

P O L O L E T N Í
Z P R Á V A

K 30.6.2006

Obsah

| | |
|--|----|
| Obsah | 1 |
| Prohlášení emitenta | 2 |
| Základní údaje o emitentovi | 3 |
| Historie emitenta | 3 |
| Popis podnikání emitenta | 5 |
| Konkurenční prostředí | 5 |
| Obchodní strategie Hypoteční banky | 5 |
| Produkty a služby Hypoteční banky | 6 |
| Produkty a služby ve spolupráci s partnery | 7 |
| Vývoj podnikatelské činnosti | 8 |
| Hospodářské výsledky | 8 |
| Orgány společnosti | 9 |
| Představenstvo | 9 |
| Dozorčí rada | 10 |
| Informace o základním a vlastním kapitálu | 12 |
| Základní kapitál | 12 |
| Přehled o změnách vlastního kapitálu | 12 |
| Struktura akcionářů | 12 |
| Práva akcionářů | 12 |
| Účasti v jiných společnostech | 13 |
| Emitované cenné papíry | 13 |
| Emise akcií | 13 |
| Emise hypotečních zástavních listů | 13 |
| Přílohy | 17 |
| Rozvaha k 30. červnu 2006 a k 31. prosinci 2005 | 18 |
| Výkaz zisků a ztráty k 30. červnu 2006 a k 30. červnu 2005 | 19 |

Prohlášení emitenta

Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v této pololetní zprávě jsou pravdivé a emitent provedl všechna šetření, která na něm lze rozumně požadovat, k ověření pravdivosti těchto údajů, jakož i toho, že údaje nejsou v souvislosti s vydáním této zprávy v žádném podstatném ohledu zavádějící.

V Praze dne 29.8.2006

Hypoteční banka, a.s.

Ing. Jan Sadil
předseda představenstva

Mgr. Tomáš Brouček
člen představenstva

Základní údaje o emitentovi

| | |
|-----------------|--|
| Obchodní firma: | Hypoteční banka, a. s. |
| Sídlo: | Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ 140 00 |
| IČ: | 13584324 |
| DIČ: | CZ13584324 |
| Datum vzniku: | 10.1.1991 |
| Právní forma: | akciová společnost |
| Webové stránky: | www.hypotecnibanka.cz |
| E-mail: | info@hypotecnibanka.cz |
| Telefon: | 242 419 111, 242 419 112 |
| Fax: | 242 419 222 |

Banka byla založena podle českého právního řádu, na základě § 25 zákona č. 104/90 Sb., o akciových společnostech, zakladatelskou smlouvou ze dne 28.9.1990 jednorázově. Banka je založena na dobu neurčitou a je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3511.

Předmětem podnikání Hypoteční banky je dle článku 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 povoleními a souhlasy České národní banky, pokud jsou pro výkon těchto činností potřebné.
2. Vydávání hypotečních zástavních listů podle zvláštního zákona.

Základní kapitál Hypoteční banky činí 2 634 738 500 Kč a je rozdělen do 5 269 477 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 Kč. Tyto akcie jsou zaknihované, kótované cenné papíry a znějí na doručitele. Základní kapitál je plně splacen.

Účetní závěrky Emitenta za roky 2005 a 2004 byly auditovány:

| | |
|------------------|--------------------------------------|
| obchodní firma: | PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. |
| číslo osvědčení: | KA ČR 021 |
| sídlo auditora: | Kateřinská 40/466, Praha 2, 120 00 |
| IČO: | 40765521 |

auditor: Ing. Eva Loulová, č. osvědčení 1981, bytem Jiráskova 451, Bílovice nad Svitavou, PSČ 664 01 (za rok 2004 a 2005)

Historie emitenta

Hypoteční banka svou činnost zahájila v lednu roku 1991. Od svého vzniku působila jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru ve východních Čechách pod obchodní firmou „AGROBANKA v Hradci Králové, akciová společnost“, která s účinností od 1. ledna 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 Hypoteční banka se tak začlenila do její finanční skupiny.

V roce 1995, po přijetí vnitřních organizačních opatření a podstatné restrukturalizaci spektra obchodních aktivit, se Hypoteční 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 k vydávání hypotečních zástavních listů získala banka v září 1995.

V červnu roku 2000 došlo k další významné změně majoritního akcionáře, když dne 19. června 2000 získala Československá obchodní banka, a. s., (ČSOB) 55,3 % akcií, a tím majoritní podíl na bance. ČSOB podstatně navýšila základní kapitál banky a její podíl v ní činil k 31. prosinci 2005 99,84 %.

Od 1. ledna 2005 banka používá nové logo a obchodní značku „Hypoteční banka“. K 1. lednu 2006 změnila banka obchodní firmu na Hypoteční banka, a.s.

Emitent je součástí finanční skupiny ČSOB. Emitent nemá žádný podíl na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech společností ve skupině. Emitent není stranou ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku.

ČSOB

Hlavním akcionářem Hypoteční banky je ČSOB, která působí na dvou národních trzích - v České republice a na Slovensku. Obchodní profil ČSOB zahrnuje segmenty retailová klientela (fyzické osoby), malé a středně velké podniky, korporátní klientela a nebankovní finanční instituce, finanční trhy a privátní bankovníctví. V souladu se strategií Skupiny KBC, jejíž součástí je, rozvíjí ČSOB služby zejména drobné klientele a malým a středně velkým podnikům a koncept bankopojištění.

V retailovém bankovníctví ČSOB působí pod dvěma obchodními značkami - ČSOB a Poštovní spořitelna, která využívá pro svou činnost rozsáhlé síť České pošty.

Ve Slovenské republice rozvíjí ČSOB svoji činnost prostřednictvím zahraniční pobočky, jejíž obchody jsou orientovány obdobně jako obchody v České republice.

Dlouhodobý i krátkodobý rating ČSOB od agentury Moody's a Capital Intelligence je na nejvyšší možné úrovni dosažitelné v České republice. Dlouhodobý rating ČSOB od Fitch je nyní o dva stupně níže pod horní hranicí úvěrové spolehlivosti ČR, kterou Fitch zvýšila v srpnu 2006 o jeden stupeň. Dle analytiků Fitch má ČSOB dobré předpoklady k využití potenciálu silného ekonomického růstu díky výraznému přebytku likvidity a posíleným systémům řízení rizik.

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

Skupina ČSOB

Banka ČSOB zastřešuje finanční skupinu, která se zaměřuje na plné využívání svého obchodního potenciálu daného silnou klientskou základnou a rozsáhlým distribučním dosahem celé skupiny s cílem komplexně uspokojovat veškeré finanční potřeby klientů. Skupina ČSOB v současné době poskytuje klientům finanční služby v následujících oblastech: stavební spoření a hypotéky, pojištění, obhospodařování aktiv, kolektivní investování, obchodování s cennými papíry, penzijní připojištění, leasing a factoring.

Skupina KBC

ČSOB je součástí KBC Group NV, přičemž rozhodující vliv na řízení, resp. provozování, podniku ČSOB vykonává přímo společnost KBC Bank NV.

KBC Group NV vznikla počátkem roku 2005 fúzí KBC Bank and Insurance Holding Company (jež byla vytvořena v Belgii v roce 1998 po fúzi společností ABB Insurance Group, the Almanij-Kredietbank Group and CERA Bank Group) a její mateřské společnosti Almanij. Skupina KBC Group NV zahrnuje pět velkých subjektů (přímých dceřiných společností): KBC Bank, KBC

Insurance, KBC Asset Management, Kredietbank SA Luxembourgeoise (vystupuje pod obchodním jménem KBL Private Bankers) a holdingovou společností Gevaert.

Skupina KBC je bankopojišťovací skupinou s multikanálovou distribucí produktů, která se zaměřuje na klientelu v oblasti retailu, malých a středních podniků a privátního bankovníctví. Geograficky se KBC orientuje na Belgii a Střední Evropu, kde patří k největším finančním skupinám rozsahem svých pobočkových sítí a podílem obchodních operací.

Popis podnikání emitenta

Hypoteční 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.

Konkurenční prostředí

Hypoteční úvěry se těší mnohem větší oblibě než před několika lety, kdy byly určeny pouze pro velmi bonitní klienty bank. Zájem o hypotéky se rok od roku zvyšuje a hypoteční trh vykazuje dynamický růst. Jedná se o vysoce konkurenční prostředí, v němž se jednotlivé bankovní domy snaží získat přízeň co největšího počtu klientů. To se odráží ve stále širší nabídce hypotečních produktů na trhu a především v trvalém poklesu úrokových sazeb. Díky nižším úrokovým sazbám si lidé půjčují vyšší částky a také na úvěry dosáhnou lidé se stále nižším příjmem.

V květnu 2004 vstoupila v platnost novela zákona o bankách, která rušila povinnost banky žádat regulátora (ČNB) o povolení k emitování hypotečních zástavních listů a nový zákon o dluhopisech mění definici hypotečních úvěrů. Na českém hypotečním trhu k 30.6.2006 působí jednak deset subjektů, které měly do května 2004 oprávnění vydávat hypotečních zástavní listy, Česká spořitelna, Komerční banka, Hypoteční banka ve spolupráci s Československou obchodní bankou, HVB Bank Czech republic, GE Money Bank, eBanka, Raiffeisenbank, Živnostenská banka a Wüstenrot hypoteční banka. Dalšími poskytovateli hypotečních úvěrů jsou Volksbank CZ, Oberbank AG pobočka Česká republika a Waldviertler Sparkasse von 1842, Citi Bank, Poštovní spořitelna, Bawag Bank, ING Bank.

Hypoteční banka společně se sítí ČSOB za první pololetí roku 2006 schválila 12,948 mld hypotečních úvěrů. Ve srovnání se stejným obdobím roku 2005 představují tyto výsledky v celkových číslech nárůst o 76 % v objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů. Tržní podíl Hypoteční banky v objemu hypoték činil za první pololetí roku 2006 25,6%.

