

**P O L O L E T N Í**  
**Z P R Á V A**

**K 30.6.2008**

# Obsah

Obsah .....	2
Prohlášení emitenta .....	3
Základní údaje o emitentovi .....	4
Historie emitenta .....	4
Popis podnikání emitenta .....	6
Konkurenční prostředí .....	6
Obchodní strategie Hypoteční banky .....	6
Produkty a služby Hypoteční banky .....	7
Produkty a služby ve spolupráci s partnery .....	8
Vývoj podnikatelské činnosti .....	9
Hospodářské výsledky .....	10
Orgány společnosti .....	10
Představenstvo .....	10
Dozorčí rada .....	11
Informace o základním a vlastním kapitálu .....	14
Základní kapitál .....	14
Přehled o změnách vlastního kapitálu .....	14
Struktura akcionářů .....	14
Práva akcionářů .....	14
Účasti v jiných společnostech .....	15
Emitované cenné papíry .....	15
Emise akcií .....	15
Emise hypotečních zástavních listů .....	15
Přílohy .....	19
Rozvaha k 30. červnu 2008 a k 31. prosinci 2007 .....	20
Výkaz zisků a ztrát k 30. červnu 2008 a k 30. červnu 2007 .....	21

## 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 27. srpna 2008

Hypoteční banka, a.s.

Petr Hlaváč  
místopředseda představenstva

Tomáš Brouček  
člen představenstva

## Základní údaje o emitentovi

Obchodní firma:	Hypoteční banka, a.s.
Sídlo:	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57
IČ:	13584324
DIČ:	CZ13584324
Datum vzniku:	10.1.1991
Právní forma:	akciová společnost
Webové stránky:	<a href="http://www.hypotecnibanka.cz">www.hypotecnibanka.cz</a>
E-mail:	<a href="mailto:info@hypotecnibanka.cz">info@hypotecnibanka.cz</a>
Telefon:	224 116 515
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 5 076 328 000 Kč a je rozdělen do 10 152 656 ks 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 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, Praha 2, 120 00
IČO:	26704153

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

## 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 většinový podíl. Tímto krokem Hypoteční banka přešla do finanční skupiny ČSOB. Postupně ČSOB navýšila základní kapitál banky a její podíl v ní k 30.6.2008 činil 99,90 % (k 30.6.2007: 99,87%).

1. ledna 2005 začala banka 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 a ústředí společnosti je umístěno na nové adrese v Praze 5, Radlická 333/150 a pobočka v Praze 1, Na Poříčí 40/1051.

**Hypoteční banka je součástí finanční Skupiny ČSOB.** Hypoteční banka nemá žádný podíl na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech společností ve Skupině a není stranou ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku.

## **ČSOB**

Hlavním akcionářem Hypoteční banky je Československá obchodní banka a. s., která působí jako univerzální banka v České republice. 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. V červnu 2000 ČSOB převzala podnik Investiční a poštovní banka. V červnu 2007 se KBC Bank stala jediným akcionářem ČSOB. Do konce roku 2007 působila ČSOB na českém i slovenském trhu; slovenská pobočka ČSOB byla oddělena k 1.1.2008.

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.

ČSOB je členem Skupiny ČSOB, která je vedoucím hráčem na trhu finančních služeb v České republice. Skupina ČSOB je součástí mezinárodní bankopojišťovací Skupiny KBC, která aktivně působí v Belgii a v regionu střední a východní Evropy s tržní kapitalizací přes 23 mld. Euro (stav k 30.6.2008).

## **Skupina ČSOB**

Skupina ČSOB zahrnuje pouze české subjekty. 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 tržní pozice ve všech segmentech českého finančního trhu. Na českém trhu je Skupina ČSOB dlouhodobě jedničkou ve financování bydlení, zajištěných fondech, leasingu i celkových aktivech pod správou.

## **Skupina KBC**

Skupina KBC vznikla počátkem roku 2005 fúzí mezi KBC Bank and Insurance Holding Company (jež byla vytvořena v Belgii v roce 1998 po fúzi společností ABB Insurance Group, Almanij-Kredietbank Group a CERA Bank Group) a její mateřské společnosti Almanij. Skupina KBC má tři hlavní přímo podřízené dceřiné společnosti, kterými jsou: KBC Bank, KBC Insurance a Kredietbank Luxembourgeoise.

