úrokových sazeb, zvýšení DPH od roku 2008 a uvolňování cen nájmu.

*** Jaké novinky jste vloni klientům nabídli?**

Protože jsme inovátorem na hypotečním trhu, očekává se od nás, že s novinkami budeme na trh přicházet pravidelně. To jsme v roce 2007 udělali hned několikrát. Hypotéka on-line nebo dálkový přístup do katastru nemovitostí slavily velký úspěch. Protože klientům nabízíme také expresní ocenění bytu zdarma, stačí některým žadatelům





Z vrcholového sportovce generálním ředitelem banky

Život bývá skutečně nevyzpytatelný a profesní dráha Jana Sadila je toho důkazem.

Jan Sadil se od mládí profesionálně věnoval sportu. Zúčastnil se juniorského mistrovství světa ve vodním slalomu a sjezdu, byl členem reprezentačního týmu a několikanásobným mistrem republiky v kanoistice na divoké vodě. Po maturitě uvažoval o studiu práv či ekonomie, ale tehdejší společenská situace a vliv rodičů rozhodly o studiu stavebního inženýrství na ČVUT.

Po úspěšném ukončení studia se rozmýšlel, co dál. Chtěl dělat s penězi i nemovitostmi zároveň. Odpověděl tedy na inzerát nejmenované banky a ze stavebního inženýra se v roce 1995 stal úvěrový pracovník v novém oddělení hypotečních úvěrů, který se po pěti letech vypracoval na ředitele odboru Úvěry občanům. Pak přišla v roce 2001 nabídka na členství v představenstvu Hypoteční banky (tehdy ještě Českomoravské hypoteční banky) se zodpovědností za obchod. Neuplynuly ani tři roky a Jan Sadil stanul v jejím čele s cílem dát bance nový impuls k rozvoji. A jak se můžete sami v této publikaci přesvědčit, spolu s celým



týmem zaměstnanců se to podařilo. Na sport však za ta léta nikdy nezanavřel, i když ho provozuje už jen rekreačně, a v této souvislosti s oblibou říká: „Sport mě naučil vytrvalosti, tvrdě prací a fair play.“

Více se o Janu Sadilovi dočtete v kapitole Pod silným vedením.

Podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj jsme v silné konkurenci dosáhli tržního podílu 26,8 % v objemu nově poskytnutých hypoték. Oproti roku 2006 to znamená růst podílu o tři procentní body.



o hypotéku přinést do banky jen dva doklady: potvrzení o příjmech a nabývací titul k bytu. A samozřejmě se snažíme ke každému klientovi přistupovat individuálně a nabídnout mu místo unifikovaného řešení hypotéku na míru.

* Hypoteční banka vyhrála v loňském roce téměř všechny soutěže. Nebo se mýlím?

Je to tak. Na jaře jsme získali titul Novinka roku v soutěži Zlatá Koruna 2007 a na podzim ocenění Hypotéka roku v soutěži MasterCard Banka roku 2007. V obou soutěžích zabodovala naše jarní novinka Hypotéka on-line. Dále se můžeme pochlubit prvním místem v soutěži Internet Effectiveness Awards 2007 v kategorii On-line bankovníctví a finance. Naše webové stránky www.hypotecnibanka.cz se staly absolutním vítězem v soutěži WebTop100 v konkurenci 160 firemních webů a naposledy jsme si s potěšením převzali cenu od redakce časopisu Osobní finance a internetového magazínu FinExpert.cz za Nejlepší produkt roku 2007, kterým se opět stala Hypotéka on-line.

* Budete i nadále pokračovat v kreslených reklamních kampaních?

Rozhodně ano. Podle našich výzkumů připadají lidem naše reklamy milé a vtipné. Rozevzlátého kytaristu nahradí schopná manažerka. Klienti nás totiž vidí jako mladou šikovnou ženu, která ráda a dobře poradí a je na ni spolehnout. Mohli si vybrat i její barvu vlasů – a tady jednoznačně zvítězila

brunetka. Jako správná manažerka ovšem potřebuje i sebraný tým specialistů, kteří jsou natolik zruční, že klient odjíždí vždy s dobrou náladou. V kampani v roce 2008 také zazní známý hyposong.

* Jaký je vlastně dnešní vztah Čechů k hypotékám?

Ochota Čechů vzít si hypotéku se rok od roku zvyšuje. I když v porovnání s ostatními zeměmi EU máme stále velmi nízké procento zadluženosti. Podíl hypoték na hrubém domácím produktu v EU za rok 2006 byl 50 %, v České republice 7,1 %. Je ale pozitivní, že Češi jsou čím dál náročnější, požadují více informací a stále kvalitnější nabídku. To je dobře, protože nás to nutí k neustálým inovacím.

* Plánujete letos prohloubit spolupráci s dalšími finančními institucemi?

Ano. Jsme velkými zastánci tzv. multibrandu. Nabízíme hypotéky nejen ve vlastní obchodní síti, ale připravujeme produkty i pro mateřskou ČSOB, Poštovní spořitelnu a Citibank, které je prodávají se svým logem nebo jako co-brand. Spolupracujeme i s řadou realitních kanceláří a developerů. Velkou novinkou je spolupráce s Českou pojišťovnou a ING Životní pojišťovnou. Jednáme ale i s dalšími partnery. Naši partneři tím získají jednoduchý přístup ke složitému bankovnímu produktu, který mohou „instantně“ nabízet svým klientům. A my samozřejmě získáváme další distribuční kanál, vyšší podíl na trhu a hodnotu pro naše akcionáře.

Rok 2007 se nám opravdu
vydařil. Vyšlo nám snad
všechno, co jsme si
naplánovali, i něco navíc.

*** Kde vidíte Hypoteční banku za 5 let?**

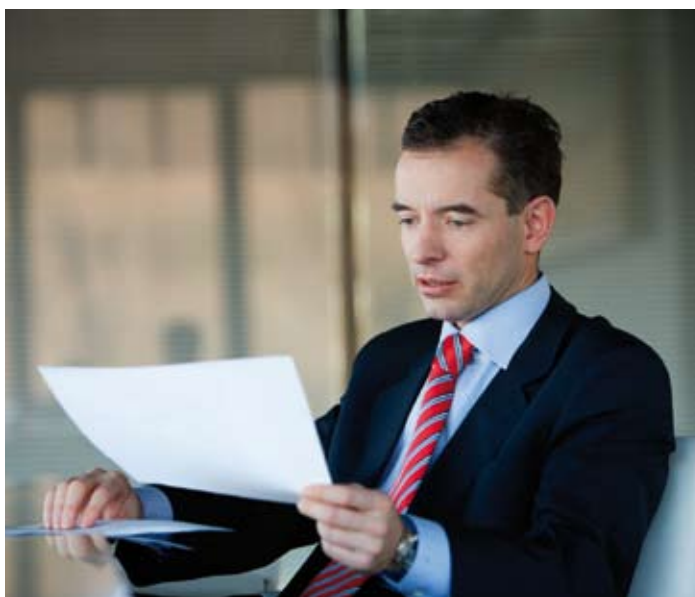
Vidím Hypoteční banku jako špičku hypotečního trhu, se zajímavým počtem partnerů v multibrandu a tisíce jejich spokojených klientů, kteří bydlí ve vysněných vlastních bytech a domech. A vidím i spokojené zaměstnance, protože bez nich by to nešlo, to oni jsou hybným motorem banky. Vidím ještě užší spolupráci s externími partnery, která je oboustranně efektivní. A samozřejmě spokojené akcionáře.

*** Co vám udělalo v loňském roce největší radost?**

Největší radost? Potěšily mě vynikající obchodní výsledky i všechna ta ocenění, která jsme získali. Nejdůležitější ale je, že nás klienti znají, důvěřují nám a vědí, že jim vždycky dobře poradíme a pomůžeme splnit sen o hezkém bydlení. Jsem rád, že jako specializovaná banka patříme mezi deset největších bank v České republice, např. velikostí bilanční sumy jsme sedmou největší bankou, z hlediska základního kapitálu dokonce pátou.

*** Jak se bude podle vás vyvíjet hypoteční trh v roce 2008?**

Jsem přesvědčený, že rostoucí zájem o nové bydlení bude trvat i v dalších letech. Dynamika růstu v roce 2007 však byla extrémní – pohybovala se kolem 40 %. Očekávám pokles této dynamiky. Ale stále na tom budeme velmi dobře vzhledem k obrovské základně, ze které budeme při porovnání vycházet. Je jen málo produktů a služeb v ekonomice, jejichž prodeje rostou dlouhodobě takovým tempem.





To jsme my!

Hypoteční banka, a.s., vznikla dne 10. ledna 1991. Má sídlo v Praze, na adrese Radlická 333/150, PSČ 150 57, Praha 5 a člení se na ústředí a 13 poboček v České republice. Zahraniční pobočky Hypoteční banka nemá. Hlavním akcionářem Hypoteční banky je Československá obchodní banka, a. s., která je nepřímo ovládaná KBC Group NV. Hypoteční banka patří mezi středně velké banky. Díky své specializaci se však v krátké době stala na českém trhu hypoték nepřehlédnutelnou.



Stručná historie

Od svého vzniku v lednu 1991 Hypoteční banka působila jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru ve východních Čechách, a to pod obchodní firmou „AGROBANKA v Hradci Králové, akciová společnost“. S účinností od 1. ledna 1993 došlo ke změně obchodní firmy na „Regiobanka, akciová společnost“. V roce 1994, po vstupu Investiční a Poštovní banky, a. s., jakožto hlavního akcionáře, prošla mimořádně významnou vývojovou etapou. Spolu se změnou názvu společnosti změnila svou orientaci z univerzální banky regionálního významu na specializovanou hypoteční banku s celostátní působností a zároveň se stala členem finanční skupiny IPB Group.

V roce 1995, po přijetí vnitřních organizačních opatření a podstatné restrukturalizaci spektra obchodních aktivit, se Hypoteční banka začala ještě více profilovat na specializovaný hypoteční ústav. V souvislosti s tím změnila v prosinci 1994 i svou obchodní firmu na „Českomoravská hypoteční banka, a.s.“ a přesunula své sídlo z Hradce Králové do Prahy. V září 1995 získala povolení k vydávání hypotečních zástavních listů.

V červnu roku 2000 došlo k další významné kvalitativní změně v historii Hypoteční banky, kdy se jejím majoritním akcionářem stala Československá obchodní banka, a. s. Ke dni 19. června 2000 získala ČSOB 55,3 %

akcií banky, a tím většinový podíl. Tímto krokem Hypoteční banka přešla do finanční Skupiny ČSOB. Postupně ČSOB navýšila základní kapitál banky a její podíl v ní činil k 31. prosinci 2007 99,87 %.

1. ledna 2005 banka začala používat nové logo a obchodní značku „Hypoteční banka“. Přesně o rok později, tzn. 1. ledna 2006, změnila banka obchodní firmu na Hypoteční banka, a.s. Od 13. srpna 2007 je sídlem společnosti budova ČSOB v Praze Radlicích, ústředí společnosti je umístěno na nové adrese v Praze 5, Radlická 333/150 a pobočka v Praze 1, Na Poříčí 40/1051.

Činnost Hypoteční banky spočívá především v poskytování hypotečních úvěrů a úvěrů s nimi souvisejících. Dále do její činnosti spadá vydávání hypotečních zástavních listů a přijímání korunových vkladů velkodedepozitů. V omezené míře Hypoteční banka také vede běžné korunové účty, které souvisejí s poskytováním a splácením hypotečních úvěrů. K dalším činnostem Hypoteční banky patří poskytování bankovních služeb hypoteční povahy prostřednictvím sítě poboček a hypotečních kanceláří a prostřednictvím bankovních partnerů (ČSOB, Citibank a Poštovní spořitelna). V neposlední řadě její činnost spočívá v provádění transakcí v korunách na mezibankovním peněžním trhu a v obsluze zejména klientského segmentu fyzických osob.

Základní údaje

Obchodní firma

Hypoteční banka, a.s. (do 31. prosince 2005 Českomoravská hypoteční banka, a.s.)

Sídlo

Praha 5 (do 12. 8. 2007 byla sídlem společnosti Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ 140 00, od 13. 8. 2007 je ústředí společnosti nově umístěno na adrese Praha 5, Radlická 333/150.)

Identifikační číslo

13584324

Daňové identifikační číslo

CZ13584324

Kód banky (BANIS)

2100

Den zápisu do obchodního rejstříku

10. ledna 1991

Doba trvání

společnost byla založena na dobu neurčitou

Rejstříkový soud

Městský soud v Praze

Číslo zápisu u rejstříkového soudu

oddíl B., vložka 3511

Hlavní právní předpisy,

kterými se banka řídí při své činnosti

Zákon č. 21/1992 Sb. o bankách,
Zákon č. 6/1993 Sb. o ČNB

Právní forma

akciová společnost

Základní kapitál

3 458 mil. Kč k 31. prosinci 2007

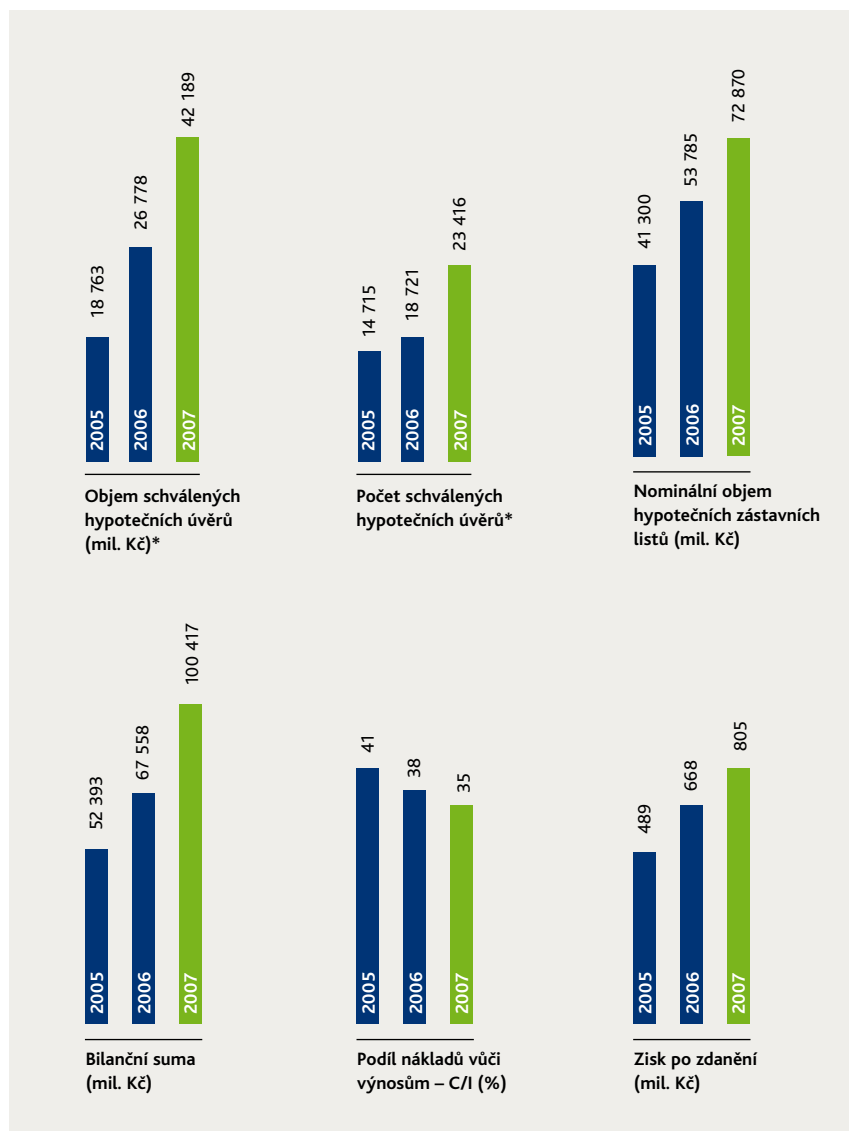
Předmět podnikání

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 licenci, povoleními a souhlasy České národní banky, pokud jsou pro výkon těchto činností potřebné.
2. Vydávání hypotečních zástavních listů podle zvláštního zákona.

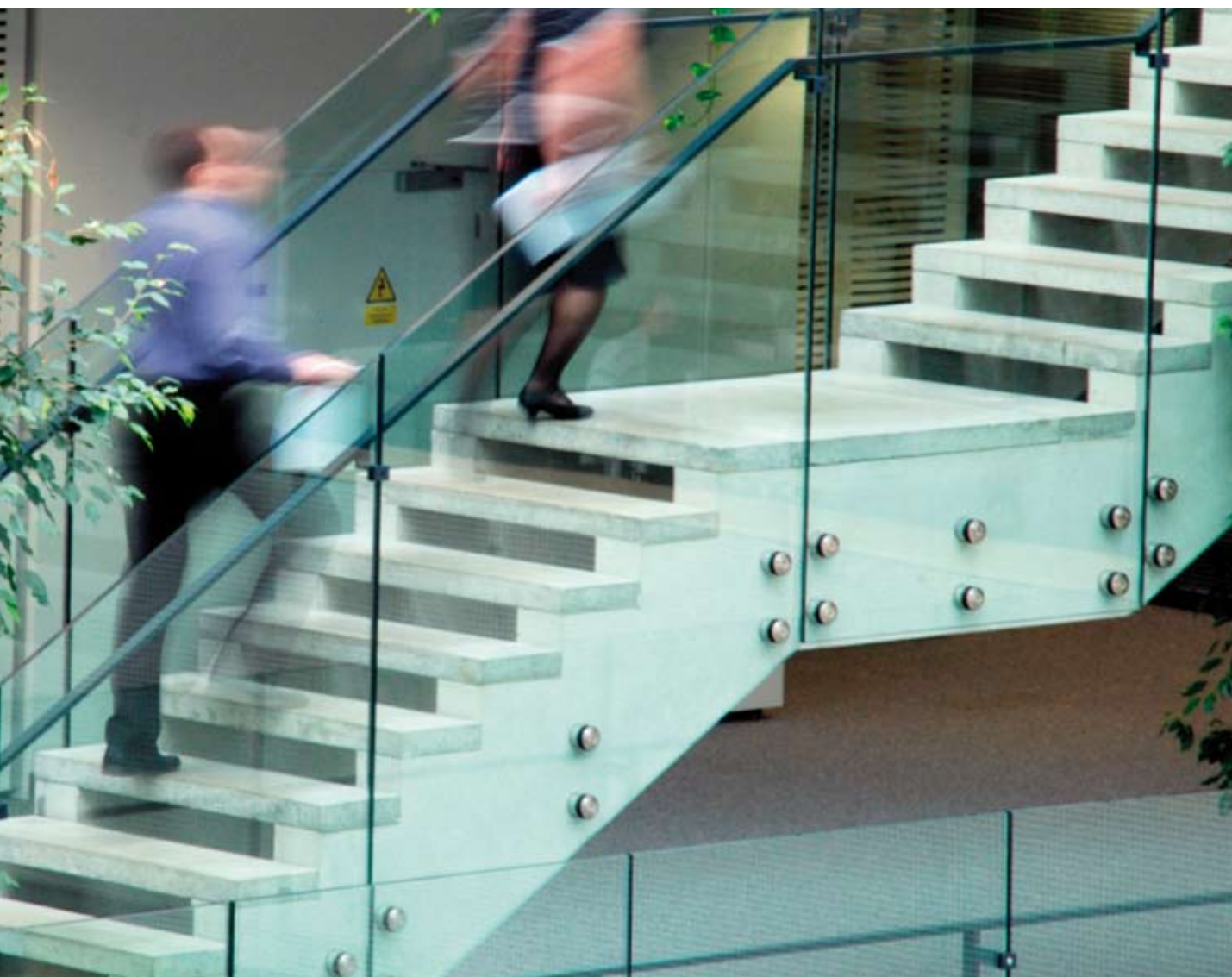
Auditor

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



Pozoruhodné výsledky

Hypoteční banka je stále ve velmi dobré kondici a i v dalším roce předpokládá obchodní i finanční růst. Hypoteční banka i nadále pokračuje ve strategii multibrandu, ve kterém je v českém hypotečním bankovníctví průkopníkem.



Charakteristika k 31. 12.	2007	2006	2005	Index 07/06	Index 06/05
Počet schválených hypotečních úvěrů*	23 416	18 721	14 715	1,25	1,27
Objem schválených hypotečních úvěrů (mil. Kč)*	42 189	26 778	18 763	1,58	1,43
Objem úvěrů a pohledávek za klienty (mil. Kč)	96 375	64 889	46 209	1,49	1,40
Nominální objem hypotečních zástavních listů (mil. Kč)	72 870	53 785	41 300	1,35	1,30
Bilanční suma (mil. Kč)	100 417	67 558	52 393	1,49	1,29
Základní kapitál (mil. Kč)	3 458	3 458**	2 635	1,00	1,31
Zisk/ztráta po zdanění (mil. Kč)	805	668	489	1,21	1,37
Kapitálová přiměřenost (%)	22,92	15,39	15,21	1,49	1,01
Podíl nákladů vůči výnosům – C/I (%)	35	38	41	0,93	0,91
Počet zaměstnanců	426	400	373	1,07	1,07

Průměrný počet zaměstnanců	2007	2006	2005	Index 07/06	Index 06/05
evidenční	418	388	365	1,08	1,06
přepočtený	415	386	363	1,08	1,06

* jedná se o úvěry schválené v daném roce

** k 31. prosinci 2006 upsáno a splaceno, do obchodního rejstříku zapsáno 25. ledna 2007

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

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



Hypoteční „Oscarů“

O tom, že Hypoteční banka dělá svou práci dobře, svědčí i řada získaných ocenění. Především v roce 2007 získala snad všechny ceny, které mohla. Nejdůležitější jsou pro ni sice spokojení klienti, ale loňská vesměs první místa jí udělala opravdovou radost. Ovšem i v uplynulých letech se mohla pochlubit širokým výčtem cen.

2007

Banka roku 2007

Hypoteční banka již podruhé získala první místo v kategorii „Hypotéka roku“ v soutěži MasterCard Banka roku 2007. Zabodovala Hypotéka on-line. Celkově jde již o šesté ocenění odborníků v rámci této prestižní soutěže.

Zlatá koruna 2007

Hypotéka on-line získala dvě první místa v soutěži o nejlepší finanční produkty roku 2007. Jednalo se o první místo v hlavní kategorii „Novinka roku“ a první místo v kategorii „Hypotéky“.

WebTop 100 za rok 2007

Absolutním vítězem soutěže WebTop100, která hodnotí kvalitu webových prezentací firem, se v roce 2007 v konkurenci zhruba 160 webů staly internetové stránky Hypoteční banky. Tyto stránky zároveň zvítězily v oboru „Finance“.

Internet Effectiveness Awards 2007

On-line hypotéka Hypoteční banky se stala vítězem soutěže o nejefektivnější řešení IEA 2007 v kategorii „Bankovníctví a finance“.

Nejlepší produkt roku 2007

Hypoteční banka s potěšením převzala cenu od redakce časopisu Osobní finance a internetového magazínu FinExpert.cz v kategorii „Nejlepší produkt roku 2007“, kterým se stala Hypotéka on-line.



Josef Drobílek Marketingový specialista

CO JE PRO MĚ DŮLEŽITÉ: Vzhledem k tomu, že mám dvouměsíčního syna Honzíka, tak syn. A to, abych dělal práci, která mě baví.
CO MĚ BAVÍ: Rybaření, internet, což souvisí s mojí prací, protože dělám internetový marketing. A ještě spousta dalších věcí, jako například nohejbal, kulečnick, rodina, kamarádi.
CO JE PRO MĚ CHARAKTERISTICKÉ: Jsem flegmatik.
NEMÁM RÁD: Srážku s volem, narazit na takového úředníka, to je zážitek.
MOJE PRÁCE JE PRO MĚ: Koníčkem.
MOJE KRÉDO: Dobrá nálada možná navyřeší všechny problémy, ale našťve tolik lidí, že stojí za to si ji udržet.

2006

Banka roku 2006

Třetí místo patřilo Hypoteční bance v kategorii „Hypotéka roku“ v soutěži MasterCard Banka roku 2006. Porotce zaujala Hypotéka bez doložení příjmu.

2005

Banka roku 2005

Hypoteční banka získala první místo v soutěži MasterCard Banka roku 2005 v kategorii „Hypotéka roku“.

WebTop 100 za rok 2005

Webové stránky Hypoteční banky byly vyhlášeny jako nejlepší v soutěži WebTop 100 v oboru „Finance“.

Zlatá koruna 2005

Neúčelová část hypotečního úvěru, kterou poskytuje Hypoteční banka, na základě hlasování o nejlepší finanční produkty roku 2005 získala třetí místo v soutěži Zlatá koruna v kategorii „Hypotéky“.

2004

Banka roku 2004

Hypoteční banka obsadila druhé místo v kategorii „Hypotéka roku“.

2003

Banka roku 2003

V kategorii „Hypotéka roku“ byl Hypoteční úvěr 100 oceněn druhým místem.

Zlatá koruna 2003

V rámci soutěže Zlatá koruna se Hypoteční banka umístila na třetím místě v kategorii „Hypotéky a úvěry“ s hypotečním úvěrem Progres.

2002

Banka roku 2002

V kategorii „Hypotéka roku“ v soutěži MasterCard Banka roku 2002 obsadil Hypoteční úvěr Progres druhé místo.

Nejlepší produkt roku 2002

Redakce specializovaného časopisu Osobní finance udělila v kategorii „Nejinovativnější produkt pro získání peněz“ Hypotečnímu úvěru 100 titul „Nejlepší produkt roku 2002“.



Zlatá koruna 2007

Hypotéka on-line získala dvě první místa v soutěži o nejlepší finanční produkty roku 2007. Jednalo se o první místo v hlavní kategorii „Novinka roku“ a první místo v kategorii „Hypotéky“.

Soutěž Zlatá koruna oceňuje nejlepší finanční produkty na českém trhu. Od roku 2003 se jí zúčastňují všechny významné banky, pojišťovny, leasingové, investiční a další finanční společnosti.

Do 5. ročníku soutěže přihlásilo rekordních 62 finančních institucí celkem 175 produktů. V této soutěži vybírají odborníci i široká veřejnost nejlepší finanční produkty dostupné na českém trhu. 5. ročník soutěže doplnila řada zajímavých novinek. Nové byly nad rámec základních 15 produktových kategorií vyhlášeny dvě hlavní ceny – Novinka roku a Cena veřejnosti. První z nich, Novinku roku, zvolili svým hlasováním členové Finanční akademie. Nominovány mohly být pouze produkty, jež byly uvedeny na český trh v průběhu posledního roku. V 5. ročníku bylo na toto ocenění nominováno celkem 47 produktů. V druhé hlavní kategorii Cena veřejnosti rozhodovali svými hlasy o nejoblíbenějším produktu sami klienti. Hlasovalo se napříč všemi kategoriemi a na rozdíl od předchozích ročníků bylo hlasování dvoukolové. Celkem bylo zasláno 10 087 hlasů 314 různým produktům. Dvanáct produktů s největším počtem nominací postoupilo do druhého kola. Ve svém jubilejním 5. ročníku se Zlatá koruna může pochlubit nejen výrazným nárůstem počtu přihlášených produktů a řadou programových novinek, ale také získáním silného strategického partnera. Generálním partnerem soutěže se stala přední světová poradenská společnost Accenture.



Pod silným vedením

Představenstvo

stav k 31. prosinci 2007

Ing. Jan Sadil předseda představenstva a generální ředitel

Jan Sadil (*1969) je absolventem ČVUT, Fakulty stavební, obor vodní stavby a vodní hospodářství. Po ukončení vysokoškolského studia v roce 1994 absolvoval postgraduální studium technického znečistění v oboru stavebnictví a ekonomiky na ÚSI při VÚT v Brně. Dále dvousemestrální kurz peněžní ekonomie a bankovníctví na VŠE v Praze. V roce 2004 dokončil Národní certifikační program studií Corporate Governance. Profesionální dráhu zahájil Jan Sadil

v oblasti oceňování nemovitostí. Od roku 1995 pracoval v Komerční bance, naposledy na pozici ředitele odboru úvěrů pro občany. V Hypoteční bance působí od roku 2001, kdy byl jmenován členem představenstva a náměstkem generálního ředitele pro věci obchodní. Od 17. prosince 2003 je předsedou představenstva a generálním ředitelem společnosti. Jan Sadil je rovněž členem dozorčího výboru České bankovní asociace a viceprezidentem Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Ve svém volném čase se věnuje především sportu – lyžování, cyklistice, běhu a kanoistice.



Jan Sadil



Petr Hlaváč



Tomáš Brouček

Ing. Petr Hlaváč

místopředseda představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci úvěrové

Petr Hlaváč (*1965) absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor služby a cestovní ruch. Své zkušenosti postupně získal v Komerční bance (1991–1999), kde působil jako ředitel odboru úvěrů fyzickým osobám, v Bank Austria Creditanstalt Czech Republic (1999–2001) a v České spořitelně (2001–2004). V Bank Austria Creditanstalt Czech Republic spoluvytvářel hypoteční projekt Majordomus a vedl odbor Mortgage Factory. V České spořitelně se podílel na řízení mobilní prodejní sítě a naposledy řídil prodej spotřebitelských úvěrů Sporoservis. Od 17. ledna 2005 je místopředsedou představenstva a náměstkem generálního ředitele pro věci úvěrové Hypoteční banky. Petr Hlaváč se zúčastnil řady kurzů a krátkodobých stáží v zahraničních hypotečních bankách (Německo, Portugalsko). Jeho nejoblíbenějšími koníčky jsou sport (tenis, lyžování, squash a cykloturistika) a hudba (kytara a keyboard).

Mgr. Tomáš Brouček

člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci finanční

Tomáš Brouček (*1968) po ukončení studia na Karlově univerzitě (Matematicko-fyzikální fakulta, obor teoretická kybernetika, matematická informatika a teorie systémů) nastoupil v roce 1992 do Komerční banky. V ní naposledy zastával pozici ředitele odboru přímého bankovníctví. Poté působil jako konzultant v Deloitte & Touche a od roku 1999 v ČSOB, konkrétně pak od roku 2002 jako výkonný ředitel pro oblast e-bankingu, platebních karet a platebních operací. Od 1. ledna 2005 je členem představenstva a náměstkem generálního ředitele Hypoteční banky pro věci finanční. Během své profesní kariéry se zúčastnil také řady zahraničních stáží a kurzů (např. Implementation of Payment Systems Standards v rámci programu Phare – Portugalsko, Belgie a Bank Management Study, Conn School of Community Banking – USA). Mezi jeho zájmy patří sport (lyžování, potápění, cyklistika, tenis, squash, plavání, turistika), hudba, audio-video a fotografie.

Dozorčí rada

stav k 31. prosinci 2007

Philippe Moreels

člen představenstva a vrchní ředitel, ČSOB, předseda dozorčí rady

Mgr. Martin Jarolím, Ph.D.