V budoucnu lze očekávat i nadále rostoucí zájem o hypoteční produkty jak ze strany uživatelů, tak ze strany poskytovatelů. Jedním z předpokladů růstu je očekávaná obava se zvýšením DPH k 31.12.2007 a dalším pak očekávaný růst úrokových sazeb na našem trhu, který bude kopírovat situaci v euro zóně.

Mezi hlavní kritéria při výběru hypotéky bude pravděpodobně i nadále patřit výše úrokové sazby, poplatků a jednoduchost a rychlost vyřízení úvěru.

Obchodní strategie Hypoteční banky

V nejbližším dalším období je zcela zřejmá orientace na strategický segment trhu a tím jsou fyzické osoby. Financování právnických osob, municipalit a bytových družstev bude Hypoteční banka postupně opouštět a tyto aktivity budou zastřešovány v ČSOB.

Potřeby hypotečního trhu v ČR se stále dynamicky vyvíjejí. Rostou nároky, ale i požadavky a především znalostí a zkušeností jednotlivých klientů. Zaměříme se nejen na zlepšování a inovaci stávajících produktů a vývoj nových produktů, ale především na úroveň a kvalitu služeb našich zaměstnanců. Souhrn těchto faktorů uspokojí narůstající potřeby a požadavky klientů.

Jak ukazují naše marketingová šetření a průzkumy produktové portfolio naší banky pokrývá snad opravdu všechny požadované kombinace, které klienti i ve zcela vyjimečných případech

požadují. Ať už se jedná o financování všech nákladů na vyřízení hypotečního úvěru, nebo využití kombinace čerpání účelových a neúčelových finančních prostředků.

Chceme si udržet i nadále silné postavení na trhu hypotečního bankovníctví, chceme být moderním ústavem a být na čele trhu v zavádění nových nebo inovovaných produktů. Proto budeme i nadále klást veliký důraz na výzkum potřeb klientů.

Cílem nadále zůstává zvyšování podílu na trhu ale s tím nepřestává být spojena maximální obezřetnost a přísné sledování účelovosti při poskytování hypotečních úvěrů.

Současně se ale zaměřujeme na vývoj produktů i jiným směrem. Je to vývoj modifikovaných produktů pro jednotlivé distribuční sítě. V první řadě pro členy Skupiny ČSOB, kteří je nabízejí ve vlastní síti, avšak v knihách Hypoteční banky, a to především ČSOB Hypotéka. V roce 2005 se podařilo zapojit Citibank ČR do poskytování našich hypotečních úvěrů pouze s hlavičkou Citibank. Začátkem letošního roku to pak bylo zavedení prodeje hypotečních úvěrů i pod brandem Poštovní spořitelny.

Jako distribuční kanály využívá Hypoteční banka především síť vlastních poboček a hypotečních kanceláří. Distribučním kanálem s velkým významem se stávají pobočky ČSOB. Banka spolupracuje dále s řadou externích spolupracovníků a v poslední době se úspěšně rozvíjí spolupráce s hypotečními brokery, developery a společnostmi zaměřujícími se na finanční poradenství.

Produkty a služby Hypoteční banky

Produkty pro občany

- Hypoteční úvěr – dlouhodobý účelový úvěr na investici do nemovitosti
- Kombinované produkty – hypoteční úvěry kombinované s životním kapitálovým pojištěním nebo se stavebním spořením
- Americká hypotéka – neúčelový úvěr, který umožňuje financovat jakékoliv potřeby klienta
- Hypoteční úvěr pro cizince – účelový úvěr na investici do nemovitosti, kdy žadatelem úvěru je právnická osoba, 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

Produkty pro právnické osoby

- Hypoteční úvěr pro podnikatele – účelový úvěr pro fyzické osoby-podnikatele a právnické osoby do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti
- Hypoteční úvěr pro bytová družstva – úvěr pro bytová družstva na investici do nemovitosti do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti
- Hypoteční úvěr pro obce, města a kraje – úvěr pro územní samosprávné celky na investice do nemovitosti
- Hypoteční úvěr pro společenství vlastníků – účelový úvěr pro společenství vlastníků, která vznikla v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb.

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 individuální rekonstrukci. 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 správnou 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 stejně 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 s ním počítá jako s budoucím klientem
- Hypotéka pro mladé – kombinuje státem poskytovaný úvěr od Státního fondu rozvoje bydlení pro mladé a hypoteční úvěr
- Zprostředkování státní finanční podpory – k hypotéce na pořízení starší nemovitosti pro žadatele do 36 let (podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb.)
- Odhad nemovitosti – odhad ceny nemovitosti určené pro zajištění úvěru
- Zprostředkování pojištění – banka zprostředkuje pojištění budovy, stavby či bytu, kapitálového životního pojištění či rizikového životního pojištění od ČSOB Pojišťovny

Produkty a služby ve spolupráci s partnery

ČSOB

- ČSOB Americká hypotéka
- ČSOB Hypotéka
- ČSOB Hypotéka 2 v 1
- ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmů
- ČSOB Hypotéka na družstevní bydlení

Citibank

- Hypoteční úvěr do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti
- Hypoteční úvěr do 85 % zástavní hodnoty nemovitosti

- Hypoteční úvěr do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti
- Americká hypotéka
- Hypotéka bez doložení příjmů (služba)
- Neúčelová část hypotečního úvěru (služba)
- Garance úrokové sazby (služba)

Poštovní spořitelna

- Neúčelový hypoteční úvěr (Americká hypotéka)
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 70
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 85
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 100
- Účelový hypoteční úvěr – HUF bez dokládání příjmu

Vývoj podnikatelské činnosti

Poptávka po hypotečních úvěrech zaznamenala v prvním čtvrtletí 2006 mírný pokles oproti závěru roku 2005. Pokles byl dán zejména jejími rekordními hodnotami ve čtvrtém čtvrtletí 2005. Oproti stejnému období předcházejících let naopak poptávka v prvním čtvrtletí 2006 výrazně vzrostla a růst pokračoval i ve druhém čtvrtletí 2006. Banka dosáhla rekordních měsíčních přírůstků poskytnutých hypotečních úvěrů. Oproti 1. pololetí roku 2005 narostl objem schválených obchodů o 76%.

| | objem | počet |
|-------------|--------|-------|
| k 30.6.2005 | 7 349 | 6 264 |
| k 30.6.2006 | 12 948 | 9 367 |
| index | 1,76 | 1,50 |

K pozitivnímu vývoji poptávky velkou měrou přispělo pokračující období nízkých úrokových sazeb hypotečních úvěrů dané rekordně nízkým nastavením tržních úrokových sazeb a také vysokou konkurencí na trhu hypotečních úvěrů. Dalším důvodem byl blížící se termín změny sazeb DPH na stavební práce 1.1.2008, což zároveň akceleruje i nabídku nově stavěných nemovitostí.

I přes výhled na postupný mírný růst tržních úrokových sazeb předpokládáme pokračování pozitivního vývoje poptávky po hypotečních úvěrech také ve 2. polovině roku. Celkově očekáváme opět rekordní rok co do objemu a počtu nových obchodů na trhu hypoték.

Hospodářské výsledky

Hospodářský výsledek z běžné činnosti před zdaněním (HV) k 30.6.2006 podle IFRS činil 374,0 mil. Kč. Úroková marže je mírně pod plánovanými hodnotami zejména v důsledku vyššího než plánovaného růstu tržních úrokových sazeb, který zvýšil náklady na financování poskytovaných hypotečních úvěrů prostřednictvím nových emisí HZL v 1. polovině roku a na který reagují vzhledem ke konkurenčnímu tlaku úrokové sazby hypotečních úvěrů se

zpožděním. Neúroková marže je mírně nad plánovanými hodnotami v souvislosti s pozitivnějším vývojem objemu přijatých provizí a poplatků spojeným s vyšším objemem poskytnutých hypotečních úvěrů.

Oproti prvnímu pololetí roku 2005, kdy HV činil 341,1 mil. Kč, je v letošním roce patrný pokračující nárůst úrokové i neúrokové marže v důsledku zvyšujícího se objemu úvěrového portfolia.

Ve druhém pololetí předpokládáme obdobný trend ve vývoji HV a tedy splnění plánovaného hospodářského výsledku z běžné činnosti před zdaněním ve výši 790,4 mil. Kč.

Orgány společnosti

Orgány společnosti jsou valná hromada akcionářů jako nejvyšší orgán, představenstvo a dozorčí rada. Ustavení, složení a pravomoc těchto orgánů vymezují stanovy, obchodní zákoník a další obecně platné právní normy.

Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti, jenž řídí její činnost a jedná jejím jménem. Představenstvo vytváří a řídí organizaci práce společnosti, projednává a stanoví celkový směr její činnosti. Do působnosti představenstva patří všechny záležitosti, které nejsou stanovami nebo zákonem vyhrazeny valné hromadě. V určitých případech uvedených ve stanovách je jednatelské oprávnění představenstva omezeno, např. při nakládání s nemovitostmi společnosti nebo majetkovými účastmi tím, že se k těmto rozhodovacím úkonům vyjadřuje dozorčí rada. O všech jednáních a hlasování představenstva se pořizují zápisy.

Členové představenstva jsou voleni dozorčí radou na dobu pěti let. Představenstvo se skládá ze tří členů. Předsedu a místopředsedu představenstva volí na návrh dozorčí rady jeho členové. Členové představenstva jsou zároveň vrcholovým managementem.

Členové představenstva k 30.6.2006:

Ing. Jan SADIL, předseda představenstva a generální ředitel

Datum narození 16.2.1969; bytem Praha 10, Pod Strašnickou vinicí 40

Absolvent ČVUT, fakulta stavební, postgraduální studium - specializační studium technického znalectví v oboru stavebnictví a ekonomiky na VÚT v Brně, dále Peněžní ekonomie a bankovníctví na VŠE. V letech 1995 – 2001 pracoval v KB naposledy v pozici ředitele odboru úvěry občanům.

Členství v orgánech jiných společností: člen správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, člen Dozorčího výboru České bankovní asociace.

