



Kdo by nechtěl bydlet ve svém?

Hypoteční banka, a.s.

Výroční zpráva 2005

Obsah

Rozhovor s předsedou představenstva a generálním ředitelem	4
Profil společnosti	6
Finanční a provozní ukazatele	8
Získaná ocenění	9
Statutární a dozorčí orgány a vedení společnosti	12
Organizační struktura společnosti	15
Vývoj hypotečního bankovníctví v České republice	18
Struktura hypotečních úvěrů podle jednotlivých bank	22
Struktura produktového portfolia	23
Hypoteční zástavní listy	27
Struktura akcionářů a koncernu	30
Řízení rizik	33
Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku	37
Prohlášení společnosti o míře souladu její správy a řízení s Kodexem správy a řízení společností založeném na Principech OECD	44
Zpráva o kontrolní činnosti dozorčí rady	46
Finanční část	49
Zpráva nezávislých auditorů k výroční zprávě a Zprávě o vztazích	50
Zpráva nezávislých auditorů k účetní závěrce	51
Rozvaha k 31. prosinci 2005	52
Výkaz zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2005	53
Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2005	54
Přehled o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2005	55
Příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2005	57
Analýza finančních výsledků	79
Doplňující informace dle zákona o podnikání na kapitálovém trhu	82
Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami	88
Obchodní místa Hypoteční banky	92

Pomáháme našim klientům bydlet.

Chceme být profitabilní, moderní a specializovaná banka se zvučným jménem nabízející široké spektrum hypotečních produktů především v oblasti financování nemovitostí určených k bydlení.

Díky profesionálně poskytovaným službám a vstřícnému přístupu ke klientům budeme i nadále udávat tón v hypotečním bankovníctví.





Max, 3 roky

Všechno je pro něj nové – dům,
zahrada, lidé za plotem. Není divu,
že se po svých výletech rád uvelebí
na gauči a v klidu si zdřímne.

Rozhovor s předsedou představenstva a generálním ředitelem

Zelená barva znamená růst

V přírodě zelená barva symbolizuje vývoj, který nezadržitelně míří k rozkvětu a síle. S trochou nadsázky se dá říci, že rok 2005 byl také pro Hypoteční banku krásně zelený. Především přinesl nové, sympatické jméno a logo, které lidé ihned vzali za své. Významně tomu napomohl nový, netradiční styl reklamních kampaní ve stylu kreslených příběhů. Banka také zrealizovala řadu nových projektů, zásadním způsobem změnila a rozšířila svou spolupráci s mateřskou ČSOB a začala poskytovat hypotéky s novým partnerem, Citibank. Zavedla řadu nových produktů a služeb, získala za ně důležitá ocenění, ale především celkově vzrostl objem jejího obchodu a upevnila se tak její pozice na trhu.

Hypoteční banka byla první, kdo v České republice začal poskytovat hypoteční úvěry, loni to už bylo patnáct finančních ústavů. Jak se vyvíjel český hypoteční trh a co pro něj bylo charakteristické zejména v roce 2005?

Za posledních pět let, kdy se trh v České republice začal více rozvíjet, stabilně dosahujeme meziročních nárůstů v desítkách procent a navzdory stále rostoucí konkurenci patříme po celou dobu k lídrům českého hypotečního trhu. Ten zažívá především v posledních letech velký boom. Počet nově poskytnutých hypotečních úvěrů všemi bankami vzrostl v roce 2005 ve srovnání s rokem předchozím o 25 % a objem o 44 %. Tomuto pozitivnímu vývoji nahrává dobrá situace na trhu: nízké úrokové sazby, rostoucí reálné mzdy, dobrý ekonomický výhled, dostatečná nabídka nemovitostí i stagnující ceny nemovitostí.

Jak se Hypoteční bance podařilo v roce 2005 naplnit její podnikatelské záměry?

Mnohem lépe než jsme plánovali. Schválili jsme celkem 14 715 hypotečních úvěrů ve výši 18,8 mld. Kč. Ve srovnání s rokem 2004 představují tyto výsledky nárůst o 32 % v počtu a o 52 % v objemu. V oblasti nově poskytnutých hypoték občanům, což je náš hlavní segment, jsme ovládli 24 % českého hypotečního trhu. Nadále jsme největším emitentem hypotečních zástavních listů v České republice a tudíž významným subjektem i na kapitálovém trhu.

Byl rok 2005 příznivý pro banku i z hlediska hospodářských výsledků?

Bezesporu. Náš čistý zisk vzrostl meziročně o 23 % na 489 mil. Kč a výrazně jsme překročili stanovený plán. Navíc se nám podařilo vylepšit příznivý poměr nákladů k výnosům a dále zlepšit i tak výbornou kvalitu úvěrového portfolia. Za zmínku rovněž stojí zvýšení produktivity práce, které se projevilo v příznivé výši provozních nákladů.



Co se za těmito úspěchy Hypoteční banky skrývá?

Základem úspěchu jsou vždy lidé. Na výborných výsledcích minulého roku má lví podíl tým všech zaměstnanců Hypoteční banky. Důležité byly také inovace a rozšiřování naší produktové nabídky. A navíc – s rokem 2005 jsme začali používat novou značku – Hypoteční banka. Ruku v ruce s tím šla i nová strategie firmy: jako specialisté na hypoteční úvěrování jsme chtěli být klientům ještě blíží, proto jsme položili důraz na individuální a jednoduché řešení jejich problémů s bydlením. Výsledkem je nejširší nabídka hypotečních produktů a jejich volitelných parametrů u nás. Spokojeni jsou klienti, z nichž si každý vybere hypotéku podle svých potřeb a možností, a „hypotéku na míru“ ocenili nejvyšší metou i odborníci v soutěži MasterCard Banka roku 2005.

Změny, k nimž v Hypoteční bance přistupujete, se ovšem neodehrávají – obrazně řečeno – jen v jejích zdech.

Vedle specializace na hypoteční úvěrování jsme vsadili také na tzv. multibrandovou strategii. Nabízíme úvěry nejen pod svou značkou a ve vlastní obchodní síti, ale připravujeme produkty také pro mateřskou ČSOB, což se velmi osvědčilo, a od podzimu 2005 rovněž ve spolupráci se Citibank. Na jaře 2006 bychom měli první hypoteční úvěry nabídnout i spolu s Poštovní spořitelnou. Začátkem roku 2006 jsme nákupem devíti procent akcií realitní společnosti Lexus potvrdili naši vzájemnou obchodní spolupráci, abychom mohli klientům nabídnout zcela komplexní služby.

Rok 2005 byl doslova rokem změn. Proč jste se rozhodli k tolika novým krokům najednou?

Přece kvůli našim klientům. Jedině v případě, že budou spokojeni, bude Hypoteční banka prosperovat. A spokojenosti klientů dosáhneme pouze tehdy, když budeme ochotni se neustále vyvíjet a přicházet s novinkami, které zákazníci potřebují. Výborné obchodní i finanční výsledky roku 2005 jasně ukazují, že se nám to daří.

A handwritten signature in green ink that reads "Jan Sadil". The signature is fluid and cursive.

Jan Sadil
předseda představenstva a generální ředitel

Profil společnosti

Hypoteční banka, a.s., („Hypoteční banka“, „banka“ nebo „společnost“) vznikla dne 10. ledna 1991. Banka má sídlo v Praze 4, Budějovická 409/1, a člení se na ústředí a 13 poboček v České republice. Zahraniční pobočky Hypoteční banka nemá. Hlavním akcionářem Hypoteční banky je Československá obchodní banka, a. s., („ČSOB“) která je nepřímo ovládaná od 2. března 2005 KBC Group NV.

Stručná historie

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 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 ČSOB 55,3 % akcií, a tím majoritní podíl na bance. ČSOB postupně navýšila základní kapitál banky a její podíl v ní činil 99,84 % k 31. prosinci 2005.

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.

Činnost Hypoteční banky spočívá zejména:

- v poskytování hypotečních úvěrů a úvěrů s nimi souvisejících,
- ve vydávání hypotečních zástavních listů a přijímání korunových vkladů,
- v omezené míře i ve vedení běžných korunových účtů souvisejících s poskytováním a splácením hypotečních úvěrů,
- v poskytování bankovních služeb hypoteční povahy prostřednictvím sítě poboček a hypotečních kanceláří,
- v poskytování bankovních služeb hypoteční povahy prostřednictvím bankovních partnerů (ČSOB, Citibank),
- v provádění transakcí v korunách na mezibankovním peněžním trhu.

Základní údaje

Obchodní firma	Hypoteční banka, a.s. (do 31. prosince 2005 Českomoravská hypoteční banka, a.s.)
Sídlo	Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo	13584324
Daňové identifikační číslo	CZ13584324
Kód banky (BANIS)	2100
Den zápisu do obchodního rejstříku	10. ledna 1991
Doba trvání	společnost byla založena na dobu neurčitou
Rejstříkový soud	Městský soud v Praze
Číslo zápisu u rejstříkového soudu	oddíl B., vložka 3511
Právní řád, podle kterého byla společnost založena	český
Právní předpis, podle kterého byla společnost založena	zákon č. 104/1990 Sb. o akciových společnostech a zákon č. 158/1989 Sb. o bankách a spořitelnách
Právní forma	akciová společnost
Základní kapitál	2 634 738 500 Kč k 31. prosinci 2005
Předmět podnikání	Článek 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 licencí, povoleními a souhlasy České národní banky, pokud jsou pro výkon těchto činností potřebné. 2. Vydávání hypotečních zástavních listů podle zvláštního zákona.
Auditor	PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Praha 2, Kateřinská 40/466

Kontaktní údaje

Adresa ústředí	Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ 140 00
Telefon	242 419 111, 242 419 112
Fax	242 419 222
E-mail	info@hypotecnibanka.cz
Webové stránky	www.hypotecnibanka.cz

Na adrese ústředí jsou k dispozici veškeré dokumenty a materiály uváděné ve výroční zprávě týkající se společnosti.

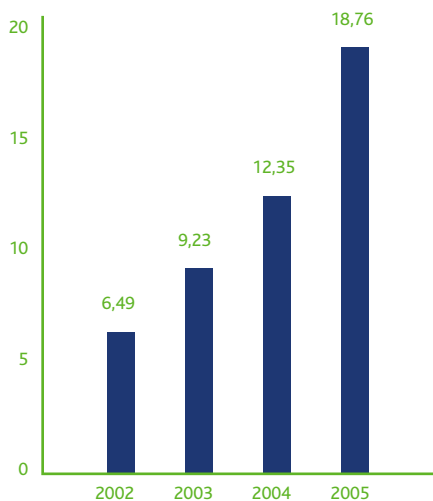
Finanční a provozní ukazatele

Charakteristika k 31. 12.	2005	2004	Index 2005/2004
Počet schválených hypotečních úvěrů (ks) *	14 715	11 164	1,32
Objem schválených hypotečních úvěrů (mil. Kč) *	18 763	12 354	1,52
Objem pohledávek za klienty (mil. Kč)	46 202	33 964	1,36
Nominální objem hypotečních zástavních listů (mil. Kč)	41 300	26 500	1,56
Bilanční suma (mil. Kč)	52 386	35 058	1,49
Základní kapitál (mil. Kč)	2 635	2 635	1,00
Zisk po zdanění (mil. Kč)	489	398	1,23
Kapitálová přiměřenost (%)	15,21	20,83**)	0,73
Počet poboček	13	13	1,00
Počet zaměstnanců	373	361	1,03

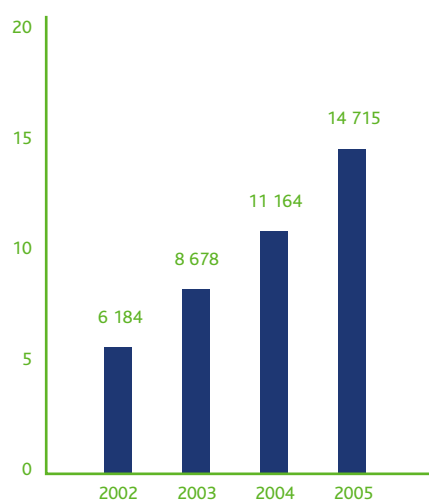
*) jedná se o úvěry schválené v daném roce

**) zdrojová data dle českých účetních standardů

Průměrný počet zaměstnanců	2005	2004	Index 2005/2004
evidenční	365,1	354,7	1,03
přepočtený	363,4	354,0	1,03



OBJEM SCHVÁLENÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ
V JEDNOTLIVÝCH LETECH (MLD. Kč)



POČET SCHVÁLENÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ
V JEDNOTLIVÝCH LETECH (KS)

Poznámka: Finanční a provozní ukazatele byly odvozeny z účetní závěrky banky sestavené k 31. prosinci 2005 podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („EU IFRS“).

Získaná ocenění

Protože Hypoteční banka je specialista, najdou u ní klienti perfektní servis a nejšířší nabídku hypotečních úvěrů. Dokladem toho jsou ocenění, která každým rokem získává. Rok 2005 nebyl výjimkou.

rok 2005

Hypotéka roku – MasterCard Banka roku 2005

Hypoteční banka získala první místo v soutěži MasterCard Banka roku 2005 v kategorii „Hypotéka roku“. Celkově jde již o čtvrté a nejvyšší ocenění odborníků v rámci této prestižní soutěže.

WebTop 100 za rok 2005

Webové stránky Hypoteční banky byly vyhlášeny jako nejlepší v soutěži WebTop 100 v oboru „Finance“.

Zlatá koruna

Na základě hlasování o nejlepší finanční produkty roku 2005 získala Neúčelová část hypotečního úvěru, kterou poskytuje Hypoteční banka, třetí místo v soutěži Zlatá koruna v kategorii „Hypotéky“.

rok 2004

Hypotéka roku – MasterCard Banka roku 2004

Hypoteční banka obsadila druhé místo v kategorii „Hypotéka roku“.

rok 2003

Hypotéka roku – MasterCard Banka roku 2003

V kategorii „Hypotéka roku“ byl Hypoteční úvěr 100 oceněn druhým místem.

Zlatá koruna

Společnost pdMEDIA s.r.o. a Finanční akademie udělila v rámci soutěže Zlatá koruna hypotečnímu úvěru Progres v kategorii „Hypotéky a úvěry“ třetí místo. Ocenění bylo uděleno v rámci soutěže Zlatá koruna pořádané na veletrhu investičních příležitostí Peníze 2003.

rok 2002

Hypotéka roku – MasterCard Banka roku 2002

V kategorii „Hypotéka roku“ v soutěži MasterCard Banka roku 2002 obsadil hypoteční úvěr Progres druhé místo.

Nejlepší produkt roku 2002

Redakce specializovaného časopisu Osobní finance udělila v kategorii „Nejinovativnější produkt pro získání peněz“ Hypotečnímu úvěru 100 titul Nejlepší produkt roku 2002.





Artur, 3 měsíce

Nové bydlení Arturovi přineslo nejen více prostoru, ale také se už moc těší na svoji novou kamarádku, s kterou bude dovádět ve svém akváriu, plavat sem tam, hrát na babu...

Statutární a dozorčí orgány a vedení společnosti

Představenstvo



Ing. Jan Sadil

předseda představenstva a generální ředitel

Jan Sadil (*1969) je absolventem ČVUT, Fakulty stavební, obor vodní stavby a vodní hospodářství. Po ukončení vysokoškolského studia v roce 1994 absolvoval postgraduální studium technického znelectví v oboru stavebnictví a ekonomiky na ÚSI při VÚT v Brně a dvousemestrální kurz peněžní ekonomie a bankovníctví na VŠE v Praze. V roce 2004 dokončil Národní certifikační program studií Corporate Governance. Profesionální dráhu zahájil Jan Sadil v oblasti oceňování nemovitostí. Od roku 1995 pracoval v Komerční bance, naposledy na pozici ředitele odboru úvěrů pro občany. V Hypoteční bance působí od roku 2001, kdy byl jmenován členem představenstva a náměstkem generálního ředitele pro věci obchodní. Od 17. prosince 2003 je předsedou představenstva a generálním ředitelem společnosti. Jan Sadil je rovněž členem dozorčího výboru České bankovní asociace a členem správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Ve svém volném čase se jako bývalý vrcholový sportovec a reprezentant České republiky v kanoistice věnuje především lyžování, cyklistice, běhu a kanoistice.



Ing. Petr Hlaváč

místopředseda představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci úvěrové (od 17. ledna 2005)

Petr Hlaváč (*1965) absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor služby a cestovní ruch. Své zkušenosti postupně získal v Komerční bance (1991–1999), kde působil jako ředitel odboru úvěrů fyzickým osobám, v Bank Austria Creditanstalt Czech Republic (1999–2001) a v České spořitelně (2001–2004). V Bank Austria Creditanstalt Czech Republic spoluvytvářel hypoteční projekt Majordomus a vedl odbor Mortgage Factory. V České spořitelně se podílel na řízení mobilní prodejní sítě a naposledy řídil prodej spotřebitelských úvěrů Sporoservis. Od 17. ledna 2005 je místopředsedou představenstva a náměstkem generálního ředitele pro věci úvěrové Hypoteční banky. Petr Hlaváč se zúčastnil řady kurzů a krátkodobých stáží v zahraničních hypotečních bankách (Německo, Portugalsko). Jeho nejoblíbenějšími koníčky jsou sport (tenis, lyžování, squash a cykloturistika) a hudba (kytara a keyboard).



Mgr. Tomáš Brouček

člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci finanční

Tomáš Brouček (*1968) po ukončení studia na Karlově univerzitě (Matematicko-fyzikální fakulta, obor teoretická kybernetika, matematická informatika a teorie systémů) nastoupil v roce 1992 do Komerční banky. Zde naposledy zastával pozici ředitele odboru přímého bankovníctví. Poté působil jako konzultant v Deloitte & Touche a od roku 1999 v ČSOB, konkrétně pak od roku 2002 jako výkonný ředitel pro oblast e-bankingu, platebních karet a platebních operací. Od 1. ledna 2005 je členem představenstva a náměstkem generálního ředitele pro věci finanční Hypoteční banky. Během své profesní kariéry se zúčastnil řady zahraničních stáží a kurzů (např. Implementation of Payment Systems Standards v rámci programu Phare – Portugalsko, Belgie a Bank Management Study, Conn School of Community Banking – USA). Mezi jeho zájmy patří sport (lyžování, potápění, cyklistika, tenis, squash, plavání, turistika), hudba, audio-video a fotografie.

Dozorčí rada

Philippe Moreels

člen představenstva a vrchní ředitel, ČSOB
předseda dozorčí rady

Mgr. Andrea Ambrúzová

vedoucí obchodního oddělení pobočky Zlín, Hypoteční banka
členka dozorčí rady

Mgr. Petr Jaroš, Dr.

výkonný ředitel Řízení aktiv a pasiv, ČSOB
člen dozorčí rady

Ladislav Mach

ředitel útvaru Úvěry pro Retail a standardní SME, ČSOB (od 1. října 2005)
člen dozorčí rady (od 16. listopadu 2005)

Ing. Jiří Nosál

ředitel útvaru Úvěry pro Retail a standardní SME, ČSOB (do 30. září 2005)
člen dozorčí rady (do 15. listopadu 2005)

Ing. Jaromír Sladkovský, MBA

ředitel útvaru Skupinový marketing Retail/SME, ČSOB
člen dozorčí rady

Jiří Vilím

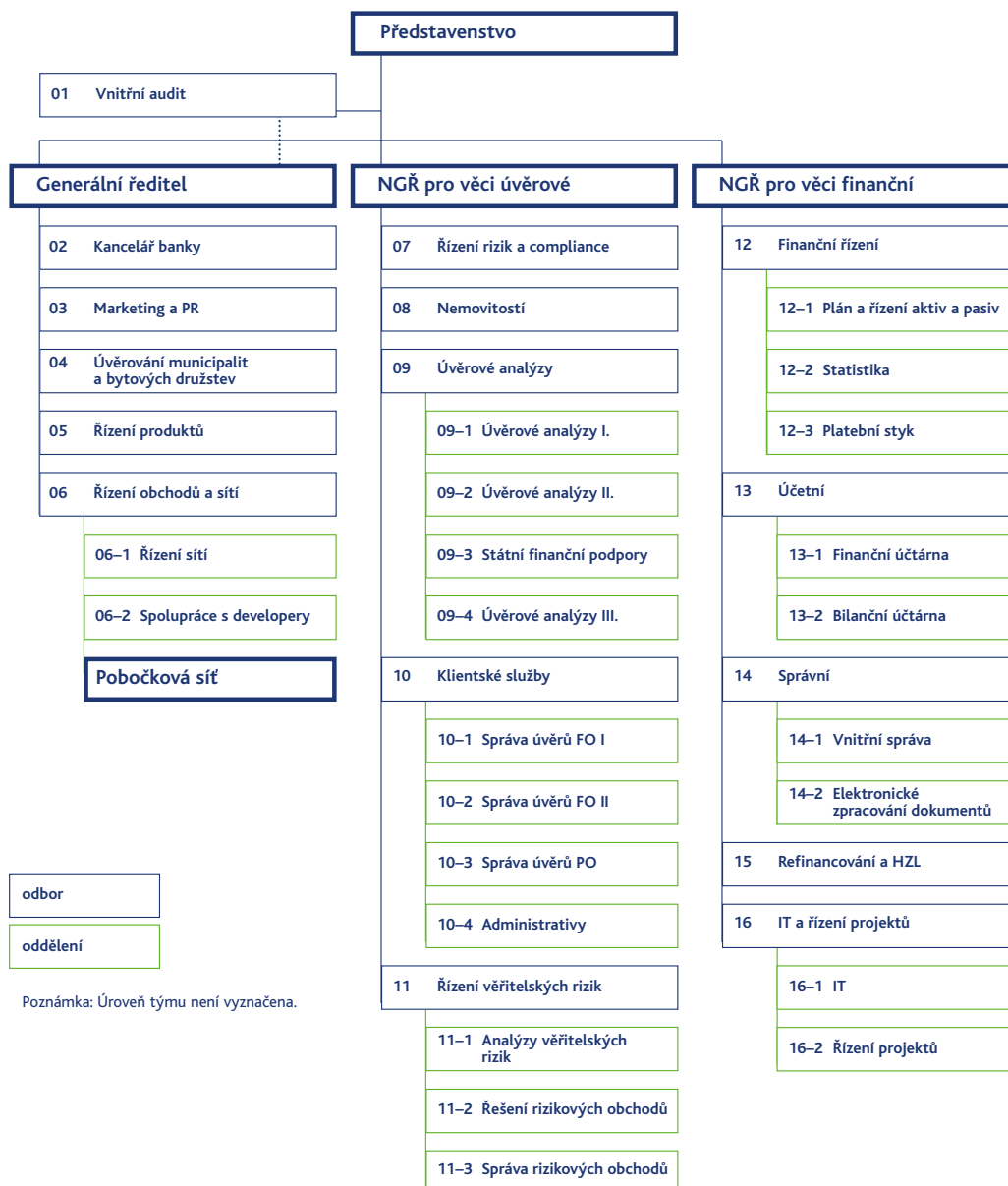
vedoucí oddělení odboru úvěrové analýzy, Hypoteční banka
člen dozorčí rady

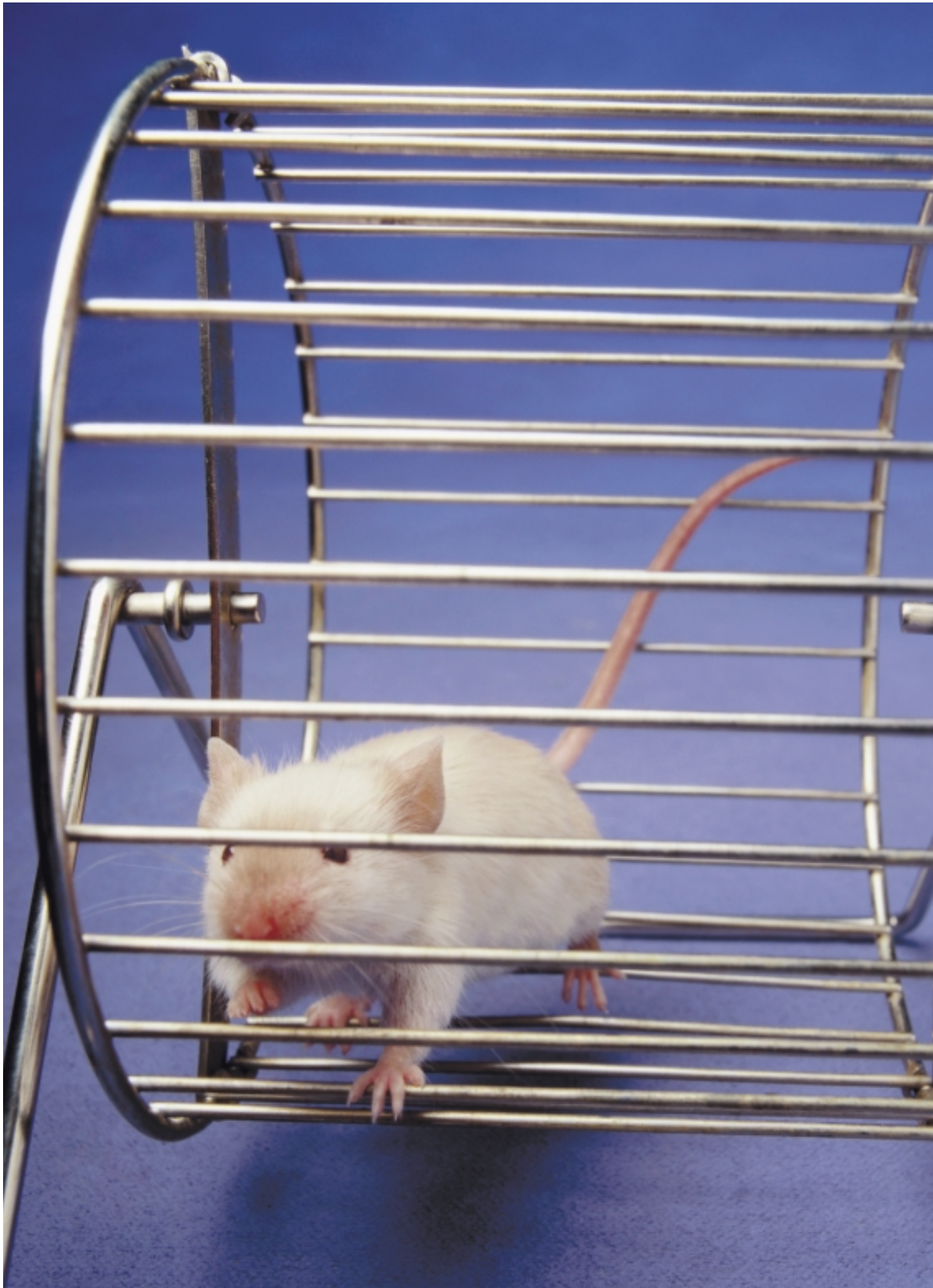
Organizační struktura společnosti

Základními organizačními jednotkami Hypoteční banky jsou ústředí a pobočky. Generální ředitel a jeho náměstci řídí stanovené odbory, oddělení a týmy, popř. pobočky, oddělení a hypoteční kanceláře.

Organizační útvary zřizuje svým rozhodnutím představenstvo banky. Výjimku tvoří týmy, které zřizuje svým rozhodnutím generální ředitel. Organizační jednotky nemají právní subjektivitu.

stav k 1. lednu 2006







Nora, 4 měsíce

Nora je veliký pracant. Že její páníček má konečně nový vlastní pokojík, to by jí mohlo být úplně jedno, protože se stejně většinu dne ani nezastaví. Ale Nora má teď svoje terárium s výhledem do velké zahrady, takže si rozhodně nestěžuje.