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

Mgr. Petr Jaroš, Dr., MBA

výkonný ředitel Řízení aktiv a pasiv, ČSOB, člen dozorčí rady

Ladislav Mach

ředitel útvaru Úvěry pro Retail a standardní SME, ČSOB, člen dozorčí rady

Dipl. ek. Martin Brabenec

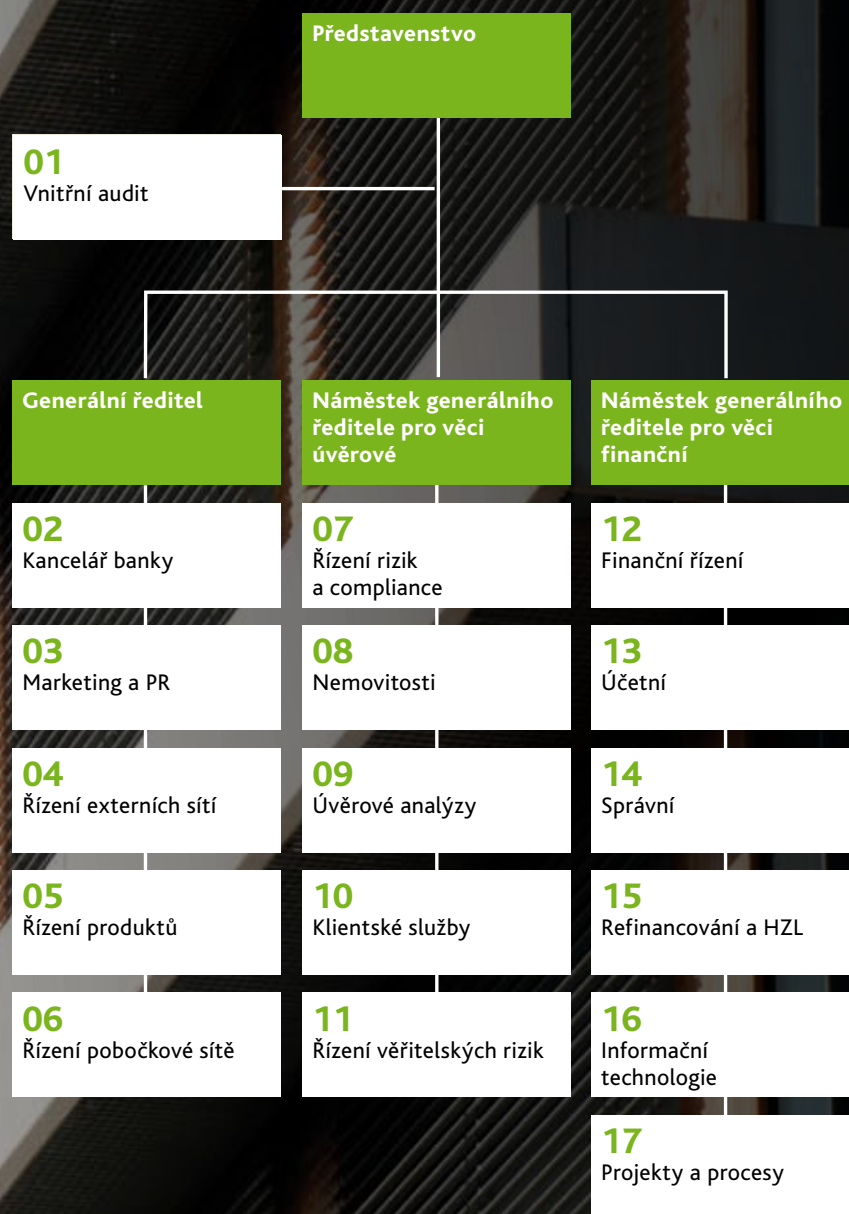
bankovní specialista, Hypoteční banka, člen dozorčí rady

Ing. Václav Moravec

marketingový specialista, Hypoteční banka, člen dozorčí rady

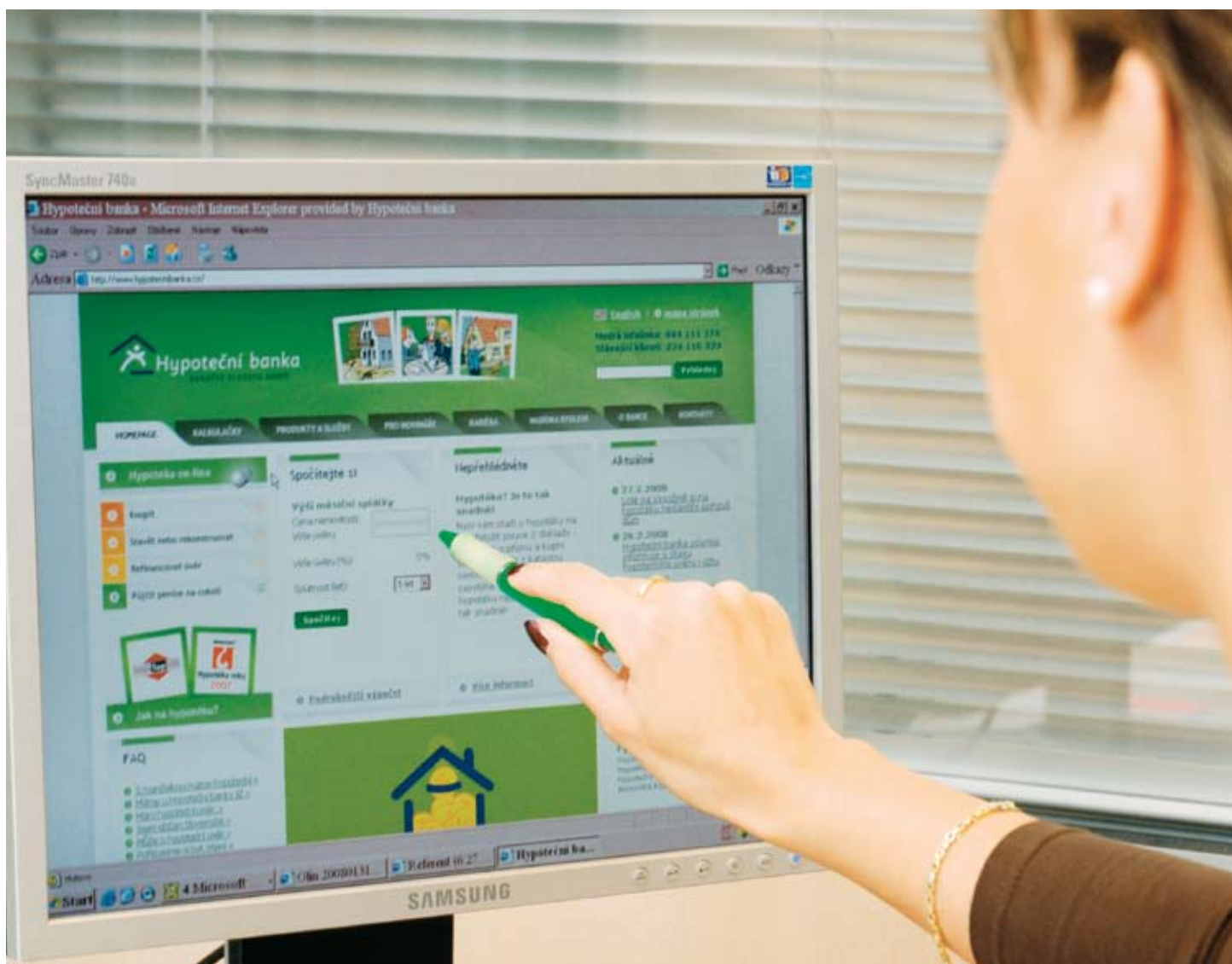
Efektivní organizační struktura

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



Organizační útvary zřizuje svým rozhodnutím představenstvo banky. Výjimku tvoří týmy, které zřizuje svým rozhodnutím generální ředitel. Organizační jednotky nemají právní subjektivitu.

Stav k 1. lednu 2008



Hypoteční trh opět láme rekordy

Loňský rok již od jara jasně ukazoval, že růst hypotečního trhu v České republice bude svižným tempem pokračovat. Dynamika růstu trhu s hypotékami v roce 2007 přesáhla 40 % – hypoteční banky tak poskytly občanům od počátku své činnosti už téměř 339 000 hypoték za necelých 470 miliard!



Z celkového množství poskytnutých hypoték bylo fyzickým osobám určeno 83 344 hypotečních úvěrů ve výši 142 mld. Kč.

Silné tempo růstu

Pojďme se projít světem čísel, která svou jasnou řečí dokumentují situaci nejlépe. Banky poskytly v České republice v roce 2007 celkem 85 757 hypotečních úvěrů ve výši 184 mld. Kč, což ve srovnání s rokem 2006 představuje nárůst o 24 % v počtu a o 31 % v objemu. Zajímavý je i nárůst u průměrné výše hypoték – ta činila 2 146 tis. Kč, což bylo o 6 % více než v předchozím roce. [1]

Z celkového množství poskytnutých hypoték bylo fyzickým osobám určeno 83 344 hypotečních úvěrů ve výši 142 mld. Kč, tedy o 24 % v počtu a v objemu dokonce o 41 % více než v předchozím roce. Právnícké subjekty a municipality se na celkovém počtu uzavřených hypoték podílely jen cca 3 % (2 413 úvěrů), na objemu však přibližně 23 % (42 mld. Kč). Ve srovnání s rokem 2006 vzrostly hypoteční úvěry podnikatelským subjektům a municipalitám o 31 % v počtu a o 5 % v objemu. Průměrná hypotéka pro fyzické osoby dosáhla výše 1 707 tis. Kč (o 210 tis. Kč více než v roce 2006). Pro právnícké osoby činila 17 409 tis. Kč (pokles o 4 399 tis. Kč) a pro municipality 9 271 tis. Kč (pokles o 1 583 tis. Kč). To ale byly také jediné poklesy, ke kterým na trhu s hypotékami došlo.

Podmínky hrály ve prospěch hypoték

Hypotéky prožívají opravdu mimořádně dobré období. Pokusme se shrnout, proč. Za rozmachem hypotečních úvěrů stojí několik faktorů. Poptávku po hypotékách podporovaly relativně nízké úrokové sazby, i když v průběhu celého roku vykazovaly rostoucí trend. Jak ukazují výzkumy [2], úrokové sazby jsou pro zájemce o hypotéku hodně důležité – většina osob, které zažádají o hypoteční úvěr, je považuje dokonce za hlavní kritérium při výběru banky. V prosinci byly poskytovány na trhu hypoteční úvěry za průměrnou úrokovou sazbu podle Fincentrum Hypoindexu ve výši 5,34 %, přičemž ve stejném období roku 2006 za 4,38 % [3].

Těžko by si lidé brali hypotéky, kdyby nebylo na co. Naštěstí je. A tak dalším faktorem, který stojí za rozvojem hypotečních úvěrů, byla v loňském roce dostatečná nabídka kvalitních nemovitostí, a to především developerských projektů. Pochopitelně nesmíme zapomenout na výrazný růst české ekonomiky, stále se zvyšující životní úroveň a s tím související rostoucí průměrnou mzdu. Výsledkem těchto pozitivních zpráv je, že lidé měli zájem o investice do vlastního bydlení a nebáli se zadlužit na dlouhou dobu. A protože lidé jsou v zásadě

prozíraví a naučili se uvažovat ekonomicky, zájem o hypotéky byl bezpochyby dán i plánovaným zvýšením DPH na stavební práce a vyšším DPH u nových bytů od ledna 2008. Nikdo nechce vydávat peníze zbytečně. Také samotné banky přispěly k rozvoji hypotečního trhu tím, že připravily pro své klienty řadu zajímavých novinek. V neposlední řadě hrál významnou roli také demografický vývoj – silné ročníky lidí narozených v sedmdesátých letech zakládaly rodiny a požívaly si bydlení.

Konkurenceschopné prostředí

Na českém hypotečním trhu působí řada společností, přičemž hlavní roli zde hrají tři banky – Česká spořitelna, Hypoteční banka a Komerční banka. Tyto tři nejsilnější instituce v loňském roce půjčily občanům hypoteční úvěry v objemu 108,5 mld. Kč, což je 76 % trhu. Z hlediska objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v roce 2007 ovládá 30 % českého hypotečního trhu Česká spořitelna, 27 % Hypoteční banka, 20 % Komerční banka a zbývajících 23 % ostatní banky. Pro srovnání: v roce 2006 činil podíl České spořitelny 35 %, Hypoteční banky 24 % a Komerční banky 20 %. Hypoteční banka tedy meziročně zlepšila své postavení na trhu a upevnila si na něm druhé místo. [1]

Celkem na konci roku 2007 poskytovalo hypotéky 17 finančních ústavů. V poslední době se stále častěji objevuje strategie multibrandingu, kdy hypoteční úvěry pod značkou určitých firem poskytuje jedna silná instituce. Děje se tak také u Hypoteční banky, která poskytuje hypoteční úvěry pod značkou ČSOB, Poštovní spořitelny a Citibank. Hypoteční banka nicméně zůstává věřitelem klienta, a to znamená, že provádí správu a metodický vývoj produktů, které spadají do jejich obchodních a finančních výsledků.

Menší státní podpora

Samozřejmě nic není jen zalito sluncem, v každé oblasti podnikání se objevují i faktory, které lehce komplikují situaci. Co se týče bydlení, zatímco v posledních letech se stát snažil podpořit několika různými způsoby, v současné době se situace pomalu obrací. Když se podíváme do historie poskytování hypotečních úvěrů, v počátcích dosahovaly úrokové sazby dokonce dvouciferných čísel. Z tohoto důvodu stát v polovině devadesátých let minulého století nabídl všem, kteří využívali hypotéky na bydlení, možnost si tyto vysoké úroky snížit. Nyní však průměrné úrokové sazby dosahují jednociferných čísel, a tak se státní finanční podpora začíná pomalu, ale jistě omezovat.



Jindřich Thon

Ředitel odboru Finanční řízení

CO JE PRO MĚ DŮLEŽITÉ: Rodina, harmonie, pohoda.

CO MĚ BAVÍ: Moje práce, moje rodina, rocková muzika, sci-fi, lezení, cestování.

CO JE PRO MĚ CHARAKTERISTICKÉ: Dobrá nálada a optimismus.

NEMÁM RÁD: Chleba se sádlem, rutinu a nerad se hádám.

MOJE PRÁCE JE PRO MĚ: Do určité míry seberealizace, protože je hodně kreativní a to mě baví. Jsem u zdroje informací, v centru dění, podílím se na rozhodování a tudíž mohu ovlivnit chod celé banky. A v neposlední řadě je pro mě samozřejmě zdrojem obživy.

MOJE KRÉDO: Nač sundávat kalhoty již teď, když brod je ještě daleko.

V současné době je možné uplatnit odpočty zaplacených úroků z úvěrů poskytnutých na financování bydlení od základu daně z příjmů až do výše 300 000 Kč ročně. V roce 2004 totiž přestala být poskytována státní finanční podpora hypotečního úvěrování na nové bydlení (dle nařízení vlády č. 244/1995 Sb.). Podpora hypotečních úvěrů na pořízení staršího bydlení osobám mladším 36 let (dle nařízení vlády č. 249/2002 Sb.) kvůli nízkým úrokovým sazbám klesla v roce 2005 z jednoho procentního bodu na nulu, což zůstalo platné i v roce 2006 a 2007. Od roku 2002 až do roku 2006 připravila vláda tři speciální úvěry se zvýhodněnými podmínkami pro mladé, které poskytoval Státní fond rozvoje bydlení. Všechny úvěry byly určeny pro osoby mladší 36 let a každý byl vytyčen pro jiný účel. Tyto úvěry byly poskytovány s výhodnými podmínkami, především co se týče výše úroků. V rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení na rok 2008 schváleném Poslaneckou sněmovnou v prosinci 2007 však nejsou pro tuto formu podpory určeny finanční prostředky.

Od roku 2008 dochází ke změnám v oblasti daní z příjmů, které souvisí s hypotečními zástavními listy (HZL). Do té doby byly úrokové výnosy z HZL osvobozeny od daně z příjmů. U HZL emitovaných po 1. lednu 2008 bude z nich plynoucí úrokový výnos zdaněn srážkovou daní.

Jak se rozvíjel evropský trh?

Hypoteční úvěry jsou pro obyvatele vyspělých evropských zemí nejčastější formou financování vlastního bydlení. V Evropské unii v roce 2006 činil podíl zadluženosti hypotékami na bydlení na hrubém domácím produktu (HDP) 49,4 %, což je v přepočtu na jednoho obyvatele 11 600 eur. V České republice dosahoval objem těchto hypoték 7,1 % HDP a dluh na jednoho obyvatele představoval pouze 780 eur. Ale už máme nakročeno mezi vyspělé státy Evropy i v tomto směru. I když ve státech, které přistoupily k Evropské unii v posledních pěti letech, je zadluženost hypotékami vůči HDP a na jednoho obyvatele nižší, meziroční nárůst zadluženosti je ve srovnání se skupinou států, které jsou členy EU již delší dobu, obvykle vyšší. Hypoteční trh ve státech střední a východní Evropy je charakterizován vysokou dynamikou rozvoje. Nejvyšší meziroční nárůst zadluženosti v roce 2006 ze států Evropské unie mělo Irsko a pobaltské státy Lotyšsko a Estonsko [4].

Není divu, máme z čeho vybírat. Nabídka hypotečních úvěrů v České republice je svou šíří i kvalitou již delší dobu srovnatelná se západní Evropou. V roce 2007 banky nabídly řadu nových produktů a služeb, které pře-

Vývoj poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR

Rok	Fyzické osoby				Právnícké osoby (podnikatelské subjekty a municipality)				Celkem			
	V daném roce		Kumulativně ke konci roku		V daném roce		Kumulativně ke konci roku		V daném roce		Kumulativně ke konci roku	
	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)
1995	—	—	—	—	—	—	—	—	1 260	1 250	1 260	1 250
1996	5 676	4 422	5 676	4 422	512	4 666	512	4 666	4 928	7 838	6 188	9 088
1997	3 362	3 622	9 038	8 044	685	5 625	1 197	10 291	4 092	9 247	10 280	18 335
1998	4 639	4 879	13 677	12 923	394	6 108	1 591	16 399	4 988	10 987	15 268	29 322
1999	6 103	5 657	19 780	18 580	311	5 265	1 902	21 664	6 414	10 922	21 682	40 244
2000	9 780	10 383	29 560	28 963	448	7 797	2 350	29 461	10 228	18 180	31 910	58 424
2001	14 250	14 728	43 810	43 691	587	10 082	2 937	39 543	14 837	24 810	46 747	83 234
2002	21 002	22 533	64 812	66 224	543	7 778	3 480	47 321	21 545	30 311	68 292	113 545
2003	31 478	36 212	96 290	102 436	687	11 384	4 167	58 705	32 165	47 597	100 457	161 142
2004	40 985	51 959	137 275	154 396	830	16 167	4 997	74 872	41 815	68 126	142 272	229 268
2005	51 026	72 068	188 301	226 464	1 362	26 252	6 359	101 124	52 388	98 320	194 660	327 588
2006	67 344	100 840	255 645	327 304	1 845	39 820	8 204	140 944	69 189	140 660	263 849	468 248
2007	83 344	142 289	338 989	469 593	2 413	41 764	10 617	182 708	85 757	184 053	349 606	652 301

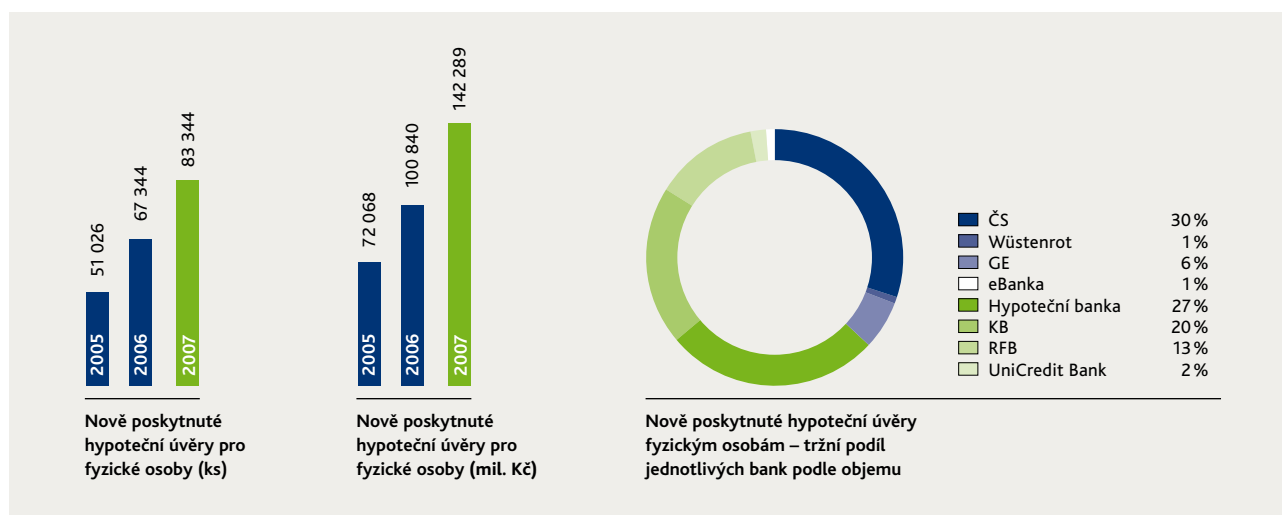
Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

devším zrychlily a usnadnily vyřízení a získání hypotečního úvěru. Pro ty, které neteší papírování a obíhání úřadů, je určitě báječnou zprávou, že počet dokladů potřebných k vyřízení hypotéky se za posledních deset let snížil na pětinu! Zájemcům o koupi bytu nyní stačí přinést do banky pouze dva dokumenty. K posledním novinkám, které banky v roce

2007 nabídly, patřil například dálkový přístup do katastru nemovitostí, třicetiletá fixace úrokové sazby, Hypotéka on-line nebo expresní ocenění bytu zdarma. Slouží nám ke cti, že Hypoteční banka byla v uvádění těchto novinek na trh jednou z neaktivnějších bank na českém trhu.

Použité zdroje informací:

- [1] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
- [2] Factum Invenio
- [3] Fincentrum
- [4] European Mortgage Federation



Nově poskytnuté hypoteční úvěry v roce 2007 podle jednotlivých bank

Banka	Fyzické osoby				Podnikatelské subjekty			
	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Tržní podíl v počtu (%)	Tržní podíl v objemu (%)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Tržní podíl v počtu (%)	Tržní podíl v objemu (%)
Česká spořitelna, a.s.	24 509	42 175	29	30	2 023	28 792	85	69
eBanka, a. s.	453	812	1	1	0	0	0	0
GE Money Bank, a.s.	5 579	8 924	7	6	0	0	0	0
Hypoteční banka, a.s.	21 828	38 098	26	27	4	1 811	0	4
Komerční banka, a.s.	18 005	28 222	22	20	97	413	4	1
Raiffeisenbank, a.s.	10 138	18 637	12	13	0	0	0	0
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	1 410	3 444	2	2	257	10 459	11	25
Wüstenrot hypoteční banka, a.s.	1 422	1 976	2	1	2	11	0	0
Celkem	83 344	142 289	–	–	2 383	41 486	–	–

Banka	Municipality				Celkem			
	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Tržní podíl v počtu (%)	Tržní podíl v objemu (%)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Tržní podíl v počtu (%)	Tržní podíl v objemu (%)
Česká spořitelna, a.s.	30	278	100	100	26 562	71 245	31	39
eBanka, a. s.	0	0	0	0	453	812	1	0
GE Money Bank, a.s.	0	0	0	0	5 579	8 924	7	5
Hypoteční banka, a.s.	0	0	0	0	21 832	39 909	25	22
Komerční banka, a.s.	0	0	0	0	18 102	28 636	21	16
Raiffeisenbank, a.s.	0	0	0	0	10 138	18 637	12	10
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	0	0	0	0	1 667	13 903	2	8
Wüstenrot hypoteční banka, a.s.	0	0	0	0	1 424	1 986	2	1
Celkem	30	278	–	–	85 757	184 053	–	–

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR



Hypoteční hity

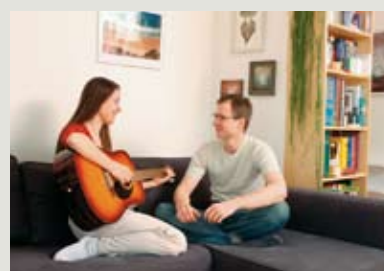
Tak jako kreslený kytarista z reklamní kampaně Hypoteční banky umí zabrnkat celou škálu tónů, zvládne Hypoteční banka poskytnout klientům na míru širokou řadu produktů a služeb. Během celého loňského roku pokračovala banka v trendu zjednodušování a zrychlování svých služeb.

Již více než rok se specializuje především na poskytování hypotečních úvěrů občanům. Do roku 2007 vstupovala jako moderní a úzce specializovaná banka se zvučným jménem, která pomáhá lidem zlepšit jejich bydlení.

Nejlepší hity roku 2007

Hypoteční banka stále myslí na své zákazníky, a tak v roce 2007 přišla na trh s řadou novinek, které rozšířily možnosti využití hypotéky a zpřístupnily ji tak širšímu okruhu klientů. Co určitě potěší každého žadatele o hypoteční úvěr, je zjednodušení a zrychlení procesu jeho vyřízení. Od března 2007 mohou klienti Hypoteční banky vyplnit žádost o úvěr z pohodlí svého domova

po internetu prostřednictvím Hypotéky on-line. Další významnou inovací bylo zavedení fixace úrokové sazby na 20, 25 a 30 let. Během roku 2007 Hypoteční banka několikrát potěšila své klienty, když jim nabídla Hypotéku bez poplatku, což pro ně znamenalo úsporu až 25 000 Kč na poplatku za zpracování hypotečního úvěru. A to není všechno – do hitparády dalších novinek, které zjednodušily a zrychlily proces vyřízení úvěru, se zařadily také zavedení bezplatné informační služby prostřednictvím e-mailu nebo zprávy SMS, stejně tak dálkový přístup do katastru nemovitostí a expresní ocenění bytu. Poslední významnou novinku Hypoteční banky v roce 2007 bylo zavedení možnosti čerpání hypotečního úvěru bez dokládání faktur.



Roman Binder s přítelkyní Lenkou

Když jsme sháněli byt, měli jsme problém si z nabízených možností vybrat. Pak jsme narazili na byt 2+kk, který prodávala městská část Praha 3 a který se nám zalíbil na první pohled. Začali jsme shánět hypotéku a já jsem samozřejmě nejdříve oslovil svoji banku. Ale ukázalo se, že mi hypotéku nedají, protože prodávajícím bylo město, a to ze zákona nemůže ručit svým majetkem. Začal jsem zjišťovat další možnosti. Hypoteční banka byla jedna z těch, které nám vyšly vstříc, a navíc nabídla nejlepší podmínky, byť jsme na uzavření smlouvy spěchali. Bytček už máme, bydlí se nám tam krásně, i když bylo nutné provést hodně úprav. Ale při zařizování hypotéky jsme s tím počítali, takže nám zbyly peníze nejen na úpravy v bytě, ale i na jeho vybavení. Všechno jsme zvládli během loňského podzimu. Velkou předností bytu jsou dvě velké terasy, tak teď jen čekáme na super počasí, aby-chom si mohli začít „druhé půlky bytu“ užívat.

Nejlepší produkt roku 2007



Hypoteční banka převzala cenu od redakce časopisu Osobní finance a internetového magazínu FinExpert.cz v kategorii „Nejlepší produkt roku 2007“, kterým se stala Hypotéka on-line.

Odborníci z redakcí vydavatelství Computer Press, stejně jako každý rok, testovali produkty a služby desítek společností, aby vybrali ty, které si zaslouží ocenění Nejlepší produkt roku 2007. Umístit se mohly takové produkty, které vynikají nad konkurencí a přinášejí zásadní inovace ve svém oboru. Každá z jedenácti redakcí ocenila tři společnosti a jejich produkty, které považuje za výjimečné. Hypoteční banka s Hypotékou on-line byla oceněna redakcí časopisu Osobní finance a internetovým magazínem FinExpert.cz.

Produkty a služby Hypoteční banky

Hypoteční banka poskytuje hypoteční úvěry v souladu se zákonem o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který definuje hypoteční úvěr jako „úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.“

Produkty

Hypoteční úvěr – dlouhodobý účelový úvěr na investici do nemovitosti.

Hypotéka on-line – hypotéka „přes internet“, je velice jednoduchá a intuitivní. Při modelování vlastní hypotéky může klient



libovolně měnit parametry (cena nemovitosti, částka, kterou chce půjčit, délka splatnosti úvěru a fixace úrokové sazby), až dosáhne na takovou splátku, která mu bude vyhovovat. V dalších krocích se klient dozví některé další užitečné informace, a pokud bude chtít, může odeslat do banky nezávaznou objednávku a sjednat si schůzku s hypotečním poradcem. Hypotéku tak může získat rychleji a za výhodnějších podmínek.

Kombinované produkty – hypoteční úvěry kombinované s životním kapitálovým pojištěním nebo se stavebním spořením.

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

Předhypoteční úvěr – slouží k financování nemovitostí, které jsou obecně financovatelné hypotečním úvěrem, ale dočasně není



možné vložit na nemovitost zástavní právo.

Hypoteční úvěr pro cizince – účelový úvěr na investici do nemovitosti, kdy žadatelem o úvěr je cizinec, který dle devizového zákona může nabývat nemovitost k bydlení jen formou založení právnické osoby, jejímž jediným předmětem činnosti je správa a údržba nemovitostí, popř. pronájem nemovitosti.

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

Volitelné parametry hypotečního úvěru

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

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

Hypotéka na družstevní bydlení – účelový úvěr na koupi družstevního podílu, nebo rekonstrukci družstevního bytu. Předmětem zajištění musí být vždy jiná nemovitost než objekt úvěru.

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

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

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

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

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

Služby

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

Potvrzení bonity – na základě poskytnutých údajů vystaví banka žadateli potvrzení, že má dostatečné příjmy pro poskytnutí hypotéky.

Hypotéka pro mladé – kombinuje státem poskytovaný úvěr od Státního fondu rozvoje bydlení pro mladé a hypoteční úvěr.



Stanislav Obešlo

Ředitel odboru Řízení externích sítí

CO JE PRO MĚ DŮLEŽITÉ: Rodina – mám dvě děti, dobří kamarádi a nemohl bych být bez sportu. CO MĚ BAVÍ: Kolektivní sporty. Nemám rád sporty „indivindy“, s výjimkou tenisu, a tam mám taky raději čtyřhru. Baví mě historické knížky, přesněji literaturu faktu a také sci-fi. Věnuji se dceři, která začala hrát basketbal. Jezdím s ní na tréninky a na zápasy.

CO JE PRO MĚ CHARAKTERISTICKÉ: Snažím se kolem sebe šířit dobrou náladu.

NEMÁM RÁD: Neupřímnost a taky když se věci dělají jenom pro formu, nikoliv pro obsah. Když postrádají smysl.

MOJE PRÁCE JE PRO MĚ: Možnost se naučit nové věci. Setkávám se při ní se spoustou lidí a mám tak možnost poznat rozdílné přístupy k řešení problémů i různé firemní kultury.

MOJE KRÉDO: Když někdo chce být nejlepší, musí se obklopit nejlepšími.

Novinky pod značkou Hypoteční banky

Dálkový přístup do katastru nemovitostí a expresní ocenění bytu

Zavedení fixace na 20, 25 a 30 let

Možnost čerpání hypotečního úvěru bez dokládání faktur

Hypotéka on-line

Novinky pod značkou ČSOB

ČSOB Hypotéka s garantovanou výší splátky

Pojištění schopnosti splácet i pro případ pracovní neschopnosti či ztráty zaměstnání

Možnost prodloužení doby splácení hypotéky až na 40 let

Hypotéku lze splácet až do 70 let věku

Novinky pod značkou Poštovní spořitelny

Rozšíření účelů hypoték: na družstevní bydlení a na výstavbu či rekonstrukci

Akceptuje historii účtu vedeného u ČSOB – klient nemusí dokládat příjem

Zavedení neúčelové části u účelové hypotéky

Zavedení cenových map – expresní ocenění bytu

Nabídka předschválených hypoték klientům Poštovní spořitelny

Nabídka neživotního pojištění – zvýhodnění klientů, kteří si pojistí nemovitost a domácnost u ČSOB Pojišťovny

Prodloužení věku žadatelů až na 70 let v době splatnosti

Možnost prodloužení doby splatnosti až na 40 let u vybraných typů hypoték

Snížení minimálního úvěrového limitu u účelové hypotéky z 300 tis. Kč na 200 tis. Kč

Změna (zjednodušení a urychlení) procesu aktualizace úrokových sazeb na obchodních místech

Novinky pod značkou Citibank

Dálkový přístup do katastru nemovitostí a expresní ocenění bytu

Zavedení fixace na 20, 25 a 30 let

Možnost čerpání hypotečního úvěru bez dokládání faktur

Změny ve struktuře sazebníku

Během roku 2007 Hypoteční banka změnila sazebník, a to zejména v souvislosti se zavedením nových produktů či služeb.

Hypoteční produkty a služby připravuje Hypoteční banka pro mateřskou ČSOB, dále ve spolupráci se Citibank a od jara 2006 také pro Poštovní spořitelnu.



Banka roku 2007

Hypoteční banka již podruhé získala první místo v kategorii „Hypotéka roku“ v soutěži MasterCard Banka roku 2007. Zabodovala Hypotéka on-line.