Ing. Petr HLAVÁČ, místopředseda představenstva a NGŘ pro věci úvěrové

Datum narození 13.7.1965; bytem Voskovcova 1130/30, Praha 5

Absolvent VŠE, obor služby a cestovní ruch. Postupně pracoval v Komerční bance (1991 - 1999), v Bank Austria Creditanstalt Czech Republic (1999 – 2001) a v České spořitelně (2001 – 2004), kde řídil prodej spotřebitelských úvěrů Sporoservis.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

Mgr. Tomáš BROUČEK, člen představenstva a NGŘ pro věci finanční

Datum narození 15.3.1968; bytem V Aleji 1124, Rudná.

Absolvent Karlovy univerzity (matematicko-fyzikální fakulta, obor Teoretická kybernetika, matematická informatika a teorie systémů). V roce 1992 nastoupil do Komerční banky, dále působil v Deloitte & Touche a od roku 1999 v ČSOB, naposledy jako výkonný ředitel pro oblast e-bankingu, platebních karet a platebních operací.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

Dozorčí rada

Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti. Dbá na to, aby podnikatelská činnost společnosti byla v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady. Dozorčí rada má celkem šest členů. Funkční období členů dozorčí rady činí pět let. Z celkového počtu šesti členů dozorčí rady jsou voleny dvě třetiny členů valnou hromadou a jednu třetinu členů volí tajnou volbou zaměstnanci společnosti podle § 200 obchodního zákoníku – čl. 23, odst. 5 stanov společnosti. Dozorčí rada si ze svého středu volí předsedu.

V současné době je jedno místo v dozorčí radě neobsazeno.

Členové dozorčí rady k 30.6.2006:

Philippe MOREELS, předseda dozorčí rady

Datum narození: 25. února 1957; bytem Pařížská 22, Praha 1

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:

předseda dozorčí rady: ČSOB Leasing, a.s., ČSOB stavebná sporitelňa, a.s.; ČSOB d.s.s., a.s.; ČSOB distribution, a.s.

člen dozorčí rady: ČSOB Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB; ČSOB Asset Management, správ. spol., a.s.; ČSOB Poist'ovňa, a.s., ČSOB Investiční společnost.

Mgr. Petr JAROŠ, Dr., člen dozorčí rady

Datum narození 29.2.1968; bytem Hulická 1089, Praha 21 - Újezd nad Lesy

Absolvoval MFF UK. V letech 1991-1994 v AV ČR jako věd. odb. prac. a od roku 1994 v ČSOB jako komerční pracovník, hl. metodik, mentor-člen týmu pro pod. programu Change Management (ZIP). Je výkonným ředitelem Řízení aktiv a pasiv v ČSOB.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Ladislav MACH, člen dozorčí rady

Datum narození: 24. září 1969; bytem Cílkova 639/24, Praha 4

Absolvent řady odborných tuzemských a zahraničních kursů. 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: člen dozorčí rady Czech Banking Credit Bureau, a.s.

Mgr. Andrea AMBRŮZOVÁ, členka dozorčí rady

Datum narození 26.8.1972; bytem Štěpská 949/B, Vízovice

Filozofickou fakultu 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: žádné

Jiří VILÍM, člen dozorčí rady

Datum narození 30.3.1974; bytem Staňkovského 1583, Čelákovice

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.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

Ing. Jaromír SLADKOVSKÝ, MBA - člen dozorčí rady

(funkci v dozorčí radě ukončil k 27.6. 2006)

Datum narození 1.12.1969; bytem Litvínovská 519, Praha 9

Absolvoval ČVUT. V letech 1994-2000 v Arthur Andersen. V roce 1995 úspěšně složil zkoušky daňového poradce a stal se členem Komory daňových poradců ČR. V letech 2000-2001 studium na INSEAD ve Francii, kde získal titul MBA. Od roku 2001 v ČSOB, od roku 2003 ředitel Strategie a organizace a od roku 2004 ředitel Skupinového marketingu Retail/SME.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

Nikdo ze současných členů dozorčí rady a představenstva nebyl odsouzen za trestný čin.

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

Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů:

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

Informace o základním a vlastním kapitálu

Základní kapitál

K 30.6.2006 činil základní kapitál Hypoteční banky zapsaný v obchodním rejstříku 2 634 738 500,- Kč a byl plně splacen. Byl rozdělen do 5 269 477 kusů akcií o jmenovité hodnotě 500,- Kč. Všechny akcie mají podobu zaknihovanou, znějí na doručitele a jsou registrovanými cennými papíry. Emisi akcií byl přidělen ISIN CZ0008030509.

Přehled o změnách vlastního kapitálu

| | k 30.6.2006 (v mil. Kč) | k 30.6.2005 (v mil. Kč) |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Základní kapitál | 2 635 | 2 635 |
| Ážiový fond | 2 169 | 2 169 |
| Rezervní a ostatní fondy | 94 | 70 |
| Kumulované zisky/ztráty nevykázané ve výkazu zisků a ztrát | -6 | 0 |
| Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta z min. let | 1 559 | 1 083 |
| Zisk nebo ztráta za účet. období | 281 | 254 |
| Vlastní kapitál | 6 732 | 6 211 |

Struktura akcionářů

Struktura akcionářů byla k 30.6.2006 následující:

| Jméno / Obchodní firma | Výše podílu v % |
|--------------------------------------|-----------------|
| Československá obchodní banka, a. s. | 99,84 |
| ostatní akcionáři (právnícké osoby) | 0,03 |
| ostatní akcionáři (fyzické osoby) | 0,13 |

Žádný z akcionářů nemá podle stanov společnosti možnost ovlivňovat činnost Hypoteční banky jinak než vahou svých hlasů.

Práva akcionářů

Práva vyplývající z držení akcií:

a) Právo zúčastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí týkajících se společnosti, které jsou předmětem jednání valné hromady, a uplatňovat návrhy a protinávrhy. S jednou akcií je spojen jeden hlas. Hlasovací práva nejsou omezena, pokud to nevyplývá přímo ze zákona.

- b) Právo na podíl na zisku společnosti (dividendu), který valná hromada podle výsledku hospodaření určila k rozdělení. Tento podíl odpovídá poměru jmenovité hodnoty akcií akcionáře ke jmenovité hodnotě akcií všech akcionářů.
- c) Právo na podíl na likvidačním zůstatku v poměru držených akcií k celkovému počtu akcií.

Výplata dividendy:

- a) Rozhodným dnem pro přiznání nároku na výplatu dividendy je datum, jež následuje jeden kalendářní měsíc po datu konání valné hromady, která o dividendě rozhodla. Způsob výplaty stanoví valná hromada.

Dividenda je splatná v den výplaty, který následuje jeden kalendářní měsíc po rozhodném dni pro přiznání nároku na výplatu dividendy. Po uplynutí lhůty 4 roků se právo na výplatu dividendy promlčuje.

Účasti v jiných společnostech

K 30.6.2006 banka vlastnila minoritní 9 % majetkový podíl v realitní společnosti Lexxus, a.s., s cílem rozšíření spektra svých služeb klientům o nabídku nemovitostí. Společnost Lexxus, a.s. je jedna z největších pražských realitních společností a není členem skupiny ČSOB. Mimo uvedeného banka neplánuje držet jiné cenné papíry a finanční investice. K 30.6.2005 nevlastnila Banka žádné podíly v jiných společnostech.

Emitované cenné papíry

Emise akcií

K 30.6.2006 vydala Hypoteční banka celkem 5 269 477 kusů kmenových akcií o nominální hodnotě 500,- Kč. Celková nominální hodnota vydaných akcií činila k 30.6.2006 2 634 738 500,- Kč. Všechny akcie mají podobu zaknihovanou, znějí na doručitele a jsou registrovanými cennými papíry. Emisi akcií byl přidělen ISIN CZ0008030509.

Společnost nevydala žádné prioritní nebo zaměstnanecké akcie, ani dluhopisy, s nimž je spojeno právo požadovat v době v nich určené vydání akcií nebo předkupní právo na akcie v jmenovité hodnotě v nich určené.

Emise hypotečních zástavních listů

Hypoteční zástavní listy (dále jen HZL) jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný úrokový výnos jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů. V následující tabulce je uveden přehled všech emisí hypotečních zástavních listů, které Hypoteční banka vydala k 11. červenci 2006:

| Emise | ISIN | Objem mil. Kč | Kupón úrok % p.a. | Nominále tis. Kč | Datum vydání | Datum splatnosti |
|-------|--------------|------------------|----------------------|---------------------|--------------|---------------------|
| HZL 1 | CZ0002000011 | 1 000 | 11,00 | 10 | 5. 9. 1996 | 5. 9. 2001 |
| HZL 2 | CZ0002000029 | 700 | 11,00 | 10 | 20. 12. 1996 | 20. 12. 2001 |
| HZL 3 | CZ0002000060 | 1 000 | 12,00 | 10 | 19. 6. 1998 | 19. 6. 2003 |
| HZL 4 | CZ0002000094 | 3 600 | 8,90 | 10 | 8. 2. 1999 | 8. 2. 2004 |

