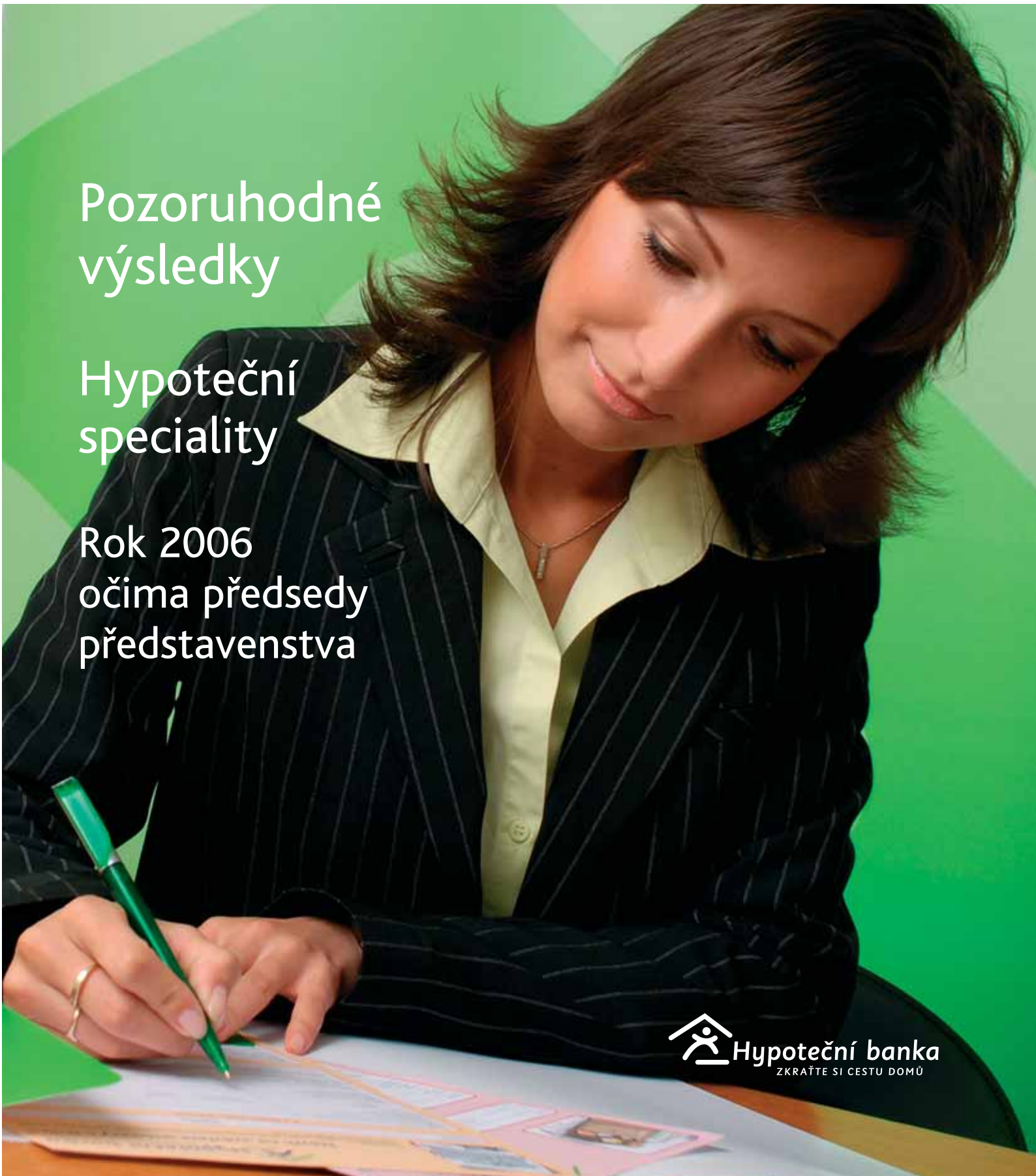
SPECIALISTÉ

Pomáháme našim klientům bydlet

Výroční zpráva Hypoteční banky, a.s. 2006



EDITORIAL

V Hypoteční bance se rok 2006 nesl ve znamení tvrdé práce, odvážných a – nutno dodat – také správných rozhodnutí. Byl obdobím sklizně vynikajících obchodních a hospodářských výsledků, a to navzdory faktu, že se konkurence na českém trhu hypotečních úvěrů projevila nebývale silně. Vzrůstající zájem lidí o nemovitosti i množství finančních ústavů, které nabízejí jejich financování, vedly dokonce k tomu, že v loňském roce padl rekord v objemu poskytnutých hypotečních úvěrů.

Lidé zkrátka hypotéky chtějí, a mají k tomu řadu dobrých důvodů. Například stále příznivou výši úrokových sazeb a širokou nabídku různých variant úvěrů, které umožňují řešit jejich individuální potřeby. Zájem o hypotéky podporují i další faktory – třeba růst reálných mezd, plánovaná deregulace nájemného a konečně i demografická křivka, neboť otázku bydlení právě nyní aktuálně řeší současní třicátníci, tedy lidé narozené v populačně silných sedmdesátých letech.

Aby v roce 2006 Hypoteční banka vyšla vstříc zvyšujícím se požadavkům klientů, zavedla sérii nových produktů a služeb, díky nimž došlo především ke zrychlení a snazšímu získání hypotečních úvěrů.

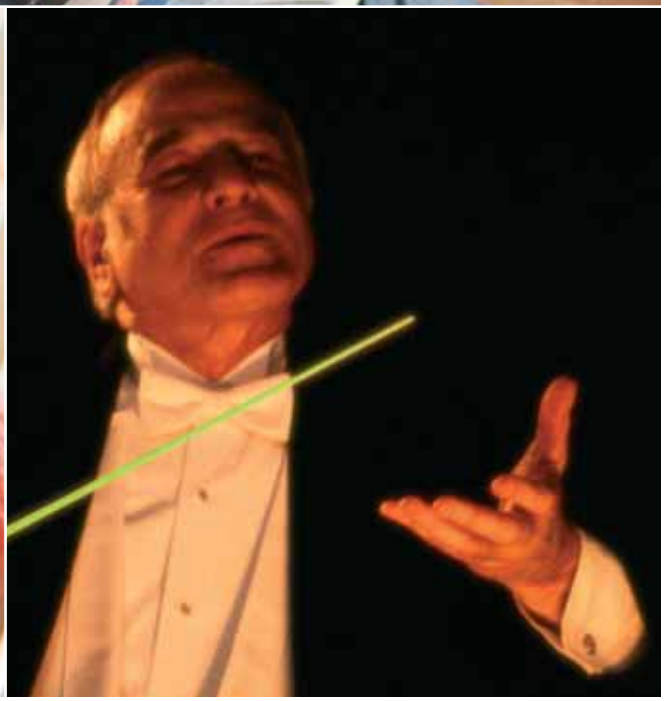
Ostatně v podobném, inovativním duchu je koncipována i tato výroční zpráva… Vážení čtenáři, máte v rukou výroční zprávu a časopis zároveň. Doufáme, že vás tato netradiční, ale bezesporu kvalitní a čtenářsky vstřícnější forma zaujme. Měla by vám mimo jiné usnadnit orientaci v oblasti hypotečního bankovnictví a více přiblížit práci a výsledky Hypoteční banky.

Výroční zprávu, časopis, otevírá rozhovor, v němž předseda představenstva a generální ředitel Hypoteční banky hodnotí uplynulé období a představuje nové horizonty nejen pro rok 2007. Následuje přehled bohaté patnáctileté historie banky a informace o jejích, často pozoruhodných výsledcích, které završuje připomenutí úspěchu v soutěži MasterCard Banka roku 2006.

Samozřejmě nechybí ani představení vedení společnosti včetně organizační struktury banky. Samotné problematice hypotečního bankovnictví je věnováno hned několik, detailně pojatých kapitol. Na ně navazuje zhodnocení rizikových faktorů, zpráva představenstva a konečně kapitola o správě a řízení společnosti.

Výroční zprávu pak uzavírá účetní závěrka, analýza finančních výsledků, zpráva o vztazích a další povinně zveřejňované údaje.

Přejeme vám příjemné čtení.



Obsah

04 Rok 2006 očima předsedy představenstva
08 Představujeme...
10 Pozoruhodné výsledky
11 Předávaly se ceny
12 Pod silným vedením
14 Efektivní organizační struktura
16 Hypoteční trh láme rekordy
20 Hypoteční speciality
26 Hypoteční zástavní listy – skvělá investice
30 Součástí silného koncernu
37 Rizika pod kontrolou
42 Představenstvo informuje
46 Správa a řízení společnosti
51 Finanční část

SPECIALISTÉ Výroční zpráva společnosti Hypoteční banka, a.s., za rok 2006 **Vydává** Hypoteční banka, a.s., Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ 140 00, IČ 13584324 **Šéfredaktor** David Sahula **Obsah** Hypoteční banka, a.s. **Foto** Jakub Joachim, Daniel Materna, archiv Hypoteční banky, a.s., archiv ENTRE s.r.o. **Poradenství k obsahu, grafická úprava, zlom a produkce** ENTRE s.r.o. **Tisk** Integraf s.r.o. **Rok vydání** 2007

Titulní strana Eva Simonová, specialistka péče o externí hypoteční poradce pro Prahu a střední Čechy **Foto** Jakub Joachim **Make-up** Markéta Šimrová

Rok 2006 očima předsedy představenstva

Šéfkuchař z reklamní kampaně připravující hypotéky podle chuti každého žadatele o úvěr na bydlení se v roce 2006 nestal jen synonymem pro opravdu širokou nabídku úvěrů Hypoteční banky. Utvářel také obecné povědomí o hypotékách, a ne náhodou. Je to právě Hypoteční banka, která se dlouhodobě na našem trhu profiluje jako specialista na hypotéky. Jaký byl rok 2006 pro Hypoteční banku a co jí v budoucnu čeká, na to jsme se ptali Jana Sadila, předsedy představenstva a generálního ředitele Hypoteční banky.

✖ Jak úspěšná byla ve svém podnikání Hypoteční banka v roce 2006?
Velmi úspěšná. Schválili jsme hypotéky za téměř 27 miliard korun, což je o 43 % více než v roce 2005. V oblasti hypoték občanům, na které se od roku 2007 výhradně zaměřujeme, jsme v konkurenci sedmnácti bankovních institucí ovládli podle statistik Ministerstva pro místní rozvoj 24 % trhu z hlediska jejich objemu. V předchozím roce přitom byl náš tržní podíl o procento nižší. Své postavení na trhu jsme tedy zlepšili a udrželi si druhou pozici. Již léta jsme v České republice největším emitentem hypotečních zástavních listů a rok 2006 v tom nebyl výjimkou.

✖ Jak se rok 2006, příznivý z ekonomického hlediska pro celou Českou republiku, projevil na českém hypotečním trhu?
Rekordním objemem nově poskytnutých hypotečních úvěrů občanům. Ten ve srovnání s rokem 2005 vzrostl o 40 % a překročil tak poprvé v historii magickou hranici 100 mld. Kč. Pozitivnímu vývoji nahrávala dobrá situace na trhu, ať už se týkala úrokových sazeb, vývoje ekonomiky či nemovitostního trhu. K zájmu o hypotéky přispívají i měnící se životní postoje lidí k životu na dluh a bydlení ve vlastním či věková skladba obyvatelstva. Svou roli sehrávala i postupující deregulace nájemného a hlavně nejistoty ohledně výše DPH na některé stavební práce od roku 2008.