Cílem MasterCard Banka roku 2007 je ocenění služeb a produktů bank působících v České republice. Za základní kritérium se považuje zaměření bank na drobnou klientelu. MasterCard Banka roku 2007 se vyhlašuje v deseti kategoriích, z čehož se čtyři považují za hlavní: Banka roku, Nejdůvěryhodnější banka roku, Nejdynamičtější banka roku a Bankér roku. Ve všech těchto kategoriích je jednotná nominační listina. V dalších šesti kategoriích (Hypotéka roku, Stavební spořitelna roku, Penzijní fond roku, Účet roku, Pojišťovna roku a Životní pojištění roku) se oceňují nejatraktivnější bankovní a pojišťovací produkty. O vítězích osmi z deseti kategorií rozhoduje odborná porota. Hlasování probíhá korespondenční formou pod notářským dohledem stejně jako zpracování výsledků. Porota je složena z přibližně 50 členů – odborníků z finanční oblasti, sféry bankovníctví, státní správy, akademické a politické sféry a v neposlední řadě i zástupců předních korporací v České republice. Žádný z porotců není zaměstnán v hodnocených institucích či jinak zainteresován na výsledcích této soutěže. V kategorii Bankér roku hlasují vrcholní představitelé nominovaných bank. Kategorie Nejdůvěryhodnější banka roku 2007 je tradičně jedinou kategorií, ve které hlasuje široká veřejnost. Kdokoliv může hlasovat zasláním SMS zprávy nebo přes webovou stránku www.bankaroku.cz.



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

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

Odhad nemovitosti – odhad ceny nemovitosti určené pro zajištění úvěru.

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

Produkty a služby ve spolupráci s partnery

Hypoteční banka zastává víceznačkovou strategii (tzv. multibranding). To znamená, že nabízí hypoteční úvěry nejen pod svou značkou a ve své obchodní síti, ale spolupracuje také s několika dalšími partnery. Hypoteční produkty a služby připravuje pro mateřskou ČSOB, dále ve spolupráci se Citibank a od jara 2006 také pro Poštovní spořitelnu. Hypoteční banka je věřitelem hypoték poskytnutých prostřednictvím obchodních sítí těchto tří bank a úvěry jsou vedeny v účetnictví Hypoteční banky. V tomto roce se počet partnerů rozšíří, a to o Českou pojišťovnu a ING Životní pojišťovnu.

Hypotéka s pojištěním!

Hypoteční banka nyní nabízí pojištění úvěru pro případ nepříznivých životních událostí.



modrá infolinka: 844 111 174, www.hypotecnibanka.cz



ČSOB

Hypotéka

Hypotéka 2 v 1

Hypotéka bez dokládání příjmů

Hypotéka na družstevní bydlení

Hypotéka s garantovanou výší splátky
(od března 2006)

Americká hypotéka

Předhypoteční úvěr

POŠTOVNÍ SPOŘITELNAÚčelový hypoteční úvěr – Hypoteční úvěr
do 70 % hodnoty nemovitostiÚčelový hypoteční úvěr – Hypoteční úvěr
do 85 % hodnoty nemovitostiÚčelový hypoteční úvěr – Hypoteční úvěr
do 100 % hodnoty nemovitostiNeúčelový hypoteční úvěr (Americká
hypotéka)Účelový hypoteční úvěr – HUF bez dokládání
příjmu**CITIBANK**Účelový hypoteční úvěr – Hypoteční úvěr
do 70 % hodnoty nemovitostiÚčelový hypoteční úvěr – Hypoteční úvěr
do 85 % hodnoty nemovitostiÚčelový hypoteční úvěr – Hypoteční úvěr
do 100 % hodnoty nemovitosti

Neúčelová část hypotečního úvěru

Hypotéka bez doložení příjmů

Neúčelový hypoteční úvěr (Americká
hypotéka)

Předhypoteční úvěr

**Bohdan Suchánek**

Když jsme hledali nové bydlení v lokalitě Prahy 5, v nabídce byly byty buď příliš malé, nebo zase moc velké, nebo jinak nevyhovující. Nakonec jsme to vyřešili spojením dvou bytů. Sice s tím bylo hodně starostí navíc, ale odměnou je pro nás byt o ideální velikosti a dispozici podle našich potřeb. Budeme bydlet v přízemí, okna máme na 3 světové strany, takže budeme mít sluníčko po celý den. Kromě terasy a balkonu budeme mít i malou předzahrádku, což ocení především naše dvě malé zahradičky a pes. Byt jsme samozřejmě financovali hypotékou, ale ještě nebydlíme. Původně jsme se měli stěhovat v březnu, potom v dubnu. Teď to vypadá na květen, takže patrně necháme dcery dochodit školku na Žižkově a přestěhujeme se počátkem prázdnin. V tuto chvíli je stavba hotová a zkolaudována, probíhají venkovní úpravy a interiérové dodělávky. U nás zbývá položení podlah, nejsou osazeny dveře a navíc se objevily komplikace s obklady v koupelnách. Moc se těšíme, už aby to bylo.





Radomíra Papoušková

Ředitelka odboru Řízení produktů

CO JE PRO MĚ DŮLEŽITÉ: Mít kolem sebe lidi, u kterých se setkává velkorysost se skromností a vtíp s inteligencí.

CO MĚ BAVÍ: Život.

CO JE PRO MĚ CHARAKTERISTICKÉ: Úsměv.

NEMÁM RÁDA: Červenou řepu.

MOJE PRÁCE JE PRO MĚ: Způsob obživy, který mě baví.

MOJE KRÉDO: Žádné krédo nemám, ale je mi blízký názor, že život není nikdy dost dlouhý na to, abychom čas trávili malichernými půtkami, a taky že žádný strom neroste do nebe.

Výzkum a inovace

Kdo chvíli stál, už stojí opodál. I když zní toto heslo poněkud „budovatelsky“, přesto platí. Trh vyžaduje stálý přísun novinek. Hypoteční banka jako jednička na trhu je samozřejmě současně inovátorem – vyvíjí nové produkty, rozšiřuje volitelné parametry hypotéky a také rozsah doplňkových služeb a procesů. Zná své klienty a tak ví, že oceňují zejména profesionální služby, vstřícný přístup a rychlé a snadné vyřízení hypotéky. Proto banka průběžně sleduje vývoj trhu, podmínky upravující její podnikání a požadavky klientů. Během celého roku probíhají školení jednotlivých pracovníků banky, které zajišťuje útvar metodiky nebo externí školitelé. Desetkrát do roka se konají průzkumy kvality a dvakrát do roka ve spolupráci s externí agenturou probíhají mystery výzkumy (shopping, mailing a calling). Na základě informací o situaci a vývoji trhu, marketingových průzkumů a jejich následných analýz banka připravuje svou obchodní strategii. Ta zahrnuje uvedení nových produktů a služeb na trh včetně využití multibrandu a cross-sellingu (křížového prodeje), i definici obchodní politiky. Když se tohle všechno

vhodně skloubí a když se to umí – což je rozhodně případ Hypoteční banky – výsledkem je nejen posílení konkurenceschopnosti a stávajícího postavení na trhu a požadovaná rentabilita, ale také naplnění poslání, k němuž se Hypoteční banka hlásí.

Distribuce produktů a služeb

Produkty a služby Hypoteční banky nabízejí po celé České republice pobočky, hypoteční kanceláře, poradenská místa a externí hypoteční poradci. Pobočky se nacházejí ve 13 městech (Praha, Hradec Králové, Liberec, Teplice, Karlovy Vary, Plzeň, České Budějovice, Jihlava, Pardubice, Brno, Zlín, Olomouc a Ostrava) a hypoteční kanceláře na 16 místech České republiky. Externí distribuční síť je tvořena poradenskými místy, (ta jsou provozována licencovanými externími poradci), a dalšími více než 3 000 externími hypotečními poradci z řad fyzických i právnických osob. Paralelně působí pobočková síť ČSOB, pobočková síť Citibank a vybraná obchodní místa Poštovní spořitelny.



Barbora a Václav Kokoškovi

Náš původní dům byl pro dva lidi příliš velký, proto jsme se rozhodli pro menší. Protože jsme měli specifické nároky, jako například výhled z kuchyně, žádné schodiště, prostorná zahrada, veranda atd., nezbylo nám, než si nový dům postavit. Stavba proběhla dle našich předpokladů a bydlí se nám tu velice dobře. Mimo jiné i proto, že tu máme často některou z našich vnuček. Financování hypotékou proběhlo rovněž podle našich představ. A protože jsme si půjčovali pouze malou část z celkové ceny nového domu, těšíme se, že již brzy budeme mít hypotéku splacenou.

Hypotéka na byt? 2 doklady stačí!



Potřebujete jen potvrzení o příjmu a kupní smlouvu.
Výpis z katastru a ocenění bytu zajistíme zdarma.

Kontaktujte nás

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







Hypoteční zástavní listy: první volba pro investici

Hypoteční zástavní listy (dále jen HZL) jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný úrokový výnos jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů. Ty jsou jištěny prostřednictvím zástavního práva reálně existující hodnotou nemovitostí. Jedná se o cenné papíry, které jsou vhodné pro velké i malé investory.

K 31. 12. 2007 bylo prvních devět emisí, 18. emise a část 24. emise HZL v souladu s emisními podmínkami řádně splaceno a čtyři emise (15, 32, 35 a 36) byly v souladu s emisními podmínkami zrušeny předčasně. Emise HZL 9–10, 12–14, 16–21, 25 a 30, 31, 33, 34, 37–38, 41, 47, 52–53 a 56–57 jsou zaknihované, kótované cenné papíry a znějí na doručitele. Jsou obchodovány na oficiálním volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., a kromě HZL 41, 47, 52, 53, 56 a 57 také v RM – Systému.

Emise HZL 11, 22–24, 26–29, 39–40, 43–46, 48–51, 54–55 a 58–62 jsou listinné, nekótované cenné papíry a znějí na doručitele. Emise HZL 9–21 (včetně nekótovaných) byly vydány v rámci prvního dluhopisového programu Hypoteční banky, který 19. března 2002 schválila Komise pro cenné papíry svým

rozhodnutím č.j. 45/N/468/2002/1. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí třicet miliard korun. Doba trvání dluhopisového programu je deset let. Splatnost jakékoli emise vydané v rámci dluhopisového programu je nejvýše deset let.

Emise HZL 22–62 byly vydány v rámci druhého dluhopisového programu Hypoteční banky, který 9. května 2005 schválila Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím č.j. 45/N/36/2005/1. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí sto miliard korun. Doba trvání dluhopisového programu je třicet let.



Martin Brabenec s rodinou

Hypotéky mám dokonce dvě. Když jsme s manželkou spolu začínali bydlet, privatizovali jsme obecní garsoniér. Na tu byla naše první hypotéka od Hypoteční banky. Protože jsme plánovali rodinu a v garsonce by nám bylo těsno, po čtyřech letech jsme si vzali novou hypotéku na byt 3 + kk v Letňanech. Je součástí developerského projektu Nový Prosek společnosti Skanska. Zejména s druhou hypotékou to bylo velmi snadné, protože skoro veškerá administrativa byla provázána s projektem. Banka komunikuje s developerem a prakticky všechny dokumenty vyřídí s ním, stejně je to v komunikaci s katastrem i s čerpáním úvěru. V novém bytě jsme už čtyři roky a až se nám podaří hypotéku částečně splatit, plánujeme její navýšení a rekonstrukci rekreační chalupy.

Emise hypotečních zástavních listů vydaných Hypoteční bankou v roce 2007

k 31. prosinci 2007

Číslo emise	ISIN	Objem emise v mil. Kč	Kupón	Datum emise	Datum splatnosti	Pozn.
HZL 37	CZ0002000961	2 000	4,25 %	21. 2. 2007	21. 2. 2010	
HZL 38	CZ0002000979	1 000	4,65 %	22. 3. 2007	22. 3. 2012	
HZL 39	CZ0002000987	1 800	Swap 5Y + 1,5 %	26. 4. 2007	26. 4. 2017	
HZL 40	CZ0002001001	2 000	Swap 3Y + 1 %	16. 5. 2007	16. 5. 2037	
HZL 41	CZ0002001019	1 000	4,90 %	24. 5. 2007	24. 5. 2012	
HZL 42	CZ0002001076	1 000	Swap 4Y + 1,5 %	13. 6. 2007	13. 6. 2035	
HZL 43	CZ0002001092	2 500	Swap 3Y + 1,5 %	21. 6. 2007	21. 6. 2037	
HZL 44	CZ0002001100	2 000	Swap 3Y + 1,5 %	24. 7. 2007	24. 7. 2037	
HZL 45	CZ0002001118	1 500	Swap 3Y + 1,4 %	9. 8. 2007	9. 8. 2037	
HZL 46	CZ0002001167	2 000	Swap 3Y + 1,4 %	23. 8. 2007	23. 8. 2037	
HZL 47	CZ0002001183	2 000	Swap 5Y + 2 %	13. 9. 2007	13. 9. 2037	
HZL 48	CZ0002001217	1 500	Swap 3Y + 1,4 %	27. 9. 2007	27. 9. 2037	
HZL 49	CZ0002001233	500	6,30 %	11. 10. 2007	11. 10. 2027	
HZL 50	CZ0002001241	500	6,20 %	11. 10. 2007	11. 10. 2022	
HZL 51	CZ0002001258	500	Swap 10Y + 1,4 %	11. 10. 2007	11. 10. 2037	
HZL 52	CZ0002001266	2 000	Swap 3Y + 2 %	25. 10. 2007	25. 10. 2037	
HZL 53	CZ0002001308	1 500	Swap 5Y + 2 %	15. 11. 2007	15. 11. 2037	
HZL 54	CZ0002001621	2 000	Swap 3Y + 1,4 %	22. 11. 2007	22. 11. 2037	
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	

vydáno v rámci 2. díl. programu

*) k 31. 12. 2007 byla vydána pouze část emise v objemu 500 mil. Kč

**) k 31. 12. 2007 byla vydána pouze část emise v objemu 1 500 mil. Kč

***) k 31. 12. 2007 byla vydána pouze část emise v objemu 100 mil. Kč

Přehled krytí závazků z HZL

k 31. prosinci 2007

	mil. Kč
Krytí celkem	77 480
Řádné krytí (pohledávkami po ocenění)	77 480

Řádné krytí emisí HZL

k 31. prosinci 2007

Počet úvěrových smluv na HÚ k řádnému krytí HZL (ks)	73 541
Zástavní hodnota zastavených nemovitostí (mil. Kč)	158 289
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – jistina (mil. Kč)	77 434
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – příslušenství (mil. Kč)	103
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – jistina (mil. Kč)	77 369
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – příslušenství (mil. Kč)	111

Vysvětlivky: HÚ – hypoteční úvěry



Marek Krejčí

ředitel odboru HZL a refinancování

CO JE PRO MĚ DŮLEŽITÉ: Zdraví, rodina, zajímavá práce a k tomu nějaká zábava.

CO MĚ BAVÍ: Zajímavé věci – například svoji práci považuji za zajímavou, sport obecně, ten mě baví hodně, a jsem rád s rodinou a s přáteli, se zajímavými lidmi.

CO JE PRO MĚ CHARAKTERISTICKÉ: Když už něco dělám, mělo by mě to bavit. A když už mě to nebaví, snažím se to aspoň dělat dobře.

NEMÁM RÁD: Lidskou blbost a všechno, co z ní vychází.

MOJE PRÁCE JE PRO MĚ: Důležitá součást mého života. Mám tři pilíře – rodinu, sport a práci. Pak je můj život vyvážený, a když se v jedné oblasti daří méně, dvě další to vyváží.

MOJE KRÉDO: Co děláš, to dělej rád a pokus se to udělat dobře.

Krytí závazků z HZL

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

Prostřednictvím svého odborného útvaru průběžně sleduje a analyzuje vývoj cen nemovitostí v České republice. Reálná situace na trhu se okamžitě promítá do prováděných ocenění a supervizí nemovitostí. U stávajících zástav se provádějí 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.

V rámci řízení krytí závazků z emitovaných HZL stanovila Hypoteční banka vnitřní limity, jež jdou nad rámec zákonných požadavků. Limitovány jsou např. objemy aktiv určených k náhradnímu krytí nebo objemy hypotečních úvěrů refinancovaných jinými zdroji než HZL.

Hypoteční banka v souladu s opatřením České národní banky a na základě údajů ze svého informačního systému vyhotovuje průběžně přehled pohledávek z hypotečních úvěrů, které slouží ke krytí závazků z HZL. Na základě těchto dat zpracovává sestavu, ve které eviduje závazky z HZL, řádné krytí HZL a přehled aktiv pro náhradní krytí. Příslušný útvar provádí průběžně kontrolu

stavu krytí. Podle výsledků těchto kontrol přijme banka opatření směřující k nápravě stavu, pokud budou nutná.

K 31. prosinci 2007 činily závazky z emitovaných emisí HZL (jistina včetně naběhlého poměrného úrokového výnosu) 74 200 mil. Kč a objem řádného krytí k tomuto datu činil 77 480 mil. Kč.



Součástí silné



skupiny



Hlavní akcionáři

Struktura akcionářů Hypoteční banky byla k 31. 12. 2007 následující:

Jméno/Obchodní firma	Výše podílu na základním kapitálu
Československá obchodní banka, a. s.	99,87 %
Ostatní akcionáři	0,13 %

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

Hypoteční banka nenabyla ani nedrží žádné vlastní akcie.

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

Povaha kontroly ze strany řídicí osoby, kterou je ČSOB, vyplývá z přímo vlastněného většinového podílu akcií Emitenta. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Hypoteční banka zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (zpráva o vztazích mezi propojenými osobami). Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem, nejsou známa.

Práva akcionářů

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

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

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

Akcionář má právo na podíl na likvidačním zůstatku společnosti. Likvidační zůstatek se dělí mezi akcionáře v poměru k jmenovité hodnotě jimi vlastněných akcií.

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

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

Dividendová politika

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

Informace o hlavním akcionáři

Československá obchodní banka, a. s. („ČSOB“) působí jako univerzální banka v České republice, poskytuje „pod jednou střechou“ služby spřízněných společností v oblasti bankovníctví, pojišťovnictví a správy aktiv, přičemž koncept bankopojištění hraje stále větší roli.

ČSOB byla založena státem v roce 1964 jako banka pro poskytování služeb v oblasti financování zahraničního obchodu a volnoměnových operací. V červnu 1999 byla privatizována – jejím majoritním vlastníkem se stala belgická KBC Bank, která je součástí Skupiny KBC Group. Dalším důležitým mezníkem byl červen 2000, kdy ČSOB převzala Investiční a poštovní banku, a.s. Do konce roku 2007 působila ČSOB na českém i slovenském trhu; slovenská pobočka ČSOB byla oddělena k 1. lednu 2008. KBC Bank tím získala přímou kontrolu nad ČSOB SR. Finanční výkazy za rok 2007 jsou poslední, které zahrnují aktivity na Slovensku.

Obchodní profil ČSOB zahrnuje tyto segmenty: fyzické osoby (retailová klientela), malé a středně velké podniky, korporátní klientela a nebankovní finanční instituce, finanční trhy a privátní bankovníctví. V retailovém bankovníctví v ČR působí společnost pod dvěma obchodními značkami – ČSOB a Poštovní spořitelna, která využívá pro svou činnost rozsáhlé síť České pošty. Klienti ČSOB jsou obsluhováni na 221 pobočkách v ČR, klienti Poštovní spořitelny jsou obsluhováni prostřednictvím 27 finančních center Poštovní spořitelny a zhruba na 3 350 obchodních místech České pošty (stav k 30. 9. 2007). ČSOB i Poštovní spořitelna dále poskytují své služby prostřednictvím různých kanálů přímého bankovníctví.

Pobočková síť ČSOB nabízí současně se svými produkty a službami i produkty a služby celé skupiny ČSOB. Ucelená nabídka služeb tak kromě bankovních služeb zahrnuje i pojištění a penzijní produkty (ČSOB Pojišťovna a penzijní fondy Stabilita a Progres), financování bydlení (Hypoteční banka a Českomoravská stavební spořitelna), kolektivní investování a správu majetku (investiční fondy ČSOB Investiční společnosti a ČSOB Asset Management) a specializovaných služeb (ČSOB Leasing a ČSOB Factoring). Služby spojené s obchodováním na finančních trzích poskytuje Patria, sesterská společnost ČSOB.

Dlouhodobý i krátkodobý rating ČSOB od agentury Moody's a Capital Intelligence je na nejvyšší možné úrovni dosažitelné v České republice. V únoru 2007 agentura

Skupina ČSOB

Okolo ČSOB byla vytvořena finanční skupina, která se zaměřuje na plné využívání svého obchodního potenciálu. Ten je dán silnou klientskou základnou a rozsáhlým distribučním dosahem celé skupiny. Prioritou, ke které jsou napřeny všechny snahy skupiny, je komplexní uspokojování veškerých finančních potřeb klientů. Skupina ČSOB je vedoucím hráčem na trhu finančních služeb v České republice. Součástí Skupiny ČSOB je i Hypoteční banka, která nemá žádný podíl na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech společností ve skupině.

Služby Skupiny ČSOB klientům

Stav k 31. prosinci 2007

	Název a přímý a nepřímý podíl ČSOB na základním kapitálu
Stavební spoření a hypotéky	Českomoravská stavební spořitelna 55 % ČSOB stavební spořitelna (SR) 100 % Hypoteční banka 99,87 %
Pojištění	ČSOB Pojišťovna 25 % ČSOB Poistovňa (SR) 18,91 %
Obchospodařování aktiv	ČSOB Asset Management 20,59 % ČSOB Asset Management (SR, správcovská spol.) 100 %
Kolektivní investování	ČSOB Investiční společnost 90,81 %
Obchodování s cennými papíry	Patria Finance (sesterská společnost)
Penzijní pojištění	ČSOB Penzijní fond Stabilita 100 % ČSOB Penzijní fond Progres 100 % ČSOB, d.s.s. (SR) 100 %
Leasing	ČSOB Leasing 100 % ČSOB Leasing (SR) 100 %
Factoring	ČSOB Factoring 100 % ČSOB Factoring (SR) 100 %

Hypoteční banka, stejně jako ostatní společnosti ze skupiny, je podrobena jednotnému řízení ze strany ČSOB a tvoří s nimi koncern (holding). Banka není závislá na žádném dalším subjektu ve skupině a i vůči řídicí osobě si zachovává zákonem nezadatelnou míru autonomie.

Blíže informace o struktuře koncernu a Skupiny ČSOB lze nalézt ve výroční zprávě ČSOB a na internetových stránkách www.csob.cz.

Moody's zvýšila ČSOB rating finanční síly z C– na C a v březnu 2007 národní rating ČSOB Penzijních fondů Progres a Stabilita na Aa1.cz. Dlouhodobý rating od agentury Fitch je o jeden stupeň nižší než od agentury Moody's. Ratingová hodnocení odrážejí tradičně obezřetný přístup ČSOB k řízení rizik, který se následně promítá do jednoho z nejlepších profilů kvality aktiv v České republice. Vysoký rating ČSOB dále posiluje podpora mateřské KBC Bank, dobré finanční ukazatele a jedna z vůdčích pozic na bankovním trhu.

Celkový objem aktiv pod správou a vkladů ve Skupině ČSOB vzrostl meziročně o 21 % na 788,4 mld. Kč ke konci roku 2007. Tento růst byl tažen především vklady a penzijními fondy, které obojí za posledních 12 měsíců narostly o 24 %. Mezi podílovými fondy v ČR se dařilo zejména zajištěným fondům. Aktiva pod správou v zajištěných fondech vzrostla o 46 % na 36,6 mld. Kč, a ČSOB tak potvrdila

svoji vedoucí pozici na trhu. Cílem Skupiny ČSOB je být jedničkou v nabízení vlastních pojistných produktů k bankovním produktům. Skupina ČSOB poskytuje svým klientům finanční služby v následujících oblastech: univerzální bankovní služby, stavební spoření, hypotéky, správa aktiv, kolektivní investování, privátní banka, penzijní připojištění, leasing, factoring a distribuce životního a neživotního pojištění spřízněných společností. Kombinujíc sílu svých značek ČSOB (pro bankovníctví, pojištění, správu aktiv, penzijní fondy, leasing a factoring), Poštovní spořitelna (bankovníctví v síti pošt), Hypoteční banka (hypotéky) a ČMSS (financování bydlení) zaujímá Skupina ČSOB silné pozice ve všech segmentech českého finančního trhu. Ve financování bydlení, zajištěných fondech, leasingu i celkových aktivech pod správou je Skupina ČSOB dlouhodobě jedničkou. Skupina ČSOB staví na pevném a dlouhodobém partnerství s každým klientem, ať už v oblasti osobních

Dlouhodobý i krátkodobý
rating ČSOB od agentury
Moody's a Capital
Intelligence je na nejvyšší
možné úrovni dosažitelné
v České republice.



a rodinných financí, ve financování malých a středních firem nebo v korporátním financování. Skupina ČSOB pečlivě naslouchá potřebám svých klientů a nabízí jim nikoliv produkty, ale nejvhodnější řešení. V roce 2007 pokračovala Skupina ČSOB ve svých inovačních aktivitách v podobě produktových inovací, distribučních inovací a neustálého zjednodušování procesů vedoucích k operační excelenci. Hlavními inovacemi v ČR byly např. Image karta, spořicí produkt PS Červené konto, webové stránky CarPark pro operativní leasing, věrnostní program pro klienty PS, ČSOB Spořicí účet pro podnikatele; na Slovensku potom VARIO hypotéka, která umožňuje změnu splátek, dobu splatnosti až na 40 let a okamžité splacení kdykoli po 30 letech.

Skupina ČSOB je součástí mezinárodní bankopojistovací Skupiny KBC, která aktivně působí v Belgii a v regionu střední a východní Evropy s tržní kapitalizací přes 34 mld. euro. Skupina KBC se zaměřuje především na klientelu v oblasti retailové klientely, malých a středních podniků a privátního bankovníctví, ale je aktivní i v korporátním bankovníctví a v obchodování na trzích.

Během uplynulých devíti let KBC úspěšně rozšířila svůj geografický dosah do regionu střední Evropy a nyní je přítomna v České

republice, Slovensku, Polsku, Maďarsku, Rumunsku, Bulharsku, Srbsku a Rusku. Skrže svůj menšinový podíl v NLB je také přítomna ve Slovinsku a státech Balkánského poloostrova. V červnu 2007 se KBC Bank NV stala jediným akcionářem ČSOB v důsledku odkupu minoritních podílů. Tato operace byla financována z přebytečného kapitálu KBC. Hodnota ČSOB byla stanovena na 185 mld. Kč, což představuje přibližně 20 % tržní kapitalizace KBC.

V průběhu dubna až června 2007 se většina pražských zaměstnanců Skupiny ČSOB přestěhovala z centra města do nové ekologické budovy v Praze-Radlicích, což představuje důležitý milník na cestě k vysoce výkonné firemní kultuře. Nová budova vytváří prostor pro interakci 2 600 lidí orientovaných na služby.

Výroční zprávy ČSOB, stejně jako finanční kalendář, všeobecnou prezentaci nebo aktuální ratingy lze nalézt na www.csob.cz.

Struktura skupiny

Hypoteční banka je součástí kapitálově propojené řetězce společností a je téměř ze 100 % vlastněna ČSOB. ČSOB je členem Skupiny KBC Group NV, která vznikla v březnu 2005 jako výsledek fúze mezi

KBC Bank and Insurance Company a Almanij. Rozhodující vliv na řízení, resp. provozování podniku ČSOB i nadále vykonává přímo společnost KBC Bank.

KBC Bank NV je mateřskou společností ČSOB, jež je hlavním akcionářem (99,87 %) Hypoteční banky.

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

Osoby ovládající Hypoteční banku

Stav k 31. prosinci 2007

Přímo
Československá obchodní banka, a. s.
Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, Česká republika IČ: 00001350 Ovládací smlouva není uzavřena.
Nepřímo
KBC Bank NV
Havenlaan 2, B-1080 Brussels (Sint-Jans Molenbeek), Belgie IČ: 90029371 Ovládací smlouva není uzavřena.
KBC Group NV
Havenlaan 2, B-1080 Brussels (Sint-Jans Molenbeek), Belgie IČ: 90031317 Ovládací smlouva není uzavřena.

Martin Štembera

Dům, který stavíme, je asi 70 km od Prahy nedaleko dálničního přívaldče. Se ženou pocházíme ze severních Čech a líbí se nám České středohoří. Při výběru lokality jsme se nechtěli připravit o známou podívanou, ale zároveň jsme si byli vědomi, že dobrá dostupnost je při dojíždění do zaměstnání vždy výhodou. Do současného pracoviště to budu mít dokonce blíž. Dalším důvodem, proč jsme se rozhodli pro toto místo, bylo i to, že nedaleko odtud bydlí jedni z rodičů. Právě jsme (tedy hlavně žena) v očekávání a hlídání za humny určitě oceníme. Pořízení rodiny bylo také jedním z impulzů, proč jsme se rozhodli a začali budovat naše společné zázemí. Vypadá to, že se mi podaří splnit známé heslo: „Zasaď strom, postav dům a zplod' syna". Dům by měl být dokončen v červnu, nyní se provádějí vnitřní úpravy. S hypotékou to bylo celkem snadné, žena dělá v oboru, takže jsme byli



u zdroje informací. Horší to bylo s hledáním pozemku a zejména s vyřizováním stavebního povolení. Na základě potřebných dokladů už jsme hypotéku získali hravě.



Rizikům je třeba předcházet

**Mít pod kontrolou všechna rizika,
která přicházejí v úvahu, to je základem
úspěchu každé společnosti.**

Proto Hypoteční banka klade na identifikaci, sledování a eliminaci rizik plynoucích z její činnosti zvláštní důraz. Stěžejním prvkem systému řízení rizik je představenstvem schvalovaná Strategie řízení rizik, na niž navazují konkrétní postupy, metody a nástroje používané pro sledování a řízení jednotlivých druhů rizik. Banka v této oblasti úzce spolupracuje s mateřskou společností ČSOB a využívá sdílení znalostí a zkušeností v rámci finanční skupiny.

Rizikové faktory

V bance se pro interní potřeby uplatňuje členění rizik do následujících hlavních kategorií:

úvěrové riziko (riziko selhání smluvní strany

tím, že nedostojí svým závazkům),

úrokové riziko (riziko poklesu úrokových

příjmů při pohybu sazeb na finančních trzích způsobené rozdílnou časovou strukturou aktiv a závazků),

likviditní riziko (neschopnost banky dostát svým závazkům nebo obnovit financování svých aktiv),

tržní riziko (riziko ztráty obchodního portfolia v důsledky změn cen, kurzů a sazeb na finančních trzích),

riziko koncentrace (riziko ztráty vyplývající z významné koncentrace expozic vůči jedné osobě nebo skupině ekonomicky spjatých osob),

operační riziko (riziko ztráty vyvolané nepřiměřeností nebo selháním vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů či riziko ztráty banky vlivem vnějších událostí včetně rizika ztráty banky v důsledku porušení nebo nena-
plnění právní normy).

Úvěrové riziko patří mezi základní a současně i nejvýznamnější rizika, kterým je banka

Úvěrové riziko patří mezi základní a současně i nejvýznamnější rizika, kterým je banka vystavena. Tato skutečnost je dána charakterem banky jako specializované finanční instituce zaměřené pouze a výlučně na poskytování hypotečních úvěrů.

vystavena. Tato skutečnost je dána charakterem banky jako specializované finanční instituce zaměřené pouze a výlučně na poskytování hypotečních úvěrů.

Řízení úvěrových rizik je zaměřeno jak na úvěrové portfolio jako celek, tak na jednotlivé produkty. Riziko subjektivního vlivu „hodnotitele“ je eliminováno využíváním IS nejen v procesu stanovení bonity úvěrových subjektů, ale též následně v procesu průběžného vedení a monitoringu existujících úvěrových vztahů.

Pravidla poskytování hypotečních úvěrů jsou v bance upravena odpovídající soustavou pracovních předpisů, a to nejen předpisů pro vlastní poskytování (charakteristika produktu; pravidla hodnocení; limity angažovanosti atd.), ale též předpisů upravujících aktivitu banky během života úvěru (správa úvěrů, řešení problémových pohledávek, průběžný monitoring apod.).

Zajištění plní vedle své standardní zajišťovací funkce i funkci uhrazovací (krytí vzniklé ztráty s cílem její minimalizace). Banka pro tato krytí využívá převážně nemovitého zajištění rezidenčního charakteru nacházejícího se na území ČR. Bankou přijaté zástavy slouží rovněž pro krytí vydávaných emisí HZL. Na krytí ztrát z úvěrové činnosti banka vytváří opravné položky v odpovídající výši. Metodika tvorby opravných položek vychází z EU IFRS (International Financial Reporting Standards).

Při průběžném uzavírání nových úvěrových obchodů vzniká bance úrokové riziko, které se odvíjí od nemožnosti dosáhnout a udržovat identickou časovou strukturu aktiv a závazků. To je dáno jednak chováním úvěrového portfolia (rozložené čerpání úvěrů, mimořádné splátky), tak omezeními při emisi hypotečních zástavních listů jako dominantního zdroje financování (technické problémy, při-



Richard Sus
Analytik řízení rizik

CO JE PRO MĚ DŮLEŽITÉ: Zdraví, pocit seberealizace a smysluplnosti práce, mít kolem sebe blízké lidi a trávit s nimi čas, poznávat svět a čerpat inspiraci.