Skupina KBC je dobře kapitalizovaná, multikanálová bankopojišťovací skupina s tradičně silnou tržní pozicí v Belgii. Geograficky se KBC zaměřuje na Belgii a Střední a Východní Evropu, kde patří k největším finančním skupinám jak rozsahem svých pobočkových sítí, tak podílem na bankovních a pojišťovacích operacích.

## **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 stále těší velkému zájmu klientů, přestože v prvním pololetí tohoto roku mírně poklesl v porovnání s úspěšnými minulými lety objem hypoték poskytnutých na bydlení. Hypoteční trh můžeme definovat jako 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 to i přes růst úrokových sazeb v posledním období. Například prostřednictvím prodlužujících se dob splatnosti a z toho plynoucích nižších splátek tak na úvěry dosáhnou lidé se stále nižším příjmem.

Na českém hypotečním trhu k 30.6.2008 působilo jednak 10 subjektů, které měly do května 2004 oprávnění vydávat hypoteční 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 2008 schválila 19,6 mld. Kč hypotečních úvěrů, tj. 10 651 nových smluv. Ve srovnání se stejným obdobím roku 2007 představují tyto výsledky v celkových číslech nepatrný pokles, ale tržní podíl Hypoteční banky v objemu hypoték výrazně vzrostl a za první pololetí roku 2008 činil více než 29,5 %.

V samotném druhém čtvrtletí to pak bylo dokonce 30,3 % ze všech nově poskytnutých hypoték.

Po určitém poklesu zájmu o hypotéky v první polovině letošního roku v nadcházející období lze očekávat i nadále stabilní zájem o hypoteční produkty jak ze strany uživatelů, tak ze strany poskytovatelů.

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**

Potřeby hypotečního trhu v ČR se stále dynamicky vyvíjejí. Rostou nároky, ale i požadavky a především znalosti a zkušenosti jednotlivých klientů. Zaměřujeme se proto nejen na zlepšování a inovaci stávajících produktů a vývoj nových produktů, ale především na úroveň a kvalitu služeb našich kmenových zaměstnanců. Souhrn těchto faktorů uspokojuje a v budoucím období i 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 výjimečných 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 hypotéky nabízejí ve vlastní síti, avšak v knihách Hypoteční banky pod názvem produktu - ČSOB Hypotéka. V předcházejících obdobích se do této multibrandové strategie podařilo zapojit finanční skupinu Citibank. Ta nyní poskytuje naše hypoteční úvěry s hlavičkou Citibank. Podařilo se také zavedení prodeje hypotečních úvěrů i pod hlavičkou Poštovní spořitelny.

V prvním pololetí letošního roku pod vlastní značkou prodává naše produkty i Česká pojišťovna a ING Životní pojišťovna.

Jako distribuční kanály využívá Hypoteční banka především síť vlastních poboček. Distribučním kanálem s velkým významem se současně staly i pobočky ČSOB. Banka úspěšně spolupracuje dále s řadou externích spolupracovníků a v neposlední řadě se prohlubuje a rozvíjí spolupráce s hypotečními brokery 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 kapitálovým životním pojištěním, s investičním životním pojištěním nebo se stavebním spořením
- Americká hypotéka – neúčelový úvěr, který umožňuje financovat jakékoliv potřeby klienta
- Předhypoteční úvěr – financování případů, kdy na nemovitost nelze dočasně vložit zástavní právo

### *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 správou úvěru, ty jsou zohledněny v úrokové sazbě

- 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
- 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

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

### **Produkty a služby ve spolupráci s partnery**

#### **ČSOB**

- ČSOB Americká hypotéka
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 70
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 85
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 100
- Předhypoteční úvěr
- ČSOB Hypotéka 2 v 1
- ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmů
- ČSOB Hypotéka na družstevní bydlení

#### **Citibank**

- Účelový hypoteční úvěr – HUF 70
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 85



- Účelový hypoteční úvěr – HUF 100
- Americká hypotéka
- Hypotéka pro cizince
- Hypotéka bez doložení příjmů
- Neúčelová část hypotečního úvěru
- Garance úrokové sazby

#### *Poštovní spořitelna*

- Neúčelový hypoteční úvěr (Americká hypotéka)
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 70
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 85
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 100
- Účelový hypoteční úvěr bez doložení příjmu
- Neúčelová část úvěru

