

**P O L O L E T N Í**

**ZPRÁVA**

**K 30.6.2007**

# Obsah

Obsah.....	2
Prohlášení emitenta .....	3
Základní údaje o emitentovi .....	4
Historie emitenta .....	5
Popis podnikání emitenta .....	6
Konkurenční prostředí .....	6
Obchodní strategie Hypoteční banky .....	7
Produkty a služby Hypoteční banky .....	7
Produkty a služby ve spolupráci s partnery .....	8
Vývoj podnikatelské činnosti .....	9
Hospodářské výsledky .....	9
Orgány společnosti.....	10
Představenstvo.....	10
Dozorčí rada .....	11
Informace o základním a vlastním kapitálu .....	13
Základní kapitál .....	13
Přehled o změnách vlastního kapitálu.....	13
Struktura akcionářů .....	13
Práva akcionářů.....	13
Účasti v jiných společnostech .....	14
Emitované cenné papíry.....	14
Emise akcií .....	14
Emise hypotečních zástavních listů.....	14
Přílohy .....	18
Rozvaha k 30. červnu 2007 a k 31. prosinci 2006 .....	19
Výkaz zisků a ztrát k 30. červnu 2007 a k 30. červnu 2006 .....	20

## Prohlášení emitenta

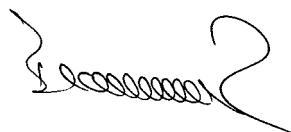
Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v této pololetní zprávě jsou pravdivé a emitent provedl všechna šetření, která na něm lze rozumně požadovat, k ověření pravdivosti těchto údajů, jakož i toho, že údaje nejsou v souvislosti s vydáním této zprávy v žádném podstatném ohledu zavádějící.

V Praze dne 16. srpna 2007

Hypoteční banka, a.s.



Ing. Jan Sadil  
předseda představenstva



Mgr. Tomáš Brouček  
člen představenstva

## Základní údaje o emitentovi

Obchodní firma:	Hypoteční banka, a.s.
Sídlo:	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57 (od 13.8.2007) Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ 140 00 (do 12.8.2007)
IČ:	13584324
DIČ:	CZ13584324
Datum vzniku:	10.1.1991
Právní forma:	akciová společnost
Webové stránky:	<a href="http://www.hypotecnibanka.cz">www.hypotecnibanka.cz</a>
E-mail:	<a href="mailto:info@hypotecnibanka.cz">info@hypotecnibanka.cz</a>
Telefon:	224 116 515
Fax:	242 419 222

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

Předmětem podnikání Hypoteční banky je dle článku 2 Stanov společnosti:

1. Provádění všech bankovních obchodů v souladu se zákonem o bankách a provádění dalších činností v rozsahu vymezeném obecně závaznými právními předpisy, jakož i povoleními a souhlasy České národní banky, pokud jsou pro výkon těchto činností potřebné.
2. Vydávání hypotečních zástavních listů podle zvláštního zákona.

Základní kapitál Hypoteční banky činí 3 458 107 000 Kč a je rozdělen do 6 916 214 ks kmenových akcií společnosti. Kč o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 Kč. Tyto akcie jsou zaknihované, kótované cenné papíry a znějí na doručitele. Základní kapitál je plně splacen.

Účetní závěrka 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 nám. 10, Praha 2, 120 00  
IČO: 26704153

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

Účetní závěrka emitenta za rok 2005 byla auditována:

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

auditor: Ing. Eva Loulová, č. osvědčení 1981, bytem Jiráskova 451, Bílovice nad Svitavou, 664 01 (členství v profesních organizacích: Komora auditorů České republiky a ACCA)

## Historie emitenta

Hypoteční banka svou činnost zahájila v lednu roku 1991. Od svého vzniku působila jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru ve východních Čechách pod obchodní firmou „AGROBANKA v Hradci Králové, akciová společnost“, která s účinností od 1. ledna 1993 změnila obchodní firmu na „Regiobanka, akciová společnost“. V červnu 1994 došlo ke změně majoritního akcionáře banky, kterým se stala Investiční a Poštovní banka, a.s., a Hypoteční banka se tak začlenila do její finanční skupiny.