| | | | | | | |
|--------|--------------|-------|-------------------------|---------|--------------|--------------|
| HZL 5 | CZ0002000136 | 2 000 | 8,20 | 10 | 24. 6. 1999 | 24. 6. 2004 |
| HZL 6 | CZ0002000144 | 2 000 | 6,40 | 10 | 19. 5. 2000 | 19. 5. 2005 |
| HZL 7 | CZ0002000169 | 4 000 | 6,85 | 10 | 7. 12. 2000 | 7. 12. 2005 |
| HZL 8 | CZ0002000193 | 2 000 | 6,85 | 10 | 16. 5. 2002 | 16. 5. 2007 |
| HZL 9 | CZ0002000219 | 1 000 | VAR PRIBOR 12M+ 2 % | 10 | 4. 12. 2002 | 4. 12. 2007 |
| HZL 10 | CZ0002000227 | 1 500 | 3,00 | 10 | 20. 2. 2003 | 20. 2. 2008 |
| HZL 11 | CZ0002000243 | 2 500 | 2,71 | 500 000 | 19. 6. 2003 | 19. 6. 2008 |
| HZL 12 | CZ0002000284 | 1 500 | 3,60 | 10 | 25. 9. 2003 | 25. 9. 2008 |
| HZL 13 | CZ0002000300 | 2 000 | 4,40 | 10 | 27. 11. 2003 | 27. 11. 2010 |
| HZL 14 | CZ0002000318 | 2 500 | 4,30 | 10 | 9. 2. 2004 | 9. 2. 2009 |
| HZL 15 | CZ0002000334 | 2 000 | VAR PRIBOR12M-0,33% | 500 000 | 25. 3. 2004 | 25. 3. 2014 |
| HZL 16 | CZ0002000367 | 2 000 | 4,95 | 10 | 24. 6. 2004 | 24. 6. 2009 |
| HZL 17 | CZ0002000375 | 1 000 | VAR PRIBOR 12M+2 % | 10 | 24. 6. 2004 | 24. 6. 2009 |
| HZL 18 | CZ0002000425 | 2 500 | 4,50 | 10 | 11. 11. 2004 | 11. 11. 2007 |
| HZL 19 | CZ0002000474 | 2 000 | 4,20 | 10 | 24. 1. 2005 | 24. 1. 2010 |
| HZL 20 | CZ0002000490 | 1 500 | 3,50 | 10 | 31. 3. 2005 | 31. 3. 2008 |
| HZL 21 | CZ0002000532 | 2 500 | 4,45 | 10 | 19. 5. 2005 | 19. 5. 2010 |
| HZL 22 | CZ0002000581 | 2 500 | VAR SWAP 3Y | 500 000 | 21. 7. 2005 | 21. 7. 2035 |
| HZL 23 | CZ0002000607 | 2 000 | VAR SWAP 3Y | 100 000 | 15. 9. 2005 | 15. 9. 2035 |
| HZL 24 | CZ0002000615 | 300 | 4,00 | 100 000 | 15. 9. 2005 | 15. 9. 2020 |
| HZL 25 | CZ0002000656 | 3 000 | VAR PRIBOR 12M +1 % | 10 | 27. 10. 2005 | 27. 10. 2015 |
| HZL 26 | CZ0002000714 | 1 000 | VAR SWAP 3Y | 100 000 | 24. 11. 2005 | 24. 11. 2035 |
| HZL 27 | CZ0002000722 | 2 000 | VAR SWAP 5Y | 100 000 | 24. 11. 2005 | 24. 11. 2035 |
| HZL 28 | CZ0002000730 | 3 000 | VAR SWAP 3Y | 100 000 | 7. 12. 2005 | 7. 12. 2035 |
| HZL 29 | CZ0002000748 | 1 000 | VAR SWAP 5Y | 100 000 | 7. 12. 2005 | 7. 12. 2035 |
| HZL 30 | CZ0002000789 | 2 000 | 4,15 | 10 | 26. 4. 2006 | 26. 4. 2009 |
| HZL 31 | CZ0002000797 | 2 500 | 4,60 | 10 | 4. 5. 2006 | 4. 5. 2011 |
| HZL 32 | CZ0002000821 | 1 500 | VAR PRIBOR 12M + 2 % | 10 | 10. 7. 2006 | 10. 7. 2016 |
| HZL 33 | CZ0002000839 | 1 000 | 4,39 | 10 | 10. 7. 2006 | 10. 7. 2009 |

Žádný z těchto dluhopisů nezankl z důvodu jeho odkoupení emitentem. Prvních sedm emisí HZL bylo v souladu s emisními podmínkami řádně splaceno.

Emise HZL 8-10,12-14, 16-21, 25 a 30-33 jsou zaknihované, kotované cenné papíry a znějí na doručitele. Jsou obchodovány na oficiálním volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. , a v RM – Systému.

Emise HZL 11,15, 22-24 a 26-29 jsou listinné, nekotované cenné papíry a znějí na doručitele.

Emise HZL 8-21 (včetně nekotovaných) byly vydány v rámci prvního dluhopisového programu Hypoteční banky, který 19. března 2002 schválila Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím č.j. 45/N/468/2002/1. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí třicet

miliard korun. Doba trvání dluhopisového programu je deset let. Splatnost jakékoli emise vydané v rámci dluhopisového programu je nejvýše deset let.

Emise HZL 22-33 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.

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 oběhu. Za tímto účelem přijala banka vnitřní předpis, který tuto oblast upravuje.

Prostřednictvím svého odborného útvaru průběžně sleduje a analyzuje vývoj cen nemovitostí v České republice. Reálná situace na trhu se okamžitě promítá do prováděných ocenění a supervizí nemovitostí. U stávajících zástav se provádějí pravidelná přecenění v souladu s metodikou banky. Při schvalování úvěrů se pro stanovení zástavní hodnoty nemovitostí aplikují koeficienty, které dle typu a umístění nemovitosti zohledňují možný pokles tržní ceny nemovitosti z dlouhodobého hlediska.

V rámci řízení krytí závazků z emitovaných HZL stanovila Hypoteční banka vnitřní limity, jež jdou nad rámec zákonných požadavků. Tyto limity může změnit pouze Výbor řízení aktiv a pasiv (ALCO). 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. O konkrétních opatřeních, která vedou ke zvýšení objemu náhradního krytí (v rámci zákonného limitu) nebo snížení HZL v oběhu, rozhoduje výbor ALCO.

K 30. červnu 2006 činily závazky z emitovaných emisí HZL (jistina včetně naběhlého poměrného úrokového výnosu) 46 479 677 tis. Kč a objem řádného krytí k tomuto datu činil 46 724 382 tis. Kč.

Přehled krytí závazků z HZL k 30. červnu 2006 je uveden v následujících tabulkách.

| | k 30. červnu 2006 tis. Kč |
|---|------------------------------|
| Krytí celkem | 48 289 717 |
| Řádné krytí (pohledávkami po ocenění) | 46 724 382 |
| Náhradní krytí - celkem | 1 565 335 |
| Hotovost - ke krytí | |
| Vklady u ČNB - ke krytí | |
| Vklady u jiné centrální banky - ke krytí | |
| Státní dluhopisy a cenné papíry vydané ČNB - ke krytí | 1 565 335 |
| Stát.dluhopisy a CP vydané člen.státy EU/EHP - ke krytí | |
| Dluhopisy vydané fin. institut. založ. mezin. smlouvou-ke krytí | |

Řádné krytí emisí HZL

| | k 30. červnu 2006 |
|---|-------------------|
| Počet úvěrových smluv na HÚ k řádnému krytí HZL (ks) | 51 298 |
| Zástavní hodnota zastavených nemovitostí (tis. Kč) | 100 998 393 |
| Nesplac. pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – jistina (tis. Kč) | 46 704 496 |
| Nesplac. pohled.z HÚ ke krytí (aktuál.výše) – příslušenství (tis. Kč) | 79 094 |
| Nesplac. pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – jistina (tis. Kč) | 46 639 559 |
| Nesplac. pohled.z HÚ ke krytí (po ocenění) – příslušenství (tis. Kč) | 84 824 |

Přílohy

1. Rozvaha s údaji k 30.6.2006 a k 31.12.2005
2. Výkaz zisků a ztrát s údaji k 30.6.2006 a k 30.6.2005

Rozvaha k 30. červnu 2006 a k 31. prosinci 2005

| <u>AKTIVA</u> | <u>30. června 2006</u> | <u>31. prosince 2005</u> |
|---|------------------------|--------------------------|
| | mil. Kč | mil. Kč |
| Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank | 5 | 6 |
| Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané k refinancování | 1 964 | 5 925 |
| Úvěry a pohledávky za bankami | 3 | 10 |
| Úvěry a pohledávky za klienty | 54 536 | 46 202 |
| Ostatní investiční cenné papíry | 9 | 0 |
| Nehmotná aktiva | 26 | 31 |
| Pozemky, budovy a zařízení | 163 | 168 |
| Ostatní aktiva | 3 | 7 |
| Odložená daň | 31 | 35 |
| Náklady a příjmy příštích období | 3 | 2 |
| AKTIVA CELKEM | 56 743 | 52 386 |
| <u>ZÁVAZKY</u> | | |
| Závazky vůči bankám | 1 528 | 1 992 |
| Závazky vůči klientům | 431 | 368 |
| Závazky z dluhových cenných papírů | 47 613 | 43 059 |
| Ostatní závazky | 193 | 146 |
| Závazek ze splatné daně z příjmů | 36 | 155 |
| Podřízený dluh | 210 | 219 |
| Závazky celkem | 50 011 | 45 939 |
| <u>VLASTNÍ KAPITÁL</u> | | |
| Základní kapitál | 2 635 | 2 635 |
| Emisní ážio | 2 169 | 2 169 |
| Rezervní fondy | 94 | 70 |
| Kumulované ztráty nevykázané ve výkazu zisku a ztráty | -6 | - 3 |
| Nerozdělený zisk | 1 840 | 1 576 |
| Vlastní kapitál celkem | 6 732 | 6 447 |
| ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM | 56 743 | 52 386 |

Výkaz zisků a ztrát k 30. červnu 2006 a k 30. červnu 2005

| | <u>30. června 2006</u> | <u>30. června 2005</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| | mil. Kč | mil. Kč |
| Výnosy z úroků a podobné výnosy | 1 315 | 1 091 |
| Náklady na úroky a podobné náklady | - 694 | -596 |
| Výnosy z poplatků a provizí | 109 | 86 |
| Náklady na poplatky a provize | - 2 | -1 |
| Ostatní provozní výnosy | 8 | 7 |
| Ostatní provozní náklady | - 2 | -1 |
| Správní náklady | - 309 | -265 |
| Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv | <u>- 51</u> | <u>20</u> |
| Zisk před zdaněním | 374 | 341 |
| Daň z příjmů | - 93 | -87 |
| Čistý zisk za účetní období | <u>281</u> | <u>254</u> |