#### *ING*

- Účelový hypoteční úvěr – HUF 70
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 85
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 100
- Hypoteční úvěr v kombinaci s investičním životním pojištěním
- Hypotéka bez poplatku
- Neúčelová část úvěru
- Hypoteční úvěr na družstevní bydlení

#### *Česká pojišťovna*

- Účelový hypoteční úvěr – HUF 70
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 85
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 100
- Neúčelová část úvěru
- Hypotéka bez doložení příjmů

## **Vývoj podnikatelské činnosti**

Poptávka po hypotečních úvěrech v lednu a únoru 2008 překonala prodeje ve stejném období roku 2007. V dalších měsících 1. pololetí se však už nepodařilo překonat rekordní hodnoty

prodejně nejúspěšnějšího roku 2007. Červnové hodnoty jsou v meziročním srovnání na 92 % objemů a 82 % počtu úvěrů.

Banka pokračovala ve zvyšování svého podílu na trhu hypotečních úvěrů pro občany. Přes uvedené klesající prodeje se podařilo dosáhnout 29,9 % podílu na objemu hypotečních úvěrů, v meziročním srovnání jde o nárůst o 5 %.

	objem (mil. CZK)	počet (ks)
k 30.6.2007	21 270	12 916
k 30.6.2008	19 585	10 651
index	0,92	0,82

K poklesu poptávky přispělo zejména odeznění zvýšeného zájmu o hypotéky po zvýšení sazby DPH na stavební práce od 1.1.2008 a konec období extrémně nízkých sazeb hypotečních úvěrů. Růst průměrné sazby byl v porovnání pololetí 2007 a 2008 o více než 1,1 %. Na trh s hypotečními úvěry působilo i snížení intenzity nabídky nových nemovitostí a negativní informace o problémech hypotečního trhu v USA. Možné globální vlivy posledně jmenované události a diskutovaný nástup recese, byly také důvodem omezení soukromých investic, včetně těch do bydlení.

Pro další období očekáváme mírné snížení sazeb a odeznění uvedených dalších negativních vlivů na rozhodování o investování do nemovitostí. Ve 2. pololetí očekáváme prodej na úrovni 1. poloviny roku nebo několik procent nad ní - nové proobchodní impulsy budou tlumeny sezónností poptávky.

## Hospodářské výsledky

Hospodářský výsledek z běžné činnosti před zdaněním (HV) k 30.6.2008 podle IFRS činil 621 mil. Kč. Tato hodnota překonává loňskou skutečnost 515 mil. CZK díky stále rostoucímu portfoliu úvěrů. Plán roku 2008 počítal se sníženým prodejem hypoték, a proto jsou dosažené úrokové a zejména neúrokové marže mírně nad plánem.

Ve druhém pololetí předpokládáme zachování trendu růstu výnosů, ale i zvýšené čerpání nákladů. Při zachování současného, opět mírně růstového, trendu na trhu hypoték očekáváme překročení plánu HV na konci roku a hodnotu nad 1 mld. CZK.

## 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 30.6.2008:

**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 znanectví 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: viceprezident 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.

Členové dozorčí rady k 30.6.2008:

**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: předseda dozorčí rady: ČSOB Distribution, a.s., člen představenstva: Československá obchodní banka, a. s.

#### **Mgr. Petr JAROŠ, Dr., člen dozorčí rady**

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

Absolvoval MFF UK. V letech 1991 až 1994 v AV ČR jako věd. odb. prac. a od roku 1994 v ČSOB jako komerční pracovník, hlavní metodik, mentor – člen týmu pro pod. programu Change Management (ZIP). Je výkonným ředitelem Inovace a vývoje v ČSOB.

Členství v orgánech jiných společností: Auxilium, a.s. – člen představenstva

#### **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: člen dozorčí rady Czech Banking Credit Bureau, a.s.

#### **Dipl. ek. Martin BRABENEC, člen dozorčí rady**

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

Vyšší obchodní podnikatelskou školu absolvoval v roce 1997. V bance pracuje od února téhož roku, nejdříve na pozicích ekonom a metodik. V současné době jako bankovní specialista v odboru Řízení externích sítí se zaměřením především na provizní systémy.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

#### **Ing. Václav MORAVEC, člen dozorčí rady**

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

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

Členství v orgánech jiných společností žádné.

**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: Nadace CERGE- EI – člen dozorčí rady.

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.