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

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

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

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

### ČSOB

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

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

### Rating

Dlouhodobý rating ČSOB od agentury Moody's a Capital Intelligence je na nejvyšší možné úrovni dosažitelné v České republice, dlouhodobý rating od agentury Fitch je o jeden stupeň nižší. Krátkodobé ratingové hodnocení od Moody's je rovněž na nejvyšší dosažitelné úrovni v ČR.

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

Výroční zprávy a další informace o ČSOB jsou k dispozici na webových stránkách [www.csob.cz](http://www.csob.cz).

### Skupina ČSOB

Skupina ČSOB, kombinující 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. Na českém trhu je Skupina ČSOB jedničkou v oblastech financování bydlení, poskytování kapitálových zajištěných fondů, leasingu, v celkových aktivech pod správou, bankovních vkladech a factoringu.

### **Skupina KBC**

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

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

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

## **Popis podnikání emitenta**

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

### **Konkurenční prostředí**

Hypoteční úvěry se těší mnohem větší oblibě než před několika lety, kdy byly určeny pouze pro velmi bonitní klienty bank. Zájem o hypotéky se rok od roku zvyšuje a hypoteční trh vykazuje dynamický růst. Jedná se o vysoce konkurenční prostředí, v němž se jednotlivé bankovní domy snaží získat přízeň co největšího počtu klientů. To se odráží ve stále širší nabídce hypotečních produktů na trhu a to i přes růst úrokových sazeb v posledním období. Například prostřednictvím prodlužujících se dob splatnosti a z toho plynoucích nižším splátkám tak na úvěry dosáhnou lidé se stále nižším příjmem.

Na českém hypotečním trhu k 30.6.2007 působilo jednak deset subjektů, které měly do května 2004 oprávnění vydávat hypotečních zástavní listy, Česká spořitelna, Komerční banka, Hypoteční banka ve spolupráci s Československou obchodní bankou, HVB Bank Czech republic, GE Money Bank, eBanka, Raiffeisenbank, Živnostenská banka a Wüstenrot hypoteční banka. Dalšími poskytovateli hypotečních úvěrů jsou Volksbank CZ, Oberbank AG pobočka Česká republika a Waldviertler Sparkasse von 1842, Citi Bank, Poštovní spořitelna, Bawag Bank, ING Bank.

Hypoteční banka společně se sítí ČSOB za první pololetí roku 2007 schválila 21,3 mld hypotečních úvěrů. Ve srovnání se stejným obdobím roku 2006 představují tyto výsledky v celkových číslech nárůst o 70 % v objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů. Tržní podíl Hypoteční banky v objemu hypoték činil za první pololetí roku 2006 více než 25%.

Pro nadcházející období lze očekávat i nadále rostoucí zájem o hypoteční produkty jak ze strany uživatelů, tak ze strany poskytovatelů. Jedním z hlavních předpokladů růstu je obava z růstu úrokových sazeb na našem trhu, který bude kopírovat situaci v euro zóně.

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

## **Obchodní strategie Hypoteční banky**

V nejbližším dalším období je zcela zřejmá orientace na strategický segment trhu a tím jsou fyzické osoby. Financování právnických osob, municipalit a bytových družstev bylo ze strany Hypoteční banky postupně opouštěno a tyto aktivity byly převedeny do ČSOB.

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

Jak ukazují naše marketingová šetření a průzkumy produktové portfolio naší banky pokrývá snad opravdu všechny požadované kombinace, které klienti i ve zcela vyjimečných případech požadují. Ať už se jedná o financování všech nákladů na vyřízení hypotečního úvěru, nebo využití kombinace čerpání účelových a neúčelových finančních prostředků.