CO MĚ BAVÍ: Cestování, kultura, zajímavé knížky, sporty – spíše individuální, například tenis, squash, horská turistika, a také florbal, i když ten zrovna mezi individuální sporty nepatří.

CO JE PRO MĚ CHARAKTERISTICKÉ: Otevřenost vůči poznání a novým lidem, hravost.

NEMÁM RÁD: Lidskou omezenost a netoleranci.

MOJE PRÁCE JE PRO MĚ: Pestrá mozaika (někdy zábava, jindy stres... výzva, poučení, uspokojení, občas i rozčarování).

MOJE KRÉDO: „Always look on the bright side of life!“

působení se zájmu investorů atd.). Přijatelné míry úrokového rizika je dosahováno prostřednictvím aktivního ovlivňování bilančních položek za účelem sladění časové struktury aktiv a závazků.

Likviditní riziko není vzhledem k povaze obchodních aktivit a úzkému spektru nabízených produktů pro banku příliš významné a soustřeďuje se na zajištění likvidity pro vyplacení splatných hypotečních zástavních listů a zdrojů pro průběžné čerpání úvěrů. Tržním rizikům banka není vystavena, neboť nemá obchodní knihu a veškeré její operace jsou denominovány v českých korunách. Naproti tomu operační rizika mohou být spojena s potenciálně vysokými ztrátami a stojí proto v popředí zájmu banky. Řízení operačního rizika má aktivní (zaznamenávání událostí operačního rizika, implementace kontrolních politik a procedur včetně standardů Skupiny KBC/ČSOB, uzavírání pojištění) a preventivní (důsledné dodržování zákonných a vnitrobankovních norem všemi zaměstnanci, vypracování havarijních plánů a plánů kontinuity podnikání) složku. V rámci zdokonalování systému řízení operačního rizika se mezi zaměstnanci banky cíleně posiluje obecné povědomí o této oblasti a prosazuje se rizikově odpovědný přístup při veškerých činnostech a rozhodovacích procesech. Tomu napomáhá jednak jmenování odpovědných pracovníků za oblast operačního rizika v klíčových útvarech banky a také vlastní analýzy rizik procesů.



Úvěrové riziko

Při řízení úvěrového rizika Hypoteční banka úzce spolupracuje s ČSOB, respektive KBC, kde tato spolupráce vyplývá z jednotné platformy řízení rizik ve skupině.

Organizace řízení úvěrových rizik

Hypoteční banka klade velký důraz na řízení úvěrových rizik, neboť ta patří s ohledem na specializaci banky k základním a rozhodujícím rizikům, s nimiž se setkává. Zprávy o vývoji rizikovosti úvěrového portfolia jsou s ohledem na tuto skutečnost pravidelně předmětem jednání orgánů banky (představenstvo a dozorčí rada).

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

Čtyři oči nad úvěrem

Hypoteční banka se snaží vyvážit poměr rizikovosti, efektivity a obchodní úspěšnosti tak, aby výsledkem byl optimálně nastavený úvěrový proces. Postupuje tak, aby rizikům plynoucím ze své činnosti předcházela. Rozhodovací a schvalovací

pravomoci v oblasti úvěrové činnosti jsou v Hypoteční bance diverzifikovány, a to jak s ohledem na objem poskytovaného úvěru, tak na typ produktu. Dlouhodobě a důsledně rovněž odděluje obchodní činnosti od činností analytických a schvalovacích a uplatňuje tzv. „pravidlo čtyř očí“ (jeden pracovník nemůže v rámci svých pravomocí provést přípravu úvěrového obchodu a zároveň jeho schválení).

Aby banka eliminovala „subjektivní vlivy“ osob schvalujících úvěry, využívá při tomto procesu systému Creditní score (nástroj pro stanovení rizikovosti dlužníka a jeho schopnost plnit závazky vůči bance). Na vývoji tohoto systému banka úzce spolupracuje s mateřskou organizací ČSOB. Smyslem této úzké spolupráce je kromě jiného také další prohloubení a zdokonalení jednotné platformy řízení úvěrových rizik ve Skupině ČSOB.

Stejně jako v předcházejících letech využívala Hypoteční banka i v roce 2007 aktivně dostupných registrů úvěrů, a to Centrálního registru úvěrů pro právnické osoby (CRÚ) a Mezibankovního úvěrového registru pro fyzické osoby (CBCB).

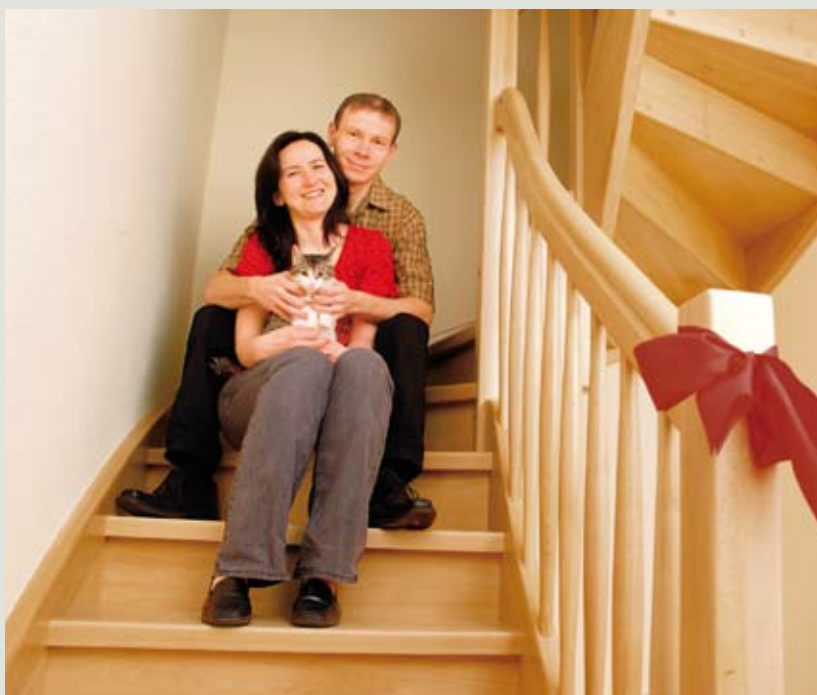
Ohrožené pohledávky

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

tuto morálku rovněž ovlivňují. Se čtvrtletní periodicitou je představenstvu a dozorčí radě předkládána Zpráva o vývoji úvěrového portfolia. Tato zpráva je zaměřena na vývoj úvěrových pohledávek a jejich klasifikaci v různém členění.

Raději bez soudu!

Řešení ohrožených pohledávek spadá zejména do kompetence odboru Řízení věřitelských rizik, který v této oblasti plní jak funkci poradní (pro ostatní útvary banky), tak výkonnou (vydává rozhodnutí o řešení problémových pohledávek). Tento odbor úzce spolupracuje s odborem Klientské služby, který zodpovídá za správu a řešení standardních pohledávek a sledovaných úvěrů. Při řešení problémových pohledávek sehrávají významnou úlohu pracovníci odboru Řízení věřitelských rizik. Jsou to specializovaní pracovníci poboček, kteří uplatňují své znalosti z regionu a na základě „fyzického“ kontaktu s klientem hledají odpovídající řešení situace. K řešení problémových pohledávek banka přistupuje individuálně, její postup závisí na typu pohledávky a charakteru dlužníka. Využívá jak ekonomických nástrojů mimo-soudního charakteru (zajišťovací instrumenty, tj. např. dražby nebo přímý prodej, splátková dohoda, restrukturalizační opatření apod.), tak nástrojů soudních (žaloby, exekuce, konkurzního řízení apod.). V úvahu přichází rovněž Institut postoupení pohledávky. Banka vždy preferuje řešení směřující k mimosoudnímu vyrovnaní před řešením soudní cestou!



Jitka Narovcová s manželem Radkem

Po důkladném zvažování, jaký dům si pořídí, jsme se s manželem rozhodli pro montovanou dřevostavbu. Hypoteční banka nám vyšla plně vstříc, a to i přesto, že financování dřevostavby není z pohledu metodiky úplně jednoduché. Části hypotéky jsme refinancovali úvěr u konkurence, který jsme čerpali na nákup pozemku, a za zbytek jsme postavili. Stěhovali jsme se v říjnu loňského roku, strávili jsme tedy v našem novém domě první zimu. Asi je u nás útulno, protože když k nám přišla jedna z místních koček bez domova, rovnou si nás adoptovala a už u nás zůstala. Postupně se zařizujeme, což je v našem případě běh na velmi dlouhou trať.

Kvalita portfolia

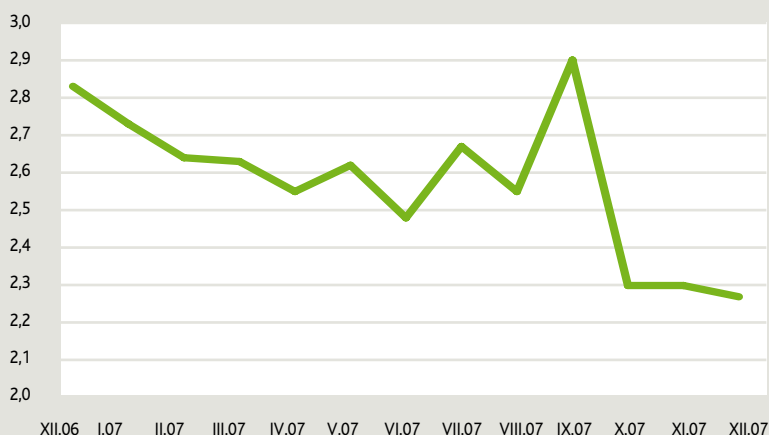
Kvalitu portfolia ilustruje následující tabulka a graf.

Úvěrové portfolio (brutto)

	31. 12. 2007		31. 12. 2006	
	Úvěry (mil. Kč)	% z celk. úvěrů	Úvěry (mil. Kč)	% z celk. úvěrů
Standardní	94 467	97,75	63 228	97,19
Klasifikované	2 178	2,25	1 829	2,81
Sledované	1 193	1,23	1 052	1,61
Nestandardní	453	0,47	371	0,57
Pochybné	253	0,26	179	0,28
Ztrátové	280	0,29	226	0,35
Celkem	96 645	100,00	65 057	100,00

Podle klasifikace ČNB

Vývoj podílu klasifikovaných úvěrů na celkových úvěrech (%)



I v průběhu roku 2007 nadále klesal podíl klasifikovaných pohledávek. Výjimkou je výkyv v klasifikaci k 30. září 2007, který byl způsoben převedením několika právnických osob mezi klasifikované. Důvodem bylo neplnění smluvních podmínek, nikoli nesplacení úvěru – tzv. technická klasifikace. Tento trend

byl způsoben jak nárůstem úvěrového portfolia Hypoteční banky, tak efektivním řešením problémových pohledávek. Vývoj klasifikovaných pohledávek je významně ovlivněn objemem pohledávek kategorie sledované, které činily téměř 54 % všech problémových pohledávek.

Úrokové riziko

Podstupované úrokové riziko je v Hypoteční bance sledováno pomocí ukazatele BPV a kumulativních úrokových GAPů. Obě metody vycházejí z metodiky používané v rámci Skupiny ČSOB a jsou blíže popsány v příloze účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2007. Přístupy užívané k monitorování úrokového rizika jsou konstruovány v podobě, která umožňuje konsolidované řízení úrokového rizika. Plnění stanovených limitů ukazatele BPV a kumulativních úrokových GAPů jsme průběžně sledovali a zprávy o vývoji podstupovaného rizika byly pravidelně předkládány představenstvu banky. Aktuální informace o velikosti podstupovaného úrokového rizika je rovněž k dispozici v informačním systému banky.

K řízení a udržování přijatelné míry úrokového rizika banka v roce 2007 použila výhradně vnitřního zajištění. To spočívá především v ovlivňování objemu a časového rozložení položek na pasivní* i aktivní** straně bilance tak, aby byla v rámci limitů dosažena co nejtěsnější provázanost mezi úrokově citlivými aktivy a pasivy v jednotlivých časových pásmech. Ve druhé polovině roku 2007 bylo vydáno šest emisí hypotečních zástavních listů s opcí evropského typu na předčasné splacení. Případné využití těchto opcí rozšiřuje do budoucna prostor pro řízení úrokového rizika.

Z analýzy předčasného splacení úvěrů bylo zjištěno, že rozsah předčasného splacení mimo termín pravidelné refixace úrokové sazby se prozatím pohybuje ve srovnání s celkovým objemem úvěrů na nevýznamné úrovni. U nejběžnějších produktů (hypoteční úvěr pro fyzické osoby) se nadto uplatňuje sankce v podobě poplatku za předčasné splacení, který slouží jako kompenzace za úrokové riziko nesené bankou.

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

**nákupy pokladničních poukázek a státních dluhopisů

Likviditní riziko

Hypoteční banka se ve své obchodní činnosti koncentruje výhradně na poskytování hypotečních úvěrů. Nepřijímá vklady od klientů (s výjimkou individuálně sjednaných vkladů velkodedentů a vkladů sloužících jako zajištění úvěrových produktů) a neposkytuje standardně služby související s platebním stykem. Rovněž činnost poboček banky je převážně



Kontrolní funkce řízení rizik je v Hypoteční bance nezávislá a je oddělena od výkonného řízení aktiv a pasiv.



akvizičního charakteru, a banka tudíž není vystavena riziku nenadálého odlivu depozit. Z pohledu likviditního rizika je pro Hypoteční banku klíčová jednak dostatečná likvidita v den splatnosti vydaných emisí hypotečních zástavních listů a jednak volné prostředky pro průběžné financování poskytovaných hypotečních úvěrů. Krátkodobá likvidita se operativně zajišťuje prostřednictvím mezibankovních úvěrových linek, z nichž největší podíl je vázán na mateřskou společnost ČSOB.

Ke sledování likviditního rizika Hypoteční banka používá kumulovaného likviditního GAPu se stanovenými limity pro jednotlivá časová pásma. Podrobnější popis metody je uveden v příloze účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2007. Dodržování stanovených limitů bylo průběžně sledováno a výsledky předkládány představenstvu banky.

Jak se řídí úrokové a likviditní riziko

Kontrolní funkce řízení rizik je v Hypoteční bance nezávislá a je oddělena od výkonného řízení aktiv a pasiv. Za identifikaci, měření, průběžné sledování a vyhodnocování úrokového a likviditního rizika je zodpovědný odbor Řízení rizik a Compliance, který je podřízen náměstkovi generálního ředitele pro věci úvěrové. Aktivní řízení rozvahy včetně provádění případných zajišťovacích operací vykonává odbor Finančního řízení, který je podřízen náměstkovi generálního ředitele pro věci finanční.

Operační riziko

Do prevence a snižování dopadů operačního rizika jsou zapojeni všichni zaměstnanci banky. Každý zaměstnanec je povinen oznámit nastalé události operačního rizika odboru Řízení rizik

a Compliance, jehož pracovníci tato hlášení shromažďují a vyhodnocují. V relevantních případech navrhuji nápravná opatření, která předkládají k posouzení představenstvu banky. Ve vybraných útvarech se osvědčila funkce LORMů (Local Operational Risk Manager), kteří v rámci svého odboru plní podpůrnou a koordinační funkci. V oblasti prevence pokračovala během roku 2007 implementace standardů Skupiny KBC/ČSOB (zahrnující kontrolní procedury a „best practices“ pro vybrané procesy) a rovněž vlastní riziková analýza bankovních procesů, jež slouží k identifikaci slabých míst ve vztahu k možnému operačnímu riziku. Představenstvu jsou pravidelně předkládány souhrnné zprávy o situaci v oblasti operačního rizika.

Jak se řídí operační rizika

Řízení operačního rizika se obecně realizuje na úrovni jednotlivých organizačních složek banky. V exponovanějších útvarech vystupuje v roli koordinační a podpůrné vyškolený pracovník (LORM), který zodpovídá za monitorování událostí a identifikaci operačních rizik a plní dílčí činnosti v oblasti operačního rizika za přidělený útvar (spolupráce na rizikové analýze procesů, vypracování plánů kontinuity atd.). Centrálně sledování událostí operačního rizika provádí odbor Řízení rizik a Compliance. Operační rizika spojená s potenciálně vysokými ztrátami, případně rizika, která není možné dostatečně eliminovat pomocí vnitřního kontrolního systému banky, jsou kryta pojištěním.

Ostatní rizika

Mimo výše zmíněných rizik je banka při své činnosti vystavena i dalším, mezi které lze zařadit obchodní a strategické riziko. Obchodní riziko zahrnuje nebezpečí nenadálého

lého významného poklesu tržních příležitostí a z toho plynoucí propad výnosů. Strategická rizika mohou znamenat trvalé změny v organizační struktuře banky nebo v její pozici na finančních trzích a trzích nemovitostí. Banka je také ohrožena ztrátou dobré pověsti, změnou daňové soustavy či riziky spojenými s nemovitostmi. Všechna tato rizika sleduje a řídí představenstvo banky.



Jiří Vilím

Ředitel odboru Řízení věřitelských rizik

CO JE PRO MĚ DŮLEŽITÉ: Rodinné zázemí, psychická pohoda.

CO MĚ BAVÍ: Rád zkouším.

CO JE PRO MĚ CHARAKTERISTICKÉ: To je otázka pro mé kolegy, manželku, děti atd.

NEMÁM RÁD: Lidskou hloupost a neupřímnost a ještě hrachovou kaši.

MOJE PRÁCE JE PRO MĚ: Příležitost, jak se neustále ujišťovat v tom, že nikdo není dokonalý.

MOJE KRÉDO: S plným žaludkem se pracuje lépe.



Správa a řízení společnosti

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 nich 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, jejích klíčových produktů a klient-ských segmentů. V dozorčí radě banky nejsou s ohledem na velikost podílu majoritního akcionáře zastoupeni neexekutivní členové. Banka dodržuje režim řádného řízení a správy společnosti (Corporate Governance).

Orgány společnosti

Statutární orgán společnosti je složen z odborníků, jejichž předchází, 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 v rámci představenstva za jednotlivé úseky činnosti banky se kryje s liniíovými řídicími funkcemi, které vykonávají generální ředitel a jeho náměstci. Spojení funkcí členů představenstva a generálního ředitele, resp. jeho náměstků, vychází z praxe exekutivního představenstva, jak to vyžaduje český zákon o bankách. Členové představenstva byli pro výkon svých funkcí schváleni Českou národní bankou. Představenstvo se ke svým jednáním

schází pravidelně a zpravidla v intervalech menších, než je požadováno stanovami společnosti. Kromě toho spolu členové představenstva často jednají i mimo formální schůze, zejména z titulu svých liniiových funkcí. Dozorčí rada je sestavena, s výjimkou dvou členů, kteří byli zvoleni zaměstnanci, a kteří jsou sami zaměstnanci Hypoteční banky, ze zaměstnanců ČSOB zastávajících vysoké řídicí funkce ve struktuře mateřské banky. Členům dozorčí rady z řad zaměstnanců banky je umožněno vzdělávání v otázkách Corporate Governance, příp. i jiných. Dozorčí rada se schází pravidelně a předseda představenstva je v běžném kontaktu s předsedou dozorčí rady.

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

Členové orgánů banky mají dostatečný přístup k informacím potřebným pro výkon svých funkcí, resp. v případě členů představenstva a jejich liniových funkcí jsou sami těmi funkcionáři banky, kteří za přístupnost, správnost, včasnost a úplnost informací odpovídají. Podporu činnosti orgánů banky poskytuje odbor Kancelář banky. 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 představenstvo schází častěji. Dokumentace související s jednáním orgánů se skládá z pozvánky s programem jednání, vlastních materiálů k projednání a zápisů z jednání. Postup zasedání se řídí jednacími řády. Zasedání představenstva se účastní zapisovatel, který plní funkci tajemníka společnosti. Zpracování pozvánky, zápisů, materiálů, jejich oběh a schvalování a kontrola úkolů jsou podporovány informačním systémem.

Informační otevřenost

Hypoteční banka plní veškeré informační povinnosti vyplývající z příslušných zákonů. Navíc pravidelně informuje veřejnost o svých aktivitách, obchodních a hospodářských výsledcích a významných událostech prostřednictvím médií a svých webových stránek. Na nich je také dostupná široká paleta údajů nad zákonný rámec. Uvnitř banky je provozován intranet, jehož prostřednictvím mají zaměstnanci přístup k řadě informací.

Vztahy s akcionáři

Hypoteční banka důsledně dbá ustanovení obchodního zákoníku ohledně ochrany práv akcionářů a zpřístupňuje jim všechny příslušné informace o společnosti zejména prostřednictvím valné hromady a výroční zprávy, příp. webových stránek. Jednací řád valné hromady je konstruován tak, aby umožňoval aktivní výkon práv všech akcionářů. Nejen investoři mají přístup k prospektu emitenta, který podává širokou paletu informací týkajících se chodu společnosti a jejích obchodů. V současné době zůstává otevřená otázka Squeeze Out, protože zápis usnesení k příslušné valné hromadě do obchodního rejstříku je v rozhodování Ústavního soudu.



Výbor pro audit

Výbor pro audit byl zřízen při dozorčí radě Hypoteční banky. Byl jejím poradním orgánem s vlastním jednacím řádem. Vykonával činnosti dle zadání dozorčí rady a soustřeďoval se zejména na audit, vnitřní kontrolní systém a oblast Compliance. Jeho členy byli členové dozorčí rady, přizvanými hosty pak ředitel vnitřního auditu, generální ředitel a zástupce hlavního akcionáře společnosti, nečlen dozorčí rady.

V souvislosti se změnou koncepce činnosti vnitřního auditu pozastavila dozorčí rada činnost Výboru pro audit na svém zasedání dne 15. března 2005. Agendu Výboru pro audit převzala dozorčí rada. Dosavadní zkušenosti z dané situace s tímto řešením jsou uspokojivé.

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. Svým klientům nabízí spolehlivý úvěrový produkt 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 médií jsou vedeny korektně. Celková komunikace ze strany banky odpovídá jejím postojům a její roli na trhu: Hypoteční banka je specializovaná instituce, která poskytuje kvalitní a rychlé služby klientům, jichž si váží. Mediální obraz společnosti je korektní a pozitivní. Veškerá činnost společnosti a jejích zaměstnanců je podřízena zásadám Etického kodexu.

Hypoteční banka se koncem roku 2005 přihlásila ke Kodexu chování mezi bankami a klienty, který doporučuje Česká bankovní asociace. Hypoteční banka rovněž jako první v ČR 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.



Karel Cvachovec

Ředitel Kanceláře banky

CO JE PRO MĚ DŮLEŽITÉ: Rovnováha mezi pracovní a osobní sférou života. Jedno na úkor druhého nemůže dlouhodobě dobře fungovat.
CO MĚ BAVÍ: Sport a adrenalin ve všech podobách, nejlépe v sedle motorky, na snowboardu, nebo v boxerském ringu. Stejně tak mě ale zajímá kultura, historie nebo literatura. Oblasti zájmů mám docela pestré.
CO JE PRO MĚ CHARAKTERISTICKÉ: Mám rád přehled v různých oblastech a jsem perfekcionista. To druhé je občas výhoda a občas nevýhoda.
CO NEMÁM RÁD: Lidskou hloupost, omezenost a malichernost. Jinak opravdu nemusím pražské dopravní zácpy a koprovou omáčku.
MOJE PRÁCE JE PRO MĚ: Prostor k seberealizaci, příležitosti podílet se na dosažení společného cíle a možnosti neustále se učit novým věcem.
MOJE KRÉDO: Dělat vše naplno a zbytečně nemarnit čas.



Představenstvo:

Rok 2007 byl pro Hypoteční banku rekordní

Rok 2007 byl pro Hypoteční banku rekordní, šlo o období prosperity a upevnění pozice na trhu hypotečních úvěrů.

Růst byl dán i pokračující efektivní a fungující spoluprací s partnery a úspěšně realizovanou multibrandovou strategií. Prosperita je také výsledkem kvality a inovace klíčových úvěrových produktů a služeb a dále úspěšných a efektivních marketingových a obchodních aktivit.

Hypotéky v ČR – za více než 142 miliardy korun

V roce 2007 česká ekonomika pokračovala v úspěšném vývoji předcházejících let a její výkonnost měřená podílem HDP na obyvatele dosáhla téměř 75 % průměru Eurozóny. Růst HDP dosáhl hodnoty 6,5 % oproti 6,4 % v roce 2006. Dařilo se průmyslu, který zaznamenal 8,2 % růst, i stavebnictví, které vzrostlo o 6,7 %. Jen za první čtvrtletí roku 2007 přesáhl růst stavební výroby 25 %, což lze přičíst zejména příznivé zimě na počátku roku a také nízké srovnávací základně v roce 2006.

Za celý rok 2007 bylo dokončeno 41 650 nových bytů, což bylo o 38 % více oproti roku 2006. Důvodem tohoto příznivého vývoje byl především vysoký nárůst poptávky po novém bydlení, který se odrazil v rekordním zvýšení objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Zájem o hypotéky byl také reakcí na připra-

vovaný nárůst DPH na stavební práce s účinností od 1. 1. 2008, jenž se projevil ve zdražení nové výstavby.

Hlavním tahounem ekonomického vzestupu byla domácí poptávka. Růst spotřebitelské poptávky dosáhl rekordní úrovně 8,7 % v běžných cenách. Důvodem byla zvyšující se úroveň mezd, pokračující vysoký nárůst výpůjček a příznivý vývoj na trhu práce. Nezaměstnanost významně poklesla, a to ze 7,7 % v prosinci 2006 na 6,0 % na konci roku 2007. Pokles nezaměstnanosti vedl k větší ochotě domácností utrácet a vyvolal tlak na zvyšování mezd, v jehož důsledku se mírně zhoršil doposud příznivý poměr mezi růstem produktivity práce a růstem reálných mezd. Tento vývoj měl nepříznivý vliv na inflační prostředí, kdy pouze další významné posílení kurzu CZK/EUR (hlavně ve druhé polovině roku 2007) z průměrných 28,34 v roce 2006 na průměrných 27,76 v roce 2007 zabránilo dalšímu zvýšení úrokových sazeb. I přesto Česká národní banka jako odpověď na sílící inflační tlaky zvýšila svoji 14 denní reposazbu v průběhu roku čtyřikrát, celkem o 1,0 %, až na konečných 3,5 % na konci roku 2007. Prudký růst tržních úrokových sazeb v první polovině roku měl negativní vliv na výši úrokových marží hypotečních úvěrů, neboť vysoce konkurenční prostředí hypotečního trhu neumožnilo promítnout růst tržních sazeb do úro-



Tomáš Hauser s přítelkyní Lucií

V loňském roce jsem zprvu otázku bydlení neřešil, o koupi bytu jsem uvažoval spíše jako o investici, o možnosti, kam umístit volné peněžní prostředky. Ale situace v mém životě se nakonec vyvinula jinak a já se musel rozhodnout, kde budu dál bydlet. Prodat starý byt a opět se pustit do koupě nového bytu z jiného developerského projektu je zkušenost k nezaplacení, zvláště mohu-li srovnávat vývoj služeb v čase. Zcela nový byt, do něhož jsem se nakonec nastěhoval, zvitězil díky lokalitě, atraktivnímu vyššímu patru a také krásné kuchyňské lince, která byla naplněním mých představ. Pro mne jako zaměstnance Hypoteční banky byla financující banka jasnou volbou. Víím, že vlastnictví sice přináší i starosti, ale jde-li navíc i o slušnou investici, rád je podstoupím. A hlavně zařizování bytu, kterému momentálně věnujeme mnoho volného času, přináší takřka adrenalinové zážitky. Ale věříme, že to bude stát za to.

Objem úvěrů
a pohledávek za klienty
k 31. prosinci 2007 činil
96 375 mil. Kč.

kových sazeb hypoték. Ve druhé polovině roku se situace již uklidnila, sazby začaly stagnovat a meziroční růst u nejprodávanějších fixací na 3 roky a 5 let tak mírně překročil 1,0% [1]. Podle všeobecného očekávání údaje Ministerstva pro místní rozvoj potvrdily, že banky v České republice poskytly v loňském roce účelové hypotéky v celkovém objemu 142,3 mld. Kč. To představuje meziroční nárůst o 41,1%. V roce 2007 bylo občanům poskytnuto celkem 83 344 nových hypoték, tedy o 23,8% více než v roce 2006. Celkový objem poskytnutých účelových hypotečních úvěrů od roku 1995 dosáhl na 469,6 mld. Kč. Průměrná výše hypotečního úvěru se tak meziročně zvýšila o 13% na 1,7 mil. Kč [2].

Rok 2007 – období prosperity

Přes neustále se zostřující konkurenční boj na trhu hypotečních úvěrů a přes prudký nárůst tržních úrokových sazeb v první polovině roku 2007 se Hypoteční banka podařilo splnit a mnohdy i významně překročit všechny vytčené finanční cíle. V prostředí robustního růstu poptávky po hypotečních úvěrech motivovaného zvýšením DPH na stavební práce od počátku roku 2008 dokázala Hypoteční banka dokonce zvýšit svůj podíl na trhu.

Hospodářský výsledek banky za rok 2007 podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („EU IFRS“) dosáhl před zdaněním hodnoty 1 063 mil. Kč a po zdanění 805 mil. Kč, což znamenalo nárůst o 20% před zdaněním a 21% po zdanění oproti roku 2006. Tak jako v předchozích letech se podařilo zvýšit produktivitu práce, a přestože provozní náklady vzrostly o 14%, ukazatel C/I poklesl z 0,38 v roce 2006 na 0,35 v roce 2007.



Ladislav Šimíček Ředitel odboru Informační technologie

CO JE PRO MĚ DŮLEŽITÉ: Rodina a zdraví.
CO MĚ BAVÍ: Práce a sport.
CO JE PRO MĚ CHARAKTERISTICKÉ: Jsem spravedlivý a důsledný.
NEMÁM RÁD: Nespravedlnost, aroganci.
MOJE PRÁCE JE PRO MĚ: I zábava, motivuje mě.
MOJE KRÉDO: Kdo se bojí, že udělá chybu, neudělá nikdy nic.

Objem úvěrů a pohledávek za klienty k 31. prosinci 2007 činil 96 375 mil. Kč. Podíl klasifikovaných úvěrů se meziročně opět snížil a na konci roku 2007 činil 2,25 % z celkového objemu úvěrů oproti 2,81 % ke konci roku 2006. Při řízení rizik banka úzce spolupracuje s ČSOB a jejím většinovým vlastníkem KBC Bank NV. I v roce 2007 banka maximálně využívala služeb registrů klient-ských informací přes Mezibankovní úvěrový registr pro fyzické osoby (CBCB) a Centrální registr úvěrů (CRÚ).

Základní kapitál k 31. prosinci 2007 činil 3 458 mil. Kč a mimořádná valná hromada Hypoteční banky rozhodla dne 17. prosince 2007 o jeho dalším navýšení až o 3 458 mil. Kč, které bude realizováno v průběhu prvního čtvrtletí 2008. K navýšení základního kapitálu banka přistoupila proto, aby naplnila regulatorní požadavek ČNB. Hypoteční banka si tímto krokem otevírá dostatečný prostor pro další expanzi na trhu hypotečních úvěrů, který již dva roky nepřetržitě roste a jehož další růst předpokládáme i v roce 2008.

Rekordní rok

Ačkoliv rok 2006 patřil z hlediska nově poskytnutých hypoték k úspěšným, rok 2007 již od jara jasně ukazoval, že jej nejen překoná, ale že se dokonce stane rokem rekordním. Obchodní výsledky Hypoteční banky a celého trhu za rok 2007 tento signál potvrdily.

Objem úvěrů, které v roce 2007 poskytla Hypoteční banka (včetně úvěrů nabízených prostřednictvím ČSOB a dalších partnerů), se oproti roku 2006 zvýšil o 53 %. Vzrostl rovněž počet hypotečních úvěrů, a to o 25,5 %. Celkem 23 412 nových klientů si tak v roce 2007 půjčilo 40,4 miliard korun.

Z hlediska počtu poskytnutých hypotečních úvěrů fyzickým osobám se nám podařilo zvýšit náskok před Komerční bankou a dohnat vedoucí Českou spořitelnu. Tržní podíl Hypoteční banky včetně obchodů realizovaných v partnerských obchodních sítích dosáhl hodnoty 26,2 % v počtu a 26,8 % v objemu nově poskytnutých hypoték.

Rovněž prodej ČSOB Hypoték vykázal mimořádné výsledky, když meziroční nárůst objemu nových úvěrů dosáhl 82 % [2].

