

PROSPEKT AKCIÍ



Prospekt akcií společnosti Hypoteční banka, a. s.

Tento dokument představuje prospekt kmenových akcií (dále jen "**Prospekt**") vydávaných společností Hypoteční banka, a. s., se sídlem Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ 140 00, IČ: 13 58 43 24, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B., vložka 3511 (dále jen "**Emitent**" nebo "**Hypoteční banka**" nebo "**Banka**"). Prospekt byl vypracován v souvislosti se zvýšením základního kapitálu Emitenta upsáním nových akcií a pro účely obchodování nových akcií na mimoburzovním trhu organizovaném společností RM-SYSTÉM, a. s. Prospekt byl vypracován jako jednotný dokument ve smyslu § 36 a násl. zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

Akcie v předpokládané minimální celkové jmenovité hodnotě 781.250.000 Kč s možností navýšení celkové jmenovité hodnoty tranše až do 2.634.738.500 Kč (dále jen "**Tranše**" a jednotlivé akcie tvořící Tranši dále jen "**Akcie**") jsou vydávány v souvislosti s rozhodnutím valné hromady Emitenta konané dne 30.10.2006 o zvýšení základního kapitálu Emitenta.

Tranše bude obchodována na mimoburzovním trhu organizovaném společností RM-SYSTÉM, a. s.

Základní kapitál Emitenta činí k datu vyhotovení tohoto Prospektu 2.634.738.500 Kč a je rozdělen do 5.269.477 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 Kč. Tyto akcie mají zaknihovanou podobu, jsou ve formě na majitele a jsou kótovány na oficiálním mimoburzovním trhu organizovaném společností RM-SYSTÉM, a. s., ISIN CZ0008030509.

Tento Prospekt byl vypracován dne 30.10.2006.

Tento Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky ze dne 7.12.2006, č.j. 45/N/151/2006/4, které nabylo právní moci dne 15.12.2006.

A. DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento Prospekt představuje prospekt cenného papíru ve smyslu § 36 a násl. zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů ("ZPKT").

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Akcií jsou v některých zemích omezeny zákonem. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji akcií nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů se k Akciím vztahujících.

Zájemci o koupi Akcií musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Prospektu.

Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Akciích, než jaké jsou obsaženy v tomto Prospektu. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu tohoto Prospektu. Předání tohoto Prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamena, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím dodatků Prospektu nebo informacemi uveřejňovanými Emitentem v rámci plnění informační povinnosti Emitenta.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze interpretovat jako prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události a výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent není schopen ovlivnit. Potenciální investoři by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových analýz a šetření.

Emitent v souladu s obecně závaznými právními předpisy a také v souladu s burzovními pravidly uveřejňuje auditované výroční a neauditované pololetní zprávy o výsledcích svého hospodaření a o své finanční situaci a své úhrnné finanční výkazy (rozvahu a výkaz zisků a ztrát) a plnit ostatní informační povinnosti. Emitent uveřejňuje neauditované finanční výkazy na všech svých obchodních místech v souladu s pravidly České národní banky. K datu tohoto Prospektu pravidla České národní banky zavazují banky uveřejňovat tyto neauditované finanční výsledky čtvrtletně.

Kopie finančních výkazů a auditorských zpráv jsou k dispozici k bezplatnému nahlédnutí v normální pracovní době v sídle Emitenta.

Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách nemusí být aritmetickým součtem hodnot, které těmto součtům předcházejí.

OBSAH

A.	DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ	2
B.	SHRNUTÍ	4
C.	RIZIKOVÉ FAKTORY	7
D.	INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM	11
E.	POPIS EMITENTA	12
1.	Odpovědné osoby	12
2.	Oprávnění auditoři	12
3.	Vybrané finanční údaje	12
4.	Rizikové faktory	13
5.	Údaje o Emitentovi	13
6.	Přehled podnikání	15
7.	Organizační struktura	20
8.	Nemovitosti, stroje a zařízení	25
9.	Provozní a finanční přehled	26
10.	Zdroje kapitálu	29
11.	Výzkum a vývoj, patenty a licence	31
12.	Informace o trendech	31
13.	Prognózy nebo odhady zisku	32
14.	Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení	32
15.	Odměny a výhody	35
16.	Postupy představenstva a dozorčí rady	35
17.	Zaměstnanci	36
18.	Hlavní akcionáři	36
19.	Transakce se spřízněnými stranami	38
20.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a ztrátách Emitenta	39
21.	Doplňující údaje	45
22.	Významné smlouvy	48
23.	Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu ...	48
24.	Zveřejněné dokumenty	49
25.	Údaje o majetkových účastech	49
F.	POPIS CENNÉHO PAPÍRU	50
1.	Odpovědné osoby	50
2.	Rizikové faktory	50
3.	Hlavní údaje	50
4.	Údaje o nabízených/k obchodování přijímaných Akcií	51
5.	Podmínky nabídky	53
6.	Přijetí k obchodování a způsob obchodování	55
7.	Prodávající držitelé cenných papírů	55
8.	Náklady spojené s Tranší/nabídkou	55
9.	Zředění	56
10.	Doplňující údaje	56
G.	ODPOVĚDNÉ OSOBY	57
H.	VŠEOBECNÉ INFORMACE	58
I.	PŘÍLOHA	59

B. SHRNUTÍ

Toto shrnutí by mělo být chápáno jako úvod k tomuto Prospektu.

Jakékoli rozhodnutí investovat do Akcií by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek.

V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.

Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu včetně jeho překladu (bude-li relevantní), je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu.

Shrnutí popisu Akcií

Druh:	Kmenová akcie
Forma cenného papíru:	Na majitele
Podoba cenného papíru:	Zaknihovaná
ISIN:	CZ0008030509 (bude požádáno o přidělení stejného ISIN jako v případě již vydaných kmenových akcií Emitenta)
Právní předpis, podle kterého budou cenné papíry vydány:	České právo – zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen " Obchodní zákoník ")
Měna emise cenných papírů:	Kč
Celkový minimální objem jmenovité hodnoty Akcií:	781.250.000 Kč
Celkový maximální objem jmenovité hodnoty Akcií:	2.634.738.500 Kč
Počet Akcií:	Minimálně 1.562.500 ks, maximálně 5.269.477 ks
Jmenovitá hodnota jedné Akcie:	500 Kč
Emisní kurz:	1.600 Kč

Shrnutí popisu Emitenta

Auditor Emitenta	PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Kateřinská 40/466, 120 00 Praha 2, IČ 40765521.
Informace o Emitentovi	Obchodní firma Emitenta je "Hypoteční banka, a.s." Emitent byl založen podle zákonů České republiky a vznikl dne 10. ledna 1991. Je zapsán u Městského soudu v Praze pod IČ 13 58 43 24. Akcie Emitenta jsou kótované. Sídlo společnosti je v Praze 4, Budějovická 409/1, PSČ 140 00. Telefonní číslo je 242 419 111-112. Webové stránky Emitenta mají adresu www.hypotecnibanka.cz

Přehled podnikatelských aktivit

Hlavní podnikatelské aktivity Emitenta jsou 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.

Hlavní akcionář

Československá obchodní banka, a.s. vlastnila k 30.9.2006 99,84 % akcií.

Historické finanční a provozní údaje

Přehled vybraných historických finančních a provozních údajů pro finanční rok končící 31. prosince 2005 a 2004.

	30.9.2006	30.9.2005	2005	2004	2003
Počet schválených hypotečních úvěrů	14 297	10 320	14 715	11 164	8 678
Objem schválených hypotečních úvěrů (v mil. Kč)	20 339	12 791	18 763	12 354	9 231
Objem pohledávek za klienty (v mil. Kč)	59 471	42 125	46 201	33 963	24 541
Nominální objem hypotečních zástavních listů (v mil. Kč)	51 785	35 300	41 300	26 500	22 100
Bilanční suma (v mil. Kč)	62 758	44 315	52 386	35 057	26 385
Základní kapitál (v mil. Kč)	2 635	2 635	2 635	2 635	1 319
Zisk/ztráta po zdanění (v mil. Kč)	473	392	488	355	182
Kapitálová přiměřenost (v %)	12,16	16,87	15,21	20,83	12,88
Počet poboček	13	13	13	13	13
Počet zaměstnanců	392	364	373	361	344

Ověření historických finančních údajů

Historické finanční údaje vycházejí z účetních závěrek za účetní období končící 31. prosince 2005, 2004 a 2003 ověřených auditorem.

Interní a ostatní finanční údaje

Od data posledního auditovaného finančního výkazu Emitent neuveřejnil interní finanční informace.

Soudní a arbitrážní řízení

Emitent není účastníkem jakýchkoliv soudních či arbitrážních řízení, které by mohly mít podstatný dopad na jeho ekonomickou situaci.

Podstatné změny finanční situace (pozice)

Od data posledního auditovaného finančního výkazu do data tohoto prospektu akcií nedošlo k žádné podstatné změně finanční situace Emitenta.

Shrnutí rizik vztahujících se k Akciím

Tržní cena Akcií může být ovlivněna řadou faktorů, z nichž některé mohou být mimo kontrolu Emitenta. Tržní cena Akcií může být zejména ovlivněna všeobecnými ekonomickými a obchodními trendy, hospodářskými výsledky banky, regulačními změnami na úrovni České republiky a EU, všeobecným stavem bankovního sektoru v České republice a v neposlední řadě poptávkou investorů po akciích banky na regulovaném trhu. Rizika spojená s Akciemi do značné míry splývají s riziky vztahujícími se k Emitentovi. Určitá rizika vyplývají i z možné realizace procesu výkupu účastnických cenných papírů Emitenta (Squeeze Out), jak je podrobně uvedeno v části Rizikové faktory.

Shrnutí rizik vztahujících se k Emitentovi

Úvěrové (kreditní) riziko	Úvěrové riziko představuje riziko ztrát ze špatných pohledávek nebo ze zhoršení úvěrového ratingu klientů. Úvěrové riziko může být rozděleno na riziko nesplnění závazku protistranou, riziko země a riziko zhoršení úvěrového ratingu.
Riziko tržních cen	Riziko tržních cen zahrnuje možnost negativního vývoje hodnoty v důsledku neočekávaných změn v podkladových tržních parametrech jako jsou úrokové sazby, ceny akcií, měnové kurzy a jejich volatilita.
Riziko likvidity	Riziko likvidity zahrnuje riziko krátkodobé likvidity, které je rizikem nedostatku likvidity pro plnění každodenních platebních povinností, strukturální riziko likvidity, které vzniká z nerovnováhy ve středně- a dlouhodobé struktuře likvidity, a tržní riziko likvidity, které je rizikem nedostatku likvidity vhodných finančních instrumentů s následkem spočívajícím v možnosti uzavřít pozice jen, pokud vůbec, za nepřiměřeně vysokých nákladů.
Provozní riziko	Operační riziko vzniká převážně z neadekvátních či nesprávných vnitřních procesů nebo systémů, lidské chyby nebo vnějších událostí. Součástí operačního rizika je i riziko právní.
Další rizika	Další rizika zahrnují obchodní a strategická rizika spolu s regulačními, daňovými a nemovitostními riziky.

C. RIZIKOVÉ FAKTORY

Budoucí nabyvatelé Akcií by měli zvážit níže uvedené rizikové faktory, a to spolu s dalšími informacemi obsaženými v tomto Prospektu ještě před tím, než učiní rozhodnutí upsat Akcie.

Následující výčet není vyčerpávající. Budoucím nabyvatelům Akcií se doporučuje požádat o radu své daňové, právní, účetní a další relevantní poradce, a to ohledně rizik a jejich souvislostí, které se týkají nákupu, vlastnictví a dispozic s Akciemi, včetně dopadu zákonů státu, jehož jsou rezidenty.

RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K AKCIÍM

Riziko likvidity

Nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Akciemi, nebo pokud se vytvoří, že bude trvat. Na nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Akcie za adekvátní tržní cenu.

Zdanění

Potenciální upisovatelé Akcií by si měli být vědomi, že mohou být nuceni zaplatit daně nebo jiné nároky či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Akcií, nebo jiném státu.

Změna práva

Nemůže být poskytnuta jakákoliv záruka ohledně důsledků jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe po datu tohoto Prospektu.

Rozhodnutí o výkupu účastnických cenných papírů

Valná hromada společnosti, řádně svolaná na žádost majoritního akcionáře dne 9.9.2005, rozhodla v souladu s ustanovením § 183i a násl. Obchodního zákoníku o výkupu účastnických cenných papírů majoritním akcionářem (tzv. Squeeze Out). Toto usnesení valné hromady dosud nebylo zapsáno do obchodního rejstříku. Městský soud v Praze řízení o zápisu do obchodního rejstříku přerušil a podal Ústavnímu soudu návrh na přezkoumání ústavnosti výše uvedených ustanovení obchodního zákoníku. Z tohoto důvodu nebyl výkup účastnických cenných papírů majoritním akcionářem zatím realizován. Potenciální upisovatelé Akcií by si měli být vědomi možnosti potvrzujícího verdiktu Ústavního soudu, dokončení procesu Squeeze Out a uskutečnění přechodu vlastnictví ke všem, i nově upsaným, Akciím na majoritního akcionáře.

RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ

Řízení rizik v Hypoteční bance

Hypoteční banka ve své interní strategii řízení rizik člení rizika do následujících hlavních kategorií:

- úvěrové riziko – riziko selhání smluvní strany tím, že nedostojí svým závazkům,
- tržní riziko – riziko ztráty obchodního portfolia banky vyplývající ze změn cen, kurzů a sazeb na finančních trzích,

Vzhledem k tomu, že Hypoteční banka nemá obchodní portfolio a všechny její operace jsou denominované v Kč, banka není vystavena tržnímu riziku.

- úrokové riziko – riziko ztráty (snížení úrokových příjmů) způsobené rozdílnou strukturou aktiv a pasiv banky při pohybu úrokových sazeb na trhu,
- likviditní riziko – neschopnost banky dostát svým závazkům nebo obnovit financování svých aktiv,
- operační riziko – riziko vlivem nepřiměřenosti nebo selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů či riziko ztráty banky vlivem vnějších událostí, včetně rizika ztráty banky v důsledku porušení či nenaplnění právní normy.

Řízením úvěrového rizika se v bance zabývá odbor Řízení věřitelských rizik, který zajišťuje činnosti jak při řešení a správě ohrožených pohledávek, tak při předcházení vzniku úvěrového rizika. Ostatními riziky se pak zabývá odbor Řízení rizik a Compliance. Výkonnou činnost v oblasti úrokového rizika a likvidity má odbor Finanční řízení, který aktivně provádí řízení rozvahy banky, a to včetně případných zajišťovacích operací.

Úvěrové riziko

Hypoteční banka ve spolupráci s ČSOB, respektive KBC, úzce spolupracuje při postupné implementaci pravidel pro řízení kapitálové přiměřenosti Basilejského výboru pro bankovní dohled. V souladu s politikou skupiny KBC se Hypoteční banka s účinností od roku 2007 připravuje na zavedení přístupu Foundation Internal rating-base, založeného na vnitřním systému hodnocení úvěrového rizika klienta.

Hypoteční banka zaujímá pozici vyváženého přístupu mezi rizikovostí, efektivností a obchodní úspěšností. Své činnosti organizuje tak, aby s ohledem na znalost portfolia a rizikovost jednotlivých produktů bylo rizikům spojeným s její činností, zejména pak s produkty, předcházeno. Veškeré rozhodovací a schvalovací pravomoci v oblasti úvěrové činnosti jsou v Hypoteční bance plně centralizovány v ústředí banky, dlouhodobě a důsledně je rovněž uplatňováno pravidlo oddělení obchodních činností od činností analytických a schvalovacích. Zprávy o vývoji rizikovosti úvěrového portfolia jsou pravidelně předmětem jednání orgánů banky (představenstvo a dozorčí rada) i odboru Vnitřní audit.