P O L O L E T N Í
Z P R Á V A

K 30.6.2006

Obsah

| | |
|--|----|
| Obsah | 1 |
| Prohlášení emitenta | 2 |
| Základní údaje o emitentovi | 3 |
| Historie emitenta | 3 |
| Popis podnikání emitenta | 5 |
| Konkurenční prostředí | 5 |
| Obchodní strategie Hypoteční banky | 5 |
| Produkty a služby Hypoteční banky | 6 |
| Produkty a služby ve spolupráci s partnery | 7 |
| Vývoj podnikatelské činnosti | 8 |
| Hospodářské výsledky | 8 |
| Orgány společnosti | 9 |
| Představenstvo | 9 |
| Dozorčí rada | 10 |
| Informace o základním a vlastním kapitálu | 12 |
| Základní kapitál | 12 |
| Přehled o změnách vlastního kapitálu | 12 |
| Struktura akcionářů | 12 |
| Práva akcionářů | 12 |
| Účasti v jiných společnostech | 13 |
| Emitované cenné papíry | 13 |
| Emise akcií | 13 |
| Emise hypotečních zástavních listů | 13 |
| Přílohy | 17 |
| Rozvaha k 30. červnu 2006 a k 31. prosinci 2005 | 18 |
| Výkaz zisků a ztráty k 30. červnu 2006 a k 30. červnu 2005 | 19 |

Prohlášení emitenta

Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v této pololetní zprávě jsou pravdivé a emitent provedl všechna šetření, která na něm lze rozumně požadovat, k ověření pravdivosti těchto údajů, jakož i toho, že údaje nejsou v souvislosti s vydáním této zprávy v žádném podstatném ohledu zavádějící.

V Praze dne 29.8.2006

Hypoteční banka, a.s.

Ing. Jan Sadil
předseda představenstva

Mgr. Tomáš Brouček
člen představenstva

Základní údaje o emitentovi

| | |
|-----------------|--|
| Obchodní firma: | Hypoteční banka, a. s. |
| Sídlo: | Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ 140 00 |
| IČ: | 13584324 |
| DIČ: | CZ13584324 |
| Datum vzniku: | 10.1.1991 |
| Právní forma: | akciová společnost |
| Webové stránky: | www.hypotecnibanka.cz |
| E-mail: | info@hypotecnibanka.cz |
| Telefon: | 242 419 111, 242 419 112 |
| Fax: | 242 419 222 |

Banka byla založena podle českého právního řádu, na základě § 25 zákona č. 104/90 Sb., o akciových společnostech, zakladatelskou smlouvou ze dne 28.9.1990 jednorázově. Banka je založena na dobu neurčitou a je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3511.

Předmětem podnikání Hypoteční banky je dle článku 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 povoleními a souhlasy České národní banky, pokud jsou pro výkon těchto činností potřebné.
2. Vydávání hypotečních zástavních listů podle zvláštního zákona.

Základní kapitál Hypoteční banky činí 2 634 738 500 Kč a je rozdělen do 5 269 477 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 Kč. Tyto akcie jsou zaknihované, kótované cenné papíry a znějí na doručitele. Základní kapitál je plně splacen.

Účetní závěrky Emitenta za roky 2005 a 2004 byly auditovány:

| | |
|------------------|--------------------------------------|
| obchodní firma: | PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. |
| číslo osvědčení: | KA ČR 021 |
| sídlo auditora: | Kateřinská 40/466, Praha 2, 120 00 |
| IČO: | 40765521 |

auditor: Ing. Eva Loulová, č. osvědčení 1981, bytem Jiráskova 451, Bílovice nad Svitavou, PSČ 664 01 (za rok 2004 a 2005)

Historie emitenta

Hypoteční banka svou činnost zahájila v lednu roku 1991. Od svého vzniku působila jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru ve východních Čechách pod obchodní firmou „AGROBANKA v Hradci Králové, akciová společnost“, která s účinností od 1. ledna 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 Hypoteční banka se tak začlenila do její finanční skupiny.

V roce 1995, po přijetí vnitřních organizačních opatření a podstatné restrukturalizaci spektra obchodních aktivit, se Hypoteční 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 k vydávání hypotečních zástavních listů získala banka v září 1995.

V červnu roku 2000 došlo k další významné změně majoritního akcionáře, když dne 19. června 2000 získala Československá obchodní banka, a. s., (ČSOB) 55,3 % akcií, a tím majoritní podíl na bance. ČSOB podstatně navýšila základní kapitál banky a její podíl v ní činil k 31. prosinci 2005 99,84 %.

Od 1. ledna 2005 banka používá nové logo a obchodní značku „Hypoteční banka“. K 1. lednu 2006 změnila banka obchodní firmu na Hypoteční banka, a.s.

Emitent je součástí finanční skupiny ČSOB. Emitent nemá žádný podíl na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech společností ve skupině. Emitent není stranou ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku.

ČSOB

Hlavním akcionářem Hypoteční banky je ČSOB, která působí na dvou národních trzích - v České republice a na Slovensku. Obchodní profil ČSOB zahrnuje segmenty retailová klientela (fyzické osoby), malé a středně velké podniky, korporátní klientela a nebankovní finanční instituce, finanční trhy a privátní bankovníctví. V souladu se strategií Skupiny KBC, jejíž součástí je, rozvíjí ČSOB služby zejména drobné klientele a malým a středně velkým podnikům a koncept bankopojištění.

V retailovém bankovníctví ČSOB působí pod dvěma obchodními značkami - ČSOB a Poštovní spořitelna, která využívá pro svou činnost rozsáhlé síť České pošty.

Ve Slovenské republice rozvíjí ČSOB svoji činnost prostřednictvím zahraniční pobočky, jejíž obchody jsou orientovány obdobně jako obchody v České republice.

Dlouhodobý i krátkodobý rating ČSOB od agentury Moody's a Capital Intelligence je na nejvyšší možné úrovni dosažitelné v České republice. Dlouhodobý rating ČSOB od Fitch je nyní o dva stupně níže pod horní hranici úvěrové spolehlivosti ČR, kterou Fitch zvýšila v srpnu 2006 o jeden stupeň. Dle analytiků Fitch má ČSOB dobré předpoklady k využití potenciálu silného ekonomického růstu díky výraznému přebytku likvidity a posíleným systémům řízení rizik.

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

Skupina ČSOB

Banka ČSOB zastřešuje finanční skupinu, která se zaměřuje na plné využívání svého obchodního potenciálu daného silnou klientskou základnou a rozsáhlým distribučním dosahem celé skupiny s cílem komplexně uspokojovat veškeré finanční potřeby klientů. Skupina ČSOB v současné době poskytuje klientům finanční služby v následujících oblastech: stavební spoření a hypotéky, pojištění, obhospodařování aktiv, kolektivní investování, obchodování s cennými papíry, penzijní připojištění, leasing a factoring.

Skupina KBC

ČSOB je součástí KBC Group NV, přičemž rozhodující vliv na řízení, resp. provozování, podniku ČSOB vykonává přímo společnost KBC Bank NV.

KBC Group NV vznikla počátkem roku 2005 fúzí KBC Bank and Insurance Holding Company (jež byla vytvořena v Belgii v roce 1998 po fúzi společností ABB Insurance Group, the Almanij-Kredietbank Group and CERA Bank Group) a její mateřské společnosti Almanij. Skupina KBC Group NV zahrnuje pět velkých subjektů (přímých dceřiných společností): KBC Bank, KBC

Insurance, KBC Asset Management, Kredietbank SA Luxembourgeoise (vystupuje pod obchodním jménem KBL Private Bankers) a holdingovou společností Gevaert.

Skupina KBC je bankopojišťovací skupinou s multikanálovou distribucí produktů, která se zaměřuje na klientelu v oblasti retailu, malých a středních podniků a privátního bankovníctví. Geograficky se KBC orientuje na Belgii a Střední Evropu, kde patří k největším finančním skupinám rozsahem svých pobočkových sítí a podílem obchodních operací.

Popis podnikání emitenta

Hypoteční 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.

Konkurenční prostředí

Hypoteční úvěry se těší mnohem větší oblibě než před několika lety, kdy byly určeny pouze pro velmi bonitní klienty bank. Zájem o hypotéky se rok od roku zvyšuje a hypoteční trh vykazuje dynamický růst. Jedná se o vysoce konkurenční prostředí, v němž se jednotlivé bankovní domy snaží získat přízeň co největšího počtu klientů. To se odráží ve stále širší nabídce hypotečních produktů na trhu a především v trvalém poklesu úrokových sazeb. Díky nižším úrokovým sazbám si lidé půjčují vyšší částky a také na úvěry dosáhnou lidé se stále nižším příjmem.

V květnu 2004 vstoupila v platnost novela zákona o bankách, která rušila povinnost banky žádat regulátora (ČNB) o povolení k emitování hypotečních zástavních listů a nový zákon o dluhopisech mění definici hypotečních úvěrů. Na českém hypotečním trhu k 30.6.2006 působí jednak deset subjektů, které měly do května 2004 oprávnění vydávat hypotečních zástavní listy, Česká spořitelna, Komerční banka, Hypoteční banka ve spolupráci s Československou obchodní bankou, HVB Bank Czech republic, GE Money Bank, eBanka, Raiffeisenbank, Živnostenská banka a Wüstenrot hypoteční banka. Dalšími poskytovateli hypotečních úvěrů jsou Volksbank CZ, Oberbank AG pobočka Česká republika a Waldviertler Sparkasse von 1842, Citi Bank, Poštovní spořitelna, Bawag Bank, ING Bank.

Hypoteční banka společně se sítí ČSOB za první pololetí roku 2006 schválila 12,948 mld hypotečních úvěrů. Ve srovnání se stejným obdobím roku 2005 představují tyto výsledky v celkových číslech nárůst o 76 % v objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů. Tržní podíl Hypoteční banky v objemu hypoték činil za první pololetí roku 2006 25,6%.