Obchodní a marketingová strategie – specializace

Hypoteční banka se profiluje jako specialista na hypoteční úvěry, jako moderní finanční instituce, která udává tón hypotečnímu trhu. K našemu know-how patří dokonalá znalost trhu, kvalifikovaný odhad jeho vývoje a individuální, vstřícný přístup ke klientům. Již více než 10 let udáváme tón v hypotečním bankovníctví – v tomto oboru jsme špičkou v profesionalitě i odbornosti. Každý rok přinášíme na trh převratné novinky, v roce 2007 tomu nebylo jinak.

Jako specialisté na hypotéky neustále analyzujeme vývoj trhu hypoték, podmínky pro naše podnikání a také to nejdůležitější – potřeby klientů. Z této analýzy pak vznikají naše obchodní a marketingové strategie.

Vavříny vítězství

Obdrželi jsme mnohá prestižní ocenění. Nejaktuálnějším z časového hlediska byla cena od redakce časopisu Osobní finance a internetového magazínu FinExpert.cz za Nejlepší produkt roku 2007, kterým se stala Hypotéka on-line. Na prvním místě jsme se umístili také v soutěži o neefektivnější internetovou aplikaci Internet Effectiveness Awards 2007 v kategorii finančních institucí. První příčku Hypoteční banka obsadila v soutěži Banka roku, a to v kategorii Hypotéka roku. Naše internetové stránky byly oceněny jako absolutně nejlepší v soutěži WebTop100 a dvě prvenství jsme získali i v soutěži Zlatá koruna, a to v kategorii Hypotéka roku a Novinka roku.

Inovace portfolia

I v roce 2007 jsme pokračovali v inovaci produktového portfolia. Naše produkty jsou jedinečné a služby šité na míru klientům. Od března 2007 mají naši klienti možnost vyplnit žádost o úvěr na internetu pro-

Klíčová role zaměstnanců

Rychlý růst poskytovaných úvěrů a s ním související prosperita se odráží v počtu zaměstnanců a zároveň v celé firemní zaměstnanecké politice. Svědčí o tom následující údaje. Jestliže na konci roku 2006 v bance pracovalo 400 zaměstnanců, o rok později to bylo už 426 zaměstnanců. V průběhu roku 2007 se výše mezd zaměstnanců banky vyvíjela v souladu se mzdami na bankovním trhu práce. Mzdu zároveň doplnil Zaměstnanecký program, který v roce 2007 nabídl pracovníkům nejrůznější benefity jak přímo od zaměstnavatele, tak i od jiných společností Skupiny ČSOB. O kvalitě personální politiky navíc svědčí i minimální fluktuace zaměstnanců.



Vzdělávání

Prioritou zaměstnanecké politiky je oblast vzdělávání. Bude-li každý ze zaměstnanců Hypoteční banky profesionálem ve svém oboru, i banka samotná bude nadále vnímána jako profesionál v oblasti hypoték. Hypoteční banka pro zaměstnance organizuje, ať již sama prostřednictvím svých lektorů, nebo prostřednictvím Skupiny ČSOB či externích dodavatelů, různá odborná školení, workshopy a jazykové kurzy.

Zdraví a bezpečnost

Zvláštní pozornost Hypoteční banka věnuje také zdraví svých zaměstnanců, zejména v rámci Zaměstnaneckého programu. Přichází i se speciální nabídkou preventivních zdravotních služeb od svého smluvního zdravotnického zařízení. Zaměstnanci pracují ve standardních pracovních podmínkách, a to při dodržování zásad bezpečnosti práce a požární ochrany, které jsou bankou respektovány a prověřovány dle zákonem stanovených požadavků a v řádných termínech.

Stěhování

V roce 2007 se centrála přestěhovala do nové moderní budovy ústředí Skupiny ČSOB v Praze-Radlicích a stěžejní pražská pobočka do centra města, do ulice Na Poříčí. Tato změna s sebou přinesla zejména zlepšení a zkvalitnění pracovních podmínek, podporu týmové práce a úsporu provozních nákladů.

Oproti roku 2006 došlo k více než dvojnásobnému nárůstu medializace Hypoteční banky (o 106 %).

IEA 07

INTERNET EFFECTIVENESS AWARDS

Internet Effectiveness Awards 2007

On-line hypotéka Hypoteční banky se stala vítězem soutěže o neefektivnější řešení IEA 2007 v kategorii „Bankovníctví a finance“.

Do soutěže Internet Effectiveness Awards se v roce 2007 přihlásilo celkem 50 internetových projektů. Nominována mohla být pouze internetová řešení – internetové portály, aplikace, systémy, weby, online marketingové kampaně a řešení pro mobilní zařízení využívající síť internet. Soutěž byla rozdělena do 10 kategorií: Business to Business, Maloobchod a B2C, Státní správa a samospráva, Bankovníctví a finance, Cestovní ruch, Auto-moto, Zábava, Interaktivní marketing a reklama, Malé invenční projekty, Charita a nadace. Každá nominace musela obsahovat alespoň jeden kvantifikovatelný údaj o úspěšnosti řešení vyjádřený ekonomickým, marketingovým nebo jiným ukazatelem, přičemž úspěchy a efekty nominovaných řešení se musely teritoriálně vztahovat k České republice a časově k rokům 2006 nebo 2007. Loňský rok v porotě zasedla řada odborníků a zástupců společnosti CAC Leasing a Baťa a vítěz Grand Prix IEA. Porotu IEA dále tvořili zástupci reprezentující odborná média či akademickou sféru, odborníci z oboru a firmy, které internetová řešení úspěšně využívají. Hypoteční banka nabídla do soutěže sjednání hypotečního úvěru přes internet. Investice do speciální aplikace se bance vrátila za jeden den. První den provozu byly podány žádosti o on-line hypotéku, které byly následně úspěšně uzavřeny. Procesování žádostí trvalo přibližně 14 dnů, následně klienti podepsali úvěrové smlouvy a návratnost investice byla těmito obchody plně pokryta. Služba je v oblasti bankovních služeb novinkou.

střednictvím služby Hypotéka on-line. Další významnou inovací bylo zavedení fixace úrokové sazby na 20, 25 a 30 let. Během roku 2007 jsme v rámci časově omezených akčních nabídek klientům nabídli hypotéku bez poplatku za zpracování úvěru. Novinkami, které zjednoduší a zrychlí proces vyřízení úvěru, jsou zavedení bezplatné informační služby prostřednictvím e-mailu nebo zprávy SMS, stejně jako dálkový přístup do katastru nemovitostí a expresní oceňování bytu. Nakonec připravíme zavedení možnosti čerpání hypotečního úvěru bez dokládání faktur, což je další významná inovace našich služeb.

Multibrand

V oblasti multibrandové strategie jsme sice v uplynulém roce nepředstavili nového partnera, nicméně došlo k prohloubení spolupráce s partnery stávajícími (ČSOB, Poštovní spořitelna a Citibank). Cílem této strategie je rozšířit prodejní síť a oslovit co nejširší spektrum klientů.

Důraz na pobočky

Počet poboček se v roce 2007 nezměnil. Klienty obsluhujeme na 13 pobočkách, v nichž pracuje cca 150 zaměstnanců, a v 16 hypotečních kancelářích. Na všechna tato pracoviště je zaměřena velká pozornost. Během celého roku probíhají školení, která organizuje útvar metodiky, případně je zajišťují externí školitelé. Do oblasti péče o pobočky patří také pravidelné průzkumy kvality, které se uskutečňují desetkrát do roka. Dvakrát ročně pak využíváme služby externí agentury, která připravuje mystery výzkumy. Využívá při tom jak metodu utajeného zákazníka, tak e-mailovou korespondenci či dotazy po telefonu.

Marketingové kampaně

V průběhu roku 2007 jsme uskutečnili dvě stěžejní marketingové kampaně spojené s akční nabídkou. Jarní kampaň byla zaměřena na budování pozice Hypoteční banky jako specialisty. Jejím „hlavním hrdinou“ byla postavička hudebníka – kytaristy. Na image komunikaci navázala produktová sdělení, která komunikovala snadný přístup k hypotéce v Hypoteční bance.

Koncept podzimní kampaně byl stejný jako u kampaně v jarních měsících – postavička kytaristy nadále reprezentovala Hypoteční banku jako specialistu na hypoteční úvěry. Na základě výsledků post-testů došlo ke změně, která spočívala v doplnění imageových sdělení o konkrétní informace, resp. produktová sdělení, která tak hrála v podzimní kampani důležitější roli, než tomu bylo dříve.

Ohlasy v tisku

V roce 2007 nám bylo v tisku věnováno celkem 2 997 příspěvků. Oproti roku 2006 došlo k více než dvojnásobnému nárůstu medializace Hypoteční banky (o 106 %). Významné navýšení počtu příspěvků v roce 2007 podpořil především intenzivnější zájem médií o hypoteční produkty a celkově o situaci na hypotečním trhu.

Ve středu zájmu občané

Od roku 2007 jsme se zaměřili na poskytování hypoték výlučně fyzickým osobám. Nabízíme široké spektrum hypotečních produktů v oblasti financování nemovitostí určených k bydlení. Současně jsme upustili od poskytování služeb právníkům osobám a opustili jsme oblast trhu, kam spadají podnikatelé, města, obce, bytová družstva a společenství vlastníků.

Stav majetku

V zůstatkové hodnotě dosáhl celkový objem nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení Hypoteční banky k 31. prosinci 2007 výše 179 mil. Kč. Nehmotná aktiva banky, tvořená z 95 % softwarem, v zůstatkové hodnotě činila 22 mil. Kč, což představuje meziroční pokles o 2 mil. Kč, tedy o 8 %. Pozemky, budovy a zařízení tvořily v zůstatkové hodnotě 157 mil. Kč, což znamená meziroční pokles o 9 mil. Kč, tedy o 5 %. Pokles byl způsoben stěhováním ústředí banky na její současnou adresu, a s tím souvisejícím vyřazováním majetku. Podíl nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení na celkových aktivech banky byl k poslednímu dni v roce 0,18 %.

Vize pro rok 2008

I v letošním roce budeme pokračovat ve strategii specialisty na českém hypotečním trhu a v politice multibrandu, kde začneme spolupracovat s dalšími partnery. Naší prioritou nadále zůstává orientace na zisk.

V roce 2008 předpokládáme pokračující růst zisku při zachování převyšujícího růstu provozního výsledku nad růstem provozních nákladů. Nepříznivým vlivem bude očekávané zpomalení tempa růstu poptávky po hypotečních úvěrech, která zřejmě nedosáhne hodnot z roku 2007. Důvodem je růst DPH na stavební práce od 1. 1. 2008, který byl hlavním tahounem poptávky po hypotečních úvěrech v roce 2007. Pokračovat bude i tlak na snižování dosahovaných úrokových marží v souvis-

WebTop100

WebTop100

Absolutním vítězem soutěže WebTop100, která hodnotí kvalitu webových prezentací firem, se v roce 2007 v konkurenci zhruba 160 webů staly internetové stránky Hypoteční banky. Tyto stránky zároveň zvítězily v oboru „Finance“.

WebTop100 je projekt, který umožňuje srovnat webové prezentace firem s konkurencí a získat cenné podněty pro jejich další zlepšování. Na základě hodnocení sestaví odborná porota žebříček těch nejúspěšnějších. Porota hodnotí u webových stránek pět základních oblastí: použitelnost, grafický design, technické řešení, marketing a informační hodnota. V rámci každé z výše uvedených oblastí je definováno několik hodnotících kritérií. Ta se dále rozpadají do dílčích bodů, které jsou na jednotlivých webech sledovány a posuzovány ze strany hodnotitelů. Výjimku tvoří oblast informační hodnota, kde porota ohodnotí web jako celek bez dalšího dělení na dílčí hodnotící kritéria či body. Jednotlivé oblasti, kritéria i body, mají určenou váhu. Tento systém garantuje finální srovnatelnost webů napříč jednotlivými oblastmi podnikání a tedy možnost vyhlášení absolutního vítěze. Každý přihlášený web mohl získat maximálně 100 bodů. Odborná porota projektu WebTop100 složená ze specialistů na internetový marketing a odborníků v jednotlivých oborech podnikání přihlášených firem ocenila jako nejlepší firemní web prezentaci Hypoteční banky. Webové stránky www.hypotecnibanka.cz získaly 96,2 bodů a banka tak zvítězila v silné konkurenci téměř 160 hodnocených firemních webových stránek. Základním prvkem, který odlišuje stránky i produkty a služby Hypoteční banky od konkurence, je jednoduchost. Kromě celkové přehlednosti a členitosti nabízí banka na svých stránkách rovněž interaktivní hypoteční kalkulačku a především Hypotéku on-line. Tato jarní novinka je na českém hypotečním trhu zcela ojedinělá. Zájemce si pomoci několika kroků volí parametry hypotéky a zároveň zde nalezne všechny potřebné informace.

losti s přetrvávající ostrou konkurencí na trhu hypotečních úvěrů a v souvislosti s očekávaným růstem nákladů banky na financování poskytovaných hypotečních úvěrů v důsledku zrušení osvobození výnosů z HZL od daně z příjmů od 1. 1. 2008.

Nový produkt a zdokonalení stávajících služeb

Klienti se také mohou těšit na další nový produkt – hypoteční úvěr s investičním životním pojištěním. Připravujeme další zdokonalení Hypotéky on-line, která slavila v minulém roce úspěch především u lidí, kteří rádi pracují s moderními technologiemi a chtějí mít celé plánování ve vlastních rukou.

Hypoteční zástavní listy

Hypoteční bance náleží první místo v oblasti hypotečních zástavních listů („HZL“). Nadále jsme největším emitentem těchto cenných papírů v České republice a tedy významným subjektem na českém kapitálovém trhu. K 31. prosinci 2007 tvořily HZL banky 28,06 % všech HZL v oběhu v ČR. V roce 2007 vydala banka 26 nových emisí HZL v objemu 32,1 mld. Kč, čímž zvýšila celkový objem HZL ve své bilanci na nominální hodnotu 72,87 mld. Kč k 31. prosinci 2007. Celkový objem HZL, které Hypoteční banka vydala od roku 1996, dosáhl již 100,2 mld. Kč.

Informační technologie

Zavádění informačních technologií, které podporují provozní a zejména obchodní procesy firmy, je v dnešní době důležitým předpokladem pro úspěšný rozvoj podniku. Jedním z našich hlavních cílů v oblasti informačních technologií je zajistit provoz a rozvoj bankovních informačních systémů na vysoké technologické úrovni. V roce 2007 jsme realizovali přechod na novou síťovou infrastrukturu v rámci stěhování centrály do nové lokality v Radlicích. V oblasti rozvoje IT jsme pokračovali v projektu konsolidace „menších“ aplikací do hlavního bankovního systému Olin. Většina ostatních IT projektů se týkala implementace informačních systémů pro automatizaci nebo optimalizaci obchodních procesů v bance a podporu nových produktů a služeb.

Odpovědný přístup k životnímu prostředí

Při svém podnikání se Hypoteční banka řídí přísnými etickými standardy, které zahrnují i odpovědné chování k životnímu prostředí. Vzhledem ke svému hlavnímu předmětu činnosti nepatří banka k primárním znečišťovatelům životního prostředí. Beze zbytku dodržuje právní požadavky na jeho ochranu, a současně také na ochranu zdraví a na bezpečnost práce. Banka směřuje své úsilí také ke snižování tvorby odpadů a k používání recyklovaných materiálů. Veškeré nakládání s odpady zajišťují specializované společnosti, jež mají příslušná oprávnění. Ve všech svých prostorách využívá banka selektivní sběr odpadu. Opravy a rekonstrukce budov směřují ke snižování energetické náročnosti provozu v těchto prostorách.

Pomoc vesničkám SOS

Hypoteční banka pokračovala v charitativní pomoci zaměřené na SOS vesničky i v roce 2007. Z každé uzavřené smlouvy odvádíme stejně jako v předchozím roce 20 Kč ve prospěch SOS vesniček. V roce 2007 jsme věnovali dětem v náhradních domovech SOS vesniček 468 320 Kč. Zajímavý je z tohoto hlediska pohled na uplynulé roky – od počátku spolupráce v roce 2001 do konce roku 2007 jsme takto přispěli opuštěným dětem (bez započtení darů zaměstnanců) celkem 1 517 338 Kč.

Použité zdroje informací:

- [1] Český statistický úřad, Česká národní banka, Patria Online
- [2] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

S hypotékou od specialisty vyhrajete i vy!



Kontaktujte nás

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

Hypoteční banka
 ZKRATTE SI CESTU DOMU



SOS vesničky

České Sdružení SOS dětských vesniček vzniklo v roce 1969 a v roce 1974 přešlo do pravomoci státu. V roce 1989 byla jeho činnost znovu obnovena.

Sdružení je od roku 1993 řádným členem mezinárodní organizace SOS-KINDERDORF INTERNATIONAL, která sdružuje 132 národních sdružení na celém světě. V České republice Sdružení SOS dětských vesniček provozuje SOS dětskou vesničku Karlovy Vary-Doubí, SOS dětskou vesničku Brno-Medlánky, SOS dětskou vesničku Chvalčov a Komunitu mládeže Brno. O jejich fungování jsme si povídali s národní ředitelkou Květuší Paichlovou.

*** Kdo se může stát partnerem/ sponzorem SOS vesniček?**

Sponzorem SOS dětských vesniček se může stát každý. Lidé, kteří jsou ochotni věnovat finanční prostředky Sdružení SOS dětských vesniček, si uvědomují, že pojmy šťastné dětství a spokojený život nejsou samozřejmost.

Bohužel stále existují děti, jejichž biologičtí rodiče se o ně nedokáží nebo nechtějí postarat. Tyto děti pak často končí v kojeneckých ústavech a následně dětských domovech, kde nutně pociťují nedostatek skutečné rodičovské lásky. Naši sponzoři si uvědomují, že šťastné dětství formuje člověka pro celý zbytek jeho života a s tímto vědomím přispívají na činnost SOS dětských vesniček, které se snaží vytvářet skutečný domov dětem, jejichž biologická rodina selhala.

*** Kde všude můžeme vesničky najít?**

V České republice najdeme v tuto chvíli tři SOS dětské vesničky. Nejstarší vesnička, která vznikla již v roce 1969, stojí v Karlových Varech-Doubí. Druhou vesničku najdeme v malé obci Chvalčov pod vrcholem Hostýna,





ta vznikla v roce 1973. A konečně třetí vesnička stojí v Brně-Medlánkách a je nejmladší SOS dětskou vesničkou v České republice, neboť vznikla až v roce 2003.

Vedle SOS dětských vesniček funguje v České republice ještě tzv. Komunita mládeže sídlící v Brně, která je zařízením následné péče o děti z SOS dětských vesniček. Do Komunity odcházejí děti zpravidla po skončení povinné školní docházky. Během svého pobytu v Komunitě dále studují a je jim poskytována potřebná pedagogicko-psychologická pomoc. Na víkend se děti (resp. v tuto chvíli již mladí lidé) vrací do SOS dětské vesničky ke své matce pěstounce, tak jako se děti z běžných rodin vrací z internátu či vysokoškolských kolejí na víkend ke svým rodičům.

* A jak je to s SOS vesničkami ve světě?

Celosvětově zastřešuje SOS dětské vesničky organizace SOS Kinderdorf International, jejímž řádným členem je od roku 1993 i české Sdružení SOS dětských vesniček. Celosvětově dnes organizace SOS Kinderdorf International sdružuje 132 národních sdružení, která provozují téměř 1 800 různých zařízení v podobě SOS dětských vesniček, školek, komunit mládeže, škol, zdravotnických a sociálních center.

* Jaký je současný počet dětí žijících v SOS vesničkách?

V České republice dnes v SOS dětských vesničkách žije 96 dětí, dalších 6 mladých lidí žije v Komunitě mládeže. Do budoucna je plánován další nárůst počtu dětí v jednotlivých zařízeních Sdružení SOS dětských vesniček.

* Kolik dětí tvoří sourozeneckou rodinu?

Průměrný počet je 5–7 dětí, velmi však záleží na konkrétní situaci, především na tom, jak se s novou rodinou sily jednotlivé děti a jaký vztah si vytvořily k matce pěstounce.

* Jsou povoleny kontakty dětí s biologickou rodinou?

Pokud to umožňuje situace (kontakt s biologickou rodinou není zakázán soudně apod.), jsou kontakty dětí s jejich biologickou rodinou samozřejmě podporovány. Je třeba zdůraznit, že podpora kontaktů s biologickou rodinou tvoří jeden ze základních principů fungování SOS dětských vesniček.

* Jaké akce jsou plánovány pro děti v období jaro/léto, respektive v průběhu roku 2008?

Pro děti jsou plánovány např. akce spojené s pálením čarodějnic nebo víkendové akce spojené s turistikou a sportem. Mezi dětmi jsou velmi populární i oslavy dne dětí, které jsou spojeny s různými hrami a večerním táborákem, a oslavy konce školního roku, kdy jsou odměňovány děti s nejlepšími školními



Pavla Hávová

PR manažerka

CO JE PRO MĚ DŮLEŽITÉ: Spojenost, a to jak v práci, tak v osobním životě. Dobrá nálada a rodinná pohoda.

CO MĚ BAVÍ: Kultura – hlavně divadlo. Když jsem se přestěhovala do Prahy, začala jsem navštěvovat představení, nejméně jednou za měsíc. Když to nevyjde, vydám se aspoň do kina, nebo si přečtu knížku. A taky sportuji – v zimě jsou to lyže, v létě brusle. Baví mě také cestování, mým snem je Austrálie a Nový Zéland.

CO JE PRO MĚ CHARAKTERISTICKÉ: Pomoc druhým. Když se někdo dostane do průsvihu, nenechám ho v tom. Zvlášť, když se jedná o blízké přátele.

NEMÁM RÁDA: Ad hoc akce, velké změny. Raději si všechno naplánuji, a to v kratším i delším horizontu.

MOJE PRÁCE JE PRO MĚ: Hlavně komunikace, komunikace, komunikace. S novináři, se zástupci agentur, jednoduše s lidmi.

MOJE KRÉDO: Co můžeš udělat dnes, neodkládej na zítřek.

a sportovními výsledky. V průběhu léta pak děti pojedou na tradiční tábor a samozřejmě také na dovolenou se svými maminkami.

SOS dětské vesničky fungují na základě čtyř jednoduchých, ale moudrých zásad, které jim dal do vínku jejich zakladatel Rakušan Dr. Hermann Gmeiner.

1 Matka

Pro opuštěné dítě je nejdůležitější, že dostává matku. Stává se jí samostatná žena bez závazků, která nalézá smysl života v soužití s přijatými dětmi, pro něž je zdrojem jistoty, bezpečí a lásky.

2 Děti

V rodině o 5–7 dětech žijí vlastní i nevlastní sourozenci, chlapci a děvčata různého věku. Jednotlivé děti navazují citové vztahy k matce i sourozencům a postupně vytvářejí vlastní rodinu.

3 Dům

Rodina žije a hospodáří v samostatném domě. Ten se stává místem skutečného domova, kam se děti rády vrací, i když jsou již v učení, na studiích nebo mají vlastní rodinu.

4 Vesnička

Společenství jednotlivých domů tvoří SOS dětskou vesničku a se svými 10–12 domky je součástí života přílehlé obce, města. Poskytuje rodinám nejen potřebné sociální zázemí, ale i nezbytnou odbornou pomoc.

Obsah finanční části

56	Zpráva o kontrolní činnosti dozorčí rady	93	Analýza finančních výsledků
57	Zpráva nezávislých auditorů	97	Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
59	Rozvaha k 31. 12. 2007	101	Doplňující informace podle legislativních požadavků
60	Výkaz zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2007	110	Zakladatelská smlouva a stanovy společnosti
61	Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2007	112	Obchodní místa Hypoteční banky
62	Přehled o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2007	114	Kontaktní údaje
63	Příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2007		

Zpráva o kontrolní činnosti dozorčí rady

Dozorčí rada Hypoteční banky, a.s., předkládá valné hromadě zprávu o své činnosti za uplynulé období, stanovisko k roční účetní závěrce společnosti za rok 2007 a k návrhu na rozdělení zisku včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2007 a stanoviska ke zprávě o vztazích mezi propojenými osobami.

Dozorčí rada v průběhu roku, resp. od valné hromady v září 2007 mírně pozměnila své personální obsazení. Volbou zaměstnanci byli do dozorcí rady zvoleni pánové Martin Brabenec a Václav Moravec, ostatní členové dozorcí rady, voleni valnou hromadou, ve svých funkcích zůstali.

Dozorčí rada se pravidelně scházela v souladu se stanovami společnosti. V roce 2007 se sešla celkem šestkrát a na svých jednáních se pravidelně zabývala mj. výsledky hospodaření banky a vývojem klasifikovaných úvěrů, sledovala přípravu obchodního a finančního plánu banky, jakož i aktualizovanou strategii Hypoteční banky, agendu řízení rizik, zprávu compliance, výsledky činnosti vnitřního auditu a nejvýznamnější právní spory vedené bankou. Následně také přezkoumala Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami.

Členové dozorcí rady se zúčastnili řádné valné hromady banky konané v dubnu 2007 stejně jako valné hromady konané dne 17. prosince 2007, která rozhodla o dalším navýšení základního kapitálu banky v roce 2008.

Pozornost byla věnována oblasti Corporate Governance, vnějšímu auditu i přípravám a průběhu přestěhování ústředí banky do nové budovy ČSOB v Praze 5-Radlicích. Dozorčí rada se trvale zabývá i otázkami kooperace v rámci Skupiny ČSOB. Dozorčí rada byla představenstvem informována o všech zásadních otázkách vývoje společnosti a byl jí umožněn řádný výkon dozorcí funkce.

Spolupráce a komunikace mezi dozorcí radou a představenstvem byla zabezpečena účastí členů představenstva na jednáních dozorcí rady a pravidelným setkáváním předsedy dozorcí rady a předsedy představenstva. Vzájemná komunikace byla rovněž posílena přestěhováním Hypoteční banky do budovy NHQ v Radlicích a jejím sdílením s mateřskou společností.

Dozorčí rada s potěšením konstatuje, že vynaložené úsilí představenstva banky, manažerů a všech zaměstnanců banky přineslo svůj výsledek. Stanovené úkoly obchodně-finančního plánu byly překročeny a hospodaření banky skončilo za rok 2007 ziskem – podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve výši 805,4 mil. Kč. Dozorčí rada se seznámila také s účetní závěrkou auditovanou auditorskou firmou Ernst & Young Audit & Advisory, s.r.o., člen koncernu, ze dne 22. února 2008 a s výrokem auditora, který skončil bez výhrad.

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

1. Dozorčí rada v souladu se Zprávou nezávislých auditorů akcionářům Hypoteční banky, a.s., vypracované auditorskou firmou Ernst & Young Audit & Advisory, s.r.o., člen koncernu, ze dne 22. února 2008, nemá výhrady k ověřené účetní závěrce společnosti za rok 2007 (rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích, příloha účetní závěrky).
2. Při posuzování činnosti společnosti, kterou dozorcí radě ukládají právní předpisy a stanovy společnosti, nebyly dozorcí radou v činnosti Hypoteční banky, a.s., shledány nedostatky.
3. V souladu s § 66a, odst. 10 Obchodního zákoníku dozorcí rada přezkoumala Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami a nemá k ní výhrady.
4. Dozorčí rada doporučuje valné hromadě schválit roční účetní závěrku Hypoteční banky, a.s., k 31. prosinci 2007 včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2007 tak, jak ho valné hromadě předkládá představenstvo.

Schváleno dozorcí radou dne 25. března 2008.

Za dozorcí radu společnosti Hypoteční banka, a.s.

Philippe Moreels
předseda dozorcí rady



Zpráva nezávislých auditorů



VÝROK NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti Hypoteční banka, a.s.:

- I. Ověřili jsme účetní závěrku společnosti Hypoteční banka, a.s. (dále jen „společnost“) k 31. prosinci 2007 uvedenou na stranách 59 – 92, ke které jsme 22. února 2008 vydali výroky následujícího znění:

„Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti Hypoteční banka, a.s. („Banka“), která zahrnuje rozvahu sestavenou k 31. prosinci 2007, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a přehled o peněžních tocích za období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2007 a přílohu, včetně popisu používaných významných účetních metod. Údaje o Hypoteční bance, a.s., jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

Odpovědnost auditora

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

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

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

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka ve všech významných souvislostech věrně a poctivě zobrazuje aktiva, pasiva a finanční situaci Banky k 31. prosinci 2007, výsledky jejího hospodaření a peněžní toky za období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2007 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatými právem Evropské unie.“



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

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných souvislostech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Účetní informace obsažené ve výroční zprávě jsme sesouhlasili s informacemi uvedenými v účetní závěrce k 31. prosinci 2007. Jiné než účetní informace získané z účetní závěrky a z účetních knih společnosti jsme neověřovali. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

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

- III. Prověřili jsme dále věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Hypoteční banka, a.s., k 31. prosinci 2007 uvedené ve výroční zprávě na stranách 97 - 100. Za sestavení této zprávy o vztazích je zodpovědné vedení společnosti Hypoteční banka, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedené prověrky stanovisko k této zprávě o vztazích.

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

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Hypoteční banka, a.s., k 31. prosinci 2007.

Ernst & Young

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

D. Burnham

Douglas Burnham
partner

Michaela Kubíková

Michaela Kubíková
auditor, osvědčení č. 1810

22. dubna 2008
Praha, Česká republika

Rozvaha k 31. 12. 2007

	Pozn.	31. 12. 2007 mil. Kč	31. 12. 2006 mil. Kč
Aktiva			
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	12	50	10
Investiční cenné papíry	13	3 788	2 426
Úvěry a pohledávky za bankami	14	5	2
Úvěry a pohledávky za klienty	15	96 375	64 889
Nehmotná aktiva	16	22	24
Pozemky, budovy a zařízení	16	157	166
Ostatní aktiva	17	18	14
Odložená daň	11	0	24
Náklady a příjmy příštích období		2	3
Aktiva celkem		100 417	67 558
Závazky			
Závazky vůči bankám	18	7 296	703
Závazky vůči klientům	19	1 578	467
Závazky z dluhových cenných papírů	20	80 591	56 174
Ostatní závazky	22	148	180
Odložená daň	11	5	0
Závazek ze splatné daně z příjmů		23	55
Podřízený dluh	21	219	219
Závazky celkem		89 860	57 798
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	23	3 458	3 458
Emisní ážio		3 981	3 981
Rezervní fondy		127	94
Kumulované ztráty nevykázané ve výkazu zisku a ztráty		-9	-1
Nerozdělený zisk		3 000	2 228
Vlastní kapitál celkem		10 557	9 760
Závazky a vlastní kapitál celkem		100 417	67 558

Výkaz zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2007

	Pozn.	31. 12. 2007 mil. Kč	31. 12. 2006 mil. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	5	3 897	2 820
Náklady na úroky a podobné náklady	5	-2 358	-1 543
Výnosy z poplatků a provizí	6	269	229
Náklady na poplatky a provize	6	-14	-14
Ostatní provozní výnosy	7	75	26
Ostatní provozní náklady	7	-20	-3
Správní náklady	8	-649	-571
Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv	10	-137	-55
Zisk před zdaněním		1 063	889
Daň z příjmů	11	-258	-221
Čistý zisk za účetní období		805	668
Základní a zředený zisk na akcii (v Kč na akcii)	23	116,40	125,71

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2007

	Základní kapitál mil. Kč	Emisní ážio mil. Kč	Rezervní fondy mil. Kč	Fondy z přecenění mil. Kč	Nerozdělený zisk mil. Kč	Celkem mil. Kč
Zůstatek k 1. 1. 2006	2 635	2 169	70	-3	1 584	6 455
Čistý zisk	0	0	0	0	663	663
Realizovatelné cenné papíry – čistá ztráta z přecenění účtovaná přímo do kapitálu	0	0	0	7	0	7
Realizovatelné cenné papíry – čistý zisk převedený do zisku za období	0	0	0	-5	5	0
Celkový čistý zisk za účetní období	0	0	0	2	668	670
Emise akcií	823	1 812	0	0	0	2 635
Příděl do rezervního fondu	0	0	24	0	-24	0
Zůstatek k 31. 12. 2006	3 458	3 981	94	-1	2 228	9 760
Čistý zisk	0	0	0	0	805	805
Realizovatelné cenné papíry – čistá ztráta z přecenění účtovaná přímo do kapitálu	0	0	0	-8	0	-8
Realizovatelné cenné papíry – čistý zisk převedený do zisku za období	0	0	0	0	0	0
Celkový vykázaný zisk za rok 2006	0	0	0	-8	805	797
Příděl do rezervního fondu	0	0	33	0	-33	0
Zůstatek k 31. 12. 2007	3 458	3 981	127	-9	3 000	10 557

Přehled o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2007

	Pozn.	2007 mil. Kč	2006 mil. Kč
Peněžní tok z provozní činnosti			
Zisk před zdaněním		1 063	889
Opravné položky k úvěrům	10	137	55
Odpisy	16	38	46
Amortizace diskontů bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných k refinancování		-101	-74
Čistá ztráta (zisk) z prodeje pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv		10	0
Ostatní		0	8
(Zvýšení)/snížení provozních aktiv			
Úvěry a pohledávky za klienty		-31 623	-18 743
Ostatní aktiva	17, 12	-44	-11
Náklady a příjmy příštích období		1	-1
Zvýšení/(snížení) provozních závazků			
Závazky vůči bankám (termínované)		6 363	-1 349
Závazky vůči klientům	19	1 111	99
Ostatní závazky včetně daňových závazků		-31	33
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním daní z příjmu			
		-23 076	-19 048
Čistý peněžní tok ze splatné daně z příjmů		-260	-310
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		-23 336	-19 358
Peněžní tok z investiční činnosti			
Nákup investičních cenných papírů		-5 819	-2 768
Nákup akcií	13	0	-9
Nákup pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv	16	-41	-38
Příjmy z prodeje investičních cenných papírů		5 541	4 646
Příjmy z prodeje hmotného a nehmotného majetku		3	0
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-316	1 831
Peněžní tok z finanční činnosti			
Navýšení základního kapitálu	23	0	2 635
Vydání dluhových cenných papírů		38 125	13 131
Splacení dluhových cenných papírů		-13 708	-15
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		24 417	15 751
Zvýšení/(snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů			
		765	-1 776
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		-67	1 709
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ke konci období	25	698	-67
Provozní peněžní toky z úroků			
Úrok placený		1 818	1 801
Úrok přijatý		3 838	2 795

Příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2007

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

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

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

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

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

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

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

V červnu roku 2000 došlo k další významné změně majoritního akcionáře, když dne 19. 6. 2000 získala Československá obchodní banka, a. s. („ČSOB“) 55,3 % akcií, a tím i majoritní podíl v Bance. ČSOB postupně navýšila základní kapitál Banky a její podíl činil k 31. 12. 2007 99,87 %. V poskytování hypotečních úvěrů spolupracuje Banka s ČSOB.