Za účelem eliminace "subjektivních vlivů" schvalovatele úvěrového případu využívala banka i v roce 2005 při schvalování úvěrů systému Creditní score (nástroj pro stanovení rizikovosti dlužníka a jeho schopnosti plnit závazky vůči bance). Na vývoji tohoto systému banka úzce spolupracuje s ČSOB. Smyslem této úzké spolupráce je kromě jiného postupné vytvoření jednotné platformy řízení úvěrových rizik ve skupině. Výstupem vzájemné spolupráce je i nová verze tohoto systému, s jejíž implementací do úvěrového procesu bylo započato koncem roku 2005 a jehož plné nasazení započalo v 1. čtvrtletí 2006. V roce 2004 došlo k automatizovanému propojení systému Creditní score s Centrálním registrem úvěrů (CRÚ) pro právnické osoby a Mezibankovním úvěrovým registrem pro fyzické osoby (CBCB). Oba registry banka v roce 2005 aktivně využívala, stejně tak jako v předchozích letech.

Proces kontroly, sledování a řešení ohrožených pohledávek

V souladu s požadavky ČNB přistupuje Hypoteční banka průběžně k monitoringu a hodnocení úvěrových pohledávek. V rámci tohoto hodnocení je posuzována jak finančně-ekonomická situace dlužníka, která je vázána na jeho platební morálku, tak další vnější ekonomické a sociální faktory, které tuto morálku rovněž ovlivňují. Se čtvrtletní periodicitou je představenstvu a dozorčí radě předkládána Zpráva o vývoji úvěrového portfolia. Tato zpráva je zaměřena na vývoj úvěrových pohledávek a jejich klasifikaci v různém členění.

Kromě odboru Řízení věřitelských rizik, který plní jak funkci poradní pro ostatní útvary banky, tak výkonnou, kdy vydává rozhodnutí o řešení problémových pohledávek a úzce spolupracuje s odborem Klientské služby, jež zodpovídá za správu a řešení standardních pohledávek a sledovaných úvěrů, plní při řešení problémových pohledávek významnou úlohu pracovníci odboru Řízení věřitelských rizik - pobočkoví specialisté, kteří s využitím regionálních znalostí zajišťují "fyzický" kontakt s klientem.

Hypoteční banka přijímá řešení problémových pohledávek individuálně v závislosti na typu pohledávky a charakteru dlužníka. Při řešení klasifikovaných pohledávek jsou využívány ekonomické nástroje, nástroje spojené s realizací zajišťovacích instrumentů (např. formou dražeb) nebo postoupení pohledávek. Rovněž se využívají i ostatní nástroje, včetně soudních. Hypoteční banka však vždy preferuje řešení směřující k mimosoudnímu vypořádání.

Následující tabulka uvádí výši úvěrů Hypoteční banky podle klasifikace ČNB. Údaje o kvalitě portfolia jsou v tabulce v mil. Kč.

	k 31.12.2005		k 31.12.2004	
	mil. Kč	%	mil. Kč	%
Standardní úvěry	44 680	96,43	32 501	95,34
Klasifikované úvěry	1 656	3,57	1 588	4,66
Z toho: Sledované úvěry	1 108	2,39	1 148	3,36
Nestandardní úvěry	254	0,55	197	0,58
Pochybné úvěry	98	0,21	98	0,29
Ztrátové úvěry	196	0,42	145	0,43
Úvěry celkem	46 335	100,00	34 089	100,00

Hypoteční banka zaznamenává pokračující klesající tendenci podílu klasifikovaných pohledávek. Tento trend byl způsoben jak nárůstem úvěrového portfolia Hypoteční banky, tak efektivním řešením problémových pohledávek.

Úrokové riziko

Ke sledování míry podstupovaného úrokového rizika používá Hypoteční banka jako hlavní metodu "Basis Point Value" (BPV) a také Gapovu analýzu. Metoda BPV vychází z přecenění úrokových gapů a úrokových cash flow jednotlivých nástrojů na jejich současnou hodnotu. Obě metody jsou v souladu s metodikou platnou v rámci skupiny ČSOB a umožňují konsolidované řízení úrokového rizika. Plnění stanovených limitů akceptovatelného rizika metody BPV a úrokového GAPu je průběžně sledováno a pravidelně reportováno představenstvu banky a Výboru pro řízení aktiv a pasiv (ALCO). Aktuální informace o velikosti úrokového rizika je též dostupná v informačním systému banky.

Hypoteční banka je připravena pro řízení úrokového rizika využít derivátů. Dosud však žádný zajišťovací derivát nebyl použit. Pro omezování úrokového rizika bylo použito výhradně vnitřní zajištění. Zásady vnitřního zajištění představují zejména vázanost úrokových sazeb hypotečních úvěrů a hypotečních zástavních listů, případně jiných zdrojů financování, v závislosti na délce období, do jejich přecenění a pravidelné vydávání nových emisí hypotečních zástavních listů v kratších intervalech a nižších objemech, s případným použitím náhradního krytí.

Likviditní riziko

Hypoteční banka se specializuje pouze na poskytování hypotečních úvěrů. Standardně neposkytuje služby spojené se zajištěním platebního styku ani nepřijímá vklady od klientů, s výjimkou velkodeponentů. Činnost poboček má převážně akviziční charakter. Banka tudíž není ohrožena mimořádným odlivem depozit. Největší riziko spočívá v zajištění likvidity v den splatnosti vydaných emisí hypotečních zástavních listů – dosud byly všechny splacené emise v den splatnosti nahrazeny emisemi novými – a v zajištění dostatečného objemu prostředků pro financování poskytovaných hypotečních úvěrů v období mezi jednotlivými emisemi hypotečních zástavních listů. Potřebnou krátkodobou likviditu pro toto období zajišťuje Hypoteční banka prostřednictvím úvěrových linek od ostatních bank na trhu, zejména ČSOB.

Pro řízení likviditního rizika používá Hypoteční banka limity kumulovaného likviditního GAP. Tyto ukazatele a plnění stanovených limitů jsou průběžně sledovány a pravidelně reportovány představenstvu banky a Výboru pro řízení aktiv a pasiv (ALCO).

Operační riziko

Monitoring událostí operačních rizik vyplývá z nastavených kontrolních mechanismů Hypoteční banky a je zajištěn informačními toky k řídicím a poradním orgánům banky a příslušným členům vrcholového managementu. Je zavedeno systematické sledování událostí operačního rizika, kdy jsou informace o jednotlivých událostech předávány do odboru Řízení rizik a Compliance, kde jsou ukládány do centrální databáze operačního rizika. (Vychází z konceptu a metodiky stanovené pro všechny společnosti v rámci skupiny ČSOB/KBC). V souladu s politikou ČSOB/KBC v oblasti řízení rizik se Hypoteční banka připravuje na zavedení výpočtu kapitálového požadavku pro operační riziko podle pravidla Basilejského výboru pro bankovní dohled od roku 2007.

Obecně jsou operační rizika řízena decentralizovaně na úrovni jednotlivých organizačních jednotek banky. Ta rizika, která nemohou být pokryta vnitřním kontrolním systémem banky anebo by jejich vznik mohl způsobit vysoké ztráty, jsou ošetřena pojistnými smlouvami.

Další (ostatní) rizika

Kategorie dalších rizik týkajících se Emitenta zahrnuje obchodní a strategické riziko. Obchodní riziko zahrnuje riziko rychlého a významného poklesu počtu obchodních příležitostí a odpovídajícího propadu tržeb. Strategická rizika mohou znamenat trvalé změny v organizační struktuře Emitenta nebo jeho pozici na kapitálových trzích nebo trzích nemovitostí. K dalším rizikům patří též riziko ztráty dobré pověsti, riziko změny daňové soustavy či rizika spojená s nemovitostmi.

D. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Na oficiální webové adrese Emitenta (www.hypotecnibanka.cz) lze nalézt následující dokumenty (informace zahrnuté odkazem):

- výroční zprávy Emitenta za roky 2005, 2004 a 2003, které obsahují i zprávy nezávislých auditorů, účetní závěrky a zprávu o vztazích mezi propojenými osobami;

Nad rámec výše uvedených údajů lze na webové stránce Emitenta nalézt též základní prospekt vypracovaný v souvislosti s druhým dluhopisovým programem Emitenta, ve znění jeho dodatků, výroční zprávy Emitenta předcházející roku 2003, které obsahují i účetní závěrky vč. výroků auditora a zprávu o vztazích mezi propojenými osobami, pololetní zprávy Emitenta a čtvrtletní informační přehledy a aktuální informace o emisích hypotečních zástavních listů.

Veškeré výše uvedené dokumenty jsou rovněž k dispozici v sídle Emitenta - Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ 140 00. V sídle Emitenta jsou dále k nahlédnutí i ostatní dokumenty a materiály uváděné v Prospektu.

E. POPIS EMITENTA

1. Odpovědné osoby

Viz část G. Prospektu.

2. Oprávnění auditoři

Účetní závěrky Emitenta za roky 2003, 2004 a 2005 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. Petr Kříž, č. osvědčení 1140, datum narození 16.12.1962, bytem Dienzenhoferovy sady 5, Praha 5, 150 00 (za rok 2003)
Ing. Eva Loulová, č. osvědčení 1981, datum narození 25.5.1974, bytem Jiráskova 451, Bílovice nad Svitavou, 664 01 (za roky 2004 a 2005)

3. Vybrané finanční údaje

Uváděné vybrané údaje shrnují finanční a provozní situaci Emitenta za roky 2005, 2004 a 2003. Jako mezitímní období jsou uváděna data k 30.9.2006 a komparativně k 30.9.2005.

Vybrané finanční a provozní ukazatele

Charakteristika:	30.9.2006	30.9.2005	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Počet schválených hypotečních úvěrů	14 297	10 320	14 715	11 164	8 678
Objem schválených hypotečních úvěrů (v mil. Kč)	20 339	12 791	18 763	12 354	9 231
Objem pohledávek za klienty (v mil. Kč)	59 471	42 125	46 201	33 963	24 541
Nominální objem hypotečních zástavních listů (v mil. Kč)	51 785	35 300	41 300	26 500	22 100
Bilanční suma (v mil. Kč)	62 758	44 315	52 386	35 057	26 385
Základní kapitál (v mil. Kč)	2 635	2 635	2 635	2 635	1 319
Zisk/ztráta po zdanění (v mil. Kč)	473	392	488	355	182
Kapitálová přiměřenost (v %)	12,16	16,87	15,21	20,83	12,88
Počet poboček	13	13	13	13	13
Počet zaměstnanců	392	364	373	361	344

4. Rizikové faktory

Rizikové faktory jsou popsány v části C. Rizikové faktory tohoto Prospektu.

5. Údaje o Emitentovi

Historie a vývoj Emitenta

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
Internetová adresa:	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.

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.

Investice

Rok	Název investice	Požizovací cena (v tis. Kč)	Umístění	Způsob financování
2005	Informační systémy banky	13 122	tuzemsko	vlastní zdroje
	PC, tiskárny a kopírky	5 498	tuzemsko	vlastní zdroje
	Elektronický oběh a správa dokumentů	3 732	tuzemsko	vlastní zdroje
2004	PC, tiskárny a kopírky	9 402	tuzemsko	vlastní zdroje
	Informační systémy banky	5 178	tuzemsko	vlastní zdroje
	Elektronický oběh a správa dokumentů	4 311	tuzemsko	vlastní zdroje
2003	Obnova a rozšíření vozového parku	10 358	tuzemsko	vlastní zdroje
	Informační systémy banky	8 494	tuzemsko	vlastní zdroje
	PC, tiskárny a kopírky	8 346	tuzemsko	vlastní zdroje

V roce 2005 investovala Hypoteční banka do hmotného a nehmotného majetku celkem 29,7 mil. Kč. Největší položkou byly investice do informačních technologií 25,1 mil. Kč, ostatní investice tvořily 4,6 mil. Kč. Investice do majetku banky za rok 2004 činily 29,3 mil. Kč. Do informačních technologií bylo investováno 23,1 mil. Kč, ostatní investice dosáhly 6,2 mil. Kč. Celková částka investic do majetku banky v roce 2003 činila cca 44 mil. Kč. Z toho do informačních technologií bylo investováno 26,9 mil. Kč, ostatní investice představovaly 17,1 mil. Kč.

Údaje o hlavních prováděných a budoucích investicích

V roce 2006 banka plánuje nefinanční investice v objemu zhruba 83 mil. Kč. Největší položkou budou opět investice v oblasti informačních technologií (vývoj informačních systémů, nákupy hardware a software a elektronický oběh a správa dokumentů), které budou představovat cca 46 mil. Kč. Zbývajících asi 37 mil. Kč budou tvořit převážně investice do zhodnocení a úprav nemovitostí a rovněž obnovy vozového parku.

K 31. 10. 2006 bylo investováno do hmotného a nehmotného majetku banky celkem 21,8 mil. Kč, z toho v oblasti informačních technologií 19,4 mil. Kč a v ostatních investicích 2,4 mil. Kč. Největší měrou se na investicích podílí investice do osobních počítačů (PC) vč. software (8,7 mil. Kč) a dále vývoj informačních systémů banky (5,6 mil. Kč).

Protože Hypoteční banka působí pouze na tuzemském trhu, všechny investice do majetku banky byly umístěny na území ČR a byly financovány z vlastních zdrojů. Stejně tak tomu je u plánovaných a dosud nerealizovaných investic.

Údaje o investicích do finančního majetku

Investice banky do finančního majetku představují pouze státní pokladniční poukázky a státní dluhopisy kvůli naplnění limitů likvidity. Objemy těchto držených cenných papírů v letech 2003 - 2005 a k 31.10.2006 ukazuje tabulka:

Dluhové cenné papíry	k 31.10.2006 (v tis. Kč)	k 31.10.2005 (v tis. Kč)	k 31.12.2005 (v tis. Kč)	k 31.12.2004 (v tis. Kč)	k 31.12.2003 (v tis. Kč)
Státní pokladniční poukázky	2 227 339	2 183 572	3 891 168	194 950	791 092
Státní dluhopisy	816 288	436 215	2 034 053	656 465	316 145
Celkem	3 043 627	2 619 787	5 925 221	851 415	1 107 237

V lednu 2006 banka nabyla 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.

6. Přehled podnikání

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 na tuzemském trhu. Poskytování hypotečních úvěrů se věnuje nejdéle na českém trhu a má také nejširší nabídku. Jejím základem jsou klasické hypoteční úvěry na bydlení. Hypotéky je možné kombinovat i s jinými finančními produkty, a to kapitálovým životním pojištěním, stavebním spořením a úvěrem pro mladé od Státního fondu rozvoje bydlení. Úvěry Hypoteční banky využívají především občané, dále bytová družstva a municipality tj. ti, kteří investují hlavně do bytových nemovitostí.

Hlavní činnosti

Produkty a služby Hypoteční banky

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

Banka své produkty dělí na produkty určené pro občany a právnické osoby, nabízí možnost volitelných parametrů hypotečních úvěrů a různé služby:

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

Hypoteční banka nabízí hypoteční úvěry nejen pod svou značkou a ve své obchodní síti, ale razí víceznačkovou strategii (tzv. multibranding), což v praxi znamená, že připravuje produkty také pro mateřskou ČSOB, od podzimu 2005 ve spolupráci se Citibank a od podzimu 2006 také ve spolupráci s Poštovní Spořitelnou. Zůstává věřitelem hypoték poskytnutých prostřednictvím obchodních sítí těchto dvou bank a úvěry jsou vedeny v jejím účetnictví.

V letech 2003-2005 Hypoteční banka uvedla na trh níže uvedené nové produkty nebo služby:

- od 14.5.2004: Neúčelový hypoteční úvěr, Hypoteční úvěr na družstevní bydlení, Hypoteční úvěr pro společenství vlastníků
- od 1.2.2005: služba Progresivní splácení (náhrada produktu Úvěr Progres), služba Degresivní splácení, služba Neúčelová část, služba Hypotéka bez poplatku, služba Garance úrokové sazby
- od 10.9.2005: Hypoteční úvěr pro cizince, služba Hypotéka bez příjmu

Pro rok 2006 připravuje Hypoteční banka nově Předhypoteční úvěr, služba Úvěr pro cizince jako náhradu produktu Úvěr pro cizince, a to od 1.1.2006.