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

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

Současně se ale zaměřujeme na vývoj produktů i jiným směrem. Je to vývoj modifikovaných produktů pro jednotlivé distribuční sítě. V první řadě pro členy Skupiny ČSOB, kteří je nabízejí ve vlastní síti, avšak v knihách Hypoteční banky a to především ČSOB Hypotéka. V roce 2005 se podařilo zapojit skupinu CITI Bank do poskytování našich hypotečních úvěrů pouze s hlavičkou CITI Bank. Počátkem roku 2006 to pak bylo zavedení prodeje hypotečních úvěrů i pod hlavičkou Poštovní spořitelny.

Jako distribuční kanály využívá Hypoteční banka především síť vlastních poboček a hypotečních kanceláří. Distribučním kanálem s velkým významem se současně staly i pobočky ČSOB. Banka spolupracuje dále s řadou externích spolupracovníků a v neposlední řadě se úspěšně rozvíjí spolupráce s hypotečními brokery a společnostmi zaměřujícími se na finanční poradenství.

## **Produkty a služby Hypoteční banky**

### *Produkty pro občany*

- Hypoteční úvěr – dlouhodobý účelový úvěr na investici do nemovitosti
- Kombinované produkty – hypoteční úvěry kombinované s životním kapitálovým pojištěním nebo se stavebním spořením
- Americká hypotéka – neúčelový úvěr, který umožňuje financovat jakékoliv potřeby klienta
- Hypoteční úvěr pro cizince – účelový úvěr na investici do nemovitosti, kdy žadatelem úvěru je právnická osoba, jejímž jediným předmětem činnosti je správa a údržba nemovitostí, popř. pronájem nemovitosti
- Kreditní karta Hypoteční banky (ve spolupráci s ČSOB) – umožňuje stálý přístup k finanční hotovosti, a to až na dobu 45 dní bezúročně

### *Volitelné parametry hypotečního úvěru*

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

- Hypotéka do 100 % - účelový úvěr ve výši nad 85 % hodnoty zastavované nemovitosti (až do 100 %)
- Hypotéka na družstevní bydlení – účelový úvěr na koupi družstevního podílu, nebo individuální rekonstrukci. Předmětem zajištění musí být vždy jiná nemovitost než objekt úvěru
- Hypotéka bez doložení příjmu – žadatel nedokládá standardním způsobem příjmy pro splácení hypotéky
- Hypotéka bez poplatku – klient neplatí předem stanovené poplatky spojené s uzavřením a správnou úvěru, ty jsou zohledněny do úrokové sazby
- Progresivní splácení – splátky úvěru jsou na počátku doby splácení nižší než u anuitního splácení a postupem doby se zvyšují
- Degresivní splácení – splátky úvěru jsou na počátku doby splácení vyšší než u anuitního splácení a postupem doby se snižují
- Neúčelová část hypotečního úvěru – umožňuje s hypotékou na investici do nemovitosti získat zároveň i určitou část financí na cokoliv, a to za stejně nízkou úrokovou sazbu

### *Služby*

- Garance úrokové sazby – banka rezervuje na 30 dní úrokovou sazbu platnou v den předání žádosti o vystavení garance. Pokud by však v době její platnosti došlo ke snížení úrokových sazeb, poskytne hypotéku za nižší sazbu
- Potvrzení bonity – na základě poskytnutých údajů vystaví banka žadateli potvrzení, že s ním počítá jako s budoucím klientem
- Hypotéka pro mladé – kombinuje státem poskytovaný úvěr od Státního fondu rozvoje bydlení pro mladé a hypoteční úvěr
- Zprostředkování státní finanční podpory – k hypotéce na pořízení starší nemovitosti pro žadatele do 36 let (podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb.)
- Odhad nemovitosti – odhad ceny nemovitosti určené pro zajištění úvěru
- Zprostředkování pojištění – banka zprostředkuje pojištění budovy, stavby či bytu, kapitálového životního pojištění či rizikového životního pojištění od ČSOB Pojišťovny