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

KBC Bank NV je mateřskou společností ČSOB.

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

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

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

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

2 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Základní zásady vedení účetnictví

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

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

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

(b) Vykazování podle segmentu

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

(c) Cizí měny

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

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

(d) Finanční aktiva

Banka klasifikuje finanční aktiva do následujících kategorií: úvěry a pohledávky, finanční aktiva držená do splatnosti a realizovatelná finanční aktiva. Klasifikace záleží na účelu, pro který byla finanční aktiva pořízena.

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

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

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

Úvěry a pohledávky

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

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

Finanční aktiva držená do splatnosti

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

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

Realizovatelná finanční aktiva

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

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

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

(e) Zápočet finančních aktiv a finančních závazků

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

(f) Výnosové a nákladové úroky

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

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

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

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

(g) Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

(h) Znehodnocení finančních aktiv**Finanční aktiva účtovaná v zůstatkové hodnotě**

Ke každému rozvahovému dni Banka posuzuje, zda existují objektivní důkazy potvrzující, že hodnota finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv byla snížena. Hodnota finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv se snížila nebo ke ztrátám ze snížení hodnoty došlo pouze tehdy, když existuje objektivní důkaz snížení hodnoty v důsledku jedné nebo více událostí, ke kterým došlo po prvotním zaúčtování aktiva („ztrátová událost“), a když tato ztrátová událost (nebo události) má dopad na odhadované budoucí peněžní toky finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv, které lze spolehlivě odhadnout. Objektivní důkazy o tom, že došlo ke snížení hodnoty finančního aktiva nebo skupiny aktiv, zahrnují 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 sazbu pro ocenění jakékoli ztráty ze snížení hodnoty se použije stávající efektivní úroková míra stanovená podle dané smlouvy.

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

Pro účely kolektivního posouzení snížení kvality jsou finanční aktiva seskupována na základě podobných rysů úvěrových rizik svědčících o dlužnické 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 dlužnické 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 řízené konzistentní. Metodika a předpoklady použité pro odhad budoucích peněžních toků jsou pravidelně přezkoumávány s cílem zmenšit rozdíly mezi odhady ztrát a skutečnými ztrátami.

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

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

Finanční aktiva účtovaná v reálné hodnotě

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

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

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

(i) Nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení

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

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

Pozemky se neodepisují.

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

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

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

Výdaje spojené s vývojem nebo údržbou počítačových softwarových programů jsou vykázané 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 zisku a ztráty rovnoměrně po dobu trvání pronájmu a vykazují se v položce „Správní náklady“.

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

Banka je pronajímatel

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

(k) Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

(l) Daň z přidané hodnoty

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

(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 vyrovnaní odloženého daňového závazku.

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

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

(n) Náklady na zaměstnance, penzijní připojištění zaměstnanců

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

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

(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, 7, 9, 15, 17, 18, 20, 21, 22 jsou uvedeny tyto zůstatky a transakce se spřízněnými stranami:

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

Veškeré transakce se spřízněnými stranami probíhají za tržních podmínek.

(p) Finanční závazky

Ostatní finanční závazky

Při výchozím zachycení se přijaté závazky účtují v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. V následujících obdobích se vykazují v zůstatkové hodnotě; veškeré rozdíly mezi výnosem (bez transakčních nákladů) a hodnotou splátek se vykazují ve výkazu zisku a ztráty postupně po celou dobu trvání závazku s použitím metody efektivní úrokové míry.

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

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

(q) Vývoj výkaznictví podle EU IFRS

V roce 2007 začala Banka používat následující standardy:

- IFRS 7 – Finanční nástroje: Zveřejňování informací a související dodatek k IAS 1 – Sestavování a předkládání finančních závěrek – vykazování kapitálu (platný od 1. 1. 2007).
- IFRIC 7 – Aplikace přepracování účetní závěrky podle IAS 29 (platný pro období začínající po 1. 3. 2006, tj. od 1. 1. 2007).
- IFRIC 8 – Rozsah IFRS 2 (platný pro období začínající po 1. 5. 2006, tj. od 1. 1. 2007).
- IFRIC 9 – Přehodnocování vložených derivátů (platný pro období začínající po 1. 6. 2006, tj. od 1. 1. 2007).
- IFRIC 10 – Mezitímní vykazování a snížení hodnoty (platný po 1. 11. 2006, tj. od 1. 1. 2007).

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

Banka očekává jejich přijetí v souladu s datem jejich platnosti:

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

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

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

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

3 ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

(a) Organizace řízení rizik

Dozorčí rada

Dozorčí rada sleduje nastavení procesu řízení rizik v Bance.

Interní audit

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

Představenstvo

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

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

(b) Strategie užívání finančních nástrojů

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

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

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

(c) Úvěrové riziko

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

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

Úvěrové portfolio banky lze charakterizovat jako značně diferencované, a to zejména s ohledem na jednotlivé úvěrové dlužníky. Jedná se o velké množství malých úvěrů klientům z různých odvětví, oborů a regionů s tím, že tito klienti jsou současně různých věkových skupin, profesí a kvalifikací. Výjimku tvoří pouze úvěr poskytnutý společnosti ve skupině ve výši 1 800 mil. Kč (2006: 0 mil. Kč). Z tohoto pohledu lze tedy konstatovat, že mimo výše jmenovaného případu Bance nehrozí zvýšené riziko vyplývající z koncentrace úvěrové angažovanosti v řádu desítek milionů Kč a vyšší vůči jednomu subjektu nebo určité provázané skupině subjektů.

Analýza finančních instrumentů

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

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

31. 12. 2007

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

31. 12. 2006

Vybraná aktiva	Instrumenty, které nejsou znehodnocené		Sledované mil. Kč	Instrumenty, které jsou znehodnocené		Celkem mil. Kč
	Nejsou po splatnosti mil. Kč	Po splatnosti 1–30 dnů mil. Kč		Pochybné mil. Kč	Ztrátové mil. Kč	
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	10	0	0	0	0	10
Investiční cenné papíry	2 426	0	0	0	0	2 426
– realizovatelné cenné papíry	1 045	0	0	0	0	1 045
– cenné papíry držené do splatnosti	1 381	0	0	0	0	1 381
Úvěry a pohledávky za bankami	2	0	0	0	0	2
Úvěry a pohledávky za klienty včetně budoucích pohledávek z nedočerpaných úvěrů	67 455	3 800	1 144	485	148	73 032
– Fyzické osoby	62 717	3 763	921	438	124	67 963
– Podnikatelé	179	2	2	6	3	192
– Právnícké osoby	2 938	17	217	41	21	3 234
– Obce	1 620	18	4	0	0	1 643
Celkem	69 893	3 800	1 144	485	148	75 470

Ke konci roku 2007 ani 2006 nebyly v portfoliu žádné úvěry a pohledávky, které by byly v důsledku restrukturalizace zařazené mezi neznehodnocené úvěry.

Kritéria pro zařazení znehodnocených pohledávek do portfolií*Sledované pohledávky*

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

Pochybné pohledávky

Úvěrová pohledávka je zařazena mezi pochybné pohledávky v případě, že splátky jistiny a příslušenství jsou po splatnosti déle než 90 dnů a méně než 361 dnů, nebo informace o finančně-ekonomické situaci dlužníka nejsou k dispozici déle než 90 dnů a méně než 361 dnů, nebo že v posledních 6 měsících došlo k restrukturalizaci. V této kategorii jsou zahrnuty i pohledávky dlužníků, s nimiž je vedeno správní řízení s výjimkou řízení konkursního, 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, informace o finančně-ekonomické situaci dlužníka nejsou k dispozici déle než 360 dnů nebo je na dlužníka podán návrh na konkurzní, vyrovnávací nebo exekuční řízení případně je v likvidaci.

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

Vybraná aktiva	2007 mil. Kč	2006 mil. Kč
Úvěry a pohledávky za klienty včetně budoucích pohledávek z nedočerpaných úvěrů		
– Fyzická osoba	20	1
– Podnikatel	3	0
– Právníká osoba	11	15
– Obce	10	0
Celkem	44	16

Zajištění

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

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

Způsob ocenění zajištění

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

(d) Tržní riziko

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

(e) Finanční deriváty

Banka neprovádí žádné operace s finančními deriváty.

(f) Měnové riziko

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

(g) Úrokové riziko

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

Základní metodou pro odhad a sledování expozice banky vůči úrokovému riziku je metoda Basis Point Value (dále jen „BPV“). Hodnota ukazatele BPV je týdně sledována, přičemž limitní výši odpovídající akceptovatelnému riziku stanovuje představenstvo banky. Metoda BPV je založena na výpočtu současné hodnoty rozdílů mezi aktivy a pasivy včetně úrokových cashflow 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 +0,1 %.

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

Ve shodě s metodikou mateřské společnosti se mezi pasivní položky promítá simulované cashflow z kapitálových fondů a odhad čerpání schválených úvěrů. Sledování úrokového GAPu je prováděno týdně, přičemž na vybraná časová pásma se uplatňují limity schvalované představenstvem.

Za účelem kvantifikace potenciální výše ztrát v případě nepříznivého vývoje úrokových sazeb se v Bance provádí čtvrtletně stresové testování úrokového rizika. Základní stresové testování vychází z doporučení Basilejského výboru pro bankovní dohled a je založeno na výpočtu změny současné hodnoty rozdílů mezi úrokově citlivými aktivy a pasivy v jednotlivých časových pásmech při posunu výnosové křivky, přičemž celkový dopad úrokového šoku by neměl způsobit pokles kapitálu o více než 20 %. Při výpočtu se uvažují měsíční pásma a paralelní posun výnosové křivky o 200 bp. V mateřské společnosti jsou konstruovány rozšířené scénáře pro stresové testování, které uvažují i neparalelní posuny výnosové křivky. Jejich výsledky dostává banka k dispozici a jsou součástí pravidelných zpráv o výsledcích stresového testování.

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

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

31. 12. 2007

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

31. 12. 2006

Vybraná aktiva	Do 1 měsíce mil. Kč	1–3 měsíce mil. Kč	3–12 měsíců mil. Kč	1–5 let mil. Kč	Více než 5 let mil. Kč	Celkem mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	10	0	0	0	0	10
Investiční cenné papíry (v nominální hodnotě)	0	950	650	800	0	2 400
Úvěry a pohledávky za bankami	2	0	0	0	0	2
Úvěry a pohledávky za klienty včetně budoucích pohledávek z nedočerpaných úvěrů	1 394	3 475	20 358	47 624	460	73 311
Celkem	1 406	4 425	21 008	48 424	460	75 723
Vybrané závazky						
Závazky vůči bankám	299	0	100	300	0	699
Závazky vůči klientům	451	11	0	2	3	467
Závazky z dluhových cenných papírů (v nominální hodnotě)	0	2 000	11 015	40 560	210	53 785
Podřízený dluh (v nominální hodnotě)	0	0	0	200	0	200
Odhad čerpání schválených úvěrů	3 962	1 884	2 127	1 035	0	9 008
Simulované cashflow kapitálových fondů	134	266	1 197	6 386	887	8 870
Ostatní závazky	2 694	0	0	0	0	2 694
Celkem	7 540	4 161	14 439	48 483	1 100	75 723
Čistá výše aktiv/závazků (-)	-6 134	264	6 569	-59	-640	0
Kumulativní IR GAP	-6 134	-5 870	699	640	0	0

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

Citlivost čistého úrokového výnosu představuje změnu čistého úrokového výnosu za období jednoho roku v důsledku pohybu úrokových sazeb finančních aktiv a pasív úročených pohyblivou úrokovou sazbou držených Bankou k 31. 12. 2007 (resp. 31. 12. 2006).

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

31. 12. 2007

Změna bazických bodů	Citlivost vlastního kapitálu					
	Citlivost čistého úrokového výnosu mil. Kč	0–1 rok mil. Kč	1–3 roky mil. Kč	3–5 let mil. Kč	5 a více let mil. Kč	Celkem mil. Kč
10	-5,2	-0,2	-1	0	0	-6,4
-10	5,2	0,2	1	0	0	6,4

31. 12. 2006

Změna bazických bodů	Citlivost vlastního kapitálu					
	Citlivost čistého úrokového výnosu mil. Kč	0–1 rok mil. Kč	1–3 roky mil. Kč	3–5 let mil. Kč	5 a více let mil. Kč	Celkem mil. Kč
10	-1	-0,2	0	-1,4	0	-2,6
-10	1	0,2	0	1,4	0	2,6

Níže je uvedena tabulka efektivních úrokových měr je rozdělena dle hlavních druhů úročených aktiv a závazků.

	2007 %	2006 %
Aktiva		
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	2,01	1,91
Investiční cenné papíry	3,05	3,90
Úvěry a pohledávky za bankami	2,95	1,99
Úvěry a pohledávky za klienty	4,82	4,98
Závazky		
Závazky vůči bankám	3,45	2,61
Závazky vůči klientům	0,50	0,58
Podřízený dluh	9,04	9,06
Závazky z dluhových cenných papírů	3,50	3,18

(h) Riziko likvidity a analýza splatnosti

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

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

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

31. 12. 2007

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

31. 12. 2006

Aktiva	Do 1 měsíce mil. Kč	1–3 měsíce mil. Kč	3–12 měsíců mil. Kč	1–5 let mil. Kč	Více než 5 let mil. Kč	Nespecifi- kováno mil. Kč	Celkem mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	10	0	0	0	0	0	10
Investiční cenné papíry	0	946	1 036	444	0	0	2 426
Úvěry a pohledávky za bankami	2	0	0	0	0	0	2
Úvěry a pohledávky za klienty	610	507	1 942	11 857	49 973	0	64 889
Jiná aktiva	0	0	6	0	0	225	231
Aktiva celkem	622	1 453	2 984	12 301	49 973	225	67 558
Budoucí pohledávky z nedočerpaných úvěrů	85	242	1 436	6 378	0	0	8 141
Závazky							
Závazky vůči bankám	299	0	103	301	0	0	703
Závazky vůči klientům	451	11	0	2	3	0	467
Závazky z dluhových cenných papírů	95	205	6 191	30 737	18 946	0	56 174
Podřízený dluh	19	0	0	200	0	0	219
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	0	0	0	55	55
Ostatní závazky	84	0	0	0	0	96	180
Závazky celkem	948	216	6 294	31 240	18 949	151	57 798
Čistá výše aktiv/závazků (-)	-241	1 479	-1 874	-12 561	31 024	74	17 901

4 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ PŘEDPOKLADY A ODHADY

(a) Znehodnocení úvěrů a pohledávek

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

(b) Finanční nástroje držené do splatnosti

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

Dopad z tohoto ocenění k 31. 12. 2007 by představoval zvýšení vlastního kapitálu o 2 mil. Kč před zdaněním (22 mil. Kč k 31. 12. 2006).

(c) Realizovatelné finanční nástroje

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

5 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

	2007 mil. Kč	2006 mil. Kč
Úroky z úvěrů a pohledávek za klienty	3 787	2 743
Úroky z investičních cenných papírů	100	74
– realizovatelných cenných papírů	71	21
– cenných papírů držených do splatnosti	29	53
Úroky z vkladů centrálních bank a úvěrů a pohledávek za bankami	10	3
	3 897	2 820

Součástí úrokových výnosů byly i výnosy z úroků ze znehodnocených úvěrů a pohledávek, které za rok končící 31. 12. 2007 dosahovaly výše 26 mil. Kč (za rok končící 31. 12. 2006: 21 mil. Kč).

V roce 2007 výnosy z úroků zahrnovaly 7 mil. Kč od ČSOB (v roce 2006: 2 mil. Kč) a 36 mil. Kč od Centrum Radlická a.s. (v roce 2006: 0 mil. Kč).

NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

	2007 mil. Kč	2006 mil. Kč
Úroky ze závazků z dluhových cenných papírů a z podřízeného dluhu	2 160	1 486
Úroky ze závazků vůči klientům	22	22
Úroky ze závazků vůči bankám	176	35
	2 358	1 543

Náklady na úroky v roce 2007 vůči mateřské společnosti ČSOB a společnostem kontrolovaným nebo společně kontrolovaným ČSOB (konkrétně Českomoravské stavební spořitelně, a.s. („ČMSS“), ČSOB Investment Banking Services, a.s. („ČSOB IBS“), ČSOB Investiční společnosti, a.s. (ČSOB IS), Auxilium, a.s. a Motokov, a.s.) zahrnovaly 1 574 mil. Kč (v roce 2006: 995 mil. Kč vůči ČSOB, ČMSS, ČSOB IBS, ČSOB IS a Auxilium, a.s.).

6 VÝNOSY A NÁKLADY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

	2007 mil. Kč	2006 mil. Kč
Poplatky z úvěrových produktů	258	214
Provize od Ministerstva pro místní rozvoj	11	15
Výnosy z poplatků a provizí celkem	269	229
Provize za zprostředkování a prodej produktů Banky a ostatní poplatky a provize	14	14
Náklady na poplatky a provize celkem	14	14
Čistý zisk z poplatků a provizí	255	215

7 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

	2007 mil. Kč	2006 mil. Kč
Výnosy z pronájmu	8	10
Výnosy z prodeje realizovatelných cenných papírů	0	4
Výnosy z prodeje majetku	3	1
Výnosy z předčasného odkupu emitovaných dluhových cenných papírů	54	0
Ostatní výnosy	10	11
	75	26

Položka výnosů z prodeje realizovatelných cenných papírů k prodeji obsahuje i částky převedené z vlastního kapitálu do výkazu zisku a ztráty k okamžiku odúčtování finančního aktiva.

OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

	2007 mil. Kč	2006 mil. Kč
Náklady z prodeje majetku	13	0
Náklady z předčasného odkupu emitovaných dluhových cenných papírů	4	0
Ostatní náklady	3	3
	20	3

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

8 SPRÁVNÍ NÁKLADY

	2007 mil. Kč	2006 mil. Kč
Náklady na zaměstnance (poznámka 9)	381	333
Marketing a public relations	95	81
Odpisy nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení (poznámka 16)	38	46
Náklady na operativní pronájem	45	42
Ostatní náklady na budovy	17	10
Jiné správní náklady	73	59
	649	571

9 NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE

	2007 mil. Kč	2006 mil. Kč
Mzdy a platy	252	217
Mzdy a odměny členů představenstva	17	16
Mzdy a odměny členů dozorčí rady	3	2
Sociální a zdravotní pojištění	94	82
Ostatní náklady na zaměstnance	15	16
	381	333

Statistika zaměstnanců

	2007	2006
Průměrný počet zaměstnanců	417	385
Počet členů představenstva	3	3
Počet členů dozorčí rady	6	6

10 ZTRÁTY ZE SNÍŽENÍ HODNOTY FINANČNÍCH AKTIV

Banka vykazovala následující opravné položky k finančním aktivům.

Opravné položky	31. 12. 2007 mil. Kč	31. 12. 2006 mil. Kč
Opravná položka k úvěrům a pohledávkám za klienty (poznámka 15)	270	168
Opravná položka k ostatním aktivům (poznámka 17)	9	9
	279	177

Změnu stavu opravných položek lze analyzovat takto:

	Úvěry a pohledávky za klienty – kolektivně tvořené opravné položky mil. Kč	Úvěry a pohledávky za klienty – individuálně tvořené opravné položky mil. Kč	Ostatní aktiva mil. Kč	Celkem mil. Kč
K 1. 1. 2006	29	105	9	143
Použití opravných položek	0	-24	0	-24
Rozpuštění opravných položek	-22	-18	-2	-42
Tvorba opravných položek	15	83	2	100
K 31. 12. 2006	22	146	9	177
Použití opravných položek	0	-36	0	-36
Rozpuštění opravných položek	-17	-50	0	-67
Tvorba opravných položek	94	111	0	205
Přesuny mezi kategoriemi	5	-5	0	0
K 31. 12. 2007	104	166	9	279

	2007 mil. Kč	2006 mil. Kč
Čisté zvýšení opravných položek na snížení hodnoty finančních aktiv	-102	-34
Inkasa z dříve odepsaných pohledávek	1	4
Odpisy a čistá ztráta z postoupení pohledávek	-36	-25
Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv	-137	-55

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

Opravné položky jsou vytvářeny i k časově rozlišeným výnosům z úroků ze znehodnocených úvěrů a pohledávek, které za rok končící 31. 12. 2007 dosahovaly výše 9 mil. Kč (za rok končící 31. 12. 2006: 3 mil. Kč).

11 DAŇ Z PŘÍJMŮ

	2007 mil. Kč	2006 mil. Kč
Zisk před zdaněním	1 063	889
Daň při uplatnění daňové sazby 24 % (2006: 24 %)	255	213
Výnosy nepodléhající zdanění – daňový efekt	-27	-7
Daňově neuznatelné náklady – daňový efekt	30	4
Splatná daň z příjmů ve výši 24 % (2006: 24 %)	229	210
Odložený daňový (výnos)/náklad	29	11
Daň z příjmů	258	221
Efektivní úroková sazba	24,27 %	24,86 %

Čistá odložená daňová pohledávka/závazek zahrnuje následující položky:

Odložený daňový závazek		
Zrychlené daňové odpisy	7	7
Celkem	7	7
Odložená daňová pohledávka		
Aplikace efektivní úrokové míry na úvěrových pohledávkách	0	31
Přecenění realizovatelných finančních aktiv	2	0
Celkem	2	31
Čistá odložená daňová (+)pohledávka /(-) závazek	-5	24
Čistá odložená daňová pohledávka		
Počáteční stav	24	35
Změna v opravných položkách k úvěrovým pohledávkám	0	0
Změna ve zrychlených daňových oprávkách	0	2
Změna v efektivní úrokové míře na úvěrových pohledávkách	-31	-12
Realizovatelná finanční aktiva – přecenění na reálnou hodnotu	2	-1
Konečný stav	-5	24

Daňová sazba pro rok 2007 byla 24 %, stejně jako pro rok 2006.

Odložená daň z příjmu je vypočtena u všech přechodných rozdílů při použití závazkové metody s uplatněním základních daňových sazeb ve výši 21 % uzákoněné pro rok 2008, sazby 20 % uzákoněné pro rok 2009 a sazby 19 % pro další roky. V roce 2006 byla pro výpočet pohledávky z odložené daně použita sazba 24 % v souladu s tehdy platnou legislativou. Efekt změny budoucích daňových sazeb na výši odložené daňové pohledávky vykázané v roce 2006 by představoval snížení pohledávky o 6 mil. Kč.

Banka očekává, že v budoucnu plně realizuje čistou odloženou daňovou pohledávku proti budoucím zdanitelným ziskům. Předpokládaná výše odložené daně realizovatelné do dvanácti měsíců činí 2 mil. Kč v roce 2007 (2006: 2 mil. Kč).

12 POKLADNÍ HOTOVOST A VKLADY U CENTRÁLNÍCH BANK

	31. 12. 2007 mil. Kč	31. 12. 2006 mil. Kč
Povinné minimální rezervy	50	10
	50	10

Povinné minimální rezervy představují povinné vklady Banky u ČNB, kterými Banka nemůže běžně disponovat. Tyto vklady jsou úročeny repo sazbou pro českou korunu, která činila 3,5 % p.a. k 31. 12. 2007 (k 31. 12. 2006: 2,5 % p.a.).

13 INVESTIČNÍ CENNÉ PAPIRY

	31. 12. 2007 mil. Kč	31. 12. 2006 mil. Kč
Realizovatelné cenné papíry		
Státní dluhopisy zaknihované	383	391
Pokladniční poukázky	891	645
Realizovatelná finanční aktiva – akcie společnosti LEXXUS	9	9
Realizovatelné cenné papíry celkem	1 283	1 045
Cenné papíry držené do splatnosti		
Státní dluhopisy zaknihované	430	435
Pokladniční poukázky	2 075	946
z toho: Pokladniční poukázky s původní dobou splatnosti do 3 měsíců (poznámka 25)	992	0
Pokladniční poukázky s původní dobou splatnosti delší než 3 měsíce	1 083	946
Cenné papíry držené do splatnosti celkem	2 505	1 381
Investiční cenné papíry celkem	3 788	2 426

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

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

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

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

14 ÚVĚRY A POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

	31. 12. 2007 mil. Kč	31. 12. 2006 mil. Kč
Běžné účty u bank (poznámka 25)	5	2

Veškeré běžné účty Banky jsou vedeny u ČSOB.

15 ÚVĚRY A POHLEDÁVKY ZA KLIENTY

	31. 12. 2007 mil. Kč	31. 12. 2006 mil. Kč
Hypoteční úvěry	95 314	64 992
Úvěry ostatní	1 331	65
Opravné položky k úvěrům a pohledávkám za klienty	-270	-168
Celkem	96 375	64 889

Banka má v evidenci přijaté zástavy k poskytnutým hypotečním úvěrům ve výši 88 184 mil. Kč k 31. 12. 2007 (58 758 mil. Kč k 31. 12. 2006). Tyto zástavy se sestávaly téměř výhradně z nemovitostí a úvěrové pohledávky má jimi zajištěny. Nemovitosti jsou oceněny reálnou hodnotou a evidovány v nižší z částek reálné hodnoty a celkové výše pohledávky, kterou zajišťují.

Úvěry spřízněným stranám

Úvěry a pohledávky za klienty zahrnují tyto úvěry spřízněným stranám:

	31. 12. 2007 mil. Kč	31. 12. 2006 mil. Kč
Společnosti ve skupině:		
Centrum Radlická a.s.	1 800	0
Vedoucí zaměstnanci Banky:		
Členové představenstva	1	1
Členové dozorčí rady	6	5
Ostatní vedoucí zaměstnanci	34	12
Celkem	1 841	18

Hodnota zástav k hypotečním úvěrům poskytnutým spřízněným osobám dosáhla výše 1 840 mil. Kč k 31. 12. 2007 (17 mil. Kč k 31. 12. 2006).

16 NEHMOTNÁ AKTIVA A POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Nehmotná aktiva

	Software mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
K 1. 1. 2006			
Pořizovací cena	148	11	159
Oprávky	-120	-8	-128
Zůstatková hodnota	28	3	31
Rok končící 31. 12. 2006			
Počáteční zůstatková hodnota	28	3	31
Přírůstky	14	0	14
Odpisy	-20	-1	-21
Konečná zůstatková hodnota	22	2	24
K 31. 12. 2006			
Pořizovací cena	163	11	174
Oprávky	-141	-9	-150
Zůstatková hodnota	22	2	24
Rok končící 31. 12. 2007			
Počáteční zůstatková hodnota	22	2	24
Přírůstky	10	0	10
Vyřazení	-11	-2	-13
Vyřazení – oprávky	11	2	13
Odpisy	-11	-1	-12
Konečná zůstatková hodnota	21	1	22
K 31. 12. 2007			
Pořizovací cena	162	9	171
Oprávky	-141	-8	-149
Zůstatková hodnota	21	1	22

Pozemky, budovy a zařízení

	Budovy a pozemky mil. Kč	Zařízení mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
K 1. 1. 2006				
Pořizovací cena	166	140	52	358
Oprávky	-32	-113	-45	-190
Zůstatková hodnota	134	27	7	168
Rok končící 31. 12. 2006				
Počáteční zůstatková hodnota	134	27	7	168
Přírůstky	2	15	7	24
Vyřazení	-1	0	0	-1
Odpisy	-3	-15	-7	-25
Konečná zůstatková hodnota	132	27	7	166
K 31. 12. 2006				
Pořizovací cena	168	142	53	363
Oprávky	-36	-115	-46	-197
Zůstatková hodnota	132	27	7	166
Rok končící 31. 12. 2007				
Počáteční zůstatková hodnota	132	27	7	166
Přírůstky	3	17	10	30
Vyřazení	-10	-47	-25	-82
Vyřazení – oprávky	1	46	22	69
Odpisy	-3	-17	-6	-26
Konečná zůstatková hodnota	123	26	8	157
K 31. 12. 2007				
Pořizovací cena	161	112	38	311
Oprávky	-38	-86	-30	-154
Zůstatková hodnota	123	26	8	157

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

17 OSTATNÍ AKTIVA

	31. 12. 2007 mil. Kč	31. 12. 2006 mil. Kč
Poskytnuté provozní zálohy	8	9
Dohadné účty aktivní	2	2
Pohledávky z ostatních nevypořádaných finančních transakcí (platební styk)	6	3
Ostatní pohledávky	11	9
	27	23
Opravné položky k ostatním aktivům (poznámka 10)	-9	-9
	18	14

Ostatní aktiva k 31. 12. 2007 obsahují pohledávky za ČSOB ve výši 5,3 mil. Kč z titulu provizí a nájmu (k 31. 12. 2006: 0,1 mil. Kč z titulu nájmu).

18 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

	31. 12. 2007 mil. Kč	31. 12. 2006 mil. Kč
Závazky vůči bankám	7 296	703

Veškeré závazky vůči bankám jsou závazky vůči ČSOB.