*Sřet 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 30.6.2008 činil základní kapitál Hypoteční banky zapsaný v obchodním rejstříku 5 076 328 000 Kč (k 30.6.2007: 3 458 107 000 Kč) a byl plně splacen. Byl rozdělen do 10 152 656 kusů (k 30.6.2007: 6 916 214 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 30.6.2008 (v mil. Kč)	k 30.6.2007 (v mil. Kč)
Základní kapitál	5 076	3 458
Ážiový fond	7 864	3 981
Rezervní a ostatní fondy	168	128
Kumulované zisky/ztráty nevykázané ve výkazu zisků a ztrát	-11	-8
Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta z min. let	2 960	2 195
Zisk nebo ztráta za účet. období	489	391
Vlastní kapitál	16 546	10 145

## Struktura akcionářů

Struktura akcionářů byla k 30.6.2008 následující:

Jméno / Obchodní firma	Výše podílu v %
Československá obchodní banka, a. s.	99,90
ostatní akcionáři (právnícké osoby)	0,01
ostatní akcionáři (fyzické osoby)	0,09

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 protinávry. 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 30.6.2008 a k 30.6.2007 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.

## Emitované cenné papíry

### Emise akcií

K 30.6.2008 vydala Hypoteční banka celkem 10 152 656 kusů kmenových akcií (k 30.6.2007: 6 916 214 kusů) o nominální hodnotě 500,- Kč. Celková nominální hodnota vydaných akcií činila k 30.6.2008 5 076 328 000 Kč (k 30.6.2007: 3 458 107 000 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 nimiž 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 30. červnu 2008:

Číslo emise	ISIN	Objem emise v mil. Kč	Kupón	Datum emise	Datum splatnosti	Pozn.
HZL 1	CZ0002000011	1 000	11,00%	5.9.1996	5.9.2001	bez dl. programu
HZL 2	CZ0002000029	700	11,00%	20.12.1996	20.12.2001	
HZL 3	CZ0002000060	1 000	12,00%	19.6.1998	19.6.2003	
HZL 4	CZ0002000094	3 600	8,90%	8.2.1999	8.2.2004	
HZL 5	CZ0002000136	2 000	8,20%	24.6.1999	24.6.2004	