Vývoj hypotečního bankovníctví v České republice

Předpoklady, že zvyšující se zájem o hypotéky bude provázet i rok 2005, se zcela naplnily. Také loňský rok byl pro hypoteční trh v České republice dalším v řadě, který lze označit za rekordní od roku 1995, kdy s těmito úvěry u nás jako první přišla Hypoteční banka.

Hypoteční banky poskytly v České republice v roce 2005 celkem 52 388 hypotečních úvěrů ve výši 98 320 mil. Kč, což ve srovnání s rokem 2004 představuje nárůst o 25 % v počtu a o 44 % v objemu. Průměrná výše hypotéky činila 1 877 000 Kč, což byla o 15 % vyšší suma než v předchozím roce.

Z celkového množství poskytnutých hypotečních úvěrů bylo fyzickým osobám určeno 51 026 hypotečních úvěrů ve výši 72 069 mil. Kč, tedy o 24 % v počtu a o 39 % v objemu více než v předchozím roce. Právnícké subjekty a municipalita se na celkovém počtu uzavřených hypoték podílely jen 2,6 % (1362 ks), takže by se mohlo zdát, že hrají jen zanedbatelnou roli. Představuje to však téměř 27 % z objemu poskytnutých hypotečních úvěrů, tedy 26 252 mil. Kč. Ve srovnání s rokem 2004 tedy vzrostly hypoteční úvěry podnikatelským subjektům a municipalitám o 64 % v počtu a o 62 % v objemu. Průměrná hypotéka pro fyzické osoby dosáhla výše 1 412 000 Kč (o 144 000 Kč více než v roce 2004), pro právnícké osoby 19 368 000 Kč (pokles o 646 000 Kč) a pro municipalita 16 089 000 Kč (nárůst 4 024 000 Kč).

Za zvýšeným zájmem o hypoteční úvěry je především příznivý vývoj úrokových sazeb, za které banky hypotéky poskytovaly. Jestliže koncem roku 2004 průměrná úroková sazba podle Fincentrum Hypoindexu činila 4,74 %, v prosinci 2005 klesla na hodnotu 3,98 %. Rozvoj hypotečních úvěrů rovněž podporuje

Poskytnuté hypoteční úvěry v České republice

Rok	Koncem roku		Fyzické osoby		Koncem roku		Právnícké osoby	
	Počet ks	Objem mil. Kč	Počet ks	Přírůstek Objem mil. Kč	Počet ks	Objem mil. Kč	Počet ks	Přírůstek Objem mil. Kč
1995	X	X	X	X	X	X	X	X
1996	5 676	4 422	5 676	4 422	512	4 666	512	4 666
1997	9 038	8 044	3 362	3 622	1 197	10 291	685	5 625
1998	13 677	12 923	4 639	4 879	1 591	16 399	394	6 108
1999	19 780	18 580	6 103	5 657	1 902	21 664	311	5 265
2000	29 560	28 963	9 780	10 383	2 350	29 461	448	7 797
2001	43 810	43 691	14 250	14 728	2 937	39 543	587	10 082
2002	64 812	66 224	21 002	22 532	3 480	47 321	543	7 778
2003	96 290	102 436	31 478	36 212	4 167	58 705	687	11 385
2004	137 275	154 396	40 985	51 959	4 997	74 872	830	16 167
2005	188 301	226 464	51 026	72 069	6 359	101 124	1 362	26 252

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

dostatečná nabídka kvalitních nemovitostí, a to především developerských projektů, ale i stagnující ceny nemovitostí. Nezanedbatelným faktorem je i růst ekonomiky a s tím související růst reálných mezd a mění se životní postoje lidí, kteří mají zájem investovat do vlastního bydlení a nebojí se dlouhodobého zadlužení. Zájem o hypotéky je dán i plánovanou deregulací nájemného, kdy tržní nájemné se často zdá nepřiměřeně vysoké v porovnání se splátkou úvěru, a také demografickým vývojem, protože řešit otázku bydlení začínají tzv. silné ročníky ze sedmdesátých let.

Konkurence na trhu hypotečních úvěrů v České republice je velmi silná, hypoteční úvěry koncem roku 2005 poskytovalo celkem 15 finančních ústavů. Nově začaly nabízet hypoteční úvěry např. Citibank ve spolupráci s Hypoteční bankou a ING Bank ve spolupráci s Raiffeisenbank. Počátkem roku 2006 k nim pak přibyl šestnáctý finanční ústav Bawag Bank.

Z hlediska počtu nově poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v roce 2005 ovládá Hypoteční banka dle údajů Ministerstva pro místní rozvoj 24 % českého hypotečního trhu, stejně jako Komerční banka. Největší podíl patří České spořitelně (34 %). V těchto třech bankovních institucích se tak koncentruje 82 % trhu s hypotečními úvěry u nás. Obdobně to platí také v případě objemu poskytnutých hypoték.

V roce 2005 byla snížena státní finanční podpora hypotečního úvěrování na pořízení staršího bydlení pro mladé žadatele do 36 let (NV 249/2002 Sb.) z jednoho procentního bodu na nulu. Nově začal být nabízen nízkouročený úvěr na pořízení bydlení pro mladé do 36 let s možností jeho kombinace s hypotečním úvěrem od banky. Podle nařízení vlády č. 616/2004 Sb. poskytuje Státní fond rozvoje bydlení úvěr až 300 000 Kč splatný nejdéle do 20 let a úročený 2 %.

Poskytnuté hypoteční úvěry v České republice

Rok	Počet ks	Koncem roku		Celkem
		Objem mil. Kč	Přírůstek Objem mil. Kč	
1995	1 260	1 250	X	X
1996	6 188	9 088	4 928	7 838
1997	10 280	18 335	4 092	9 247
1998	15 268	29 322	4 988	10 987
1999	21 682	40 244	6 414	10 922
2000	31 910	58 424	10 228	18 180
2001	46 747	83 234	14 837	24 810
2002	68 292	113 545	21 545	30 310
2003	100 457	161 142	32 165	47 597
2004	142 272	229 268	41 815	68 126
2005	194 660	327 588	52 388	98 320

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Od roku 2006 došlo ke změnám v oblasti daní z příjmů souvisejících s hypotečními úvěry. Od daně jsou nově osvobozeny pouze ty úrokové výnosy z HZL, v jejichž emisních podmínkách se emitent zavázal použít k řádnému krytí závazků z těchto hypotečních zástavních listů pouze pohledávky (nebo jejich části) z hypotečních úvěrů, které byly poskytnuty výhradně na financování investic do nemovitostí, včetně jejich pořízení či výstavby, nebo na financování bytových potřeb. Rovněž byl upraven způsob uplatňování zaplacených úroků z hypotečního úvěrů jako odečitatelné částky ze základu daně fyzických osob.

Rok 2005 přinesl novinky, které znamenaly další usnadnění vyřízení úvěrů a možnost většího přizpůsobení produktů požadavkům jednotlivých klientů. V jejich uvádění byla neaktivnější Hypoteční banka. Novou – vlastní – značku Hypoteční banka, na místo Českomoravské hypoteční banky, začala používat od 1. ledna 2005 spolu se strategií, jejímž cílem bylo využít specializace banky a přinést lidem co nejdostupnější hypotéky přesně dle jejich potřeb a možností.

Výsledkem je možnost individuálního nastavení hypotéky podle potřeb a možností žadatele, tedy „hypotéka na míru“. Tomu byly uzpůsobeny i nové parametry hypoték, jako je progresivní a degresivní splácení s variabilním nastavením nebo zavedení neúčelové části hypotéky. Nově některé banky nabízejí také hypotéku bez doložení příjmu, zpětné proplácení prostředků a zpětné dokládání účelu čerpání, speciální hypotéku pro cizince či hypotéku pro mladé (společně se Státním fondem rozvoje bydlení).

Poskytnuté hypoteční úvěry v České republice

Rok	Počet ks	Koncem roku Objem mil. Kč	Z toho na bydlení	
			Počet ks	Přírůstek Objem mil. Kč
1995	1 190	1 175	X	X
1996	5 552	5 521	4 362	4 346
1997	9 007	10 638	3 455	5 117
1998	14 108	18 397	5 101	7 759
1999	20 360	25 989	6 252	7 592
2000	28 106	32 727	7 746	6 738
2001	41 563	48 883	13 457	16 156
2002	61 155	71 533	19 592	22 650
2003	90 425	109 811	29 270	38 278
2004	127 915	160 518	37 490	50 707
2005	175 356	233 875	47 441	73 357

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.

Hypoteční úvěry představují ve vyspělých zemích nejrozšířenější formu financování vlastního bydlení a zájem o ně stále roste. Podle European Mortgage Federation („EMF“) činil v Evropské unii v roce 2004 podíl zadluženosti hypotékami na bydlení na hrubém domácím produktu („HDP“) 45,3 %, což je v přepočtu na jednoho obyvatele 10 223 EUR. V České republice dosahoval objem hypoték 7,6 % HDP a dluh jednoho obyvatele představoval pouze 644 EUR. Je však třeba zdůraznit, že ve „starších“ státech EU, v nichž došlo ke stabilizaci hypotečního trhu již před lety, je zadluženost hypotékami vůči HDP a na jednoho obyvatele sice vyšší, ale meziroční nárůst zadluženosti je nižší ve srovnání se skupinou států střední a východní Evropy, kde je situace opačná.

Příznivé ekonomické podmínky – stagnující nebo jen mírně rostoucí ceny nových nemovitostí v žádaných lokalitách, přetrvávající nízké úrokové sazby, růst reálných mezd, příznivé inflační prognózy – zakládají předpoklad, že v roce 2006 i letech následujících by český hypoteční trh měl i nadále růst.

Struktura hypotečních úvěrů podle jednotlivých bank

Agregace k 31. prosinci 2005

Banka	Fyzické osoby				Podnikatelské subjekty			
	Počet HÚ celkem ks	Smluvní jistina celkem mil. Kč	Podíl na počtu u FO %	Podíl na objemu u FO %	Počet HÚ celkem ks	Smluvní jistina celkem mil. Kč	Podíl na počtu u PO %	Podíl na objemu u PO %
ČS	59 894	73 588	31,81	32,49	2 295	44 525	41,07	47,62
ČSOB	1 202	1 364	0,64	0,60	133	842	2,38	0,90
eBanka	1 627	2 501	0,86	1,10	0	0	0,00	0,00
GE	12 350	13 799	6,56	6,09	0	0	0,00	0,00
HVB	4 438	9 704	2,36	4,29	833	32 485	14,91	34,75
Hypoteční banka	53 470	54 475	28,40	24,05	1 069	6 452	19,13	6,90
KB	44 675	55 570	23,73	24,54	1 106	6 797	19,79	7,27
RFB	6 187	8 121	3,29	3,59	82	1 690	1,47	1,81
Wüstenrot	1 873	1 934	0,99	0,85	0	0	0,00	0,00
ŽIBA	2 585	5 407	1,37	2,39	70	702	1,25	0,75
Celkem	188 301	226 464	100,00	100,00	5 588	93 492	100,00	100,00

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Banka	Municipality				Celkem			
	Počet HÚ celkem ks	Smluvní jistina celkem mil. Kč	Podíl na počtu u municipalit %	Podíl na objemu u municipalit %	Počet HÚ celkem ks	Smluvní jistina celkem mil. Kč	Podíl na počtu celkem %	Podíl na objemu celkem %
ČS	268	3 124	34,76	40,93	62 457	121 237	32,09	37,01
ČSOB	7	116	0,91	1,52	1 342	2 322	0,69	0,71
eBanka	0	0	0,00	0,00	1 627	2 501	0,84	0,76
GE	0	0	0,00	0,00	12 350	13 799	6,34	4,21
HVB	1	7	0,13	0,09	5 272	42 196	2,71	12,88
Hypoteční banka	356	2 963	46,17	38,82	54 895	63 890	28,20	19,50
KB	120	1 321	15,56	17,31	45 901	63 688	23,58	19,44
RFB	19	101	2,46	1,32	6 288	9 913	3,23	3,03
Wüstenrot	0	0	0,00	0,00	1 873	1 934	0,96	0,59
ŽIBA	0	0	0,00	0,00	2 655	6 109	1,36	1,86
Celkem	771	7 631	100,00	100,00	194 660	327 588	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. nezahnují 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.

Struktura produktového portfolia

Hypoteční banka je specialista – poskytování hypotečních úvěrů se věnuje nejdéle na českém trhu a má také nejširší nabídku. Základem jsou samozřejmě především klasické hypoteční úvěry na bydlení. Hypoteční banka však také nabízí řadu jiných produktů, volitelných parametrů, služeb a jejich kombinací.

Dohromady jich je několik stovek. Zmínit lze například neúčelový typ hypotečního úvěru (Americkou hypotéku), hypotéky je možné rovněž kombinovat s jinými finančními produkty – kapitálovým životním pojištěním, stavebním spořením a úvěrem pro mladé od Státního fondu rozvoje bydlení. V roce 2005 Hypoteční banka přišla také s řadou novinek, jako je hypotéka bez doložení příjmu, hypotéka pro cizince nebo možnost variabilního degresivního a progresivního splácení. Úvěry Hypoteční banky využívají především občané, dále bytová družstva a municipality – tedy ti, kteří investují hlavně do nemovitostí určených k bydlení.

Novinky v roce 2005

Hypoteční banka přišla v roce 2005 na trh s řadou inovací, jejichž základním cílem je zpřístupnit hypotéky ještě širšímu okruhu klientů než dosud. Vedle nových produktů také navázala novou spolupráci se Citibank v České republice.

Nové produkty

- Kreditní karta Hypoteční banky (ve spolupráci s ČSOB)
- Citibank hypoteční úvěr (ve spolupráci se Citibank)
- Hypoteční úvěr pro cizince
- ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmů (ve spolupráci s ČSOB)

Nové volitelné parametry hypotečního úvěru

- variabilní Progresivní splácení
- variabilní Degresivní splácení
- Neúčelová část hypotečního úvěru
- Hypotéka bez doložení příjmu

Nové doplňkové služby

- Hypotéka pro mladé

V roce 2005 rovněž Hypoteční banka nově umožnila klientům zpětné proplacení prostředků a zpětné dokládání účelu čerpání.

Změny ve struktuře sazebníku a úrokových sazeb

S platností od října 2005 zúžila Hypoteční banka systém poplatků za svoje služby, některé sjednotila, zlevnila nebo odstranila. Zároveň upravila systém úrokových sazeb, takže klienti mohou získat zvýhodnění oproti základní sazbě za stanovených podmínek.

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.“

Produkty pro občany

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

Produkty pro právnické osoby

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

Volitelné parametry hypotečního úvěru

- Hypotéka do 85 % – účelový úvěr ve výši nad 70 % hodnoty zastavované nemovitosti (až do 85 %)
- Hypotéka do 100 % – účelový úvěr ve výši nad 85 % hodnoty zastavované nemovitosti (až do 100 %)
- Hypotéka na družstevní bydlení – účelový úvěr na koupi družstevního podílu, nebo rekonstrukci družstevního bytu. 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

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

ČSOB

- ČSOB Americká hypotéka
- ČSOB Hypotéka
- ČSOB Hypotéka 2 v 1 (od února 2006)
- ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmů
- ČSOB Hypotéka na družstevní bydlení

Citibank

- Citibank hypoteční úvěr

Hypoteční banka dále připravuje hypoteční úvěr ve spolupráci s Poštovní spořitelnou, který bude uveden na trh na jaře roku 2006.

Distribuce produktů a služeb

Obchodní síť Hypoteční banky pokrývá celou Českou republiku. Tvoří ji 13 poboček – Praha, Hradec Králové, Liberec, Teplice, Karlovy Varvy, Plzeň, České Budějovice, Jihlava, Pardubice, Brno, Zlín, Olomouc a Ostrava, dále hypoteční kanceláře, poradenská místa a více než 1500 externích hypotečních poradců. Paralelně působí pobočková síť ČSOB a pobočková síť Citibank. V roce 2006 bude distribuční síť dále rozšířena o vybraná obchodní místa Poštovní spořitelny.

Výzkum a inovace

Hypoteční banka si dlouhodobě udržuje přední pozici v oblasti hypotečních úvěrů pro občany a je lídrem v zavádění inovací, ať se týkají produktů, volitelných parametrů hypoték či doplňkových služeb. Rozšiřování nabídky hypotečních úvěrů je vedle profesionálního poskytování služeb, vstřícného přístupu ke klientům a rychlého zpracování žádosti o hypotéku základním předpokladem úspěchu. Banka proto pravidelně sleduje vývoj trhu, podmínky upravující její podnikání a požadavky klientů. Na základě marketingových průzkumů a jejich následných analýz připravuje svou obchodní strategii, která zahrnuje uvedení nových produktů a služeb na trh, včetně využití multibrandu, tedy nabídky hypoték v obchodních sítích partnerských bank, i definici obchodní politiky. Cílem těchto snah je udržení si konkurenceschopnosti a stávajícího postavení na trhu, dosažení požadované rentability a pochopitelně naplnění poslání Hypoteční banky: Pomáháme našim klientům bydlet.

Struktura úvěrů podle druhu k 31. prosinci 2005

Druh úvěru	Objem mil. Kč
Hypoteční úvěry pro fyzické osoby	41 193
Hypoteční úvěry pro drobné podnikatele	258
Hypoteční úvěry pro právnické osoby	4 873
Stavební úvěry	0
Ostatní úvěry	9
Doplňkové úvěry	3
Celkem úvěry brutto	46 336

Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy („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 k 31. prosince 2005 vydala:

Emise	ISIN	Objem mil. Kč	Kupón úrok % p.a.	Nominále Kč	Datum vydání	Datum splatnosti
HZL1 ČMHB	CZ0002000011	1 000	11,00	10 000	5. 9. 1996	5. 9. 2001
HZL2 ČMHB	CZ0002000029	700	11,00	10 000	20. 12. 1996	20. 12. 2001
HZL3 ČMHB	CZ0002000060	1 000	12,00	10 000	19. 6. 1998	19. 6. 2003
HZL4 ČMHB	CZ0002000094	3 600	8,90	10 000	8. 2. 1999	8. 2. 2004
HZL5 ČMHB	CZ0002000136	2 000	8,20	10 000	24. 6. 1999	24. 6. 2004
HZL6 ČMHB	CZ0002000144	2 000	6,40	10 000	19. 5. 2000	19. 5. 2005
HZL7 ČMHB	CZ0002000169	4 000	6,85	10 000	7. 12. 2000	7. 12. 2005
HZL8 ČMHB	CZ0002000193	2 000	6,85	10 000	16. 5. 2002	16. 5. 2007
HZL9 ČMHB	CZ0002000219	1 000	VAR PRIBOR 12M + 2 %	10 000	4. 12. 2002	4. 12. 2007
HZL10 ČMHB	CZ0002000227	1 500	3,00	10 000	20. 2. 2003	20. 2. 2008
HZL11 ČMHB	CZ0002000243	2 500	2,71	500 000 000	19. 6. 2003	19. 6. 2008
HZL12 ČMHB	CZ0002000284	1 500	3,60	10 000	25. 9. 2003	25. 9. 2008
HZL13 ČMHB	CZ0002000300	2 000	4,40	10 000	27. 11. 2003	27. 11. 2010
HZL14 ČMHB	CZ0002000318	2 500	4,30	10 000	9. 2. 2004	9. 2. 2009
HZL15 ČMHB	CZ0002000334	2 000	VAR PRIBOR 12M – 0,33 %	500 000 000	25. 3. 2004	25. 3. 2014
HZL16 ČMHB	CZ0002000367	2 000	4,95	10 000	24. 6. 2004	24. 6. 2009
HZL17 ČMHB	CZ0002000375	1 000	VAR PRIBOR 12M + 2 %	10 000	24. 6. 2004	24. 6. 2009
HZL18 ČMHB	CZ0002000425	2 500	4,50	10 000	11. 11. 2004	11. 11. 2007
HZL19 ČMHB	CZ0002000474	2 000	4,20	10 000	24. 1. 2005	24. 1. 2010
HZL20 ČMHB	CZ0002000490	1 500	3,50	10 000	31. 3. 2005	31. 3. 2008
HZL21 ČMHB	CZ0002000532	2 500	4,45	10 000	19. 5. 2005	19. 5. 2010
HZL22 ČMHB	CZ0002000581	2 500	VAR SWAP 3Y	500 000 000	21. 7. 2005	21. 7. 2035
HZL23 ČMHB	CZ0002000607	2 000	VAR SWAP 3Y	100 000 000	15. 9. 2005	15. 9. 2035
HZL24 ČMHB	CZ0002000615	300	4,00	100 000 000	15. 9. 2005	15. 9. 2020
HZL25 ČMHB	CZ0002000656	3 000	VAR PRIBOR 12M +1 %	10 000	27. 10. 2005	27. 10. 2015
HZL26 ČMHB	CZ0002000714	1 000	VAR SWAP 3Y	100 000 000	24. 11. 2005	24. 11. 2035
HZL27 ČMHB	CZ0002000722	2 000	VAR SWAP 5Y	100 000 000	24. 11. 2005	24. 11. 2035
HZL28 ČMHB	CZ0002000730	3 000	VAR SWAP 3Y	100 000 000	7. 12. 2005	7. 12. 2035
HZL29 ČMHB	CZ0002000748	1 000	VAR SWAP 5Y	100 000 000	7. 12. 2005	7. 12. 2035

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

Emise HZL 8-10, 12-14, 16-21 a 25 jsou zaknihované, kotované cenné papíry a znějí na doručitele. Jsou obchodovány na oficiálním volném trhu Burzy cenných papírů Praha a v RM-Systému. Emise HZL 11, 15, 22-24 a 26-29 jsou listinné, nekotované cenné papíry a znějí na doručitele.

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

Emise HZL 22-29 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.

Pro řádné krytí jmenovité hodnoty HZL i jejich poměrného výnosu jsou používány pouze pohledávky z hypotečních úvěrů nebo jejich části splňující zákonem stanovené podmínky. Ke krytí části závazků z HZL může být dle zákona o dluhopisech použito také tzv. náhradní krytí, což může být pouze hotovost, vklady u České národní banky nebo centrální banky členského státu EU nebo u Evropské centrální banky, státní dluhopisy nebo cenné papíry vydané Českou národní bankou podle zvláštního právního předpisu a státní dluhopisy nebo cenné papíry vydané členskými státy EU, jejich centrálními bankami a Evropskou centrální bankou. Náhradní krytí závazků z HZL v oběhu je možné pouze do výše 10 % jmenovité hodnoty HZL v oběhu. Majetkové hodnoty sloužící ke krytí závazků z HZL nesmí banka zastavit ani jinak použít jako zajištění.

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

V rámci řízení krytí závazků z emitovaných HZL stanovila Hypoteční banka vnitřní limity, jež jdou nad rámec zákonných požadavků. Tyto limity mohou být změněny pouze po projednání ve Výboru řízení aktiv a pasiv („ALCO“). Limitovány jsou např. objemy aktiv určených k náhradnímu krytí nebo objemy hypotečních úvěrů refinancovaných jinými zdroji než HZL.

Hypoteční banka v souladu s opatřením České národní banky a na základě údajů ze svého informačního systému vyhotovuje průběžně přehled pohledávek z hypotečních úvěrů, které slouží ke krytí závazků z HZL. Na základě těchto dat zpracovává sestavy, ve kterých 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 krytí (v rámci zákonného limitu) nebo snížení HZL v oběhu, rozhoduje výbor ALCO.

K 31. prosinci 2005 činily závazky z emitovaných emisí HZL (jistina včetně naběhlého poměrného úrokového výnosu) 41 962 mil. Kč a objem řádného krytí k tomuto datu činil 39 353 mil. Kč. Pro krytí závazků z HZL bylo k 31. prosinci 2005 použito náhradní krytí v celkové výši 3300 mil. Kč.

Přehled krytí závazků z HZL k 31. prosinci 2005 je uveden v následujících tabulkách.

	k 31. prosinci 2005 mil. Kč
Krytí celkem	42 653
Řádné krytí (pohledávkami po ocenění)	39 353
Náhradní krytí – celkem	3 300
Hotovost – ke krytí	0
Vklady u ČNB – ke krytí	0
Vklady u jiné centrální banky – ke krytí	0
Státní dluhopisy a cenné papíry vydané ČNB – ke krytí	3 300
Státní dluhopisy a CP vydané člen.státy EU/EHP – ke krytí	0
Dluhopisy vydané fin. institut. založ. mezin. Smlouvou – ke krytí	0

Řádné krytí emisí HZL

	k 31. prosinci 2005
Počet úvěrových smluv na HÚ k řádnému krytí HZL (ks)	43 633
Zástavní hodnota zastavených nemovitostí (mil. Kč)	85 837
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – jistina (mil. Kč)	39 346
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – příslušenství (mil. Kč)	71
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – jistina (mil. Kč)	39 277
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – příslušenství (mil. Kč)	76

Struktura akcionářů a koncernu

Složení akcionářů

Struktura akcionářů Hypoteční banky byla ke dni 31. prosinci 2005 následující:

Akcionář	Výše podílu %
Československá obchodní banka, a. s.	99,84
ostatní akcionáři (fyzické osoby)	0,13
ostatní akcionáři (právnícké osoby)	0,03

Mezi veřejností (fyzickými osobami) bylo k 31. prosinci 2005 umístěno 7055 kusů akcií Hypoteční banky, což při nominální hodnotě jedné akcie 500 Kč představuje 3 527 500 Kč, tedy 0,13 % základního kapitálu banky.

Žádný z akcionářů nemá podle Stanov společnosti možnost ovlivňovat činnost Hypoteční banky jinak, než vahou svých hlasů. Nikdo z členů orgánů Hypoteční banky neměl k výše uvedenému datu ve společnosti majetkovou účast.

Práva akcionářů

Práva vyplývající z držení akcií:

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

Výplata dividendy:

- Rozhodným dnem pro přiznání nároku na výplatu dividendy je datum následující 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 let se právo na výplatu dividendy promlčuje.

Informace o hlavním akcionáři

Československá obchodní banka, a. s., („ČSOB“) působí na dvou národních trzích v České republice a na Slovensku. Je největší bankou ve střední Evropě měřeno celkovou hodnotou aktiv a přední poradenskou bankou zaměřenou na správu aktiv v České republice. ČSOB poskytuje bankovní a pojišťovací služby spřízněných společností „pod jednou střechou“, přičemž koncept bankopojištění hraje stále větší roli. Navíc ČSOB se stává „bankou první volby“ pro stále více SME a korporátních klientů. Poštovní spořitelna, druhá retailová značka ČSOB, je klíčovým hráčem na masovém retailovém trhu. Využívá širokou distribuční síť zhruba 3350 pošt a obsluhuje více než 2 miliony klientů z celkového počtu 3,2 milionu klientů ČSOB v České

republiky a na Slovensku. Klienti byli dále obsluhováni na 218 pobočkách v České republice, 99 pobočkách na Slovensku a prostřednictvím rozmanitých kanálů přímého bankovníctví.

ČSOB byla založena státem v roce 1964 jako banka, která jediná v Československu poskytovala služby v oblasti financování zahraničního obchodu a volnoměnových operací. Po roce 1989 rozšířila ČSOB svou činnost o služby pro nové podnikatelské subjekty a fyzické osoby. Významným předělem v historii ČSOB byla její privatizace v červnu 1999, kdy se majoritním vlastníkem ČSOB stala belgická KBC Bank, která je součástí KBC Group. Dalším mezníkem v historii ČSOB bylo převzetí Investiční a Poštovní banky, a.s., v červnu 2000.