V budoucnu lze očekávat i nadále rostoucí zájem o hypoteční produkty jak ze strany uživatelů, tak ze strany poskytovatelů. Jedním z předpokladů růstu je očekávaná obava se zvýšením DPH k 31.12.2007 a dalším pak očekávaný růst úrokových sazeb na našem trhu, který bude kopírovat situaci v euro zóně.

Mezi hlavní kritéria při výběru hypotéky bude pravděpodobně i nadále patřit výše úrokové sazby, poplatků a jednoduchost a rychlost vyřízení úvěru.

Obchodní strategie Hypoteční banky

V nejbližším dalším období je zcela zřejmá orientace na strategický segment trhu a tím jsou fyzické osoby. Financování právnických osob, municipalit a bytových družstev bude Hypoteční banka postupně opouštět a tyto aktivity budou zastřešovány v ČSOB.

Potřeby hypotečního trhu v ČR se stále dynamicky vyvíjejí. Rostou nároky, ale i požadavky a především znalostí a zkušeností jednotlivých klientů. Zaměříme se nejen na zlepšování a inovaci stávajících produktů a vývoj nových produktů, ale především na úroveň a kvalitu služeb našich zaměstnanců. Souhrn těchto faktorů uspokojí narůstající potřeby a požadavky klientů.

Jak ukazují naše marketingová šetření a průzkumy produktové portfolio naší banky pokrývá snad opravdu všechny požadované kombinace, které klienti i ve zcela vyjímečných případech

požadují. Ať už se jedná o financování všech nákladů na vyřízení hypotečního úvěru, nebo využití kombinace čerpání účelových a neúčelových finančních prostředků.

Chceme si udržet i nadále silné postavení na trhu hypotečního bankovníctví, chceme být moderním ústavem a být na čele trhu v zavádění nových nebo inovovaných produktů. Proto budeme i nadále klást veliký důraz na výzkum potřeb klientů.

Cílem nadále zůstává zvyšování podílu na trhu ale s tím nepřestává být spojena maximální obezřetnost a přísné sledování účelovosti při poskytování hypotečních úvěrů.

Současně se ale zaměřujeme na vývoj produktů i jiným směrem. Je to vývoj modifikovaných produktů pro jednotlivé distribuční sítě. V první řadě pro členy Skupiny ČSOB, kteří je nabízejí ve vlastní síti, avšak v knihách Hypoteční banky, a to především ČSOB Hypotéka. V roce 2005 se podařilo zapojit Citibank ČR do poskytování našich hypotečních úvěrů pouze s hlavičkou Citibank. Začátkem letošního roku to pak bylo zavedení prodeje hypotečních úvěrů i pod brandem Poštovní spořitelny.

Jako distribuční kanály využívá Hypoteční banka především síť vlastních poboček a hypotečních kanceláří. Distribučním kanálem s velkým významem se stávají pobočky ČSOB. Banka spolupracuje dále s řadou externích spolupracovníků a v poslední době se úspěšně rozvíjí spolupráce s hypotečními brokery, developery a společnostmi zaměřujícími se na finanční poradenství.

Produkty a služby Hypoteční banky

Produkty pro občany

- Hypoteční úvěr – dlouhodobý účelový úvěr na investici do nemovitosti
- Kombinované produkty – hypoteční úvěry kombinované s životním kapitálovým pojištěním nebo se stavebním spořením
- Americká hypotéka – neúčelový úvěr, který umožňuje financovat jakékoliv potřeby klienta
- Hypoteční úvěr pro cizince – účelový úvěr na investici do nemovitosti, kdy žadatelem úvěru je právnická osoba, 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

Produkty pro právnické osoby

- Hypoteční úvěr pro podnikatele – účelový úvěr pro fyzické osoby-podnikatele a právnické osoby do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti
- Hypoteční úvěr pro bytová družstva – úvěr pro bytová družstva na investici do nemovitosti do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti
- Hypoteční úvěr pro obce, města a kraje – úvěr pro územní samosprávné celky na investice do nemovitosti
- Hypoteční úvěr pro společenství vlastníků – účelový úvěr pro společenství vlastníků, která vznikla v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb.

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 individuální rekonstrukci. 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 správnou 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 stejně 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 s ním počítá jako s budoucím klientem
- Hypotéka pro mladé – kombinuje státem poskytovaný úvěr od Státního fondu rozvoje bydlení pro mladé a hypoteční úvěr
- Zprostředkování státní finanční podpory – k hypotéce na pořízení starší nemovitosti pro žadatele do 36 let (podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb.)
- Odhad nemovitosti – odhad ceny nemovitosti určené pro zajištění úvěru
- Zprostředkování pojištění – banka zprostředkuje pojištění budovy, stavby či bytu, kapitálového životního pojištění či rizikového životního pojištění od ČSOB Pojišťovny

Produkty a služby ve spolupráci s partnery

ČSOB

- ČSOB Americká hypotéka
- ČSOB Hypotéka
- ČSOB Hypotéka 2 v 1
- ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmů
- ČSOB Hypotéka na družstevní bydlení

Citibank

- Hypoteční úvěr do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti
- Hypoteční úvěr do 85 % zástavní hodnoty nemovitosti

- Hypoteční úvěr do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti
- Americká hypotéka
- Hypotéka bez doložení příjmů (služba)
- Neúčelová část hypotečního úvěru (služba)
- Garance úrokové sazby (služba)

Poštovní spořitelna

- Neúčelový hypoteční úvěr (Americká hypotéka)
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 70
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 85
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 100
- Účelový hypoteční úvěr – HUF bez dokládání příjmu

Vývoj podnikatelské činnosti

Poptávka po hypotečních úvěrech zaznamenala v prvním čtvrtletí 2006 mírný pokles oproti závěru roku 2005. Pokles byl dán zejména jejími rekordními hodnotami ve čtvrtém čtvrtletí 2005. Oproti stejnému období předcházejících let naopak poptávka v prvním čtvrtletí 2006 výrazně vzrostla a růst pokračoval i ve druhém čtvrtletí 2006. Banka dosáhla rekordních měsíčních přírůstků poskytnutých hypotečních úvěrů. Oproti 1. pololetí roku 2005 narostl objem schválených obchodů o 76%.

| | objem | počet |
|-------------|--------|-------|
| k 30.6.2005 | 7 349 | 6 264 |
| k 30.6.2006 | 12 948 | 9 367 |
| index | 1,76 | 1,50 |

K pozitivnímu vývoji poptávky velkou měrou přispělo pokračující období nízkých úrokových sazeb hypotečních úvěrů dané rekordně nízkým nastavením tržních úrokových sazeb a také vysokou konkurencí na trhu hypotečních úvěrů. Dalším důvodem byl blížící se termín změny sazeb DPH na stavební práce 1.1.2008, což zároveň akceleruje i nabídku nově stavěných nemovitostí.

I přes výhled na postupný mírný růst tržních úrokových sazeb předpokládáme pokračování pozitivního vývoje poptávky po hypotečních úvěrech také ve 2. polovině roku. Celkově očekáváme opět rekordní rok co do objemu a počtu nových obchodů na trhu hypoték.

Hospodářské výsledky

Hospodářský výsledek z běžné činnosti před zdaněním (HV) k 30.6.2006 podle IFRS činil 374,0 mil. Kč. Úroková marže je mírně pod plánovanými hodnotami zejména v důsledku vyššího než plánovaného růstu tržních úrokových sazeb, který zvýšil náklady na financování poskytovaných hypotečních úvěrů prostřednictvím nových emisí HZL v 1. polovině roku a na který reagují vzhledem ke konkurenčnímu tlaku úrokové sazby hypotečních úvěrů se

zpožděním. Neúroková marže je mírně nad plánovanými hodnotami v souvislosti s pozitivnějším vývojem objemu přijatých provizí a poplatků spojeným s vyšším objemem poskytnutých hypotečních úvěrů.

Oproti prvnímu pololetí roku 2005, kdy HV činil 341,1 mil. Kč, je v letošním roce patrný pokračující nárůst úrokové i neúrokové marže v důsledku zvyšujícího se objemu úvěrového portfolia.

Ve druhém pololetí předpokládáme obdobný trend ve vývoji HV a tedy splnění plánovaného hospodářského výsledku z běžné činnosti před zdaněním ve výši 790,4 mil. Kč.

Orgány společnosti

Orgány společnosti jsou valná hromada akcionářů jako nejvyšší orgán, představenstvo a dozorčí rada. Ustavení, složení a pravomoc těchto orgánů vymezují stanovy, obchodní zákoník a další obecně platné právní normy.

Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti, jenž řídí její činnost a jedná jejím jménem. Představenstvo vytváří a řídí organizaci práce společnosti, projednává a stanoví celkový směr její činnosti. Do působnosti představenstva patří všechny záležitosti, které nejsou stanovami nebo zákonem vyhrazeny valné hromadě. V určitých případech uvedených ve stanovách je jednatelské oprávnění představenstva omezeno, např. při nakládání s nemovitostmi společnosti nebo majetkovými účastmi tím, že se k těmto rozhodovacím úkonům vyjadřuje dozorčí rada. O všech jednáních a hlasování představenstva se pořizují zápisy.

Členové představenstva jsou voleni dozorčí radou na dobu pěti let. Představenstvo se skládá ze tří členů. Předsedu a místopředsedu představenstva volí na návrh dozorčí rady jeho členové. Členové představenstva jsou zároveň vrcholovým managementem.

Členové představenstva k 30.6.2006:

Ing. Jan SADIL, předseda představenstva a generální ředitel

Datum narození 16.2.1969; bytem Praha 10, Pod Strašnickou vinicí 40

Absolvent ČVUT, fakulta stavební, postgraduální studium - specializační studium technického znalectví v oboru stavebnictví a ekonomiky na VÚT v Brně, dále Peněžní ekonomie a bankovníctví na VŠE. V letech 1995 – 2001 pracoval v KB naposledy v pozici ředitele odboru úvěry občanům.

Členství v orgánech jiných společností: člen správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, člen Dozorčího výboru České bankovní asociace.