Hlavní trhy

Obchodní síť Hypoteční banky pokrývá celou Českou republiku. Tvoří ji 13 poboček s vlastními hypotečními kanceláři – Praha, Hradec Králové, Liberec, Teplice, Karlovy Varvy, Plzeň, České Budějovice, Jihlava, Pardubice, Brno, Zlín, Olomouc a Ostrava, dále hypoteční kanceláře, poradenská místa a více než 1500 externích hypotečních poradců. Paralelně působí pobočková síť ČSOB a pobočková síť Citibank. V roce 2006 bude distribuční síť dále rozšířena o obchodní místa Poštovní spořitelny. Hypoteční banka je aktivní pouze v České republice a na jiných trzích nesoutěží.

Členění úvěrů Hypoteční banky podle druhu úvěru

	k 30.9.2006		k 31.12.2005	
	objem úvěrů mil. Kč	z celku %	objem úvěrů mil. Kč	z celku %
Hypoteční	59 620	99,98	46 323	99,97
Stavební	0	0,00	0	0,00
Doplňkové	3	0,00	4	0,01
Ostatní	9	0,02	9	0,02
Celkem	59 632	100,00	46 335	100,00

	k 31.12.2004		k 31.12.2003	
	objem úvěrů mil. Kč	z celku %	objem úvěrů mil. Kč	z celku %
Hypoteční	34 226	99,94	24 724	99,89
Stavební	0	0,00	0	0,00
Doplňkové	7	0,02	9	0,04
Ostatní	15	0,04	17	0,07
Celkem	34 248	100,00	24 750	100,00

Hypoteční banka rozlišuje úvěrové portfolio na úvěry hypoteční, doplňkové, stavební a ostatní. Úvěry hypoteční představují standardní produktové portfolio hypoteční banky, které bude dále rozvíjeno.

Úvěry "ostatní" k 30.9.2006 představují zejména zaměstnanecké úvěry, které mají zvýhodněnou úrokovou sazbu a jejichž objem činil 9,3 milionů Kč a dále ostatní úvěry ve výši 0,1 mil. Kč.

Členění úvěrů dle osoby dlužníka

	k 30.9.2006		k 31.12.2005	
	mil.Kč	%	mil.Kč	%
Fyzické osoby - nepodnikatelé	54 702	91,73	41 205	88,93
Fyzické osoby - podnikatelé	206	0,35	258	0,56
Právnícké osoby	4 723	7,92	4 872	10,51
z toho: Obchodní společnosti	759	1,27	836	1,80
Bytová družstva+ spol.vlastn.jedn.	2 332	3,91	2 322	5,01
Jiná družstva	0	0,00	0	0,00
Municipality (obce, města)	1 630	2,73	1 711	3,69
Ostatní	2	0,00	3	0,01
Celkem	59 632	100,00	46 335	100,00

	k 31.12.2004		k 31.12.2003	
	mil.Kč	%	mil.Kč	%
Fyzické osoby	27 416	80,05	19 551	78,99
Právnícké osoby	6 832	19,95	5 199	21,01
z toho: Obchodní společnosti	930	2,72	1 066	4,31
Bytová družstva	2 210	6,45	1 512	6,11
Jiná družstva	0	0,00	0,00	0,00
Municipality (obce, města)	1 959	5,72	2 088	8,44
Ostatní	1 734	5,06	532	2,15
Celkem	34 248	100,00	24 750	100,00

V následující tabulce je uveden přehled schválených hypotečních úvěrů podle tržních segmentů v letech 2003 – 2006.

segment	k 30. 9. 2006 (v mil. Kč)	2005 (v mil. Kč)	2004 (v mil. Kč)	2003 (v mil. Kč)
Hypoteční úvěry pro družstva a obce	179	302	662	795
Hypoteční úvěry pro právnické osoby	115	154	47	86
Hypoteční úvěry pro fyzické osoby (HB)	12 879	12 594	9 030	7 727
Hypoteční úvěry pro fyzické osoby (ČSOB)	6 979	5 675	2 614	622

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že podíl segmentu družstva a obce z původních cca 8,6% v roce 2003 se výrazně snížil až na 0,8 % v roce 2006. Podíl segmentu právnické osoby se vyvíjí obdobně - podíl 0,93 % se snížil na 0,57 % v roce 2006. Tyto skutečnosti jsou hlavním důvodem, proč se banka rozhodla opustit tyto segmenty trhu a věnovat se v následujících letech pouze fyzickým osobám.

Podnikání Emitenta není závislé na patentech, licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách a vzhledem k předmětu jeho podnikání ani na nových výrobních postupech.

Postavení Hypoteční banky v hospodářské soutěži charakterizují dále uváděné tabulky agregovaných údajů k 30.6.2006. Z údajů v nich uvedených vyplývá, že si banka udržuje pozici mezi třemi největšími poskytovateli hypotečních úvěrů jak v počtu úvěrů, tak i poskytnutého objemu prostředků, a to u fyzických a podnikatelských subjektů i municipalit.

Hypoteční úvěry jednotlivých bank k 30. červnu 2006

Banka	Fyzické osoby				Podnikatelské subjekty			
	Počet HÚ	Smluvní	Podíl na	Podíl na	Počet HÚ	Smluvní	Podíl na	Podíl na
	celkem	jistina	počtu	objemu	celkem	jistina	počtu	objemu
	ks	tis. Kč	u FO	u FO	ks	tis. Kč	u PO	u PO
			%	%			%	%
ČS	70 505	89 594 376	32,10	32,89	2 943	54 939 309	45,67	50,54
ČSOB	1 215	1 380 746	0,55	0,51	136	852 697	2,11	0,78
eBanka	2 093	3 266 489	0,95	1,20	0	0	0,00	0,00
GE	13 798	15 905 162	6,28	5,84	0	0	0,00	0,00
HVB	4 650	10 422 916	2,12	3,83	910	36 588 702	14,12	33,66
Hypoteční banka	61 504	65 809 712	28,00	24,16	1 100	6 552 597	17,07	6,03
KB	51 882	65 474 531	23,62	24,04	1 167	7 055 884	18,11	6,49
RFB	8 292	11 319 145	3,77	4,16	82	1 690 183	1,27	1,55
Wüstenrot	2 431	2 532 621	1,11	0,93	0	0	0,00	0,00
ŽIBA	3 293	6 676 568	1,50	2,45	106	1 015 670	1,64	0,93
Celkem	219 663	272 382 266	100,00	100,00	6 444	108 695 042	100,00	100,00

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Banka	Municipality				Celkem			
	Počet HÚ	Smluvní	Podíl na	Podíl na	Počet HÚ	Smluvní	Podíl na	Podíl na
	celkem	jistina	počtu u	objemu u	celkem	jistina	počtu	objemu
	ks	tis. Kč	municipalit	municipalit	ks	tis. Kč	%	%
ČS	279	3 203 195	35,45	40,87	73 727	147 736 880	32,49	37,99
ČSOB	11	241 967	1,40	3,09	1 362	2 475 410	0,60	0,64
eBanka	0	0	0,00	0,00	2 093	3 266 489	0,92	0,84
GE	0	0	0,00	0,00	13 798	15 905 162	6,08	4,09
HVB	1	7 000	0,13	0,09	5 561	47 018 618	2,45	12,09
Hypoteční banka	357	2 963 560	45,36	37,81	62 961	75 325 869	27,75	19,37
KB	120	1 320 860	15,25	16,85	53 169	73 851 275	23,43	18,99
RFB	19	101 016	2,41	1,29	8 393	13 110 344	3,70	3,37
Wüstenrot	0	0	0,00	0,00	2 431	2 532 621	1,07	0,65

ŽIBA	0	0	0,00	0,00	3 399	7 692 238	1,50	1,98
		7 837				388 914		
Celkem	787	598	100,00	100,00	226 894	906	100,00	100,00

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Poznámka: Od 2. čtvrtletí 2005 došlo ke změně metodiky vykazování hypotečních úvěrů pro Ministerstvo pro místní rozvoj. Od této doby mj. nezahrnují údaje nově podepsané neúčelové hypoteční úvěry.

Vysvětlivky: HÚ – hypoteční úvěr, FO – fyzické osoby, PO – právnické osoby, ČS – Česká spořitelna, a.s., ČSOB – Československá obchodní banka, a. s., eBanka – eBanka, a. s., GE – GE Money Bank, a.s., HVB – HVB Bank Czech Republic a.s., Hypoteční banka – Hypoteční banka, a.s., KB – Komerční banka, a.s., RFB – Raiffeisenbank a.s., Wüstenrot – Wüstenrot hypoteční banka a.s., ŽIBA – Živnostenská banka, a.s.

Informace uvedené v tabulce byly přesně reprodukovány a dle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

7. Organizační struktura

Popis struktury podnikatelského seskupení

Hypoteční banka, a. s. („Hypoteční banka“; www.hypotecnibanka.cz) je součástí kapitálově propojeného řetězce společností, v němž je belgická společnost KBC Bank NV mateřskou společností Československé obchodní banky, a. s. („ČSOB“). ČSOB je hlavním akcionářem a tím mateřskou společností Hypoteční banky a vlastní 99,84 % akcií Emitenta, tj. Hypoteční banky. KBC Bank NV vlastní přímo 89,97 % akcií ČSOB.

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

Skupina KBC Group NV vznikla v březnu 2005 poté, co holdingová společnost KBC Bank and Insurance provedla akvizici společnosti Almanij. (Vznik samotné KBC Bank and Insurance se datuje rokem 1998, kdy došlo k fúzi Skupiny ABB Insurance, Skupiny Almanij Kredietbank a Skupiny CERA Bank.). KBC Group NV byla 3. března 2005 kótována na bruselské burze Euronext a k témuž dni byly z burzy staženy akcie KBC Bank and Insurance. Hlavními dceřinými společnostmi KBC Group NV jsou KBC Bank, KBC Insurance, KBC Asset Management, Kredietbank SA Luxembourgoise a Gevaert.

Skupina KBC je dobře kapitalizovaná bankopojišťovací skupina se silnou tržní pozicí v Belgii. Během uplynulých devíti let KBC úspěšně rozšířila svůj geografický dosah do regionu Střední Evropy a nyní je přítomna v České republice, Slovensku, Polsku, Maďarsku a Slovinsku. Skupina KBC je vícekanálová bankopojišťovací skupina se zaměřením na klientelu v oblasti retailu, malých a středních podniků a privátního bankovníctví. Geograficky se KBC zaměřuje na Belgii a Střední Evropu, kde patří k největším finančním skupinám rozsahem svých pobočkových sítí a podílem na obchodních operacích. V poslední době se Skupina KBC zaměřuje stále více na privátní bankovníctví. KBC je také aktivní v komerčním bankovníctví a na kapitálových trzích.

Od 1. května 2006 Skupina KBC implementuje novou organizační strukturu, která zdůrazňuje její mezinárodní rozměr a usnadňuje rozvíjení obchodních iniciativ a synergií napříč zeměmi, v nichž působí.

Mezi nejvýznamnější parametry nového skupinového uspořádání Skupiny KBC patří:

- vydělení bankopojišťovacích operací v Belgii do samostatné divize, která působí vedle operací v zemích Střední Evropy (tj. na stejné úrovni);

- integrace retailového bankovníctví, sítě privátních bank a pojišťovnictví pod jedno manažerské řízení jak v Belgii (“Belgická divize”), tak ve Střední Evropě (“Divize Střední Evropa”); a také v každé zemi Střední Evropy, kde KBC působí;
- vytvoření ústředí Skupiny v Bruselu, jehož úkolem je podpora projektů napříč Skupinou a manažerské intervence;
- vytvoření produktových továren a útvarů sdílených služeb (Informační technologie, Asset Management, Trade Finance, Leasing a Platební operace) obsluhujících celou Skupinu s cílem optimalizovat efektivitu operací.

Divize Střední Evropa zahrnuje Českou republiku, Slovensko, Maďarsko, Polsko a Slovinsko. V rámci těchto zemí (kromě Slovinska) byly vytvořeny tzv. Řídící týmy (Country Teamy). Hlavní náplní a cílem činnosti Country Teamů je zlepšení vzájemné komunikace mezi managementem KBC a jednotlivými „národními“ manažery a koordinace klíčových aktivit Skupiny KBC na jednotlivých národních trzích v zájmu dosažení možných synergií a budování účinnějšího modelu bankopojištění. Manažerem Country Teamu pro Českou republiku byl jmenován od 1. května 2006 Ing. Pavel Kavánek, jenž nadále zůstává předsedou představenstva a generálním ředitelem ČSOB. Manažerem Country Teamu pro Slovensko je od 1. července 2006 Ing. Daniel Kollár, vrchní ředitel zahraniční pobočky ČSOB v SR.

Nová struktura řízení Skupiny KBC neznamená žádnou změnu právního statutu jednotlivých entit – v ČR: ČSOB, jejích českých dceřiných společností a ČSOB Pojišťovny, v SR: zahraniční pobočky ČSOB v SR, slovenských dceřiných společnostech ČSOB a ČSOB Poist'ovny. Veškerá rozhodnutí týkající se obchodních aktivit jednotlivých společností Skupiny ČSOB budou nadále činěna stávajícími orgány společností.

Rating KBC Bank k 30.9.2006 (poslední změna v listopadu 2005)

Rating	Moody's	Standard&Poor's	Fitch
Dlouhodobý	Aa3	A+	AA-
Krátkodobý	Prime-1	A-1	F1+

Hlavní společnosti ovládané Skupinou KBC k 31.12.2005

KBC Group NV – struktura ovládaných osob		podíl na ZK (%)	
		přímý	nepřímý
KBC Bank NV	Belgie	100,00	0,00
KBC Insurance NV	Belgie	100,00	0,00
KBC Asset Management NV *	Belgie	55,25	44,75
Kreditbank SA Luxembourggeoise	Lucembursko	89,85	7,47
Gevaert NV	Belgie	100,00	0,00

* Vystupuje pod obchodním jménem KBL Private Bankers

Hlavní společnosti a účasti ve Střední Evropě patřící do Skupiny KBC k 31.12.2005

ZEMĚ	SPOLEČNOST	PODÍL (PŘÍMÝ A NEPŘÍMÝ)
Česká republika	ČSOB (banka)	90 %
	ČSOB Pojišťovna (pojišťovací společnost)	100 %
	Patria Finance (investiční banka)	100 %
Maďarsko	K&H Bank (banka)	59 %

	K&H Life (pojišťovací společnost)	80 %
	K&H General Insurance (pojišťovací společnost)	99 %
Polsko	Kredyt Bank (banka)	86 %
	Warta and Warta Life (pojišťovací společnost)	75 %
Slovensko	ČSOB (banka)	viz Česká republika
	ČSOB Poistovna (pojišťovací společnost)	94 %
Slovinsko	NLB (banka)	34 %
	NLB Life (pojišťovací společnost)	67 %