HZL 6	CZ0002000144	2 000	6,40%	19.5.2000	19.5.2005	vydáno v rámci 1. dl. programu
HZL 7	CZ0002000169	4 000	6,85%	7.12.2000	7.12.2005	
HZL 8	CZ0002000193	2 000	6,85%	16.5.2002	16.5.2007	
HZL 9	CZ0002000219	1 000	Pribor12M+2%	4.12.2002	4.12.2007	
HZL 10	CZ0002000227	1 500	3,00%	20.2.2003	20.2.2008	
HZL 11	CZ0002000243	2 500	2,71%	19.6.2003	19.6.2008	
HZL 12	CZ0002000284	1 500	3,60%	25.9.2003	25.9.2008	
HZL 13	CZ0002000300	2 000	4,40%	27.11.2003	27.11.2010	
HZL 14	CZ0002000318	2 500	4,30%	9.2.2004	9.2.2009	
HZL 15	CZ0002000334	2 000	Pribor12M-0,33%	25.3.2004	25.3.2014	
HZL 16	CZ0002000367	2 000	4,95%	24.6.2004	24.6.2009	
HZL 17	CZ0002000375	1 000	Pribor12M+2%	24.6.2004	24.6.2009	
HZL 18	CZ0002000425	2 500	4,50%	11.11.2004	11.11.2007	
HZL 19	CZ0002000474	2 000	4,20%	24.1.2005	24.1.2010	
HZL 20	CZ0002000490	1 500	3,50%	31.3.2005	31.3.2008	
HZL 21	CZ0002000532	2 500	4,45%	19.5.2005	19.5.2010	
HZL 22	CZ0002000581	2 500	Swap 3Y	21.7.2005	21.7.2035	
HZL 23	CZ0002000607	2 000	Swap 3Y	15.9.2005	15.9.2035	
HZL 24	CZ0002000615	300	4,00%	15.9.2005	15.9.2020	
HZL 25	CZ0002000656	3 000	Pribor12M+1%	27.10.2005	27.10.2015	
HZL 26	CZ0002000714	1 000	Swap 3Y	24.11.2005	24.11.2035	
HZL 27	CZ0002000722	2 000	Swap 5Y	24.11.2005	24.11.2035	
HZL 28	CZ0002000730	3 000	Swap 3Y	7.12.2005	7.12.2035	
HZL 29	CZ0002000748	1 000	Swap 5Y	7.12.2005	7.12.2035	
HZL 30	CZ0002000789	2 000	4,15%	26.4.2006	26.4.2009	
HZL 31	CZ0002000797	2 500	4,60%	4.5.2006	4.5.2011	
HZL 32	CZ0002000821	1 500	Pribor 12 M+2%	10.7.2006	10.7.2016	
HZL 33	CZ0002000839	1 000	4,35%	10.7.2006	10.7.2009	
HZL 34	CZ0002000862	1 500	4,70%	30.8.2006	30.8.2011	
HZL 35	CZ0002000870	2 000	4,75%	27.9.2006	27.9.2011	
HZL 36	CZ0002000938	2 000	4,55%	29.11.2006	29.11.2011	
HZL 37	CZ0002000961	2 000	4,25%	21.2.2007	21.2.2010	
HZL 38	CZ0002000979	1 000	4,65%	22.3.2007	22.3.2012	
HZL 39	CZ0002000987	1 800	Swap 5Y+1,5%	26.4.2007	26.4.2017	
HZL 40	CZ0002001001	2 000	Swap 3Y+1%	16.5.2007	16.5.2037	
HZL 41	CZ0002001019	1 000	4,90%	24.5.2007	24.5.2012	
HZL 42	CZ0002001076	1 000	Swap 4Y+1,5%	13.6.2007	13.6.2035	
HZL 43	CZ0002001092	2 500	Swap 3Y+1,5%	21.6.2007	21.6.2037	
HZL 44	CZ0002001100	2 000	Swap 3Y+1,5%	24.7.2007	24.7.2037	
HZL 45	CZ0002001118	1 500	Swap 3Y+1,4%	9.8.2007	9.8.2037	
HZL 46	CZ0002001167	2 000	Swap 3Y+1,4%	23.8.2007	23.8.2037	
HZL 47	CZ0002001183	2 000	Swap 5Y+2%	13.9.2007	13.9.2037	
HZL 48	CZ0002001217	1 500	Swap 3Y+1,4%	27.9.2007	27.9.2037	
HZL 49	CZ0002001233	500	6,30%	11.10.2007	11.10.2027	
HZL 50	CZ0002001241	500	6,20%	11.10.2007	11.10.2022	
HZL 51	CZ0002001258	500	Swap 10Y+1,4%	11.10.2007	11.10.2037	
HZL 52	CZ0002001266	2 000	Swap 3Y+2%	25.10.2007	25.10.2037	
HZL 53	CZ0002001308	1 500	Swap 5Y + 2%	15.11.2007	15.11.2037	
HZL 54	CZ0002001621	2 000	Swap 3Y + 1,4%	22.11.2007	22.11.2037	
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	

vydáno v rámci 2. dl. programu



HZL 58	CZ0002001936	6 000	Swap 5Y + 1,4%	20.12.2007 ***)	20.10.2037
HZL 59	CZ0002001944	7 000	Swap 3Y + 1,4%	19.12.2007 ****)	19.2.2037
HZL 60	CZ0002001951	6 000	Swap 5Y + 1,4%	20.12.2007 ***)	20.7.2037
HZL 61	CZ0002001969	6 000	Swap 3Y + 1,4%	19.12.2007 *)	19.3.2037
HZL 62	CZ0002001977	6 000	Swap 3Y + 1,4%	19.12.2007 *)	19.4.2037

\*) k 30.6.2008 byla vydána pouze část emise v objemu 500 mil. Kč

\*\*) k 30.6.2008 byla vydána pouze část emise v objemu 1500 mil.Kč

\*\*\*) k 30.6.2008 byla vydána pouze část emise v objemu 100 mil. Kč

\*\*\*\*) k 30.6.2008 byla vydána pouze část emise v objemu 2 500 mil.Kč

K 30.6.2008 bylo prvních jedenáct emisí, 18. emise, 20. emise a část 24. emise HZL v souladu s emisními podmínkami řádně splaceno a čtyři emise (15, 32, 35 a 36) byly v souladu s emisními podmínkami zrušeny předčasně.

Emise HZL 12-14, 16-21, 25 a 30, 31, 33, 34, 37, 41, 47, 52-53 a 56-57 jsou zaknihované, kotované 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, nekotované cenné papíry a znějí na doručitele.

