

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 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČO: 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 1.500.000.000 (jedna miliarda pět set miliónů) Kč s možností navýšení celkové jmenovité hodnoty tranše až do 3.458.107.000 (tři miliardy čtyři sta padesát osm miliónů sto sedm tisíc) Kč (dále jen "**Tranše**" a jednotlivé akcie tvořící Tranši dále jen "**Akcie**") jsou vydávány v souvislosti s rozhodnutím valné hromady Emitenta konané dne 17.12.2007 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 3.458.107.000 (tři miliardy čtyři sta padesát osm miliónů sto sedm tisíc) Kč a je rozdělen do 6.916.214 (šest miliónů devět set šestnáct tisíc dvě stě čtrnáct) kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 (pět set) 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 21.1.2008.

Tento Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky ze dne 24.1.2008, č.j. 2008/1007/570, které nabylo právní moci dne 24.1.2008.

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 neznamená, 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.

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 plní další 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 auditori	12
3.	Vybrané finanční údaje	12
4.	Rizikové faktory.....	13
5.	Údaje o Emitentovi	13
6.	Přehled podnikání	15
7.	Organizační struktura.....	19
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	48
25.	Údaje o majetkových účastech	48
F.	POPIS CENNÉHO PAPÍRU.....	49
1.	Odpovědné osoby	49
2.	Rizikové faktory	49
3.	Hlavní údaje.....	49
4.	Údaje o nabízených/k obchodování přijímaných Akcích.....	50
5.	Podmínky nabídky	52
6.	Přijetí k obchodování a způsob obchodování	54
7.	Prodávající držitelé cenných papírů.....	54
8.	Náklady spojené s Tranší/nabídkou.....	54
9.	Zředění.....	55
10.	Doplňující údaje	55
G.	ODPOVĚDNÉ OSOBY	56
H.	VŠEOBECNÉ INFORMACE	57
I.	PŘÍLOHA	58

B. SHRNU TÍ

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

Jakékoli rozhodnutí investovat do Akcií by mělo být založeno na tom, že investor zvaží Prospekt jako celek, tj. Prospekt včetně jeho případných dodatků.

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:	1.500.000.000 Kč
Celkový maximální objem jmenovité hodnoty Akcií:	3.458.107.000 Kč
Počet Akcií:	Minimálně 3.000.000 ks, maximálně 6.916.214 ks
Jmenovitá hodnota jedné Akcie:	500 Kč
Emisní kurz:	1.700 Kč

Shrnutí popisu Emitenta

Auditor Emitenta Ernst & Young Audit & Advisory, s.r.o., člen koncernu, se sídlem Praha 2, Karlovo náměstí 10, PSČ 120 00, IČO: 267 04 153.

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 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3511. Identifikační číslo Emitenta je 13 58 43 24. Akcie Emitenta jsou kótované. Sídlo společnosti je Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57. Telefonní číslo je 224 116 515. Webové stránky Emitenta mají adresu

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 souhlasu 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 datu vyhotovení Prospektu 99,87 % akcií.

Historické finanční a provozní údaje

Přehled vybraných historických finančních a provozních údajů pro finanční rok končící 31.12.2006, 2005 a 2004 a údaje k 31.10.2006 a 31.10.2007.

	31.10.2007	31.10.2006	2006	2005	2004
Počet schválených hypotečních úvěrů	20 269	16 003	18 721	14 715	11 164
Objem schválených hypotečních úvěrů (v mil. Kč)	36 205	22 716	26 778	18 763	12 354
Objem pohledávek za klienty (v mil. Kč)	88 415	61 315	64 889	46 201	33 963
Nominální objem hypotečních zástavních listů (v mil. Kč)	68 070	51 785	53 785	41 300	26 500
Bilanční suma (v mil. Kč)	81 753	57 616	67 558	52 386	35 057
Základní kapitál (v mil. Kč)	3 458	2 635	3 458	2 635	2 635
Zisk/ztráta po zdanění (v mil. Kč)	695	532	668	488	355
Kapitálová přiměřenost (v %)	11,09	11,76	15,39	15,21	20,83
Počet poboček	13	13	13	13	13
Počet zaměstnanců	423	394	400	373	361

Ověření historických finančních údajů

Historické finanční údaje vycházejí z účetních závěrek za účetní období končící 31.12.2006, 2005 a 2004 ověřených auditorem.

Mezitímní a ostatní finanční údaje

Od data posledního auditovaného finančního výkazu Emitent neuveřejnil auditované mezitímní 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 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 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 tržní	Riziko tržní 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.
Operační 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, avšak obsahuje rizika, která Emitent považuje v souvislosti s vydáním Akcií za podstatná. 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 2007 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 2007 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 31.12.2006		k 31.12.2005	
	mil. Kč	%	mil. Kč	%
Standardní úvěry	63 228	97,19	44 680	96,43
Klasifikované úvěry	1 829	2,81	1 656	3,57
Z toho: Sledované úvěry	1 053	1,61	1 108	3,36
Nestandardní úvěry	371	0,57	254	0,58
Pochybné úvěry	179	0,28	98	0,29
Ztrátové úvěry	226	0,35	196	0,43
Úvěry celkem	65 057	100,00	46 335	100,00

I v průběhu roku 2006 nadále pokračovala klesající tendence 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. 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 omezení 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 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.

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).

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 (<http://www.hypotecnibanka.cz/informace-o-bance/zpravy-o-hospodareni-dokumenty/>) lze nalézt následující dokumenty (informace zahrnuté odkazem):

- výroční zpráva Emitenta za rok 2006, která obsahuje i zprávu nezávislých auditorů, účetní závěrku a zprávu o vztazích mezi propojenými osobami (str. 53 a následující)
- výroční zpráva Emitenta za rok 2005, která obsahuje i zprávu nezávislých auditorů, účetní závěrku a zprávu o vztazích mezi propojenými osobami (str. 50 a následující)
- výroční zpráva Emitenta za rok 2004, která obsahuje i zprávu nezávislých auditorů, účetní závěrku a zprávu o vztazích mezi propojenými osobami (str. 47 a následující).

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 2004, 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 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57. 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 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. Eva Loulová, č. osvědčení 1981, datum narození 25.5.1974,
bytem Jiráskova 451, Bílovice nad Svitavou, 664 01

Účetní závěrku Emitenta za rok 2006 byla auditována:

obchodní firma: Ernst & Young Audit & Advisory, s.r.o., člen koncernu
číslo osvědčení: KA ČR 401
sídlo auditora: Karlovo náměstí 10, Praha 2, 120 00
IČO: 26704153
auditor: Ing. Michaela Kubýová, č. osvědčení 1810, bytem Římská 29, Praha
2, 120 00

3. Vybrané finanční údaje

Uváděné vybrané údaje shrnují finanční a provozní situaci Emitenta za roky 2006, 2005 a 2004. Jako mezitímní období jsou uváděna data k 31.10.2007 a komparativně k 31.10.2006.

Vybrané finanční a provozní ukazatele

Charakteristika:	31.10.2007	31.10.2006	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
Počet schválených hypotečních úvěrů	20 269	16 003	18 721	14 715	11 164
Objem schválených hypotečních úvěrů (v mil. Kč)	36 205	22 716	26 778	18 763	12 354
Objem pohledávek za klienty (v mil. Kč)	88 415	61 315	64 889	46 201	33 963
Nominální objem hypotečních zástavních listů (v mil. Kč)	68 070	51 785	53 785	41 300	26 500
Bilanční suma (v mil. Kč)	81 753	57 616	67 558	52 386	35 057
Základní kapitál (v mil. Kč)	3 458	2 635	3 458	2 635	2 635
Zisk/ztráta po zdanění (v mil. Kč)	695	532	668	488	355
Kapitálová přiměřenost (v %)	11,09	11,76	15,39	15,21	20,83
Počet poboček	13	13	13	13	13
Počet zaměstnanců	423	394	400	373	361

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 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57
IČO:	13584324
DIČ:	CZ13584324
Datum vzniku:	10.1.1991
Právní forma:	akciová společnost
Internetová adresa:	www.hypotecnibanka.cz
E-mail:	info@hypotecnibanka.cz
Telefon:	224 116 515
Fax:	242 419 414

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
2006	Informační systémy banky	6 661	tuzemsko	vlastní zdroje

	PC, tiskárny a kopírky	10 266	tuzemsko	vlastní zdroje
	Elektronický oběh a správa dokumentů	5 882	tuzemsko	vlastní zdroje
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

V roce 2006 investovala Hypoteční banka do hmotného a nehmotného majetku celkem 36,1 mil. Kč. Největší položkou byly investice do informačních technologií 27,7 mil. Kč, ostatní investice tvořily 8,4 mil Kč.