Ing. Petr HLAVÁČ, místopředseda představenstva a NGŘ pro věci úvěrové

Datum narození 13.7.1965; bytem Voskovcova 1130/30, Praha 5

Absolvent VŠE, obor služby a cestovní ruch. Postupně pracoval v Komerční bance (1991 - 1999), v Bank Austria Creditanstalt Czech Republic (1999 – 2001) a v České spořitelně (2001 – 2004), kde řídil prodej spotřebitelských úvěrů Sporoservis.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

Mgr. Tomáš BROUČEK, člen představenstva a NGŘ pro věci finanční

Datum narození 15.3.1968; bytem V Aleji 1124, Rudná.

Absolvent Karlovy univerzity (matematicko-fyzikální fakulta, obor Teoretická kybernetika, matematická informatika a teorie systémů). V roce 1992 nastoupil do Komerční banky, dále působil v Deloitte & Touche a od roku 1999 v ČSOB, naposledy jako výkonný ředitel pro oblast e-bankingu, platebních karet a platebních operací.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

Dozorčí rada

Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti. Dbá na to, aby podnikatelská činnost společnosti byla v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady. Dozorčí rada má celkem šest členů. Funkční období členů dozorčí rady činí pět let. Z celkového počtu šesti členů dozorčí rady jsou voleny dvě třetiny členů valnou hromadou a jednu třetinu členů volí tajnou volbou zaměstnanci společnosti podle § 200 obchodního zákoníku – čl. 23, odst. 5 stanov společnosti. Dozorčí rada si ze svého středu volí předsedu.

V současné době je jedno místo v dozorčí radě neobsazeno.

Členové dozorčí rady k 30.6.2006:

Philippe MOREELS, předseda dozorčí rady

Datum narození: 25. února 1957; bytem Pařížská 22, Praha 1

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:

předseda dozorčí rady: ČSOB Leasing, a.s., ČSOB stavebná sporitelňa, a.s.; ČSOB d.s.s., a.s.; ČSOB distribution, a.s.

člen dozorčí rady: ČSOB Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB; ČSOB Asset Management, správ. spol., a.s.; ČSOB Poist'ovňa, a.s., ČSOB Investiční společnost.

Mgr. Petr JAROŠ, Dr., člen dozorčí rady

Datum narození 29.2.1968; bytem Hulická 1089, Praha 21 - Újezd nad Lesy

Absolvoval MFF UK. V letech 1991-1994 v AV ČR jako věd. odb. prac. a od roku 1994 v ČSOB jako komerční pracovník, hl. metodik, mentor-člen týmu pro pod. programu Change Management (ZIP). Je výkonným ředitelem Řízení aktiv a pasiv v ČSOB.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Ladislav MACH, člen dozorčí rady

Datum narození: 24. září 1969; bytem Cílkova 639/24, Praha 4

Absolvent řady odborných tuzemských a zahraničních kursů. 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: člen dozorčí rady Czech Banking Credit Bureau, a.s.

Mgr. Andrea AMBRŮZOVÁ, členka dozorčí rady

Datum narození 26.8.1972; bytem Štěpská 949/B, Vízovice

Filozofickou fakultu 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: žádné

Jiří VILÍM, člen dozorčí rady

Datum narození 30.3.1974; bytem Staňkovského 1583, Čelákovice

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.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

Ing. Jaromír SLADKOVSKÝ, MBA - člen dozorčí rady

(funkci v dozorčí radě ukončil k 27.6. 2006)

Datum narození 1.12.1969; bytem Litvínovská 519, Praha 9

Absolvoval ČVUT. V letech 1994-2000 v Arthur Andersen. V roce 1995 úspěšně složil zkoušky daňového poradce a stal se členem Komory daňových poradců ČR. V letech 2000-2001 studium na INSEAD ve Francii, kde získal titul MBA. Od roku 2001 v ČSOB, od roku 2003 ředitel Strategie a organizace a od roku 2004 ředitel Skupinového marketingu Retail/SME.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

Nikdo ze současných členů dozorčí rady a představenstva nebyl odsouzen za trestný čin.

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

Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů:

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

Informace o základním a vlastním kapitálu

Základní kapitál

K 30.6.2006 činil základní kapitál Hypoteční banky zapsaný v obchodním rejstříku 2 634 738 500,- Kč a byl plně splacen. Byl rozdělen do 5 269 477 kusů akcií o jmenovité hodnotě 500,- Kč. Všechny akcie mají podobu zaknihovanou, znějí na doručitele a jsou registrovanými cennými papíry. Emisi akcií byl přidělen ISIN CZ0008030509.

Přehled o změnách vlastního kapitálu

| | k 30.6.2006 (v mil. Kč) | k 30.6.2005 (v mil. Kč) |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Základní kapitál | 2 635 | 2 635 |
| Ážiový fond | 2 169 | 2 169 |
| Rezervní a ostatní fondy | 94 | 70 |
| Kumulované zisky/ztráty nevykázané ve výkazu zisků a ztrát | -6 | 0 |
| Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta z min. let | 1 559 | 1 083 |
| Zisk nebo ztráta za účet. období | 281 | 254 |
| Vlastní kapitál | 6 732 | 6 211 |

Struktura akcionářů

Struktura akcionářů byla k 30.6.2006 následující:

| Jméno / Obchodní firma | Výše podílu v % |
|--------------------------------------|-----------------|
| Československá obchodní banka, a. s. | 99,84 |
| ostatní akcionáři (právnícké osoby) | 0,03 |
| ostatní akcionáři (fyzické osoby) | 0,13 |

Žádný z akcionářů nemá podle stanov společnosti možnost ovlivňovat činnost Hypoteční banky jinak než vahou svých hlasů.

Práva akcionářů

Práva vyplývající z držení akcií:

a) Právo zúčastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí týkajících se společnosti, které jsou předmětem jednání valné hromady, a uplatňovat návrhy a protinávrhy. S jednou akcií je spojen jeden hlas. Hlasovací práva nejsou omezena, pokud to nevyplývá přímo ze zákona.

- b) Právo na podíl na zisku společnosti (dividendu), který valná hromada podle výsledku hospodaření určila k rozdělení. Tento podíl odpovídá poměru jmenovité hodnoty akcií akcionáře ke jmenovité hodnotě akcií všech akcionářů.
- c) Právo na podíl na likvidačním zůstatku v poměru držených akcií k celkovému počtu akcií.

Výplata dividendy:

- a) Rozhodným dnem pro přiznání nároku na výplatu dividendy je datum, jež následuje jeden kalendářní měsíc po datu konání valné hromady, která o dividendě rozhodla. Způsob výplaty stanoví valná hromada.

Dividenda je splatná v den výplaty, který následuje jeden kalendářní měsíc po rozhodném dni pro přiznání nároku na výplatu dividendy. Po uplynutí lhůty 4 roků se právo na výplatu dividendy promlčuje.

Účasti v jiných společnostech

K 30.6.2006 banka vlastnila minoritní 9 % majetkový podíl v realitní společnosti Lexxus, a.s., s cílem rozšíření spektra svých služeb klientům o nabídku nemovitostí. Společnost Lexxus, a.s. je jedna z největších pražských realitních společností a není členem skupiny ČSOB. Mimo uvedeného banka neplánuje držet jiné cenné papíry a finanční investice. K 30.6.2005 nevlastnila Banka žádné podíly v jiných společnostech.

Emitované cenné papíry

Emise akcií

K 30.6.2006 vydala Hypoteční banka celkem 5 269 477 kusů kmenových akcií o nominální hodnotě 500,- Kč. Celková nominální hodnota vydaných akcií činila k 30.6.2006 2 634 738 500,- Kč. Všechny akcie mají podobu zaknihovanou, znějí na doručitele a jsou registrovanými cennými papíry. Emisi akcií byl přidělen ISIN CZ0008030509.

Společnost nevydala žádné prioritní nebo zaměstnanecké akcie, ani dluhopisy, s nimž je spojeno právo požadovat v době v nich určené vydání akcií nebo předkupní právo na akcie v jmenovité hodnotě v nich určené.

Emise hypotečních zástavních listů

Hypoteční zástavní listy (dále jen HZL) jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný úrokový výnos jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů. V následující tabulce je uveden přehled všech emisí hypotečních zástavních listů, které Hypoteční banka vydala k 11. červenci 2006:

| Emise | ISIN | Objem mil. Kč | Kupón úrok % p.a. | Nominále tis. Kč | Datum vydání | Datum splatnosti |
|-------|--------------|------------------|----------------------|---------------------|--------------|---------------------|
| HZL 1 | CZ0002000011 | 1 000 | 11,00 | 10 | 5. 9. 1996 | 5. 9. 2001 |
| HZL 2 | CZ0002000029 | 700 | 11,00 | 10 | 20. 12. 1996 | 20. 12. 2001 |
| HZL 3 | CZ0002000060 | 1 000 | 12,00 | 10 | 19. 6. 1998 | 19. 6. 2003 |
| HZL 4 | CZ0002000094 | 3 600 | 8,90 | 10 | 8. 2. 1999 | 8. 2. 2004 |