Dlouhodobý i krátkodobý 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. Renomovaná mezinárodní agentura Moody's změnila v listopadu 2005 výhled týkající se finanční síly banky (rating, který nebere v úvahu podporu majoritního vlastníka) ze stabilního na pozitivní. Tato změna vychází především ze zvyšování obchodních aktivit spojených s akvizicí nových klientů v retailovém segmentu a segmentu malých a středně velkých podniků. Ratingová hodnocení odrážejí tradičně obezřetný přístup ČSOB k řízení rizik, který se následně promítá do jednoho z nejlepších profilů kvality aktiv v České republice. Vysoký rating ČSOB dále posiluje podpora mateřské KBC Bank, dobré finanční ukazatele a jedna z vůdčích pozic na bankovním trhu.

Skupina ČSOB je se svými 603 mld. Kč aktiv pod správou největší finanční skupinou v České republice. Skupina ČSOB poskytuje svým klientům finanční služby v následujících oblastech: stavební spoření, hypotéky, správa aktiv, kolektivní investování, privátní banka, penzijní připojištění, leasing, faktoring a distribuce životního a neživotního pojištění spřízněných společností. Společnosti skupiny drží významné tržní pozice ve svých oblastech, a to jak v České republice, tak na Slovensku. Skupina ČSOB je jedničkou v oblasti financování bydlení, když nabízí jak hypotéky tak úvěry ze stavebního spoření.

KBC Group je dobře kapitalizovaná (29 mld. EUR) bankopojišťovací skupina se silnou tržní pozicí v Belgii. Během uplynulých devíti let KBC úspěšně rozšířila svůj geografický dosah do regionu střední Evropy a nyní je přítomna v České republice, Slovensku, Polsku, Maďarsku a Slovinsku. V poslední době se skupina zaměřuje stále více na privátní bankovníctví. KBC Group je také aktivní v komerčním bankovníctví a na kapitálových trzích.

Výroční zprávy ČSOB, stejně jako finanční kalendář, všeobecnou prezentaci nebo aktuální ratingy lze nalézt na www.csob.cz.

Struktura koncernu

Hypoteční banka je součástí kapitálově propojeného řetězce společností a je téměř ze 100 % vlastněna ČSOB. ČSOB je členem skupiny KBC Group NV, která vznikla v březnu 2005 jako výsledek fúze mezi KBC Bank and Insurance Company a Almanij. Rozhodující vliv na řízení, resp. provozování, podniku ČSOB i nadále vykonává přímo společnost KBC Bank.

Hlavními společnostmi KBC Group NV jsou KBC Bank, KBC Insurance, KBL European Private Bankers, KBC Asset Management a Gevaert. KBC Group NV byla 3. března 2005 kótována na bruselské burze Euronext; k témuž dni byly staženy akcie KBC Bank and Insurance.

KBC Bank NV je mateřskou společností ČSOB (www.csob.cz), jenž je hlavním akcionářem (99,84 %) Hypoteční banky (www.hypotecnibanka.cz).

KBC Group NV > KBC Bank NV > ČSOB > Hypoteční banka

Osoby ovládající Hypoteční banku

stav k 31. prosinci 2005

Ovládající osoba	Výše podílu opravňující k hlasování	Ovládací smlouva
Československá obchodní banka, a.s. Na Příkopě 854/14, 115 20 Praha 1, IČ: 00001350	přímý 99,84 %	není uzavřena
KBC Bank NV, Havenlaan 2, 1080 Brusel, Belgie, IČ: 90029371	nepřímý 99,84 %	není uzavřena
KBC Group NV, Havenlaan 2, 1080 Brusel, Belgie, IČ: 90031317	nepřímý 99,84 %	není uzavřena

Hypoteční banka, a.s., není stranou ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku.

Skupina ČSOB

Okolo mateřské banky ČSOB byla vytvořena finanční skupina, která se zaměřuje na plné využívání svého obchodního potenciálu daného silnou klientskou základnou a rozsáhlým distribučním dosahem celé skupiny s cílem komplexně uspokojovat veškeré finanční potřeby klientů. Hypoteční banka je součástí skupiny ČSOB. Hypoteční banka nemá žádný podíl na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech společností ve skupině.

Skupina ČSOB nabízí klientům služby v následujících oblastech:

stav k 31. prosinci 2005

Název	Přímý podíl ČSOB na základním kapitálu
Stavební spoření a hypotéky	
Českomoravská stavební spořitelna	55 %
ČSOB stavebná spořitelňa (SR)	100 %
Hypoteční banka	99,84 %
Pojištění	
ČSOB Pojišťovna	25 %
ČSOB Poistovňa (SR)	18,91 %
Obhospodařování aktiv	
ČSOB Asset Management	20,59 %
ČSOB Asset Management (SR, správcovská spol.)	100 %
Kolektivní investování	
ČSOB Investiční společnost	73,15 %
Obchodování s cennými papíry	
Patria Finance	(sesterská společnost)
Penzijní pojištění	
ČSOB Penzijní fond Stabilita	100 %
ČSOB Penzijní fond Progres	100 %
ČSOB, d.s.s. (SR, důchodová správcovská spol.)	100 %
Hornický penzijní fond Ostrava	100 %
Leasing	
ČSOB Leasing	100 %
ČSOB Leasing (SR)	90,01 %
Factoring	
O.B. HELLER	50 %
OB Heller Factoring (SR)	(100 % nepřímá účast)

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,
- úrokové riziko – riziko ztráty (snížení úrokových příjmů) způsobené rozdílnou strukturou aktiv a závazků 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.

Vzhledem k výše uvedeným definicím rizik a vzhledem k tomu, že Hypoteční banka nemá obchodní portfolio a všechny její operace jsou denominované v Kč, banka není vystavena tržnímu riziku. Řízením úvěrového rizika se v bance zabývá odbor Řízení věřitelských rizik, ostatními riziky se pak zabývá odbor Řízení rizik a Compliance.

Úvěrové riziko

Hypoteční banka ve spolupráci s ČSOB, respektive KBC, úzce spolupracuje při postupné implementaci pravidel NBCA pro řízení kapitálové přiměřenosti. 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.

V průběhu roku 2005, stejně tak jako i v předcházejících letech, využívala Hypoteční banka aktivně registrů úvěrů, a to Centrálního registru úvěrů (CRÚ) pro právnické osoby a Mezibankovního úvěrového registru pro fyzické osoby (CBCB).

Organizace řízení úvěrových rizik

Hypoteční banka klade velký důraz na řízení rizik. Zprávy o vývoji rizikovosti úvěrového portfolia jsou pravidelně předmětem jednání orgánů banky (představenstvo a dozorčí rada).

Úvěrové riziko Hypoteční banky a jeho řízení spadá do kompetence odboru Řízení věřitelských rizik, který zajišťuje činnosti jak při řešení a správě ohrožených pohledávek, tak při předcházení vzniku úvěrového rizika. S cílem trvalého zkvalitňování úvěrového procesu a snižování podstupovaného rizika odbor Řízení věřitelských rizik úzce spolupracuje s odborem Finanční řízení a odborem Řízení rizik a Compliance.

Základní principy řízení úvěrových rizik

Vedena snahou optimálního nastavení úvěrového procesu zastává Hypoteční banka 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.

S cílem předcházet riziku je při schvalovacím procesu používáno tzv. „pravidlo čtyř očí“. Toto pravidlo v reálné praxi znamená, že jeden pracovník nemůže v rámci svých pravomocí provést přípravu úvěrového obchodu a zároveň jeho schválení. Současně jsou s ohledem na dosaženou odbornost jednotlivých analytiků diferencovány podpisové a schvalovací pravomoci.

Za účelem eliminace „subjektivních vlivů“ schvalovatele úvěrového případu využívala banka i v roce 2005 při schvalování úvěrů systému Creditní score (nástroj pro stanovení rizikovosti dlužníka a jeho schopnost plnit závazky vůči bance). Na vývoji tohoto systému banka úzce spolupracuje s mateřskou organizací, ČSOB. Smyslem této úzké spolupráce je kromě jiného postupné vytvoření jednotné platformy řízení úvěrových rizik ve skupině ČSOB. Výstupem vzájemné spolupráce je i nová verze tohoto systému, s jejíž implementací do úvěrového procesu bylo započato koncem roku 2005 a jehož plné nasazení se předpokládá v 1. čtvrtletí 2006.

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.

Řešení ohrožených pohledávek spadá zejména do kompetence odboru Řízení věřitelských rizik, který v této oblasti plní jak funkci poradní (pro ostatní útvary banky), tak výkonnou (vydává rozhodnutí o řešení problémových pohledávek). Tento odbor úzce spolupracuje s odborem Klientské služby, který zodpovídá za správu a řešení standardních pohledávek a sledovaných úvěrů. Při řešení problémových pohledávek významnou úlohu sehrávají pracovníci odboru Řízení věřitelských rizik – pobočkoví specialisté, kteří zajišťují pro potřeby volby odpovídajícího řešení „fyzický“ kontakt s klientem a regionální znalosti.

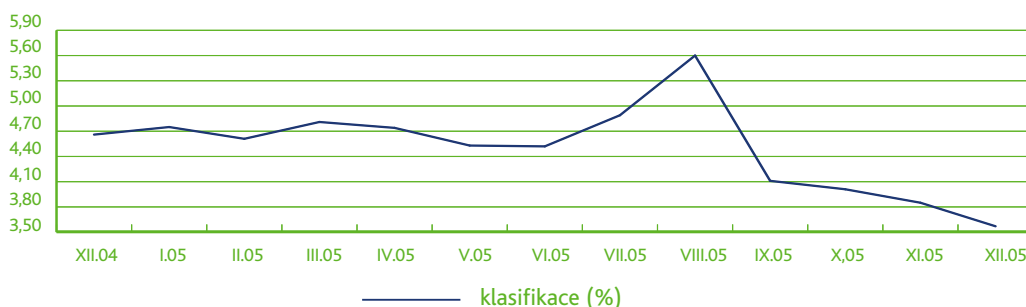
Hypoteční bankou přijímaná řešení problémových pohledávek jsou vždy volena individuálně v závislosti na typu pohledávky a charakteru dlužníka. Při řešení klasifikovaných pohledávek jsou využívány ekonomické nástroje, nástroje spojené s realizací zajišťovacích instrumentů (např. formou dražeb) nebo postoupení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

Kvalita portfolia

Úvěry podle klasifikace ČNB:

Úvěrové portfolio

	31. prosince 2004		31. prosince 2005	
	Úvěry mil. Kč	% z celk. úvěrů	Úvěry mil. Kč	% z celk. úvěrů
Standardní	32 501	95,34	44 680	96,43
Klasifikované	1 588	4,66	1 656	3,57
Sledované	1 148	3,36	1 108	2,39
Nestandardní	197	0,58	254	0,55
Pochybné	98	0,29	98	0,21
Ztrátové	145	0,43	196	0,42
Celkem	34 089	100,00	46 336	100,00



I v průběhu roku 2005 nadále pokračovala klesající tendence podílu klasifikovaných pohledávek. Tento trend byl způsoben jak nárůstem úvěrového portfolia Hypoteční banky, tak efektivním řešením problémových pohledávek.

Vývoj klasifikovaných pohledávek je významně ovlivněn vývojem pohledávek kategorie sledované, které činily cca 66 % všech problémových pohledávek.

Úrokové riziko

Ke sledování míry podstupovaného úrokového rizika používá Hypoteční banka metodu BPV a také Gapovou analýzu, které jsou blíže popsány v Příloze účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2005. Tyto metody jsou v souladu s metodikou platnou v rámci skupiny ČSOB a umožňují konsolidované řízení úrokového rizika. Plnění stanovených limitů metody BPV a kumulativního úrokového GAPu bylo průběžně sledováno a pravidelně reportováno představenstvu banky a Výboru pro řízení aktiv a pasiv („ALCO“). Aktuální informace o velikosti úrokového rizika je též dostupná v informačním systému banky.

Hypoteční banka je připravena pro využití derivátů pro řízení úrokového rizika; v roce 2005 však žádný zajišťovací derivát nebyl použit. Pro omezování úrokového rizika bylo použito výhradně vnitřní zajištění. Zásady vnitřního zajištění představují zejména vázanost úrokových sazeb hypotečních úvěrů a hypotečních

zástavních listů, případně jiných zdrojů financování, v závislosti na délce období, do jejich přecenění a pravidelné vydávání nových emisí hypotečních zástavních listů v kratších intervalech a nižších objemech, s případným použitím náhradního krytí.

Likviditní riziko

Hypoteční banka se specializuje pouze na poskytování hypotečních úvěrů (Hypoteční banka standardně neposkytuje služby spojené se zajištěním platebního styku ani nepřijímá vklady od klientů, s výjimkou velkodeponentů, činnost poboček má převážně akviziční charakter), tudíž není ohrožena mimořádným odlivem depozit. Největší riziko spatřuje Hypoteční banka v zajištění likvidity v den splatnosti vydaných emisí hypotečních zástavních listů – dosud byly všechny splacené emise v den splatnosti nahrazeny emisemi novými – a v zajištění dostatečného objemu prostředků pro financování poskytovaných hypotečních úvěrů v období mezi jednotlivými emisemi hypotečních zástavních listů. Potřebnou krátkodobou likviditu pro tato 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 (blíže popsány v Příloze účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2005). Tyto ukazatele a plnění stanovených limitů byly v roce 2005 průběžně sledovány a pravidelně reportovány představenstvu banky a Výboru pro řízení aktiv a pasiv („ALCO“).

Organizace řízení úrokového a likviditního rizika

Za identifikaci, měření a průběžné sledování úrokového a likviditního rizika banky odpovídá odbor Řízení rizik a Compliance, který je podřízen náměstkovi generálního ředitele pro věci úvěrové. Výkonnou činnost v oblasti úrokového rizika a likvidity pak má odbor Finanční řízení, který aktivně provádí řízení rozvahy banky, a to včetně případných zajišťovacích operací. Odbor Finanční řízení je podřízen náměstkovi generálního ředitele pro věci finanční, čímž je zajištěna nezávislost kontrolní složky řízení rizik (odbor Řízení rizik a Compliance) a výkonné složky řízení rizik (odbor Finanční řízení).

Operační riziko

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

Organizace řízení operačních rizik

Obecně jsou operační rizika řízena decentralizovaně na úrovni jednotlivých organizačních jednotek banky. Sledování událostí operačního rizika a jejich vyhodnocování je prováděno v odboru Řízení rizik a Compliance. Operační rizika, která nemohou být pokryta vnitřním kontrolním systémem banky anebo by jejich vznik mohl způsobit vysoké ztráty, jsou ošetřena pojistnými smlouvami.

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku

Hypoteční banka je moderní, flexibilní, vstřícná a stabilní finanční instituce. V roce 2005 završila první desetiletí působení na trhu v České republice. Náplní banky je poskytování hypotečních úvěrů fyzickým osobám, městům, obcím, bytovým družstvům, společenstvím vlastníků a podnikatelům. Klíčovým segmentem jsou pro ni fyzické osoby – občané. Banka při poskytování úvěrů klade důraz především na individuální přístup ke klientům a jednoduché, rychlé vyřízení žádosti o hypoteční úvěr.

Hypoteční banka působí na celém území České republiky, a to prostřednictvím svých poboček, hypotečních kanceláří, poradenských míst, externích hypotečních poradců a distribučních sítí partnerů (ČSOB a Citibank).

Stejně jako v letech minulých, tak i v roce 2005, rozvíjela banka svoji podnikatelskou činnost a přibližovala ji co nejvíce potřebám svých klientů. Došlo k dalšímu rozšíření a zlepšení distribuce produktů a služeb. Přišla na trh také s řadou produktových novinek a inovací, jejichž základním cílem je zpřístupnit hypoteční úvěry ještě širšímu okruhu klientů.

Od 1. ledna 2006 banka změnila svoji obchodní firmu z Českomoravská hypoteční banka, a.s., na Hypoteční banka, a.s. Tímto krokem završila proces změny názvu společnosti, který započala již 1. ledna 2005 zavedením nové obchodní značky Hypoteční banka.

Během roku 2005 nedošlo k zásadním změnám v akcionářské struktuře a hlavním akcionářem banky je stále ČSOB s podílem 99,84 % k 31. prosinci 2005. Valná hromada společnosti, řádně svolaná na žádost majoritního akcionáře dne 9. září 2005, rozhodla v souladu s ustanovením § 183i a násl. obchodního zákoníku o výkupu akcií majoritním akcionářem (tzv. Squeeze Out). Toto usnesení valné hromady dosud nebylo zapsáno do obchodního rejstříku.

Vývoj hypotečního trhu v ČR

Z ekonomického hlediska byl rok 2005 pro Českou republiku rokem úspěšným. Dokazuje to například příznivý vývoj HDP, který podle předběžného odhadu reálně meziročně vzrostl o 6 %, a index spotřebitelských cen, který poklesl na 1,9 % oproti 2,8 % v roce 2004. Také schodek běžného účtu platební bilance výrazně poklesl na téměř třetinu hodnoty za rok 2004 a znamenal podíl pouze 2,1 % HDP. Po celý rok posiloval kurz koruny, až dosáhl historických hodnot pod hranici 29 CZK/EUR. Míra nezaměstnanosti se meziročně snížila na 8,9 %. Tržní úrokové sazby oproti předpovědím od počátku roku mírně klesaly a i navzdory přechodnému nárůstu v průběhu září a října zakončily rok na nižších úrovních než v závěru roku 2004. Tento vývoj pozitivně ovlivnil poptávku po hypotečních úvěrech, která opět překonala dosavadní rekordní hodnoty předchozího roku. Došlo také k dalšímu zostření konkurence na trhu hypotečních úvěrů, kdy přetrvávající nízké tržní úrokové sazby umožnily bankám udržet nabídku hypotečních úvěrů klientům za rekordně nízké ceny. Další zjednodušování vyřízení úvěru a zvyšování flexibility nabídky z pohledu klienta přinesly novinky, které se objevily na českém hypotečním

trhu v roce 2005. Lídrem v jejich zavádění se stala právě Hypoteční banka. Více informací o trhu hypotečních úvěrů poskytuje kapitola Vývoj hypotečního bankovníctví v České republice.

Hospodářské výsledky

Přes vzrůstající konkurenci se Hypoteční bance podařilo nejen naplnit, ale v mnoha ohledech zřetelně předčít vytčené finanční cíle, a to zejména úspěšnou aplikací multibrandové strategie, nastavenou obchodní politikou, inovacemi, kvalitou produktů a výraznou marketingovou podporou.

Dosažený hospodářský výsledek banky pro rok 2005 před zdaněním činí podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („EU IFRS“) 677 mil. Kč, po zdanění pak 489 mil. Kč. Čistý zisk tak překonal původně plánované hodnoty a oproti roku 2004 znamenal nárůst o 23 %. Zároveň se podařilo zvýšit produktivitu práce a tím udržet provozní náklady mírně pod plánovanými hodnotami. Provozní náklady meziročně vzrostly o 24 % a ukazatel poměru provozních nákladů vůči výnosům (C/I) dosáhl hodnoty 0,41.

Objem úvěrů a pohledávek za klienty k 31. prosinci 2005 činil 46 202 mil. Kč. Podíl klasifikovaných úvěrů se meziročně snížil a ke konci roku 2005 činil 3,57 % z celkového objemu úvěrů oproti 4,66 % ke konci roku 2004. Při řízení rizik banka úzce spolupracuje s ČSOB a jejím většinovým vlastníkem KBC Bank NV. I v roce 2005 banka maximálně využívala služeb registrů klientských informací CBCB a CRÚ – více údajů přináší kapitola Řízení rizik.

Základní kapitál nebyl v roce 2005 změněn, k 31. prosinci 2005 činil 2635 mil. Kč. Údaje o hlavních nefinančních investicích uskutečněných v běžném účetním období, hlavních finančních investicích v běžném účetním období a o hlavních budoucích investicích jsou uvedeny v kapitole Doplňující informace dle zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Hypoteční zástavní listy

Hypoteční banka je stále největším emitentem hypotečních zástavních listů („HZL“) v České republice a tudíž významným subjektem na českém kapitálovém trhu. K 31. prosinci 2005 činily HZL banky 31,95 % všech HZL v oběhu v České republice. V roce 2005 vydala banka celkem 11 emisí v objemu 20,8 mld. Kč, čímž zvýšila celkový objem HZL ve své bilanci na nominální hodnotu 41,3 mld. Kč k 31. prosinci 2005. Celkový objem HZL, které Hypoteční banka vydala od roku 1996, dosáhl již 55,6 mld. Kč.

Obchodní výsledky

V roce 2005 schválila Hypoteční banka (včetně úvěrů nabízených prostřednictvím ČSOB a dalších partnerů) 14 715 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 18,8 mld. Kč – z toho 14 638 (tj. 99 %) hypotečních úvěrů za 18,3 mld. Kč (tj. 98 %) bylo určeno občanům. Tyto výsledky představují v porovnání se stejným obdobím roku 2004 v celkových číslech nárůst o 32 % v počtu a 52 % v objemu.

U hypotečních úvěrů poskytnutých občanům meziročně vzrostl jejich počet o 32 % a objem o 57 %. Průměrná výše hypotečního úvěru pro občany v roce 2005 stoupla o 199 tis. Kč (19 %) na 1,251 mil. Kč. Výrazné zlepšení zaznamenal prodej ČSOB Hypoték – meziroční nárůst objemu nových úvěrů činil 117 %.

Pozice banky na trhu

Hypoteční banka dokázala udržet svůj tržní podíl na hypotečním trhu, který činil podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj 24 % co do počtu a 23 % co do objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v roce 2005. Banka tak obsadila druhé místo na trhu. Více informací o trhu hypotečních úvěrů poskytuje kapitola Vývoj hypotečního bankovníctví v České republice.

Obchodní politika a marketing

Hypoteční banka se trvale snaží stát se jedinečnou ve vztahu ke klientům. Pravidelně proto sleduje vývoj trhu, podmínky upravující její podnikání a požadavky klientů. Na základě důkladných výzkumů a analýz připravuje obchodní a marketingovou strategii.

V roce 2005 došlo k zavedení nové značky, v návaznosti na tento krok proběhla silná reklamní kampaň na podporu této změny, kterou následovala produktová inzerce.

Hypoteční banka intenzivně rozvíjí svoji multibrandovou (víceznačkovou) strategii, což je prodej hypotečních úvěrů Hypoteční banky speciálně připravených a prodávaných v síti partnerů – na již dlouhodobou spolupráci s ČSOB navázala nová se Citibank. Hypoteční banka dále připravuje hypoteční úvěr s Poštovní spořitelnou, který bude uveden na trh v roce 2006.

Ještě více se v roce 2005 prohlubovala spolupráce v rámci skupiny ČSOB. Na trh byl uveden společný produkt Hypoteční banky a ČSOB – Kreditní karta Hypoteční banky. V průběhu roku 2005 banka prohloubila vzájemnou obchodní spolupráci s realitní kanceláří LEXXUS, která na počátku roku 2006 vyústila v majetkový vstup Hypoteční banky do společnosti.

Rozvíjela se také vlastní distribuční síť Hypoteční banky. Počet poboček zůstal nezměněn, k výrazným změnám nedošlo ani v oblasti hypotečních kanceláří. Rostl především počet nových poradenských míst a zvýšila se podpora prodeje přes externí distribuční síť (externí hypoteční poradce) nejen formou nově upraveného provizního systému, ale také doplňkových motivačních programů.

Stav majetku

K 31. prosinci 2005 dosáhl celkový objem nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení Hypoteční banky v zůstatkové hodnotě 199 mil. Kč. Nehmotná aktiva v zůstatkové hodnotě dosáhla výše 31 mil. Kč, což znamená meziroční zvýšení o 6 mil. Kč, tj. o 24 %. Nehmotná aktiva banky byla tvořena z 90 % softwarem. Pozemky, budovy a zařízení činily v zůstatkové hodnotě 168 mil. Kč, což znamená meziroční pokles o 16 mil. Kč, tj. o 9 %. Podíl nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení na celkových aktivech banky k 31. prosinci 2005 činil 0,4 %. Další údaje o majetku Hypoteční banky jsou uvedeny ve finanční části výroční zprávy.

Změny ve složení představenstva

Počátkem ledna 2005 byli na uvolněné pozice v představenstvu zvoleni Mgr. Tomáš Brouček s účinností od 1. ledna 2005 a Ing. Petr Hlaváč s účinností od 17. ledna 2005. Na schůzi představenstva konané dne 17. ledna 2005 byl Ing. Petr Hlaváč zvolen místopředsedou představenstva Hypoteční banky.

Zaměstnanecká politika a sociální program

Rychlý růst obchodů banky se odráží i v růstu počtu zaměstnanců banky. Zatímco k 31. prosinci 2004 pracovalo v Hypoteční bance 361 zaměstnanců, ke stejnému datu následujícího roku banka zaměstnávala celkem 373 pracovníků. Základní průměrná mzda činila 23 863 Kč k 1. prosinci 2005. Odměňování zaměstnanců Hypoteční banky je doplněno Zaměstnaneckým programem, který dává pracovníkům možnost využívat nabídku benefitů poskytovaných nejen Hypoteční bankou, ale i dalšími společnostmi skupiny ČSOB.

Banka vytváří svým zaměstnancům standardní pracovní podmínky pro plnění jim svěřených úkolů, zásady bezpečnosti práce a požární ochrany jsou plně respektovány a prověřovány dle zákonem stanovených požadavků a v řádně stanovených termínech. O zdraví a spokojenost svých zaměstnanců pečuje banka nejen prostřednictvím Zaměstnaneckého programu, ale i nabídkou služeb poskytovaných smluvními zdravotnickými zařízeními.

Vzdělávání zaměstnanců v Hypoteční bance je jednou z priorit personální politiky. Pro zdokonalení profesních schopností se zaměstnanci účastní různých odborných školení, ať již zajišťovaných bankou, respektive v rámci skupiny ČSOB, nebo poskytovaných externími dodavateli. Podporována je i jazyková výuka.

Informační technologie

V současné době používá banka transakční bankovní systém Rebecca a další menší systémy. Systémy zahrnují evidenci úvěrů, nemovitostí a účtů a jsou napojeny na clearingové centrum ČNB. Z důvodu potřeby sjednotit uživatelské rozhraní dochází k postupnému převodu na nový systém OLIN, který využívá nejmodernějších technologií. Pro zpracovávání úvěrových dokumentů banka využívá Document management system („DMS“), pomocí něhož se řídí veškerý oběh dokumentů v rámci úvěrových procesů. Jednotlivé systémy jsou úzce propojeny tak, aby se docílilo maximální produktivity práce při realizaci procesů v bance.

Aktivita banky v oblasti ochrany životního prostředí

Přestože se předmětem podnikání Hypoteční banka neřadí mezi primární znečišťovatele životního prostředí, sleduje prostřednictvím svých odborných útvarů dopad svých činností na životní prostředí a minimalizuje možné negativní dopady. Nakládání s odpady, jejich recyklace, třídění i ekologická likvidace je jednou z priorit při uzavírání smluv s dodavateli, úsporná opatření a snaha o energetickou efektivitu jsou nutností nejen ekologickou, ale i ekonomickou.