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.

Údaje o hlavních prováděných a budoucích investicích

V roce 2007 banka plánuje nefinanční investice v objemu zhruba 70 mil. Kč. Největší položkou budou opět investice v oblasti informačních technologií (vývoj informačních systémů, nákupy hardware a software a elektronické zpracování dokumentů), které budou představovat cca 48 mil. Kč. Zbývajících asi 22 mil. Kč budou tvořit převážně investice do zhodnocení a úprav nemovitostí a rovněž obnovy vozového parku.

K 31.10.2007 banka proinvestovala 27,4 mil. Kč, z toho v oblasti informačních technologií 14,1 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 držných cenných papírů v letech 2004 - 2007 ukazuje tabulka:

Dluhové cenné papíry	31.12.2007 (v tis. Kč)	31.12.2006 (v tis. Kč)	31.12.2005 (v tis. Kč)	31.12.2004 (v tis. Kč)
Státní pokladniční poukázky	2 965 744	1 591 453	3 891 168	194 950
Státní dluhopisy	813 231	825 765	2 034 053	656 465
Celkem	3 778 975	2 417 218	5 925 221	851 415

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 významným emitentem na tuzemském trhu. Poskytování hypotečních úvěrů se věnuje na českém trhu dlouhodobě a má také širokou nabídku služeb. Jejím základem jsou klasické hypoteční úvěry na bydlení. Hypotéky je možné kombinovat i s jinými finančními produkty, a to kapitálovým životním pojištěním, stavebním spořením. Hypoteční banka nabízí od roku 2007 hypoteční úvěry pouze fyzickým osobám.

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 účelově založená společnost s ručením omezeným, 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 splacení 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 2004-2007 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
- od listopadu 2006: Předhypoteční úvěr
- od března 2007: Hypotéka on-line – umožňuje klientovi zjistit možnost splátek přes internet a namodelovat si vlastní hypotéku

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 2000 externích hypotečních poradců. Paralelně působí pobočková síť ČSOB a pobočková síť Citibank. V roce 2006 byla distribuční síť dále rozšířena o obchodní místa Poštovní spořitelny a České pošty. Hypoteční banka je aktivní pouze v České republice a na jiných trzích nesoutěží.

Členění úvěrů Hypoteční banky podle druhu úvěru

	k 31.10.2007		k 31.12.2006	
	objem úvěrů	z celku	objem úvěrů	z celku
	mil. Kč	%	mil. Kč	%
Hypoteční	87 523	98,79	64 993	99,90
Stavební	0	0,00	0	0,00
Doplňkové	1	0,00	2	0,00
Ostatní	1 074	1,21	62	0,10
Celkem	88 598	100,00	65 057	100,00

	k 31.12.2005		k 31.12.2004	
	objem úvěrů	z celku	objem úvěrů	z celku
	mil. Kč	%	mil. Kč	%
Hypoteční	46 323	99,97	34 226	99,94
Stavební	0	0,00	0	0,00
Doplňkové	4	0,01	7	0,02
Ostatní	9	0,02	15	0,04
Celkem	46 335	100,00	34 248	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 31.10.2007 představují zaměstnanecké úvěry, které mají zvýhodněnou úrokovou sazbu a jejichž objem činil 9 milionů Kč a dále ostatní úvěry ve výši 1 065 mil. Kč.

V následujících tabulkách je uveden přehled schválených úvěrů podle tržních segmentů v letech 2004 – 2007.

	k 31.10.2007		k 31.12.2006	
	mil.Kč	%	mil.Kč	%
Fyzické osoby - nepodnikatelé	82 405	93,01	60 132	92,43
Fyzické osoby - podnikatelé	132	0,15	195	0,30
Právníkové osoby	6 061	6,84	4 730	7,27
z toho: Obchodní společnosti	2 430	2,74	769	1,18
Bytová družstva+ spol.vlastn.jedn.	2 206	2,49	2 363	3,64
Jiná družstva	0	0,00	0	0,00
Municipality (obce, města)	1 424	1,61	1 596	2,45
Ostatní	1	0,00	2	0,00

Celkem	88 598		100,00		65 057		100,00	
	k 31.12.2005				k 31.12.2004			
	mil.Kč	%	mil.Kč	%	mil.Kč	%	mil.Kč	%
Fyzické osoby	41 463	89,495	27 416	80,05				
Právnícké osoby	4 872	10,51	6 832	19,95				
z toho: Obchodní společnosti	836	1,80	930	2,72				
Bytová družstva	2 322	5,01	2 210	6,45				
Jiná družstva	0	0,00	0	0,00				
Municipality (obce, města)	1 711	3,69	1 959	5,72				
Ostatní	3	0,01	1 734	5,06				
Celkem	46 335	100,00	34 248	100,00				

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 30.9.2007. 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. září 2007

	Fyzické osoby				Podnikatelské subjekty			
	Počet HÚ celkem	Smluvní jistina celkem	Podíl na počtu u FO	Podíl na objemu u FO	Počet HÚ celkem	Smluvní jistina celkem	Podíl na počtu u PO	Podíl na objemu u PO
Banka	ks	tis. Kč	%	%	ks	tis. Kč	%	%
ČS	102 461	142 728 817	32,11	32,88	5 146	94 777 032	56,27	55,90
ČSOB	1 223	1 385 755	0,38	0,32	136	852 697	1,49	0,50
eBanka	3 043	4 885 999	0,95	1,13	0	0	0,00	0,00
GE	20 254	26 207 117	6,35	6,04	0	0	0,00	0,00
HVB	5 205	12 326 609	1,63	2,84	1 134	53 958 986	12,40	31,83
Hypoteční banka	87 106	107 519 966	27,30	24,77	1 138	8 609 685	12,44	5,08
KB	72 336	96 105 208	22,67	22,14	1 294	7 582 473	14,15	4,47
RFB	18 817	29 380 855	5,90	6,77	82	1 690 183	0,90	1,00
Wüstenrot	4 169	4 768 242	1,31	1,10	0	0	0,00	0,00
ŽIBA	4 479	8 745 303	1,40	2,01	216	2 064 169	2,36	1,22
Celkem	319 093	434 053 871	100,00	100,00	9 146	169 535 225	100,00	100,00

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

	Municipality				Celkem			
	Počet HÚ celkem	Smluvní jistina celkem	Podíl na počtu u municipalit	Podíl na objemu u municipalit	Počet HÚ celkem	Smluvní jistina celkem	Podíl na počtu celkem	Podíl na objemu celkem
Banka	ks	tis. Kč	%	%	ks	tis. Kč	%	%
ČS	321	3 594 870	38,49	43,32	107 928	241 100 720	32,80	39,40
ČSOB	11	241 967	1,32	2,92	1 370	2 480 419	0,42	0,41
eBanka	0	0	0,00	0,00	3 043	4 885 999	0,92	0,80
GE	0	0	0,00	0,00	20 254	26 207 117	6,15	4,28
HVB	1	7 000	0,12	0,08	6 340	66 292 595	1,93	10,83
Hypoteční banka	360	3 010 550	43,17	36,28	88 604	119 140 201	26,93	19,47
KB	122	1 342 860	14,63	16,18	73 752	105 030 540	22,41	17,17
RFB	19	101 016	2,28	1,22	18 918	31 172 054	5,75	5,09
Wüstenrot	0	0	0,00	0,00	4 169	4 768 242	1,27	0,78
ŽIBA	0	0	0,00	0,00	4 695	10 809 472	1,43	1,77
Celkem	834	8 298 263	100,00	100,00	329 073	611 887 359	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 99,87 % akcií Emitenta, tj. Hypoteční banky. KBC Bank NV vlastní přímo 100 % 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 ČSOB je součástí Skupiny KBC, která vznikla počátkem roku 2005 jako výsledek fúze mezi KBC Bank a Insurance Holding Company (která byla vytvořena v Belgii v roce 1998 po fúzi společností ABB Insurance Group, Almanij-Kredietbank Group a CERA Bank Group) a její mateřskou společností Almanij. Skupina KBC má tři hlavní přímo podřízené dceřiné společnosti, kterými jsou: KBC Bank, KBC Insurance a Kredietbank Luxembourgise.