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

#### **ČSOB**

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

#### *Citibank*

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



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

#### *Poštovní spořitelna*

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

## **Vývoj podnikatelské činnosti**

Poptávka po hypotečních úvěrech zaznamenala v prvním čtvrtletí 2007 výrazný nárůst oproti závěru roku 2006. Oproti stejnému období předchozího roku poptávka v prvním čtvrtletí 2007 vzrostla o 43% a rekordní růst pokračoval i ve druhém čtvrtletí 2007. Banka dosáhla rekordních měsíčních přírůstků poskytnutých hypotečních úvěrů. Oproti 1. pololetí roku 2006 narostl objem schválených obchodů o 64%.

	objem	počet
k 30.6.2006	12 948	9 367
k 30.6.2007	21 270	12 916
index	1,64	1,38

K pozitivnímu vývoji poptávky přispěla zejména zvyšující se nejistota spojená s blížícím se termínem změny sazeb DPH na stavební práce 1.1.2008, což společně s mírnou zimou zároveň akcelerovalo i nabídku nově stavěných nemovitostí. K této nejistotě se připojil ještě návrh daňové reformy vlády obsahující zvýšení snížené sazby DPH. Dalším důvodem zvýšení poptávky bylo končící období nízkých úrokových sazeb z hypotečních úvěrů projevující se jejich růstem ve 2. čtvrtletí, který odpovídal na výrazný růst tržních úrokových sazeb.

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

## **Hospodářské výsledky**

Hospodářský výsledek z běžné činnosti před zdaněním (HV) k 30.6.2007 podle IFRS činil 515,1 mil. Kč. Úroková marže i neúroková marže jsou mírně nad plánovanými hodnotami zejména v důsledku pozitivnějšího vývoje objemu přijatých provizí a poplatků spojeného s vyšším než plánovaným objemem poskytnutých hypotečních úvěrů.

Oproti prvnímu pololetí roku 2006, kdy HV činil 443,7 mil. Kč, je v letošním roce patrný pokračující nárůst úrokové i neúrokové marže v důsledku zvyšujícího se objemu úvěrového portfolia.

Ve druhém pololetí předpokládáme obdobný trend ve vývoji HV a tedy splnění plánovaného hospodářského výsledku z běžné činnosti před zdaněním ve výši 950,8 mil. Kč.

## Orgány společnosti

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

### Představenstvo

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

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

Členové představenstva k 30.6.2007:

#### **Ing. Jan SADIL, předseda představenstva a generální ředitel**

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

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

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

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

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

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

Členství v orgánech jiných společností: žádné

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

Datum narození 15.3.1968; bytem V Aleji 1124, Rudná.

Absolvent Karlovy univerzity (matematicko-fyzikální fakulta, obor Teoretická kybernetika, matematická informatika a teorie systémů). V roce 1992 nastoupil do Komerční banky, dále

působil v Deloitte & Touche a od roku 1999 v ČSOB, naposledy jako výkonný ředitel pro oblast e-bankingu, platebních karet a platebních operací.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

#### **Dozorčí rada**

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

Členové dozorčí rady k 30.6.2007:

#### **Philippe MOREELS, předseda dozorčí rady**

Pracovní adresa: Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4

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

Členství v orgánech jiných společností: předseda dozorčí rady: 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: Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4

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: Auxilium, a.s. – člen představenstva

#### **Ladislav MACH, člen dozorčí rady**

Pracovní adresa: Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4

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

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

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

Pracovní adresa: Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4

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.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

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

Pracovní adresa: Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4

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

Členství v orgánech jiných společností žádné.

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

Pracovní adresa: Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4

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

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

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

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

#### *Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů:*

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

## Informace o základním a vlastním kapitálu

### Základní kapitál

K 30.6.2007 činil základní kapitál Hypoteční banky zapsaný v obchodním rejstříku 3 458 107 000 Kč (k 30.6.2006 2 634 738 500 Kč) a byl plně splacen. Byl rozdělen do 6 916 214 kusů (k 30.6.2006 5 269 477 kusů) akcií o jmenovité hodnotě 500 Kč. Všechny akcie mají podobu zaknihovanou, znějí na doručitele a jsou registrovanými cennými papíry. Emisi akcií byl přidělen ISIN CZ0008030509.