Charitativní činnost

V rámci svého poslání „Pomáháme našim klientům bydlet“ se Hypoteční banka snaží dlouhodobě pomáhat opuštěným dětem získat plnohodnotný domov. Z každé uzavřené smlouvy o úvěru proto banka přispívá na konto Sdružení SOS vesniček dvaceti korunami. Od počátku spolupráce v roce 2001 do konce roku 2005 dohromady Hypoteční banka věnovala finanční prostředky v celkové výši 723 600 Kč.

Výhledy a plány pro rok 2006

Hypoteční banka chce i nadále setrvat na špičce hypotečního trhu. Proto se bude profilovat jako inovátor a bude stále přicházet na trh s novými produkty a službami, aby se přiblížila přání a potřebám klientů. Banka bude maximalizovat svůj tržní podíl na hypotečním trhu. Marketingovou a komunikační podporu zaměří na podporu značky a profilaci Hypoteční banky jako specialisty na hypoteční úvěry.

V roce 2006 banka předpokládá růst zisku při současném udržení pouze mírného nárůstu nákladů. Bude se zvyšovat produktivita práce na všech úrovních banky. Banka bude dále rozvíjet multibrandovou strategii, upevňovat spolupráci se stávajícími a hledat další možné partnery. Partnerství s realitní společností LEXXUS doplní nabídku Hypoteční banky o služby realitního trhu. Důraz bude také kladen na podporu a upevňování externí distribuční sítě, která je stěžejním prodejním kanálem.





Micka, 2 roky

Micka by se ani za nic nevzdala svého pohodlí. Je to parádnice, taková princezna. Ale poté, co se přestěhovali, si našla ještě jinou zábavu. V každé volné chvíli, tedy když zrovna nevrní na nové posteli, se vydává na průzkum svého nového domova.

Prohlášení společnosti o míře souladu její správy a řízení s Kodexem správy a řízení společností založeném na Principech OECD

Představenstvo, jako řídicí orgán společnosti, trvale dbá na zvyšování standardů správy a řízení společnosti. Stejným záměrem jako představenstvo je vedena i dozorčí rada. Kromě zákonných požadavků je jedním z vodítek v této činnosti Kodex správy a řízení společností založených na principech OECD (2004), jak je doporučováno Komisí pro cenné papíry. Její doporučení Hypoteční banka průběžně a přiměřeně aplikuje ve své činnosti s ohledem na faktické potřeby vývoje společnosti, jejích klíčových produktů a klientských segmentů.

Orgány společnosti

Statutární orgán společnosti je složen z odborníků, jejichž předchozí, převážně bankovní praxe a solidní vzdělání jsou dobrým předpokladem pro znalost systémových a rizikových souvislostí bankovních operací, obchodů a rozhodovacích, případně kontrolních mechanismů. Rozdělení zodpovědností v rámci představenstva za jednotlivé úseky činnosti banky se kryje s liniiovými řídicími funkcemi vykonávanými generálním ředitelem a jeho náměstkou. Spojení funkcí členů představenstva a generálního ředitele, resp. jeho náměstků, vychází z praxe exekutivního představenstva, jak to vyžaduje český zákon o bankách. Členové představenstva byli pro výkon svých funkcí schváleni Českou národní bankou. Představenstvo se ke svým jednáním schází pravidelně v intervalech menších než je požadováno stanovami společnosti. Kromě toho spolu členové představenstva jednají mimo formální schůze.

Dozorčí rada je sestavena, s výjimkou dvou členů, kteří byli zvoleni zaměstnanci, a kteří jsou sami zaměstnanci Hypoteční banky, ze zaměstnanců ČSOB zastávajících vysoké řídicí funkce ve struktuře mateřské banky. Členům dozorčí rady z řad zaměstnanců banky je umožněno vzdělávání v otázkách Corporate Governance. Dozorčí rada se schází pravidelně a navíc je předseda představenstva v běžném kontaktu s předsedou dozorčí rady.

Volbu členů dozorčí rady provádí valná hromada. Členové představenstva jsou jmenováni a hodnoceni dozorčí radou.

Členové orgánů banky mají dostatečný přístup k informacím potřebným pro výkon jejich funkcí, resp. v případě členů představenstva a jejich liniiových funkcí jsou sami těmi funkcionáři banky, kteří za přístupnost, správnost, včasnost a úplnost informací odpovídají. Podporu činnosti orgánů banky poskytuje odbor Kancelář banky.

Dozorčí rada i představenstvo se schází pravidelně v termínech stanovených stanovami banky. Dozorčí rada nejméně čtyřikrát ročně a představenstvo dvakrát do měsíce. Fakticky se však představenstvo schází častěji. Dokumentace související s jednáním orgánů se skládá z pozvánek s programem jednání, vlastních materiálů k projednání a zápisů z jednání. Postup zasedání se řídí jednacími řády. Zasedání představenstva se účastní zapisovatel, který plní funkci tajemníka společnosti.

Vztahy společnosti s akcionáři

Společnost důsledně dbá ustanovení obchodního zákoníku ohledně ochrany práv akcionářů a zpřístupňuje jim všechny příslušné informace o společnosti zejména prostřednictvím valné hromady a výroční zprávy, příp. webových stránek. Jednací řád valné hromady je konstruován tak, aby umožňoval aktivní výkon práv všech akcionářů. Nejen investoři mají přístup k prospektu emitenta, který podává širokou paletu informací týkajících se chodu společnosti a jejich obchodů.

Informační otevřenost

Hypoteční banka plní veškeré informační povinnosti vyplývající z příslušných zákonů a dbá, aby nedocházelo ke zvýhodňování osob, které mají přístup k zasvěceným informacím, současně dbá i o bezpečnost zpracovávaných informací, a to jak z hlediska možnosti zneužití informací v obchodě, tak z hlediska ochrany osobních dat a údajů. Úvěry poskytované vedoucím zaměstnancům banky všech stupňů podléhají specifické schvalovací proceduře završené schvalováním v představenstvu společnosti. Je sledována vzájemná propojenost osob fyzických i právnických. Hypoteční banka provozuje obsáhlé webové stránky, kde je dostupná široká paleta informací nad zákonný rámec. Uvnitř banky je provozován intranet, jehož prostřednictvím mají zaměstnanci přístup k řadě informací.

Výbor pro audit

Výbor pro audit byl zřízen při dozorčí radě. Byl jejím poradním orgánem s vlastním jednacím řádem. Vykonával činnosti dle zadání dozorčí rady a soustřeďoval se zejména na audit, vnitřní kontrolní systém a oblast Compliance. Jeho členy byli členové dozorčí rady, přizvanými hosty ředitel vnitřního auditu, generální ředitel a zástupce hlavního akcionáře společnosti, nečlen dozorčí rady.

V souvislosti se změnou koncepce činnosti vnitřního auditu pozastavila dozorčí rada činnost Výboru pro audit na svém zasedání dne 15. března 2005. Agenda Výboru pro audit byla rozdělena mezi liniové řízení a dozorčí radu.

Politika společnosti vůči zainteresovaným stranám

Hypoteční banka se řídí zásadami vedoucími k pozitivním představám o chování dobrého „korporátního“ občana. Svým klientům nabízí vyhledávaný spolehlivý úvěrový produkt a služby. Zaměstnancům, kromě spravedlivé odměny za jejich práci, nabízíme kvalitní Zaměstnanecký program a příjemné, zdravotně nezávadné pracovní prostředí. Charitativně se podílí na podpoře programu SOS dětských vesniček, což navazuje na její celkovou orientaci na podporu bydlení. Investorům jsou k dispozici hypoteční zástavní listy, které již svou podstatou patří mezi bezpečné a velmi transparentní nástroje kapitálového trhu přístupné jak malým, tak i velkým klientům. Marketingové kampaně a vztahy s veřejností a médií jsou vedeny korektně v duchu poskytování kvalitních a rychlých služeb klientům specializovanou bankou, která si svých obchodních partnerů váží. Mediální obraz společnosti je korektní a pozitivní. Veškerá činnost společnosti a jejich zaměstnanců je podřízena zásadám Etického kodexu Hypoteční banky.

Hypoteční banka se koncem roku 2005 přihlásila ke Kodexu chování mezi bankami a klienty doporučenému Českou bankovní asociací.

Zpráva o kontrolní činnosti dozorčí rady

Dozorčí rada Hypoteční banky, a.s., předkládá valné hromadě zprávu o své činnosti za uplynulé období, stanovisko k roční účetní závěrce společnosti za rok 2005 a k návrhu na rozdělení zisku, včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2005 a stanovisko ke zprávě o vztazích mezi propojenými osobami.

Dozorčí rada v průběhu roku od valné hromady v květnu 2005 mírně pozměnila své personální obsazení a pracovala ve složení:

Předseda:

Philippe Moreels – člen představenstva a vrchní ředitel, ČSOB

Členové:

Petr Jaroš – výkonný ředitel útvaru Řízení aktiv a pasiv, ČSOB

Jaromír Sladkovský – výkonný ředitel útvaru Skupinový marketing Retail/SME, ČSOB

Jiří Nosál – ředitel útvaru Úvěry pro Retail a standardní SME, ČSOB – do 15. listopadu 2005

Ladislav Mach – ředitel útvaru Úvěry pro Retail a standardní SME, ČSOB – od 16. listopadu 2005

Andrea Ambrúzová – vedoucí obchodního oddělení pobočky Zlín, Hypoteční banka (zvolena zaměstnanci)

Jiří Vilím – vedoucí oddělení odboru úvěrové analýzy, Hypoteční banka (zvolen zaměstnanci)

Dozorčí rada se pravidelně scházela nejméně jedenkrát za čtvrtletí, jak ukládají stanovy společnosti. Celkem se v roce 2005 sešla čtyřikrát.

V souladu se stanovami společnosti se pravidelně zabývala průběžnými výsledky hospodaření banky a vývojem klasifikovaných úvěrů. Věnovala se přípravě zavedení nové obchodní firmy k 1. lednu 2006 (Hypoteční banka, a.s.) a související valné hromady konané v červenci 2005. Dozorčí rada se zabývala i realizací strategie Hypoteční banky, tvorbou a posuzováním obchodního a finančního plánu, agendou řízení rizik a výsledky činnosti vnitřního auditu. Dozorčí rada přezkoumala Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami. Na pořadu jednání byla i příprava valné hromady konané dne 9. září 2005, která rozhodla o výkupu akcií majoritním akcionářem dle ustanovení § 183i a násl. obchodního zákoníku (tzv. Squeeze Out). Toto usnesení valné hromady společnosti dosud nebylo zapsáno do obchodního rejstříku.

Specifická pozornost byla věnována oblastem compliance a corporate governance. Dozorčí rada se zabývala i otázkami kooperace v rámci finanční skupiny Československé obchodní banky, a.s., („ČSOB“) spolupůsobila při zvyšování prodejů hypotečních úvěrů v obchodní síti ČSOB pod názvem ČSOB Hypotéka a podpořila záměr prodeje hypotečních úvěrů Hypoteční banky v síti Citibank. Projednala i nákup majetkové účasti banky ve společnosti LEXXUS a.s., ke které došlo v prvních dnech roku 2006. Dozorčí rada se zabývala i personálními otázkami, byla představenstvem informována o všech zásadních otázkách vývoje společnosti a byl jí umožněn řádný výkon dozorčí funkce.

Členové představenstva společnosti byli pravidelně zváni na jednání dozorčí rady. Spolupráce a komunikace mezi dozorčí radou a představenstvem byla zabezpečena také pravidelným setkáváním předsedy dozorčí rady a předsedy představenstva.

Vynaložené úsilí dozorčí rady, představenstva a vedení společnosti přineslo svůj výsledek a stanovené úkoly obchodně-finančního plánu byly překročeny a hospodaření banky skončilo za rok 2005 ziskem podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve výši 489 mil. Kč. Dozorčí rada se seznámila s účetní závěrkou auditovanou auditorskou firmou PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., ze dne 17. března 2006 a s výrokem auditora, který skončil bez výhrad.

Na základě výše uvedených skutečností předkládá dozorčí rada valné hromadě akcionářů Hypoteční banky, a.s., tento návrh:

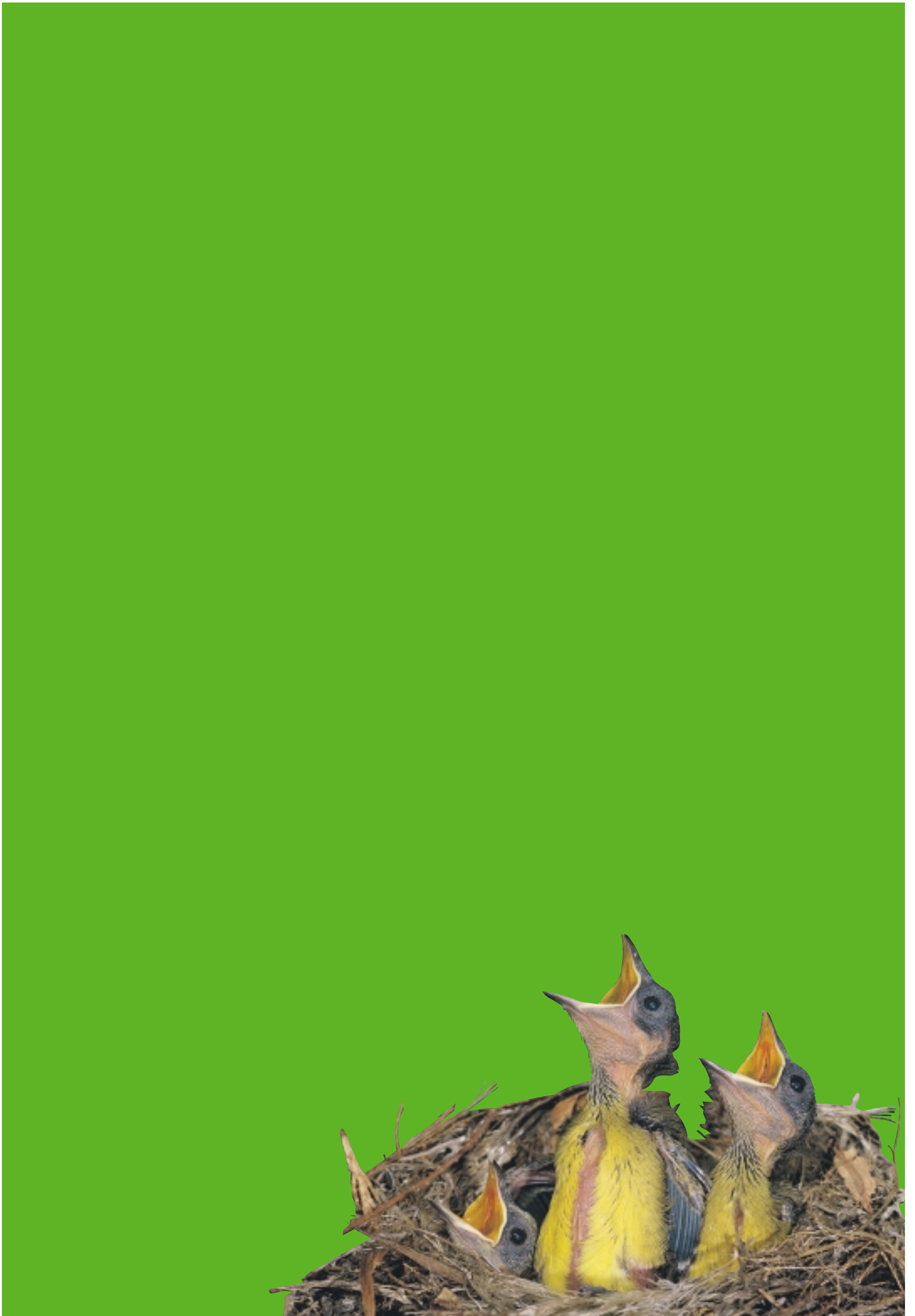
1. Dozorčí rada v souladu se Zprávou nezávislých auditorů akcionářům Hypoteční banky, a.s., vypracované auditorskou firmou PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., ze dne 17. března 2006, nemá výhrady k ověřené účetní závěrce společnosti za rok 2005 (rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích, příloha účetní závěrky).
2. Při posuzování činnosti společnosti, kterou dozorčí radě ukládají právní předpisy a stanovy společnosti, nebyly dozorčí radou v činnosti Hypoteční banky, a.s., shledány nedostatky.
3. V souladu s § 66a, odst. 10 Obchodního zákoníku dozorčí rada přezkoumala Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami a nemá k ní výhrady.
4. Dozorčí rada doporučuje valné hromadě schválit roční účetní závěrku Hypoteční banky, a.s., k 31. prosinci 2005 včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2005 tak, jak ho valné hromadě předkládá představenstvo.

Schváleno dozorčí radou dne 21. března 2006.

Za dozorčí radu společnosti Hypoteční banka, a.s.



Philippe Moreels
předseda dozorčí rady



Zpráva nezávislých auditorů k výroční zprávě a Zprávě o vztazích



PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
Kateřinská 40
120 00 Praha 2
Česká republika
Telefon +420 251 151 111
Fax +420 251 156 111

ZPRÁVA NEZÁVISLÝCH AUDITORŮ AKCIONÁŘŮM SPOLEČNOSTI HYPOTEČNÍ BANKA, A.S. (DŘÍVE ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.)

Ověřili jsme soulad finančních informací uvedených ve výroční zprávě Hypoteční banky, a.s. (dříve Českomoravská hypoteční banka, a.s.) (dále „Banka“) na stranách 4 až 47 a 79 až 87 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě na stranách 52 až 78 (dále „účetní závěrka“). Za přípravu výroční zprávy odpovídá představenstvo Banky. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu finančních informací uvedených ve výroční zprávě s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními standardy auditu a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto normy požadují, aby bylo ověření naplánováno a provedeno tak, aby auditor získal přiměřenou jistotu, že finanční informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vydání výroku.

Podle našeho názoru jsou finanční informace uvedené ve výroční zprávě ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

Dále jsme prověřili věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi Bankou a její ovládající osobou KBC Group NV a mezi Bankou a ostatními osobami ovládanými KBC Group NV za účetní období končící 31. prosince 2005 (dále „Zpráva o vztazích“), uvedené na stranách 88 až 91 této výroční zprávy. Za sestavení Zprávy o vztazích odpovídá představenstvo Banky. Naší úlohou je vydat na základě provedené prověrky stanovisko ke Zprávě o vztazích.

Prověrku jsme provedli v souladu s Mezinárodním standardem pro prověrky č. 2400 a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky k prověrce Zprávy o vztazích. Tato norma požaduje, aby byla prověrka naplánována a provedena s cílem získat střední míru jistoty, že Zpráva o vztazích neobsahuje významné nesprávnosti. Prověrka je omezena především na dotazování zaměstnanců Banky a na analytické postupy ve vztahu k údajům uvedeným ve Zprávě o vztazích a proto poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit Zprávy o vztazích jsme neprováděli, a proto nevydáváme auditorský výrok.

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti v údajích uvedených ve Zprávě o vztazích sestavené v souladu s požadavky § 66a obchodního zákoníku.

Představenstvo Banky odpovídá za správu a údržbu integrity internetových stránek Banky. Naší úlohou není posouzení těchto záležitostí, a proto neneseme žádnou odpovědnost za případné změny ve výroční zprávě, ke kterým mohlo dojít následně po jejím prvotním zveřejnění na internetových stránkách Banky. Právní předpisy České republiky upravující přípravu a šíření výroční zprávy se mohou lišit od právních předpisů jiných jurisdikcí.

22. března 2006

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená


Paul Cunningham
partner


Ing. Eva Loulová
auditor, osvědčení č. 1981

Zpráva nezávislých auditorů k účetní závěrce



PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
Kateřinská 40
120 00 Praha 2
Česká republika
Telefon +420 251 151 111
Fax +420 251 156 111

ZPRÁVA NEZÁVISLÝCH AUDITORŮ AKCIONÁŘŮM SPOLEČNOSTI HYPOTEČNÍ BANKA, A.S. (DŘÍVE ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.)

Provedli jsme audit přiložené rozvahy společnosti Hypoteční banka, a.s. (dříve Českomoravská hypoteční banka, a.s.) (dále „Banka“) k 31. prosinci 2005, souvisejícího výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu, přehledu o peněžních tocích a přílohy za rok 2005 (dále „účetní závěrka“). Za sestavení účetní závěrky, která zahrnuje popis podnikatelských činností Banky, a za vedení účetnictví odpovídá představenstvo Banky. Naší úlohou je vydat na základě auditu výrok k této účetní závěrce.

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními standardy auditu a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto normy požadují, aby byl audit naplánován a proveden tak, aby auditor získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje výběrovým způsobem provedená ověření průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce. Audit rovněž zahrnuje posouzení použitých účetních postupů a významných odhadů učiněných vedením Banky a zhodnocení celkové prezentace účetní závěrky. Jsme přesvědčeni, že provedený audit poskytuje přiměřený podklad pro vydání výroku.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv, závazků a vlastního kapitálu Banky k 31. prosinci 2005, výsledku jejího hospodaření a jejích peněžních toků za rok 2005 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

17. března 2006

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená

Paul Cunningham
partner

Ing. Eva Loulová
auditor, osvědčení č. 1981

Rozvaha

k 31. prosinci 2005

	Pozn.	31. prosince 2005 mil. Kč	31. prosince 2004 mil. Kč
Aktiva			
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	12	6	9
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané k refinancování	13	5 925	851
Úvěry a pohledávky za bankami	14	10	3
Úvěry a pohledávky za klienty	15	46 202	33 964
Nehmotná aktiva	16	31	25
Pozemky, budovy a zařízení	16	168	184
Ostatní aktiva	17	7	4
Odložená daň	11	35	16
Náklady a příjmy příštích období		2	2
Aktiva celkem		52 386	35 058
Závazky			
Závazky vůči bankám	18	1 992	859
Závazky vůči klientům	19	368	292
Závazky z dluhových cenných papírů	20	43 059	27 546
Ostatní závazky	22	146	80
Závazek ze splatné daně z příjmů		155	101
Podřízený dluh	21	219	219
Závazky celkem		45 939	29 097
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	23	2 635	2 635
Emisní ážio		2 169	2 169
Rezervní fondy	23	70	46
Kumulované ztráty nevykázané ve výkazu zisku a ztráty		- 3	0
Nerozdělený zisk		1 576	1 111
Vlastní kapitál celkem		6 447	5 961
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		52 386	35 058

Příloha na stranách 57-78 je nedílnou součástí této účetní závěrky.

Výkaz zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2005

	Pozn.	31. prosince 2005 mil. Kč	31. prosince 2004 mil. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	5	2 288	1 946
Náklady na úroky a podobné náklady	5	-1 240	-1 098
Výnosy z poplatků a provizí	6	185	149
Náklady na poplatky a provize	6	-3	-1
Ostatní provozní výnosy	7	24	19
Ostatní provozní náklady		-2	-2
Správní náklady	8	-519	-419
Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv	10	-56	-39
Zisk před zdaněním		677	555
Daň z příjmů	11	-188	-157
Čistý zisk za účetní období		489	398

Příloha na stranách 57-78 je nedílnou součástí této účetní závěrky.

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2005

	Základní kapitál mil. Kč	Emisní ážio mil. Kč	Rezervní fondy mil. Kč	Kumulované ztráty nevykázané ve výkazu zisku a ztráty mil. Kč	Nerozdělený zisk mil. Kč	Celkem mil. Kč
Zůstatek k 1. lednu 2004	1 319	327	37	0	722	2 405
Čistý zisk	0	0	0	0	398	398
Celkový vykázaný zisk za rok 2004	0	0	0	0	398	398
Emise akcií	1 316	1 842	0	0	0	3 158
Příděl do rezervního fondu	0	0	9	0	-9	0
Zůstatek k 31. prosinci 2004	2 635	2 169	46	0	1 111	5 961
Čistý zisk	0	0	0	0	489	489
Čistá nerealizovaná ztráta z realizovatelných finančních aktiv	0	0	0	-3	0	-3
Celkový vykázaný zisk za rok 2005	0	0	0	-3	489	486
Příděl do rezervního fondu	0	0	24	0	-24	0
Zůstatek k 31. prosinci 2005	2 635	2 169	70	-3	1 576	6 447

Příloha na stranách 57-78 je nedílnou součástí této účetní závěrky.

Přehled o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2005

	Pozn.	2005 mil. Kč	2004 mil. Kč
Peněžní tok z provozní činnosti			
Zisk před zdaněním		677	555
Opravné položky k úvěrům	10	56	39
Odpisy	16	41	33
Amortizace diskontů bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných k refinancování		-44	-36
Čistá ztráta (zisk) z prodeje pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv		3	0
Ostatní		2	-2
(Zvýšení)/snížení provozních aktiv			
Úvěry a pohledávky za bankami (jiné než na požádání)		0	395
Úvěry a pohledávky za klienty		-12 294	-9 494
Ostatní aktiva	17	-1	-2
Náklady a příjmy příštích období		0	1
Zvýšení/(snížení) provozních závazků			
Závazky vůči bankám (termínované)		1 125	555
Závazky vůči klientům	19	76	60
Ostatní závazky, včetně daňových závazků		63	3
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním daní z příjmů			
		-10 296	-7 893
Čistý peněžní tok ze splatné daně z příjmů /čistá vrácená daň z příjmů			
		-152	5
Čistý peněžní tok z provozní činnosti			
		-10 448	-7 888

Přehled o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2005

(pokračování)

	Pozn.	2005 mil. Kč	2004 mil. Kč
Peněžní tok z investiční činnosti			
Nákup státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných k refinancování		-4 661	-608
Nákup pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv	16	-35	-30
Příjmy z prodeje státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných k refinancování		1 335	900
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-3 361	262
Peněžní tok z finanční činnosti			
Navýšení základního kapitálu		0	3 158
Vydání dluhových cenných papírů		21 513	10 058
Splacení dluhových cenných papírů		-6 000	-5 600
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		15 513	7 616
Zvýšení/(snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		5	15
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ke konci období		1 709	5

Příloha na stranách 57-78 je nedílnou součástí této účetní závěrky.

Příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2005

1 Všeobecné informace

Hypoteční banka, a.s. (dále „Banka“), vznikla dne 10. ledna 1991. Má sídlo v Praze 4, Budějovická 409/1, PSČ 140 00 a člení se na ústředí a 13 poboček. Zahraniční pobočky banka nemá.

Valná hromada společnosti konaná 27. července 2005 rozhodla o změně obchodní firmy na Hypoteční banka, a.s., s účinností od 1. ledna 2006 z předchozí obchodní firmy Českomoravská hypoteční banka, a.s.

Předmětem činnosti společnosti je poskytování hypotečních úvěrů a úvěrů na ně navazujících včetně ostatních bankovních činností a služeb nezbytných k realizaci hypotečních obchodů v souladu se zákonem o bankách. Dále pak i vydávání hypotečních zástavních listů podle zvláštního zákona.

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.

Od svého vzniku v České republice působila Hypoteční banka 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 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 ČNB k vydávání hypotečních zástavních listů získala Hypoteční banka již 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 i majoritní podíl v Bance. ČSOB postupně navýšila základní kapitál Banky a její podíl činil 99,84 % k 31. prosinci 2005. V poskytování hypotečních úvěrů spolupracuje Hypoteční banka s ČSOB.

Výroční zprávy a další informace o Bance jsou k dispozici na webových stránkách www.hypotecnibanka.cz.

KBC Bank NV je mateřskou společností ČSOB, která je hlavním akcionářem (99,84 %) Hypoteční banky.