Společnosti ovládané ČSOB, v nichž je banka většinovým vlastníkem k 30.9.2006

Obchodní jméno právnické osoby (název podle výpisu z OR)	Sídlo (adresa podle výpisu z OR)	Přímý nebo nepřímý podíl banky celkem		
		na základním kapitálu		na hlasovacích právech
		%	tis. Kč	%
American Jawa Ltd.	USA	94,91	239 331	100,00
Auxilium, a. s.	Praha 1, Jindřišská 16/937	100,00	1 000 000	100,00
Bankovní informační technologie, s.r.o.	Praha 1 – Jungmannova čp.26	100,00	20 000	100,00
Beseda a. s. Praha	Praha 1, Školská 3	100,00	1 000	100,00
Business Center, s.r.o.	Bratislava, nám. SNP 29	100,00	227 337	100,00
Hypoteční banka, a. s. (do 31.12.2005 Českomoravská hypoteční banka, a.s.)	Praha 4, Budějovická 409/1	99,84	2 630 398	99,84
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	Praha 10, Vinohradská 3218/169	55,00	825 000	55,00
ČSOB Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB	Praha 1, Perlová 371/5	20,59	7 000	52,94
ČSOB Asset Management, správ. spol., a.s.	Bratislava, Kolárska 6	100,00	45 467	100,00
ČSOB d.s.s., a.s.	Bratislava, Kolárska 6	100,00	272 804	100,00
ČSOB distribution, a.s.	Bratislava, Kolárska 6	100,00	30 312	100,00
ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB	Praha 1, Perlová 371/5	90,81	158 000	100,00
ČSOB Investment Banking Services, a.s., člen skupiny ČSOB	Praha 1, Jindřišská 937/16	100,00	2 000 000	100,00
ČSOB Leasing, a. s. (ČR)	Praha 4, Na Pankráci 310/60	100,00	2 900 000	100,00

ČSOB Leasing, a. s. (SR)	Bratislava, Panónska cesta 11	100,00	1 136 685	100,00
ČSOB Leasing poisťovací makléř, s.r.o.	Bratislava, Panónska cesta 11	100,00	152	100,00
ČSOB Leasing pojišťovací makléř, s.r.o.	Praha 4, Na Pankráci 310/60	100,00	2 000	100,00
ČSOB Penzijní fond Progres, a. s., člen skupiny ČSOB	Praha 1, Perlová 371/5	100,00	50 000	100,00
ČSOB Penzijní fond Stabilita, a.s., člen skupiny ČSOB	Praha 1, Perlová 371/5	100,00	97 167	100,00
ČSOB stavebná sporitelňa, a. s.	Bratislava, Radlinského 10	100,00	545 609	100,00
ČSOB Výnosový, ČSOB Investiční společnost, a. s., člen skupiny ČSOB	Praha 1, Jindřišská 937/16	100,00	1 999 950	0,00
Eurincasso, s.r.o.	Praha 10, Vinohrady, Benešovská 2538/40	100,00	1 000	100,00
FAP invest S.A.	Lucembursko	94,91	834	100,00
Hornický penzijní fond Ostrava, a.s.	Ostrava, Sokolská třída 26a/1616	100,00	50 000	100,00
Hyporeal Praha, a. s.	Praha 1, Nové město, Na Příkopě 854/14	100,00	26 950	100,00
IPB Group Holding, a. s. v likvidaci	Praha 2, Bělehradská čp. 478	společnost prodána	28.8.2006	
IPB Leasing, a. s.	Praha 4, Na Pankráci 310/60	100,00	356 000	100,00
MOTOKOV a. s.	Praha 8, Thámova 181/20	69,09	42 839	69,09
MOTOKOV International a. s.	Praha 8, Thámova 181/20	94,91	408 097	94,91
Motokov Ireland Ltd.	Irsko	94,91	28 905	100,00
Motokov U.K. Limited	Velká Británie	94,91	73 801	100,00
ČSOB Factoring (ČR, do 14.8.2006 O.B. HELLER)	Praha 10, Vinohrady, Benešovská 2538/40	100,00	35 400	100,00
ČSOB Factoring (SR, do 8.8.2006 OB Heller Factoring).	Bratislava, Gagarinova 7/B	100,00	22 291	100,00
Semex Metall und Maschinen GmbH	Dr. Georg Schafer Strasse 17, 93437 Furth im Wald, SRN	94,91	78 352	100,00
Tee Square Limited, Ltd.	The Ženeva Place, P.O.Box 986	100,00	9 176	100,00
VIPAP VIDEM Krško d.d.	Tovarniška 18, 8270 Krško, Slovinská republika	82,99	1 844 544	82,99

Zemský penzijní fond, a. s.	Václava Řezáče 315, Most	100,00	50 325	100,00
-----------------------------	--------------------------	--------	--------	--------

Skupina ČSOB

Okolo mateřské banky ČSOB byla vytvořena finanční skupina, jíž je Hypoteční banka součástí. Skupina ČSOB (dále jen „Skupina“) je vedoucím hráčem v sektoru finančních služeb působícím jak na českém, tak slovenském trhu. Objem aktiv Skupiny dosáhl takřka 30 miliard euro. Skupina zaměstnává téměř 10 tisíc lidí a obsluhuje bezmála 5 milionů zákazníků. Kombinuje sílu svých retailových 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). Skupina zaujímá silné tržní pozice ve všech příslušných segmentech. Jejím hlavním cílem je budovat pevné, dlouhodobé partnerství s každým klientem, kterému nabízí nikoliv produkty, ale nejvhodnější řešení. Finanční skupina přináší klientům celoživotní poradenství pro osobní a rodinné finance, pro financování malých a středních firem a také pro korporátní financování.

Hypoteční banka nemá žádný podíl na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech společností ve Skupině.

Skupina ČSOB nabízí klientům služby v následujících oblastech:

Název	Přímý podíl ČSOB na základním kapitálu (stav k 30.9. 2006)
Stavební spoření a hypotéky	
Českomoravská stavební spořitelna	55 %
ČSOB stavebná sporitelňa (SR)	100 %
Hypoteční banka (do 31.12.2005 Českomoravská hypoteční banka)	99,84 %
Pojištění	
ČSOB Pojišťovna	25 %
ČSOB Poist'ovna (SR, dříve ERGO poisťovna)	18,91 %
Obhospodařování aktiv	
ČSOB Asset Management	20,59 %
ČSOB Asset Management (SR, správcovská spol.)	100 %
Kolektivní investování	
ČSOB Investiční společnost	73,15 %
Obchodování s cennými papíry	
Patria Finance	(sesterská společnost)
Penzijní pojištění	
ČSOB Penzijní fond Stabilita (dříve Českomoravský penzijní fond)	100 %
ČSOB Penzijní fond Progres (dříve ČSOB Penzijní fond)	100 %
ČSOB, d.s.s. (SR, důchodová správcovská spol.)	100 %
Hornický penzijní fond Ostrava, a. s.	100 %
Zemský penzijní fond, a. s.	100 %
Leasing	
ČSOB Leasing	100 %
ČSOB Leasing (SR)	90,01 %
Factoring	

ČSOB Factoring (ČR, do 14.8.2006 O.B. HELLER) ČSOB Factoring (SR, do 8.8.2006 OB Heller Factoring)	100 % vlastněno nepřímo (100% dceřiná společnost ČSOB Factoring, ČR)
---	---

8. Nemovitosti, stroje a zařízení

Přehled nemovitostí, které Hypoteční banka vlastnila k 30.9.2006, je uveden v následující tabulce:

Oblast	Stavby		Pozemky	
	pořizovací cena (v tis. Kč)	zůstatková cena (v tis.Kč)	výměra (v m ²)	v tis. Kč
Hradec Králové	60 476	46 717	707	5 797
Rychnov nad Kněžnou	20 133	15 147	769	135
Kolín	22 015	17 324	1 481	522
Jihlava	15 842	12 083	580	305
Celkem	118 466	91 271	3 537	6 759

Nemovitostí ve vlastnictví Hypoteční banky jsou využívány jak Hypoteční bankou, tak jsou pronajímány. Dále je uvedeno, kolik je výměra pronájmu a vlastního užití dané nemovitosti. Smlouvy o pronájmu jsou uzavřeny na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 a 6 měsíců

Nemovitosti v majetku:

	<u>pronájem</u>	<u>vlastní užití</u>
Hradec Králové : Urlichovo nám. 735	1573,64m ²	820m ²
Kolín : Legerova 148	356,20m ²	170m ²
Rychnov nad Kněžnou : Sokolovská 1494	687,43m ²	337,17m ²
Jihlava : Masarykovo nám. 13	410,80m ²	476,76m ²

K 30.9.2006 a v letech 2003, 2004 a 2005 měla Hypoteční banka pronajaty nemovitosti, v nichž sídlí pobočky banky a hypoteční kanceláře, a to v následujících městech: Brno, České Budějovice, Karlovy Vary, Liberec, Olomouc, Ostrava, Pardubice, Plzeň, Praha, Teplice, Zlín, Jihlava, Chrudim a Hradec Králové. Přehled prostředků vynaložených na pronájem uvedených nemovitostí je uveden v následující tabulce:

	k 30.9.2006 (v tis. Kč)	2005 (v tis. Kč)	2004 (v tis. Kč)	2003 (v tis. Kč)
uhrazené nájemné vč. služeb	30 468,23	40 663,21	39 419,53	39 231,71

Informace o místech, kde Hypoteční banka provozuje své činnosti je doplněna o přehled nájemních míst s uvedením výměru, časového určení uzavřených smluv a stanovených výpovědních lhůt k 30.9.2006.

nájemní místo	výměra m2	smlouva do	výpověď. Lhůta
Uherské Hradiště	34	neurčito	3 měs.
Trutnov	165	31.12.2008	
Teplice	220	31.10.2010	
Tábor	21,6	neurčito	3 měs.
Šumperk	40,2	neurčito	6 měs.
Svitavy	7	neurčito	3 měs.
Opava	42,4	neurčito	3 měs.
Mladá Boleslav	51,3	neurčito	4 měs.
Liberec	172	1.7.2007	
Kroměříž	35,9	neurčito	3 měs.
Jičín	75,1	30.6.2008	6més.předem oznámení
Chrudim	12	neurčito	1 měs.
Brno	296,4	neurčito	6 měs.
Hodonín	27	neurčito	3 měs.
České Budějovice	215	neurčito	3 měs.
Karlovy Vary	188	neurčito	12 měs.
Olomouc	181	neurčito	6 měs.
Pardubice	189	neurčito	3 měs.
Plzeň	107	neurčito	6 měs.
Zlín	461	neurčito	6 měs.
Chomutov	70	neurčito	3 měs.
Vodňov	34	30.6.2011	
Ostrava	509	neurčito	6 měs.
ústředí	4923	31.5.2007	

Na stávajících nebo plánovaných významných hmotných dlouhodobých aktivech včetně pronajatých nemovitostí nevázla ani neváznou žádná věcná břemena. Vzhledem k povaze činnosti Emitenta, nevlastní Emitent žádné stroje ani zařízení. Působení Emitenta nemá vliv na životní prostředí.

9. Provozní a finanční přehled

Finanční situace

V této části Prospektu je uváděn vývoj hospodářského výsledku a popis vývoje finanční situace včetně důvodů podstatných meziročních změn.

<i>v mil. Kč</i>	31.12.2003	31.12.2004	30.9.2005	31.12.2005	30.9.2006
zisk před zdaněním	289	674 (555)	529	677	628
meziroční změna	-	+133%	-	+22%	+19%
zisk po zdanění	182	487 (398)	392	489	473
meziroční změna	-	+168%	-	+23%	+21%

Pozn.: Od 1. 1. 2005 Emitent vykazuje podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (EU IFRS). Tímto jsou ovlivněny údaje o hospodářském výsledku Emitenta uváděné výše, když pro rok 2004 jsou v závorce uvedeny výsledky v metodice EU IFRS (komparativy).

Finanční situace Emitenta se ve sledovaném období vyvíjela pozitivně, docházelo ke stálému meziročnímu nárůstu hospodářského výsledku. Vývoj poptávky po hypotečních úvěrech v období kontinuálně rostl, což se přes klesající úrokovou marži z jednoho obchodu pozitivně promítá do finančních výsledků Emitenta. Dosažený meziroční růst zisku se v posledním období pohybuje na úrovni přesahující 20% (viz tabulka výše), růst v roce 2004 byl ovlivněn nízkou předchozí základnou roku 2003, vysokými meziročními relativními přírůstky objemu nových úvěrů v roce 2003 (+42%) i v roce 2004 (+34%) proti předchozím rokům a dopadem rozpouštění všeobecných rezerv na bankovní rizika v objemu 41 mil. Kč. Rozklad složek hospodářského výsledku je uveden dále.

Provozní výsledky

Významné faktory, včetně neobvyklých a zřídka událostí nebo nových okolností, které podstatně ovlivňují provozní zisk Emitenta.

Klíčovým faktorem ovlivňujícím zisk Emitenta je objem poskytnutých hypotečních úvěrů. Objem poskytnutých úvěrů k 30. 9. 2006 činil 94,8 % aktiv Emitenta. Od tohoto objemu se proto v zásadním rozsahu odvíjí čistý úrokový výnos a výnosy z poplatků, které tvoří podstatu provozních výnosů Emitenta, a rovněž opravné položky k úvěrových pohledávkám. Nepřímo jsou na objemu hypotečních úvěrů závislé rovněž provozní náklady Emitenta. Vývoj objemu nově poskytnutých úvěrů a objemu bilančních zůstatků úvěru v jednotlivých letech je zřejmý z následující tabulky.

<i>v mil. Kč</i>	31.12.2003	31.12.2004	30.9.2005	31.12.2005	30.9.2006
objem nových úvěrů od 1.1.	9 231	12 354	12 791	18 763	20 339
meziroční změna	-	+34%	-	+52%	+59%
bilanční objem úvěrů *)	24 541	34 078 (33 964)	42 125	46 202	59 471
meziroční změna	-	+39%	-	+36%	+41%

*) Pozn.: od 1.1.2005 dle EU IFRS (v závorce komparativní údaj k 31.12.2004 dle EU IFRS) s použitím metody efektivní úrokové sazby, kde ocenění finančního aktiva zahrnuje alokaci všech poplatků a úroků souvisejících s tímto aktivem po dobu smlouvené doby trvání daného aktiva

Změny výnosů a výsledků hospodaření

Klíčovým faktorem ovlivňujícím provozní výsledky je objem poskytnutých hypotečních úvěrů. Tento faktor se promítá do výkazů účetní závěrky v detailu uvedených na jiném místě tohoto dokumentu, jak je zřejmé i z následující tabulky:

<i>v mil. Kč</i>	31.12.2003	31.12.2004	30.9.2005	31.12.2005	30.9.2006
úrokové výnosy – úrokové náklady	492	835 (848)	760	1 048	946
meziroční změna	-	+70%	-	+24%	+24%
výnosy z poplatků a provizí – náklady na poplatky a provize	160	195 (148)	134	182	165
meziroční změna	-	+22%	-	+23%	+23%
ostatní provozní výnosy – ostatní provozní náklady	22	17 (17)	11	22	9
meziroční změna	-	-23%	-	+29%	-18%
čisté provozní výnosy	674	1 047 (1 013)	905	1 252	1 120
meziroční změna	-	+55%	-	+24%	+24%
správní náklady	-376	-418 (-419)	-392	-519	-463
meziroční změna	-	+11%	-	+24%	+18%
správní náklady (-) / čisté provozní výnosy	55,8%	40,0% (41,4%)	43,3%	41,5%	41,3%
zisk po zdanění	182	487 (398)	392	489	473
meziroční změna	-	+168%	-	+23%	+21%
vlastní kapitál	2 336	5 979 (5 961)	6 349	6 447	6 925
zisk po zdanění / vlastní kapitál	7,8%	8,1% (6,7%)	6,2%	7,6%	6,8%

Pozn.: Od 1. 1. 2005 emitent vykazuje podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (EU IFRS). Tímto jsou ovlivněny údaje o hospodářském výsledku emitenta uváděné výše, když pro rok 2004 jsou v závorce uvedeny výsledky v metodice EU IFRS (komparativy).