Skupina KBC je dobře kapitalizovaná, multikanálová bankopojišťovací skupina s tradičně silnou tržní pozicí v Belgii. Na konci roku 2006 její tržní kapitalizace dosáhla téměř 34 miliard euro. Skupina KBC se zaměřuje především na klientelu v oblasti retailové klientely, malých a středních podniků a privátního bankovníctví, ale je aktivní i v korporátním bankovníctví a v obchodování na trzích.

Během uplynulých devíti let KBC úspěšně rozšířila svůj geografický dosah do regionu Střední Evropy. Nyní je přítomna v České republice, Slovensku, Polsku a Maďarsku a nedávno expandovala i do Rumunska, Bulharska, Srbska, Lotyšska a Ruska. Skrze svůj menšinový podíl v NLB má také nepřímou účast ve Slovinsku a dalších státech Balkánského poloostrova.

Klíčová data za Skupinu KBC (k 30. červnu 2007)

Celková aktiva (mld. EUR)	344,2
Tržní kapitalizace (mld. EUR)	36
Čistý zisk (mld. EUR)	1,93
Kapitálová přiměřenost KBC Bank (%)	11,7
Ukazatel solventnosti KBC Insurance (%)	346
Počet zaměstnanců (přepočtený stav)	51 000

Dlouhodobý rating (k 30. červnu 2007)

	Fitch	Moody's	S & P
KBC Bank	AA-	Aa2	AA-
KBC Insurance	AA	-	AA-
KBC Group NV	AA-	Aa3	A+

Hlavní účasti a společnosti Skupiny KBC ve Střední a Východní Evropě (k 30. červnu 2007)

Země	Hlavní majetkové účasti	Účast v procentech (přímá a nepřímá)
Česká republika	ČSOB Banka (banka)	100
	ČSOB Pojišť'ovna (pojišť'ovací společnost)	100
	Patria Finance (obchodník s cennými papíry)	100
Maďarsko	K&H Bank (banka)	100
	K&H Insurance (pojišť'ovací společnost)	100
Polsko	Kredyt Bank (banka)	80
	Warta (pojišť'ovací společnost)	100
Slovensko	ČSOB (banka)	viz Česká republika
	CSOB Poist'ovňa (pojišť'ovací společnost)	100
Slovinsko	NLB (banka)	34
	NLB Life (pojišť'ovací společnost)	50

Srbsko	A Banka AD Beograd (banka)	100
Rusko	Absolut Bank (banka)	95
Bulharsko	EIBANK (banka)	75
	DZI Insurance (pojišťovací společnost)	70

Země	Akvizice v roce 2007	Účast v procentech (přímá a nepřímá)
Srbsko	A Banka AD Beograd (banka) <i>Akvizice dokončena 11. června 2007</i> <i>Počet poboček: 40</i>	100
	Hipobroker (retailový broker) <i>Dohody dosaženo 17. dubna 2007</i> <i>Tržní podíl podle celkového obrátu: 0,68 %</i> <i>Tržní podíl (podle počtu transakcí): 1,78%</i> <i>Počet poboček: 3</i>	100
	Senzal (obchodník s cennými papíry) <i>Dohody dosaženo 17. dubna 2007</i> <i>Tržní podíl podle celkového obrátu: 4,35 % (5. místo)</i> <i>Tržní podíl podle počtu transakcí: 5,43 % (1. místo)</i>	100
	Bastion (obchodník s cennými papíry) <i>Dohody dosaženo 17. dubna 2007</i>	60
Rumunsko	Romstal Leasing <i>Akvizice dokončena 29. března 2007</i> <i>Tržní podíl: 4,2 % (8. místo)</i> <i>Počet poboček: 20</i> <i>Počet zaměstnanců: 25</i>	99
	INK Insurance Broker (zprostředkovatel pojištění) <i>Akvizice dokončena 29. března 2007</i> <i>Pozice na trhu: 7. místo</i> <i>Počet zaměstnanců: 25</i>	100
	Swiss Capital (obchodník s cennými papíry) <i>Akvizice dokončena 26. dubna 2007</i> <i>Tržní podíl: 3,4 % (7.místo)</i> <i>Počet poboček: 5</i> <i>Počet zaměstnanců: 37</i>	100
Maďarsko	Equitas Broker (on-line broker v oblasti retailu) <i>Akvizice dokončena 5. května 2007</i> <i>Tržní podíl podle objemu obchodů: 3 % (9.místo)</i> <i>Tržní podíl podle počtu transakcí: 16,4 % (1.místo)</i> <i>Počet zaměstnanců: 18</i>	100
Bulharsko	DZI Insurance (pojišťovací společnost) <i>Očekávané dokončení akvizice: 3. čtvrtletí 2007</i> <i>Tržní podíl životní / neživotní pojištění: 26 % / 18 %</i> <i>Počet poboček: 200</i> <i>Počet prodejních agentů: 9 000</i> <i>Počet zaměstnanců: 975</i>	70
	DZI Invest (obchodník s cennými papíry) <i>Očekávané dokončení akvizice: 3. čtvrtletí 2007</i>	---
	EIBANK (banka) <i>Akvizice dokončena 27. září 2007</i> <i>Tržní podíl celková aktiva/depozita: 3,1 %/3,7 %</i> <i>Počet kontaktních míst: 237</i> <i>Počet zaměstnanců: 1 472</i>	75
Rusko	Absolut Bank (banka) <i>Očekávané dokončení akvizice: 3. čtvrtletí 2007</i> <i>Počet zaměstnanců: 1416</i>	95

	<i>Počet poboček: 39</i>	
Lotyšsko	BIC (specialista na korporátní finance) <i>Očekávané dokončení akvizice: 3. čtvrtletí 2007</i>	51

Skupina ČSOB

Okolo mateřské banky ČSOB byla vytvořena finanční skupina, již je Hypoteční banka součástí. Skupina ČSOB je vedoucím hráčem v sektoru finančních služeb působícím jak na českém, tak na slovenském trhu. Kombinujíc 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), zaujímá Skupina ČSOB silné tržní pozice ve všech příslušných segmentech.

Hlavním cílem Skupiny ČSOB je budovat pevné, dlouhodobé partnerství s každým klientem. Skupina ČSOB dobře naslouchá klientovým potřebám a nabízí mu nikoliv produkty, ale nejvhodnější řešení. Tímto způsobem přináší klientům celoživotní poradenství pro osobní a rodinné finance, pro financování malých a středních firem a také pro korporátní financování.

ČSOB nyní připravuje oddělení svých aktivit na Slovensku. Na Slovensku vznikne k 1.1.2008 samostatná právní entita (banka) se sídlem v Bratislavě, na kterou budou převedeny majetkové podíly v dceřiných společnostech Skupiny ČSOB na Slovensku.

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 datu vyhotovení Prospektu)
Stavební spoření a hypotéky	
Českomoravská stavební spořitelna	55 %
ČSOB stavebná sporiteľňa (SR)	100 %
Hypoteční banka	99,87 %
Pojištění	
ČSOB Pojišťovna	
ČSOB Poist'ovna (SR)	25 %
	18,91 %
Obhospodařování aktiv	
ČSOB Asset Management	20,59 %
ČSOB Asset Management, správcovska spol. (SR)	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 %
Zemský penzijní fond, a. s.	100 %
Leasing	
ČSOB Leasing	100 %
ČSOB Leasing (SR)	90,01%
Factoring	
ČSOB Factoring (ČR)	100 %
ČSOB Factoring (SR)	vlastněno nepřímo (100% dceřiná společnost ČSOB Factoring, ČR)

Společnosti ovládané ČSOB k 30.9.2007

Obchodní jméno právnické osoby	Sídlo	Nominální hodnota držených akcií nebo podílu	Přímý nebo nepřímý podíl ČSOB celkem	
			na základním kapitálu	na hlasovacích právech
(název podle výpisu z OR)	(adresa podle výpisu z OR)	tis. Kč	%	%
Auxilium, a.s.	Praha 5, Radlická 333/150	1 000 000	100,00	100,00
Bankovní informační technologie, s.r.o.	Praha 5, Radlická 333/150	20 000	100,00	100,00
BESEDA a.s. Praha v likvidaci	Praha 1, Školská 3	1 000	100,00	100,00
Business Center, s.r.o.	Bratislava, Nám. SNP 29	244 506	100,00	100,00
Centrum Radlická a.s.	Praha 5, Radlická 333/150	500 000	100,00	100,00
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	Praha 10, Vinohradská 3218/169	825 000	55,00	55,00
ČSOB Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB	Praha 5, Radlická 333/150	7 000	20,59	52,94
ČSOB Asset Management, správ.spol., a.s.	Bratislava, Kolárska 6	48 901	100,00	100,00
ČSOB d.s.s., a.s.	Bratislava, Kolárska 6	293 407	100,00	100,00
ČSOB distribution, a.s.	Bratislava, Kolárska 6	32 601	100,00	100,00
ČSOB Factoring a.s.	Bratislava, Gagarinova 7/B	24 451	100,00	100,00