ČSOB působí na dvou národních trzích, českém a slovenském. Je největší bankou v České republice a ve střední Evropě měřeno hodnotou aktiv. Jako univerzální banka nabízí plný rozsah bankovních služeb pro fyzické osoby a firmy. Významným mezníkem v historii ČSOB byla její privatizace v červnu 1999, kdy se majoritním vlastníkem ČSOB stala belgická KBC Bank NV.

ČSOB má sídlo v Praze 1 – Nové Město, Na Příkopě 854/14, PSČ 115 20.

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

Akcije Hypoteční banky jsou obchodovatelné v RM-Systému, nicméně roční objem obchodů je zanedbatelný. Valná hromada konaná dne 9. září 2005 rozhodla o přechodu akcií minoritních akcionářů na hlavního akcionáře, ve smyslu Obchodního zákoníku, ale toto rozhodnutí dosud nenabýlo právní moci (poznámka 23).

2 Důležité účetní postupy

(a) Základní zásady vedení účetnictví

Účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví – International Financial Reporting Standards – přijatými Evropskou Unií (EU IFRS). Účetní závěrka byla sestavena na základě ocenění v pořizovacích cenách upravených o přecenění realizovatelných finančních aktiv.

Toto je první účetní závěrka Banky sestavená podle EU IFRS.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na miliony českých korun (mil. Kč), není-li uvedeno jinak. Banka je zahrnuta v konsolidované účetní závěrce mateřské společnosti, Československé obchodní banky, a.s., sestavené podle EU IFRS. Banka nevlastní žádné investice do dceřiných nebo přidružených společností.

Příprava účetní závěrky v souladu s EU IFRS vyžaduje použití určitých zásadních účetních odhadů a předpokladů uplatněných vedením Banky při aplikaci účetních postupů Banky. Oblasti vyžadující vysoký stupeň uplatnění úsudku vedení Banky, komplexní oblasti nebo oblasti, ve kterých jsou odhady a předpoklady významné ve vztahu k účetní závěrce Banky, jsou popsány v poznámce 4.

(b) Vykazování podle segmentu

Oborový segment je rozpoznatelná složka Banky, která se zabývá poskytováním produktů nebo služeb a která čelí rizikům a dosahuje výnosnosti odlišné od rizik a výnosnosti jiných oborů činnosti. Územní segment se zabývá poskytováním výrobků nebo služeb v dílčím ekonomickém prostředí a působí v prostředí takových rizik a dosahuje takové výnosnosti, které jsou odlišné od rizik a výnosnosti segmentů působících v jiných ekonomických prostředích.

(c) Cizí měny

Položky zahrnuté v účetní závěrce Banky jsou oceňovány s použitím měny primárního ekonomického prostředí, ve kterém Banka vyvíjí svou činnost („funkční měna“). Banka předkládá svoji účetní závěrku v korunách českých, které jsou funkční měnou a zároveň měnou vykazování Banky.

Transakce v cizích měnách jsou přepočteny do funkční měny s použitím směnných kurzů platných ve dnech uskutečnění transakcí. Kurzové zisky nebo ztráty vznikající z vypořádání těchto transakcí nebo z přepočtu peněžních aktiv nebo závazků uvedených v cizích měnách se vykážou ve výkazu zisku a ztráty.

(d) Finanční aktiva

Banka klasifikuje svá finanční aktiva do následujících kategorií: finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům, úvěry a pohledávky, finanční aktiva držená do splatnosti a realizovatelná finanční aktiva. Klasifikace závisí na účelu, pro který byla finanční aktiva pořízena. Vedení stanoví příslušnou klasifikaci finančních aktiv při jejich výchozím zachycení a toto zařazení ke každému datu vykázaní přehodnocuje.

Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům

Tato kategorie zahrnuje dvě dílčí kategorie: Finanční aktiva držená za účelem obchodování a finanční aktiva klasifikovaná od počátku v reálné hodnotě proti nákladům a výnosům. Banka nedržela a nedrží žádná finanční aktiva v této kategorii.

Úvěry a pohledávky

Úvěry a pohledávky jsou nederivátová finanční aktiva s danými nebo předpokládanými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Vznikají tehdy, když Banka poskytne peněžní prostředky, zboží nebo služby přímo dlužníkovi, aniž by plánovala s pohledávkou obchodovat.

Finanční aktiva držená do splatnosti

Finanční aktiva držená do splatnosti jsou nederivátová finanční aktiva s danými nebo předpokládanými platbami a s pevnou splatností, které vedení Banky zamýšlí a zároveň je schopno držet až do jejich splatnosti.

Realizovatelná finanční aktiva

Realizovatelná finanční aktiva jsou držena s úmyslem držby po neomezenou dobu, která mohou být prodána v důsledku řízení likvidity, změn úrokových sazeb, směnných kurzů nebo cen akciových nástrojů.

Nákupy a prodeje finančních aktiv se vykazují k datu vypořádání obchodu. Při použití data vypořádání je finanční aktivum v rozvaze zaúčtováno nebo odúčtováno ke dni, kdy je fyzicky převedeno na Banku nebo z Banky. Datum, ke kterému Banka vstupuje do smluvního vztahu v rámci nákupu finančního aktiva nebo datum, ke kterému Banka ztrácí kontrolu nad smluvními právy na základě prodeje tohoto finančního aktiva, se obecně nazývá „datum uskutečnění obchodu“.

Výchozí zaúčtování finančního aktiva je provedeno v reálné hodnotě plus transakční náklady. Finanční aktiva jsou odúčtována z rozvahy, jestliže právo obdržet peněžní toky z finančních aktiv vypršelo nebo bylo převedeno a Banka převedla v podstatě veškerá rizika a odměny plynoucí z vlastnictví. Realizovatelná finanční aktiva jsou následně vedena v reálné hodnotě. Úvěry, pohledávky a finanční aktiva držaná do splatnosti jsou vedena v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové sazby. Nerealizované zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty nepeněžních cenných papírů klasifikovaných jako realizovatelné se vykazují ve vlastním kapitálu. V případě, že cenné papíry klasifikované jako realizovatelné jsou prodány nebo dojde ke snížení jejich hodnoty, kumulované úpravy reálné hodnoty jsou zahrnuty do výkazu zisku a ztráty jako zisky a ztráty z realizovatelných cenných papírů.

Reálné hodnoty kótovaných finančních aktiv jsou založeny na aktuální poptávce. Pokud trh pro určité finanční aktivum není aktivní (a v případě nekótovaných cenných papírů), reálnou hodnotu určuje Banka za použití oceňovacích technik. Tyto techniky představují například použití nedávno realizovaných transakcí za obvyklých obchodních podmínek, odkazování na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě totožné, analýza diskontovaných peněžních toků a expertní metody.

(e) Zápočet finančních aktiv a finančních závazků

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vzájemně započtena a v čisté částce vykázána v rozvaze v případě, kdy má Banka právně vymahatelný nárok vykázané částky započíst a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň vypořádat příslušný závazek.

(f) Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech nástrojů oceňovaných zůstatkovou hodnotou jsou vykazovány s využitím metody efektivní úrokové sazby.

Metoda efektivní úrokové sazby je metoda výpočtu zůstatkové ceny finančního aktiva nebo finančního závazku (nebo skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků) a alokace úrokového výnosu nebo úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková sazba je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy prostřednictvím očekávané doby trvání finančního nástroje nebo případně kratšího období na čistou účetní hodnotu finančního aktiva nebo finančního závazku.

Při výpočtu efektivní úrokové sazby Banka odhadne peněžní toky s uvážením všech smluvních podmínek finančního nástroje (například předplacené, call a podobné opce), ale nebere v úvahu budoucí úvěrové ztráty. Výpočet zahrnuje všechny poplatky a úroky, které jsou placeny nebo přijaty mezi smluvními stranami, a které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové sazby, transakční náklady a všechny ostatní prémie a diskonty.

Poté, co je finanční aktivum nebo skupina podobných finančních aktiv odepsána z důvodu ztráty ze snížení hodnoty, je zaúčtován úrokový výnos s použitím úrokové sazby používané k diskontování budoucích peněžních toků za účelem ocenění ztráty ze snížení hodnoty.

(g) Výnosy a náklady z poplatků a provizí

Poplatky a provize jsou obecně vykázány jako časové rozlišení podle okamžiku poskytnutí služby. Pro úvěry, které budou pravděpodobně vyčerpány, jsou veškeré inkrementální poplatky a provize časově rozlišené a vykázány jako úprava efektivní úrokové sazby úvěru. Poplatky a provize, které inkrementální nejsou, vzniklé z transakcí pro třetí stranu, nebo poplatky za jednorázové transakce a podobně jsou vykázány při uzavření podkladové transakce.

(h) Znehodnocení finančních aktiv

Finanční aktiva účtovaná v zůstatkové hodnotě

Ke každému rozvahovému dni Banka posuzuje, zda existují objektivní důkazy potvrzující, že hodnota finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv byla snížena. Hodnota finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv se snížila nebo ke ztrátám ze snížení hodnoty došlo pouze tehdy, když existuje objektivní důkaz snížení hodnoty v důsledku jedné nebo více událostí, ke kterým došlo po prvotním zaúčtování aktiva („ztrátová událost“), a když tato ztrátová událost (nebo události) má dopad na odhadované budoucí peněžní toky finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv, které lze spolehlivě odhadnout. Objektivní důkazy o tom, že došlo ke snížení hodnoty finančního aktiva nebo skupiny aktiv, zahrnují zjistitelné informace, které má držitel aktiva k dispozici a které svědčí o:

- (a) významných finančních problémech emitenta nebo dlužníka;
- (b) porušení smlouvy, jako např. prodlení s platbami úroků nebo jistiny či jejich nezaplacení;
- (c) úlevě udělené věřitelem dlužníkovi z ekonomických či jiných právních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka, kterou by jinak věřitel neudělil;
- (d) pravděpodobnosti konkurzu či jiné finanční restrukturalizaci dlužníka;
- (e) zániku aktivního trhu pro toto finanční aktivum z důvodu finančních potíží; nebo

- (f) zjištěných údajích značících, že došlo k měřitelnému poklesu odhadovaných budoucích peněžních toků ze skupiny finančních aktiv od doby prvotního zaúčtování těchto aktiv, přestože zatím není možné tento pokles zjistit u jednotlivých finančních aktiv ve skupině, včetně:
- i) nepříznivých změn v platební situaci dlužníků ve skupině; nebo
 - ii) hospodářských podmínek, které korelují s prodleními u aktiv ve skupině.

Banka nejprve posoudí, zda individuálně existuje objektivní důkaz o snížení hodnoty pro individuálně významná finanční aktiva, a individuálně nebo společně pro finanční aktiva, která nejsou individuálně významná. Jestliže Banka zjistí, že neexistuje žádný objektivní důkaz o snížení hodnoty individuálně hodnoceného aktiva, ať již je významné nebo nikoli, zahrne toto aktivum do skupiny finančních aktiv s podobnými charakteristikami úvěrových rizik a společně je posoudí ohledně snížení hodnoty. Aktiva, která jsou jednotlivě posuzována ohledně snížení hodnoty, a u kterých je nebo nadále bude účtována ztráta ze snížení hodnoty, nejsou ve společném posuzování snížení hodnoty zahrnuta.

Jestliže existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty u poskytnutých půjček a jiných pohledávek nebo investic držných do splatnosti, jež jsou vedeny v zůstatkové ceně, výše ztráty se měří jako rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků (vyjma budoucích úvěrových ztrát, ke kterým nedošlo) diskontovaných původní efektivní úrokovou sazbou finančního aktiva. Účetní hodnota aktiva se snižuje s použitím účtu opravné položky. Částka ztráty se zaúčtuje do zisku nebo do ztráty.

Pokud má úvěr, pohledávka nebo finanční aktivum držené do splatnosti pohyblivou úrokovou sazbu, jako diskontní sazba pro ocenění jakékoli ztráty ze snížení hodnoty použije stávající efektivní úroková sazba stanovená podle dané smlouvy. Banka může snížení hodnoty finančního aktiva vedeného v zůstatkové hodnotě ocenit na základě reálné hodnoty nástroje použitím dostupných tržních cen.

Výpočet současné hodnoty očekávaných budoucích peněžních toků zajištěného finančního aktiva zohledňuje peněžní toky, které mohou plynout ze zabavení zajištěného aktiva snížené o náklady na získání a prodej zajištění.

Pro účely kolektivního posouzení snížení kvality jsou finanční aktiva seskupována na základě podobných rysů úvěrových rizik svědčících o dlužnické schopnosti zaplatit celou splatnou částku podle smluvních podmínek (např. na základě zhodnocení úvěrového rizika nebo procesu třídění, který posuzuje typ aktiva, průmyslového odvětví, zeměpisného umístění, typu zajištění, stavu po splatnosti a jiných relevantních faktorů). Vybrané rysy jsou relevantní odhadům budoucích peněžních toků skupiny těchto aktiv tím, že svědčí o dlužnické schopnosti zaplatit celou splatnou částku podle smluvních podmínek posuzovaného aktiva.

Budoucí peněžní toky ve skupině finančních aktiv, které jsou kolektivně posuzovány z hlediska snížení hodnoty, jsou odhadovány na základě historické zkušenosti se ztrátou u aktiv s podobnými rysy úvěrového rizika skupinovým rysům. Historická zkušenost se ztrátou je přizpůsobena na základě běžných dostupných údajů za účelem zohlednění účinků současných podmínek, které neovlivnily období, ke kterému je historická zkušenost vztažena, a za účelem odstranění účinků podmínek historického období, které v současnosti neexistují.

Odhady změn budoucích peněžních toků odrážejí změny v souvisejících zjištěných údajích za různá období (jako jsou např. změny v míře nezaměstnanosti, v cenách nemovitostí a komodit, v platební situaci nebo jiných faktorech, které svědčí o vzniklých ztrátách ve skupině a o jejich velikosti) a jsou s těmito změnami řízeně konzistentní. Metodika a předpoklady použité pro odhad budoucích peněžních toků jsou pravidelně přezkoumávány s cílem zmenšit rozdíly mezi odhady ztrát a skutečnými ztrátami.

Pokud je úvěr nedobytný, je odepsán proti související opravné položce vytvořené na snížení hodnoty tohoto úvěru. Takové úvěry jsou odepsány po ukončení všech nezbytných procedur a po určení částky ztráty. Následné výnosy z dříve odepsaných úvěrů snižují opravnou položku ze znehodnocení finančních aktiv ve výkazu zisku a ztráty.

Pokud v následujícím účetním období ztráta ze snížení hodnoty poklesne a tento pokles je možné objektivně vztáhnout k události, která nastala po rozpoznání snížení hodnoty (jako např. zvýšení úvěrového ratingu dlužníka), bude toto dříve zaúčtované snížení hodnoty stornováno prostřednictvím účtu opravných položek do zisku nebo do ztráty.

Finanční aktiva účtovaná v reálné hodnotě

Ke každému rozvahovému dni Banka posuzuje, zda existují objektivní důkazy potvrzující, že hodnota finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv byla snížena. V případě investice do majetkového nástroje klasifikovaného jako realizovatelné finanční aktivum je objektivním důkazem snížení hodnoty významný nebo dlouhotrvající pokles reálné hodnoty pod jeho pořizovací hodnotu.

Pokud existují nějaké takové důkazy v případě realizovatelných finančních aktiv, kumulovaná ztráta – definovaná jako rozdíl mezi pořizovací cenou a současnou reálnou hodnotou, po odečtení ztráty ze snížení hodnoty tohoto finančního aktiva původně zachyceného ve výkazu zisku a ztráty je vyjmuta z vlastního kapitálu a zachycena ve výkazu zisku a ztráty. Ztráty ze snížení hodnoty majetkových nástrojů vykázané ve výkazu zisku a ztráty nejsou následně prostřednictvím výkazu zisku a ztráty rušeny.

Jestliže se v následujícím období zvýší reálná hodnota dluhového nástroje klasifikovaného jako realizovatelný a toto zvýšení lze objektivně vztáhnout k události, ke které došlo po zaúčtování ztráty ze snížení hodnoty do zisku nebo ztráty, ztráta ze snížení hodnoty se stornuje se zaúčtováním stornované částky v zisku nebo ztrátě.

(i) Nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení

Nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení jsou oceněna pořizovací cenou včetně daně z přidané hodnoty a jsou odepisována rovnoměrně po dobu jeho předpokládané životnosti při uplatnění následujících ročních odpisových sazeb:

Budovy a stavby	2,22 %
Stroje a zařízení	6,66 %
Inventář	12,50 %
Motorová vozidla	25,00 %
Software	25,00 %

Pozemky se neodepisují.

Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost je posuzována a v případě potřeby upravena ke každému rozvahovému dni.

Následné výdaje jsou zahrnuty do účetní hodnoty příslušného aktiva nebo jsou případně vykázány jako samostatné aktivum, ovšem pouze tehdy, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomický prospěch spojený s danou položkou Banka získá a že pořizovací cena položky je spolehlivě měřitelná. Veškeré opravy a údržba jsou zaúčtovány do výkazu zisku a ztráty v rámci účetního období, ve kterém vzniknou.

Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost je posuzována a v případě potřeby upravena ke každému rozvahovému dni. V případě, že je účetní hodnota aktiva vyšší než jeho zpětně získatelná hodnota, sníží se účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě na jeho zpětně získatelnou hodnotu. Zpětně získatelná hodnota je vyšší z reálné hodnoty aktiva snížené o prodejní náklady a užitné hodnoty aktiva.

Licence pořízené k počítačovému softwaru jsou aktivovány na základě výdajů vynaložených na pořízení konkrétního softwaru a jeho uvedení do používání. Tyto náklady jsou odepisovány po dobu jejich předpokládané životnosti.

Výdaje spojené s vývojem nebo údržbou počítačových softwarových programů jsou vykázány jako náklady v okamžiku jejich vynaložení. Výdaje, které přímo souvisejí s vytvořením přesně definovaných a jedinečných softwarových produktů, kontrolované Bankou, které pravděpodobně přinesou budoucí ekonomický prospěch po dobu delší než jeden rok a převyšující pořizovací náklady, se vykazují jako nehmotná aktiva. Náklady na vývoj počítačového softwaru uznané jako aktiva se odepisují po dobu jejich předpokládané životnosti.

(j) Leasing

Banka je nájemce

Banka uzavírá zejména leasingové smlouvy na operativní leasing. Celkové platby uhrazené za operativní leasing se účtují do výkazu zisku a ztráty rovnoměrně po dobu trvání leasingu.

V případě ukončení operativního leasingu před uplynutím doby trvání leasingu se jakákoliv platba, která je poskytnuta pronajímateli jako smluvní pokuta, účtuje do nákladů účetního období, ve kterém došlo k ukončení smlouvy.

Banka je pronajímatel

Banka pronajímá část svých budov třetím stranám formou operativního leasingu. Aktiva pronajímána třetím stranám formou operativního leasingu jsou zahrnuta v rozvaze do položky pozemky, budovy a zařízení. Tato aktiva jsou odepisována po dobu jejich předpokládané životnosti při uplatnění stejných odpisových sazeb jako u obdobných pozemků, budov a zařízení vlastněných Bankou. Výnos z pronájmu (snížené o pobídky poskytnuté nájemcům) je vykázán rovnoměrně po dobu trvání pronájmu.

(k) Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty pro účely výkazu peněžních toků zahrnují pokladní hotovost a vklady u centrálních bank, státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané k refinancování, úvěry a pohledávky za bankami splatné na požádání a závazky vůči bankám splatné na požádání. Nezbytnou podmínkou je tříměsíční splatnost těchto položek od data pořízení. Nejsou zahrnuty povinné minimální rezervy, které je Banka povinna držet u České národní banky.

(l) Daň z přidané hodnoty

Banka je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení jsou oceňovány pořizovací cenou včetně příslušné DPH. Banka neuplatňuje DPH na vstupu vzhledem k tomu, že koeficient příjmů podléhajících DPH je nižší než 1 % celkových příjmů Banky a pro Banku je neekonomické uplatňovat 1% DPH. DPH na vstupu (s výjimkou nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení) je okamžitě účtována do nákladů.

(m) Daň z příjmu

Daň z příjmu se skládá ze splatné a odložené daně.

Odložený daňový závazek se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Banka očekává realizaci odložené daňové pohledávky nebo vyrovnání odloženého daňového závazku.

Odložená daňová pohledávka/závazek vzniklý z titulu přeceňování realizovatelných finančních aktiv na reálnou hodnotu, je stejně jako přecenění realizovatelných finančních aktiv účtováno proti vlastnímu kapitálu.

Splatná daň zahrnuje předpokládanou výši peněžních prostředků, které byly nebo budou zaplacený nebo navráceny jako daň z příjmu v relevantním časovém období.

(n) Náklady na zaměstnance, penzijní připojištění důchodové požitky zaměstnanců

Náklady na zaměstnance jsou součástí správních nákladů a zahrnují odměny členům představenstva a dozorčí rady.

Banka přispívá svým zaměstnancům na penzijní připojištění do příspěvkově definovaných penzijních fondů. Tyto příspěvky placené Bankou na penzijní připojištění jsou účtovány přímo do nákladů.

Důchody jsou vypláceny prostřednictvím systému důchodového zabezpečení České republiky zaměstnancům s trvalým pobytem v České republice a jsou financovány z příspěvků sociálního pojištění od zaměstnanců a zaměstnavatelů, které jsou odvozeny z platů.

K financování státního důchodového plánu provádí Banka pravidelné odvody do státního rozpočtu.

(o) Spřízněné strany

Spřízněné strany zahrnují:

- členy statutárního orgánu, vedoucí zaměstnance Banky a osoby blízké vedoucím zaměstnancům Banky,
- společnosti přímo nebo nepřímo kontrolující Banku a vedoucí zaměstnance těchto společností,
- společnosti přímo nebo nepřímo kontrolované nebo společně kontrolované společnostmi, které přímo či nepřímo kontrolují Banku.

Ostatní spřízněné strany dle definice IAS 24 jsou pro Banku irelevantní.

V poznámkách 5, 9, 15, 17, 18, 21, 22 jsou uvedeny tyto zůstatky a transakce se spřízněnými stranami:

- souhrnná výše úvěrů poskytnutých Bankou členům představenstva, dozorčí rady a zaměstnancům podílejícím se na řízení Banky,
- pohledávky a závazky za společnostmi přímo nebo nepřímo kontrolujícími Banku,
- pohledávky a závazky za společnostmi přímo nebo nepřímo kontrolovanými nebo společně kontrolovanými společnostmi, které přímo nebo nepřímo kontrolují Banku,
- výnosy z úroků a náklady na úroky vzniklé z transakcí se spřízněnými stranami,
- náklady na zaměstnance vzniklé ve vztahu ke spřízněným stranám.

Veškeré transakce se spřízněnými stranami probíhají za tržních podmínek.

(p) Půjčky

Při výchozím zachycení se přijaté půjčky účtují v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. V následujících obdobích se vykazují v zůstatkové hodnotě; veškeré rozdíly mezi výnosem (bez transakčních nákladů) a hodnotou splátek se vykazují ve výkazu zisku a ztráty postupně po celou dobu trvání půjčky s použitím metody efektivní úrokové sazby.

Půjčky zahrnují závazky vůči bankám, závazky vůči klientům, závazky z dluhových cenných papírů a podřízený dluh.

(q) Přechod na EU IFRS

Účetní závěrka k 31. prosinci 2005 je první závěrka sestavená Bankou podle IFRS přijatých Evropskou Unií. Banka přijala EU IFRS podle IFRS 1 k 1. lednu 2005, datum přechodu na EU IFRS je 1. leden 2004.

Následující tabulky vysvětlují, jakým způsobem ovlivnil přechod na EU IFRS finanční pozici a výsledky Banky:

	1. ledna 2004 mil. Kč	31. prosince 2004 mil. Kč
Vlastní kapitál dle českých účetních pravidel	2 335	5 979
Opravné položky a všeobecná rezerva na úvěrová rizika	219	135
Efektivní úroková míra u úvěrových pohledávek	-125	-159
Dopad výše uvedených rozdílů na odloženou daň	-24	6
Vlastní kapitál dle EU IFRS	2 405	5 961

	2004 mil. Kč
Čistý zisk dle českých účetních pravidel	487
Opravné položky a všeobecná rezerva na úvěrová rizika	-84
Efektivní úroková míra u úvěrových pohledávek	-34
Sociální fond	-1
Dopad výše uvedených rozdílů na odloženou daň	30
Čistý zisk dle EU IFRS	398

Vysvětlení použitých pojmů:

- Opravné položky a všeobecná rezerva na úvěrová rizika – pro výpočet opravných položek dle českých účetních pravidel byla používána metodologie vyžadovaná Českou národní bankou. Tato metodologie nebyla v souladu s přístupy, které povoluje IAS 39. Zároveň byla dle českých účetních pravidel v rozvaze vykázána všeobecná rezerva na úvěrová rizika, která neodpovídá definici rezervy dle EU IFRS, a proto byla z výkazů vyjmuta.
- Efektivní úroková míra u úvěrových pohledávek – dle českých účetních pravidel byly inkrementální náklady a výnosy zahrnuté do výkazu zisku a ztráty okamžitě, podle EU IFRS jsou vykázány jako úprava efektivní úrokové sazby úvěru.
- Odložená daň – z výše uvedených rozdílů mezi EU IFRS a českými účetními pravidly byl vyčíslen dopad na odloženou daň.

Sociální fond – sociální fond byl dle českých účetních pravidel vydělován ze zisku po zdanění po schválení valnou hromadou.

Dle EU IFRS jsou platby ze sociálního fondu zahrnuté ve mzdových nákladech.

Nebyly uplatněny žádné výjimky pro retrospektivní aplikaci povolené IFRS 1.

(r) Vývoj výkaznictví podle EU IFRS

Následující nové standardy a interpretace byly vydány a jsou povinné pro Banku od 1. ledna 2006 nicméně Banka je předčasně nepřijala pro účetní závěrku k 31. prosinci 2005:

IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování informací a související dodatek k IAS 1 – Sestavování a předkládání finančních závěrek – vykazování kapitálu (platný od 1. ledna 2007). Standard doplňuje nové požadavky na zveřejnění informací o finančních instrumentech a nahrazuje IAS 30 Zveřejnění v účetních závěrkách bank a obdobných finančních institucí a některé požadavky v IAS 32 – Finanční nástroje – Zveřejnění a prezentace. Dodatek k IAS 1 zavádí požadavky na zveřejnění o výši kapitálu společnosti a způsobu, jak společnost tento kapitál řídí. Banka v současnosti posuzuje, jaký dopad bude IFRS 7 a dodatek k IAS 1 mít pro zveřejňování její závěrky.