Rozhodující měrou se na výsledku emitenta podílí rozdíl mezi úrokovými výnosy a úrokovými náklady spolu se správními náklady. Nejvyššího relativního nárůstu v čistém zisku bylo dosaženo v roce 2004 (+168%), a to vlivem významného růstu čistých úrokových výnosů (+70%) při nízkém relativním nárůstu správních nákladů (+11%). Nárůst v úrokových výnosech byl způsoben vysokými meziročními přírůstky objemu nových úvěrů v roce 2003 (+42%) i v roce 2004 (+34%) ve srovnání s předchozími roky. V dalších letech se z důvodu klesajících úrokových marží z jednoho obchodu pohybuje meziroční nárůst čistých úrokových výnosů na úrovni 23% při meziročním nárůstu bilančního objemu úvěrů ve výši okolo 40%

Stabilní meziroční nárůst rozdílu mezi výnosy a náklady z poplatků a provizí na úrovni cca 23% koresponduje s postupným mírným snižováním výše poplatků z úvěrů v souladu s vývojem konkurenčního prostředí. V souvislosti s přechodem na EU IFRS od 1. 1. 2005 s použitím metody efektivní úrokové sazby nejsou do výnosů z poplatků nadále započítávány poplatky za zpracování úvěru při jeho poskytnutí a náklady z provizí vyplacených externím zprostředkovatelům poskytovaných úvěrů; tyto jsou časově rozlišeny do úrokových výnosů po celou dobu předpokládaného trvání úvěru (pokles mezi údaji CAS a IFRS – komparativy k 31. 12. 2004).

Meziroční nárůst správních nákladů v roce 2005 (+24%) byl ovlivněn náklady souvisejícími se změnou loga a obchodní značky emitenta na „Hypoteční banka“; tento proces byl zavržen změnou obchodní firmy k 1.1.2006 na Hypoteční banka, a.s., z předchozí Českomoravská hypoteční banka, a.s. Za první tři čtvrtletí 2006 zůstává tempo růstu správních nákladů (+18%) pod růstem čistých provozních výnosů emitenta (+24%).

Podíl správních nákladů na čistých provozních výnosech podle EU IFRS se pohybuje na úrovních mírně nad 41% s nepatrným růstem v roce 2005 a opětovným poklesem v prvních devíti měsících roku 2006.

Základní kapitál emitenta byl v červnu 2004 (se zápisem do obchodního rejstříku k 1.9.2004) navýšen úpisem akcií o jmenovité hodnotě 1 316 mil. Kč s emisním ážiem 1 842 mil. Kč. V dalších letech rostl vlastní kapitál s převodem hospodářského výsledku běžného roku do nerozděleného zisku (emitent nevyplácel ve sledovaném období dividendy). Podíl čistého zisku na objemu vlastního kapitálu podle EU IFRS meziročně roste z 6,7% k 31.12.2004 na 7,6% k 31.12.2005, resp. z 6,2% k 30.9.2004 na 6,8% k 30.9.2005.

.Informace o vládní, hospodářské, rozpočtové, měnové či obecné politice nebo faktorech, které podstatně ovlivnily nebo mohly ovlivnit, přímo či nepřímo, provoz Emitenta

Kromě demografických faktorů ovlivňují poptávku po hypotečních úvěrech a tím i provozní výsledky Emitenta, růst ekonomiky představovaný růstem HDP, výše úrokových sazeb a v neposlední řadě hospodářská politika státu.

S růstem ekonomiky a poklesem úrokových sazeb, který zažívá česká ekonomika v posledních letech, se zvyšuje dostupnost hypotečních úvěrů pro stále větší část populace, přičemž od konce devadesátých let se dostává do produktivního věku významná část obyvatel narozených v sedmdesátých letech. Toto má kladný dopad do výsledků Emitenta.

Vedle toho mají na poptávku po hypotečních úvěrech nezanedbatelný vliv parametry státní hospodářské politiky. V posledních letech zejména s poklesem úrokových sazeb související snížení státní finanční podpory hypotečních úvěrů formou příspěvku na zaplacené úroky. Od roku 2004 přestala být tato podpora poskytována u úvěrů na nové bydlení a od roku 2005 byla snížena na nulu u staršího bydlení pro mladé občany do 36 let věku. Efekt ukončení státní finanční podpory hypotečních úvěrů byl eliminován poklesem výše úrokových sazeb a neprojevil se negativně na výsledcích Emitenta.

Novým zákonem od dluhopisech č. 190/2004 Sb. bylo umožněno poskytování neúčelových hypotečních úvěrů včetně úvěrů na pořízení družstevního bydlení, což se pozitivně odrazilo v objemu Emitentem poskytnutých úvěrů.

Nejnověji pozitivně ovlivňuje poptávku po hypotečních úvěrech otázka výše sazby daně z přidané hodnoty na pořízení bytové potřeby po uplynutí přechodného období od vstupu České republiky do EU od roku 2008. Stálým parametrem daňové politiky státu, jehož změna může ovlivnit vývoj hypotečního úvěrování, je možnost odpočtů zaplacených úroků z úvěrů poskytnutých na financování bydlení od základu daně z příjmů.

10. Zdroje kapitálu

Údaje o zdrojích kapitálu Emitenta

Vlastní kapitál Emitenta k 30. 9. 2006 ve výši 6 925 mil. Kč je tvořen základním kapitálem, emisním ážiem, nerozděleným ziskem, rezervními fondy a kumulovanou ztrátou nevykázanou ve výsledovce. Skladba vlastního kapitálu je zřejmá z následující tabulky.

v mil. Kč	30. 9. 2006	30.9.2005	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2003
Základní kapitál	2 635	2 635	2 635	2 635	1 319
Emisní ážio	2 169	2 169	2 169	2 169	328

Rezervní fondy	94	70	70	46	39
Kumulované ztráty nevykázané ve výkazu zisku a ztráty	-5	0	-3	0	0
Nerozdělený zisk	<u>2 032</u>	<u>1 475</u>	<u>1 576</u>	<u>1 111</u>	<u>649</u>
Vlastní kapitál celkem	<u>6 925</u>	<u>6 349</u>	<u>6 447</u>	<u>5 961</u>	<u>2 335</u>

Do vývoje vlastního kapitálu emitenta se ve sledovaném období promítlo navýšení základního kapitálu provedeného v červnu 2004 (se zápisem do obchodního rejstříku k 1. 9. 2004) úpisem akcií ve jmenovité hodnotě 1 316 mil. Kč a s emisním áziem 1 842 mil. Kč. V dalších letech rostla výše vlastního kapitálu s převodem hospodářského výsledku za účetní období (po snížení o příděly do rezervního a sociálního fondu) do nerozděleného zisku, neboť emitent ve sledovaném období nevyplácel žádné dividendy.

Vysvětlení zdrojů a částek a slovní rozbor peněžních toků Emitenta

Finanční údaje za poslední tři finanční roky, tj. za roky 2005, 2004 a 2003, jsou ve formě účetních závěrek ověřených auditorem k dispozici na webové stránce Emitenta (viz. část D. Prospektu - Informace zahrnuté odkazem). Přehled o peněžních tocích emitenta za rok končící 31.12.2005 a srovnatelné údaje za rok končící 31.12.2004 jsou uvedeny na straně 55 Výroční zprávy emitenta za rok 2005. Dále uvádíme komentář k peněžním tokům Emitenta.

Nejvýznamnějšími peněžními toky Emitenta jsou toky spojené s čerpáním a splácením úvěrů (toky z provozní činnosti) a toky spojené s financováním úvěrů, které Hypoteční banka zajišťuje primárně prostřednictvím emisí HZL (toky z finanční činnosti). V mezidobí mezi jednotlivými emisemi HZL Emitent ukládá přebytečnou likviditu na mezibankovním trhu, anebo si zde naopak půjčuje krátkodobé zdroje (toky z investiční činnosti). Rostoucí portfolio hypotečních úvěrů s sebou přináší stabilně rostoucí objem těchto toků. K zajištění ukazatelů likvidity a náhradního krytí HZL Emitent část prostředků investuje do likvidních aktiv v podobě státních dluhopisů a státních pokladničních poukázek.

V roce 2005 činil podle EU IFRS objem čistého peněžního toku z provozní činnosti -10 448 mil. Kč, přičemž peněžní toky spojené s čerpáním / splácením úvěry představovaly -12 294 mil. Kč. Převažovalo tedy čerpání úvěrů, jejichž objemy jsou podrobněji uvedeny v kapitole 9.2. S financováním těchto úvěrů souvisí peněžní tok z finanční činnosti v objemu 15 513 mil. Kč tvořený rozdílem mezi hodnotou emitovaných a splacených HZL. Peněžní tok z investiční činnosti v objemu -3 361 mil. Kč je spjat s nákupem a inkasovanými příjmy ze státních dluhopisů a pokladničních poukázek držených do splatnosti. Kromě uvedených faktorů se do peněžních toků Emitenta v rámci toků z provozní činnosti významněji promítl i dosažený zisk ve výši 677 mil. Kč a rovněž tok z vkladů a půjček na mezibankovním trhu ve výši 1 125 mil. Kč. Celkové zvýšení peněžních prostředků Emitenta tak za rok 2005 dosáhlo 1 704 mil. Kč a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období činily 1 709 mil. Kč.

Pro srovnání, v roce 2004 podle komparativních údajů EU IFRS činilo celkové snížení peněžních prostředků Emitenta 10 mil. Kč a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období činily 5 mil. Kč. Přitom v roce 2004 činil čistý peněžní tok z provozní činnosti - 7 888 mil. Kč (meziroční index 2005/2004 132%), zejména vlivem toku z čerpání / splácení úvěrů ve výši -9 494 mil. Kč (meziroční index 2005/2004 129%). Čistý peněžní tok z investiční činnosti v roce 2004 činil 262 mil. Kč a oproti r. 2005 zde převažovaly příjmy z prodeje státních dluhopisů nad jejich nákupem související s navýšením kapitálu Emitenta a tím nižšími emisemi HZL bez požadavku na jejich náhradní krytí státními dluhopisy. Čistý peněžní tok z finanční činnosti v roce 2004 činil 7 616 mil. Kč, když kladný tok prostředků z emitovaných HZL činil jen 10 058 mil. Kč (index 2005/2004 214%) a na rozdíl od r. 2005 byl

zde zahrnut kladný tok ve výši 3 158 mil. Kč spojený s navýšením kapitálu Emitenta (podrobněji o navýšení kapitálu viz výše v této kapitole).

Údaje o požadavcích na výpůjčky a struktuře financování Emitenta

Financování Emitenta je mimo vlastní kapitál zajištěno zejména emisemi hypotečních zástavních listů, které se k 30. 9. 2006 podílely na cizích pasivech Emitenta z 97 %. Kromě toho je k 30.9.2006 malou měrou zajištěno cizí financování primárními vklady velkodeponentů (0,8 %), podřízeným dluhem se splatností v roce 2008 (0,4 %) a úvěry přijatými od ostatních bank (1,2 %), které slouží k financování pouze krátkodobě na období mezi jednotlivými emisemi hypotečních zástavních listů.

Údaje o všech omezeních využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly ovlivnit, přímo či nepřímo, provoz Emitenta

Provoz Emitenta není přímo nebo nepřímo ovlivněn omezeními využití zdrojů vlastního kapitálu, Emitent při respektování platných právních předpisů ČR bez omezení využívá vlastního kapitálu jako zdroje financování svých aktiv. Výší vlastního kapitálu Emitenta je ovlivněna jeho schopností poskytovat úvěrové obchody, a sice v souladu s podzákonnými právními předpisy České národní banky ke kapitálové přiměřenosti a úvěrové angažovanosti a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Podzákonné právní předpisy ČNB stanoví regulatorní limity výše kapitálu Emitenta ve vztahu k rizikově váženým aktivům a úvěrové angažovanosti vůči klientům. Zákon o dluhopisech stanoví podmínky krytí vydaných hypotečních zástavních listů pohledávkami zajištěnými zástavními právy k nemovitostem a úvěry nesplňující podmínky zákona o dluhopisech musí být financovány z vlastního kapitálu Emitenta, nikoliv z jím vydávaných hypotečních zástavních listů.

Údaje o očekávaných zdrojích financování nutných ke splnění závazků k financování hlavních budoucích investic a plánovaných významných hmotných dlouhodobých aktiv

Plánované investice Emitenta budou financovány z vlastního kapitálu Emitenta. Vzhledem k charakteru činnosti klienta a k poměru hodnoty hmotných aktiv (pozemky, budovy a zařízení) vůči vlastnímu kapitálu, který k 30. 9. 2006 dosahuje 2,3%, lze považovat zdroje financování plánovaných investic do těchto aktiv resp. jejich obnovy za dostatečné.

11. Výzkum a vývoj, patenty a licence

Vzhledem k předmětu podnikání Emitenta, jím poskytovaných služeb a činností, které vykonává, nevyvíjí Emitent žádné výzkumné a vývojové činnosti a rovněž tak není vlastníkem žádných významných patentů a licencí.

12. Informace o trendech

Od data zveřejnění poslední účetní závěrky k 31.12.2005 nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta.

Hypoteční banka si dlouhodobě udržuje přední pozici v oblasti hypotečních úvěrů pro občany a je leaderem v zavádění inovací, ať se týkají produktů, volitelných parametrů hypoték či doplňkových služeb. Banka pravidelně sleduje vývoj trhu, vnější podmínky upravující její podnikání a požadavky klientů. Na základě marketingových průzkumů a jejich následných analýz připravuje svou obchodní strategii i definici obchodní politiky. Jejím cílem je udržení si konkurenceschopnosti a stávajícího postavení na trhu, dosažení požadované rentability a naplnění poslání Hypoteční banky: Pomáháme našim klientům bydlet.

Dlouhodobým cílem banky je proto navýšit nynější významný podíl na trhu hypotečních úvěrů, především v segmentu fyzických osob.

Pro rok 2006 jsou plánovány nově poskytnuté (schválené) hypoteční úvěry v objemu 20,0 mld. Kč, úrokové výnosy ve výši 2 760 mil. Kč a úrokové náklady ve výši 1 504 mil. Kč. Provozní náklady jsou plánovány na úrovni 584 mil. Kč.

13. Prognózy nebo odhady zisku

Emitent se rozhodl prognózu nebo odhad zisku do Prospektu nezahrnout.

14. Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení

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.

Členové představenstva jsou zároveň vrcholovým managementem.

Mezi členy představenstva a dozorčí rady nejsou příbuzenské vztahy.

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 pořizuje zápis, který se archivuje.

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 k 30.9.2006:

Ing. Jan SADIL, předseda představenstva a generální ředitel
Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4

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. Do Hypoteční banky, a.s. nastoupil v roce 2001 jako člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci obchodní.

Členství v orgánech jiných společností: člen správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí

Ing. Petr HLAVÁČ, místopředseda představenstva a NGR pro věci úvěrové
Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4

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 NGR pro věci finanční
Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4

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 30.9.2006:

Philippe MOREELS, předseda dozorčí rady.
Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4

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:

Společnost	funcke	od	do	poznámka
TG Soft s.r.o.	jednatel	14.5.2001	30.12.2001	
H.I.F. spol. s.r.o.	jednatel	17.12.1999	26.5.2002	
Tatra Group Finance s.r.o.	jednatel	17.12.1999	30.6.2002	
Tatra Banka, a.s.	člen představenstva	25.4.1998	24.2.2004	
Tatra Group Servis, s.r.o.	jednatel	21.10.1997	27.10.2002	
Tatra Billing Servics, s.r.o.	jednatel	22.6.2001	19.12.2001	
Centrum Bývania, s.r.o.	jednatel	19.10.1998	27.6.2002	
Eliot, s.r.o.	jednatel	13.8.1998	27.6.2002	
TG Strom, s.r.o.	jednatel	3.2.2000	27.6.2002	
Business center, a.s.	předseda DR	23.4.2003	25.5.2005	
ČSOB Asset Management, správ. Spol. a.s.	předseda DR	10.6.2004	-	12. října podané odstoupení - ještě není v platnosti
ČSOB d.s.s., a.s.	předseda DR	20.10.2004	-	29. září podané odstoupení - ještě není v platnosti
ČSOB distribution, a.s.	předseda DR	7.9.2004	-	
ČSOB poistovňa, a.s.	člen DR	10.12.2004	-	
ČSOB stavebná sporiteľňa, a.s.	předseda DR	30.5.2003	25.7.2006	
Československá obchodní banka, a.s	člen představenstva	1.3.2002	-	
ČSOB Asset Management, a.s.	člen DR	26.9.2003	-	
ČSOB Leasing, a.s.	předseda DR	4.4.2005	-	od 10/03/2005 člen DR poté předseda DR
Hypoteční banka, a.s.	předseda DR	13.8.2003	-	
ČSOB Investiční společnost, a.s. člen skupiny ČSOB	člen DR	8.12.2005	-	

Mgr. Petr JAROŠ, Dr., člen dozorčí rady
Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4

Absolvoval MFF UK. V letech 1991-1994 v AV ČR jako vědecký odborný pracovník. a od roku 1994 v ČSOB jako analytik finančních trhů, později na různých dalších pozicích. Nyní je v ČSOB výkonným ředitelem Řízení aktiv a pasiv.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

Ladislav MACH, člen dozorčí rady Hypoteční banka, a.s.
Budějovická 409/1, 140 00 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 Retail/SME.