ČSOB Factoring, a.s.	Praha 10, Benešovská 2538/40	70 800	100,00	100,00
ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB	Praha 5, Radlická 333/150	158 000	90,81	100,00
ČSOB Investment Banking Services, a.s., člen skupiny ČSOB	Praha 5, Radlická 333/150	2 000 000	100,00	100,00
ČSOB Leasing poist'ovací makléř, s.r.o.	Bratislava, Panónska cesta 11	163	100,00	100,00
ČSOB Leasing pojišť'ovací makléř, s.r.o.	Praha 4, Na Pankráci 60/310	2 000	100,00	100,00
ČSOB Leasing, a.s. (ČR)	Praha 4, Na Pankráci 310/60	3 000 000	100,00	100,00
ČSOB Leasing, a.s. (SR)	Bratislava, Panónska cesta 11	1 222 530	100,00	100,00
ČSOB Penzijní fond Progres, a. s., člen skupiny ČSOB	Praha 5, Radlická 333/150	120 000	100,00	100,00
ČSOB Penzijní fond Stabilita, a. s., člen skupiny ČSOB	Praha 5, Radlická 333/150	97 167	100,00	100,00
ČSOB Property fund, uzavřený investiční fond, a.s., člen skupiny ČSOB	Praha 5, Radlická 333/151	50 000	100,00	100,00
ČSOB stavebná sporitel'na, a.s.	Bratislava, Radlinského 10	586 814	100,00	100,00
Eurincasso, s.r.o.	Praha 10, Benešovská 2538/40	1 000	100,00	100,00
FAP invest S.A.	2 rue de l'Avenir, L-1147 Luxemburg, Lucembursko	856	94,91	100,00
Hyporeal Praha, a.s.	Praha 8, Thámova 20, 186 00	26 950	100,00	100,00
Hypoteční banka a.s.	Praha 5, Radlická 333/150	3 453 754	99,87	99,87
IPB Leasing, a.s.	Praha 4, Na Pankráci 310/60	356 000	100,00	100,00
MOTOKOV a.s.	Praha 8, Thámova 181/20	42 839	69,09	69,09
Motokov France SA in liquidation	28 rue des Cygnes, 67800 Hoenheim, Francie	20 704	94,91	100,00
MOTOKOV International a.s.	Praha 8, Thámova 181/20	408 097	94,91	94,91
Motokov Ireland Ltd.	28 Cherry Orchard Industrial Estate, Dublin 10, Irsko	29 675	94,91	100,00
Semex Metall und Maschinen GmbH	Dr. Georg Schäfer Strasse 17, 93437 Furth im Wald, SRN	80 411	94,91	100,00
Tee Square Limited, Ltd.	British Virgin Islands, Tortola, Road Town, Third Floor, The Geneva Place, P.O.Box 986	7 985	100,00	100,00
VIPAP VIDEM Krško d.d.	Tovarniška 18, 8270 Krško, Slovinská republika	1 789 788	82,99	82,99
Zemský penzijní fond, a. s.	Most, Václava Řezáče 315	50 325	100,00	100,00

8. Nemovitosti, stroje a zařízení

Přehled nemovitostí, které Hypoteční banka vlastnila k 31.12.2007 je uveden v následující tabulce:

Oblast	Stavby		Pozemky	
	pořizovací cena (v tis. Kč)	zůstatková cena (v tis.Kč)	výměra (v m2)	v tis. Kč
Hradec Králové	60 801	45 528	707	5 797
Rychnov nad Kněžnou	21 005	15 487	769	135
Kolín	22 067	16 832	1 481	522
Jihlava	17 292	13 064	580	305
Celkem	121 165	90 911	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 banky k datu vyhotovení Prospektu:	pronájem	vlastní užití
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	236,7m ²	650,86m ²

K 31.12.2007 a v letech 2004, 2005 a 2006 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 31.12.2007 (v tis. Kč)	2006 (v tis. Kč)	2005 (v tis. Kč)	2004 (v tis. Kč)
uhrazené nájemné vč. služeb	44 592,00	41 894,00	40 663,21	39 419,53

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 31.10.2007.

nájemní místo	výměra m ²	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	20	neurčito	3 měs.
Opava	42,4	neurčito	3 měs.
Mladá Boleslav	51,3	neurčito	4 měs.
Liberec	172	30.6.2012	---
Kroměříž	35,9	neurčito	3 měs.
Jičín	75,1	31.12.2010	6 měsíců předem oznámit prodloužení
Brno	296,4	neurčito	6 měs.
Hodonín	27	neurčito	3 měs.
České Budějovice	215	neurčito	3 měs.
Karlovy Vary	188	neurčito	12 měs.
Olomouc	181,4	neurčito	6 měs.
Pardubice	229,8	neurčito	3 měs.
Plzeň	174,7	neurčito	6 měs.
Zlín	461	neurčito	6 měs.
Chomutov	70	neurčito	3 měs.
Praha - Vodičkova	34	30.6.2011	---
Ostrava - Nádražní	509	neurčito	6 měs.
Ústředí NHQ	1834,1	neurčito	3 měs.
Praha – Na Poříčí	830	31.1.2017	---
Třebíč	38,8	neurčito	3 měs.
Ostrava - Přívozká	43	neurčito	6 měs.

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.

v mil. Kč	31.12.2004	31.12.2005	31.10.2006	31.12.2006	31.10.2007
-----------	------------	------------	------------	------------	------------

zisk před zdaněním	674 (555)	677	707	889	916
meziroční změna	-	22%	-	31%	30%
zisk po zdanění	487 (398)	489	532	668	695
meziroční změna	-	23%	-	37%	31%

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 30 % (viz tabulka výše). 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 31.10.2007 činil 96,1 % 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.

v mil. Kč	31.12.2004	31.12.2005	31.10.2006	31.12.2006	31.10.2007
objem nových úvěrů od 1.1.	12 354	18 763	22 736	26 778	34 405
meziroční změna	-	52%	-	43%	51%
bilanční objem úvěrů *)	34 078 (33 964)	46 209	61 315	64 889	88 620
meziroční změna	-	36%	-	40%	45%

*) 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:

v mil. Kč	31.12.2004	31.12.2005	31.10.2006	31.12.2006	31.10.2007
úrokové výnosy – úrokové náklady	835 (848)	1 048	1051	1 277	1249

meziroční změna	-	24%	-	22%	19%
výnosy z poplatků a provizí – náklady na poplatky a provize	195 (148)	182	184	215	209
meziroční změna	-	23%	-	18%	14%
ostatní provozní výnosy – ostatní provozní náklady	17 (17)	22	11	23	7
meziroční změna	-	29%	-	5%	-36%
čisté provozní výnosy	1 047 (1 013)	1 252	1246	1 515	1 465
meziroční změna	-	24%	-	21%	18%
správní náklady	-418 (-419)	-519	-506	-571	-555
meziroční změna	-	24%	-	10%	10%
správní náklady (-) / čisté provozní výnosy	40,00% (41,40%)	41,50%	40,60%	37,70%	37,90%
zisk po zdanění	487 (398)	489	532	668	695
meziroční změna	-	23%	-	37%	31%
vlastní kapitál	5 979 (5 961)	6 455	6 986	9 760	10 450
zisk po zdanění / vlastní kapitál	8,10% (6,70%)	7,60%	7,60%	6,80%	6,65%

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. Dynamika růstu úrokových výnosů se postupně snižuje v souvislosti s rostoucím konkurenčním tlakem, který nedovolí promítnout plně do klientských úrokových sazeb růst úrokových sazeb tržních. Proto se z důvodu klesajících úrokových marží z jednoho obchodu pohybuje meziroční nárůst čistých úrokových výnosů na úrovni 20% s klesající tendencí při meziročním nárůstu bilančního objemu úvěrů přesahujícím 40%.

Neustále klesající meziroční nárůst rozdílu mezi výnosy a náklady z poplatků a provizí 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 završen změnou obchodní firmy k 1.1.2006 na Hypoteční banka, a.s., z předchozí Českomoravská hypoteční banka, a.s. V následujících letech zůstává tempo růstu správních nákladů (+10%) pod růstem čistých provozních výnosů emitenta (+21% 2006).