✖ Byl rok 2006 příznivý pro banku i z hlediska hospodářských výsledků?
Bezesporu. Náš čistý zisk vzrostl meziročně o 37 % na 668 mil. Kč, takže jsme výrazně překročili náš plán. Navíc se nám podařilo ještě dále vylepšit poměr nákladů k výnosům, který činil 0,38. Myslím si, že je to vynikající výsledek, ke kterému přispěla i vysoká produktivita práce. Vždyť čistý zisk na zaměstnance činil 1,7 mil. Kč, což je číslo, kterým se můžeme směle chlubit. V roce 2006 jsme také navýšili základní kapitál, takže máme dostatek prostředků k další expanzi.

Z vrcholového sportovce generálním ředitelem banky

Život bývá skutečně nevyzpytatelný a profesní dráha Jana Sadila je toho důkazem.

Jan Sadil se od mládí profesionálně věnoval sportu. Zúčastnil se juniorského mistrovství světa ve vodním slalomu a sjezdu, byl členem reprezentačního týmu a několikanásobným mistrem republiky v kanoistice na divoké vodě. Po maturitě uvažoval o studiu práv či ekonomie, ale tehdejší společenská situace a vliv rodičů rozhodly o studiu stavařiny na ČVUT. Po úspěšném ukončení studia se rozmýšlel co dál. Chtěl dělat s penězi i nemovitostmi zároveň. Odpověděl tedy na inzerát nejmenované banky a ze stavaře se v roce 1995 stal úvěrový pracovník v novém oddělení hypotečních úvěrů, který se po pěti letech vypracoval na ředitele odboru úvěry občanům. Pak přišla v roce 2001 nabídka na členství v představenstvu Hypoteční banky (tehdy ještě Českomoravské hypoteční banky) se zodpovědností za obchod. Neuplynuly ani tři roky a Jan Sadil stanul v jejím čele s cílem dát bance nový impuls k rozvoji. A jak se můžete sami v této publikaci přesvědčit, spolu s celým týmem zaměstnanců se to podařilo. Na sport však za ta léta nikdy nezanevřel, i když ho provozuje už jen rekreačně, a v této souvislosti s oblibou říká: „Sport mě naučil vytrvalosti, tvrdé práci a fair play."

Více se o Janu Sadilovi dočtete v kapitole Pod silným vedením.

✖ Jaký máte recept na tento úspěch?

Vezmete profesně schopný tým lidí, kvalitní produkty a služby, zamícháte, okořeníte podle chuti každého klienta a rychle servírujete. Ale vážně: základem úspěchu jsou vždy lidé. Na výborných výsledcích roku 2006 má zásadní podíl tým všech zaměstnanců Hypoteční banky. Důležité byly také novinky a inovace, které směřovaly především ke zjednodušení a zrychlení hypotečního řízení. Jako specialisté na hypoteční úvěrování chceme být klientům ještě blíž, proto klademe důraz na individuální řešení jejich problémů s bydlením. Výsledkem je nejširší nabídka hypotečních produktů a jejich volitelných parametrů v České republice. Každý klient si tak skutečně vybere hypotéku podle svých potřeb a možností.

✖ Kromě rozšiřování a inovace vlastního produktového portfolia však Hypoteční banka vsadila také na spolupráci s jinými bankovními a realitními institucemi...

Součástí naší obchodní strategie je multibranding, ve kterém jsme v českém hypotečním bankovnictví průkopníkem. Nabízíme úvěry nejen pod svou značkou a ve vlastní obchodní síti, ale připravujeme produkty rovněž pro mateřskou ČSOB, Poštovní spořitelnu a Citibank. Začátkem roku 2006 jsme rovněž nákupem devíti procent akcií realitní společnosti Lexxus potvrdili vzájemnou obchodní spolupráci. Důvod naší víceznačkové strategie je jednouchý: využít potenciálu klientů a obchodní sítě našich partnerů a s co nejnižšími náklady získat co nejvyšší podíl na trhu.

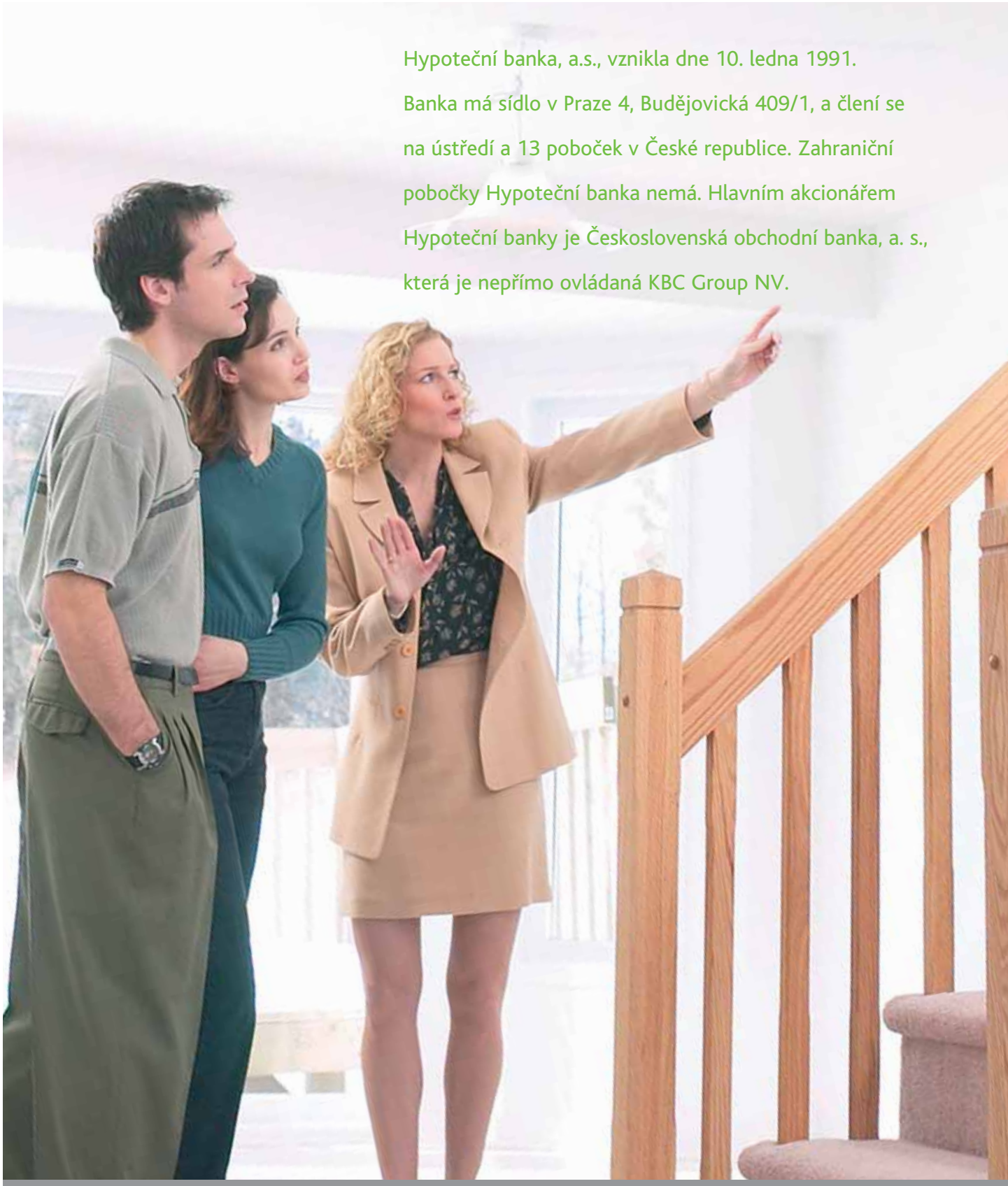
✖ Bude i rok 2007 pro Hypoteční banku rokem změn?

Aby naši klienti byli nadále spokojení a my jsme prosperovali, musíme se neustále vyvíjet a přicházet s novinkami, které zákazníci potřebují, a servisem, který vyžadují. I nadále se budeme zaměřovat na zjednodušení a zrychlení procesů a jejich celkové zefektivnění. To v praxi například znamená ještě jednodušší hodnocení klientů, pokračující zefektivňování procesů, a samozřejmě zavádění novinek v oblasti produktů i obsluhy klientů.

Naše snahy směřují rovněž k ještě těsnější a efektivnější spolupráci se Skupinou ČSOB a dalšími partnery a hledání nových obchodních příležitostí v oblasti multibrandingu. Významnou změnou bude i stěhování naší centrály a pražské pobočky po letech strávených pod jednou střechou na pražské Pankráci. Hypoteční banka je ve výborné kondici a má všechny předpoklady k dalšímu obchodnímu i finančnímu růstu, ale jak se říká, na vavřínech neusínáme. Konkurence na hypotečním trhu je skutečně velmi silná. Uvědomujeme si, že jen pokud budeme aktivní, odvážní a inovativní, můžeme být úspěšní.

Hypoteční banka je ve výborné kondici a má všechny předpoklady k dalšímu obchodnímu i finančnímu růstu.

Součástí naší obchodní strategie je multibranding, ve kterém jsme v českém hypotečním bankovnictví průkopníkem.



Hypoteční banka, a.s., 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., která je nepřímo ovládaná KBC Group NV.

Představujeme...

STRUČNÁ HISTORIE

Hypoteční banka svou činnost zahájila v lednu roku 1991. Od svého vzniku působila jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru ve východních Čechách. A to 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, 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 začala postupně 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. V září 1995 získala povolení k vydávání hypotečních zástavních listů.

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 99,87 % k 31. prosinci 2006.

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.