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

Mgr. Andrea AMBRŮZOVÁ, členka dozorčí rady
Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4

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 pobočky Zlín.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

Jiří VILÍM, člen dozorčí rady
Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4

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 vedoucí oddělení a zástupce ředitele odboru.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

Mgr. Martin Jarolím, Ph.D., člen dozorčí rady
Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4

Absolvoval MFF UK v roce 1995 a získal Ph.D. na CERGE v roce 2000. Do ČSOB nastoupil 1.11.2000 jako konzultant v útvaru Management Consulting. Od ledna 2003 pracoval jako výkonný manažer útvaru Retailového prodeje, od 1.5. 2006 je výkonným ředitelem útvaru Retailový marketing a segmenty.

Členství v orgánech jiných společností: člen dozorčí rady Hypoteční banky, člen dozorčí rady Nadace CERGE-EL..

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

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

Žádný člen představenstva a dozorčí rady nebyl v posledních pěti letech veřejně obviněn, vystaven sankcím ani soudně zbaven způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídicích

nebo dozorčích orgánů kteréhokoli emitenta nebo funkce ve vedení nebo provádění činnosti kteréhokoli 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.

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

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

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

15. Odměny a výhody

Údaje o odměnách a výhodách v této části Prospektu jsou uvedeny v souladu se zvyklostmi a zákonnými ustanoveními v České republice.

Emitent vyplácí členům představenstva měsíční odměny za jejich řídicí činnost, účast na zasedáních orgánu, řádnou přípravu na tato zasedání a za další činnosti spojené s výkonem funkce představenstva. Výplata pohyblivé části odměny členů představenstva je závislá na hospodářských a obchodních výsledcích banky za dané účetní období a kvalitě výroku vnějšího auditora. Ukazatele stanovuje a vyhodnocuje dozorčí rada.

Členům dozorčí rady vyplácí Emitent měsíční odměny za jejich kontrolní činnost, účast na zasedáních dozorčí rady, řádnou přípravu na tato zasedání a za další činnosti spojené s výkonem funkce člena dozorčí rady. Polovina členů dozorčí rady se uvedených odměn v roce 2005 vzdala.

Za poslední finanční rok byla členům orgánů banky vyplacena odměna včetně věcného plnění:

- a) členům představenstva ve výši 16 800 000 Kč;
- b) členům dozorčí rady ve výši 1 940 000 Kč.

Za poslední finanční rok byla členům představenstva přiznána na výplaty penzijních a jiných dávek částka 900.000,- Kč.

16. Postupy představenstva a dozorčí rady

Funkční období:

<u>PŘEDSTAVENSTVO</u>	<u>od</u>	<u>do</u>
Jan Sadil	1.9.2001	1.9.2011
Petr Hlaváč	17.1.2005	16.1.2010
Tomáš Brouček	1.1.2005	31.12.2009

<u>DOZORČÍ RADA</u>	<u>od</u>	<u>do</u>
---------------------	-----------	-----------

Petr Jaroš	25.8.2005	25.8.2010
Andrea Ambrůzová	2.1.2002	2.1.2007
Jiří Vilím	14.1.2002	14.1.2007
Philippe Moreels	13.8.2003	13.8.2008
Ladislav Mach	16.11.2005	16.11.2010
Martin Jarolím	2.9.2006	22.11.2011

Emitent má s vrcholovým vedením banky, tj. zároveň se členy představenstva, uzavřeny pracovní smlouvy. Tyto smlouvy neobsahují jiné než zákonné nároky při ukončení zaměstnání. Dle uzavřených smluv na výkon funkce člena dozorčí rady neposkytuje emitent žádné výhody po ukončení výkonu funkce člena dozorčí rady. Většina členů orgánu se vzdala odměn za výkon funkce.

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

Emitent přiměřeně aplikuje zásady Kodexu správy a řízení společností založeném na Principech OECD (corporate governance) platného pro Českou republiku.

17. Zaměstnanci

Průměrný počet zaměstnanců	k 31.10..2006	2005	2004	2003
evidenční	398	365,1	354,7	326,4
přepočtený	395	363,4	354,0	325,6

Žádný zaměstnanec není držitelem akcií banky ani opcí k nim. Rovněž tak členové představenstva a dozorčí rady nejsou držiteli akcií banky ani opcí na akcie Emitenta.

Neexistují dohody nebo jiná ujednání o účasti zaměstnanců na kapitálu Emitenta.

18. Hlavní akcionáři

Struktura akcionářů Hypoteční banky byla k 30.9.2006 následující:

Jméno / Obchodní firma	Výše podílu v %
Československá obchodní banka, a.s.	99,84
Ostatní akcionáři	0,16

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

Hypoteční banka nenabyla ani nedrží žádné vlastní akcie.

Žádný z akcionářů nemá podle stanov společnosti možnost ovlivňovat činnost Hypoteční banky jinak než vahou svých hlasů. Před možným zneužitím postavení jednotlivých

akcionářů je společnost chráněna standardními zákonnými mechanizmy. Hypoteční banka, a.s., není stranou ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku.

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

Informace o ČSOB - hlavním akcionáři Hypoteční banky

Československá obchodní banka, a. s. (ČSOB), založená státem v roce 1964, působí na dvou národních trzích, českém a slovenském. Je největší bankou se sídlem v České republice a ve Střední Evropě měřeno bilanční sumou. Jako univerzální banka nabízí plný rozsah bankovních služeb pro fyzické osoby a firmy.

V červnu 1999 byla ČSOB privatizována – jejím majoritním vlastníkem se stala belgická KBC Bank, která je součástí Skupiny KBC Group NV. V červnu 2000 převzala ČSOB podnik Investiční a Poštovní banka, a.s.

Obchodní profil ČSOB rovnoměrně zahrnuje segmenty retailová klientela (fyzické osoby), malé a středně velké podniky, korporátní klientela a nebankovní finanční instituce, finanční trhy a privátní bankovníctví. V retailovém bankovníctví působí společnost pod dvěma obchodními značkami - ČSOB a Poštovní spořitelna, která využívá pro svou činnost rozsáhlé síť České pošty.

Ve Slovenské republice rozvíjí ČSOB své aktivity prostřednictvím zahraniční pobočky, jejíž obchodní činnost je orientována obdobně jako v České republice.

Klienti ČSOB jsou obsluhováni na 229 pobočkách v ČR (bez obchodních míst Poštovní spořitelny), 105 pobočkách v SR a prostřednictvím různých kanálů přímého bankovníctví (stav k 30.9.2006).

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

Struktura akcionářů ČSOB k 30.9.2006

	Výše podílu na základním kapitálu
KBC Bank, NV	89,97 %
EBRD*	7,47 %
ostatní akcionáři pod 5 %	2,56 %

* EUROPEAN BANK FOR RECONSTRUCTION AND DEVELOPMENT (EBRD) / Evropská banka pro obnovu a rozvoj

Sídlo: One Exchange Square, Londýn EC2A 2JN, Velká Británie; IČ 90001010

Rating ČSOB k 30.9.2006 (poslední změna v dubnu 2006)

Rating	Moody's	Fitch
Dlouhodobý	A1	A+
Krátkodobý	Prime-1	F1
Finanční síla	C-	
Individuální rating		B/C
Podpora		1

Dlouhodobý rating ČSOB od Moody's je na nejvyšší možné úrovni.

Osoba ovládající a ovládaná

Vztahy mezi osobou ovládající a ovládanou jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích mezi propojenými osobami vypracované Hypoteční bankou za poslední účetní období, tj. od 1.1.2005 do 31.12.2005, z níž vyplývá, že ovládanou osobou je Hypoteční banka a konečnou ovládající osobou KBC Group NV.

Hypoteční banka má smluvní vztahy s dalšími propojenými osobami, kterými jsou:

Československá obchodní banka, a. s.
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
ČSOB Penzijní fond Stabilita, a.s., člen skupiny ČSOB
ČSOB Penzijní fond Progres, a. s., člen skupiny ČSOB
ČSOB Leasing, a.s.
ČSOB Leasing pojišťovací makléř, s.r.o.
ČSOB Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB
ČSOB Investment Banking Services, a.s., člen skupiny ČSOB
ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB
Bankovní informační technologie, s.r.o.
ČSOB Factoring a.s. (ČR, do 14.8.2006 O.B. HELLER)
Auxilium, a.s.
ČSOB Pojišťovna, a.s., člen holdingu ČSOB

Peněžita plnění resp. protiplnění, která byla na základě uzavřených smluv poskytnuta, byla v obvyklé výši a Hypoteční bance plněním smluv nevznikla žádná újma.

19. Transakce se spřízněnými stranami

Transakce se spřízněnými stranami uskutečněné v letech 2003 – 2005 jsou popsány ve Zprávách o vztazích mezi propojenými osobami a v Účetních závěrkách emitenta (přehled bodů Účetní závěrky popisující tyto transakce v jednotlivých letech je uveden níže). Tyto dokumenty se vypracovávají pouze za ucelené období jednoho roku a jsou nedílnou součástí Výročních zpráv společnosti. Výše uvedené dokumenty jsou k dispozici na webových stránkách Emitenta a v sídle Emitenta (viz. část D. Prospektu - Informace zahrnuté odkazem).

rok	části účetní závěrky popisující transakce se spřízněnými stranami
2003	Bod 2, písmeno (o) a dále body 4,5,8,10,11,13,14 a 22
2004	Bod 2, písmeno (n) a dále body 4,5,9,11,12,13,14,15,16 a 23
2005	Bod 2, písmeno (o) a dále body 5,9,15,18,21 a 22

Pro potřeby vydání prospektu akcií byla společností vypracována Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami, která popisuje vztahy mezi propojenými osobami za období od 1.1.2006 do 31.10.2006. Základní bankovní obchody probíhají především ve formě mezibankovních obchodů, vedení loro a nostro účtů, vydávání platebních karet, elektronického bankovníctví, investičních a úvěrových produktů a zabezpečení vydání a nákupu hypotečních zástavních listů Emitenta. U ostatních vztahů jde především o uzavřené smlouvy o nájmu a pronájmu a pojistné smlouvy. Zpráva je uvedena v příloze, části I. Prospektu.

Přehled všech nesplacených rozvahových závazků a pohledávek se spřízněnými stranami k 31.10.2006 je uveden v následujících tabulkách:

Nesplacené rozvahové závazky k 31.10.2006:

Typ transakce	Protistrana	Částka	Naběhlý úrok	Celkem
mezibankovní obchody	ČSOB	2 340 000 000,00	7 405 105,55	2 347 405 105,55
podřízený dluh	ČSOB Pojišťovna	200 000 000,00	15 833 333,33	215 833 333,33
HZL	ČSOB Pojišťovna	485 000 000,00	5 550 866,68	490 550 866,68
HZL	ČSOB	21 893 540 000,00	457 934 512,06	22 351 474 512,06
HZL	ČSOB IS	695 000 000,00	17 903 388,00	712 903 388,00
HZL	ČSOB IBS	5 190 000 000,00	78 746 475,46	5 268 746 475,46
HZL	ČMSS	4 235 000 000,00	70 135 284,16	4 305 135 284,16
HZL	Auxillium	4 000 000 000,00	124 164 444,40	4 124 164 444,40
loro	ČSOB	5 284 099,69	x	5 284 099,69
Nesplacené rozvahové závazky celkem:				39 821 497 509,33

Nesplacené rozvahové pohledávky k 31.10.2006:

Typ transakce	Protistrana	Částka	Naběhlý úrok	Celkem
nostra	ČSOB	2 505 295,72	x	2 505 295,72
faktury vydané	ČSOB	6 656,00	x	6 656,00
Nesplacené rozvahové pohledávky celkem:				2 511 951,72

Emitent prohlašuje, že v období od 1.1.2006 do 31.10.2006 nedošlo oproti minulým obdobím k žádným podstatným změnám a vývoj, počet a struktura transakcí se spřízněnými stranami odpovídá vývoji minulých let.

Emitent prohlašuje, že transakce se spřízněnými stranami byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a emitentovi z jejich uzavření nevznikla žádná újma.

20. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a ztrátách Emitenta

Historické finanční údaje

Finanční údaje za poslední tři finanční roky tj. za roky 2005, 2004 a 2003 jsou ve formě účetních závěrek ověřených auditorem k dispozici na webové stránce Emitenta, kde jsou dostupné i zprávy auditora (viz. část D. Prospektu - Informace zahrnuté odkazem).

Pro forma finanční údaje

V hospodaření Emitenta nedošlo k žádné tak významné hrubé změně situace v důsledku určité transakce, která by vedla k vypracování modulu pro forma finanční údaje.

Účetní závěrka

Emitent nevypracovává konsolidované účetní závěrky. Jeho vlastní účetní závěrky jsou k dispozici na webových stránkách Emitenta.

Ověření historických ročních finančních údajů

Historické finanční údaje byly ověřeny.

Mezitímní finanční údaje

Dále jsou uvedeny rozvaha a výkaz zisku a ztráty ve formě srovnávací tabulky za období k 30.9.2006 a srovnatelné období k 30.9.2005.

ROZVAHA
K 30. 9. 2006 a k 30.9.2005

<u>AKTIVA</u>	<u>30.9.2006</u>	<u>30.9.2005</u>
	mil. Kč	mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	7	15
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané k refinancování	3 049	1 033
Úvěry a pohledávky za bankami	3	923
Úvěry a pohledávky za klienty	59 471	42 125
Ostatní investiční cenné papíry	9	0
Nehmotná aktiva	23	30
Pozemky, budovy a zařízení	162	168
Ostatní aktiva	5	6
Odložená daň	27	13
Náklady a příjmy příštích období	<u>2</u>	<u>2</u>
AKTIVA CELKEM	<u>62 758</u>	<u>44 315</u>
<u>ZÁVAZKY</u>		
Závazky vůči bankám	681	214
Závazky vůči klientům	442	346
Závazky z dluhových cenných papírů	54 223	36 880
Ostatní závazky	230	186
Závazek ze splatné daně z příjmů	43	126
Podřízený dluh	<u>214</u>	<u>214</u>
Závazky celkem	<u>55 833</u>	<u>37 966</u>
<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	-5	0
Nerozdělený zisk	<u>2 032</u>	<u>1 475</u>
Vlastní kapitál celkem	<u>6 925</u>	<u>6 349</u>
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM	<u>62 758</u>	<u>44 315</u>

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
K 30.9.2006 a k 30.9.2005

	<u>30.9.2006</u>	<u>30.9.2005</u>
	mil. Kč	mil. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	2 037	1 664
Náklady na úroky a podobné náklady	- 1091	-904
Výnosy z poplatků a provizí	167	135
Náklady na poplatky a provize	-2	-1
Ostatní provozní výnosy	11	12
Ostatní provozní náklady	-2	-1
Správní náklady	-463	-392
Zisk ze změny hodnoty finančních aktiv	<u>-29</u>	<u>16</u>
Zisk před zdaněním	628	529
Daň z příjmů	<u>-155</u>	<u>-137</u>
Čistý zisk za účetní období	<u>473</u>	<u>392</u>

Dividendová politika

Emitent nevyplácel po dobu své působnosti žádné dividendy.