Podíl správních nákladů na čistých provozních výnosech podle EU IFRS pokračoval v jednotlivých letech v poklesu až na úroveň mírně pod 38%.

Základní kapitál emitenta byl v prosinci 2006 (se zápisem do obchodního rejstříku k 25.1.2007) navýšen úpisem akcií o jmenovité hodnotě 823 mil. Kč s emisním áziem 1 812 mil. Kč. V ostatních 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 vzrostl z 6,7% k 31.12.2004 na 7,6% k 31.12.2005 a v souvislosti s navýšením kapitálu poklesl k 31.12.2006 na 6,8%.

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 zažívala česká ekonomika v posledních letech, se zvyšovala 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. V roce 2007 však došlo k obratu ve vývoji úrokových sazeb, které v průběhu roku postupně rostly a růst bude pokračovat zřejmě i v následujících letech, a tím se dostupnost úvěrů postupně mírně snižuje.

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 poskytování 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.

V letech 2006 a zejména 2007 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 31. 10. 2007 ve výši 10 450 mil. Kč je tvořen základním kapitálem, emisním áziem, nerozděleným ziskem, rezervními fondy a kumulovanou ztrátou nevykázanou ve výsledovce. Skladba vlastního kapitálu je zřejmá z následující tabulky.

v mil. Kč	31.12.2004	31.12.2005	31.10.2006	31.12.2006	31.10.2007
Základní kapitál	2 635	2 635	2 635	3 458	3 458

Emisní ážio	2 169	2 169	2 169	3 981	3981
Rezervní fondy	46	70	94	94	128
Kumulované ztráty nevykázané ve výkazu zisku a ztráty	0	-3	-5	-1	-6
Nerozdělený zisk	<u>1 111</u>	<u>1 584</u>	<u>2 093</u>	<u>2 228</u>	<u>2889</u>
Vlastní kapitál celkem	<u>5 961</u>	<u>6 455</u>	<u>6 986</u>	<u>9 760</u>	<u>10 450</u>

Do vývoje vlastního kapitálu emitenta se ve sledovaném období promítlo navýšení základního kapitálu provedené v prosinci 2006 (se zápisem do obchodního rejstříku k 25. 1. 2007) úpisem akcií ve jmenovité hodnotě 823 mil. Kč a s emisním ážiem 1 812 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 2006, 2005 a 2004, 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 31.12.2006 a srovnatelné údaje za rok končící 31.12.2005 jsou uvedeny na straně 59 Výroční zprávy emitenta za rok 2006. 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 hypotečních zástavních listů (toky z finanční činnosti). V mezidobí mezi jednotlivými emisemi hypotečních zástavních listů 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 hypotečních zástavních listů Emitent část prostředků investuje do likvidních aktiv v podobě státních dluhopisů a státních pokladničních poukázek.

V roce 2006 činil podle EU IFRS objem čistého peněžního toku z provozní činnosti -19 358 mil. Kč, přičemž peněžní toky spojené s čerpáním / splácením úvěry představovaly -18 743 mil. Kč. Převažovalo tedy čerpání úvěrů, jejichž objemy jsou podrobněji uvedeny v bodě 9. této části prospektu. S financováním těchto úvěrů souvisí peněžní tok z finanční činnosti v objemu 15 751 mil. Kč tvořený rozdílem mezi objemem navýšení kapitálu a emitovaných a splacených hypotečních zástavních listů. Peněžní tok z investiční činnosti v objemu 1 831 mil. Kč je spjat s prodejem a inkasovanými příjmy ze státních dluhopisů a pokladničních poukázek určených k prodeji. Kromě uvedených faktorů se do peněžních toků Emitenta v rámci toků z provozní činnosti významněji promítl i dosažený zisk ve výši 889 mil. Kč a rovněž tok z vkladů a půjček na mezibankovním trhu ve výši -1 349 mil. Kč. Celkové snížení peněžních prostředků Emitenta tak za rok 2006 dosáhlo -1 776 mil. Kč a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období činily -67 mil. Kč.

Pro srovnání, v roce 2005 podle komparativních údajů EU IFRS činilo celkové zvýšení peněžních prostředků Emitenta 1 704 mil. Kč a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období činily 1 709 mil. Kč. Přitom v roce 2005 činil čistý peněžní tok z provozní činnosti -10 448 mil. Kč (meziroční index 2006/2005 185%), zejména vlivem toku z čerpání / splácení úvěrů ve výši -12 294 mil. Kč (meziroční index 2006/2005 152%). Čistý peněžní tok z investiční činnosti v roce 2005 činil -3 361 mil. Kč a oproti r. 2006 zde převažovaly výdaje na nákup státních dluhopisů související s potřebou zajištění náhradního krytí pro emitované hypotečních zástavních listů nad příjmy z jejich prodeje. Čistý peněžní tok z finanční činnosti

v roce 2005 činil 15 513 mil. Kč, když kladný tok prostředků z emitovaných hypotečních zástavních listů činil 21 513 mil. Kč (index 2006/2005 61%) a na rozdíl od r. 2006 zde chybí kladný tok ve výši 2 635 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 31.10.2007 podílely na cizích pasivech Emitenta z 91,0 %. Kromě toho je k 31.10.2007 malou měrou zajištěno cizí financování primárními vklady (0,6 %), podřízeným dluhem se splatností v roce 2008 (0,3 %) a úvěry přijatými od ostatních bank (7,7 %), které slouží jako doplněk k financování 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 podzákonými 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 nebo jiných zdrojů, 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 Emitenta a k poměru hodnoty hmotných aktiv (pozemky, budovy a zařízení) vůči vlastnímu kapitálu, který k 31.10.2007 dosahuje 1,7%, 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 činnostem, 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 31.12.2006 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 2007 jsou plánovány nově poskytnuté (schválené) hypoteční úvěry v objemu 32,3 mld. Kč, úrokové výnosy ve výši 3 553 mil. Kč a úrokové náklady ve výši 2 089 mil. Kč. Provozní náklady jsou plánovány na úrovni 677 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 datu vyhotovení Prospektu:

Ing. Jan SADIL, předseda představenstva a generální ředitel

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

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

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

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

Členství v orgánech jiných společností: žádné

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

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

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 datu vyhotovení Prospektu:

Philippe MOREELS, předseda dozorčí rady

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

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

Členství v orgánech jiných společností: předseda dozorčí rady: ČSOB stavebná spořitelňa, a.s.; ČSOB distribution, a.s.; ČSOB Leasing, a.s.; ČSOB d.s.s., a.s. (29. září 2006 podané odstoupení – ještě není v platnosti); ČSOB Asset Management, správ. spol., a.s. (12. října 2006 podané odstoupení – ještě není v platnosti), člen dozorčí rady: ČSOB Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB; ČSOB Poist'ovňa, a.s.; ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB, člen představenstva: Československá obchodní banka, a.s.

Mgr. Petr JAROŠ, Dr., člen dozorčí rady

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

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

Členství v orgánech jiných společností: AXILIUM – člen představenstva

Ladislav MACH, člen dozorčí rady

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

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

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

Ing. Václav MORAVEC, člen dozorčí rady

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

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

Členství v orgánech jiných společností žádné.

Dipl. ek. Martin BRABENEC, člen dozorčí rady

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

Vyšší obchodní podnikatelskou školu absolvoval v roce 1997. V bance pracuje od února téhož roku, nejdříve na pozicích ekonom a metodik. V současné době jako bankovní specialista v odboru 4 Řízení externích sítí se zaměřením především na provizní systémy.

Je ženatý a má 2 dcery.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

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

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

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

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

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 2006 vzdala.

Za poslední finanční rok (2006) byla členům orgánů banky vyplacena odměna včetně věcného plnění:

- a) členům představenstva ve výši 16 979 000 Kč
- b) členům dozorčí rady ve výši 448 500 Kč.

Za poslední finanční rok byla členům představenstva přiznána na výplaty penzijních a jiných dávek částka 1 990 000,- 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

Martin Brabenec	7.3.2007	7.3.2012
Václav Moravec	25.4.2007	25.4.2012
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 rozhoduje ve sboru v souladu se stanovami.

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 31.12.2007	2006	2005	2004
evidenční	418	388,1	365,1	354,7
přepočtený	415	386,2	363,4	354,0

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 datu vyhotovení Prospektu následující:

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

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

Hypoteční banka nenabyla ani nedrží žádné vlastní akcie.