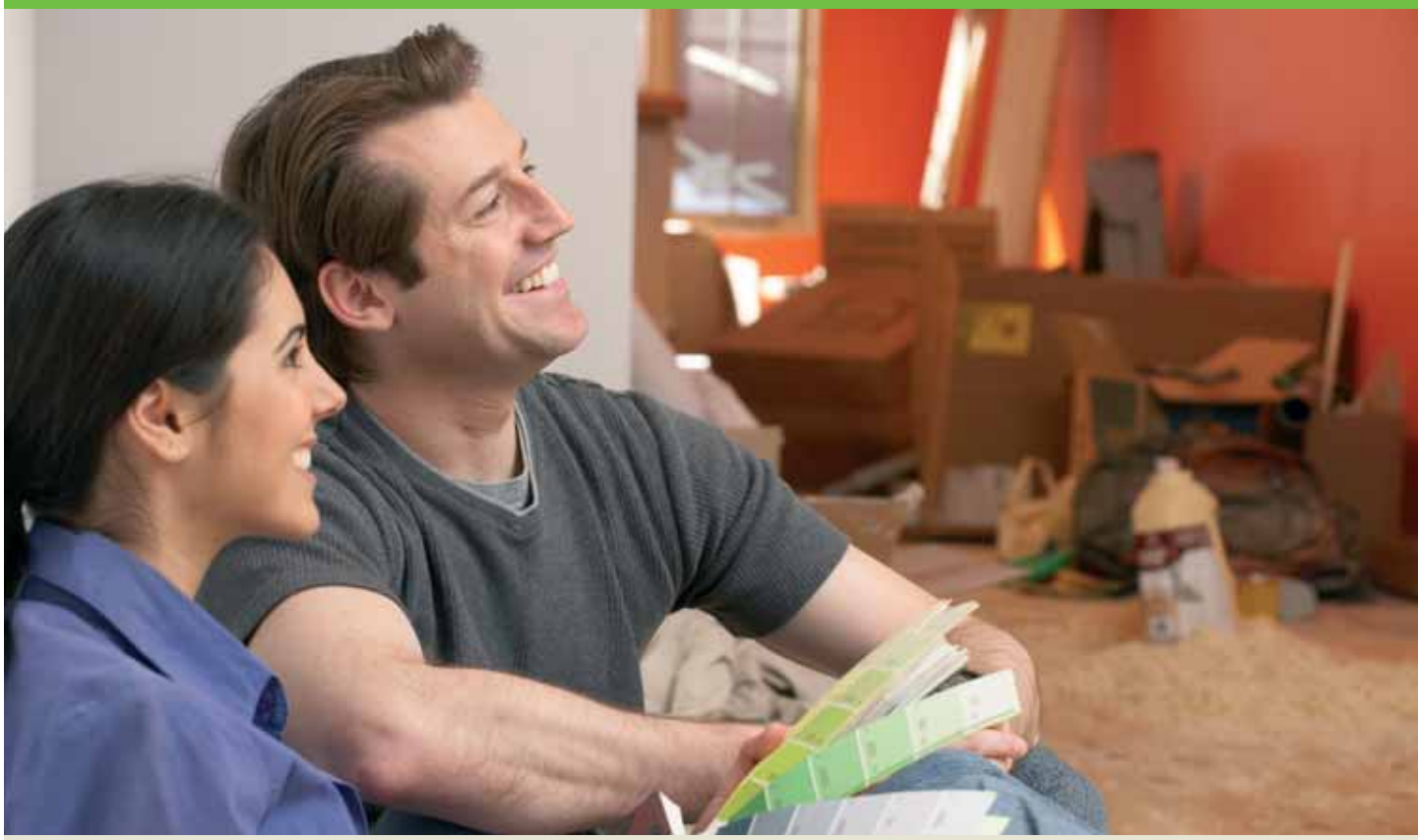
ČINNOST HYPOTEČNÍ BANKY SPOČÍVÁ ZEJMÉNA:

- v poskytování hypotečních úvěrů a úvěrů s nimi souvisejících,
- ve vydávání hypotečních zástavních listů a přijímání korunových vkladů velkodeponentů,
- 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, Poštovní spořitelna),
- v provádění transakcí v korunách na mezibankovním peněžním trhu,
- banka se soustředí na obsluhu klientského segmentu fyzických osob.

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 (v průběhu roku 2007 se sídlo a ústředí banky přestěhuje do Prahy 5-Radlice)
- 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
- Hlavní právní předpisy, kterými se banka řídí při své činnosti Zákon č. 21/1992 Sb. o bankách, Zákon č. 6/1993 Sb. o ČNB
- Právní forma akciová společnost
- Základní kapitál 3458 mil. Kč k 31. prosinci 2006 (k 31. prosinci 2006 upsáno a splaceno, do obchodního rejstříku zapsáno 25. ledna 2007)
- 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 Ernst & Young Audit & Advisory, s.r.o., člen koncernu, Praha 2, Karlovo nám. 10, PSČ 120 00

Pozoruhodné výsledky



Charakteristika k 31. 12.	2006	2005	2004	Index 2006/20005	Index 2005/2004
Počet schválených hypotečních úvěrů*	18 721	14 715	11 164	1,27	1,32
Objem schválených hypotečních úvěrů (mil. Kč)*	26 778	18 763	12 354	1,43	1,52
Objem úvěrů a pohledávek za klienty (mil. Kč)	64 889	46 209	33 964	1,40	1,36
Nominální objem hypotečních zástavních listů (mil. Kč)	53 785	41 300	26 500	1,30	1,56
Bilanční suma (mil. Kč)	67 558	52 393	35 058	1,29	1,49
Základní kapitál (mil. Kč)	3 458**	2 635	2 635	1,31	1,00
Zisk/ztráta po zdanění (mil. Kč)	668	489	398	1,37	1,23
Kapitálová přiměřenost (%)	15,39	15,21	20,83***	1,01	0,73
Podíl nákladů vůči výnosům - C/I (%)	38	41	41	0,91	1,00
Počet zaměstnanců	400	373	361	1,07	1,03

* jedná se o úvěry schválené v daném roce

** k 31. prosinci 2006 upsáno a splaceno, do obchodního rejstříku zapsáno 25. ledna 2007

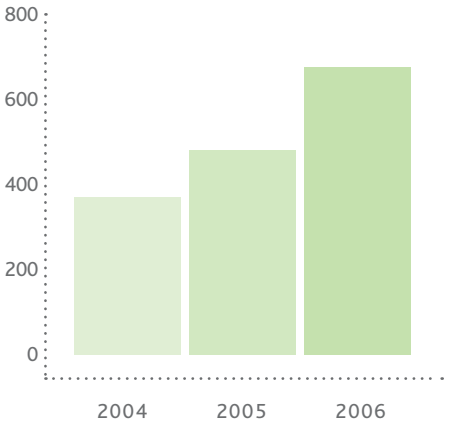
*** zdrojová data dle českých účetních standardů

Průměrný počet zaměstnanců	2006	2005	2004	Index 2006/2005	Index 2005/2004
evidenční	388	365	355	1,06	1,03
přepočtený	386	363	354	1,06	1,03

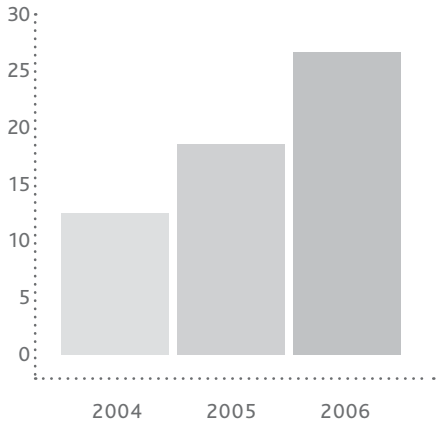
Dvě třetiny zaměstnanců (bankovních úředníků) pracují v pražském ústředí a jedna třetina v obchodní síti rozmístěné na celém území České republiky.

Poznámka: Finanční a provozní ukazatele byly odvozeny z účetních závěrek banky sestavených k 31. prosinci 2006 a k 31. prosinci 2005 podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („EU IFRS").

Zisk po zdanění v jednotlivých letech (mil. Kč)



Objem schválených hypotečních úvěrů v jednotlivých letech (mld. Kč)



Předávaly se ceny

Dobré zboží se prý chválí samo. Důkazem toho, že Hypoteční banka kromě nejširší nabídky hypotečních produktů a služeb poskytuje také skutečnou kvalitu, jsou rostoucí řady spokojených klientů. Ne nadarmo je Hypoteční banka označována za největšího specialistu na hypotéky v České republice. Třešničkou na dortu její celoroční práce jsou pak ocenění, která pravidelně získává. Ani rok 2006 nebyl výjimkou.

ROK 2006

Hypotéka roku - MasterCard Banka roku 2006

Třetí místo patřilo Hypoteční bance v kategorii „Hypotéka roku" v soutěži MasterCard Banka roku 2006. Bodovala Hypotéka bez doložení příjmu. Celkově jde již o páté ocenění odborníků v rámci této prestižní soutěže.

ROK 2005

Hypotéka roku - MasterCard Banka roku 2005

Hypoteční banka získala první místo v soutěži MasterCard Banka roku 2005 v kategorii „Hypotéka roku".

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.

Pod silným vedením

PŘEDSTAVENSTVO

stav k 31. prosinci 2006

Ing. Jan Sadil (1)

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 znalectví v oboru stavebnictví a ekonomiky na ÚSI při VÚT v Brně. Dále dvousemestrální kurz peněžní ekonomie a bankovnictví na VŠE v Praze. V roce 2004 dokončil Národní certifikační program studií Corporate Governance. Profesní 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 viceprezidentem Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Ve svém volném čase se věnuje především sportu – lyžování, cyklistice, běhu a kanoistice.

(1)

(2)

(3)

Ing. Petr Hlaváč (2)
místopředseda představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci úvěrové

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 (3)
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. V ní naposledy zastával pozici ředitele odboru přímého bankovnictví. 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 Hypoteční banky pro věci finanční. Během své profesní kariéry se zúčastnil také 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

stav k 31. prosinci 2006

Philippe Moreels
člen představenstva a vrchní ředitel, ČSOB
předseda dozorčí rady

Mgr. Andrea Ambrůzová
vedoucí obchodního oddělení pobočky Zlín, Hypoteční banka
členka dozorčí rady

Mgr. Martin Jarolím, Ph.D.
výkonný ředitel útvaru Retailový marketing a segmenty, ČSOB
člen dozorčí rady (od 22. září 2006)

Mgr. Petr Jaroš, Dr., MBA
Výkonný ředitel Řízení aktiv a pasiv, ČSOB
člen dozorčí rady

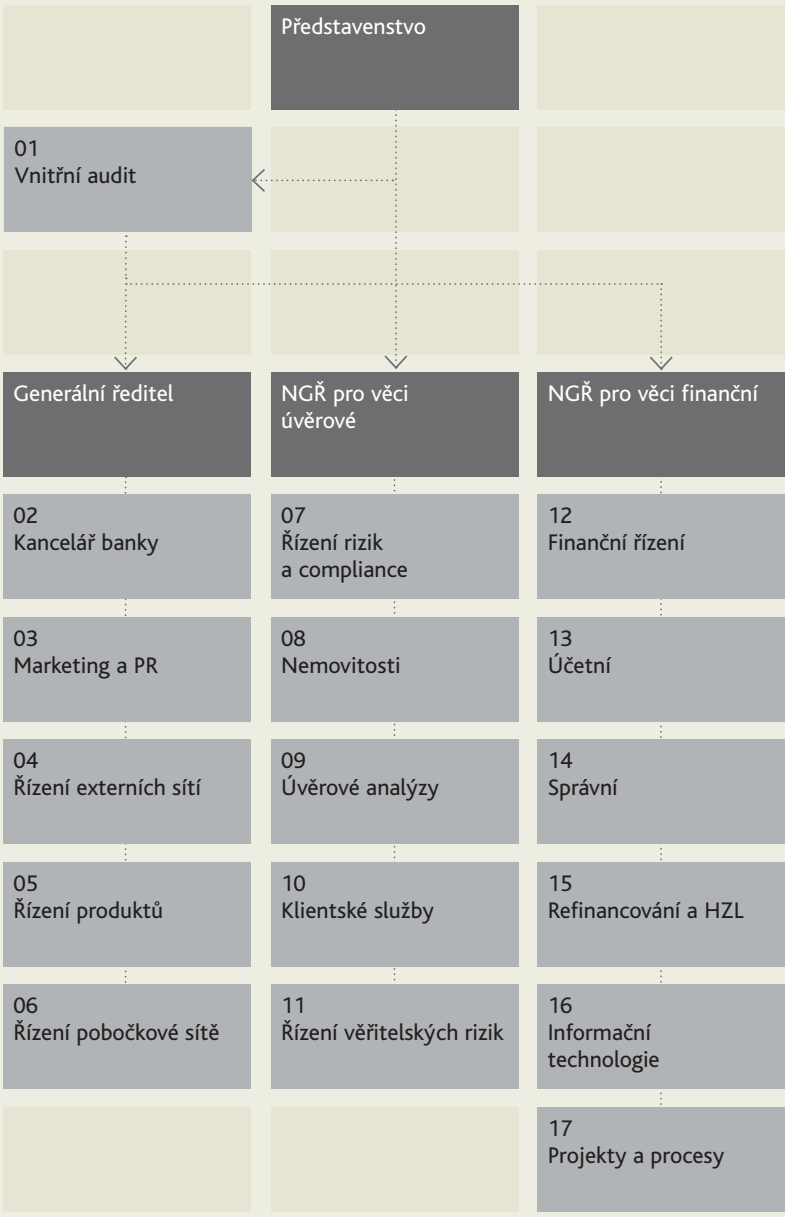
Ladislav Mach
ředitel útvaru Úvěry pro Retail a standardní SME, ČSOB
člen dozorčí rady

Jaromír Sladkovský
výkonný ředitel útvaru Skupinový marketing Retail/SME, ČSOB
člen dozorčí rady (do 21. září 2006)

Jiří Vilím
vedoucí oddělení odboru úvěrové analýzy, Hypoteční banka
člen dozorčí rady

Efektivní organizační struktura

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.