Soudní a rozhodčí řízení

Proti Hypoteční bance nejsou vedena, nehrozí, ani v předchozích třech účetních obdobích nebyla vedena správní, soudní nebo rozhodčí řízení, která měla nebo by mohla mít významný vliv na finanční situaci Emitenta. Pokud jsou či byla vedena nějaká řízení proti skupině, nemají na hospodaření a finanční situaci Emitenta vliv.

Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta

Od zveřejnění ověřené účetní závěrky za rok končící 31.12.2005 nedošlo k žádné významné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta ani skupiny.

Hypoteční zástavní listy a jejich krytí

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. září 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
HZL 34	CZ0002000862	1 500	4,70	10	30. 8. 2006	30. 8. 2011
HZL 35	CZ0002000870	2 000	4,75	10	27. 9. 2006	27. 9. 2011

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 30-35 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 22-35 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. září 2006 činily závazky z emitovaných emisí HZL (jistina včetně naběhlého poměrného úrokového výnosu) 52 769 932 tis. Kč a objem řádného krytí k tomuto datu činil 49 849 094 tis. Kč.

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

	k 30. září 2006 tis. Kč
Krytí celkem	52 885 630
Řádné krytí (pohledávkami po ocenění)	49 849 094
Náhradní krytí - celkem	3 036 536
Hotovost - ke krytí	
Vklady u ČNB - ke krytí	
Vklady u jiné centrální banky - ke krytí	
Státní dluhopisy a cenné papíry vydané ČNB - ke krytí	3 036 536
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. září 2006
Počet úvěrových smluv na HÚ k řádnému krytí HZL (ks)	54 011
Zástavní hodnota zastavených nemovitostí (tis. Kč)	106 245 772
Nesplac. pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – jistina (tis. Kč)	49 846 966
Nesplac. pohled.z HÚ ke krytí (aktuál.výše) – příslušenství (tis. Kč)	75 790
Nesplac. pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – jistina (tis. Kč)	49 768 409
Nesplac. pohled.z HÚ ke krytí (po ocenění) – příslušenství (tis. Kč)	80 685

21. Doplnující údaje

Základní kapitál

K 30.9.2006 činil základní kapitál Hypoteční banky 2 634 738 500 Kč a byl 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 majitele. Základní kapitál je plně splacen.

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

Hypoteční banka nevlastní žádné vlastní akcie.

Na akcie Emitenta nebyla vydána žádná opce.

Vývoj základního kapitálu Hypoteční banky:

Základní kapitál byl postupně navyšován od založení společnosti do konce roku 1996 na hodnotu 1 128 373 000 Kč. Byl tvořen akciemi čtyř jmenovitých hodnot 100 000Kč, 120 000 Kč, 10 000 Kč a 1 000 Kč. Ke sjednocení jmenovitých hodnot akcií na jednu jmenovitou hodnotu ve výši 1 000 Kč došlo v roce 1996. Zápis o sjednocení nominální hodnoty akcií byl do obchodního rejstříku proveden 30.12.1996.

	Datum zápisu do obchodního rejstříku	Nominální hodnota akcie	Počet akcií	Zvýšení (snížení) základního kapitálu	Výše základního kapitálu
		Kč	ks	Kč	Kč
zvýšení základního kapitálu	12. dubna 2000	1 000	200 000	200 000 000	<u>1 328 373 000</u>
snížení základního kapitálu, a to snížením nominální hodnoty akcií na polovinu	17. července 2002	500	1 328 373	664 186 500	<u>664 186 500</u>
zvýšení základního kapitálu	13. srpna 2003	500	1 310 060	655 030 000	<u>1 319 216 500</u>
zvýšení základního kapitálu	1. září 2004	500	2 631 044	1 315 522 000	<u>2 634 738 500</u>
K 30.9. 2006 je základní kapitál ve výši 2 634 738 500 Kč tvořen 5 269 477 kusy akcií o jmenovité hodnotě 500 Kč.					

Zakladatelská smlouva a stanovy společnosti

Společnost byla jednorázově založena na základě § 25 zákona č. 104/90 Sb., o akciových společnostech, zakladatelskou smlouvou ze dne 28.9.1990. Zakladatelská smlouva obsahuje základní údaje týkající se sídla, předmětu podnikání a základního kapitálu společnosti a dále náležitosti týkající se úpisu akcií, jejich podoby, počtu, emisního kurzu a návrh stanov. Stanovy kromě těchto základních údajů, které dále rozvádějí, obsahují další náležitosti upravující fungování společnosti, jejích orgánů, pravidla postupu zvyšování či snižování základního kapitálu, vydání dluhopisů, pravidla jednání jménem společnosti a podepisování za společnost, účetního období a účetní závěrky, způsoby zrušení, likvidace či zániku společnosti a další údaje, vše v souladu s ustanoveními zákona. Souhlas se zněním stanov společnosti byl udělen také Českou národní bankou.

Dále uváděné informace jsou uvedeny ve stanovách společnosti, které jsou k dispozici v sídle společnosti.:

§ Popis předmětu a účelu činnosti:

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

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

Vymezení představenstva, jeho působnosti, jednání a rozhodování včetně řízení společnosti je obsaženo v článcích 18 – 22 stanov. Článek 18 stanov upravuje volbu představenstva dozorčí radou, počet členů představenstva (3), funkční období (5let) a

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

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

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

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

Popis práv a povinností akcionáře obsahuje zejména článek 11 stanov. Některá další práva vyplývají z Obchodního zákoníku .

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

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

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

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

Dále mají akcionáři některá práva uvedená v Obchodním zákoníku, jako např. právo na přednostní úpis akcií při zvýšení základního kapitálu peněžitými vklady či právo

požádat soud o jmenování znalce za účelem přezkoumání zprávy mezi propojenými osobami (akcionáři, kteří mají akcie, jejichž souhrnná hodnota přesahuje 3 % základního kapitálu společnosti).

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

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

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

Valná hromada se koná nejméně jedenkrát ročně, nejpozději však do šesti měsíců od posledního účetního období a svolává ji představenstvo. Valnou hromadu svolává a oznámení uveřejňuje představenstvo ve lhůtě nejméně 30 dní před jejím konáním v deníku Hospodářské noviny a v případě, že tento deník přestane vycházet, v deníku Lidové noviny. Právo účastnit se valné hromady mají akcionáři vedení k rozhodnému dni v zákonné evidenci zaknihovaných cenných papírů, kteří mohou vykonávat hlasovací právo a dále členové představenstva a dozorčí rady. Valnou hromadu svolává a oznámení uveřejňuje představenstvo ve lhůtě nejméně 30 dní před jejím konáním. Valnou hromadu může svolat i dozorčí rada, jestliže to vyžadují zájmy společnosti. Není-li valná hromada usnášeníschopná do jedné hodiny od doby, na kterou byla svolána oznámením, svolá představenstvo novým oznámením náhradní valnou hromadu. Mimořádnou valnou hromadu je představenstvo povinno svolat, např. požádá-li o její svolání akcionář nebo akcionáři, kteří mají akcie, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota přesahuje 3 % základního kapitálu a navrhnou konkrétní záležitosti k projednání na této valné hromadě (viz články 13 až 17 stanov).

- § *Stanovy ani zakladatelská smlouva neobsahují žádná ustanovení, která by mohla způsobit zdržení, odložení změny kontroly nad Emitentem nebo by jí mohla zabránit.*
- § *Stanovy ani zakladatelská smlouva neupravují limit vlastnictví, při jehož přesažení musí být zveřejněno jméno akcionáře.*
- § *Stanovy ani zakladatelská smlouva neobsahují popis podmínek pro změny kapitálu přísněji, než požaduje zákon. Stanovy se drží v tomto ohledu přesně ustanovení zákona.*

22. Významné smlouvy

Banka nemá uzavřeny takové smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku kteréhokoli člena skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky k držitelům cenných papírů na základě emitovaných cenných papírů.

Stejně tak jí není známo, že by kterýkoli člen skupiny uzavřel jiné smlouvy, které by obsahovaly jakékoli ustanovení, podle kterého má kterýkoli člen skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou k datu Prospektu pro skupinu podstatné.

23. Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu

Do Prospektu není zařazeno prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec. Informace taktéž nepocházejí od třetí strany, není-li výslovně uvedeno jinak.

24. Zveřejněné dokumenty

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

Všechny výše uvedené dokumenty budou k nahlédnutí po celou dobu platnosti tohoto Prospektu.

25. Údaje o majetkových účastech

V lednu 2006 banka nabyla 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 majetkové účasti.

F. POPIS CENNÉHO PAPIŘU

1. Odpovědné osoby

Viz část G. Prospektu..

2. Rizikové faktory

Viz část C. Rizikové faktory tohoto Prospektu.

3. Hlavní údaje

Prohlášení o provozním kapitálu

Emitent prohlašuje, že podle jeho názoru je provozní kapitál dostatečný pro současné požadavky Emitenta.

Kapitalizace a zadluženost

Emitent prohlašuje, že jeho zadluženost k 30.9.2006 tvořená převážně emitovanými hypotečními zástavními listy, přijatými úvěry od bank a primárními vklady je adekvátní oboru podnikání Emitenta (hypoteční bankovníctví). K tomuto datu dosáhl podíl cizích zdrojů na bilanční sumě 89,0 %, z čehož emitované hypoteční zástavní listy představovaly 97,1 %, závazky k bankám 1,2 %, primární vklady 0,8 % a podřízený dluh 0,4 %. Struktura bilance je uvedena na jiném místě Prospektu.

Seznam úvěrů a půjček k 30.9.2006

Věřitel	Nesplacená částka v tis. Kč	Typ zadluženosti					
		zaručená	nezaručená	zajištěná	nezajištěná	nepřímá	podmíněná
ČSOB Pojišťovna, a.s.	200 000		200 000		200 000		200 000
ČSOB *	100 000		100 000		100 000		
ČSOB	100 000		100 000		100 000		
ČSOB	400 000		400 000		400 000		
ČSOB	55 000		55 000		55 000		
Celkem	855 000		855 000		855 000		200 000

* *Československá obchodní banka, a. s.*

Zájem fyzických osob a právnických osob zúčastněných na emisi/nabídce

Každý akcionář Emitenta má v souladu s příslušnými ustanoveními Obchodního zákoníku přednostní právo na úpis Akcií.

Důvody nabídky a použití výnosů

Důvodem zvýšení základního kapitálu a vydání Akcií je posílení kapitálové přiměřenosti banky a rozvoj obchodní činnosti banky.

Celý čistý výnos Tranše bude použit pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta, především k poskytování hypotečních úvěrů.

4. Údaje o nabízených/k obchodování přijímaných Akcií

Druh:	Kmenová akcie
Forma cenného papíru:	Na majitele
Podoba cenného papíru:	Zaknihovaná; evidenci o cenném papíru vede Středisko cenných papírů se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05
ISIN:	CZ0008030509 (bude požádáno o přidělení stejného ISIN jako v případě již vydaných kmenových akcií Emitenta)
Právní předpis, podle kterého budou cenné papíry vydány:	České právo - Obchodní zákoník
Měna emise cenných papírů:	Kč
Celkový minimální objem jmenovité hodnoty Akcií:	781.250.000 Kč
Celkový maximální objem jmenovité hodnoty Akcií:	2.634.738.500 Kč
Počet Akcií:	Minimálně 1.562.500 ks, maximálně 5.269.477 ks
Jmenovitá hodnota jedné Akcie:	500 Kč
Emisní kurz:	1.600 Kč
Emisní ážio:	1.100 Kč

Práva spojená s cennými papíry

Akcionář je zejména oprávněn účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat vysvětlení a vznášet návrhy a protináměry. Na valné hromadě připadá na každou akcii jeden (1) hlas.

Akcionář má právo na podíl na zisku, který valná hromada schválí k rozdělení, ve formě dividendy. Podíl na zisku se určuje poměrem jmenovité hodnoty akcie k výši základního kapitálu společnosti. Nárok na dividendu vzniká akcionářům na základě rozhodnutí valné hromady Emitenta o výplatě dividendy. Dividenda je splatná ve lhůtě tří (3) měsíců ode dne přijetí usnesení valné hromady o její výplatě. Dividendy, které nebylo možné vyplatit budou uloženy na zvláštním bankovním účtu, přičemž oprávněné osoby budou mít nárok po předložení příslušných dokladů na jejich vyplacení. Nárok na výplatu dividendy se promlčuje v obecné promlčecí době dle ustanovení Obchodního zákoníku (4 roky).

Banka od svého vzniku nevyplácela dividendy a výplatu dividendy ani v dohledné době nepředpokládá. Vyjma této dividendové politiky společnosti neexistují žádná omezení

spojená s výplatou dividend ani neexistují žádné zvláštní postupy pro držitele akcií – nerezidenty. Hypoteční banka nevydala žádné cenné papíry, které opravňují k uplatnění práva na výměnu za jiné cenné papíry nebo na přednostní úpis jiných cenných papírů.

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

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

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

Rozhodnutí o navýšení základního kapitálu a vydání Akcií

O navýšení základního kapitálu peněžitými vklady a vydání Akcií rozhodla valná hromada Emitenta dne 30.10.2006.

Očekávané datum vydání

Akcie mohou být vydány po zápisu zvýšení základního kapitálu do obchodního rejstříku. Emitent očekává, že Akcie budou vydány do 31.1.2007.

Omezení převoditelnosti akcií Emitenta

Akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení. Nabytí či změna kvalifikované účasti v bance v rozsahu uvedeném v zákoně č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, podléhá souhlasu ČNB.

Squeeze-out

Valná hromada společnosti, řádně svolaná na žádost majoritního akcionáře dne 9.9.2005, rozhodla v souladu s ustanovením § 183i a násl. Obchodního zákoníku o výkupu účastnických cenných papírů majoritním akcionářem (tzv. Squeeze Out). Toto usnesení valné hromady dosud nebylo zapsáno do obchodního rejstříku. Městský soud v Praze řízení o zápisu do obchodního rejstříku přerušil a podal Ústavnímu soudu návrh na přezkoumání ústavnosti výše uvedených ustanovení obchodního zákoníku. Z tohoto důvodu nebyl výkup účastnických cenných papírů majoritním akcionářem zatím realizován.

Veřejné nabídky převzetí učiněné vůči Emitentovi v posledním finančním roce a v běžném roce

Není relevantní.

Daň z příjmů z akcií v České republice

Budoucím nabyvatelům Akcií se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích úpisu, prodeje a držení Akcií a přijímání plateb dividend z Akcií podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držení a prodeje Akcií mohou být zdaněny.

Následující stručné shrnutí zdaňování Akcií v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen "**zákon o daních z příjmů**") a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

Dividendy

Příjmy z dividend podléhají u českých daňových rezidentů srážkové dani ve výši 15 % vybírané u zdroje.

Příjmy z prodeje

Na příjmy realizované českými daňovými rezidenty, právnickými osobami, se obecně vztahuje daň z příjmu právnických osob ve výši 24 % (pro rok 2006). Na příjmy realizované českými daňovými rezidenty, fyzickými osobami, se obecně vztahuje daň z příjmu fyzických osob ve výši 12-32 % (pro rok 2006). Příjmy fyzických osob z prodeje akcií mohou být za určitých podmínek osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem akcií uplyne doba alespoň 6 měsíců.

5. Podmínky nabídky

Řádná valná hromada společnosti rozhodla dne 30.10.2006 o zvýšení základního kapitálu společnosti o částku ve výši 781.250.000 Kč z částky ve výši 2.634.738.500 Kč na částku ve výši 3.415.988.500 Kč upsáním nových akcií peněžitými vklady s tím, že se připoustí upisování akcií nad částku navrhovaného zvýšení základního kapitálu až do výše 2.634.738.500 Kč. Maximální výše základního kapitálu po zvýšení tedy může být 5.269.477.000 Kč.

Zvýšení základního kapitálu bude provedeno úpisem 1.562.500 kusů kmenových akcií na majitele, vydaných v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 Kč. V případě úpisu nad částku navrhovaného zvýšení základního kapitálu může být upsáno maximálně 5.269.477 kusů kmenových akcií na majitele, vydaných v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 Kč.