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

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

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 248 pobočkách v ČR (bez obchodních míst Poštovní spořitelny), 114 pobočkách v SR a prostřednictvím různých kanálů přímého bankovníctví (stav k 30.9.2007).

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

Struktura akcionářů ČSOB k datu vyhotovení Prospektu

Jediným akcionářem ČSOB byla k datu vyhotovení Prospektu KBC Bank NV, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech ČSOB.

Rating ČSOB k 31.10.2007 (poslední změna v dubnu 2007)

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 1.1.2006 do 31.12.2006, 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

Peněžítá 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 2004 – 2006 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 částí účetní závěrky popisující transakce se spřízněnými stranami

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
 2006 Bod 2, písmeno (o) a dále body 5,9,15,17,18,20 a 21

Pro potřeby vydání prospektu akcií byla společností vypracována Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami, která popisuje vztahy mezi propojenými osobami za období od 1.1.2007 do 31.10.2007. 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 31.12.2007 je uveden v následujících tabulkách:

Nesplacené rozvahové závazky k 31.12.2007:

Typ transakce	Protistrana	Částka	Naběhlý úrok	Celkem
mezibankovní obchody	ČSOB	6 865 000 000,00	131 331 166,67	6 996 331 166,67
podřízený dluh	ČSOB Pojišťovna	200 000 000,00	19 000 000,00	219 000 000,00
HZL	ČSOB Pojišťovna	870 000 000,00	8 928 144,44	878 928 144,44
HZL	ČSOB	40 256 910 000,00	828 608 831,19	41 085 518 831,19
HZL	ČSOB IS	603 000 000,00	8 955 214,00	611 955 214,00
HZL	ČSOB IBS	5 200 000 000,00	37 196 777,75	5 237 196 777,75

HZL	ČMSS	4 989 700 000,00	97 205 513,59	5 086 905 513,59
HZL	Auxillium	4 000 000 000,00	12 581 111,10	4 012 581 111,10
loro	ČSOB	299 487 095,59	x	299 487 095,95
Nesplacené rozvahové závazky celkem:				64 427 903 854,33

Nesplacené rozvahové pohledávky k 31.12.2007:

Typ transakce	Protistrana	Částka	Naběhlý úrok	Celkem
nostra	ČSOB	4 870 135,64	x	4 870 135,64
faktury vydané	ČSOB	247 391,78	x	247 391,78
faktury přijaté přepl.	ČSOB Pojišťovna	38 132,00	x	38 132,00
Nesplacené rozvahové pohledávky celkem:				5 155 659,42

Emitent prohlašuje, že v období od 1.1.2007 do 31.12.2007 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 2006, 2005 a 2004 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 31.10.2007 a srovnatelné období k 31.10.2006. Údaje nebyly auditovány.

ROZVAHA

K 31.10.2007 a k 31.10.2006

<u>AKTIVA</u>	<u>31.10.2007</u>	<u>31.10.2006</u>
	mil. Kč	mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	11	9
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané k refinancování	3 367	3 044
Úvěry a pohledávky za bankami	205	2
Úvěry a pohledávky za klienty	88 415	61 315
Ostatní investiční cenné papíry	9	9
Nehmotná aktiva	20	22
Pozemky, budovy a zařízení	156	160
Ostatní aktiva	18	7
Odložená daň	0	27
Náklady a příjmy příštích období	<u>2</u>	<u>7</u>
AKTIVA CELKEM	<u>92 203</u>	<u>64 602</u>
<u>ZÁVAZKY</u>		
Závazky vůči bankám	6 328	2 353
Závazky vůči klientům	521	452
Závazky z dluhových cenných papírů	74 398	54 268
Ostatní závazky	249	265
Závazek ze splatné daně z příjmů	41	62
Podřízený dluh	<u>216</u>	<u>216</u>
Závazky celkem	<u>81 753</u>	<u>57 616</u>
<u>VLASTNÍ KAPITÁL</u>		
Základní kapitál	3 458	2 635
Emisní ážio	3 981	2 169
Rezervní fondy	128	94
Kumulované ztráty nevykázané ve výkazu zisku a ztráty	-6	-5
Nerozdělený zisk	<u>2 889</u>	<u>2 093</u>
Vlastní kapitál celkem	<u>10 450</u>	<u>6 986</u>
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM	<u>92 203</u>	<u>64 602</u>

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

K 31.10.2007 a k 31.10.2006

	<u>31.10.2007</u>	<u>31.10.2006</u>
	mil. Kč	mil. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	3 130	2 291
Náklady na úroky a podobné náklady	-1 881	-1 240
Výnosy z poplatků a provizí	221	187
Náklady na poplatky a provize	-12	-3
Ostatní provozní výnosy	20	13
Ostatní provozní náklady	-13	-2
Správní náklady	-555	-506
Zisk ze změny hodnoty finančních aktiv	<u>6</u>	<u>-33</u>
Zisk před zdaněním	916	707
Daň z příjmů	<u>-221</u>	<u>-175</u>
Čistý zisk za účetní období	<u>695</u>	<u>532</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 31.12.2006 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 31. prosinci 2007:

Číslo emise	ISIN	Objem emise v mil. Kč	Kupón	Datum emise	Datum splatnosti	Pozn.
HZL 1	CZ0002000011	1 000	11,00%	5.9.1996	5.9.2001	dl. progra
HZL 2	CZ0002000029	700	11,00%	20.12.1996	20.12.2001	

HZL 3	CZ0002000060	1 000	12,00%	19.6.1998	19.6.2003	vydáno v rámci 1. dl. programu
HZL 4	CZ0002000094	3 600	8,90%	8.2.1999	8.2.2004	
HZL 5	CZ0002000136	2 000	8,20%	24.6.1999	24.6.2004	
HZL 6	CZ0002000144	2 000	6,40%	19.5.2000	19.5.2005	
HZL 7	CZ0002000169	4 000	6,85%	7.12.2000	7.12.2005	
HZL 8	CZ0002000193	2 000	6,85%	16.5.2002	16.5.2007	
HZL 9	CZ0002000219	1 000	Pribor12M+2%	4.12.2002	4.12.2007	
HZL 10	CZ0002000227	1 500	3,00%	20.2.2003	20.2.2008	
HZL 11	CZ0002000243	2 500	2,71%	19.6.2003	19.6.2008	
HZL 12	CZ0002000284	1 500	3,60%	25.9.2003	25.9.2008	
HZL 13	CZ0002000300	2 000	4,40%	27.11.2003	27.11.2010	
HZL 14	CZ0002000318	2 500	4,30%	9.2.2004	9.2.2009	
HZL 15	CZ0002000334	2 000	Pribor12M- 0,33%	25.3.2004	25.3.2014	
HZL 16	CZ0002000367	2 000	4,95%	24.6.2004	24.6.2009	
HZL 17	CZ0002000375	1 000	Pribor12M+2%	24.6.2004	24.6.2009	
HZL 18	CZ0002000425	2 500	4,50%	11.11.2004	11.11.2007	
HZL 19	CZ0002000474	2 000	4,20%	24.1.2005	24.1.2010	
HZL 20	CZ0002000490	1 500	3,50%	31.3.2005	31.3.2008	
HZL 21	CZ0002000532	2 500	4,45%	19.5.2005	19.5.2010	
HZL 22	CZ0002000581	2 500	Swap 3Y	21.7.2005	21.7.2035	vydáno v rámci 2. dl. programu
HZL 23	CZ0002000607	2 000	Swap 3Y	15.9.2005	15.9.2035	
HZL 24	CZ0002000615	300	4,00%	15.9.2005	15.9.2020	
HZL 25	CZ0002000656	3 000	Pribor12M+1%	27.10.2005	27.10.2015	
HZL 26	CZ0002000714	1 000	Swap 3Y	24.11.2005	24.11.2035	
HZL 27	CZ0002000722	2 000	Swap 5Y	24.11.2005	24.11.2035	
HZL 28	CZ0002000730	3 000	Swap 3Y	7.12.2005	7.12.2035	
HZL 29	CZ0002000748	1 000	Swap 5Y	7.12.2005	7.12.2035	
HZL 30	CZ0002000789	2 000	4,15%	26.4.2006	26.4.2009	
HZL 31	CZ0002000797	2 500	4,60%	4.5.2006	4.5.2011	
HZL 32	CZ0002000821	1 500	Pribor 12 M+2%	10.7.2006	10.7.2016	
HZL 33	CZ0002000839	1 000	4,35%	10.7.2006	10.7.2009	
HZL 34	CZ0002000862	1 500	4,70%	30.8.2006	30.8.2011	
HZL 35	CZ0002000870	2 000	4,75%	27.9.2006	27.9.2011	
HZL 36	CZ0002000938	2 000	4,55%	29.11.2006	29.11.2011	
HZL 37	CZ0002000961	2 000	4,25%	21.2.2007	21.2.2010	
HZL 38	CZ0002000979	1 000	4,65%	22.3.2007	22.3.2012	
HZL 39	CZ0002000987	1 800	Swap 5Y+1,5%	26.4.2007	26.4.2017	
HZL 40	CZ0002001001	2 000	Swap 3Y+1%	16.5.2007	16.5.2037	
HZL 41	CZ0002001019	1 000	4,90%	24.5.2007	24.5.2012	
HZL 42	CZ0002001076	1 000	Swap 4Y+1,5%	13.6.2007	13.6.2035	
HZL 43	CZ0002001092	2 500	Swap 3Y+1,5%	21.6.2007	21.6.2037	
HZL 44	CZ0002001100	2 000	Swap 3Y+1,5%	24.7.2007	24.7.2037	
HZL 45	CZ0002001118	1 500	Swap 3Y+1,4%	9.8.2007	9.8.2037	
HZL 46	CZ0002001167	2 000	Swap 3Y+1,4%	23.8.2007	23.8.2037	
HZL 47	CZ0002001183	2 000	Swap 5Y+2%	13.9.2007	13.9.2037	
HZL 48	CZ0002001217	1 500	Swap 3Y+1,4%	27.9.2007	27.9.2037	
HZL 49	CZ0002001233	500	6,30%	11.10.2007	11.10.2027	
HZL 50	CZ0002001241	500	6,20%	11.10.2007	11.10.2022	
HZL 51	CZ0002001258	500	Swap 10Y+1,4%	11.10.2007	11.10.2037	
HZL 52	CZ0002001266	2 000	Swap 3Y+2%	25.10.2007	25.10.2037	