Schéma ukazuje stav k 1. lednu 2007.

Vysvětlivky: NGŘ – náměstek generálního ředitele

Hypoteční trh láme rekordy

Nastolený trend výrazného růstu hypotečního trhu v České republice pokračoval i v roce 2006. Banky opět zaznamenaly historicky nejvyšší počet a objem nově uzavřených hypotečních úvěrů. V duchu lámání rekordů se odvíjí i druhé desetiletí existence těchto úvěrů, které nabízí Hypoteční banka již od roku 1995.

Vysoký růst

Banky poskytly v České republice v roce 2006 celkem 69 189 hypotečních úvěrů ve výši 141 mld. Kč, což ve srovnání s rokem 2005 představuje nárůst o 32 % v počtu a o 43 % v objemu. Průměrná výše hypotéky činila 2033 tis. Kč, což byla o 8 % vyšší suma než v předchozím roce. [1]

Z celkového množství poskytnutých hypotečních úvěrů bylo fyzickým osobám určeno 67 344 hypotečních úvěrů ve výši 101 mld. Kč, tedy o 32 % v počtu a o 40 % v objemu více než v předchozím roce. Právnické subjekty a municipality se na celkovém počtu uzavřených hypoték podílely jen necelými 3 % (1845 ks), na objemu však více než 28 % (40 mld. Kč). Ve srovnání s rokem 2005 vzrostly hypoteční úvěry podnikatelským subjektům a municipalitám o 35 % v počtu a téměř o 52 % v objemu. Průměrná hypotéka pro fyzické osoby dosáhla výše 1497 tis. Kč (o 85 tis. Kč více než v roce 2005), pro právnické osoby 21 808 tis. Kč (nárůst o 2440 tis. Kč) a pro municipality 10 854 tis. Kč (pokles o 5235 tis. Kč).

Příznivé podmínky

Důvodů hypotečního boomu je několik. Jedná se především o stále příznivou výši úrokových sazeb, za které banky hypotéky poskytovaly a které většina klientů – jak ukazují výzkumy [2] – považuje za hlavní kritérium při výběru banky. A to navzdory tomu, že během roku 2006 úrokové sazby vzrostly. V prosinci byly poskytovány na trhu hypoteční úvěry za průměrnou úrokovou sazbu podle Fincentrum Hypoindexu ve výši 4,38 %, přičemž ve stejném období roku 2005 za 3,99 % [3].

Rozvoj hypotečních úvěrů dále podporuje dostatečná nabídka kvalitních nemovitostí, a to především developerských projektů. Nezanedbatelným faktorem je i růst ekonomiky a s tím související růst reálných mezd a měnící 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, marketingovými aktivitami bank a v neposlední řadě také demografickým vývojem, protože otázku bydlení řeší tzv. silné ročníky ze sedmdesátých let, které zakládají rodiny.

V roce 2006 poptávku po hypotečních úvěrech nadto zvyšovaly nejistoty týkající se výše sazby DPH na stavební práce spojené s bydlením po uplynutí přechodného období od vstupu České republiky do EU od roku 2008. Ačkoliv se tato situace počátkem roku 2007 již částečně vyjasnila, její dozvuk bude zřejmě působit i v následujícím období.

Silná konkurence

Konkurence na trhu hypotečních úvěrů v České republice je velmi silná, neboť hypotéky koncem roku 2006 poskytovalo celkem 17 finančních ústavů. Nově je začala nabízet Poštovní spořitelna ve spolupráci s Hypoteční bankou. V zájmu zvýšení konkurenceschopnosti začínají banky více využívat strategie multibrandingu, kdy hypoteční úvěry pod značkou ČSOB, Poštovní spořitelny a Citibank poskytuje Hypoteční banka a některé banky ji začaly následovat. Hypoteční banka zůstává věřitelem klienta, provádí správu a metodický vývoj produktů, které spadají do jejích obchodních a finančních výsledků.

Ačkoliv na českém hypotečním trhu působí řada společností, dominují na něm v podstatě tři banky – Česká spořitelna, Hypoteční banka a Komerční banka. V nich se koncentruje kolem 80 % trhu s novými hypotečními úvěry určených občanům. Z hlediska objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v roce 2006 ovládá 35 % českého hypotečního trhu Česká spořitelna, 24 % Hypoteční banka, 20 % Komerční banka a zbývajících 21 % ostatní banky. Pro srovnání, v roce 2005 činil podíl České spořitelny 34 %, Hypoteční banky 23 % a Komerční banky rovněž 23 %. Hypoteční banka tedy meziročně zlepšila své postavení na trhu a upevnila si na něm druhé místo. [1]

Státní podpora

Státní finanční podpora bydlení v oblasti hypotečních úvěrů v roce 2006 de facto zahrnovala pouze možnost odpočtů zaplacených úroků z úvěrů poskytnutých na financování bydlení od základu daně z příjmů až do výše 300 tisíc Kč. Již v roce 2004 totiž přestala být poskytována státní finanční podpora hypotečního úvěrování na nové bydlení (dle nařízení vlády č. 244/1995 Sb.). Podpora hypotečních úvěrů na pořízení staršího bydlení pro mladé žadatele do 36 let (dle nařízení vlády č. 249/2002 Sb.) díky nízkým úrokovým sazbám klesla v roce 2005 z jednoho procentního bodu na nulu, což zůstalo platné i pro rok 2006. I v nejbližších letech lze očekávat spíše omezení současných podpor v této oblasti než jejich výraznější zvyšování.

Od roku 2006 došlo ke změnám v oblasti daně z příjmů souvisejících s hypotečními úvěry. Od daně jsou nově osvobozeny pouze ty úrokové výnosy z hypotečních zástavních listů („HZL"), v jejichž emisních podmínkách se emitent zavázal použít k řádnému krytí závazků z těchto HZL 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 úvěru jako odečitatelné částky ze základu daně fyzických osob.

Evropský trh

Nabídka hypotečních úvěrů v České republice je svou šíří i kvalitou již srovnatelná se západní Evropou. V roce 2006 banky nabídly řadu nových produktů a služeb, které především zrychlily a usnadnily vyřízení a získání hypotečního úvěru. Jednalo se například o expresní ocenění bytu zdarma, předhypoteční úvěr, 40letou splatnost úvěru nebo tzv. hypotéky naopak (klient nejdříve uzavře úvěrovou smlouvu, až poté si hledá nemovitost a předkládá dokumenty). V uvádění novinek byla však nejaktivnější právě Hypoteční banka.

Hypoteční úvěry představují ve vyspělých zemích nejrozšířenější formu financování vlastního bydlení a zájem o ně stále roste. V Evropské unii v roce 2005 činil podíl zadluženosti hypotékami na bydlení na hrubém domácím produktu („HDP") 47,5 %, což je v přepočtu na jednoho obyvatele 11 184 EUR. V České republice dosahoval objem těchto hypoték 6,10 % HDP a dluh jednoho obyvatele představoval pouze 589 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. [4]

Hypoteční trh ve státech střední a východní Evropy je charakterizován vysokou dynamikou rozvoje. Nejvyšší meziroční nárůst v roce 2005 ze států Evropské unie měla Česká republika a pobaltské státy (Lotyšsko, Litva, Estonsko) [4]. Český systém tržního financování bydlení (zejména pak hypotečního financování) tak patřil již v roce 2005 v kategorii transformujících se ekonomik k nejefektnějším [5].

Faktory, které působily na hypoteční trh v roce 2006, jej budou ovlivňovat i nadále. Navíc, jak ukázalo výše uvedené srovnání s Evropskou unií, zdaleka není vyčerpán jeho potenciál. To dává předpoklad dalšího významného nárůstu objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2007.

Použité zdroje informací:

[1] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
[2] Factum Invenio
[3] Fincentrum.cz
[4] European Mortgage Federation
[5] Sociologický ústav Akademie věd ČR

Vývoj poskytnutých hypotečních úvěrů v ČR

	Fyzické osoby				Právnické osoby (podnikatelské subjekty a municipality)				Celkem			
	V daném roce		Kumulativně ke konci roku		V daném roce		Kumulativně ke konci roku		V daném roce		Kumulativně ke konci roku	
Rok	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)
1995	–	–	–	–	–	–	–	–	1 260	1 250	1 260	1 250
1996	5 676	4 422	5 676	4 422	512	4 666	512	4 666	4 928	7 838	6 188	9 088
1997	3 362	3 622	9 038	8 044	685	5 625	1 197	10 291	4 092	9 247	10 280	18 335
1998	4 639	4 879	13 677	12 923	394	6 108	1 591	16 399	4 988	10 987	15 268	29 322
1999	6 103	5 657	19 780	18 580	311	5 265	1 902	21 664	6 414	10 922	21 682	40 244
2000	9 780	10 383	29 560	28 963	448	7 797	2 350	29 461	10 228	18 180	31 910	58 424
2001	14 250	14 728	43 810	43 691	587	10 082	2 937	39 543	14 837	24 810	46 747	83 234
2002	21 002	22 533	64 812	66 224	543	7 778	3 480	47 321	21 545	30 311	68 292	113 545
2003	31 478	36 212	96 290	102 436	687	11 384	4 167	58 705	32 165	47 597	100 457	161 142
2004	40 985	51 959	137 275	154 396	830	16 167	4 997	74 872	41 815	68 126	142 272	229 268
2005	51 026	72 068	188 301	226 464	1 362	26 252	6 359	101 124	52 388	98 320	194 660	327 588
2006	67 344	100 840	255 645	327 304	1 845	39 820	8 204	140 944	69 189	140 660	263 849	468 248

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Nově poskytnuté hypoteční úvěry v roce 2006 podle jednotlivých bank

	Fyzické osoby				Podnikatelské subjekty			
Banka	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Tržní podíl v počtu	Tržní podíl v objemu	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Tržní podíl v počtu	Tržní podíl v objemu
ČS	23 114	35 715	34 %	35 %	1 359	25 739	75 %	65 %
ČSOB	21	22	0 %	0 %	3	11	0 %	0 %
eBanka	964	1 574	1 %	2 %	0	0	0 %	0 %
GE	3 726	5 689	6 %	6 %	0	0	0 %	0 %
HVB	418	1 414	1 %	1 %	180	12 063	10 %	31 %
Hypoteční banka	16 747	24 353	25 %	24 %	65	347	4 %	1 %
KB	14 458	20 214	21 %	20 %	115	492	6 %	1 %
RFB	5 367	8 235	8 %	8 %	0	0	0 %	0 %
Wüstenrot	1 262	1 406	2 %	1 %	0	0	0 %	0 %
ŽIBA	1 267	2 218	2 %	2 %	85	756	5 %	2 %
Celkem	67 344	100 840	–	–	1 807	39 408	–	–