Banka neočekává, že by ostatní nové standardy, dodatky a interpretace měly na Banku významný vliv:

- IAS 39 (Dodatek) – Použití možnosti oceňování reálnou hodnotou (platný od 1. ledna 2006);
- IAS 39 (Dodatek) – Účtování zajištění peněžních toků z očekávaných vnitroskupinových transakcí (platný od 1. ledna 2006);
- IAS 39 (Dodatek) – Smlouvy o finanční záruce (platný od 1. ledna 2006);
- IAS 19 (Dodatek) – Zaměstnanecké požitky (platný od 1. ledna 2006);
- IAS 21 (Dodatek) – Dopady změn směnných kurzů cizích měn (platný od 1. ledna 2006);
- IFRS 6 – Průzkum a vyhodnocování nerostných zdrojů (platný od 1. ledna 2006);
- IFRS 1 (Dodatek) – První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (platný od 1. ledna 2006) a IFRS 6 (Dodatek) – Průzkum a vyhodnocování nerostných zdrojů (platný od 1. ledna 2006);
- IFRIC 4 – Posouzení, zda smlouva obsahuje leasing (platný od 1. ledna 2006);
- IFRIC 5 – Práva na podíly na fondech vytvořených na demontáž, ukončení provozu, uvedení do původního stavu a ekologickou likvidaci (platný od 1. ledna 2006);
- IFRIC 6 – Odpovědnost vyplývající z působení na zvláštním trhu s odpadním elektrickým a elektrotechnickým zařízením (platný pro období začínající po 1. prosinci 2005, tj. od 1. ledna 2006);
- IFRIC 7 – Aplikace přepracování účetní závěrky podle IAS 29 (platný pro období začínající po 1. březnu 2006, tj. od 1. ledna 2007);
- IFRIC 8 – Rozsah IFRS 2 (platný pro období začínající po 1. květnu 2006, tj. od 1. ledna 2007).

3 Řízení finančních rizik

(a) Strategie užívání finančních nástrojů

Banka působí jako specializovaná hypoteční banka. Aktivita Banky spočívají tudíž hlavně v poskytování hypotečních úvěrů, především pro fyzické osoby. Úvěrové obchody jsou financovány v rozhodující míře zdroji z emitovaných hypotečních zástavních listů („HZL“) a doplňkovým zdrojem je vlastní kapitál Banky. Banka nepřijímá primární vklady od klientů s výjimkou vybraných velkodeponentů a prostředků určených ke splácení hypotečních úvěrů; podíl primárních vkladů na celkových pasivech Banky je tak méně než procentní.

Při emisích HZL Banka vychází z rozložení svého úvěrového portfolia podle dob platnosti (fixace) úrokové sazby a z predikce nových úvěrových obchodů. Banka přitom dodržuje pravidla stanovená právními předpisy ke krytí hodnoty HZL. Poněvadž rozhodující část hospodářského výsledku Banky tvoří rozdíl mezi úrokovými výnosy z úvěrů a úrokovými náklady na HZL, Banka odvozuje svoji úrokovou politiku od úrokových sazeb HZL, které odráží vývoj úrokových sazeb na finančních trzích, a aktivně řídí úrokovou marži z úvěrových obchodů s přihlédnutím k situaci na vysoce konkurenčním trhu hypotečních úvěrů.

Jen jako podpůrných finančních nástrojů Banka využívá obchodů na mezibankovním trhu depozit, kdy ukládá své krátkodobě volné zdroje z emisí HZL u jiných bank a v době před emisemi HZL přijímá úvěry od jiných bank. Pro řízení a naplnění limitů likvidity Banka nakupuje a drží státní dluhopisy a pokladniční poukázky. Mimoto Banka nevlastní jiné cenné papíry. Banka neposkytuje bankovní záruky. Banka neprovádí žádné operace s finančními deriváty a veškeré její obchody jsou denominovány v korunách českých.

(b) Úvěrové riziko

Banka vyvažuje úroveň podstupovaného úvěrového rizika stanovováním limitů rizik akceptovatelných ve vztahu k jednomu dlužníkovi, skupině dlužníků. Tato rizika jsou periodicky sledována a přezkoumávána ročně, v případě negativních signálů i častěji. Bankou stanovené limity jsou schvalovány představenstvem. Nezanedbatelnou roli při řízení úvěrových rizik sehrává rovněž systém Credit Scoring.

Při řešení problémových pohledávek využívá Banka mimosoudních i soudních forem řešení. Jedná se zejména o úpravy splátkových režimů, změny v osobě dlužníka, odprodeje pohledávek, restrukturalizační opatření, dražby zástav (nemovitostí) a jejich přímé prodeje, návrhy na vydání platebních rozkazů a soudní prodej nemovitostí, konkurzní řízení atd. Banka rovněž zahájila využívání služeb soukromých exekutorů. Banka v zásadě preferuje řešení mimosoudní.

Úvěrové portfolio banky lze charakterizovat jako značně diferencované, a to zejména s ohledem na jednotlivé úvěrové dlužníky. Jedná se o velké množství malých úvěrů subjektům z různých odvětví, oborů a regionů s tím, že tyto subjekty jsou současně různých věkových skupin, profesí a kvalifikace. Z tohoto pohledu lze tedy konstatovat, že Bance nehrozí zvýšené riziko vyplývající z koncentrace úvěrové angažovanosti v řádu desítek milionů Kč a vyšší vůči jednomu subjektu nebo určité provázané skupině subjektů.

(c) Tržní riziko

Banka je vystavena tržnímu riziku vznikajícímu z otevřených pozic v úrokových sazbách. Banka nemá otevřené pozice v měnách a akciových produktech. Blíže k jednotlivým typům tržního rizika viz dále.

(d) Finanční deriváty

Banka neprovádí žádné operace s finančními deriváty.

(e) Měnové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Banky nejsou vystaveny riziku pohybů měnových kurzů, neboť veškeré operace prováděné Bankou jsou denominovány v korunách českých, kromě omezeného počtu provozních operací.

(f) Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Banky jsou vystaveny riziku pohybů tržních úrokových sazeb způsobenému rozdílnou strukturou aktiv a závazků Banky.

Banka používá metodu „Basis Point Value“ (dále jen „BPV“) jako hlavní metodu odhadu úrokového rizika svých pozic na základě předpokladů o změnách tržních podmínek. Představenstvo stanovuje limit akceptovatelného rizika pro metodu BPV, který je týdně sledován.

Metoda BPV vychází z přecenění úrokových gapů a úrokových cash flow jednotlivých nástrojů na jejich současnou hodnotu. Podstatou metody BPV je porovnání změny celkové současné hodnoty úrokových gapů a úrokových cash flow ze všech nástrojů agregovaných po kalendářních měsících při paralelním posunu výnosové křivky o + 0,1 %.

Banka zároveň využívá metodu kumulativní GAP analýzy, pro kterou Představenstvo banky stanovuje limity akceptovatelného rizika. Sledování GAP pozice probíhá týdně. Banka provádí pravidelné čtvrtletní stresové testování pro pravděpodobný a extrémní scénář vývoje tržních úrokových sazeb.

Následující tabulka shrnuje expozici Banky vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje aktiva a závazky Banky v zůstatkových hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, změny úrokové míry nebo splatnosti.

31. prosince 2005

	Do 1 měsíce mil. Kč	1–3 měsíce mil. Kč	3–12 měsíců mil. Kč	1–5 let mil. Kč	Více než 5 let mil. Kč	Nespeci- fikováno mil. Kč	Celkem mil. Kč
Aktiva							
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	6	0	0	0	0	0	6
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané k refinancování	356	2 363	1 272	1 934	0	0	5 925
Úvěry a pohledávky za bankami	10	0	0	0	0	0	10
Úvěry a pohledávky za klienty	837	394	6 718	37 681	572	0	46 202
Jiná aktiva	42	0	0	0	0	201	243
Aktiva celkem	1 251	2 757	7 990	39 615	572	201	52 386
Závazky							
Závazky vůči bankám	389	1 429	7	167	0	0	1 992
Závazky vůči klientům	353	10	0	5	0	0	368
Závazky z dluhových cenných papírů	101	2 240	6 190	34 482	46	0	43 059
Podřízený dluh	19	0	0	200	0	0	219
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	0	0	0	155	155
Ostatní závazky	146	0	0	0	0	0	146
Závazky celkem	1 008	3 679	6 197	34 854	46	155	45 939
Čistá výše aktiv / závazků (-)	243	-922	1 793	4 761	526	46	6 447

31. prosince 2004

	Do 1 měsíce mil. Kč	1–3 měsíce mil. Kč	3–12 měsíců mil. Kč	1–5 let mil. Kč	Více než 5 let mil. Kč	Nespeci- fikováno mil. Kč	Celkem mil. Kč
Aktiva							
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	9	0	0	0	0	0	9
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané k refinancování	0	212	195	0	444	0	851
Úvěry a pohledávky za bankami	3	0	0	0	0	0	3
Úvěry a pohledávky za klienty	528	1 160	5 892	26 167	217	0	33 964
Jiná aktiva	0	0	3	0	0	228	231
Aktiva celkem	540	1 372	6 090	26 167	661	228	35 058
Závazky							
Závazky vůči bankám	656	0	0	203	0	0	859
Závazky vůči klientům	289	0	0	0	3	0	292
Závazky z dluhových cenných papírů	19	2 049	8 288	15 126	2 064	0	27 546
Podřízený dluh	19	0	0	200	0	0	219
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	0	0	0	101	101
Ostatní závazky	80	0	0	0	0	0	80
Závazky celkem	1 063	2 049	8 288	15 529	2 067	101	29 097
Čistá výše aktiv / závazků (-)	-523	-677	-2 198	10 638	-1 406	127	5 961

Níže uvedená tabulka efektivních úrokových měr je rozdělena dle hlavních druhů úročených aktiv a závazků:

	2005 %	2004 %
Aktiva		
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	1,79	1,91
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané k refinancování	5,10	5,97
Úvěry a pohledávky za bankami	1,90	2,07
Úvěry a pohledávky za klienty	5,68	6,51
Závazky		
Závazky vůči bankám	2,79	2,46
Závazky vůči klientům	0,62	0,60
Podřízený dluh	9,07	9,08
Závazky z dluhových cenných papírů	3,71	4,39

(g) Riziko likvidity

Banka je vystavena každodennímu čerpání svých dostupných peněžních zdrojů zejména z titulu čerpání poskytnutých hypotečních úvěrů a splatných mezibankovních obchodů. Banka neudržuje peněžní zdroje pro uspokojení všech těchto potřeb, protože z jejích zkušeností s rozložením čerpání hypotečních úvěrů a splátek mezibankovních obchodů vyplývá, že s vysokou mírou pravděpodobnosti lze určit minimální úroveň reinvestování splatných zdrojů. Představenstvo stanovuje limit maximálního povoleného likviditního GAPu (kumulovaného) v jednotlivých splatnostech, jehož sledování probíhá měsíčně.

Následující tabulka člení aktiva a závazky Banky podle příslušných pásem splatnosti na základě zůstatkové doby splatnosti k datu účetní závěrky.

31. prosince 2005

	Do 1 měsíce mil. Kč	1–3 měsíce mil. Kč	3–12 měsíců mil. Kč	1–5 let mil. Kč	Více než 5 let mil. Kč	Nespeci- fikováno mil. Kč	Celkem mil. Kč
Aktiva							
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	6	0	0	0	0	0	6
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané k refinancování	356	2 348	1 187	2 034	0	0	5 925
Úvěry a pohledávky za bankami	10	0	0	0	0	0	10
Úvěry a pohledávky za klienty	465	370	1 590	9 153	34 624	0	46 202
Jiná aktiva	0	0	4	0	0	239	243
Aktiva celkem	837	2 718	2 781	11 187	34 624	239	52 386
Závazky							
Závazky vůči bankám	389	1 400	3	200	0	0	1 992
Závazky vůči klientům	353	10	0	2	3	0	368
Závazky z dluhových cenných papírů	96	202	382	25 113	17 266	0	43 059
Podřízený dluh	19	0	0	200	0	0	219
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	0	0	0	155	155
Ostatní závazky	83	0	0	0	0	63	146
Závazky celkem	940	1 612	385	25 515	17 269	218	45 939
Čistá výše aktiv / závazků (-)	-103	1 106	2 396	-14 328	17 355	21	6 447

	Do 1 měsíce mil. Kč	1–3 měsíce mil. Kč	3–12 měsíců mil. Kč	1–5 let mil. Kč	Více než 5 let mil. Kč	Nespeci- fikováno mil. Kč	Celkem mil. Kč
Aktiva							
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	9	0	0	0	0	0	9
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané k refinancování	0	212	195	0	444	0	851
Úvěry a pohledávky za bankami	3	0	0	0	0	0	3
Úvěry a pohledávky za klienty	366	285	1 213	6 919	25 181	0	33 964
Jiná aktiva	0	0	3	0	0	228	231
Aktiva celkem	378	497	1 411	6 919	25 625	228	35 058
Závazky							
Závazky vůči bankám	656	0	3	200	0	0	859
Závazky vůči klientům	289	0	0	0	3	0	292
Závazky z dluhových cenných papírů	19	165	6 346	16 960	4 056	0	27 546
Podřízený dluh	19	0	0	200	0	0	219
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	0	0	0	101	101
Ostatní závazky	61	0	0	0	0	19	80
Závazky celkem	1 044	165	6 349	17 360	4 059	120	29 097
Čistá výše aktiv / závazků (-)	-666	332	-4 938	-10 441	21 566	108	5 961

4 Důležité účetní odhady

(a) Znehodnocení úvěrů a pohledávek

Banka posuzuje své úvěrové portfolio na měsíční bázi. Pravidelně prověřuje, zda existuje měřitelný výkyv v předpokládaných budoucích peněžních tocích na úrovni portfolio před tím, než může dojít k poklesu hodnoty individuálního úvěru. Tímto indikátorem mohou být data signalizující nepříznivou změnu v platební morálce klientů jako skupiny, nebo národní či místní ekonomické podmínky, které mohou korelovat s poklesem hodnoty skupiny aktiv. Management Banky používá hodnoty založené na historických datech ztrátovosti portfolio.

(b) Finanční nástroje držené do splatnosti

Banka v souladu s IAS 39 a s ním souvisejícími opatřeními musí v okamžiku nákupu zvážit klasifikaci finančního aktiva jako investice držené do splatnosti, zda má záměr a schopnost tento nástroj držet do splatnosti. Pokud by Banka nesplnila tyto podmínky a finanční nástroj před jeho splatností prodala v jiných než specifických případech – např. prodej nevýznamného objemu těsně před splatností nástroje – byla by nucena reklasifikovat celé portfolio jako realizovatelné finanční nástroje. Potom by tyto investice nebyly oceňovány v zůstatkové hodnotě, ale v jejich reálné hodnotě.

Dopad z tohoto ocenění k 31. prosinci 2005 by představoval zvýšení vlastního kapitálu o 33 mil. Kč (před zdaněním).

(c) Realizovatelné finanční nástroje

Banka považuje realizovatelné finanční nástroje za znehodnocené, pokud existuje významný nebo dlouhodobý propad v reálné hodnotě pod jejich pořizovací hodnotu. Určení, co je významné nebo dlouhodobé, vyžaduje odhad. Rovněž při stanovení znehodnocení těchto aktiv je relevantní finanční zdraví emitenta, průmyslová a sektorová výkonnost, technologické změny, operační a finanční cash flow.

5 Výnosy z úroků a podobné výnosy

	2005 mil. Kč	2004 mil. Kč
Úroky z úvěrů a pohledávek za klienty	2 233	1 906
Úroky ze státních bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných k refinancování	44	36
Úroky z vkladů centrálních bank a úvěrů a pohledávek za bankami	11	4
	2 288	1 946

Součástí úrokových výnosů byly i časově rozlišené úroky ke znehodnoceným finančním aktivům, které za rok končící 31. prosincem 2005 dosahovaly výše 4 mil. Kč (za rok končící 31. prosincem 2004: 5 mil. Kč).

V roce 2005 výnosy z úroků zahrnovaly 8 mil. Kč od ČSOB (v roce 2004: 3 mil. Kč).

Náklady na úroky a podobné náklady

	2005 mil. Kč	2004 mil. Kč
Úroky ze závazků z dluhových cenných papírů a z podřízeného dluhu	1 207	1 051
Úroky ze závazků vůči klientům	21	21
Úroky ze závazků vůči bankám	12	26
	1 240	1 098

Náklady na úroky v roce 2005 vůči mateřské společnosti ČSOB a společnostem kontrolovaným nebo společně kontrolovaným ČSOB (konkrétně Českomoravské stavební spořitelně, a.s. („ČMSS“), ČSOB Investment Banking Services, a.s. („ČSOB IBS“), ČSOB Investiční společnosti, a.s., a Auxilium, a.s.) zahrnovaly 619 mil Kč (v roce 2004: 613 mil Kč vůči ČSOB, ČMSS a ČSOB IBS).

Za rok 2005 Banka obdržela peněžní toky z úroků ve výši 2257 mil. Kč (2004: 1973 mil. Kč) a uhradila peněžní toky z úroků ve výši 526 mil. Kč (2004: 1034 mil. Kč).

6 Výnosy a náklady z poplatků a provizí

	2005 mil. Kč	2004 mil. Kč
Poplatky z úvěrových produktů	166	127
Provize od Ministerstva pro místní rozvoj	19	22
Výnosy z poplatků a provizí celkem	185	149
Provize za zprostředkování a prodej produktů Banky a ostatní poplatky a provize	3	1
Náklady na poplatky a provize celkem	3	1

7 Ostatní provozní výnosy

	2005 mil. Kč	2004 mil. Kč
Výnosy z pronájmu	11	13
Výnosy z prodeje majetku	1	1
Ostatní výnosy	12	5
	24	19

8 Správní náklady

	2005 mil. Kč	2004 mil. Kč
Náklady na zaměstnance (poznámka 9)	291	249
Marketing a public relations	79	38
Odpisy nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení (poznámka 16)	41	33
Náklady na nájemné	41	40
Ostatní náklady na budovy	8	9
Jiné správní náklady	59	50
	519	419

9 Náklady na zaměstnance

	2005 mil. Kč	2004 mil. Kč
Mzdy a platy	197	164
Mzdy a odměny členů představenstva	8	13
Mzdy a odměny členů dozorčí rady	2	2
Sociální a zdravotní pojištění	71	62
Ostatní náklady na zaměstnance	13	8
	291	249

Statistika zaměstnanců

	2005	2004
Průměrný počet zaměstnanců	362	354
Počet členů představenstva	3	3
Počet členů dozorčí rady	6	6

10 Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv

Banka vykazovala následující opravné položky k finančním aktivům:

Opravné položky	31. prosince 2005 mil. Kč	31. prosince 2004 mil. Kč
Opravná položka k úvěrům a pohledávkám za klienty	134	126
Opravná položka k ostatním aktivům	9	9
	143	135

Změnu stavu opravných položek lze analyzovat takto:

	Úvěry a pohledávky za klienty mil. Kč	Ostatní aktiva mil. Kč	Celkem mil. Kč
K 1. lednu 2004	121	9	130
Použití opravných položek	-41	0	-41
Tvorba opravných položek	46	0	46
K 31. prosinci 2004	126	9	135
Použití opravných položek	-58	0	-58
Tvorba opravných položek	66	0	66
K 31. prosinci 2005	134	9	143

	2005 mil. Kč	2004 mil. Kč
Čisté zvýšení opravných položek na snížení hodnoty finančních aktiv	-8	-5
Inkasa z dříve odepsaných pohledávek	8	7
Odpisy	-56	-41
Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv	-56	-39

Nedobytné pohledávky jsou odepisovány proti opravným položkám nebo přímo do nákladů v případech, kdy je vedení Banky přesvědčeno, že již nesplňují definici aktiva.

11 Daň z příjmů

	2005 mil. Kč	2004 mil. Kč
Zisk před zdaněním	677	555
Daň při uplatnění daňové sazby 26 % (2004: 28 %)	176	156
Výnosy nepodléhající zdanění – daňový efekt	-15	-17
Daňově neuznatelné náklady – daňový efekt	45	18
Ostatní dopady – přechod na EU IFRS (rozdíl mezi ziskem před zdaněním podle českých účetních pravidel a podle EU IFRS)	0	30
Ostatní položky snižující daňový základ (daňová ztráta, 10% odpočet) – daňový efekt	0	-86
Splatná daň z příjmů ve výši 26 % (2004: 28 %)	206	101
Odložený daňový (výnos) / náklad	-18	56
Daň z příjmů	188	157
Efektivní úroková sazba	27,77 %	28,29 %
Čistá odložená daňová pohledávka / závazek		
Odložený daňový závazek		
Opravné položky k úvěrům a pohledávkám za klienty	0	16
Zrychlené daňové odpisy	8	6
	8	22
Odložená daňová pohledávka		
Aplikace efektivní úrokové míry na úvěrových pohledávkách	42	38
Přecenění realizovatelných finančních aktiv	1	0
	43	38
Čistá odložená daňová pohledávka	35	16
Počáteční stav		
	16	72
Změna v opravných položkách k úvěrovým pohledávkám	16	20
Změna ve zrychlených daňových oprávkách	-2	0
Změna v neuplatněných daňových ztrátách	0	-86
Změna v efektivní úrokové míře na úvěrových pohledávkách	4	10
Realizovatelná finanční aktiva – přecenění na reálnou hodnotu	1	0
Konečný stav	35	16

Daňová sazba pro rok 2004 byla 28 %, 26 % pro rok 2005 a bude 24 % pro rok 2006.

Odložená daň z příjmu je vypočtena u všech přechodných rozdílů při použití závazkové metody s uplatněním základní daňové sazby ve výši 24 % uzákoněné pro rok 2006, s výjimkou zrychlených daňových odpisů k 31. prosinci 2004, kdy byla použita sazba 26 %.

Banka očekává, že v budoucnu plně realizuje čistou odloženou daňovou pohledávku proti budoucím zdanitelným ziskům.

12 Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank

	31. prosince 2005 mil. Kč	31. prosince 2004 mil. Kč
Pokladní hotovost (poznámka 25)	0	2
Povinné minimální rezervy	6	7
	6	9

Povinné minimální rezervy představují povinné vklady Banky u ČNB, kterými Banka nemůže běžně disponovat. Tyto vklady jsou úročeny repo sazbou pro českou korunu, která činila 2,0 % p.a. k 31. prosinci 2005 (k 31. prosinci 2004: 2,5 % p.a.).

13 Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané k refinancování

	31. prosince 2005 mil. Kč	31. prosince 2004 mil. Kč
Realizovatelné cenné papíry		
Státní dluhopisy zaknihované	1 594	0
Realizovatelné cenné papíry celkem	1 594	0
Cenné papíry držené do splatnosti		
Státní dluhopisy zaknihované	440	656
Pokladniční poukázky		
z toho: Pokladniční poukázky s původní dobou splatnosti do 3 měsíců (poznámka 25)	1 707	0
Pokladniční poukázky s původní dobou splatnosti delší než 3 měsíce	2 184	195
Pokladniční poukázky celkem	3 891	195
Cenné papíry držené do splatnosti celkem	4 331	851
	5 925	851

14 Úvěry a pohledávky za bankami

	31. prosince 2005 mil. Kč	31. prosince 2004 mil. Kč
Běžné účty u bank (poznámka 25)	10	3

Veškeré běžné účty Banky jsou vedeny u ČSOB.

15 Úvěry a pohledávky za klienty

	31. prosince 2005 mil. Kč	31. prosince 2004 mil. Kč
Hypoteční úvěry	46 324	34 070
Úvěry ostatní	12	20
Opravné položky k úvěrům a pohledávkám za klienty	-134	-126
Celkem	46 202	33 964

Banka měla v evidenci přijaté zástavy k poskytnutým hypotečním úvěrům ve výši 43 520 mil. Kč k 31. prosinci 2005 a 32 710 mil. Kč k 31. prosinci 2004. Tyto zástavy se sestávaly téměř výhradně z nemovitostí a úvěrové pohledávky byly jimi zajištěny.

Úvěry spřízněným stranám

Úvěry za soukromými právnickými a fyzickými osobami zahrnují tyto úvěry spřízněným stranám:

	31. prosince 2005 mil. Kč	31. prosince 2004 mil. Kč
Vedoucí zaměstnanci Banky		
Členové představenstva	0	1
Členové dozorčí rady	7	2
Ostatní vedoucí zaměstnanci	12	10
Celkem	19	13

16 Nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení

Nehmotná aktiva

	Software mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
K 1. lednu 2004			
Pořizovací cena	116	21	137
Oprávky	98	18	116
Zůstatková hodnota	18	3	21
Rok končící 31. prosince 2004			
Počáteční zůstatková hodnota	18	3	21
Přírůstky	13	0	13
Odpisy	8	1	9
Konečná zůstatková hodnota	23	2	25
K 31. prosinci 2004			
Pořizovací cena	129	9	138
Oprávky	106	7	113
Zůstatková hodnota	23	2	25
Rok končící 31. prosince 2005			
Počáteční zůstatková hodnota	23	2	25
Přírůstky	19	2	21
Odpisy	14	1	15
Konečná zůstatková hodnota	28	3	31
K 31. prosinci 2005			
Pořizovací cena	148	11	159
Oprávky	120	8	128
Zůstatková hodnota	28	3	31

Pozemky, budovy a zařízení

	Budovy a pozemky mil. Kč	Zařízení mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
K 1. lednu 2004				
Pořizovací cena	170	146	51	367
Oprávky	27	110	39	176
Zůstatková hodnota	143	36	12	191
Rok končící 31. prosince 2004				
Počáteční zůstatková hodnota	143	36	12	191
Přírůstky	1	12	4	17
Odpisy	3	15	6	24
Konečná zůstatková hodnota	141	33	10	184
K 31. prosinci 2004				
Pořizovací cena	171	145	53	369
Oprávky	30	112	43	185
Zůstatková hodnota	141	33	10	184
Rok končící 31. prosince 2005				
Počáteční zůstatková hodnota	141	33	10	184
Přírůstky	0	9	5	14
Vyřazení	4	0	0	4
Odpisy	3	15	8	26
Konečná zůstatková hodnota	134	27	7	168
K 31. prosinci 2005				
Pořizovací cena	166	140	52	358
Oprávky	32	113	45	190
Zůstatková hodnota	134	27	7	168

17 Ostatní aktiva

	31. prosince 2005 mil. Kč	31. prosince 2004 mil. Kč
Poskytnuté provozní zálohy	5	3
Dohadné účty aktivní	2	1
Ostatní pohledávky	9	9
	16	13
Opravné položky k ostatním aktivům (poznámka 10)	-9	-9
	7	4

Ostatní aktiva k 31. prosinci 2005 obsahují pohledávky za ČSOB ve výši 0,1 mil. Kč z titulu nájmu (k 31. prosinci 2004: nula Kč).

18 Závazky vůči bankám

	31. prosince 2005 mil. Kč	31. prosince 2004 mil. Kč
Závazky vůči bankám	1 992	859

Veškeré závazky vůči bankám jsou závazky vůči ČSOB.