HZL 53	CZ0002001308	1 500	Swap 5Y + 2%	15.11.2007	15.11.2037
HZL 54	CZ0002001621	2 000	Swap 3Y + 1,4%	22.11.2007	22.11.2037
HZL 55	CZ0002001738	1 500	Swap 5Y + 1,6%	14.12.2007	14.12.2037
HZL 56	CZ0002001712	5 000	Swap 3Y + 2,0%	20.12.2007 *)	20.12.2037
HZL 57	CZ0002001720	5 000	Swap 5Y + 2,0%	20.12.2007 **)	20.12.2037
HZL 58	CZ0002001936	6 000	Swap 5Y + 1,4%	20.12.2007 ***)	20.10.2037
HZL 59	CZ0002001944	7 000	Swap 3Y + 1,4%	19.12.2007 ***)	19.2.2037
HZL 60	CZ0002001951	6 000	Swap 5Y + 1,4%	20.12.2007 ***)	20.7.2037
HZL 61	CZ0002001969	6 000	Swap 3Y + 1,4%	19.12.2007 *)	19.3.2037
HZL 62	CZ0002001977	6 000	Swap 3Y + 1,4%	19.12.2007 *)	19.4.2037

*) k 31.12.2007 byla vydána pouze část emise v objemu 500 mil. Kč

***) k 31.12.2007 byla vydána pouze část emise v objemu 1500 mil.Kč

***) k 31.12.2007 byla vydána pouze část emise v objemu 100 mil. Kč

K 31.12.2007 bylo prvních devět emisí, 18. emise a část 24. emise HZL v souladu s emisními podmínkami řádně splaceno a čtyři emise (15, 32, 35 a 36) byly v souladu s emisními podmínkami zrušeny předčasně.

Emise HZL 9-10,12-14, 16-21, 25 a 30, 31, 33, 34, 37, 41, 47, 52-53 a 56-57 jsou zaknihované, kotované cenné papíry a znějí na doručitele. Jsou obchodovány na oficiálním volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. , a kromě HZL 41, 47, 52, 53, 56 a 57 také v RM – Systému.

Emise HZL 11, 22-24, 26-29, 39-40, 43 – 46, 48–51, 54-55 a 58-62 jsou listinné, nekotované cenné papíry a znějí na doručitele.

Emise HZL 9-21 (včetně nekotovaných) byly vydány v rámci prvního dluhopisového programu Hypoteční banky, který 19. března 2002 schválila Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím č.j. 45/N/468/2002/1. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí třicet miliard korun. Doba trvání dluhopisového programu je deset let. Splatnost jakékoli emise vydané v rámci dluhopisového programu je nejdříve deset let.

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

Krytí závazků z HZL

Na základě zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů a na základě opatření České národní banky, vede Hypoteční banka evidenci krytí závazků z 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. Limitovány jsou např. objemy aktiv určených k náhradnímu krytí nebo objemy hypotečních úvěrů refinancovaných jinými zdroji než HZL.

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

K 31. prosinci 2007 činily závazky z emitovaných emisí HZL (jistina včetně naběhlého poměrného úrokového výnosu) 74 200 206 tis. Kč a objem řádného krytí k tomuto datu činil 77 479 834 tis. Kč.

Přehled krytí závazků z HZL k 31. prosinci 2007 je uveden v následujících tabulkách.

	k 31. prosinci 2007 tis. Kč
Krytí celkem	77 479 834
Řádné krytí (pohledávkami po ocenění)	77 479 834
Náhradní krytí - celkem	0
Hotovost - ke krytí	
Vklady u ČNB - ke krytí	
Vklady u jiné centrální banky - ke krytí	
Státní dluhopisy a cenné papíry vydané ČNB - ke krytí	0
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 31. prosinci 2007
Počet úvěrových smluv na HÚ k řádnému krytí HZL (ks)	73 541
Zástavní hodnota zastavených nemovitostí (tis. Kč)	158 288 960
Nesplac. pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – jistina (tis. Kč)	77 434 095
Nesplac. pohled.z HÚ ke krytí (aktuál.výše) – příslušenství (tis. Kč)	102 525
Nesplac. pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – jistina (tis. Kč)	77 368 619
Nesplac. pohled.z HÚ ke krytí (po ocenění) – příslušenství (tis. Kč)	111 215

21. Doplnující údaje

Základní kapitál

K 31.12.2007 činil základní kapitál Hypoteční banky 3.458.107.000 Kč a byl rozdělen do 6.916.214 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 Kč. Tyto akcie jsou zaknihované, kótované cenné papíry a znějí na majitele. Základní kapitál je plně splacen.

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

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 100 000 Kč, 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>
zvýšení základního kapitálu	25. ledna 2007	500	1 646 737	823 368 500	<u>3 458 107 000</u>
K 31.12.2007 je základní kapitál ve výši 3 458 107 000 Kč tvořen 6 916 214 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 člancích 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 člancích 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 akcemi není omezeno. Nabývání vlastních akcií společností 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 Obchodním věstníku a 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 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 www.hypotecnibanka.cz.

Tamtéž jsou k dispozici výroční a pololetní zprávy a čtvrtletní povinné informace. Veškeré další dokumenty a materiály uváděné v tomto Prospektu a týkající se Emitenta, včetně historických finančních údajů Emitenta a jeho dceřiných společností za každý ze dvou finančních roků předcházejících uveřejnění tohoto Prospektu, jsou rovněž k nahlédnutí v sídle Emitenta. Zde je též možné nahlédnout do zakladatelské listiny a stanov Emitenta.

Veškeré dokumenty uvedené v této sekci budou na uvedených místech k dispozici po 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 PAPÍRU

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 31.10.2007 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 88,7 %, z čehož emitované hypoteční zástavní listy představovaly 91,0 %, závazky k bankám 7,7 %, primární vklady 0,6 % a podřízený dluh 0,3 %. Struktura bilance je uvedena na jiném místě Prospektu.

Seznam úvěrů a půjček k 31.10.2007

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 *	200 000		200 000		200 000		
ČSOB	1 000 000		1 000 000		1 000 000		
ČSOB	500 000		500 000		500 000		
ČSOB	1 000 000		1 000 000		1 000 000		
ČSOB	1 000 000		1 000 000		1 000 000		
ČSOB	500 000		500 000		500 000		
ČSOB	500 000		500 000		500 000		
ČSOB	600 000		600 000		600 000		
ČSOB	100 000		100 000		100 000		
ČSOB	100 000		100 000		100 000		
ČSOB	500 000		500 000		500 000		

ČSOB	120 000		120 000		120 000		
Celkem	6 320 000		6 320 000		6 320 000		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 navrhovaného zvýšení základního kapitálu je zabezpečení plnění regulatorních limitů ČNB.