| | | | | | | |
|--------|--------------|-------|-------------------------|---------|--------------|--------------|
| HZL 5 | CZ0002000136 | 2 000 | 8,20 | 10 | 24. 6. 1999 | 24. 6. 2004 |
| HZL 6 | CZ0002000144 | 2 000 | 6,40 | 10 | 19. 5. 2000 | 19. 5. 2005 |
| HZL 7 | CZ0002000169 | 4 000 | 6,85 | 10 | 7. 12. 2000 | 7. 12. 2005 |
| HZL 8 | CZ0002000193 | 2 000 | 6,85 | 10 | 16. 5. 2002 | 16. 5. 2007 |
| HZL 9 | CZ0002000219 | 1 000 | VAR PRIBOR 12M+ 2 % | 10 | 4. 12. 2002 | 4. 12. 2007 |
| HZL 10 | CZ0002000227 | 1 500 | 3,00 | 10 | 20. 2. 2003 | 20. 2. 2008 |
| HZL 11 | CZ0002000243 | 2 500 | 2,71 | 500 000 | 19. 6. 2003 | 19. 6. 2008 |
| HZL 12 | CZ0002000284 | 1 500 | 3,60 | 10 | 25. 9. 2003 | 25. 9. 2008 |
| HZL 13 | CZ0002000300 | 2 000 | 4,40 | 10 | 27. 11. 2003 | 27. 11. 2010 |
| HZL 14 | CZ0002000318 | 2 500 | 4,30 | 10 | 9. 2. 2004 | 9. 2. 2009 |
| HZL 15 | CZ0002000334 | 2 000 | VAR PRIBOR12M-0,33% | 500 000 | 25. 3. 2004 | 25. 3. 2014 |
| HZL 16 | CZ0002000367 | 2 000 | 4,95 | 10 | 24. 6. 2004 | 24. 6. 2009 |
| HZL 17 | CZ0002000375 | 1 000 | VAR PRIBOR 12M+2 % | 10 | 24. 6. 2004 | 24. 6. 2009 |
| HZL 18 | CZ0002000425 | 2 500 | 4,50 | 10 | 11. 11. 2004 | 11. 11. 2007 |
| HZL 19 | CZ0002000474 | 2 000 | 4,20 | 10 | 24. 1. 2005 | 24. 1. 2010 |
| HZL 20 | CZ0002000490 | 1 500 | 3,50 | 10 | 31. 3. 2005 | 31. 3. 2008 |
| HZL 21 | CZ0002000532 | 2 500 | 4,45 | 10 | 19. 5. 2005 | 19. 5. 2010 |
| HZL 22 | CZ0002000581 | 2 500 | VAR SWAP 3Y | 500 000 | 21. 7. 2005 | 21. 7. 2035 |
| HZL 23 | CZ0002000607 | 2 000 | VAR SWAP 3Y | 100 000 | 15. 9. 2005 | 15. 9. 2035 |
| HZL 24 | CZ0002000615 | 300 | 4,00 | 100 000 | 15. 9. 2005 | 15. 9. 2020 |
| HZL 25 | CZ0002000656 | 3 000 | VAR PRIBOR 12M +1 % | 10 | 27. 10. 2005 | 27. 10. 2015 |
| HZL 26 | CZ0002000714 | 1 000 | VAR SWAP 3Y | 100 000 | 24. 11. 2005 | 24. 11. 2035 |
| HZL 27 | CZ0002000722 | 2 000 | VAR SWAP 5Y | 100 000 | 24. 11. 2005 | 24. 11. 2035 |
| HZL 28 | CZ0002000730 | 3 000 | VAR SWAP 3Y | 100 000 | 7. 12. 2005 | 7. 12. 2035 |
| HZL 29 | CZ0002000748 | 1 000 | VAR SWAP 5Y | 100 000 | 7. 12. 2005 | 7. 12. 2035 |
| HZL 30 | CZ0002000789 | 2 000 | 4,15 | 10 | 26. 4. 2006 | 26. 4. 2009 |
| HZL 31 | CZ0002000797 | 2 500 | 4,60 | 10 | 4. 5. 2006 | 4. 5. 2011 |
| HZL 32 | CZ0002000821 | 1 500 | VAR PRIBOR 12M + 2 % | 10 | 10. 7. 2006 | 10. 7. 2016 |
| HZL 33 | CZ0002000839 | 1 000 | 4,39 | 10 | 10. 7. 2006 | 10. 7. 2009 |

Žádný z těchto dluhopisů nezankl z důvodu jeho odkoupení emitentem. Prvních sedm emisí HZL bylo v souladu s emisními podmínkami řádně splaceno.

Emise HZL 8-10,12-14, 16-21, 25 a 30-33 jsou zaknihované, kotované cenné papíry a znějí na doručitele. Jsou obchodovány na oficiálním volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. , a v RM – Systému.

Emise HZL 11,15, 22-24 a 26-29 jsou listinné, nekotované cenné papíry a znějí na doručitele.

Emise HZL 8-21 (včetně nekotovaných) byly vydány v rámci prvního dluhopisového programu Hypoteční banky, který 19. března 2002 schválila Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím č.j. 45/N/468/2002/1. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí třicet

miliard korun. Doba trvání dluhopisového programu je deset let. Splatnost jakékoli emise vydané v rámci dluhopisového programu je nejvýše deset let.

Emise HZL 22-33 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.

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 oběhu. Za tímto účelem přijala banka vnitřní předpis, který tuto oblast upravuje.

Prostřednictvím svého odborného útvaru průběžně sleduje a analyzuje vývoj cen nemovitostí v České republice. Reálná situace na trhu se okamžitě promítá do prováděných ocenění a supervizí nemovitostí. U stávajících zástav se provádějí pravidelná přecenění v souladu s metodikou banky. Při schvalování úvěrů se pro stanovení zástavní hodnoty nemovitostí aplikují koeficienty, které dle typu a umístění nemovitosti zohledňují možný pokles tržní ceny nemovitosti z dlouhodobého hlediska.

V rámci řízení krytí závazků z emitovaných HZL stanovila Hypoteční banka vnitřní limity, jež jdou nad rámec zákonných požadavků. Tyto limity může změnit pouze Výbor řízení aktiv a pasiv (ALCO). 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. O konkrétních opatřeních, která vedou ke zvýšení objemu náhradního krytí (v rámci zákonného limitu) nebo snížení HZL v oběhu, rozhoduje výbor ALCO.

K 30. červnu 2006 činily závazky z emitovaných emisí HZL (jistina včetně naběhlého poměrného úrokového výnosu) 46 479 677 tis. Kč a objem řádného krytí k tomuto datu činil 46 724 382 tis. Kč.

Přehled krytí závazků z HZL k 30. červnu 2006 je uveden v následujících tabulkách.

| | k 30. červnu 2006 tis. Kč |
|---|------------------------------|
| Krytí celkem | 48 289 717 |
| Řádné krytí (pohledávkami po ocenění) | 46 724 382 |
| Náhradní krytí - celkem | 1 565 335 |
| Hotovost - ke krytí | |
| Vklady u ČNB - ke krytí | |
| Vklady u jiné centrální banky - ke krytí | |
| Státní dluhopisy a cenné papíry vydané ČNB - ke krytí | 1 565 335 |
| Stát.dluhopisy a CP vydané člen.státy EU/EHP - ke krytí | |
| Dluhopisy vydané fin. institut. založ. mezin. smlouvou-ke krytí | |

Řádné krytí emisí HZL

| | k 30. červnu 2006 |
|---|-------------------|
| Počet úvěrových smluv na HÚ k řádnému krytí HZL (ks) | 51 298 |
| Zástavní hodnota zastavených nemovitostí (tis. Kč) | 100 998 393 |
| Nesplac. pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – jistina (tis. Kč) | 46 704 496 |
| Nesplac. pohled.z HÚ ke krytí (aktuál.výše) – příslušenství (tis. Kč) | 79 094 |
| Nesplac. pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – jistina (tis. Kč) | 46 639 559 |
| Nesplac. pohled.z HÚ ke krytí (po ocenění) – příslušenství (tis. Kč) | 84 824 |

Přílohy

1. Rozvaha s údaji k 30.6.2006 a k 31.12.2005
2. Výkaz zisků a ztrát s údaji k 30.6.2006 a k 30.6.2005

Rozvaha k 30. červnu 2006 a k 31. prosinci 2005

| <u>AKTIVA</u> | | <u>30. června 2006</u> | <u>31. prosince 2005</u> |
|---|--|------------------------|--------------------------|
| | | mil. Kč | mil. Kč |
| Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank | | 5 | 6 |
| Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané k refinancování | | 1 964 | 5 925 |
| Úvěry a pohledávky za bankami | | 3 | 10 |
| Úvěry a pohledávky za klienty | | 54 536 | 46 202 |
| Ostatní investiční cenné papíry | | 9 | 0 |
| Nehmotná aktiva | | 26 | 31 |
| Pozemky, budovy a zařízení | | 163 | 168 |
| Ostatní aktiva | | 3 | 7 |
| Odložená daň | | 31 | 35 |
| Náklady a příjmy příštích období | | 3 | 2 |
| AKTIVA CELKEM | | 56 743 | 52 386 |
| | | | |
| <u>ZÁVAZKY</u> | | | |
| Závazky vůči bankám | | 1 528 | 1 992 |
| Závazky vůči klientům | | 431 | 368 |
| Závazky z dluhových cenných papírů | | 47 613 | 43 059 |
| Ostatní závazky | | 193 | 146 |
| Závazek ze splatné daně z příjmů | | 36 | 155 |
| Podřízený dluh | | <u>210</u> | <u>219</u> |
| Závazky celkem | | 50 011 | 45 939 |
| | | | |
| <u>VLASTNÍ KAPITÁL</u> | | | |
| Základní kapitál | | 2 635 | 2 635 |
| Emisní ážio | | 2 169 | 2 169 |
| Rezervní fondy | | 94 | 70 |
| Kumulované ztráty nevykázané ve výkazu zisku a ztráty | | -6 | - 3 |
| Nerozdělený zisk | | <u>1 840</u> | <u>1 576</u> |
| Vlastní kapitál celkem | | 6 732 | 6 447 |
| ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM | | 56 743 | 52 386 |

Výkaz zisků a ztrát k 30. červnu 2006 a k 30. červnu 2005

| | <u>30. června 2006</u> | <u>30. června 2005</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| | mil. Kč | mil. Kč |
| Výnosy z úroků a podobné výnosy | 1 315 | 1 091 |
| Náklady na úroky a podobné náklady | - 694 | -596 |
| Výnosy z poplatků a provizí | 109 | 86 |
| Náklady na poplatky a provize | - 2 | -1 |
| Ostatní provozní výnosy | 8 | 7 |
| Ostatní provozní náklady | - 2 | -1 |
| Správní náklady | - 309 | -265 |
| Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv | <u>- 51</u> | <u>20</u> |
| Zisk před zdaněním | 374 | 341 |
| Daň z příjmů | - 93 | -87 |
| Čistý zisk za účetní období | <u>281</u> | <u>254</u> |