### Přehled o změnách vlastního kapitálu

	k 30.6.2007 (v mil. Kč)	k 30.6.2006 (v mil. Kč)
Základní kapitál	3 458	2 635
Ážiový fond	3 981	2 169
Rezervní a ostatní fondy	128	94
Kumulované zisky/ztráty nevykázané ve výkazu zisků a ztrát	-8	-6
Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta z min. let	2 195	1 559
Zisk nebo ztráta za účet. období	391	281
Vlastní kapitál	10 145	6 732

## Struktura akcionářů

Struktura akcionářů byla k 30.6.2007 následující:

Jméno / Obchodní firma	Výše podílu v %
Československá obchodní banka, a. s.	99,87
ostatní akcionáři (právnícké osoby)	0,04
ostatní akcionáři (fyzické osoby)	0,09

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

### Práva akcionářů

Práva vyplývající z držení akcií:

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

b) Právo na podíl na zisku společnosti (dividendu), který valná hromada podle výsledku hospodaření určila k rozdělení. Tento podíl odpovídá poměru jmenovité hodnoty akcií akcionáře ke jmenovité hodnotě akcií všech akcionářů.

c) Právo na podíl na likvidačním zůstatku v poměru držených akcií k celkovému počtu akcií.

Výplata dividendy:

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

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

## Účasti v jiných společnostech

K 30.6.2007 a k 30.6.2006 banka vlastnila minoritní 9 % majetkový podíl v realitní společnosti Lexxus, a.s., s cílem rozšíření spektra svých služeb klientům o nabídku nemovitostí. Společnost Lexxus, a.s. je jedna z největších pražských realitních společností a není členem skupiny ČSOB. Mimo uvedeného banka neplánuje držet jiné cenné papíry a finanční investice.

## Emitované cenné papíry

### Emise akcií

K 30.6.2007 vydala Hypoteční banka celkem 6 916 214 kusů kmenových akcií (k 30.6.2006 5 269 477 kusů) o nominální hodnotě 500,- Kč. Celková nominální hodnota vydaných akcií činila k 30.6.2007 3 458 107 000 Kč (k 30.6.2006 2 634 738 500 Kč). Všechny akcie mají podobu zaknihovanou, znějí na doručitele a jsou registrovanými cennými papíry. Emisi akcií byl přidělen ISIN CZ0008030509.

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

### Emise hypotečních zástavních listů

Hypoteční zástavní listy (dále jen HZL) jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný úrokový výnos jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů. V následující tabulce je uveden přehled všech emisí hypotečních zástavních listů, které Hypoteční banka vydala k 30. červnu 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	bez dl. programu
HZL 2	CZ0002000029	700	11,00%	20.12.1996	20.12.2001	
HZL 3	CZ0002000060	1 000	12,00%	19.6.1998	19.6.2003	
HZL 4	CZ0002000094	3 600	8,90%	8.2.1999	8.2.2004	
HZL 5	CZ0002000136	2 000	8,20%	24.6.1999	24.6.2004	
HZL 6	CZ0002000144	2 000	6,40%	19.5.2000	19.5.2005	
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	vydáno v rámci 1. dl. programu	
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		

Do 30.6.2007 žádný z těchto dluhopisů nezankl z důvodu jeho odkoupení emitentem. Prvních osm emisí a část 24. emise HZL bylo v souladu s emisními podmínkami řádně splaceno.

Emise HZL 9-10,12-14, 16-21, 25 a 30-38 a 41 jsou zaknihované, kotované cenné papíry a znějí na doručitele. Jsou obchodovány na oficiálním volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. , a v RM – Systému.

Emise HZL 11,15, 22-24, 26-29, 39-40 a 43 jsou listinné, nekotované cenné papíry a znějí na doručitele.

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

Emise HZL 22-43 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. O konkrétních opatřeních, která vedou ke zvýšení objemu náhradního krytí (v rámci zákonného limitu) nebo snížení HZL v oběhu, rozhoduje výbor ALCO.