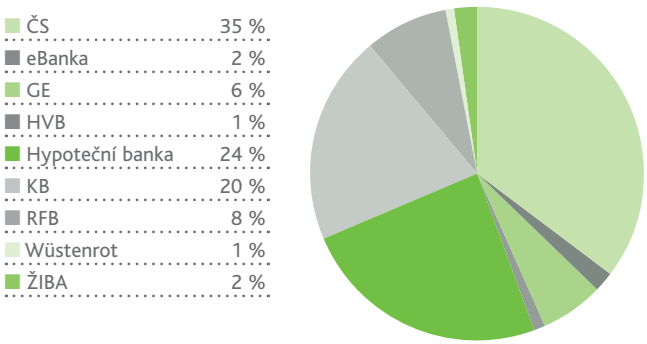
	Municipality				Celkem			
Banka	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Tržní podíl v počtu	Tržní podíl v objemu	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Tržní podíl v počtu	Tržní podíl v objemu
ČS	28	217	74 %	53 %	24 501	6 1671	35 %	44 %
ČSOB	4	126	11 %	31 %	28	159	0 %	0 %
eBanka	0	0	0 %	0 %	964	1 574	1 %	1 %
GE	0	0	0 %	0 %	3 726	5 689	5 %	4 %
HVB	0	0	0 %	0 %	598	13 477	1 %	10 %
Hypoteční banka	4	48	11 %	12 %	16 816	24 747	24 %	18 %
KB	2	22	5 %	5 %	14 575	20 727	21 %	15 %
RFB	0	0	0 %	0 %	5 367	8 235	8 %	6 %
Wüstenrot	0	0	0 %	0 %	1 262	1 406	2 %	1 %
ŽIBA	0	0	0 %	0 %	1 352	2 975	2 %	2 %
Celkem	38	412	–	–	69 189	140 660	–	–

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.

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Vysvětlivky: 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.

Podíl bank dle objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v roce 2006



Hypoteční speciality

Dobrá hypotéka respektuje specifické požadavky těch, kdo o ni žádají. Proto specializovaná Hypoteční banka nabízí širokou řadu produktů, které v kombinaci s volitelnými parametry a službami, dokáží uspokojit nejrozmanitější potřeby klientů. Po období rozšiřování produktové nabídky se Hypoteční banka v roce 2006 vydala také na cestu zjednodušování a zrychlování svých služeb.
Od 1. ledna 2007 se navíc orientuje pouze na poskytování hypotečních úvěrů a souvisejících služeb pouze občanům. Tato změna umožní dále zkvalitňovat poskytovaný servis klientům, kteří hrají v Hypoteční bance prim.

NOVINKY V ROCE 2006

Hypoteční banka přišla v roce 2006 na trh s řadou novinek a inovací. Jejich základním cílem je zpřístupnit hypotéky ještě širšímu okruhu klientů než dosud, rozšířit možnosti využití hypotéky, zjednodušit a zrychlit proces vyřízení úvěru. V praxi to například znamenalo zjednodušení systému schvalování úvěrů, zvýšení jeho automatizace a přípravu na částečnou decentralizaci, kdy část hypoték bude od roku 2007 schvalována přímo na pobočkách. Hypoteční banka také navázala novou spolupráci s Poštovní spořitelnou.

NOVINKY POD ZNAČKOU HYPOTEČNÍ BANKY

- Předhypoteční úvěr
- Expresní ocenění bytu
- Splatnost hypotéky až 40 let
- Hranice věku, do níž je nutné úvěr splatit: 70 let

NOVINKY POD ZNAČKOU ČSOB

- Hypotéka 2 v 1
- Předhypoteční úvěr
- Cenová mapa (Expresní ocenění bytu) [1]

NOVINKY POD ZNAČKOU POŠTOVNÍ SPOŘITELNY

- Účelový hypoteční úvěr - HUF 70
- Účelový hypoteční úvěr - HUF 85
- Účelový hypoteční úvěr - HUF 100
- Neúčelový hypoteční úvěr (Americká hypotéka)
- Účelový hypoteční úvěr - HUF bez dokládání příjmu [1]

NOVINKY POD ZNAČKOU CITIBANK

- Hypotéka bez dokládání příjmů
- Neúčelová část hypotečního úvěru
- Předhypoteční úvěr
- Expresní odhad ceny nemovitosti [2]

ZMĚNY VE STRUKTUŘE SAZEBNÍKU

S platností od listopadu 2006 zpřehlednila Hypoteční banka sazebník, některé poplatky upravila, zrušila či snížila a zavedla nové položky v souvislosti s novými produkty a službami.

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

- 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
- Předhypoteční úvěr - slouží k financování nemovitostí, které jsou obecně financovatelné hypotečním úvěrem, ale dočasně není možné vložit na nemovitost zástavní právo
- Hypoteční úvěr pro cizince - účelový úvěr na investici do nemovitosti, kdy žadatelem úvěru je právnická osoba, jejímž jediným předmětem činnosti je správa a údržba nemovitostí, popř. pronájem nemovitosti
- Kreditní karta Hypoteční banky (ve spolupráci s ČSOB) - umožňuje stálý přístup k finanční hotovosti, a to až na dobu 45 dní bezúročně

VOLITELNÉ PARAMETRY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

- Hypotéka do 85 % - účelový úvěr ve výši nad 70 % hodnoty zastavované nemovitosti (až do 85 %)
- Hypotéka do 100 % - účelový úvěr ve výši nad 85 % hodnoty zastavované nemovitosti (až do 100 %)
- Hypotéka na družstevní bydlení - účelový úvěr na koupi družstevního podílu, nebo 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
- Hypotéka zpětně - umožňuje proplatit i již dříve čerpané vlastní prostředky, které klient použil na financování objektu, na který nyní žádá úvěr
- 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 má dostatečné příjmy pro poskytnutí hypotéky
- 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.)
- Expresní ocenění bytu - ocenění bytu od odhadce nahrazuje banka svým vlastním odhadem, kdy hodnotu bytu automaticky a zdarma vypočítá na základě několika údajů, jako je adresa bytu, plocha, podlaží, stáří domu atd.
- Odhad nemovitosti - odhad ceny nemovitosti určené pro zajištění úvěru
- Pojištění nemovitosti - banka zprostředkuje za výhodných podmínek pojištění od ČSOB Pojišťovny, které je přímo určeno pro potřeby Hypoteční banky a slouží k pojištění budovy, stavby či bytu

Hypoteční banka připravuje ve spolupráci s ČSOB Pojišťovnou pojištění hypotéky. Na trh bude uvedeno na jaře 2007.

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, ve spolupráci se Citibank a od jara 2006 také pro Poštovní spořitelnu. Hypoteční banka je věřitelem hypoték poskytnutých prostřednictvím obchodních sítí těchto tří bank a úvěry jsou vedeny v účetnictví Hypoteční banky.

ČSOB

- Hypotéka
- Hypotéka 2 v 1
- Hypotéka bez dokládání příjmů
- Hypotéka na družstevní bydlení
- Hypotéka s garantovanou výší splátky (od března 2006)
- Americká hypotéka
- Předhypoteční úvěr [1]

POŠTOVNÍ SPOŘITELNA

- Účelový hypoteční úvěr - HUF 70
- Účelový hypoteční úvěr - HUF 85
- Účelový hypoteční úvěr - HUF 100
- Neúčelový hypoteční úvěr (Americká hypotéka)
- Účelový hypoteční úvěr - HUF bez dokládání příjmu [1]

CITIBANK

- Hypoteční úvěr do 70 % hodnoty nemovitosti
- Hypoteční úvěr do 85 % hodnoty nemovitosti
- Hypoteční úvěr do 100 % hodnoty nemovitosti
- Neúčelová část hypotečního úvěru
- Hypotéka bez doložení příjmů
- Americká hypotéka (hypotéka na cokoliv)
- Předhypoteční úvěr [2]

VÝZKUM A INOVACE

Hypoteční banka je známá jako lídr v zavádění inovací, ať se týkají produktů, volitelných parametrů hypoték, doplňkových služeb či procesů. V tomto směru nemá Hypoteční banka na českém trhu konkurenta. Uvědomuje si totiž, že široká nabídka hypotečních úvěrů je vedle profesionálního poskytování služeb, vstřícného přístupu ke klientům, rychlého a snadného vyřízení hypotéky jedním z předpokladů úspěchu. Banka proto pravidelně sleduje vývoj trhu, podmínky upravující její podnikání a požadavky klientů. Na základě sledování situace a vývoje na trhu, marketingových průzkumů a jejich následných analýz připravuje svou obchodní strategii. Ta zahrnuje uvedení nových produktů a služeb na trh, včetně využití multibrandu a cross-sellingu (křížového prodeje), 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.

DISTRIBUCE PRODUKTŮ A SLUŽEB

Obchodní síť Hypoteční banky pokrývá celou Českou republiku. Skládá se ze 13 poboček (Praha, Hradec Králové, Liberec, Teplice, Karlovy Vary, Plzeň, České Budějovice, Jihlava, Pardubice, Brno, Zlín, Olomouc a Ostrava) a 16 hypotečních kanceláří. Poradenská místa (provozovaná licencovanými externími poradci) a více než dalších 2500 externích hypotečních poradců z řad fyzických i právnických osob tvoří externí distribuční síť. Paralelně působí pobočková síť ČSOB, pobočková síť Citibank a vybraná obchodní místa Poštovní spořitelny.

Použité zdroje informací: [1] Československá obchodní banka
[2] Citibank

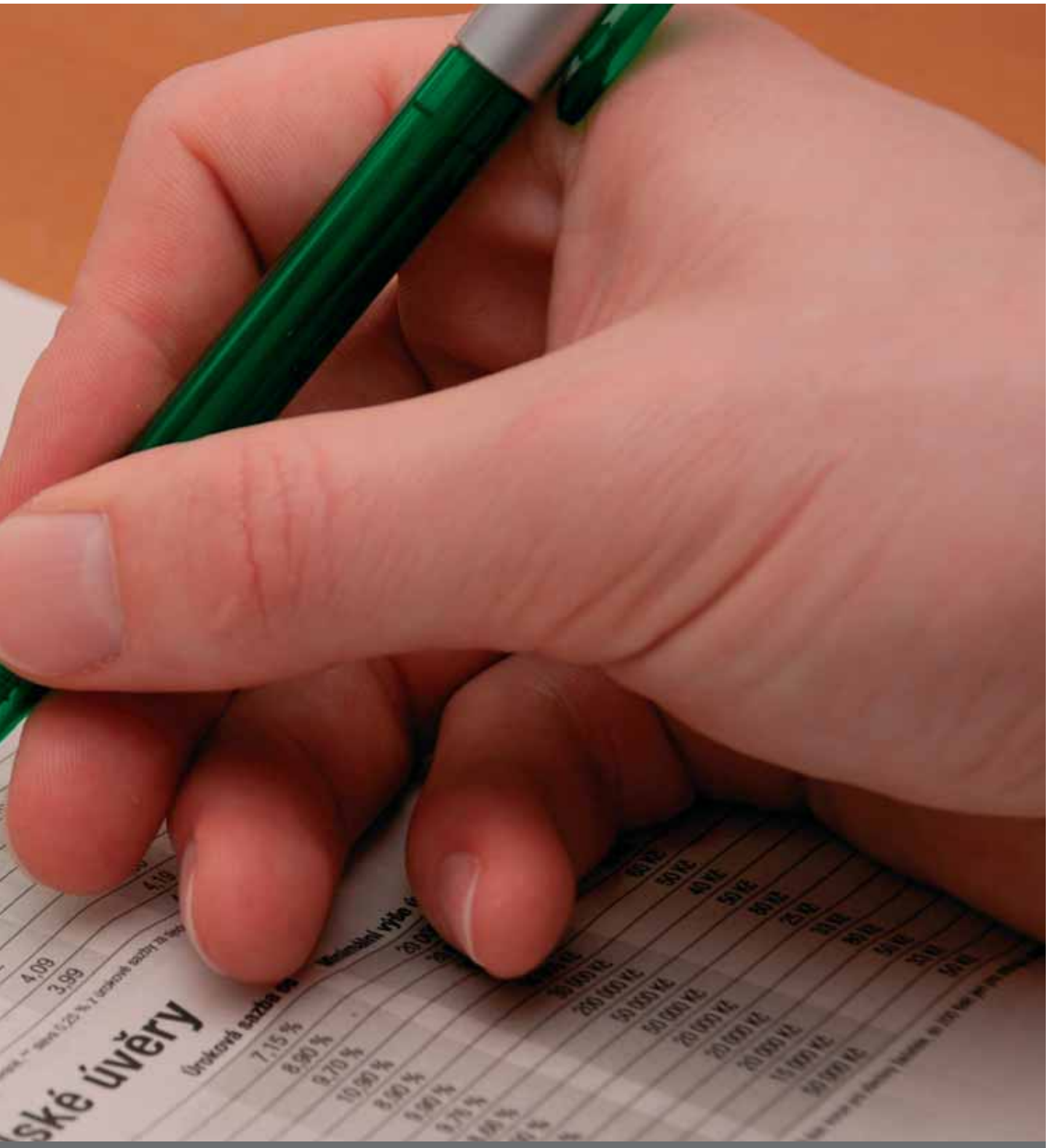
Předhypoteční úvěr? Peníze ihned a bez zástavy!