Emise HZL 9-21 (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 22-62 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.

## 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 ní 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. 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 průběžně vyhotovuje 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 2008 činily závazky z emitovaných emisí HZL (jistina včetně naběhlého poměrného úrokového výnosu) 88 425 389 tis. Kč (k 30.6.2007: 64 150 943 tis. Kč) a objem řádného krytí k tomuto datu činil 46 724 382 tis. Kč (k 30.6.2007: 60 074 862 tis. Kč).

Přehled krytí závazků z HZL k 30. červnu 2008 a k 30. červnu 2007 je uveden v následujících tabulkách.

	k 30. červnu 2008 tis. Kč	k 30. červnu 2007 tis. Kč
Krytí celkem	88 425 389	64 881 074
Řádné krytí (pohledávkami po ocenění)	88 425 389	60 074 862
Náhradní krytí - celkem		4 806 212
Hotovost - ke krytí		
Vklady u ČNB - ke krytí		
Vklady u jiné centrální banky - ke krytí		
Státní dluhopisy a cenné papíry vydané ČNB - ke krytí		4 806 212
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 2008	k 30. červnu 2007
Počet úvěrových smluv na HÚ k řádnému krytí HZL (ks)	79 850	62 269
Zástavní hodnota zastavených nemovitostí (tis. Kč)	178 355 887	126 662 116
Nesplac. pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – jistina (tis. Kč)	88 411 350	60 060 575
Nesplac. pohled.z HÚ ke krytí (aktuál.výše) – příslušenství (tis. Kč)	111 044	76 075
Nesplac. pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – jistina (tis. Kč)	88 307 188	59 991 844
Nesplac. pohled.z HÚ ke krytí (po ocenění) – příslušenství (tis. Kč)	118 201	83 018

## **Přílohy**

1. Rozvaha s údaji k 30.6.2008 a k 31.12.2007
2. Výkaz zisků a ztrát s údaji k 30.6.2008 a k 30.6.2007

## Rozvaha k 30. červnu 2008 a k 31. prosinci 2007

Údaje jsou vypracovány v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS (International Financial Reporting Standards).

<u>AKTIVA</u>	<u>30.června 2008</u>	<u>31. prosince 2007</u>
	mil. Kč	mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	46	50
Investiční cenné papíry	1 309	3 788
Úvěry a pohledávky za bankami	2 514	5
Úvěry a pohledávky za klienty	107 099	96 375
Nehmotná aktiva	22	22
Pozemky, budovy a zařízení	151	157
Ostatní aktiva	20	19
Náklady a příjmy příštích období	<u>4</u>	<u>2</u>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>111 165</b>	<b>100 418</b>
<b><u>ZÁVAZKY</u></b>		
Závazky vůči bankám	15 334	7 296
Závazky vůči klientům	863	1 578
Závazky z dluhových cenných papírů	78 116	80 591
Ostatní závazky	278	148
Odložená daň	18	5
Závazek ze splatné daně z příjmů	10	23
Podřízený dluh	<u>0</u>	<u>219</u>
<b>Závazky celkem</b>	<b>94 619</b>	<b>89 860</b>
<b><u>VLASTNÍ KAPITÁL</u></b>		
Základní kapitál	5 076	3 458
Emisní ážio	7 864	3 981
Rezervní fondy	168	128
Kumulované ztráty nevykázané ve výkazu zisku a ztráty	-11	-9
Nerozdělený zisk	<u>3 449</u>	<u>3 000</u>
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>16 546</b>	<b>10 558</b>
<b>ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>	<b>111 165</b>	<b>100 418</b>

## Výkaz zisků a ztrát k 30. červnu 2008 a k 30. červnu 2007

Údaje jsou vypracovány v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS (International Financial Reporting Standards).

	<u>30. června 2008</u>	<u>30. června 2007</u>
	mil. Kč	mil. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	2 553	1 743
Náklady na úroky a podobné náklady	-1 673	- 1 004
Výnosy z poplatků a provizí	157	131
Náklady na poplatky a provize	-9	-7
Ostatní provozní výnosy	12	11
Ostatní provozní náklady	-1	- 1
Správní náklady	-365	- 337
Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv	-40	- 21
Ztráty ze snížení hodnoty nefinančních aktiv	-13	<u>0</u>
Zisk před zdaněním	621	515
Daň z příjmů	-132	- 124
Čistý zisk za účetní období	<u>489</u>	<u>391</u>