19 ZÁVAZKY VŮČI KLIENTŮM

	31. 12. 2007 mil. Kč	31. 12. 2006 mil. Kč
Závazky splatné na požádání	1 562	451
Termínové účty se splatností	11	5
Termínové účty s výpovědní lhůtou	5	11
	1 578	467

20 ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

	Efektivní úroková sazba (%)		31. 12. 2007 mil. Kč	31. 12. 2006 mil. Kč
	2007	2006		
Hypoteční zástavní listy				
– HZL2, CZ0002000029, 5 let (fix)	0	0	2	2
– HZL3, CZ0002000060, 5 let (fix)	0	0	0	0
– HZL4, CZ0002000094, 5 let (fix)	0	0	7	7
– HZL5, CZ0002000136, 5 let (fix)	0	0	3	3
– HZL6, CZ0002000144, 5 let (fix)	0	0	2	2
– HZL7, CZ0002000169, 5 let (fix)	0	0	1	1
– HZL8, CZ0002000193, 5 let (fix)	0	2,78	0	2 101
– HZL9, CZ0002000219, 5 let (float)	0	2,24	0	1 023
– HZL10, CZ0002000227, 5 let (fix)	3,09	3,09	1 539	1 536
– HZL11, CZ0002000243, 5 let (fix)	2,67	2,67	2 536	2 536
– HZL12, CZ0002000284, 5 let (fix)	3,31	3,31	1 517	1 520
– HZL13, CZ0002000300, 7 let (fix)	3,79	3,79	2 038	2 047
– HZL14, CZ0002000318, 5 let (fix)	3,56	3,56	2 614	2 630
– HZL15, CZ0002000334, 10 let (float)	0	2,01	0	2 031
– HZL16, CZ0002000367, 5 let (fix)	3,95	3,95	2 077	2 094
– HZL17, CZ0002000375, 5 let (float)	3,15	2,58	1 058	1 074
– HZL18, CZ0002000425, 3 roky (fix)	0	3,39	0	2 537
– HZL19, CZ0002000474, 5 let (fix)	3,35	3,35	2 110	2 124
– HZL20, CZ0002000490, 3 roky (fix)	2,73	2,73	1 542	1 553
– HZL21, CZ0002000532, 5 let (fix)	2,84	2,84	2 657	2 693
– HZL22, CZ0002000581, 30 let (float)	2,29	2,29	2 568	2 569
– HZL23, CZ0002000607, 30 let (float)	2,30	2,30	2 049	2 049
– HZL24, CZ0002000615, 15 let (fix)	3,14	3,14	289	306
– HZL25, CZ0002000656, 10 let (float)	3,79	3,15	3 221	3 243
– HZL26, CZ0002000714, 30 let (float)	3,06	3,06	1 020	1 020
– HZL27, CZ0002000722, 30 let (float)	3,31	3,31	2 040	2 040
– HZL28, CZ0002000730, 30 let (float)	2,90	2,90	3 056	3 057
– HZL29, CZ0002000748, 30 let (float)	3,13	3,13	1 019	1 019
– HZL30, CZ0002000789, 3 roky (fix)	3,19	3,19	2 079	2 096

	Efektivní úroková sazba (%)		31. 12. 2007 mil. Kč	31. 12. 2006 mil. Kč
	2007	2006		
– HZL31, CZ0002000797, 5 let (fix)	3,55	3,55	2 652	2 673
– HZL32, CZ0002000821, 10 let (float)	0	2,85	0	1 760
– HZL33, CZ0002000839, 3 roky (fix)	3,55	3,55	1 031	1 038
– HZL34, CZ0002000862, 5 let (fix)	3,58	3,58	1 577	1 590
– HZL35, CZ0002000870, 5let (fix)	0	3,75	0	2 104
– HZL36, CZ0002000938, 5let (fix)	0	3,50	0	2 096
– HZL37, CZ0002000961, 3 roky (fix)	3,29	0	2 110	0
– HZL38, CZ0002000979, 5 let (fix)	3,45	0	1 080	0
– HZL39, CZ0002000987, 10 let (float)	3,51	0	2 080	0
– HZL40, CZ0002001001, 30let (float)	3,61	0	2 403	0
– HZL41, CZ0002001019, 5 let (fix)	3,87	0	1 067	0
– HZL42, CZ0002001076, 28 let (float)	3,93	0	1 273	0
– HZL43, CZ0002001092, 30 let (float)	3,96	0	3 190	0
– HZL44, CZ0002001100, 30 let (float)	4,07	0	2 548	0
– HZL45, CZ0002001118, 30 let (float)	4,06	0	1 886	0
– HZL46, CZ0002001167, 30 let (float)	3,81	0	2 517	0
– HZL47, CZ0002001183, 30 let (float)	4,92	0	2 355	0
– HZL48, CZ0002001217, 30 let (float)	3,98	0	1 875	0
– HZL49, CZ0002001233, 20 let (fix)	4,61	0	607	0
– HZL50, CZ0002001241, 15 let (fix)	4,54	0	589	0
– HZL51, CZ0002001258, 30 let (float)	4,32	0	624	0
– HZL52, CZ0002001266, 30 let (float)	4,92	0	2 315	0
– HZL53, CZ0002001308, 30 let (float)	5,10	0	1 753	0
– HZL54, CZ0002001621, 30 let (float)	4,06	0	2 487	0
– HZL55, CZ0002001738, 30 let (float)	5,27	0	1 613	0
– HZL56, CZ0002001712, 30 let (float)	6,03	0	574	0
– HZL57, CZ0002001720, 30 let (float)	5,86	0	1 743	0
– HZL58, CZ0002001936, 30 let (float)	5,60	0	123	0
– HZL59, CZ0002001944, 30 let (float)	5,50	0	123	0
– HZL60, CZ0002001951, 30 let (float)	5,59	0	123	0
– HZL61, CZ0002001969, 30 let (float)	5,40	0	614	0
– HZL62, CZ0002001977, 30 let (float)	5,40	0	615	0
			80 591	56 174

Z celkového objemu hypotečních zástavních listů spřízněné strany ČSOB, ČMSS, ČSOB Investiční společnost, ČSOB Investment Banking Services, ČSOB Pojišťovna, Auxilium a Motokov vlastnily 62 247 mil. Kč k 31. 12. 2007 (v zůstatkové hodnotě) (39 442 mil. Kč k 31. 12. 2006).

V roce 2007 Banka provedla zpětný odkup emitovaných hypotečních zástavních listů v nominální hodnotě 7 500 mil. Kč (2006: 0 mil. Kč).

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

21 PODŘÍZENÝ DLUH

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

22 OSTATNÍ ZÁVAZKY

	31. 12. 2007 mil. Kč	31. 12. 2006 mil. Kč
Dohadné účty pasivní	65	46
Závazky z nevypořádaných transakcí s cennými papíry	4	1
Závazky z ostatních nevypořádaných finančních transakcí (platební styk, čerpání úvěru)	50	94
Ostatní závazky	29	39
	148	180

K 31. 12. 2007 a k 31. 12. 2006 neměla Banka ostatní závazky za spřízněnými stranami.

Banka neměla k 31. 12. 2007 a k 31. 12. 2006 po splatnosti žádné ostatní závazky.

23 VLASTNÍ KAPITÁL A OSTATNÍ FONDY

Základní kapitál

	31. 12. 2007 mil. Kč	31. 12. 2006 mil. Kč
Upsaný a splacený	3 458	3 458

Emise akcií

	Datum zápisu do obchodního rejstříku	Nominální hodnota akcie Kč	Počet akcií ks	Nominální hodnota mil. Kč
Snížení nominální hodnoty akcií	17. 7. 2002	500	1 328 373	664
XI. emise	13. 8. 2003	500	1 310 060	655
XII. emise	1. 9. 2004	500	2 631 044	1 316
XIII. emise	25. 1. 2007	500	1 646 737	823
Celkem k 31. 12. 2006		500	6 916 214	3 458
Celkem k 31. 12. 2007		500	6 916 214	3 458

Všem emisím akcií byl přidělen stejný ISIN CZ0008030509.

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

Zvýšení základního kapitálu bude provedeno úpisem 3 000 000 kusů kmenových akcií na majitele, vydaných v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě 500 Kč každá. V případě úpisu nad částku navrhovaného zvýšení základního kapitálu může být upsáno maximálně 6 916 214 kusů kmenových akcií na majitele, vydaných v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě 500 Kč. Úpis akcií proběhne v březnu 2008.

Akcionáři

Struktura akcionářů Banky byla k 31. 12. 2007 a ke 31. 12. 2006 následující (k 31. 12. 2006 – upsáno a splaceno, do Obchodního rejstříku zapsáno dne 25. 1. 2007):

	31. 12. 2007 mil. Kč	31. 12. 2006 mil. Kč
Jméno		
ČSOB	99,87	99,87
Ostatní akcionáři (vlastníci méně než 1 % základního kapitálu)	0,13	0,13
	100,00	100,00

ČSOB byla k 31. 12. 2007 přímo kontrolována KBC Bank NV – její podíl v ČSOB činil 100 % (97,44 % k 31. 12. 2006). KBC Bank NV byla ke stejnému datu kontrolována Skupinou KBC Group NV. KBC Group NV tedy nepřímo uplatňuje konečnou kontrolu nad Bankou.

Valná hromada Banky, řádně svolaná na žádost majoritního akcionáře dne 9. 9. 2005, rozhodla v souladu s ustanovením § 183i a násl. obchodního zákoníku o výkupu akcií majoritním akcionářem (tzv. Squeeze Out). Toto usnesení valné hromady dosud nebylo zapsáno do obchodního rejstříku. Městský soud v Praze řízení o zápisu do obchodního rejstříku přerušil a podal Ústavnímu soudu návrh na přezkoumání ústavnosti výše uvedených ustanovení obchodního zákoníku. Z tohoto důvodu nebyl výkup akcií majoritním akcionářem zatím realizován.

K 31. 12. 2007 a 31. 12. 2006 nebyly žádné akcie Banky vlastněny členy představenstva, dozorčí rady a členy vedení Banky.

K 31. 12. 2007 a 31. 12. 2006 byly všechny akcie Banky registrovány pro obchodování v RM-Systému.

Rezervní fond

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

Fondy z přecenění

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

Rozdělení zisku

Čistý zisk ve výši 805 mil. Kč za rok 2007 je navržen k rozdělení takto:

	2007 mil. Kč
Příděl do zákonného rezervního fondu	40
Převod do nerozděleného zisku	765
Čistý zisk/ztráta	805

Rozdělení zisku za rok 2006 a 2005 je uvedeno v přehledu o změnách vlastního kapitálu.

Základní a zředěný zisk na akcii

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

	2007	2006
Čistý zisk (mil. Kč)	805	668
Vážený průměr emitovaných kmenových akcií (mil. kusů)	6,916	5,314
Základní a zředěný zisk na akcii (v Kč na akcii)	116,40	125,71

Dividendy na akcii

V roce 2007 ani v roce 2006 Banka nevyplácela dividendy.

Řízení vlastního kapitálu

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

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

	Účetní hodnota 2007 mil. Kč	Účetní hodnota 2006 mil. Kč
Kapitál – Tier 1	9 728	6 434
Kapitál – Tier 2	40	2 715
Odečitatelné položky	-593	0
Kapitál celkem	9 175	9 149
Minimální kapitálový požadavek	3 202	4 755
Kapitálová přiměřenost podle Tier 1	24,30 %	10,82 %
Kapitálová přiměřenost	22,92 %	15,39 %

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

24 POTENCIÁLNÍ ZÁVAZKY A PŘÍSLIBY

Banka neměla k 31. 12. 2007 a k 31. 12. 2006 žádné potenciální závazky vůči třetím stranám.

Přísliby zahrnují následující zůstatky:

	31. 12. 2007 mil. Kč	31. 12. 2006 mil. Kč
Přísliby a nečerpané úvěrové rámce klientům	10 527	8 143

Přísliby a nečerpané rámce představují smluvní závazek poskytnout nebo obnovit úvěr, zpravidla v pevně stanoveném časovém intervalu. Přísliby a úvěrové rámce nemusí být plně využity, proto jejich smluvní hodnota nemusí nutně reprezentovat celkovou výši budoucích závazků.

25 PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

	31. 12. 2007 mil. Kč	31. 12. 2006 mil. Kč
Investiční cenné papíry splatné do 3 měsíců od pořízení (poznámka 13)	992	0
Úvěry a pohledávky za bankami (poznámka 14)	5	2
Závazky k bankám splatné na požádání	-299	-69
	698	-67

26 REÁLNÁ HODNOTA FINANČNÍCH AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

	Zůstatková hodnota mil. Kč	31. 12. 2007 Reálná hodnota mil. Kč	Zůstatková hodnota mil. Kč	31. 12. 2006 Reálná hodnota mil. Kč
Finanční aktiva				
Cenné papíry držené do splatnosti	2 505	2 507	1 381	1 402
Úvěry a pohledávky za bankami	5	5	2	2
Úvěry a pohledávky za klienty	96 375	103 582	64 889	72 944
Finanční závazky				
Závazky vůči bankám	7 296	7 339	703	707
Závazky vůči klientům a podřízený dluh	1 797	1 793	686	711
Závazky z dluhových cenných papírů	80 591	78 566	56 174	58 410

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

Cenné papíry držené do splatnosti

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

Úvěry a pohledávky za bankami

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

Úvěry a pohledávky za klienty

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

Závazky vůči bankám

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

Závazky vůči klientům a podřízený dluh

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

Závazky z dluhových cenných papírů

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

27 VYKAZOVÁNÍ SEGMENTŮ

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

Definice segmentů:

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

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

Vedení Banky používá následující členění:

31. 12. 2007

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

31. 12. 2006

	Obce mil. Kč	Právnícké osoby mil. Kč	Podnikatelé mil. Kč	Fyzické osoby mil. Kč	Treasury mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
Aktiva							
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	0	0	0	0	10	0	10
Investiční cenné papíry	0	0	0	0	2 426	0	2 426
Úvěry a pohledávky za bankami	0	0	0	0	2	0	2
Úvěry a pohledávky za klienty	1 595	3 085	192	60 017	0	0	64 889
Jiná aktiva	0	0	0	0	0	231	231
Aktiva celkem	1 595	3 085	192	60 017	2 438	231	67 558
Nečerpané úvěry – podrozvaha	48	149	0	7 946	0	0	8 143
Závazky a vlastní kapitál							
Závazky vůči bankám	0	0	0	0	702	0	702
Závazky vůči klientům	74	50	10	333	0	0	467
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	0	56 174	0	56 174
Podřízený dluh	0	0	0	0	219	0	219
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	0	0	0	55	55
Ostatní závazky	0	0	0	0	0	181	181
Vlastní kapitál	0	0	0	0	0	9 760	9 760
Závazky a vlastní kapitál celkem	74	50	10	333	57 095	9 996	67 558
Přijaté zajištění – podrozvaha	1 599	3 062	196	53 901	0	0	58 758
Závazky a vlastní kapitál celkem	74	50	10	333	57 095	9 996	67 558

28 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

Analýza finančních výsledků

FINANČNÍ SITUACE

Celková finanční situace Hypoteční banky je dobrá s pozitivním výhledem v následujících letech. Přes výrazně rostoucí počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů je vývoj provozních nákladů řízen tak, že jejich meziroční nárůst nedosahuje míry růstu produkce. Ukazatel C/I proto v roce 2007 zopakoval vývoj roku 2006 a dosáhl rekordně nízké hodnoty 35 %, která znamená zlepšení proti roku 2006 (38 %). Hypoteční banka je dostatečně kapitálově vybavena (kapitálová přiměřenost dle pravidel Basel II 22,92 %), aby byla schopna udržet i navýšit svůj podíl na rostoucím trhu hypotečních úvěrů, kde pro rok 2008 již ovšem není očekáván rekordní růst roku 2007. Valná hromada dne 17. 12. 2007 navíc rozhodla o zvýšení základního kapitálu společnosti až do výše 3 458 mil. Kč, které bude realizováno v průběhu prvního čtvrtletí 2008. K dalšímu posílení kapitálu dochází také každoročním převedením většiny hospodářského výsledku do nerozděleného zisku, které je navrhováno valné hromadě ke schválení i ve vztahu k zisku za rok 2007.

Na základě usnesení valné hromady ze dne 17. 12. 2007 rozhodlo představenstvo společnosti dne 28. 3. 2008 o konečné částce zvýšení základního kapitálu společnosti o 1 618 mil. Kč. Městský soud v Praze dne 11. 4. 2008 zapsal zvýšení základního kapitálu společnosti Hypoteční banka, a.s. do obchodního rejstříku. Základní kapitál banky se zvýšil o 1 618 221 000 Kč (3 236 442 ks akcií) na hodnotu 5 076 328 000 Kč.

Jak je zřejmé z tabulky „Charakteristika“, docházelo ve sledovaném období posledních tří let ke stálému meziročnímu růstu hospodářského výsledku, když za rok 2007 dosáhla Hypoteční banka 21% nárůst čistého zisku ve srovnání s 37% růstem v roce 2006. Důvodem je jednak kontinuální růst poptávky po hypotečních úvěrech v tomto období, který se navzdory klesající úrokové marži z jednoho obchodu pozitivně promítá do finančních výsledků banky, a jednak udržení míry provozních nákladů banky pod mírou růstu provozních výnosů. Bližší komentář k jednotlivým složkám hospodářského výsledku je uveden dále v této části výroční zprávy.

PROVOZNÍ VÝSLEDKY

Klíčovým faktorem ovlivňujícím zisk Hypoteční banky je objem poskytnutých hypotečních úvěrů. Pohledávky z poskytnutých úvěrů k 31. prosinci 2007 činily 96 % celkových aktiv. Od jejich objemu se odvíjí výše provozního výsledku banky tvořená čistým úrokovým výnosem a výnosy z poplatků, a rovněž opravné položky k úvěrovým pohledávkám. Na objemu a počtu poskytnutých hypotečních úvěrů také významně závisí provozní náklady. Vývoj objemu nově poskytnutých úvěrů a objemu bilančních zůstatků úvěrů v jednotlivých letech je zřejmý z tabulky „Charakteristika“, přičemž objem nově poskytnutých úvěrů v roce 2007 meziročně vzrostl o rekordních 58 % a objem pohledávek z úvěrů klientům v tomto roce rostl o 49 %.

ROZBOR PODSTATNÝCH ZMĚN ČISTÝCH VÝNOSŮ

Jak je shora konstatováno, klíčovým faktorem ovlivňujícím výnosy Hypoteční banky je objem poskytnutých hypotečních úvěrů.

Z údajů uvedených v účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2007 a komentovaných níže v této části výroční zprávy je zřejmé, že rozhodující měrou se na hospodářském výsledku banky podílí rozdíl mezi úrokovými výnosy a úrokovými náklady (čisté úrokové výnosy) spolu se správními náklady. V roce 2007 došlo k 21% růstu čistých úrokových výnosů ve srovnání s 22% růstem v roce 2006. Nárůst v čistých úrokových výnosech byl způsoben vysokými meziročními přírůstky objemu pohledávek z poskytnutých úvěrů v roce 2007 (+49 %) a v roce 2006 (+40 %), který překonává negativní dopady z klesajících úrokových marží z jednoho obchodu.

Pozitivně se vyvíjel též čistý výnos z přijatých a placených poplatků a provizí, který v roce 2007 meziročně vzrostl o 19 % ve srovnání s 18 % v roce 2006. V souvislosti s přechodem na EU IFRS od 1. ledna 2005 s použitím metody efektivní úrokové sazby nejsou do výnosů z poplatků započítávány poplatky za zpracování úvěru při jeho poskytnutí a náklady z provizí vyplacených externím zprostředkovatelům poskytovaných úvěrů; tyto jsou časově rozlišeny do úrokových výnosů po celou dobu předpokládaného trvání úvěru.

Meziroční nárůst správních nákladů v roce 2007 činil 14 % a v porovnání s 10 % v roce 2006 došlo k mírnému zvýšení jejich růstu. Míra jejich růstu však stále zaostává za mírou růstu provozního výsledku banky.

ROZVAHA

V roce 2007 vzrostla bilanční suma o 49 % ve srovnání s růstem o 29 % v roce 2006. Objem úvěrových pohledávek za klienty se přitom zvýšil o 49 %, přičemž ke konci roku 98,6 % tvořily pohledávky z hypotečních úvěrů. Nárůst úvěrů byl financován zejména zdroji z emisí HZL, jejichž nominální objem meziročně narostl o 35 %, a středně a dlouhodobými vklady bank.

Hlavními položkami aktiv Hypoteční banky k 31. prosinci 2007 byly:**Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování**

Na konci roku 2007 držela Hypoteční banka z důvodu zajištění likvidní rezervy a náhradního krytí HZL státní pokladniční poukázky a státní dluhopisy v celkové hodnotě 3 779 mil. Kč. Oproti roku 2006 došlo k nárůstu objemu držení státních cenných papírů o 1 362 mil. Kč zejména v souvislosti s nárůstem objemu závazků ke klientům v prosinci 2007.

Pohledávky za klienty

Za rok 2007 se objem úvěrů klientům zvýšil o 31 486 mil. Kč, což bylo o 68 % více než v roce 2006. To bylo důsledkem 58% nárůstu objemu nově poskytnutých úvěrů oproti roku 2006, když nově poskytnuté úvěry činily 42 189 mil. Kč. Celkový objem pohledávek za klienty snížený o opravné položky 96 375 mil. Kč k 31. prosinci 2007 představoval 96 % aktiv. Nárůst objemu úvěrů představovaly zejména hypoteční úvěry, objem nehypotečních úvěrů meziročně vzrostl na 1 331 mil. Kč v souvislosti s úspěšným prodejem předhypotečních úvěrů zahájeným v závěru roku 2005.

Nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení

K 31. prosinci 2007 dosahovala nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení Hypoteční banky v zůstatkové ceně 179 mil. Kč, což představuje pokles o 11 mil. Kč proti konci předchozího roku, který byl srovnatelný s poklesem v roce 2006.

Hlavní složky pasiv Hypoteční banky k 31. prosinci 2007 tvořily:**Závazky vůči bankám**

V roce 2007 začala Hypoteční banka ve vyšší míře využívat střednědobá a dlouhodobá depozita od ostatních bank jako doplňující zdroj svého financování k dosud primárně využívaným emisím HZL. Závazky k ostatním bankám proto vzrostly o 6 593 mil. Kč oproti roku 2006 na konečných 7 296 mil. Kč k 31. prosinci 2007. Během roku kolísá objem závazků vůči bankám v závislosti na emisích nových HZL, když před vydáním nové emise Hypoteční banka financuje úvěry klientům z krátkodobých úvěrů přijatých od jiných bank a tyto pak splácí prostředky z emitovaných HZL.

Závazky vůči klientům

Závazky vůči klientům na konci roku 2007 byly 1 578 mil. Kč a z nich 1 562 mil. Kč představovaly netermínované vklady. Oproti roku 2006 vzrostly závazky ke klientům o 1 111 mil. Kč. Bylo to způsobeno zejména čerpáním poskytnutých úvěrů v závěru roku 2007 na tzv. vázané účty developerských společností v souvislosti se změnou režimu DPH od 1. 1. 2008. Hypoteční banka s výjimkou vkladů na běžných účtech určených ke splácení úvěrů a termínovaných vkladů nad 3 mil. Kč primární vklady nepřijímá.

Podřízené závazky

K 31. prosinci 2007 figuruje v bilanci Hypoteční banky podřízený vklad ČSOB Pojišťovny, a.s., v nominální hodnotě 200 mil. Kč, splatný v roce 2008.

Závazky z dluhových cenných papírů

V průběhu roku 2007 Hypoteční banka emitovala dvacet šest nových emisí HZL o celkovém jmenovitém objemu 69 800 mil. Kč. Sedm z nich, v celkovém jmenovitém objemu 41 000 mil. Kč, bylo vydáno ve formě tranšových emisí, u nichž byly emitovány pouze první tranše v celkovém jmenovitém objemu 3 300 mil. Kč. Zbýlé tranše budou vydány v následujících letech. Úplně splaceno bylo sedm emisí v celkovém jmenovitém objemu 13 000 mil. Kč a část v objemu 15 mil. Kč z neveřejné 24. emise HZL (vydaná ve výši 300 mil. Kč) podle podmínek této emise. V bilanci tak objem hypotečních zástavních listů v nominálních hodnotách vzrostl o 19 085 mil. Kč na celkových 72 870 mil. Kč, včetně alikvotního úrokového výnosu a emisního ažia to bylo 80 591 mil. Kč.

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

Celková výše vlastního kapitálu k 31. prosinci 2007 dosáhla 10 557 mil. Kč, což znamená meziroční růst o 797 mil. Kč ovlivněný čistým ziskem za rok 2007 ve výši 805 mil. Kč. Valná hromada dne 17. 12. 2007 rozhodla o zvýšení základního kapitálu společnosti až do výše 3.458 mil. Kč, které bude realizováno v průběhu prvního čtvrtletí 2008.

Hospodářský výsledek

Nerozdělený hospodářský výsledek včetně zisku ve schvalovacím řízení činil k 31. prosinci 2007 3 000 mil. Kč, z čehož hospodářský výsledek za účetní období roku 2007 tvořil 805 mil. Kč a je blíže komentován v následující kapitole.

Kapitálová přiměřenost

V průběhu celého roku 2007 Hypoteční banka udržovala ukazatel kapitálové přiměřenosti nad minimální stanovenou hodnotou (8 %). Přechod na vykazování kapitálové přiměřenosti podle pravidel Basel II od 1. 7. 2007 znamenal nárůst hodnoty ukazatele kapitálové přiměřenosti, který tak k 31. prosinci 2007 dosáhl výše 22,92 % oproti 15,39 % na konci roku 2006, kdy byl ještě vykazován podle pravidel Basel I.

Údaje o kapitálu, kapitálových požadavcích a poměrové ukazatele k 31. 12. 2007 (mil. Kč)	
Splacený základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	3 458
Emisní ážio	3 981
Povinné rezervní fondy	127
Nerozdělený zisk z předchozích období	2 195
Nehmotný majetek jiný než goodwill	-22
Negat. oceň. rozdíl ze změn RH realiz. kapitál. nástrojů	-11
Kapitál - Tier 1	9 728
Kapitál - Tier 2	40
Odečítané položky (=nedostatek v krytí očekávaných úvěrových ztrát u IRB)	-593
Kapitál celkem	9 175
Kapitálový požadavek k úvěrovému riziku při STA	1
Kapitálový požadavek k úvěrovému riziku při IRB	3 013
Kapitálový požadavek k operačnímu riziku	188
Kapitálové požadavky celkem	3 202
Kapitálová přiměřenost dle Tier 1	24,30 %
Kapitálová přiměřenost	22,92 %
Rentabilita průměrných aktiv – ROAA	0,98 %
Rentabilita průměrného vlastního kapitálu – ROAE	8,68 %
Aktiva na 1 zaměstnance	236,277
Správní náklady na 1 zaměstnance	1,433
Čistý zisk na 1 zaměstnance	1,895

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Úrokové výnosy a náklady

Nejvýznamnější vliv na výsledek Hypoteční banky v roce 2007 měly jako v předchozích letech úrokové výnosy a náklady. Úrokové výnosy ve výši 3 897 mil. Kč zaznamenaly meziroční nárůst o 1 077 mil. Kč a úrokové náklady ve výši 2 358 mil. Kč byly meziročně o 815 mil. Kč vyšší. Čistý úrokový výnos tak převýšil skutečnost roku 2006 o 262 mil. Kč (+21 %) a dosáhl 1 539 mil. Kč.

Pozitivní výsledek v čistém úrokovém výnosu byl ovlivněn meziročním růstem objemu pohledávek z úvěrů klientům o 49 %, který kompenzoval negativní dopad poklesu dosahované úrokové marže o 15 %.

Výnosy a náklady z poplatků a provizí

Výnosy z přijatých poplatků a provizí činily 269 mil. Kč, což znamená meziroční růst o 40 mil. Kč. Placené poplatky a provize dosáhly 14 mil. Kč a čistý výnos z poplatků a provizí tak činil 255 mil. Kč, což je o 40 mil. Kč (+19 %) více než v roce 2006.

Správní náklady

Správní náklady banky v roce 2007 dosáhly 649 mil. Kč, to znamená meziroční nárůst o 78 mil. Kč (+14 %). Míra nárůstu provozních nákladů je nižší než tempo růstu provozních výnosů banky, a to se promítá do poklesu poměru nákladů k výnosům (C/I) na 35 % proti 38 % v roce 2006.

Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv

Dopad tvorby, rozpouštění a použití opravných položek k pohledávkám, výnosů z odepsaných pohledávek a odpisů pohledávek do hospodářského výsledku v roce 2007 činil -137 mil. Kč ve srovnání s -55 mil. Kč v roce 2006, když nárůst byl způsoben zejména změnou metodiky tvorby, rozpouštění a použití opravných položek. To koresponduje s meziročním poklesem podílu klasifikovaných úvěrů v úvěrovém portfoliu na 2,25 % ze 2,81 %.

Hospodářský výsledek

Hypoteční banka za rok 2007 dosáhla hospodářského výsledku před zdaněním 1 063 mil. Kč a meziročně tak zlepšila svůj výsledek o 174 mil. Kč (+20 %). Zisk po zdanění činil 805 mil. Kč, což znamená nárůst proti předchozímu roku o 137 mil. Kč (+21 %). Za pozitivním vývojem zisku stojí růst produktivity, když nárůst celkových provozních výnosů o 20 % významně překročil nárůst správních nákladů banky (+14 %).

FINANČNÍ TOK

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

V roce 2007 činil podle EU IFRS objem čistého peněžního toku z provozní činnosti -23 336 mil. Kč (-19 358 mil. Kč v roce 2006), přičemž peněžní toky spojené s čerpáním/splácením úvěrů představovaly -31 623 mil. Kč (-18 743 mil. Kč v roce 2006). Převažovalo tedy, stejně jako v minulých letech, čerpání úvěrů, jejichž objemy prodejů jsou podrobněji uvedeny v kapitole Přehled o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2007. S financováním těchto úvěrů souvisí zvýšení závazků vůči bankám o 6 363 mil. Kč (-1 349 mil. Kč v roce 2006) a závazků vůči klientům o 1 111 mil. Kč (99 mil. Kč v roce 2006), které jsou rovněž součástí peněžního toku z provozní činnosti, a dále peněžní tok z finanční činnosti v objemu 24 417 mil. Kč (15 751 mil. Kč v roce 2006) tvořený rozdílem mezi hodnotou emitovaných a splacených HZL beze změny v objemu kapitálu oproti roku 2006. Peněžní tok z investiční činnosti v objemu -316 mil. Kč (1 831 mil. Kč v roce 2006) je spjat s nákupem, který převýšil inkasované příjmy ze státních dluhopisů a pokladničních poukázek, jejichž celkový objem meziročně mírně vzrostl. Kromě uvedených faktorů se do peněžních toků banky v rámci toků z provozní činnosti významněji promítl i dosažený zisk ve výši 1 063 mil. Kč (889 mil. Kč v roce 2006). Celkově se peněžní prostředky v roce 2007 zvýšily o 765 mil. Kč oproti jejich snížení v roce 2006 o -1 776 mil. Kč a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období činily 698 mil. Kč (-67 mil. Kč v roce 2006).

Platební schopnost Hypoteční banky

Hypoteční banka financuje svá aktiva převážně z hypotečních zástavních listů (80% podíl na pasivech k 31. prosinci 2007), z vlastních zdrojů (10% podíl) a od roku 2007 významněji i ze závazků vůči bankám (7% podíl). Podíl primárních vkladů bez podřízeného vkladu je nízký (1,5% podíl). Jednotlivé emise HZL jsou vždy parametrizovány s ohledem na časovou strukturu hypotečních úvěrů, které slouží k řádnému krytí těchto HZL, a při jejich splatnosti jsou zajištěny dostatečné prostředky k výplatě držitelům HZL. Přitom k 31. prosinci 2007 představoval objem všech úvěrových pohledávek za klienty 96% všech aktiv banky. S ohledem na strukturu své bilance, kdy doba trvání a peněžní toky spojené s většinou aktiv a pasiv jsou smluvně sjednány a předem známy, je Hypoteční banka schopna zajistit svou platební schopnost a v každém okamžiku dostat svým splatným závazkům.

OČEKÁVANÉ VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ V ROCE 2008

V roce 2008 Hypoteční banka očekává pokračování celkového růstu hypotečního trhu, jehož míra ale zdaleka nedosáhne rekordních úrovní roku 2007, a zachování nebo navýšení svého podílu na trhu, čímž plánovaný objem nových hypotečních úvěrů poskytnutých Hypoteční bankou mírně meziročně vzroste. Dále Hypoteční banka očekává mírný růst tržních úrokových sazeb a pokračující velký konkurenční tlak, který jí znemožní na očekávané zvýšení tržních úrokových sazeb reagovat v plném rozsahu zvýšením úrokových sazeb z poskytovaných hypotečních úvěrů. Toto bude mít negativní vliv na vývoj objemu čistého úrokového výnosu, jehož meziroční růst nebude odpovídat růstu bilančního objemu hypotečních úvěrů. Vzhledem k různým obchodním akcím a slevám, kterými jednotlivé banky usilují o získání konkurenční výhody při boji o nové klienty, dojde i ke snížení celkového objemu vybraných poplatků i objemu poplatků připadajících na jeden hypoteční úvěr.

Při naplnění výše uvedených očekávání Hypoteční banky v oblasti růstu trhu*, stavu konkurenčního prostředí*, vývoje úrokových sazeb* a tržního podílu Hypoteční banky v roce 2008 předpokládá Hypoteční banka 22% nárůst čistého úrokového výnosu a 17% nárůst čistých výnosů z poplatků a provizí. Celkové provozní výnosy tak vzrostou o 21%. Předpokládané správní náklady budou proti předchozímu roku vyšší o 14%, a to zejména v důsledku nárůstu objemu prodejů a počtu spravovaných hypotečních úvěrů. Očekávaný hospodářský výsledek po zdanění by pak měl v roce 2008 mírně přesáhnout 1 000 mil. Kč.