U nás můžete dočasně získat
finance na nemovitost i bez zástavy.

Kontaktujte nás
- modrá infolinka: 844 111 174
- info@hypotecnibanka.cz
- www.hypotecnibanka.cz

Hypoteční banka
ZKRAŤTE SI CESTU DOMŮ

Hypoteční zástavní listy („HZL“) jsou speciální dluhopisy, určené k financování hypotečních úvěrů. Jejich jmenovitá hodnota a poměrný úrokový výnos jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů.



Hypoteční zástavní listy – skvělá investice

Přehled všech emisí hypotečních zástavních listů, které Hypoteční banka vydala k 31. prosinci 2006

Emise	ISIN	Objem mil. Kč	Kupón úrok % p.a.	Nominále tis. Kč	Datum vydání	Datum splatnosti
HZL 1	CZ0002000011	1 000	11,00	10	5. 9. 1996	5. 9. 2001
HZL 2	CZ0002000029	700	11,00	10	20. 12. 1996	20. 12. 2001
HZL 3	CZ0002000060	1 000	12,00	10	19. 6. 1998	19. 6. 2003
HZL 4	CZ0002000094	3 600	8,90	10	8. 2. 1999	8. 2. 2004
HZL 5	CZ0002000136	2 000	8,20	10	24. 6. 1999	24. 6. 2004
HZL 6	CZ0002000144	2 000	6,40	10	19. 5. 2000	19. 5. 2005
HZL 7	CZ0002000169	4 000	6,85	10	7. 12. 2000	7. 12. 2005
HZL 8	CZ0002000193	2 000	6,85	10	16. 5. 2002	16. 5. 2007
HZL 9	CZ0002000219	1 000	VAR PRIBOR 12 M + 2 %	10	4. 12. 2002	4. 12. 2007
HZL 10	CZ0002000227	1 500	3,00	10	20. 2. 2003	20. 2. 2008
HZL 11	CZ0002000243	2 500	2,71	500 000	19. 6. 2003	19. 6. 2008
HZL 12	CZ0002000284	1 500	3,60	10	25. 9. 2003	25. 9. 2008
HZL 13	CZ0002000300	2 000	4,40	10	27. 11. 2003	27. 11. 2010
HZL 14	CZ0002000318	2 500	4,30	10	9. 2. 2004	9. 2. 2009
HZL 15	CZ0002000334	2 000	VAR PRIBOR 12 M – 0,33 %	500 000	25. 3. 2004	25. 3. 2014
HZL 16	CZ0002000367	2 000	4,95	10	24. 6. 2004	24. 6. 2009
HZL 17	CZ0002000375	1 000	VAR PRIBOR 12 M + 2 %	10	24. 6. 2004	24. 6. 2009
HZL 18	CZ0002000425	2 500	4,50	10	11. 11. 2004	11. 11. 2007
HZL 19	CZ0002000474	2 000	4,20	10	24. 1. 2005	24. 1. 2010
HZL 20	CZ0002000490	1 500	3,50	10	31. 3. 2005	31. 3. 2008
HZL 21	CZ0002000532	2 500	4,45	10	19. 5. 2005	19. 5. 2010
HZL 22	CZ0002000581	2 500	VAR SWAP 3Y	500 000	21. 7. 2005	21. 7. 2035
HZL 23	CZ0002000607	2 000	VAR SWAP 3Y	100 000	15. 9. 2005	15. 9. 2035
HZL 24	CZ0002000615	300	4,00	100 000	15. 9. 2005	15. 9. 2020
HZL 25	CZ0002000656	3 000	VAR PRIBOR 12 M + 1 %	10	27. 10. 2005	27. 10. 2015
HZL 26	CZ0002000714	1 000	VAR SWAP 3Y	100 000	24. 11. 2005	24. 11. 2035
HZL 27	CZ0002000722	2 000	VAR SWAP 5Y	100 000	24. 11. 2005	24. 11. 2035
HZL 28	CZ0002000730	3 000	VAR SWAP 3Y	100 000	7. 12. 2005	7. 12. 2035
HZL 29	CZ0002000748	1 000	VAR SWAP 5Y	100 000	7. 12. 2005	7. 12. 2035
HZL 30	CZ0002000789	2 000	4,15	10	26. 4. 2006	26. 4. 2009
HZL 31	CZ0002000797	2 500	4,60	10	4. 5. 2006	4. 5. 2011
HZL 32	CZ0002000821	1 500	VAR PRIBOR 12 M + 2 %	10	10. 7. 2006	10. 7. 2016
HZL 33	CZ0002000839	1 000	4,39	10	10. 7. 2006	10. 7. 2009
HZL 34	CZ0002000862	1 500	4,70	10	30. 8. 2006	30. 8. 2011
HZL 35	CZ0002000870	2 000	4,75	10	27. 9. 2006	27. 9. 2011
HZL 36	CZ0002000938	2 000	4,55	10	29. 11. 2006	29. 11. 2011

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

Emise HZL 8-10, 12-14, 16-21, 25 a 30-36 jsou zaknihované, kotované cenné papíry a znějí na doručitele. Jsou obchodovány na oficiálním volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., a v RM-Systému.

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

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

Emise HZL 22-36 byly vydány v rámci druhého dluhopisového programu Hypoteční banky, který 9. května 2005 schválila Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím č. j. 45/N/36/2005/1. Současně schválila

i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí sto miliard korun. Doba trvání dluhopisového programu je třicet let.

KRYTÍ ZÁVAZKŮ Z HZL

Na základě zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů a na základě opatření České národní banky, vede Hypoteční banka evidenci krytí závazků z jí vydaných HZL, které jsou v oběhu. Za tímto účelem přijala banka opatření a vnitřní předpis, který tuto oblast upravují.

K 31. prosinci 2006 činily závazky z emitovaných emisí HZL (jistina včetně naběhlého poměrného úrokového výnosu) 54 719 mil. Kč a objem řádného krytí k tomuto datu činil 53 179 mil. Kč. K 31. prosinci 2006 bylo ke krytí závazků z HZL použito náhradní krytí v objemu 2395 mil. Kč.

PŘEHLED KRYTÍ ZÁVAZKŮ Z HZL

	k 31. prosinci 2006 (mil. Kč)
Krytí celkem	55 574
Řádné krytí (pohledávkami po ocenění)	53 179
Náhradní krytí – celkem	2 395
Státní dluhopisy a cenné papíry vydané ČNB – ke krytí	2 395

ŘÁDNÉ KRYTÍ EMISÍ HZL

	k 31. prosinci 2006
Počet úvěrových smluv na HÚ k řádnému krytí HZL (ks)	56 749
Zástavní hodnota zastavených nemovitostí (mil. Kč)	112 559
Nesplac. pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – jistina (mil. Kč)	53 157
Nesplac. pohled. z HÚ ke krytí (aktuální výše) – příslušenství (mil. Kč)	92
Nesplac. pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – jistina (mil. Kč)	53 082
Nesplac. pohled. z HÚ ke krytí (po ocenění) – příslušenství (mil. Kč)	98

Vysvětlivky: HÚ – hypoteční úvěry

Součástí silného koncernu

Hypoteční banka, a.s.

HLAVNÍ AKCIONÁŘI

Struktura akcionářů Hypoteční banky byla k 31. prosinci 2006 následující:

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

* k 31. prosinci 2006 upsáno a splaceno, do obchodního rejstříku zapsáno 25. ledna 2007

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

Hypoteční banka nenabyla ani nedrží žádné vlastní akcie.

Žádný z akcionářů nemá podle stanov společnosti možnost ovlivňovat činnost Hypoteční banky jinak než vahou svých hlasů. Před možným zneužitím postavení jednotlivých akcionářů je společnost chráněna standardními zákonnými mechanizmy.

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

PRÁVA AKCIONÁŘŮ

Práva vyplývající z držení akcií:

a) Právo zúčastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí týkajících se společnosti, které jsou předmětem jednání valné hromady, a uplatňovat návrhy a protinávrhy. S jednou akcií je spojen jeden hlas. Hlasovací práva nejsou omezena, pokud to nevyplývá přímo ze zákona.
b) Právo na podíl na zisku společnosti (dividendu), který valná hromada podle výsledku hospodaření určila k rozdělení. Tento podíl odpovídá poměru jmenovité hodnoty akcií akcionáře ke jmenovité hodnotě akcií všech akcionářů.
c) Právo na podíl na likvidačním zůstatku v poměru držených akcií k celkovému počtu akcií.

Výplata dividendy:

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

DIVIDENDOVÁ POLITIKA

Hypoteční banka nevyplácela po dobu své působnosti žádné dividendy.

INFORMACE O HLAVNÍM AKCIONÁŘI

Československá obchodní banka, a. s., („ČSOB") působí na dvou národních trzích v České republice a na Slovensku. ČSOB poskytuje „pod jednou střechou" služby spřízněných společností v oblasti bankovnictví, pojišťovnictví a správy aktiv, přičemž koncept bankopojištění hraje stále větší roli.

Na českém trhu se ČSOB stává poskytovatelem finančních služeb číslo 1. Poštovní spořitelna, druhá retailová značka ČSOB, je klíčovým hráčem na masovém retailovém trhu. Využívá širokou distribuční síť zhruba 3350 pošt a obsluhuje více než 2,1 milionu klientů z celkového počtu 3,2 milionu klientů ČSOB v České republice a na Slovensku. Klienti byli dále obsluhováni na 234 pobočkách v České republice, 105 pobočkách na Slovensku a prostřednictvím rozmanitých kanálů přímého bankovnictví.