19 Závazky vůči klientům

	31. prosince 2005 mil. Kč	31. prosince 2004 mil. Kč
Závazky splatné na požádání	353	289
Termínové účty se splatností	5	3
Termínové účty s výpovědní lhůtou	10	0
	368	292

20 Závazky z dluhových cenných papírů

	Efektivní úroková sazba %		31. prosince 2005 mil. Kč	31. prosince 2004 mil. Kč
	2005	2004		
Hypoteční zástavní listy				
- HZL2, CZ0002000029, 5 let (fix)	-	-	2	2
- HZL3, CZ0002000060, 5 let (fix)	-	-	0	1
- HZL4, CZ0002000094, 5 let (fix)	-	-	7	7
- HZL5, CZ0002000136, 5 let (fix)	-	-	3	5
- HZL6, CZ0002000144, 5 let (fix)	-	6,59	3	2 080
- HZL7, CZ0002000169, 5 let (fix)	-	6,58	1	4 031
- HZL8, CZ0002000193, 5 let (fix)	4,60	4,60	2 141	2 179
- HZL9, CZ0002000219, 5 let (float)	2,24	2,42	1 045	1 066
- HZL10, CZ0002000227, 5 let (fix)	3,09	3,09	1 535	1 533
- HZL11, CZ0002000243, 5 let (fix)	2,67	2,67	2 536	2 536
- HZL12, CZ0002000284, 5 let (fix)	3,31	3,31	1 523	1 526
- HZL13, CZ0002000300, 7 let (fix)	3,79	3,79	2 055	2 064
- HZL14, CZ0002000318, 5 let (fix)	3,56	3,56	2 645	2 659
- HZL15, CZ0002000334, 10 let (float)	1,77	1,97	2 027	2 030
- HZL16, CZ0002000367, 5 let (fix)	3,95	3,95	2 110	2 125
- HZL17, CZ0002000375, 5 let (float)	1,63	2,57	1 090	1 115
- HZL18, CZ0002000425, 3 roky (fix)	3,39	3,39	2 562	2 587
- HZL19, CZ0002000474, 5 let (fix)	3,35	-	2 138	0
- HZL20, CZ0002000490, 3 roky (fix)	2,73	-	1 563	0
- HZL21, CZ0002000532, 5 let (fix)	2,84	-	2 727	0
- HZL22, CZ0002000581, 30 let (float)	2,29	-	2 570	0
- HZL23, CZ0002000607, 30 let (float)	2,30	-	2 050	0
- HZL24, CZ0002000615, 15 let (fix)	3,14	-	323	0
- HZL25, CZ0002000656, 10 let (float)	2,28	-	3 263	0
- HZL26, CZ0002000714, 30 let (float)	3,06	-	1 020	0
- HZL27, CZ0002000722, 30 let (float)	3,31	-	2 041	0
- HZL28, CZ0002000730, 30 let (float)	2,90	-	3 058	0
- HZL29, CZ0002000748, 30 let (float)	3,13	-	1 021	0
			43 059	27 546

Z celkového objemu hypotečních zástavních listů spřízněné strany ČSOB a ČMSS vlastnily 30 317 mil. Kč k 31. prosinci 2005 (v zůstatkové hodnotě) (17 922 mil. Kč k 31. prosinci 2004).

U hypotečních zástavních listů, u kterých není uvedena efektivní úroková sazba, se jedná o dosud nevyplacené kupony emise, které již byly splaceny.

21 Podřízený dluh

Banka obdržela od ČSOB Pojišťovny, a.s., člena holdingu ČSOB, podřízený dluh ve výši 200 mil. Kč dne 1. června 2000, který je splatný dne 2. června 2008. Tento dluh je úročen fixní úrokovou sazbou ve výši 9,5 % p.a., úrok je splatný ročně. Tento dluh je podřízen všem ostatním závazkům Banky.

22 Ostatní závazky

	31. prosince 2005 mil. Kč	31. prosince 2004 mil. Kč
Dohadné účty pasivní	48	26
Závazky z nevypořádaných transakcí s cennými papíry	10	2
Závazky z ostatních nevypořádaných finančních transakcí (platební styk, čerpání úvěru)	53	17
Ostatní závazky	35	35
	146	80

K 31. prosinci 2005 a k 31. prosinci 2004 neměla Banka ostatní závazky za spřízněnými stranami.

Banka neměla k 31. prosinci 2005 a k 31. prosinci 2004 po splatnosti žádné ostatní závazky.

23 Vlastní kapitál a rozdělení zisku

Základní kapitál

	31. prosince 2005 mil. Kč	31. prosince 2004 mil. Kč
Upsaný a splacený	2 635	2 635

Emise akcií

	Datum zápisu do obchodního rejstříku	Nominální hodnota akcie Kč	Počet akcií ks	Nominální hodnota mil. Kč
snížení nominální hodnoty akcií	17. července 2002	500	1 328 373	664
XI. emise	13. srpna 2003	500	1 310 060	655
XII. emise	1. září 2004	500	2 631 044	1 316
Celkem k 31. prosinci 2005		500	5 269 477	2 635

Všem emisím akcií byl přidělen stejný ISIN CZ0008030509.

V souladu s rozhodnutím valné hromady Banky dne 7. května 2004 bylo v červnu 2004 upsáno a v souladu s emisními podmínkami splaceno celkem 2 631 044 kusů akcií o celkové nominální hodnotě 1316 mil. Kč. Celková emisní hodnota upsaných a splacených akcií (včetně emisního ážia) činila 3158 mil. Kč. Toto navýšení bylo zapsáno v obchodním rejstříku dne 1. září 2004. Rozhodnutím Komise pro cenné papíry bylo nové emise akcií přiděleno stejné ISIN a povoleno veřejné obchodování. Emise akcií byla zaregistrována ve Středisku cenných papírů dne 29. listopadu 2004.

Akcionáři

Struktura akcionářů Banky byla k 31. prosinci 2005 a 2004 následující:

Jméno	Podíl %
ČSOB	99,84
Ostatní akcionáři (vlastníci méně než 1 % základního kapitálu)	0,16
	100,00

ČSOB byla k 31. prosinci 2005 přímo kontrolovaná KBC Bank NV – její podíl v ČSOB činil 89,97 % (89,88 % k 31. prosinci 2004).

KBC Bank NV byla ke stejnému datu kontrolována skupinou KBC Group NV. KBC Group NV tedy nepřímo uplatňuje konečnou kontrolu nad Bankou.

K 31. prosinci 2004 byla KBC Bank NV kontrolována skupinou KBC Bank and Insurance Holding Company NV, jejíž hlavním akcionářem je Almanij (zkrácený název pro Algemene Maatschappij voor Nijverheidskrediet NV). Mimořádné valné hromady společností Almanij a KBC Bank and Insurance Holding Company NV se 2. března 2005 dohodly na sloučení obou společností. V důsledku fúze společnost Almanij ukončila činnost, a tím ztratila svůj rozhodující podíl na řízení ČSOB, který nyní drží KBC Group NV.

Valná hromada společnosti, řádně svolaná na žádost majoritního akcionáře dne 9. září 2005, rozhodla v souladu s ustanovením § 183i a násl. obchodního zákoníku o výkupu akcií 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 akcií majoritním akcionářem zatím realizován.

K 31. prosinci 2005 a 2004 nebyly žádné akcie Banky vlastněny členy představenstva, dozorčí rady a členy vedení Banky.

K 31. prosinci 2005 a 2004 byly všechny akcie Banky registrovány pro obchodování v RM-Systému.

Rezervní fond

Banka je v souladu s obchodním zákoníkem povinna přidělit vždy 5 % ročního zisku do zákonného rezervního fondu, který nelze použít na výplatu dividend, dokud zůstatek tohoto fondu nedosáhne 20 % základního kapitálu.

Rozdělení zisku

Čistý zisk ve výši 489 mil. Kč za rok 2005 je navržen k rozdělení takto:

	2005 mil. Kč
Příděl do zákonného rezervního fondu	24
Převod do nerozděleného zisku	465
Čistý zisk / ztráta	489

Rozdělení zisku za rok 2004 a 2003 je uvedeno v přehledu o změnách vlastního kapitálu.

Základní a zředěný zisk na akcii

Základní a zředěný zisk na akcii je vypočítán jako podíl čistého zisku a váženého průměru emitovaných kmenových akcií během roku s vyloučením průměrného počtu akcií držených Bankou jako vlastní akcie.

	2005	2004
Čistý zisk (mil. Kč)	489	398
Vážený průměr emitovaných kmenových akcií (mil. kusů)	5,269	3,515
Základní a zředěný zisk na akcii (v Kč na akcii)	92,80	113,23

Dividendy na akcii

V roce 2005 ani v roce 2004 Banka nevyplácela dividendy.

24 Potenciální závazky a přísliby

Banka neměla k 31. prosinci 2005 a k 31. prosinci 2004 žádné potenciální závazky vůči třetím stranám.

Přísliby zahrnují následující zůstatky:

	31. prosince 2005 mil. Kč	31. prosince 2004 mil. Kč
Přísliby a nečerpané úvěrové rámce klientům	5 410	3 120

25 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	31. prosince 2005 mil. Kč	31. prosince 2004 mil. Kč
Pokladní hotovost (poznámka 12)	0	2
Státní bezkupónové dluhopisy splatné do 3 měsíců od pořízení (poznámka 13)	1 707	0
Úvěry a pohledávky za bankami (poznámka 14)	10	3
Závazky k bankám splatné na požádání	-9	0
	1 709	5

26 Reálná hodnota finančních aktiv a závazků

Následující tabulka zahrnuje účetní hodnoty a reálné hodnoty těch finančních aktiv a závazků, které nejsou v rozvaze Banky vykázány ve své reálné hodnotě:

	31. prosince 2005		31. prosince 2004	
	Zůstatková hodnota mil. Kč	Reálná hodnota mil. Kč	Zůstatková hodnota mil. Kč	Reálná hodnota mil. Kč
Finanční aktiva				
Cenné papíry držené do splatnosti	4 331	4 364	851	874
Úvěry a pohledávky za bankami	10	10	3	3
Úvěry a pohledávky za klienty	46 202	51 986	33 964	37 858
Finanční závazky				
Závazky vůči bankám	1 992	1 997	859	861
Závazky vůči klientům a podřízený dluh	587	621	511	548
Závazky z dluhových cenných papírů	43 059	43 834	27 546	28 242

Banka při stanovení reálné hodnoty finančních aktiv a závazků vycházela z následujících předpokladů a metod:

Cenné papíry držené do splatnosti

Reálné hodnoty cenných papírů držených do splatnosti jsou založeny na kotovaných tržních cenách. Tyto kotace jsou získávány z údajů příslušných burz, pokud se burzovní aktivita u konkrétního cenného papíru pokládá za dostatečně likvidní. Banka nenakupuje cenné papíry, které výše uvedené podmínky nesplňovaly.

Úvěry a pohledávky za bankami

Zůstatkové hodnoty stavů na běžných účtech se ze své podstaty shodují s jejich reálnými hodnotami. Reálné hodnoty termínových vkladů uložených u ostatních bank jsou stanoveny jako současná hodnota diskontovaných budoucích peněžních toků za použití současných tržních sazeb na mezibankovním trhu.

Úvěry a pohledávky za klienty

Reálné hodnoty úvěrů klientům jsou stanoveny jako současná hodnota diskontovaných budoucích peněžních toků, přičemž použitý diskontní faktor odpovídá současným tržním sazbám. Reálná hodnota úvěrů a pohledávek za klienty zohledňuje i očekávané budoucí ztráty, zatímco zůstatková hodnota zahrnuje pouze již nastalé ztráty k datu sestavení rozvahy.

Závazky vůči bankám

Reálné hodnoty mezibankovních depozit se zbytkovou splatností do jednoho roku se předpokládají na úrovni jejich zůstatkové hodnoty. Reálné hodnoty ostatních mezibankovních depozit jsou stanoveny jako současná hodnota diskontovaných budoucích peněžních toků, přičemž použitý diskontní faktor odpovídá současným tržním sazbám na mezibankovním trhu.

Závazky vůči klientům

Reálné hodnoty běžných účtů a termínových depozit se zbytkovou splatností do jednoho roku se blíží jejich zůstatkové hodnotě. Reálné hodnoty ostatních termínových depozit jsou stanoveny jako současná hodnota diskontovaných budoucích peněžních toků, přičemž použitý diskontní faktor odpovídá sazbám v současné době platným pro vklady s podobnou zbytkovou splatností.

Závazky z dluhových cenných papírů

Vydané obligace jsou veřejně obchodovány a jejich reálné hodnoty jsou založeny na kotovaných tržních cenách. Pokud nejsou k dispozici kotované tržní ceny, stanoví se reálné hodnoty odhadem z kotovaných tržních cen srovnatelných nástrojů nebo expertními oceňovacími modely.

27 Vykazování segmentů

Banka provádí veškeré své operace v České republice, proto jsou pro Banku relevantní pouze oborové segmenty. Vedení Banky používá následující členění:

31. prosince 2005

	Obce mil. Kč	Právnícké osoby mil. Kč	Podnikatelé mil. Kč	Fyzické osoby mil. Kč	Treasury mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
Aktiva							
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	0	0	0	0	6	0	6
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané k refinancování	0	0	0	0	5 925	0	5 925
Úvěry a pohledávky za bankami	0	0	0	0	10	0	10
Úvěry a pohledávky za klienty	1 708	3 127	250	41 117	0	0	46 202
Jiná aktiva	0	0	0	0	0	243	243
Aktiva celkem	1 708	3 127	250	41 117	5 941	243	52 386
Závazky a vlastní kapitál							
Závazky vůči bankám	0	0	0	0	1 992	0	1 992
Závazky vůči klientům	0	85	4	279	0	0	368
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	0	43 059	0	43 059
Podřízený dluh	0	0	0	0	219	0	219
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	0	0	0	155	155
Ostatní závazky a vlastní kapitál	0	0	0	0	0	6 593	6 593
Závazky a vlastní kapitál celkem	0	85	4	279	45 270	6 748	52 386

31. prosince 2004

	Obce mil. Kč	Právnícké osoby mil. Kč	Podnikatelé mil. Kč	Fyzické osoby mil. Kč	Treasury mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
Aktiva							
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	0	0	0	0	9	0	9
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané k refinancování	0	0	0	0	851	0	851
Úvěry a pohledávky za bankami	0	0	0	0	3	0	3
Úvěry a pohledávky za klienty	1 950	3 079	290	28 645	0	0	33 964
Jiná aktiva	0	0	0	0	0	231	231
Aktiva celkem	1 950	3 079	290	28 645	863	231	35 058
Závazky a vlastní kapitál							
Závazky vůči bankám	0	0	0	0	859	0	859
Závazky vůči klientům	0	77	5	210	0	0	292
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	0	27 546	0	27 546
Podřízený dluh	0	0	0	0	219	0	219
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	0	0	0	101	101
Ostatní závazky a vlastní kapitál	0	0	0	0	0	6 041	6 041
Závazky a vlastní kapitál celkem	0	77	5	210	28 624	6 142	35 058

Definice segmentů:

- Obec – základní územní samosprávné společenství občanů, tvoří územní celek vymezený hranicí území obce. Je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů.
- Právníká osoba – obchodní společnost založená za účelem podnikání.
- Podnikatel – fyzická osoba podnikající na základě živnostenského nebo jiného zákona.
- Fyzická osoba – osoba žádající pod rodným číslem a současně objekt úvěru není určen převážně k podnikání, přičemž za podnikání není považován pronájem objektů určených k bydlení včetně administrativních a polyfunkčních objektů.
- Treasury – zahrnuje veškerá aktiva a závazky kromě úvěrů a pohledávek za klienty a závazků za klienty, které slouží k financování, ukládání volných peněžních prostředků apod.
- Ostatní – zahrnuje vše, co není zahrnuto v předešlých segmentech.

Bankovní systémy neobsahují informaci o výnosech, nákladech a zisku/ztrátě za jednotlivé segmenty, proto zde nejsou uvedeny.

28 Následné události

Mezi datem, ke kterému je připravována účetní závěrka Banky a mezi datem jejího vydání nedošlo k žádným následným událostem, které by měly významný vliv na informace uvedené v této účetní závěrce.

Datum sestavení

17. března 2006

Podpis statutárního zástupce



Ing. Jan Sadil

předseda představenstva a generální ředitel



Mgr. Tomáš Brouček

člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci finanční

Analýza finančních výsledků

Od 1. ledna 2005 Hypoteční banka vykazuje podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („EU IFRS“). S tím souvisí úprava finančních výkazů k 31. prosinci 2004 (komparativů) takovým způsobem, aby informace zde obsažené byly metodicky porovnatelné s informacemi k 31. prosinci 2005. Tyto úpravy se odrážejí rovněž v komentářích k těmto finančním výkazům. Podrobnější dopad přechodu na EU IFRS je v této výroční zprávě uveden v příloze účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2005 v bodě 2q.

Rozvaha

V roce 2005 vzrostla bilanční suma o 49 %. Objem úvěrových pohledávek za klienty se přitom zvýšil o 36 %, přičemž hypoteční úvěry na konci roku tvořily 99,97 % objemu všech úvěrů. Na straně závazků byl nárůst úvěrů kryt zdrojů z emisí hypotečních zástavních listů („HZL“), jejichž zůstatková hodnota meziročně narostla o 56 %.

Hlavními položkami aktiv Hypoteční banky k 31. prosinci 2005 byly:

Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování

K 31. prosinci 2005 držela Hypoteční banka z důvodu zajištění likvidní rezervy a náhradního krytí HZL státní pokladniční poukázky a státní dluhopisy v celkové hodnotě 5925 mil. Kč.

Pohledávky za klienty

Za rok 2005 se objem úvěrů klientům zvýšil o 12 238 mil. Kč a plánovaný nárůst byl tak překročen o 1622 mil. Kč. To bylo důsledkem 52% nárůstu objemu nově poskytnutých úvěrů oproti roku 2004, který o 19 % předčil plánovanou úroveň. Celkový objem pohledávek za klienty snížený o opravné položky 46 202 mil. Kč k 31. prosinci 2005 představoval 88,2 % aktiv. Nárůst objemu úvěrů představovaly pouze hypoteční úvěry, objem nehypotečních úvěrů meziročně klesl o 8 mil. Kč na 12 mil. Kč.

Nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení

K 31. prosinci 2005 dosahovala nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení Hypoteční banky v zůstatkové ceně 199 mil. Kč, což představuje pokles o 10 mil. Kč proti konci předchozího roku.

Hlavními položkami závazků Hypoteční banky k 31. prosinci 2005 byly:

Závazky vůči bankám

Vklady od ostatních bank v průběhu roku kolísaly v závislosti na objemu volných prostředků z emitovaných HZL a k 31. prosinci 2005 činily 1992 mil. Kč.

Závazky vůči klientům

Závazky vůči klientům k 31. prosinci 2005 byly 368 mil. Kč, z toho 353 mil. Kč představovaly netermínované vklady.

Závazky z dluhových cenných papírů

V průběhu roku 2005 Hypoteční banka emitovala jedenáct nových emisí HZL o celkovém objemu 20 800 mil. Kč a splatila dvě emise v objemu 6000 mil. Kč. V bilanci tak objem hypotečních zástavních listů v nominálních hodnotách vzrostl na 41 300 mil. Kč, v zůstatkové hodnotě to bylo 43 059 mil. Kč.

Podřízené závazky

K 31. prosinci 2005 figuruje v bilanci Hypoteční banky podřízený vklad ČSOB Pojišťovny, a.s., člena holdingu ČSOB, v zůstatkové hodnotě 219 mil. Kč, který je splatný v roce 2008.

Hlavními položkami vlastního kapitálu Hypoteční banky k 31. prosinci 2005 byly:

Základní kapitál, rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku, rezervy

V roce 2005 nedošlo k žádné změně základního kapitálu Hypoteční banky, který k 31. prosinci 2005 činil 2635 mil. Kč. Celková výše vlastního kapitálu dosáhla 6447 mil. Kč, což znamená meziroční růst o 486 mil. Kč ovlivněný zejména dosaženým čistým ziskem za rok 2005.

Hospodářský výsledek

Nerozdělený hospodářský výsledek činil k 31. prosinci 2005 1576 mil. Kč, z čehož hospodářský výsledek za účetní období roku 2005 tvořil 489 mil. Kč a je blíže komentován v následující části této kapitoly.

Poměrové ukazatele k 31. prosinci 2005

Rentabilita průměrných aktiv (ROAA) v %	1,17
Rentabilita průměrného vlastního kapitálu (ROAE) v %	8,50
Aktiva na 1 zaměstnance (tis. Kč)	140 445
Správní náklady na 1 zaměstnance (tis. Kč)	1 267
Čistý zisk na 1 zaměstnance (tis. Kč)	1 309

Poměrové ukazatele jsou počítány v souladu s platnými Opatřeními ČNB, která stanoví minimální požadavky na uveřejňování informací bankami.

Kapitálová přiměřenost

V průběhu celého roku 2005 Hypoteční banka udržovala ukazatel kapitálové přiměřenosti nad minimální hodnotou požadovanou ČNB (8 %). K 31. prosinci 2005 činil poměr rizikově vážených aktiv ke kapitálu Hypoteční banky 15,21 %, přičemž pokles oproti roku 2004 (20,83 %) byl ovlivněn obchodním růstem Hypoteční banky.

Ukazatele kapitálu a kapitálové přiměřenosti k 31. prosinci 2005

Kapitálová přiměřenost (%)	15,21
Velikost Tier 1 po zohlednění odpočitatelných položek (mil. Kč)	5 932 036
Velikost Tier 2 a Tier 3 (mil. Kč)	131 400
Souhrn odčitatelných položek od součtu Tier 1 a Tier 2 (mil. Kč)	0
Celková výše kapitálu (mil. Kč)	6 063 436
Kapitálový požadavek A (mil. Kč)	3 190 120
Kapitálový požadavek B (mil. Kč)	0
Kapitálový požadavek k úvěrovému riziku obchodního portfolia (mil. Kč)	0
Kapitálový požadavek k riziku angažovanosti obchodního portfolia (mil. Kč)	0

Výkaz zisku a ztráty

Úrokové výnosy a náklady

Nejvýznamnější vliv na hospodaření Hypoteční banky v roce 2005 měly úrokové výnosy a náklady. Úrokové výnosy ve výši 2288 mil. Kč byly 16 mil. Kč pod plánovanou hodnotou a úrokové náklady ve výši 1240 mil. Kč byly o 110 mil. Kč nižší než plánované. Čistý úrokový výnos tak převýšil plán o 94 mil. Kč. Pozitivní výsledek úrokové marže byl ovlivněn překročením plánovaného bilančního objemu úvěrů o 1622 mil. Kč a nenaplněním prognózovaného nárůstu úrokových sazeb na finančních trzích v roce 2005, což umožnilo levnější emise hypotečních zástavních listů ve srovnání s plánem.

Výnosy a náklady z poplatků a provizí

Výnosy z přijatých poplatků a provizí činily 185 mil. Kč, což znamená meziroční růst o 24 %. Náklady na poplatky a provize přitom dosáhly 3 mil. Kč.

Správní náklady

Hypoteční banka v roce 2005 dosáhla úspory ve správních nákladech 14 mil. Kč proti plánu, když skutečná výše správních nákladů představovala 519 mil. Kč.

Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv

Dopad tvorby, rozpuštění a použití opravných položek k pohledávkám, výnosů z dříve odepsaných pohledávek a odpisů pohledávek do hospodářského výsledku v roce 2005 činil -56 mil. Kč a je ve srovnání s plánem o 25 mil. Kč nižší.

Hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek banky dosáhl v roce 2005 výše 677 mil. Kč před zdaněním, což představuje překročení plánu o 94 mil. Kč, a 489 mil. Kč po zdanění, což znamená překročení plánu o 58 mil. Kč a nárůst o 23 % proti předchozímu roku. Výsledek byl ve srovnání s plánem pozitivně ovlivněn především dosaženou úrokovou marží, úrovní správních nákladů a pozitivním dopadem ztrát ze snížení hodnoty finančních aktiv.

Finanční tok

Celková finanční situace Hypoteční banky je dobrá s pozitivním výhledem v následujících letech. Přes výrazně rostoucí počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů je vývoj provozních nákladů řízen tak, že jejich meziroční nárůst nedosahuje míry růstu produkce. Ukazatel C/I proto v roce 2005 dosáhl rekordně nízké hodnoty 0,41. Hypoteční banka je dostatečně kapitálově vybavena (kapitálová přiměřenost 15,21 %), aby byla schopna udržet i navýšit svůj podíl na stále výrazně rostoucím trhu hypotečních úvěrů. K dalšímu posílení kapitálu dojde převedením většiny hospodářského výsledku za rok 2005 do nerozděleného zisku z předchozích let.

Nejvýznamnějším finančním tokem jsou operace spojené s čerpáním poskytnutých hypotečních úvěrů a jejich financováním, které Hypoteční banka zajišťuje primárně prostřednictvím emisí HZL. V mezidobí mezi jednotlivými emisemi HZL banka ukládá přebytečnou likviditu na mezibankovním trhu, anebo si zde naopak půjčuje krátkodobé zdroje. Rostoucí portfolio hypotečních úvěrů s sebou přináší stabilně rostoucí úrokový příjem, který výrazně převyšuje příjem z vybraných poplatků.

Očekávané výsledky hospodaření v roce 2006

V roce 2006 Hypoteční banka očekává pokračování celkového růstu hypotečního trhu. Plánovaný objem nových hypotečních úvěrů poskytnutých bankou také meziročně vzroste.

Hypoteční banka v roce 2006 předpokládá 25% nárůst čistého výnosu (marže) z úroků a 13% nárůst čistých výnosů z poplatků a provizí. Předpokládané správní náklady budou proti předchozímu roku vyšší o 23 %. Očekávaný hospodářský výsledek po zdanění by měl v roce 2006 dosáhnout téměř 600 mil. Kč.

Doplňující informace dle zákona o podnikání na kapitálovém trhu

Údaje o základním kapitálu banky

K 31. prosinci 2005 činil základní kapitál Hypoteční banky zapsaný v obchodním rejstříku 2 634 738 500 Kč a je plně splacen. Je rozdělen do 5 269 477 kusů kmenových 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.

Hypoteční banka nevydala žádné prioritní ani zaměstnanecké akcie ani dluhopisy, s nimiž je spojeno právo požadovat vydání akcií nebo předkupní právo na akcie.

Dosud vydané cenné papíry

Emise akcií

Hypoteční banka v souladu s rozhodnutím valné hromady dne 30. května 1996 a na základě povolení Ministerstva financí České republiky k emisi akcií a k veřejnému obchodování s nimi, vydala akcie o jmenovité hodnotě 1000 Kč znějící na majitele, v zaknihované podobě, ISIN CZ0008030509.

Hypoteční banka v souladu s rozhodnutím valné hromady dne 24. června 1999 navýšila základní kapitál úpisem nových akcií dne 18. února 2000 o celkem 200 000 ks kmenových akcií na majitele na hodnotu 1 328 373 000 Kč. Rozhodnutím Komise pro cenné papíry ze dne 31. května 2000 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509 a povoleno veřejné obchodování.

Valná hromada akcionářů rozhodla na svém jednání dne 30. listopadu 2001 o snížení základního kapitálu na 664 186 500 Kč. Důvodem byla úhrada kumulované ztráty z předchozích let, která vznikla z převážné části v důsledku likvidace špatných aktiv bývalé Regiobanky a její transformací. Snížení základního kapitálu bylo provedeno snížením jmenovité hodnoty akcií z 1000 Kč na 500 Kč. Toto snížení bylo zapsáno do obchodního rejstříku dne 18. července 2002.

V souladu s rozhodnutím valné hromady dne 11. března 2003 bylo v červnu 2003 upsáno a v souladu s podmínkami úpisu splaceno celkem 1 310 060 kusů akcií v celkové nominální hodnotě 655 030 000 Kč. Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 13. srpna 2003. Rozhodnutím Komise pro cenné papíry ze dne 24. září 2003 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 23. října 2003.

V souladu s rozhodnutím valné hromady dne 7. května 2004 bylo v červenci 2004 upsáno a v souladu s podmínkami úpisu splaceno celkem 2 631 044 kusů akcií o celkové nominální hodnotě 1 315 522 000 Kč. Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 1. září 2004. Rozhodnutím Komise pro cenné papíry ze dne 12. října 2004 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 29. listopadu 2004.

Emise hypotečních zástavních listů

Informace o emisích Hypotečních zástavních listů jsou uvedeny v samostatné kapitole Hypoteční zástavní listy.