K 30. červnu 2007 činily závazky z emitovaných emisí HZL (jistina včetně naběhlého poměrného úrokového výnosu) 64 150 943 tis. Kč (k 30.6.2006 46 479 677 tis. Kč) a objem řádného krytí k tomuto datu činil 46 724 382 tis. Kč.

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

	k 30. červnu 2007 tis. Kč	k 30. červnu 2006 tis. Kč
Krytí celkem	64 881 074	48 289 717
Řádné krytí (pohledávkami po ocenění)	60 074 862	46 724 382
Náhradní krytí - celkem	4 806 212	1 565 335
Hotovost - ke krytí		
Vklady u ČNB - ke krytí		
Vklady u jiné centrální banky - ke krytí		
Státní dluhopisy a cenné papíry vydané ČNB - ke krytí	4 806 212	1 565 335
Stát.dluhopisy a CP vydané člen.státy EU/EHP - ke krytí		
Dluhopisy vydané fin. institut. založ. mezin. smlouvou-ke krytí		



Řádné krytí emisí HZL

	k 30. červnu 2007	k 30. červnu 2006
Počet úvěrových smluv na HÚ k řádnému krytí HZL (ks)	62 269	51 298
Zástavní hodnota zastavených nemovitostí (tis. Kč)	126 662 116	100 998 393
Nesplac. pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – jistina (tis. Kč)	60 060 575	46 704 496
Nesplac. pohled.z HÚ ke krytí (aktuál.výše) – příslušenství (tis. Kč)	76 075	79 094
Nesplac. pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – jistina (tis. Kč)	59 991 844	46 639 559
Nesplac. pohled.z HÚ ke krytí (po ocenění) – příslušenství (tis. Kč)	83 018	84 824

## **Přílohy**

1. Rozvaha s údaji k 30.6.2007 a k 31.12.2006
2. Výkaz zisků a ztrát s údaji k 30.6.2007 a k 30.6.2006

## Rozvaha k 30. červnu 2007 a k 31. prosinci 2006

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

<u>AKTIVA</u>	<u>30.června 2007</u>	<u>31. prosince 2006</u>
	mil. Kč	mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	15	10
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané k refinancování	4 809	2 417
Úvěry a pohledávky za bankami	17	2
Úvěry a pohledávky za klienty	78 848	64 889
Ostatní investiční cenné papíry	9	9
Nehmotná aktiva	20	24
Pozemky, budovy a zařízení	166	166
Ostatní aktiva	136	14
Odložená daň	9	24
Náklady a příjmy příštích období	<u>2</u>	<u>3</u>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>84 031</b>	<b>67 558</b>
<b>ZÁVAZKY</b>		
Závazky vůči bankám	5 785	703
Závazky vůči klientům	496	467
Závazky z dluhových cenných papírů	67 029	56 174
Ostatní závazky	361	180
Závazek ze splatné daně z příjmů	5	55
Podřízený dluh	<u>210</u>	<u>219</u>
Závazky celkem	73 886	57 798
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>		
Základní kapitál	3 458	3 458
Emisní ážio	3 981	3 981
Rezervní fondy	128	94
Kumulované ztráty nevykázané ve výkazu zisku a ztráty	-8	-1
Nerozdělený zisk	<u>2 586</u>	<u>2 228</u>
Vlastní kapitál celkem	10 145	9 760
<b>ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>	<b>84 031</b>	<b>67 558</b>

## Výkaz zisků a ztrát k 30. červnu 2007 a k 30. červnu 2006

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

	<u>30. června 2007</u>	<u>30. června 2006</u>
	mil. Kč	mil. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	1 743	1 315
Náklady na úroky a podobné náklady	-1 004	- 694
Výnosy z poplatků a provizí	131	109
Náklady na poplatky a provize	-7	- 2
Ostatní provozní výnosy	11	8
Ostatní provozní náklady	-1	- 2
Správní náklady	-337	- 309
Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv	<u>-21</u>	<u>- 51</u>
Zisk před zdaněním	515	374
Daň z příjmů	<u>-124</u>	<u>- 93</u>
Čistý zisk za účetní období	<u>391</u>	<u>281</u>