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

4. Údaje o nabízených/k obchodování přijímaných Akciích

<i>Druh:</i>	Kmenová akcie
<i>Forma cenného papíru:</i>	Na majitele
<i>Podoba cenného papíru:</i>	Zaknihovaná; evidenci o cenném papíru vede Středisko cenných papírů se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05
<i>ISIN:</i>	CZ0008030509 (bude požádáno o přidělení stejného ISIN jako v případě již vydaných kmenových akcií Emitenta)
<i>Právní předpis, podle kterého budou cenné papíry vydány:</i>	České právo – zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
<i>Měna emise cenných papírů:</i>	Kč
<i>Celkový minimální objem jmenovité hodnoty Akcií:</i>	1.500.000.000 Kč
<i>Celkový maximální objem jmenovité hodnoty Akcií:</i>	3.458.107.000 Kč
<i>Počet Akcií:</i>	Minimálně 3.000.000 ks, maximálně 6.916.214 ks
<i>Jmenovitá hodnota jedné Akcie:</i>	500 Kč
<i>Emisní kurz:</i>	1.700 Kč
<i>Emisní ážio:</i>	1.200 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 17.12.2007.

Očekávané datum vydání

Akcie mohou být vydány po zápisu zvýšení základního kapitálu do obchodního rejstříku. Emitent očekává, že Akcie budou vydány do 31.3.2008.

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 obecně srážkové dani ve výši 15 % vybírané u zdroje.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce dividend rezidentem, může zdanění příjmů z dividend v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně.

Příjmy z prodeje

Na příjmy realizované českými daňovými rezidenty, právníckými osobami, se obecně vztahuje daň z příjmu právníckých osob ve výši 21 % (pro rok 2008). Na příjmy realizované českými daňovými rezidenty, fyzickými osobami, se obecně vztahuje daň z příjmu fyzických osob ve výši 15 % (pro rok 2008). Příjmy fyzických osob, jejichž celkový podíl, přímý i nepřímý, na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti nepřevyšoval v době 24 měsíců před prodejem cenných papírů 5 %, z prodeje akcií mohou být za určitých podmínek osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem akcií uplyne doba alespoň 6 měsíců. Za určitých podmínek uvedených v zákoně mohou být osvobozeny od daně z příjmů i příjmy určitých právníckých osob z prodeje akcií, pokud mezi nabytím a prodejem uplyne zákonem stanovená doba.

1.1.2008 nabyl účinnosti zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů, který, mimo jiné, novelizoval zákon o daních z příjmů. Tento zákon změnil s účinností od 1.1.2008 některé sazby daně z příjmů fyzických a právníckých osob.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je vlastník akcií rezidentem, může zdanění zisků z prodeje akcií v České republice vyloučit.

5. Podmínky nabídky

Řádná valná hromada společnosti rozhodla dne 17.12.2007 o zvýšení základního kapitálu společnosti o částku ve výši 1.500.000.000 Kč z částky ve výši 3.458.107.000 Kč na částku ve výši 4.958.107.000 Kč upsáním nových akcií peněžitými vklady s tím, že se připouští upisování akcií nad částku navrhovaného zvýšení základního kapitálu až do výše 3.458.107.000 Kč. Maximální výše základního kapitálu po zvýšení tedy může být 6.916.214.000 Kč.

Zvýšení základního kapitálu bude provedeno úpisem 3.000.000 kusů kmenových akcií na majitele, vydaných v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 Kč. V případě úpisu nad částku navrhovaného zvýšení základního kapitálu může být upsáno maximálně

6.916.214 kusů kmenových akcií na majitele, vydaných v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 Kč.

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 3.458.107.000 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 1.700 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 nejbližší následující pracovní den. 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 1.700 Kč.

Druhé kolo proběhne jen v případě, že v rámci prvního kola budou upsány akcie v hodnotě méně než 1.500.000.000 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 upsaných Akcií jsou upisovatelé povinni splatit na účet č. 218081675/0300 vedený u Československé obchodní 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 upsaných 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. 11 757 563 800 Kč.

Emitent odhaduje, že celkové náklady na realizaci vydání Akcií (zejména náklady na odborné poraďce, správní poplatky ČNB a poplatky za přijetí Akcií k obchodování na regulovaném trhu) budou ve výši cca 1 500 000,- 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 0,13 % na 0,06 %.

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

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 Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57. Identifikační číslo Emitenta je 13 58 43 24.
2. Tento Prospekt vztahující se k Akciím byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2008/1007/570 ze dne 24.1.2008, které nabylo právní moci dne 24.1.2008.
3. Účetní závěrky Emitenta za roky 2005 a 2004 jako auditor ověřila společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Praha 2, Kateřinská 40/466, PSČ 120 00, IČO: 40765521, jmenovitě Ing. Eva Loulová, č. osvědčení 1981, bytem Jirákova 451, Bílovice nad Svitavou 664 01. Účetní závěrku za rok 2006 jako auditor ověřila společnost Ernst & Young Audit & Advisory, s.r.o., člen koncernu, se sídlem Praha 2, Karlovo náměstí 10, PSČ 120 00, IČO: 267 04 153, jmenovitě Ing. Michaela Kubýová, č. osvědčení 1810, bytem Římská 29, Praha 2, 120 00.
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 21.1.2008

I. PŘÍLOHA

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami představenstva společnosti Hypoteční banka, a.s.

pro potřeby vydání prospektu k vydání akcií společnosti

Ovládaná osoba

Hypoteční banka, a.s.

Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057

IČ: 13584324

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

(dále jen Společnost)

Rozhodné období

Tato zpráva popisuje vztahy mezi propojenými osobami období od 1. ledna 2007 do 31. října 2007.

(dále jen Rozhodné období)

Struktura skupiny

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

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

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

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

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

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

ČSOB Leasing, a.s.; IČ:63998980

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

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

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

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

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

ČSOB Factoring, a.s., IČ: 45794278

Auxilium, a.s., IČ: 25636855

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

Centrum Radlická a.s., IČ: 26760401

Vztahy mezi propojenými osobami

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, mezibankovních depozit, resp. byly tyto služby poskytnuty v účetním období na základě smluv vzniklých v minulých účetních obdobích. Za tyto služby byly uhrazeny poplatky a úroky dle sazebníku. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv Hypoteční bance nevznikla žádná újma.

B. Platební karty

Hypoteční banka uzavřela v 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 rozhodném 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 a s Centrem Radlická smlouvu o poskytnutí hypotečního 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, 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.

2. Ostatní vztahy

A. Smlouvy o nájmu a pronájmu

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

B. Pojistné smlouvy

Hypoteční banka uzavřela v 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. Smlouvy o spolupráci – zaměstnanecké benefity

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

D. Ostatní smlouvy

I. Československá obchodní banka, a. s., IČ: 00001350, Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057

Protiplnění na základě smluv uzavřených v Rozhodným období:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o mlčenlivosti a ochraně důvěrných informací	zachování mlčenlivosti	nevznikla
Smlouva o spolupráci – poskytování produktů	prodej produktů	nevznikla

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o spolupráci v oblasti Compliance	spolupráce	nevznikla
Smlouva o spolupráci při poskytování informací o společnosti v Call Centru ČSOB vč.	poskytování informací o nabídce	nevznikla

dotatků		
Smlouva o zachování důvěrnosti informací	zachování mlčenlivosti	nevznikla
Smlouva o zachování důvěrnosti	zachování mlčenlivosti	nevznikla
Smlouva o spolupráci v oblasti vnitřního auditu	audit	nevznikla
Smlouva o uložení věci vč. dodatku	uložení věci	nevznikla
Smlouva o spolupráci v oblasti řízení úvěrových rizik	spolupráce	nevznikla
Rámcové smlouvy (o podmínkách poskytování pomoci při vymáhání problémových pohledávek)	spolupráce	nevznikla

Jiné právní úkony:

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

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

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

Protiplnění na základě smluv uzavřených v Rozhodným období:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Pojistná smlouva o pojištění dlužníků z hypotečních úvěrů vč. dodatku	pojištění	nevznikla

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

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

Závěr

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

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

ADRESY

EMITENT

Hypoteční banka, a.s.
Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
www.hypotecnibanka.cz

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

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

AUDITOR EMITENTA

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