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

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

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

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

1. OVLÁDANÁ OSOBA

Hypoteční banka, a.s.
Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57
IČ: 13584324
Zapsaná v obchodní rejstříku Krajského soudu v Praze, oddíl B., vložka 3511
(dále jen Společnost)

2. ROZHODNÉ OBDOBÍ

Tato zpráva popisuje vztahy mezi propojenými osobami ve smyslu § 66a zákona č. 513/1991 za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2007.
(dále jen Rozhodné období)

3. STRUKTURA SKUPINY

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

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

Československá obchodní banka, a. s., IČ: 00001350
Českomoravská stavební spořitelna, a.s., IČ: 49241397
ČSOB Penzijní fond Stabilita, a. s., člen Skupiny ČSOB, IČ: 61859265
ČSOB Penzijní fond Progres, a. s., člen Skupiny ČSOB, IČ: 60917776
ČSOB Leasing, a.s., IČ: 63998980
ČSOB Leasing pojišťovací makléř, s.r.o., IČ: 27151221
ČSOB Asset Management, a.s., člen Skupiny ČSOB, IČ: 63999463
ČSOB Investment Banking Services, a.s., člen Skupiny ČSOB, IČ: 27081907
ČSOB Investiční společnost, a.s., člen Skupiny ČSOB, IČ: 25677888
Bankovní informační technologie, s.r.o., IČ: 63987686
ČSOB Factoring, a.s., IČ: 45794278
Auxilium, a.s., IČ: 25636855
Centrum Radlická a.s., IČ: 26760401
ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB, IČ: 45534306

4. VZTAHY MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

4.1 Základní bankovní obchody

A. Účty

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

B. Platební karty

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

C. Elektronické bankovníctví

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

D. Úvěrové produkty

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

E. Investiční produkty

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

F. Hypoteční zástavní listy

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

4.2. Ostatní vztahy**A. Smlouvy o nájmu a pronájmu**

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

B. Pojistné smlouvy

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

C. Smlouvy o spolupráci – zaměstnanecké benefity

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

D. Ostatní smlouvy

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

Protiplnění na základě smluv uzavřených v Rozhodném období:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o mlčenlivosti a ochraně důvěrných informací	zachování mlčenlivosti	nevznikla
Smlouva o spolupráci – poskytování produktů	prodej produktů	nevznikla
Smlouva o zvláštním BÚ účtu pro zvýšení základního kapitálu obchodní spol.	poskytnutí částky	nevznikla
Smlouva o zvláštním BÚ účtu pro zvýšení základního kapitálu obchodní spol.	plnění v roce 2008	nevznikla
Smlouva o poskytování služeb back officových systémů a procesů	plnění v roce 2008	nevznikla

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o spolupráci v oblasti Compliance	spolupráce	nevznikla
Smlouva o spolupráci při poskytování informací o společnosti v Call Centru ČSOB vč. dodatků	poskytování informací o nabídce	nevznikla
Smlouva o zachování důvěrnosti informací	zachování mlčenlivosti	nevznikla
Smlouva o zachování důvěrnosti	zachování mlčenlivosti	nevznikla
Smlouva o spolupráci v oblasti vnitřního auditu	audit	nevznikla
Smlouva o uložení věci vč. dodatku	uložení věci	nevznikla
Smlouva o spolupráci v oblasti řízení úvěrových rizik	spolupráce	nevznikla
Rámcové smlouvy (o podmínkách poskytování pomoci při vymáhání problémových pohledávek)	spolupráce	nevznikla

Jiné právní úkony:

Název smlouvy	Újma
Výpověď smlouvy o uložení věci vč. dodatku	nevznikla

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

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

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

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

Protiplnění na základě smluv uzavřených v Rozhodném období:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
5x Smlouva o zprostředkování (prodej vozidla)	prodej	nevznikla

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

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

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

ZÁVĚR

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

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

V Praze dne 11. března 2008

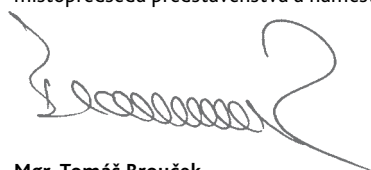
Představenstvo společnosti Hypoteční banka, a.s.:



Ing. Jan Sadil
předseda představenstva a generální ředitel



Ing. Petr Hlaváč
místopředseda představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci úvěrové



Mgr. Tomáš Brouček
člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci finanční

Doplňující informace podle legislativních požadavků

KAPITÁL A VYDANÉ CENNÉ PAPIRY

Základní kapitál

K 31. 12. 2007 činil základní kapitál Hypoteční banky 3 458 107 000 Kč a byl rozdělen do 6 916 214 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 Kč. Tyto akcie jsou zaknihované, kótované cenné papíry a znejí 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.

Zvýšení základního kapitálu

Řádná valná hromada společnosti rozhodla dne 17. 12. 2007 o zvýšení základního kapitálu společnosti o částku ve výši 1 500 000 000 Kč z částky ve výši 3 458 107 000 Kč na částku ve výši 4 958 107 000 Kč upsáním nových akcií peněžními vklady s tím, že se připouští upisování akcií nad částku navrhovaného zvýšení základního kapitálu až do výše 3 458 107 000 Kč. Maximální výše základního kapitálu po zvýšení tedy může být 6 916 214 000 Kč.

Zvýšení základního kapitálu bude provedeno úpisem 3 000 000 kusů kmenových akcií na majitele, vydaných v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 Kč. V případě úpisu nad částku navrhovaného zvýšení základního kapitálu může být upsáno maximálně 6 916 214 kusů kmenových akcií na majitele, vydaných v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 Kč.

Na základě usnesení valné hromady ze dne 17. 12. 2007 rozhodlo představenstvo společnosti dne 28. 3. 2008 o konečné částce zvýšení základního kapitálu společnosti o 1 618 mil. Kč. Městský soud v Praze dne 11. 4. 2008 zapsal zvýšení základního kapitálu společnosti Hypoteční banka, a.s. do obchodního rejstříku. Základní kapitál banky se zvýšil o 1 618 221 000 Kč (3 236 442 ks akcií) na hodnotu 5 076 328 000 Kč.

Emise akcií

Hypoteční banka v souladu s rozhodnutím valné hromady dne 30. května 1996 a na základě povolení Ministerstva financí České republiky k emisi akcií a k veřejnému obchodování s nimi vydala 1 128 373 akcií o jmenovité hodnotě 1 000 Kč znející 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 18. července 2002.

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

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

V souladu s rozhodnutím valné hromady Banky dne 30. října 2006 bylo k 31. prosinci 2006 upsáno celkem 1 646 737 kusů akcií a k 31. prosinci 2006 v souladu s emisními podmínkami splacen základní kapitál v celkové nominální hodnotě 823 mil. Kč (nominální hodnota jedné akcie byla 500 Kč). Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 25. ledna 2007. Rozhodnutím Komise pro cenné papíry ze dne 16. února 2007 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509.

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

Emise hypotečních zástavních listů

Informace o emisích hypotečních zástavních listů jsou uvedeny v kapitole „Hypoteční zástavní listy: první volba pro investici“.

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

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

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

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

SPRÁVNÍ, ŘÍDICÍ A DOZORČÍ ORGÁNY A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

Představenstvo

Ing. Jan SADIL, předseda představenstva a generální ředitel

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

Podrobný životopis Jana Sadila je uveden v kapitole „Pod silným vedením“.

Členství v orgánech jiných společností: člen dozorčího výboru České bankovní asociace a viceprezident správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

Ing. Petr HLAVÁČ, místopředseda představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci úvěrové

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

Podrobný životopis Petra Hlaváče je uveden v kapitole „Pod silným vedením“.

Členství v orgánech jiných společností: žádná.

Mgr. Tomáš BROUČEK, člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci finanční

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

Podrobný životopis Tomáše Broučka je uveden v kapitole „Pod silným vedením“.

Členství v orgánech jiných společností: žádná.

Dozorčí rada**Philippe MOREELS, předseda dozorčí rady**

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

Absolvent Solvey Business School na Svobodné univerzitě v Bruselu. Začal pracovat jako analytik a později jako vnitřní auditor v Unilever Group. Poté pracoval v různých řídicích funkcích ve Standard Chartered Bank a Westdeutsche Landesbank. Od roku 1993 do příchodu do ČSOB v Tatrabance na Slovensku nejprve jako operační ředitel. Od roku 1998 byl členem představenstva. Od března 2002 je členem představenstva a vrchním ředitelem ČSOB.

Členství v orgánech jiných společností: ČSOB distribution, a.s. – předseda dozorčí rady; Československá obchodní banka, a. s.

– člen představenstva.

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

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

Absolvoval MFF UK. V letech 1991 až 1994 v AV ČR jako vědecký odborný pracovník a od roku 1994 v ČSOB jako komerční pracovník, hlavní metodik, mentor – člen týmu pro podporu programu Change Management (ZIP). Je výkonným ředitelem Řízení aktiv a pasiv v ČSOB.

Členství v orgánech jiných společností: Auxilium, a. s. – člen představenstva; ČSOB Investment Banking Services, a. s. – člen dozorčí rady.

Ladislav MACH, člen dozorčí rady

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

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

Členství v orgánech jiných společností: Czech Banking Credit Bureau, a.s. – člen dozorčí rady.

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

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

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

Členství v orgánech jiných společností: CERGE- EL – člen dozorčí rady.

Mgr. Andrea AMBRŮZOVÁ, členka dozorčí rady (do 7. 2. 2007)

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

Filozofická fakulta Masarykovy univerzity v Brně, obor filozofie – ekonomie absolvovala v roce 1995. Do Hypoteční banky nastoupila ihned po ukončení svého studia, a to v lednu 1996. Čtyři roky pracovala jako úvěrový analytik a od února 2000 působí ve funkci vedoucí oddělení úvěrových analýz pobočky Zlín.

Členství v orgánech jiných společností: žádná.

Jiří VILÍM, člen dozorčí rady (do 25. 4. 2007)

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

V roce 1992 absolvoval SPŠ strojní. V roce 1999 ukončil studium bankovního managementu v Brně. Od roku 1994 do roku 1999 pracoval v České spořitelně nejprve v oddělení kapitálových trhů a cenných papírů a své působení zde ukončil ve funkci manažera úseku komerčního a investičního bankovníctví. Od roku 2000 pracuje v Hypoteční bance ve funkci hlavního úvěrového analytika a od roku 2002 i jako zástupce ředitele odboru řízení věřitelských rizik a od 1. 8. 2007 jako ředitel tohoto odboru.

Členství v orgánech jiných společností: žádná.

Dipl. ek. Martin BRABENEC, člen dozorčí rady (od 7. 2. 2007)

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

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

V současné době jako bankovní specialista v odboru Řízení externích sítí se zaměřením především na provizní systémy.

Členství v orgánech jiných společností: žádná.

Ing. Václav MORAVEC, člen dozorčí rady (od 25. 4. 2007)

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

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

Členství v orgánech jiných společností: žádná.

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

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

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

Postupy správních, řídicích a dozorčích orgánů

Funkční období	od	do
Představenstvo		
Jan Sadil	1. 9. 2001	1. 9. 2011
Petr Hlaváč	17. 1. 2005	16. 1. 2010
Tomáš Brouček	1. 1. 2005	31. 12. 2009
Dozorčí rada		
Petr Jaroš	25. 8. 2005	25. 8. 2010
Andrea Ambrúsová	2. 1. 2002	7. 2. 2007
Jiří Vilím	14. 1. 2002	25. 4. 2007
Philippe Moreels	13. 8. 2003	13. 8. 2008
Ladislav Mach	16. 11. 2005	16. 11. 2010
Martin Jarolím	2. 9. 2006	22. 11. 2011
Martin Brabenec	7. 2. 2007	7. 2. 2012
Václav Moravec	25. 4. 2007	25. 4. 2012

Představenstvo pracovalo po celý rok 2007 v nezměněném složení.

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

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

Principy odměňování**Dozorčí rada**

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

Představenstvo

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

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

Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

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

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

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

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

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

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

Ujednání o účasti zaměstnanců na kapitálu banky

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

DALŠÍ ÚDAJE O BANCE A JEJÍ ČINNOSTI

Hlavní trhy

Hypoteční banka jako specialista na hypoteční financování od 1. ledna 2007 pokračovala v rozvoji svých aktivit na trhu hypotečních úvěrů výhradně v segmentu úvěrů pro fyzické osoby. Tak jako v minulých letech Hypoteční banka poskytovala hypoteční úvěry pouze v českých korunách a na trhu v České republice. Bližší informace jsou uvedeny v kapitolách „Hypoteční trh opět láme rekordy“ a „Hypoteční hity“.

Podíl pohledávek z poskytnutých hypotečních úvěrů dosáhl na konci roku 2007 výše 96 % z celkového objemu aktiv banky, přičemž objem pohledávek z poskytnutých hypotečních úvěrů pro fyzické osoby na konci roku 2007 dosáhl stejně jako v roce 2006 podílu 90 % z celkového portfolia banky. Podíl příjmů z poskytnutých hypotečních úvěrů dosáhl 97 % z celkových provozních příjmů banky jako v roce 2006.

Stav majetku

V zůstatkové hodnotě dosáhl celkový objem nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení Hypoteční banky k 31. prosinci 2007 výše 179 mil. Kč. Nehmotná aktiva banky, tvořená z 94 % softwarem, v zůstatkové hodnotě činila 22 mil. Kč, což představuje meziroční pokles o 2 mil. Kč, tedy o 8 %. Pozemky, budovy a zařízení tvořily v zůstatkové hodnotě 157 mil. Kč, což znamená meziroční pokles o 9 mil. Kč, tedy o 6 %. Pokles byl způsoben stěhováním ústředí banky na její současnou adresu a s tím souvisejícím vyřazováním majetku. Podíl nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení na celkových aktivech banky byl k poslednímu dni v roce 0,18 %.

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

	2007 tis. Kč	2006 tis. Kč
Služby auditora – audit	1 521	1 445
Služby auditora – daňová poradenství	179	177
Jiné auditorské služby	0	0
Právní a notářské služby	3 000	2 477
Celkem	4 700	4 099

Nemovitosti, stroje a zařízení

Přehled nemovitostí, které Hypoteční banka vlastnila k 31. prosinci 2007, je uveden v následující tabulce:

Oblast	Stavby pořizovací cena tis. Kč	Stavby zůstatková cena tis. Kč	Stavby Výměra m ²	Pozemky tis. Kč
Hradec Králové	60 801	45 528	707	5 797
Rychnov nad Kněžnou	21 005	15 514	769	135
Kolín	22 067	16 832	1 481	522
Jihlava	17 292	13 091	580	305
Celkem	121 165	90 965	3 537	6 759

Investice**Hlavní nefinanční investice**

V roce 2007 investovala Hypoteční banka do hmotného a nehmotného majetku celkem 40 mil. Kč. Největší položkou byly investice do informačních technologií ve výši 21 mil. Kč, ostatní investice zahrnující zejména stavební úpravy pobočkové sítě a obnovu autoparku činily 19 mil. Kč.

V roce 2006 investovala Hypoteční banka do hmotného a nehmotného majetku celkem 36 mil. Kč. Největší položkou byly investice do informačních technologií ve výši 28 mil. Kč, ostatní investice činily 8 mil. Kč.

Během roku 2005 investovala Hypoteční banka do hmotného a nehmotného majetku celkem 30 mil. Kč. Největší položkou byly investice do informačních technologií 25 mil. Kč, ostatní investice tvořily 5 mil. Kč.

Nejvýznamnější investice banky v letech 2005–2007 shrnuje následující tabulka:

Rok	Název investice	Pořizovací cena mil. Kč	Umístění investice	Způsob financování
2007	PC, tiskárny a kopírky	8	tuzemsko	vlastní zdroje
	Informační systémy banky	7	tuzemsko	vlastní zdroje
	Elektronický oběh a správa dokumentů	2	tuzemsko	vlastní zdroje
2006	PC, tiskárny a kopírky	10	tuzemsko	vlastní zdroje
	Informační systémy banky	7	tuzemsko	vlastní zdroje
	Elektronický oběh a správa dokumentů	6	tuzemsko	vlastní zdroje
2005	Informační systémy banky	13	tuzemsko	vlastní zdroje
	PC, tiskárny a kopírky	5	tuzemsko	vlastní zdroje
	Elektronický oběh a správa dokumentů	4	tuzemsko	vlastní zdroje

Hlavní finanční investice

Finanční investice Hypoteční banky v roce 2007 představovaly zejména státní pokladniční poukázky a státní dluhopisy. V roce 2006 banka nabyla minoritní 9% majetkový podíl v realitní společnosti LEXXUS, a.s., s cílem rozšíření spektra svých služeb klientům o nabídku nemovitostí. Objemy finančních investic v jednotlivých letech ukazuje tabulka:

Cenné papíry	31. prosince 2007 mil. Kč	31. prosince 2006 mil. Kč	31. prosince 2005 mil. Kč
Majetková účast v LEXXUS, a.s.	9	9	0
Státní pokladniční poukázky	2 966	1 591	3 891
Státní dluhopisy	813	825	2 034
	3 788	2 426	5 925

Budoucí investice

V roce 2008 Banka plánuje nefinanční investice v objemu zhruba 80 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 přibližně 48 mil. Kč. Zbývajících asi 32 mil. Kč budou tvořit převážně investice do zhodnocení a úprav nemovitostí a rovněž obnovy vozového parku.

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

Transakce se spřízněnými stranami

Údaje o transakcích se spřízněnými stranami jsou uvedeny v Příloze účetní závěry za rok končící 31. prosince 2007 a zprávě o vztazích mezi propojenými osobami.

Povinné minimální rezervy

Hypoteční banka s výjimkou vkladů na běžných účtech určených ke splácení úvěrů a termínovaných vkladů nad 3 mil. Kč primární vklady nepřijímá. V průběhu roku 2007 tak primární vklady nepřekročily 2% podíl na bilanční sumě Hypoteční banky. Během tohoto období Hypoteční banka požadovanou výši povinných minimálních rezerv (nyní 2 %) vždy plnila.

Údaje o majetkových účastech

Hypoteční banka k 31. prosinci 2007 nedržela žádný jiný majetkový podíl než v LEXXUS, a.s. Banka nemá přímou nebo nepřímou účast na osobě, jež činí nejméně 10 % jejího vlastního kapitálu nebo 10 % čistého ročního zisku nebo ztráty banky. Mimo uvedeného banka neplánuje držet jiné majetkové účasti.

Informace o trendech

Od konce posledního finančního roku nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Hypoteční banky. Informace o trendech jsou uvedeny zejména v kapitolách „Hypoteční trh opět láme rekordy“, „Představenstvo: Rok 2007 byl pro Hypoteční banku rekordní“, „Analýza finančních výsledků“ a „Doplňující informace podle legislativních požadavků“.

Faktory ovlivňující provoz banky

Informace o vládě, hospodářské, rozpočtové, měnové či obecné politice nebo faktorech, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit, přímo či nepřímo, provoz banky, jsou uvedeny zejména v kapitolách „Hypoteční trh opět láme rekordy“ a „Představenstvo: Rok 2007 byl pro Hypoteční banku rekordní“.

Významné smlouvy

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

Realizace nabídek převzetí

Nabídky k převzetí nejsou Bance známy.

Organizační složky v zahraničí

Banka nemá organizační složky v zahraničí.

Patenty a licence

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

Údaje o státních, soudních nebo rozhodčích řízeních

Banka není k datu vyhotovení výroční zprávy účastníkem žádných soudních, správních ani rozhodčích řízení na 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 třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu

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

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

Souhrnná vysvětlující zpráva dle § 118, odst. 3, písm.g) až q) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu č. 256/2004 Sb., v platném znění. (Novela zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu účinná od 1. 4. 2008 nově stanovila povinnost emitenta kótovaného cenného papíru vypracovat souhrnnou vysvětlující zprávu týkající se níže uvedených bodů.):

- g) informace o struktuře vlastního kapitálu emitenta, včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu se sídlem v členském státě Evropské unie a případného určení různých druhů akcií, práva povinností spojených s akciemi téhož druhu a podílu každého druhu akcií na základním kapitálu,
základní kapitál společnosti činí 5 076 328 000 Kč. Je rozdělen na 10 152 656 akcií na majitele o jmenovité hodnotě 500 Kč,
- h) informace o omezení převoditelnosti cenných papírů,
žádné akcie na jméno nemají omezenou převoditelnost,
- i) informace o významných přímých a nepřímých podílech na hlasovacích právech emitenta,
hlavním akcionářem Hypoteční banky je ČSOB – 99,87 %,
- j) informace o vlastnicích cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv,
akcie se zvláštními právy emitovány nejsou,
- k) informace o omezení hlasovacích práv,
společnost neemitovala akcie s omezenými hlasovacími právy,
- l) informace o smlouvách mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo hlasovacích práv, pokud jsou emitentovi známy,
není známo, že by existovaly takovéto smlouvy,
- m) informace o zvláštních pravidlech určujících volbu a odvolání členů představenstva a změnu stanov společnosti,
zvláštní pravidla nejsou,
- n) informace o zvláštních pravomocích členů představenstva, zejména o pověření podle § 161a a 210 obchodního zákoníku,
zvláštní pravomoci nejsou,
- o) informace o významných smlouvách, ve kterých je emitent smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání emitenta v důsledku nabídky převzetí, a účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro emitenta vážně poškozující; tím není omezena jiná povinnost uveřejnit takovou informaci podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů,
uvedené smlouvy uzavřeny nejsou,
- p) informace o smlouvách mezi emitentem a členy jeho představenstva nebo zaměstnanci, kterými je emitent zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí,
uvedené smlouvy uzavřeny nejsou,
- q) informace o případných programech, na jejichž základě je zaměstnancům a členům představenstva společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry společnosti, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a to o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána,
uvedené programy společnost zavedeny nemá.

Ověření historických ročních finančních údajů

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

Oprávnění auditoři

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

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

číslo osvědčení: KA ČR 401

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

IČ: 26704153

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

Účetní závěrka Hypoteční banky za rok 2005 byla auditována:

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

číslo osvědčení: KA ČR 021

sídlo auditora: Kateřinská 40/466, 120 00 Praha 2

IČ: 40765521

auditor: Ing. Eva Loulová, č. osvědčení 1981, bytem Jiráskova 755, 664 01 Bílovice nad Svitavou (členství v profesních organizacích: Komora auditorů České republiky a ACCA)

Zveřejněné dokumenty

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

Osoby odpovědné za výroční zprávu

Za údaje ve výroční zprávě Hypoteční banky, a.s., za rok 2007 je odpovědná Hypoteční banka, a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57.

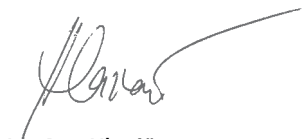
Hypoteční banka, a.s., prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jejího nejlepšího vědomí údaje obsažené ve výroční zprávě Hypoteční banky, a.s., za rok 2007 správné, a že v ní nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této výroční zprávy.

Hypoteční banka, a.s.



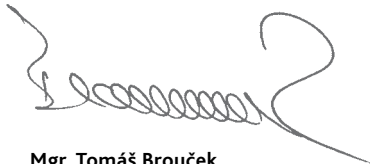
Ing. Jan Sadil

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



Ing. Petr Hlaváč

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



Mgr. Tomáš Brouček

člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci finanční
Hypoteční banka, a.s.

Zakladatelská smlouva a stanovy společnosti

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

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

Popis předmětu a účelu činnosti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obchodní místa Hypoteční banky

Stav k 31. lednu 2008

POBOČKY

Město	Adresa	Kontakty
Brno	Malinovského náměstí 4 663 17 Brno	tel.: 542 422 711, 713 fax: 542 212 793 e-mail: info.br@hypotecnibanka.cz
České Budějovice	Riegrova 2 370 01 České Budějovice	tel.: 387 696 214, 215 fax: 387 696 212 e-mail: info.cb@hypotecnibanka.cz
Hradec Králové	Ulrichovo náměstí 735 500 02 Hradec Králové	tel.: 495 062 111 fax: 495 513 952 e-mail: info.hk@hypotecnibanka.cz
Jihlava	Masarykovo náměstí 13 586 01 Jihlava	tel.: 567 301 506-7 fax: 567 304 547 e-mail: info.ji@hypotecnibanka.cz
Karlovy Vary	Moskevská 2, POBOX 156 360 21 Karlovy Vary	tel.: 353 993 102-4 fax: 353 221 094 e-mail: info.kv@hypotecnibanka.cz
Liberec	Rumunská 655/9 460 01 Liberec 4	tel.: 484 847 167 fax: 484 847 169 e-mail: info.li@hypotecnibanka.cz
Olomouc	Riegrova 12 772 00 Olomouc	tel.: 585 234 253 fax: 585 234 254 e-mail: info.ol@hypotecnibanka.cz
Ostrava	Nádražní 81 702 00 Ostrava	tel.: 596 111 205, 596 111 217 e-mail: info.os@hypotecnibanka.cz
Pardubice	Masarykovo náměstí 1458 530 02 Pardubice	tel.: 466 500 123-4 fax: 466 500 124 e-mail: info.pd@hypotecnibanka.cz
Plzeň	Klatovská 40 301 00 Plzeň	tel.: 373 731 822-8 fax: 377 220 092 e-mail: info.pl@hypotecnibanka.cz
Praha	Na Poříčí 40/1051 110 00 Praha 1	tel.: 242 419 498-9 fax: 242 419 480 e-mail: info.ph@hypotecnibanka.cz
Teplice	28. října 711/16 415 01 Teplice	tel.: 417 537 570, 417 536 107 fax: 417 538 014 e-mail: info.te@hypotecnibanka.cz
Zlín	Kvítková 4323, POBOX 121 760 01 Zlín	tel.: 577 212 460, 577 212 462, 577 212 464, 577 212 466 fax: 577 212 467 e-mail: info.zl@hypotecnibanka.cz

HYPOTEČNÍ KANCELÁŘE

Město	Adresa	Kontakty
Hodonín	Štefánikova 13 695 01 Hodonín	tel.: 518 321 886 mob.: 739 249 998 e-mail: info.ho@hypotecnibanka.cz
Chomutov	Mostecká 42 430 01 Chomutov	tel.: 474 333 397 fax: 474 333 397 mob: 731 492 250 e-mail: info.cv@hypotecnibanka.cz
Jičín	Jungmannova 1132 506 01 Jičín	tel.: 493 538 011 e-mail: info.jc@hypotecnibanka.cz
Kolín	Legerova 148 280 02 Kolín	tel.: 321 727 530, 321 727 560 fax: 321 726 897 e-mail: info.ko@hypotecnibanka.cz
Kroměříž	Husovo náměstí 313 767 01 Kroměříž	tel.: 573 344 461 mob.: 603 253 820 fax: 573 344 462 e-mail: info.kr@hypotecnibanka.cz
Mladá Boleslav	Českokobratrské náměstí 1321 293 01 Mladá Boleslav	tel.: 326 326 084 mob.: 602 966 953, 737 214 262 fax: 326 326 084 e-mail: info.ph@hypotecnibanka.cz
Opava	Dolní náměstí 18 (OD pasáž) 746 01 Opava	tel./fax: 553 791 932 mob.: 739 249 999 e-mail: info.op@hypotecnibanka.cz
Ostrava	Přívozká 3 702 00 Ostrava	tel.: 596 117 745 e-mail: info.ot@hypotecnibanka.cz
Praha 1	Vodičkova 11 110 00 Praha 1	tel.: 222 512 015 e-mail: info.ph@hypotecnibanka.cz
Rychnov nad Kněžnou	Sokolovská 1494 516 01 Rychnov nad Kněžnou	tel.: 494 535 234 e-mail: info.ry@hypotecnibanka.cz
Svitavy	náměstí Míru 41 568 02 Svítavy	tel.: 461 541 054, 728 764 865 e-mail: info.pd@hypotecnibanka.cz
Šumperk	M. R. Štefánika 26 787 01 Šumperk	tel.: 583 211 736 e-mail: info.ol@hypotecnibanka.cz
Tábor	Třída 9. května 678 (Slovan) 390 02 Tábor	tel.: 381 276 873 mob.: 731 545 987 fax: 381 276 873 e-mail: info.ta@hypotecnibanka.cz
Trutnov	Krakonošovo náměstí 127 541 01 Trutnov	tel.: 499 811 421 e-mail: info.tr@hypotecnibanka.cz
Třebíč	Žerotínovo náměstí 20/16 674 01 Třebíč	tel./fax.: 568 421 474 e-mail: info.tc@hypotecnibanka.cz
Uherské Hradiště	Masarykovo náměstí 157/8 686 01 Uherské Hradiště	tel./fax.: 572 557 696 mob.: 603 253 815 e-mail: info.uh@hypotecnibanka.cz

Kontaktní údaje

Hypoteční banka, a.s.

Adresa ústředí	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57
Telefon	224 116 515
Fax	242 419 222
E-mail	info@hypotecnibanka.cz
Webové stránky	www.hypotecnibanka.cz

Hypoteční banka má nový vizuál v čele s hypoteční manažerkou a týmem specialistů



Zatímco v loňském roce symbolizoval Hypoteční banku kytarista, letos to bude sympatická bruneta společně s týmem hypotečních specialistů – mechaniků.

■ Sympatická hypoteční manažerka

Nápad postavit do čela vizuálů a celé jarní reklamní kampaně kreslenou hypoteční manažerku vnukli Hypoteční bance její klienti. „V image průzkumu totiž uvedli, že banku vidí jako mladou šikovnou ženu, která ráda poskytne dobré informace a je na ni spolehnouti,“ uvádí Bohdan Suchánek, ředitel marketingu a PR Hypoteční banky. Toť coby první zdroj inspirace. Dalším zdrojem se stali zaměstnanci banky v rámci workshopů a dobře fungující atributy vizuálního stylu banky – zelená barva, kreslený styl ilustrací Ludka Bárty a finální punc vytvořený agenturou AG Geronimo. Nyní už zbývalo jen rozhodnout o barvě vlasů manažerky (agentura ji navrhla ve všech variantách – blond, hnědé i rzavé). Mezi klienty jednoznačně zvítězila bruneta se zelenýma očima, která bude mrkat na lidi z billboardů, televizních spotů, z plakátů nejen v metru, internetu, z deníků, ekonomických titulů, lifestyleových časopisů i magazínů o bydlení. Neopomeneme také rozhlasové spoty ve vybraných celoplošných i regionálních rádiích.

■ Zkušební specialisté 008

Správná manažerka ovšem potřebuje také vlastní tým lidí, které by mohla vést. A proto se na vizuálech i v reklamní kampani objeví ještě sebraný tým specialistů (mechaniků F1). Protože jsou rychlí, efektivní a odborní, každý klientův „problém“ v krátké době vyřeší. Hypoteční manažerka je zkušeně řídí a chlapíci v zelených barvách

Hypoteční banky pracují vždy tak, aby klient odjel s dobrou náladou. A kde se vzal nápad na tenhle skvělý tým? Opět zde sehráli roli klienti, ať již stávající nebo potenciální, kteří podle průzkumů vnímají Hypoteční banku jako specialistu na hypotéky. Agentura AG Geronimo znovu připravila 5 návrhů specialistů, z nichž banka vybrala dva, které v pretestech představila klientům. Výsledky ukázaly, že mechanici byli vnímáni lépe než reklamní koncepty jiných společností včetně konkurence. Ale hlavně – klienti mírně favorizovali tým specialistů pracovně nazvaných F1, ve kterých však zcela správně odhalili tým hypotečních specialistů. Tyto kreslené odborníky budete moci zhlédnout ve stejných médiích jako jejich manažerku.

■ Nezaměnitelný hyposong

S kresleným stylem začala Hypoteční banka v roce 2005. „Kreslený styl nás odlišuje od konkurence a na klienty působí mile a vtipně,“ podotýká Bohdan Suchánek. Nejprve se na scéně i na vizuálu objevily postavičky architektů. O rok později vyrukoval zkušený kreslíř Luděk Bárta s roztomilými kuchaři a v loňském roce se v kampani rozehrál rozevlátý kytarista. I v letošních spotech se mohou lidé těšit na hyposong se známým textem: „Když chcete mít klidné spánky, chodte do té správné banky. Nejsme z těch, co jenom řeční, vaše banka hypoteční.“ Jarní kampaň Hypoteční banky poběží od 18. února do 20. dubna.

Jsme specialisté: sehraný tým, který pracuje rychle!

Zdá se vám, že k novému bydlení vede zdlouhavá cesta?
U specialistů je to jinak!



Kontaktujte nás

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