Emise dalších cenných papírů

Do konce roku 1994 Hypoteční banka emitovala vkladové certifikáty na doručitele s různou jmenovitou hodnotou a splatností. Jednalo se o neveřejně obchodovatelné cenné papíry. V průběhu minulých let byly všechny tyto vkladové certifikáty splatné. Hypoteční banka evidovala k 31. prosinci 2005 jako ostatní závazky ke klientům částku ve výši 97 tis. Kč, a to vzhledem k tomu, že někteří majitelé těchto vkladových certifikátů je nepředložili k proplacení.

Veřejné trhy, na kterých jsou cenné papíry emitované bankou přijaty k obchodování

Hypoteční zástavní listy emitované Hypoteční bankou, s výjimkou listinných neregistrovaných emisí (HZL 11, HZL 15, HZL 22-24 a HZL 26-29), byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha a v RM-Systému. Akcie Hypoteční banky jsou přijaty k obchodování v RM-Systému.

Údaje o statutárních a dozorčích orgánech a vedoucích pracovnících

Představenstvo

Ing. Jan Sadil, předseda představenstva a generální ředitel

Datum narození: 16. února 1969; bytem Pod Strašnickou vinicí 40, Praha 10

Podrobný životopis Jana Sadila je uveden v kapitole Statutární a dozorčí orgány společnosti a vedení společnosti.

Ing. Petr Hlaváč, místopředseda představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci úvěrové (od 17. ledna 2005)

Datum narození: 13. července 1965; bytem Voskovicova 1130/30, Praha 5

Podrobný životopis Petra Hlaváče je uveden v kapitole Statutární a dozorčí orgány společnosti a vedení společnosti.

Mgr. Tomáš Brouček, člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci finanční (od 1. ledna 2005)

Datum narození: 15. března 1968; bytem V Aleji 1124, Rudná

Podrobný životopis Tomáše Broučka je uveden v kapitole Statutární a dozorčí orgány společnosti a vedení společnosti.

Dozorčí rada

Philippe Moreels, předseda dozorčí rady

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

Absolvent Solvay 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 působil 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 sporitelňa, a.s.; ČSOB d.s.s., a.s.; ČSOB distribution, a.s.; ČSOB Poistovňa, a.s.
- člen dozorčí rady: ČSOB Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB; ČSOB Asset Management, správ. spol., a.s.; ČSOB Leasing, a.s.

Mgr. Petr Jaroš, Dr., člen dozorčí rady

Datum narození: 29. února 1968; bytem Hulická 1089, Praha 21-Újezd nad Lesy

Absolvent MFF UK Praha, v roce 1995 dokončil postgraduální doktorandské studium, v roce 1998 ukončil studium MBA Sheffield Hallam University. Od roku 1994 pracuje v ČSOB, nejprve v oblasti finančních trhů, od roku 1998 v útvaru pro strategii a rozvoj, v roce 1999 byl jmenován výkonným ředitelem Řízení aktiv a pasiv.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

Ladislav Mach, člen dozorčí rady (od 16. listopadu 2005)

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

Absolvent řady odborných tuzemských a zahraničních kurzů. V současné době studuje na Bankovním institutu. V bankovníctví pracuje od roku 1991 a od ledna 2000 působí v ČSOB na různých řídicích pozicích. Od 1. října 2005 je ředitelem útvaru Úvěry pro Retail a standardní SME.

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

Mgr. Andrea Ambrúzová, členka dozorčí rady

Datum narození: 26. srpen 1972; bytem Štěpáská 949/B, Vizovice

Vystudovala Filozofickou fakultu Masarykovy univerzity v Brně, obor filozofie–ekonomie absolvovala v roce 1995. Do Hypoteční banky nastoupila ihned po ukončení svého studia, a to v lednu 1996. Čtyři roky pracovala jako úvěrový analytik a od února 2000 působí ve funkci vedoucí obchodního oddělení pobočky Zlín.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

Jiří Vilím, člen dozorčí rady

Datum narození: 30. března 1974; bytem Staňkovského 1583, Čelákovice

V roce 1992 absolvoval SPŠ strojní. V roce 1999 ukončil studium bankovního managementu v Brně. Od roku 1994 do roku 1999 pracoval v České spořitelně nejprve v oddělení kapitálových trhů a cenných papírů a své působení zde ukončil ve funkci manažera úseku komerčního a investičního bankovníctví. Od roku 2000 pracuje v Hypoteční bance, v současné době zastává funkci vedoucího oddělení odboru Úvěrové analýzy.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

Ing. Jaromír Sladkovský, MBA, člen dozorčí rady

Datum narození: 1. prosince 1969; bytem Litvínovská 519, Praha 9

Absolvent ČVUT v Praze. Po ukončení studia působil v poradenské společnosti Arthur Andersen. V roce 1995 úspěšně složil zkoušky daňového poradce a stal se členem Komory daňových poradců ČR. Poté se specializoval na oblast bankovníctví a finančních služeb. Před příchodem do ČSOB získal titul MBA na mezinárodním institutu INSEAD ve Francii. V ČSOB pracuje od roku 2001. Před nástupem do nynější funkce působil na pozici ředitele strategie a organizace, kde se významně podílel na přípravě nové strategické vize finanční skupiny ČSOB. Od března 2004 je ředitelem útvaru Skupinový marketing Retail/SME v ČSOB, který zahrnuje řízení segmentu drobných klientů a malých a středních podniků finanční skupiny ČSOB.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

Ing. Jiří Nosál, člen dozorčí rady (do 15. listopadu 2005)

Datum narození: 7. duben 1971; bytem Štúrova 1701/55, Praha 4

Absolvent VŠB v Ostravě. Následně absolvoval další studia a odborné stáže v zahraničí. V bankovníctví pracuje od roku 1995, od listopadu 2002 do 30. září 2005 působil v ČSOB na pozici ředitele útvaru Úvěry pro Retail a standardní SME.

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 Hypoteční banku, které mohou mít význam pro posouzení banky (viz § 10 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 82/2001 Sb.)

Vedoucí pracovníci

Uvedeni jsou ostatní vedoucí pracovníci dle zákona č. 263/2004 Sb. § 10 odst. 1.

PhDr. Tomáš Bergmann, ředitel odboru Kancelář banky

Datum narození: 2. února 1945; bytem U Plynárny 745/10, Praha 4

Absolvent Filozofické fakulty UK a řady odborných bankovních a manažerských kurzů. V letech 1967 až 2001 byl zaměstnán v ČSOB v různých odborných i řídicích funkcích. V Hypoteční bance pracuje od září 2001, zodpovídá za personální činnosti, právní služby a agendu kanceláře banky.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

Mgr. Rostislav Křivohlávek, ředitel odboru Řízení obchodů a sítí (od 1. listopadu 2005)

Datum narození: 4. června 1966; Za sídlištěm 450, Dolní Břežany

Absolvent Univerzity Karlovy – FTVS. V letech 1991 až 2005 byl zaměstnán na různých obchodních a řídicích funkcích. V Hypoteční bance pracuje od října 2005 a od 1. listopadu 2005 na pozici ředitele odboru Řízení obchodů a zodpovídá mj. za řízení pobočkové sítě, externích obchodních sítí a spolupráci s developery.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

Ing. Stanislav Obešlo, ředitel odboru Řízení obchodů a sítí (do 31. října 2005)

Datum narození: 16. července 1966; bytem Belgická 27, Praha 2

Absolvent ČVUT – Katedry řízení a ekonomika strojírenské výroby. V letech 2000 až 2003 byl zaměstnán v ČSOB na různých řídicích funkcích. V Hypoteční bance pracuje od března 2003, do 31. října 2005 byl ředitelem odboru Řízení obchodů a sítí.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

Pravidla jmenování

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. Jestliže počet členů dozorčí rady zvolených valnou hromadou neklesl pod polovinu, může dozorčí rada jmenovat náhradní členy do příštího zasedání valné hromady. Opětovná volba členů dozorčí rady je možná.

Dozorčí rada volí a odvolává členy představenstva a navrhuje jeho předsedu a místopředsedu – čl. 25, odst. 1 stanov společnosti. Představenstvo si ze svého středu volí předsedu. Zvoleného předsedu představenstva jmenuje představenstvo do funkce generálního ředitele. Zvoleného místopředsedu nebo člena představenstva jmenuje představenstvo do funkce náměstka generálního ředitele.

Ostatní vedoucí pracovníci jsou jmenováni představenstvem ve smyslu čl. 20, písm. h) stanov společnosti, dle doporučení připraveného zpravidla na základě výběru ve výběrovém řízení.

Pravidla odměňování

Dozorčí rada

Společnost vyplácí členům dozorčí rady 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 vzdala výše uvedených odměn.

Představenstvo

Společnost 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 člena 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. Zásady odměňování byly schváleny valnou hromadou akcionářů konanou dne 30. listopadu 2001.

Akcie ve vlastnictví členů představenstva, ostatních vedoucích osob a členů dozorčí rady

Nikdo z členů představenstva, ostatních vedoucích osob ani členů dozorčí rady nevládní akcie Hypoteční banky ani opce, na jejichž základě tyto osoby mohou získat další účastnické cenné papíry Hypoteční banky nebo uskutečnit jejich převody. Hypoteční bance není známo, že by osoby blízké výše uvedeným osobám vlastnily akcie Hypoteční banky ani výše zmíněné opce.

Možnost zaměstnanců účastnit se na základním kapitálu banky

Zaměstnanci Hypoteční banky, s výjimkou členů představenstva a zaměstnanců odboru HZL a refinancování, se mohou účastnit na základním kapitálu Hypoteční banky standardním nákupem akcií banky prostřednictvím RM-Systemu.

Další údaje o bance a její činnosti

Výnosy z provozní činnosti

	2005 mil. Kč	2004 mil. Kč
Výnosy z provozní činnosti	2 497	2 114

Výnosy z provozní činnosti zahrnují: úrokové výnosy, výnosy z poplatků a provizí, výnosy z finančních operací a ostatní provozní výnosy.

Hypoteční banka je výrazně monoproduktová a orientuje se pouze na poskytování hypotečních úvěrů. Výnosy nesouvisející s poskytováním úvěrů jsou zanedbatelné. Banka provádí veškeré své operace v České republice.

Rozpis správních nákladů – náklady na audit, právní a daňové poradenství

	2005 tis. Kč	2004 tis. Kč
Služby auditora – audit	1 846	1 818
Služby auditora – daňové poradenství	196	137
Jiné auditorské služby	250	147
Právní a notářské služby	3 310	1 982
Celkem	5 602	4 084

Nemovitosti ve vlastnictví banky

Přehled nemovitostí, které Hypoteční banka vlastnila k 31. prosinci 2005 je uveden v následující tabulce:

Oblast	Stavby pořizovací cena tis. Kč	Stavby zůstatková cena tis. Kč	Pozemky výměra m ²	Pozemky tis. Kč
Hradec Králové	60 476	47 625	707	5 797
Rychnov nad Kněžnou	20 133	15 449	769	135
Kolín	22 015	17 654	1 481	522
Jihlava	15 842	12 347	580	305
Týniště nad Orlicí (spoluvlastnictví)				
vyřazeno 27. prosince 2005	–	–	–	–
Celkem	118 466	93 075	3 537	6 759

Nemovitosti nejsou zatíženy zástavním právem.

Hlavní nefinanční investice

V roce 2005 investovala Hypoteční banka do nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení celkem 30 mil. Kč. Největší položkou byly investice do informačních technologií 25 mil. Kč, ostatní investice tvořily 5 mil. Kč.

Investice do nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení v roce 2004 činily 29 mil. Kč. Do informačních technologií bylo investováno 23 mil. Kč, ostatní investice dosáhly 6 mil. Kč.

Celková částka investic do nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení v roce 2003 činila 44 mil. Kč. Z toho do informačních technologií bylo investováno 27 mil. Kč, ostatní investice představovaly 17 mil. Kč.

V roce 2002 činil celkový objem investic do nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení 31 mil. Kč. Z této částky bylo 25 mil. Kč investováno do informačních technologií, ostatní investice činily 6 mil. Kč.

Vzhledem k tomu, že Hypoteční banka působí pouze na tuzemském trhu, všechny investiční prostředky byly investovány na území ČR z vlastních zdrojů.

Nejvýznamnější investice banky v letech 2002–2005 shrnuje následující tabulka:

Rok	Název investice	Pořizovací cena mil. Kč	Umístění	Způsob financování
2005	Informační systémy banky	13	tuzemsko	vlastní zdroje
	PC, tiskárny a kopírky	5	tuzemsko	vlastní zdroje
	Elektronický oběh a správa dokumentů	4	tuzemsko	vlastní zdroje
2004	PC, tiskárny a kopírky	9	tuzemsko	vlastní zdroje
	Informační systémy banky	5	tuzemsko	vlastní zdroje
	Elektronický oběh a správa dokumentů	4	tuzemsko	vlastní zdroje
2003	Obnova a rozšíření vozového parku	10	tuzemsko	vlastní zdroje
	Informační systémy banky	8	tuzemsko	vlastní zdroje
	PC, tiskárny a kopírky	8	tuzemsko	vlastní zdroje
2002	PC, tiskárny a kopírky	11	tuzemsko	vlastní zdroje
	Obnova vozového parku	4	tuzemsko	vlastní zdroje
	Elektronický oběh a správa dokumentů	3	tuzemsko	vlastní zdroje

Hlavní finanční investice

Finanční investice Hypoteční banky představovaly pouze státní pokladniční poukázky a státní dluhopisy. Objemy těchto držných cenných papírů v jednotlivých letech ukazuje následující tabulka.

Dluhové cenné papíry	k 31. prosinci 2005 mil. Kč	k 31. prosinci 2004 mil. Kč	k 31. prosinci 2003 mil. Kč	k 31. prosinci 2002 mil. Kč
Státní pokladniční poukázky	3 891	195	791	498
Státní dluhopisy	2 034	656	316	317
Celkem	5 925	851	1 107	815

Banka k 31. prosinci 2005 nedržela žádný majetkový podíl v jiném subjektu. Banka nemá přímou nebo nepřímou účast na osobě, jež činí nejméně 10 % jejího vlastního kapitálu nebo 10 % čistého ročního zisku nebo ztráty banky.

Hlavní budoucí investice

V roce 2006 plánuje banka investice do nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení v objemu zhruba 83 mil. Kč. Největší položkou budou opět investice do informačních technologií ve výši cca 46 mil. Kč, které představuje zejména vývoj informačních systémů banky, nákupy hardware a software a elektronické zpracování dokumentů. Zbývajících cca 37 mil. Kč tvoří převážně investice do zhodnocení a úprav nemovitostí.

Pro naplnění limitů likvidity bude banka v budoucnu dále nakupovat státní dluhopisy a státní pokladniční poukázky. Po 31. prosinci 2005 banka nabyla minoritní majetkový podíl v realitní společnosti LEXXUS a.s., s cílem rozšíření spektra svých služeb klientům o nabídku nemovitostí. Mimo uvedeného banka neplánuje držet jiné cenné papíry a finanční investice.

Vlastní akcie a zatímní listy

V roce 2005 Hypoteční banka nenabyla ani nedržela vlastní akcie nebo zatímní listy.

Realizace nabídek převzetí

Hypoteční banka za poslední tři účetní období nerealizovala nabídky převzetí.

Povinné minimální rezervy

V uplynulém období udržovala Hypoteční banka stav povinných minimálních rezerv ve výši stanovené ČNB (nyní 2 %). Požadovaná výše rezerv je ze strany Hypoteční banky plněna.

Organizační složky

Hypoteční banka nemá organizační složku, která se alespoň 10 % podílí na jejím celkovém obratu nebo výrobě či službách.

Těžba

Hypoteční banka není činná v oblasti těžby nerostných surovin nebo ropy.

Údaje o přerušeních v podnikání

Podnikání Hypoteční banky nebylo za poslední tři účetní období přerušeno.

Patenty a licence

Hypoteční banka není závislá na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách, které mají zásadní význam pro podnikatelskou činnost nebo ziskovost společnosti.

Údaje o soudních, správních nebo rozhodčích řízeních

Proti Hypoteční bance není ke dni zpracování této výroční zprávy ani v předchozích třech účetních obdobích vedeno žádné soudní, správní ani rozhodčí řízení, které mělo nebo by mohlo mít významný vliv na finanční situaci banky.

Valná hromada společnosti, řádně svolaná na žádost majoritního akcionáře dne 9. září 2005, rozhodla v souladu s ustanovením § 183i a násl. obchodního zákoníku o výkupu akcií 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 akcií majoritním akcionářem zatím realizován.

Osoby odpovědné za výroční zprávu

Prohlašujeme, že údaje uvedené ve výroční zprávě Hypoteční banky, a.s., za rok 2005 odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení Hypoteční banky, a.s., a jí vydaných cenných papírů, nebyly opomenuty či zkresleny. Dále prohlašujeme, že účetní závěrky za poslední tři účetní období byly ověřeny auditorem a že výrok auditora uvedený ve výroční zprávě odpovídá skutečnosti.



Ing. Jan Sadil

předseda představenstva a generální ředitel
Hypoteční banka, a.s.



Ing. Petr Hlaváč

místopředseda představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci úvěrové
Hypoteční banka, a.s.



Mgr. Tomáš Brouček

člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci finanční
Hypoteční banka, a.s.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

podle ustanovení § 66a) zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ObZ“) představenstva společnosti Hypoteční banka, a.s.

1. Ovládaná osoba

Hypoteční banka, a.s. (dříve Českomoravská hypoteční banka, a.s.)
Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ 140 00
IČ: 13584324
Zapsaná v obchodní rejstříku Krajského soudu v Praze, oddíl B., vložka 3511
(dále také „Společnost“)

2. Rozhodné období

Tato zpráva popisuje vztahy mezi propojenými osobami ve smyslu § 66a zákona č. 513/1991 za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2005 do 31. prosince 2005.
(dále jen Rozhodné období)

3. Struktura skupiny

Konečná ovládající osoba: KBC Group NV (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
O.B.HELLER a.s., IČ: 45794278
Auxilium, a.s, IČ: 25636855
ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB, IČ: 45534306

4. Vztahy mezi propojenými osobami

4.1. Základní bankovní obchody

A. Účty

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

B. Platební karty

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

C. Elektronické bankovníctví

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

4.2. Ostatní vztahy

A. Smlouvy o nájmu a pronájmu

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

B. Pojistné smlouvy

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

C. Benefity

Hypoteční banka uzavřela v účetním období se společnostmi skupiny ČSOB mnohostrannou Smlouvu o spolupráci – poskytování Benefitů. Z titulu plnění této smlouvy Hypoteční bance nevznikla žádná újma.

D. Ostatní smlouvy

I. Československá obchodní banka, a. s., IČ: 00001350, Praha 1 – Nové Město, Na Příkopě 854/14, PSČ 115 20

Protiplnění na základě smluv uzavřených v Rozhodném období:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Rámcová smlouva (o podmínkách poskytování pomoci při vymáhání problémových pohledávek)	spolupráce	nevznikla

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o spolupráci v oblasti Compliance	spolupráce	nevznikla
Smlouva o spolupráci (vzájemné poskytování výhod zaměstnancům)	poskytování výhod	nevznikla
Smlouva o spolupráci (poskytování produktů zaměstnancům smluvních stran)	poskytování hypotečních úvěrů	nevznikla
Smlouva o spolupráci vč. dodatku (prodej produktů)	prodej produktů	nevznikla
Smlouva o spolupráci (poradenská činnost a vyhledávání příležitostí v oblasti HÚ)	spolupráce	nevznikla
Smlouva o spolupráci při poskytování informací o společnosti v Call Centru ČSOB vč. dodatků	poskytování informací o nabídce	nevznikla
Smlouva o zachování důvěrnosti informací	zachování mlčenlivosti	nevznikla
Smlouva o zachování důvěrnosti	zachování mlčenlivosti	nevznikla
Smlouva o spolupráci v oblasti auditu (interního)	audit	nevznikla
2x Smlouva o nájmu nebytových prostor – Jihlava, Hradec Králové	nájemné	nevznikla
Smlouva o nájmu výkladce – bankomat Jihlava	nájemné	nevznikla
Smlouva o nájmu parkovací plochy vč. dodatků – Jihlava	nájemné	nevznikla
Smlouva o uložení věci vč. dodatku	uložení věci	nevznikla
Smlouva o poskytování služeb v oblasti informačních systémů a technologií	služby	nevznikla

Jiné právní úkony:

Název smlouvy	Újma
Ukončení Smlouvy o poskytování služeb v oblasti informačních systémů a technologií	nevznikla
Ukončení Smlouvy o spolupráci (vzájemné poskytování výhod zaměstnancům)	nevznikla
Ukončení Smlouvy o spolupráci (poskytování produktů zaměstnancům smluvních stran)	nevznikla

II. Českomoravská stavební spořitelna, a.s., IČ: 49241397, Praha 10, Vínohradská 3218/169, PSČ 110 00

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

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

III. ČSOB Penzijní fond Stabilita, a. s., člen skupiny ČSOB, IČ: 61859265, Praha 1, Perlová 371/5, PSČ 110 00

Protiplnění na základě smluv uzavřených v Rozhodném období:

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

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

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

Jiné právní úkony:

Název smlouvy	Újma
Ukončení Smlouvy o spolupráci (vzájemné poskytování výhod zaměstnancům)	nevznikla

IV. ČSOB Penzijní fond Progres , a. s., člen skupiny ČSOB, IČ: 60917776, Praha 1, Perlová 371/5, PSČ 110 00

Smlouvy uzavřené před Rozhodným obdobím:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o spolupráci	poskytování výhod zaměstnancům	nevznikla

V. ČSOB Leasing, a.s., IČ: 63998980, Praha 4, Na Pankráci 310/60, PSČ 140 00

Protiplnění na základě smluv uzavřených v Rozhodném období:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
3x Smlouvy o zprostředkování	zprostředkování prodeje	nevznikla
Kupní smlouva	zaplacení kupní ceny	nevznikla

VI. ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB, IČ: 45534306, Pardubice, Zelené předměstí, Masarykovo náměstí čp. 1458, PSČ 532 18

Smlouvy uzavřené v Rozhodném období:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Podnájemní smlouva č. 08/2005 – Praha 4	nájemné	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
Smlouva o nájmu věcí movitých vč. dodatků – Kolín	nájemné	nevznikla
3x Nájemní smlouva vč. dodatku – Jihlava, Hradec Králové, Kolín	nájemné	nevznikla
2x Podnájemní smlouva vč. dodatku – Praha 4, Svitavy	nájemné	nevznikla
Nájemní smlouva vč. dodatku – Pardubice	pronájem garážového stání	nevznikla
Pojistná smlouva č. 1201767594	pojištění dlužníků z hypotečních úvěrů	nevznikla

5. Závěr

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

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

V Praze dne 14. března 2006

Představenstvo společnosti Hypoteční banka, a.s.:



Ing. Jan Sadil

předseda představenstva a generální ředitel



Ing. Petr Hlaváč

místopředseda představenstva

a náměstek generálního ředitele pro věci úvěrové



Mgr. Tomáš Brouček

člen představenstva

a náměstek generálního ředitele pro věci finanční

Obchodní místa Hypoteční banky

stav k 28. únoru 2006

Pobočka Brno

Malinovského náměstí 4
663 17 Brno
tel.: 542 422 711-21
fax: 542 212 793
info.br@hypotecnibanka.cz

Pobočka České Budějovice

Riegrova 2
370 01 České Budějovice
tel.: 386 351 103
fax: 386 352 987
info.cb@hypotecnibanka.cz

Hypoteční kanceláře:

Tábor

Třída 9. května 678
390 02 Tábor
tel.: 381 276 873, 731 545 987
fax: 381 276 873

Pobočka Hradec Králové

Ulrichovo náměstí 735
500 02 Hradec Králové
tel.: 495 062 111
fax: 493 513 952
info.hk@hypotecnibanka.cz

Hypoteční kanceláře:

Jičín

Jungmannova 1132
506 01 Jičín
tel.: 493 538 011

Rychnov nad Kněžnou

Sokolovská 1494
516 01 Rychnov nad Kněžnou
tel.: 494 535 234

Trutnov

Krakonošovo náměstí 127
541 01 Trutnov
tel.: 499 811 421

Pobočka Jihlava

Masarykovo náměstí 13
586 01 Jihlava
tel.: 567 301 506-7
fax: 567 309 876
info.ji@hypotecnibanka.cz

Pobočka Karlovy Vary

Moskevská 2, P. O. BOX 156
360 01 Karlovy Vary
tel.: 353 993 102-4
fax: 353 221 094
info.kv@hypotecnibanka.cz

Pobočka Liberec

Rumunská 655/9
460 01 Liberec 4
tel.: 482 428 321-4
fax: 482 428 329
info.li@hypotecnibanka.cz

Pobočka Olomouc

Riegrova 12
772 00 Olomouc
tel.: 585 234 253
fax: 585 234 254
info.ol@hypotecnibanka.cz

Hypoteční kanceláře:

Šumperk

M. R. Štefánika 26
787 01 Šumperk
tel.: 583 211 736
sumperk@hypotecnibanka.cz

Pobočka Ostrava

Nádražní 81
702 00 Ostrava
tel.: 596 111 205
fax: 596 111 235
info.os@hypotecnibanka.cz

Hypoteční kanceláře:

Ostrava

Přívozská 3
702 00 Ostrava
tel.: 596 117 745

Pobočka Pardubice

Masarykovo náměstí 1458
530 02 Pardubice
tel.: 466 500 123-4
fax: 466 500 124
info.pd@hypotecnibanka.cz

Hypoteční kanceláře:

Kolín

Legerova 148
280 02 Kolín III
tel.: 321 727 530, 321 727 560
fax: 321 726 897

Chrudim

Široká 294
537 01 Chrudim
tel.: 469 622 305

Svitavy

náměstí Míru 61/41
568 02 Svítavy
tel.: 461 541 054

Pobočka Plzeň

Palackého třída 1
301 21 Plzeň
tel.: 377 220 086–7
fax: 377 220 092
info.pl@hypotecnibanka.cz

Pobočka Teplice

28. října 711/16
415 01 Teplice
tel.: 417 537 570, 417 536 107
fax: 417 538 014
info.te@hypotecnibanka.cz

Pobočka Praha

Budějovická 409/1
140 00 Praha 4
tel.: 242 419 111–112
fax: 242 419 413
info.ph@hypotecnibanka.cz

Pobočka Zlín

Kvítková 4323, P. O. BOX 121
760 01 Zlín
tel.: 577 212 462–4
fax: 572 212 467
info.zl@hypotecnibanka.cz

Hypoteční kanceláře:

Praha 1

Revoluční 3 (pasáž Kotva)
110 00 Praha 1
tel.: 221 803 307

Hypoteční kanceláře:

Uherské Hradiště

Masarykovo náměstí 157/8
686 01 Uherské Hradiště
tel.: 572 557 696, 603 253 815

Mladá Boleslav

Československé náměstí 1321
293 01 Mladá Boleslav
tel.: 326 326 084, 602 966 953, 737 214 262
fax: 326 326 084

Kroměříž

Husovo náměstí 313
767 01 Kroměříž
tel.: 573 344 461
fax: 573 344 46

Hypoteční banka, a.s.

Budějovická 1

140 00 Praha 4

Česká republika

Tel.: +420 242 419 111–112

Fax: +420 242 419 222

E-mail: info@hypotecnibanka.cz

<http://www.hypotecnibanka.cz>

© 2006 ENTRE s.r.o.

Vydala: Hypoteční banka, a.s.

Design, konzultace obsahu a produkce: ENTRE s.r.o.