Akcionáři mohou využít přednostního práva na upsání akcií v souladu s § 204a Obchodního zákoníku s tím, že toto přednostní právo mohou vykonat v sídle společnosti v pracovních dnech od 10.00 hodin do 15.00 hodin. Lhůta pro vykonání přednostního práva se stanoví na dobu dvou (2) týdnů. Prvním dnem pro vykonání přednostního práva je třicátý (30.) den ode dne, kdy představenstvo oznámí informaci o přednostním právu způsobem určeným zákonem a stanovami pro svolání valné hromady. Případně-li poslední den lhůty na den pracovního volna nebo klidu, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Představenstvo je povinno informaci o přednostním právu uveřejnit a oznámit nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne, kdy bude záměr zvýšení základního kapitálu zapsán do obchodního rejstříku.

Vzhledem k tomu, že je připuštěno upisování akcií nad částku navrženého zvýšení základního kapitálu, a to až do výše 2.634.738.500 Kč, na jednu dosavadní akcii o jmenovité hodnotě 500 Kč připadá jedna nová akcie o jmenovité hodnotě 500 Kč. Akcie lze upisovat pouze celé.

S využitím přednostního práva budou upisovány kmenové akcie znějící na majitele v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě 500 Kč. Emisní kurz akcií upisovaných s využitím přednostního práva činí 1.600 Kč.

Přednostní právo je převoditelné za podmínek stanovených v Obchodním zákoníku.

Rozhodným dnem pro uplatnění přednostního práva je den, kdy může být přednostní právo vykonáno poprvé.

Akcie, které nebudou upsány s využitím přednostního práva, budou nabídnuty určitým zájemcům. Určitými zájemci jsou osoby, které jsou akcionáři společnosti Hypoteční banka, a. s., k rozhodnému dni. Rozhodný den pro úpis akcií v druhém kole je shodný s rozhodným dnem pro úpis akcií v prvním kole, tedy pro úpis akcií s využitím přednostního práva. Určení zájemci (tedy akcionáři společnosti k rozhodnému dni) mohou v obou kolech dohromady upsat nové akcie v poměru 1:1, tedy na jednu akcii v jejich vlastnictví o jmenovité hodnotě 500 Kč mohou upsat jednu novou akcii o jmenovité hodnotě 500 Kč. V každém případě tedy platí, že každý z upisovatelů (akcionářů k rozhodnému dni) může v rámci obou kol dohromady upsat nejvýše tolik nových akcií, kolik akcií vlastnil před započítáním úpisu, tj. k rozhodnému dni. Krácení nabídek na úpis není s ohledem na charakter nabídky a okruh upisovatelů relevantní.

Akcie, které nebudou upsány s využitím přednostního práva, mohou určití zájemci (tedy akcionáři společnosti k rozhodnému dni) upsat formou uzavření smlouvy o upsání ve smyslu § 204 odst. 5 Obchodního zákoníku v sídle společnosti v pracovních dnech od 10.00 hodin do 15.00 hodin. Lhůta pro vykonání úpisu pro předem určené zájemce, tedy bez využití přednostního práva, se stanoví na dobu dvou (2) týdnů. Prvním dnem pro vykonání úpisu bez využití přednostního práva je čtyřicátý šestý (46.) den ode dne, kdy představenstvo oznámí informaci o přednostním právu způsobem určeným zákonem a stanovami pro svolání valné hromady. Případně-li poslední den lhůty na den pracovního volna nebo klidu, je posledním dnem lhůty den nejbližší následující pracovní. Informace o počátku běhu lhůty bude předem určeným zájemcům oznámena způsobem určeným zákonem a stanovami pro svolání valné hromady zároveň s oznámením informace o přednostním právu.

Emisní kurz akcií upisovaných bez využití přednostního práva činí 1.600 Kč.

Druhé kolo proběhne jen v případě, že v rámci prvního kola budou upsány akcie v hodnotě méně než 781.250.000 Kč. K datu vyhotovení tohoto Prospektu Emitent nepředpokládá, že se druhé kolo úpisu uskuteční.

Nabídku Akcií nelze odvolat či pozastavit, nestanoví-li příslušné právní předpisy jinak. Po zahájení obchodování je odvolání nabídky vyloučeno. Přijetí nabídky na úpis (uplatnění přednostního práva na úpis) je v zásadě závazné a je zcela na uvážení Emitenta, zda přijme případnou žádost investora o stažení upisované částky.

Orgánem, který rozhodne o konečné částce zvýšení základního kapitálu společnosti, se určuje představenstvo společnosti. Konečná částka zvýšení základního kapitálu bude oznámena následně formou tiskové zprávy a publikací na internetových stránkách společnosti. Upisování nad konečnou částku zvýšení základního kapitálu určenou představenstvem není možné.

Celý emisní kurz upsáných Akcií jsou upisovatelé povinni splatit na účet č. 2717662/2100 vedený u Hypoteční banky, a. s., nejpozději den následující po posledním dni lhůty pro úpis v prvním (s využitím přednostního práva), resp. druhém (předem určení zájemci) kole. Účet výše uvedený je zřízen jako zvláštní za účelem splacení emisního kurzu upsáných akcií.

Dle údajů dostupných Emitentovi se na úpisu bude podílet majoritní akcionář Emitenta, společnost ČSOB. Dle údajů dostupných Emitentovi se na úpisu nebudou jakožto akcionáři podílet žádní členové představenstva ani dozorčí rady Emitenta.

K datu emise vydá společnost Akcie jejich připsáním na majetkové účty upisovatelů ve Středisku cenných papírů, resp. v centrálním depozitáři, který by Středisko cenných papírů nahradil.

Bude-li zamítnut návrh na zápis zvýšení základního kapitálu do obchodního rejstříku, je upsání Akcií neúčinné. V takovém případě bude Emitent postupovat podle příslušných ustanovení Obchodního zákoníku, tj. zanikají práva a povinnosti upisovatelů z upsání Akcií a společnost je povinna vrátit bez zbytečného odkladu upisovatelům částku zaplacenou při upsání Akcií spolu s úrokem ve výši úroku obvykle poskytované bankami podle smlouvy o běžném účtu ke dni, kdy vznikla povinnost vrátit zaplacenou částku.

6. **Přijetí k obchodování a způsob obchodování**

Přijetí na regulovaný trh

Tranše bude obchodována na mimoburzovním trhu organizovaném společností RM-SYSTÉM, a. s. Vydané Akcie se stanou kótovanými cennými papíry.

Veškeré dosud vydané akcie Emitenta jsou přijaty k obchodování na mimoburzovním trhu organizovaném společností RM-SYSTÉM, a. s., ISIN CZ0008030509.

Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Akcií k obchodování na jiném regulovaném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí.

Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (*market maker*).

Stabilizace

Není relevantní.

7. **Prodávající držitelé cenných papírů**

Není relevantní.

8. **Náklady spojené s Tranší/nabídkou**

Maximální celková výše výnosů je rovna součinu maximálního počtu Akcií a emisního kurzu, tj. 8.431.163.200 Kč.

Emitent odhaduje, že celkové náklady na realizaci vydání Akcií (zejména náklady na odborné poradce, správní poplatky ČNB a poplatky za přijetí Akcií k obchodování na regulovaném trhu) budou ve výši cca 770.000 Kč.

9. Zředění

V případě, že by majoritní akcionář upsal všechny na něj při úpisu připadající Akcie a žádný další akcionář by Akcie neupsal, klesl by podíl minoritních akcionářů v souhrnu ze současných 0,16 % na 0,08 %.

10. Doplnující údaje

Poradci

Poradci, jejich funkce a adresy jsou uvedeni na zadní straně Prospektu.

.

G. ODPOVĚDNÉ OSOBY

Tento Prospekt připravila a vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědná Hypoteční banka, a. s.

Osoba odpovědná za Prospekt prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jejího nejlepšího vědomí údaje uvedené v Prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Ing. Jan Sadil
předseda představenstva a generální
ředitel

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

H. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1. Emitent, tedy Hypoteční banka, a. s., je akciová společnost založená podle právního řádu České republiky, zapsaná do obchodního rejstříku dne 10.1.1991. Emitent je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B., vložka 3511. Sídlo Emitenta je 140 00 Praha 4, Budějovická 409/1. Identifikační číslo Emitenta je 13 58 43 24.
2. Tento Prospekt vztahující se k Akciím byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. [●] ze dne [●]2006, které nabylo právní moci dne [●]2006.
3. Účetní závěrky Emitenta za roky 2005, 2004 a 2003 jako auditor ověřila společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s. r. o., se sídlem Praha 2, Kateřinská 40/466, PSČ 120 00, IČO 40765521, jmenovitě Ing. Petr Kříž, č. osvědčení 1140, bytem Diezenhoferovy sady 5, Praha 5, 150 00 (za rok 2003) a Ing. Eva Loulová, č. osvědčení 1981, bytem Jirákova 451, Bílovice nad Svitavou 664 01 (za roky 2004 a 2005).
4. Emitent není k datu vyhotovení Prospektu účastníkem žádných soudních, správních ani rozhodčích řízení na a mimo území České republiky, které by mohly zásadně negativně ovlivnit jeho finanční situaci a které by zároveň byly významné v souvislosti s vydáním Akcií.
5. Tento Prospekt byl vyhotoven dne 30.10.2006.

I. PŘÍLOHA

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami představenstva společnosti Hypoteční banka, a.s. pro potřeby vydání prospektu k vydání akcií společnosti

1. Ovládaná osoba

Hypoteční banka, a.s. (dříve Českomoravská hypoteční banka, a.s.)

Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ 14000

IČ: 13584324

Zapsaná v obchodní rejstříku Krajského soudu v Praze, oddíl B., vložka 3511
(dále jen Společnost)

2. Rozhodné období

Tato zpráva popisuje vztahy mezi propojenými osobami za období od 1. ledna 2006 do 31. prosince října 2006.

(dále jen Rozhodné období)

3. Struktura skupiny

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

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

Československá obchodní banka, a. s., IČ: 00001350

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., IČ: 49241397

ČSOB Penzijní fond Stabilita, a. s., člen skupiny ČSOB, IČ: 61859265

ČSOB Penzijní fond Progres, a. s., člen skupiny ČSOB, IČ: 60917776

ČSOB Leasing pojišťovací makléř, s.r.o., IČ: 27151221

ČSOB Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB, IČ: 63999463

ČSOB Investment Banking Services, a.s., člen skupiny ČSOB, IČ: 27081907

ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB, IČ: 25677888

Bankovní informační technologie, s.r.o., IČ: 63987686

O.B.HELLER a.s., IČ: 45794278

Auxilium, a.s, IČ: 25636855

ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB, IČ: 45534306

4. Vztahy mezi propojenými osobami

4.1. Základní bankovní obchody

A. Účty

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

B. Platební karty

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

C. Elektronické bankovníctví

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

D. Úvěrové produkty

Hypoteční banka v rozhodném období uzavřela s ČSOB smlouvy o kontokorentním úvěru, resp. byly tyto služby poskytnuty v rozhodném období na základě smluv vzniklých v minulých účetních obdobích. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv Hypoteční bance nevznikla žádná újma.

E. Investiční produkty

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

F. Hypoteční zástavní listy

Hypoteční banka uzavřela v rozhodném období s propojenými osobami mandátní smlouvy o obstarání emise HZL vydaných na domácím trhu v rámci dluhopisového programu, smlouvu o upsání a koupi hypotečních zástavních listů, smlouvy o správě emise a obstarávání plateb, mandátní smlouvu o obstarání 2. dluhopisového programu, resp. byly tyto služby poskytnuty v rozhodném období na základě smluv vzniklých i v minulých účetních obdobích. Ze strany propojených osob bylo provedeno vydání emisí, nákupy HZL a zajištění výplaty výnosů z HZL. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv Hypoteční bance nevznikla žádná újma.

4.2. Ostatní vztahy

A. Smlouvy o nájmu a pronájmu

Hypoteční banka uzavřela v rozhodném období s propojenými osobami smlouvy o nájmu a smlouvy o pronájmu, resp. byly tyto služby poskytnuty v rozhodném období na základě smluv vzniklých i v minulých účetních obdobích. Protiplnění, které poskytly propojené osoby, spočívala v nájmu. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv Hypoteční bance nevznikla žádná újma.

B. Pojistné smlouvy

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

C. Benefity

Hypoteční banka má uzavřenou se společnostmi skupiny ČSOB mnohostrannou smlouvu o spolupráci - poskytování Benefitů. Z titulu plnění této smlouvy Hypoteční bance nevznikla žádná újma.

D. Ostatní smlouvy

I. Československá obchodní banka, a. s., IČ: 00001350, Praha 1 – Nové Město, Na Příkopě 854/14, PSČ 11520

Protiplnění na základě smluv uzavřených v Rozhodným období:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o spolupráci (smlouva o úschově listinných cenných papírů)	úschova	nevznikla

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o spolupráci v oblasti Compliance	spolupráce	nevznikla
Smlouva o spolupráci vč. dodatku (prodej produktů)	prodej produktů	nevznikla
Smlouva o spolupráci (poradenská činnost a vyhledávání příležitostí v oblasti HÚ)	spolupráce	nevznikla
Smlouva o spolupráci při poskytování informací o společnosti v Call Centru ČSOB vč. dodatků	poskytování informací o nabídce	nevznikla
Smlouva o zachování důvěrnosti informací	zachování mlčenlivosti	nevznikla
Smlouva o zachování důvěrnosti	zachování mlčenlivosti	nevznikla
Smlouva o spolupráci v oblasti auditu (interního)	audit	nevznikla
2x Smlouva o nájmu nebytových prostor vč. dodatků – Jihlava, Hradec Králové	nájemné	nevznikla
Smlouva o nájmu výkladce – bankomat Jihlava	nájemné	nevznikla
Smlouva o nájmu parkovací plochy vč. dodatků – Jihlava	nájemné	nevznikla
Smlouva o uložení věci vč. dodatku	uložení věci	nevznikla
Rámcová smlouva (o podmínkách poskytování pomoci při vymáhání problémových pohledávek)	spolupráce	nevznikla

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

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

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

III. ČSOB Penzijní fond Stabilita, a. s., člen skupiny ČSOB, IČ: 61859265, Praha 1, Perlová 371/5, PSČ 11000

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o spolupráci	vzájemné poskytování výhod zaměstnancům	nevznikla

IV. ČSOB Penzijní fond Progres, a. s., člen skupiny ČSOB, IČ: 60917776, Praha 1, Perlová 371/5, PSČ 11000

Smlouvy uzavřené před Rozhodným obdobím:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o spolupráci	poskytování výhod zaměstnancům	nevznikla

V. ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB, IČ: 45534306, Pardubice, Zelené předměstí, Masarykovo náměstí čp. 1458, PSČ 53218

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o vzájemné spolupráci při sjednávání hypotečních úvěrů a sjednávání pojištění	smluvní provize	nevznikla
Smlouva o spolupráci vč. dodatku	získání zájemců o hypoteční úvěry	nevznikla
Smlouva o podřízeném vkladu	poskytnutí depozita	nevznikla
Smlouva o nájmu věcí movitých vč. dodatku – Kolín	nájemné	nevznikla
3x Nájemní smlouva vč. dodatku – Jihlava, Hradec Králové, Kolín	nájemné	nevznikla
3x Podnájemní smlouva vč. dodatku - Praha 4, Svitavy	nájemné	nevznikla
Nájemní smlouva vč. dodatku – Pardubice	pronájem garážového stání	nevznikla

5. Závěr

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

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

ADRESY

EMITENT

Hypoteční banka, a. s.
Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4
www.hypotecnibanka.cz

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

Procházka / Randl / Kubr
advokátní kancelář
Jáchymova 2, 110 00 Praha 1

AUDITOR EMITENTA

PricewaterhouseCoopers Audit, s. r. o.
Kateřinská 40/466, 120 00 Praha 2