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 podniku 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 ratingová agentura Fitch zvýšila v dubnu 2006 individuální rating ČSOB z původního C na B/C. Individuální rating je hodnocení, které nahlíží na banku, jako by byla zcela nezávislá a nemohla se spoléhat na podporu od jiného subjektu. Agentura Fitch zdůvodnila zvýšení ratingu posilováním bankovní franšízy, čistou rozvahou a postavením banky jako konzervativní a dobře řízené instituce. „Dobrý růst úvěrové

činnosti odráží posilování franšízy ČSOB," uvedl Chris Birney z agentury Fitch. „Díky výraznému přebytku likvidity a posíleným systémům řízení rizik má banka dobré předpoklady k využití potenciálu silného ekonomického růstu," dodal. 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 651 mld. Kč aktiv pod správou největší finanční skupinou v České republice. Skupina ČSOB poskytuje svým klientům finanční služby v následujících oblastech: univerzální bankovní služby, stavební spoření, hypotéky, správa aktiv, kolektivní investování, privátní banka, penzijní připojištění, leasing, factoring 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. Kombinujíc svou sílu v poskytování hypoték a úvěrů ze stavebního spoření, je skupina ČSOB jedničkou v oblasti financování bydlení.

KBC Group je silně kapitalizovaná (34 mld. EUR) bankopojišťovací skupina s významnou 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 v současné době úspěšně pronikla do Rumunska, Bulharska a Srbska. Skrze svůj minoritní podíl v NLB je také přítomna ve Slovinsku a státech balkánského poloostrova. V poslední době se Skupina zaměřuje stále více na privátní bankovnictví. KBC Group je také aktivní v komerčním bankovnictví a na kapitálových trzích.

Výroční zprávy ČSOB, stejně jako finanční kalendář, všeobecnou prezentaci nebo aktuální ratingy lze nalézt na www.csob.cz. [1]

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 společnosti KBC Group NV jsou KBC Bank, KBC Insurance, Kredietbank Luxembourgeoise. 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,
jež je hlavním akcionářem (99,87 %) Hypoteční banky

KBC Group NV > KBC Bank NV > ČSOB > Hypoteční banka [1]

OSOBY OVLÁDAJÍCÍ HYPOTEČNÍ BANKU

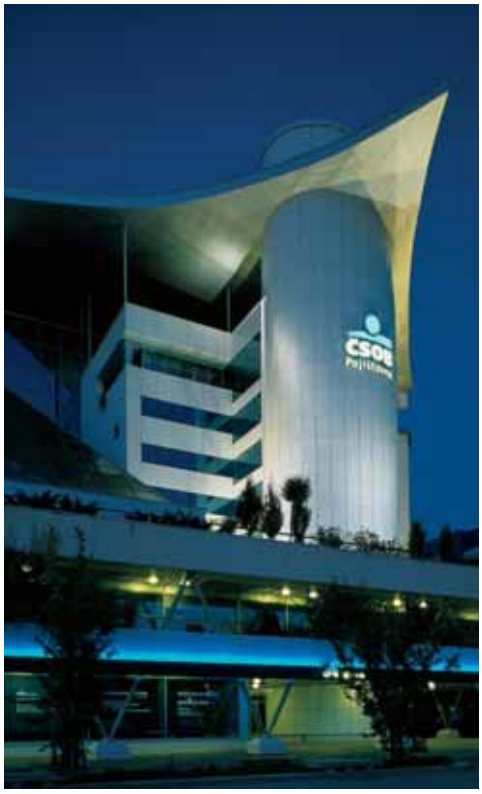
Stav k 31. prosinci 2006

Přímo	Nepřímo
Československá obchodní banka, a. s. Na Příkopě 854/14, 115 20 Praha 1 IČ: 00001350 Ovládací smlouva není uzavřena.	KBC Bank NV Havenlaan 2, 1080 Brusel, Belgie IČ: 90029371 Ovládací smlouva není uzavřena.
	KBC Group NV Havenlaan 2, 1080 Brusel, Belgie IČ: 90031317 Ovládací smlouva není uzavřena.

Mezi Hypoteční bankou, a.s., a jiným subjektem není uzavřena žádná ovládací smlouva ani smlouva o převodu zisku. [1]

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 2006

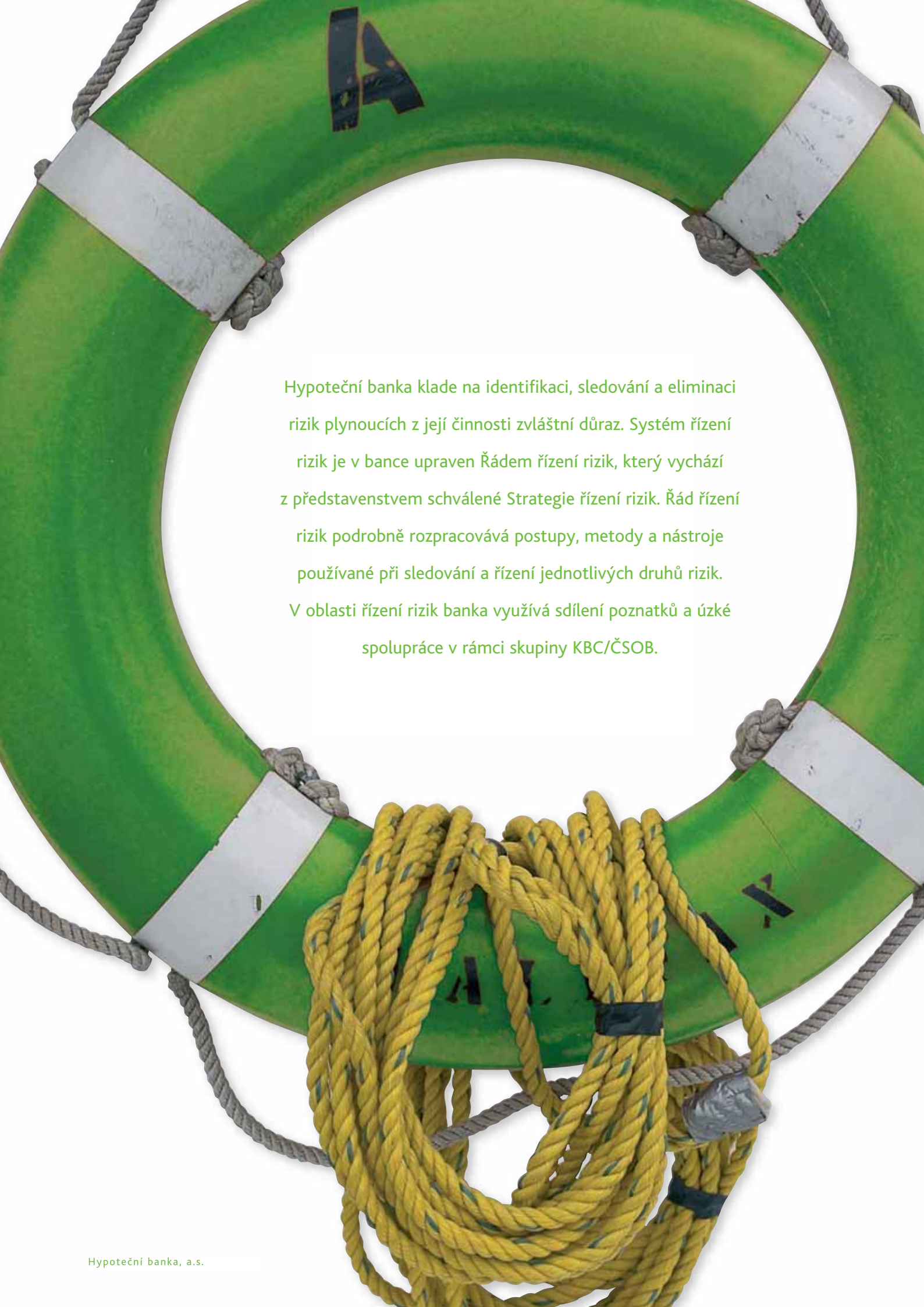
	Název a přímý podíl ČSOB na základním kapitálu
Stavební spoření a hypotéky	Českomoravská stavební spořitelna 55 % ČSOB stavebná sporiteľňa (SR) 100 % Hypoteční banka 99,87 %*
Pojištění	ČSOB Pojišťovna 25 % ČSOB Poisťovňa (SR) 18,91 %
Obchospodařování aktiv	ČSOB Asset Management 20,59 % ČSOB Asset Management (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 % Zemský penzijní fond 100 % ČSOB, d.s.s. (SR, důchodová správcovská spol.) 100 %
Leasing	ČSOB Leasing 100 % ČSOB Leasing (SR) 90,01 % (+ 9,99 % nepřímá účast přes ČSOB Leasing ČR)
Factoring	ČSOB Factoring 100 % ČSOB Factoring (SR) 100 % (nepřímá účast přes ČSOB Factoring ČR) [1]

* k 31. prosinci 2006 upsáno a splaceno, do obchodního rejstříku zapsáno 25. ledna 2007

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

Bližší informace o struktuře koncernu a skupiny ČSOB lze nalézt ve výroční zprávě ČSOB a na internetových stránkách www.csob.cz.

Použité zdroje informací: [1] Československá obchodní banka



Hypoteční banka klade na identifikaci, sledování a eliminaci rizik plynoucích z její činnosti zvláštní důraz. Systém řízení rizik je v bance upraven Řádem řízení rizik, který vychází z představenstvem schválené Strategie řízení rizik. Řád řízení rizik podrobně rozpracovává postupy, metody a nástroje používané při sledování a řízení jednotlivých druhů rizik. V oblasti řízení rizik banka využívá sdílení poznatků a úzké spolupráce v rámci skupiny KBC/ČSOB.

Rizika pod kontrolou

Rizikové faktory

V bance se pro interní potřeby uplatňuje členění rizik do následujících hlavních kategorií:

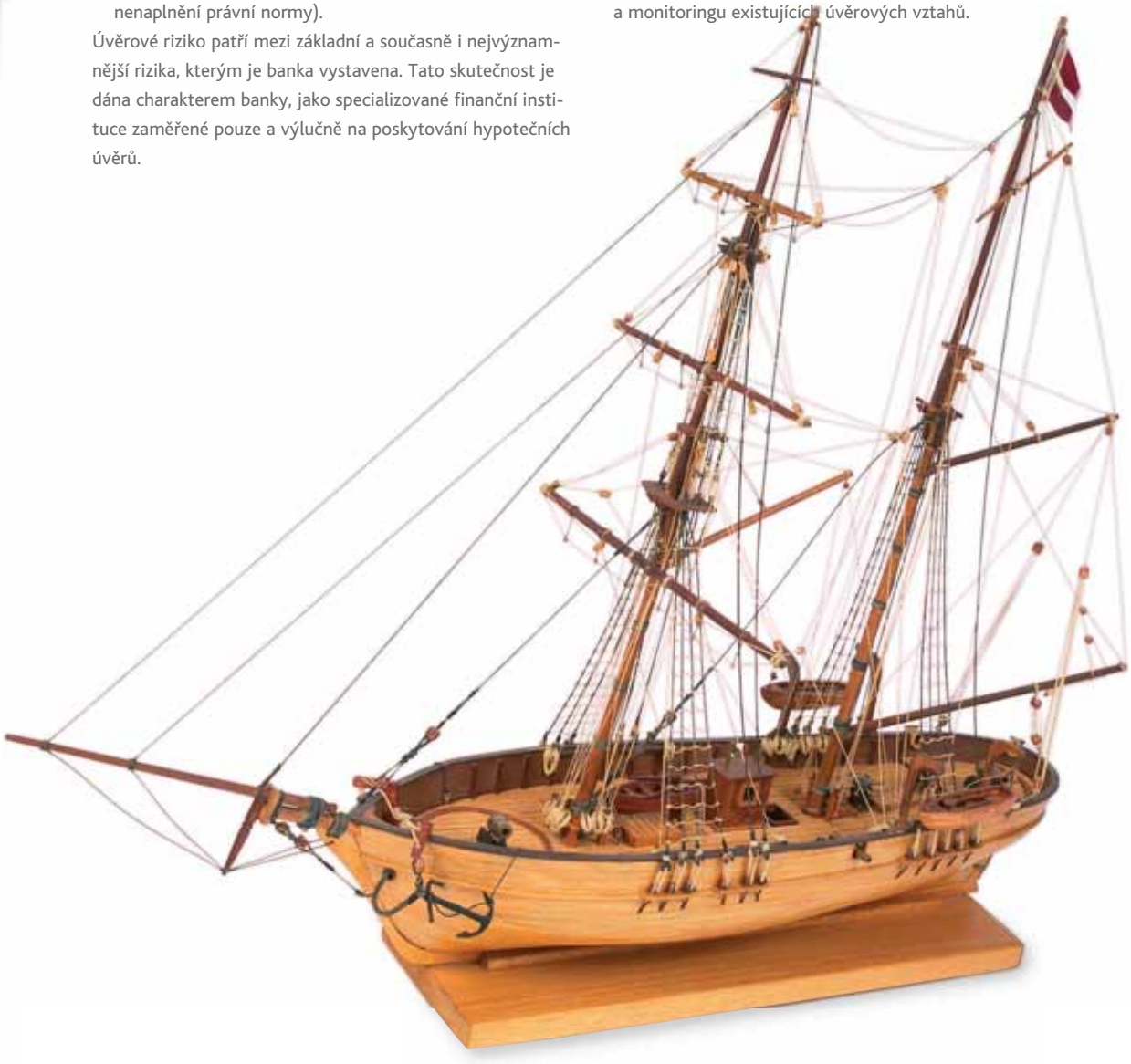
- úvěrové riziko (riziko selhání smluvní strany tím, že nedostojí svým závazkům),
- úrokové riziko (riziko poklesu úrokových příjmů při pohybu sazeb na finančních trzích způsobené rozdílnou časovou strukturou aktiv a závazků),
- likviditní riziko (neschopnost banky dostát svým závazkům nebo obnovit financování svých aktiv),
- tržní riziko (riziko ztráty obchodního portfolia v důsledku změn cen, kurzů a sazeb na finančních trzích),
- operační riziko (riziko ztráty vyvolané nepřiměřeností nebo selháním vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů či riziko ztráty banky vlivem vnějších událostí, včetně rizika ztráty banky v důsledku porušení nebo nenaplnění právní normy).

Úvěrové riziko patří mezi základní a současně i nejvýznamnější rizika, kterým je banka vystavena. Tato skutečnost je dána charakterem banky, jako specializované finanční instituce zaměřené pouze a výlučně na poskytování hypotečních úvěrů.

Tento typ rizika můžeme s ohledem na zmíněný charakter banky rámcově rozdělit do čtyř skupin, a to na:

- riziko protistrany (lze jej charakterizovat jako míru návratnosti bankou poskytnutých prostředků),
- riziko produktu (dáno charakterem poskytované služby a jejím příjemcem),
- riziko koncentrace (lze jej charakterizovat jako míru angažovanosti banky směrem k určitému segmentu),
- riziko zajištění (vypovídá o schopnosti zajištění plnit svou zajišťovací a uhrazovací funkci v čase).

Řízení úvěrových rizik je zaměřeno jak na úvěrové portfolio jako celek, tak jednotlivé produkty. Riziko subjektivního vlivu „hodnotitele" je eliminováno využíváním informačních systémů nejen v procesu stanovení bonity úvěrovaných subjektů, ale též následně v procesu průběžného vedení a monitoringu existujících úvěrových vztahů.



Pravidla poskytování hypotečních úvěrů jsou v bance upravena odpovídající soustavou pracovních předpisů, a to nejen předpisů pro vlastní poskytování (charakteristika produktu; pravidla hodnocení, limity angažovanosti atd.), ale též předpisů upravujících aktivity banky během života úvěru (správa úvěrů, řešení problémových pohledávek, průběžný monitoring apod.).

Zajištění plní vedle své standardní, zajišťovací funkce i funkci uhrazovací (krytí vzniklé ztráty s cílem její minimalizace). Banka pro tato krytí využívá převážně nemovitého zajištění rezidenčního charakteru nacházejícího se na území ČR. Bankou přijaté zástavy slouží rovněž pro krytí vydávaných emisí hypotečních zástavních listů. Na krytí ztrát z úvěrové činnosti banka vytváří opravné položky v odpovídající výši. Metodika tvorby opravných položek vychází z IFRS (International Financial Reporting Standards) a opatření ČNB.

Ve vazbě na průběžné uzavírání nových úvěrových obchodů vzniká bance úrokové riziko, které se odvíjí od nemožnosti dosáhnout a udržovat identickou časovou strukturu aktiv a závazků. To je dáno jednak chováním úvěrového portfolia (rozložené čerpání úvěrů. mimořádné splátky), tak omezeními při emisi hypotečních zástavních listů jako dominantního zdroje financování (technické problémy, přizpůsobení se zájmu investorů atd.). Přijatelné míry úrokového rizika je dosahováno prostřednictvím aktivního ovlivňování bilančních položek za účelem sladění časové struktury aktiv a závazků.

Likviditní riziko není vzhledem k povaze obchodních aktivit a úzkému spektru nabízených produktů pro banku příliš významné a soustřeďuje se na zajištění likvidity pro vyplacení splatných hypotečních zástavních listů a zdrojů pro průběžné čerpání úvěrů. Tržním rizikům banka není vystavena, neboť nemá obchodní knihu a veškeré její operace jsou denominovány v českých korunách. Naproti tomu operační rizika mohou být spojena s potenciálně vysokými ztrátami a stojí proto v popředí zájmu banky. Řízení operačního rizika má aktivní složku (zaznamenávání událostí operačního rizika, implementace kontrolních politik a procedur včetně standardů skupiny KBC/ČSOB, uzavírání pojištění) a preventivní (důsledné dodržování zákonných a vnitrobankovních norem všemi zaměstnanci, vypracování havarijních plánů a plánů kontinuity podnikání). V rámci zdokonalování systému řízení operačního rizika se mezi zaměstnanci banky posiluje obecné povědomí o této oblasti a prosazuje se rizikově odpovědný přístup při veškerých činnostech. Tomu napomáhá jmenování odpovědných pracovníků za oblast operačního rizika v klíčových útvarech banky a také provádění vlastních analýz rizik procesů.

ÚVĚROVÉ RIZIKO

Při řízení úvěrového rizika Hypoteční banka úzce spolupracuje s ČSOB, respektive KBC, kde tato spolupráce vyplývá z jednotné platformy řízení rizik ve skupině. V návaznosti na tuto spolupráci a v souladu s politikou skupiny KBC dovedla Hypoteční banka v průběhu roku 2006 do závěrečné fáze přípravy na zavedení přístupu Foundation Internal rating-base, založeného na vnitřním systému hodnocení úvěrového rizika klienta. Jeho využití v praxi se předpokládá v průběhu roku 2007.

Organizace řízení úvěrových rizik

Hypoteční banka klade velký důraz na řízení úvěrových rizik, neboť ta patří s ohledem na specializaci banky k základním a rozhodujícím rizikům, s nimiž se banka setkává. Zprávy o vývoji rizikovosti úvěrového portfolia jsou s ohledem na tuto skutečnost pravidelně předmětem jednání orgánů banky (představenstvo a dozorčí rada).

Úvěrové riziko 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 úzce spolupracuje tento odbor 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 poskytovanými produkty, předcházeno. Rozhodovací a schvalovací pravomoci v oblasti úvěrové činnosti jsou v Hypoteční bance diverzifikovány, a to jak s ohledem na objem poskytovaného úvěru, tak typ produktu. Dlouhodobě a důsledně je rovněž uplatňováno pravidlo oddělení obchodních činností od činností analytických a schvalovacích a na něj navazující tzv. „pravidlo čtyř očí" (v reálné praxi toto pravidlo znamená, že jeden pracovník nemůže v rámci svých pravomocí provést jak přípravu úvěrového obchodu, tak i jeho schválení).

Za účelem eliminace „subjektivních vlivů" schvalovatele využívá banka 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 také další prohloubení a zdokonalení jednotné platformy řízení úvěrových rizik ve skupině ČSOB.

Stejně tak jako i v předcházejících letech, využívala Hypoteční banka i v roce 2006 aktivně dostupných registrů úvěrů, a to Centrálního registru úvěrů (CRÚ) pro právnické osoby a Mezibankovního úvěrového registru pro fyzické osoby (CBCB).

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 vázaná na jeho platební morálku, tak 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 sehrávají významnou úlohu pracovníci odboru Řízení věřitelských rizik - pobočkoví specialisté, kteří zajišťují s cílem odpovídajícího řešení „fyzický“ kontakt s klientem a regionální znalosti. K řešení problémových pohledávek je přistupováno individuálně v závislosti na typu pohledávky a charakteru dlužníka. Při řešení pohledávek je využíváno jak ekonomických nástrojů mimosoudního charakteru (nástroje spojené s realizací zajišťovacích instrumentů, tj. např. dražby nebo přímého prodeje, splátkové dohody, restrukturalizačních opatření; apod.), tak nástrojů soudních (žaloby, exekuce, konkurzního řízení apod.). Využíváno je rovněž institutu postoupení pohledávky. Banka vždy preferuje řešení směřující k mimosoudnímu vyrovnání před řešením soudní cestou!

Kvalita portfolia

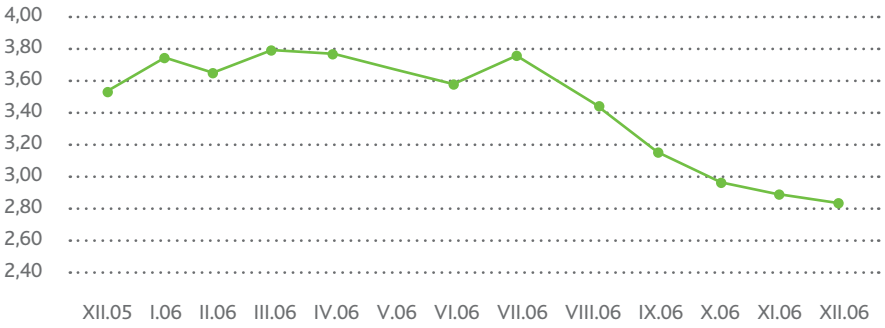
Kvalitu portfolia ilustruje tabulka a graf na následující straně.

ÚVĚROVÉ PORTFOLIO

	31. 12. 2006		31. 12. 2005	
	Úvěry (tis. Kč)	% z celk. úvěrů	Úvěry (tis. Kč)	% z celk. úvěrů
Standardní	63 228 382	97,19	44 679 622	96,43
Klasifikované	1 828 785	2,81	1 655 626	3,57
Sledované	1 052 374	1,61	1 107 696	2,39
Nestandardní	371 408	0,57	253 573	0,55
Pochybné	179 068	0,28	98 058	0,21
Ztrátové	225 935	0,35	196 299	0,42
Celkem	65 057 167	100,00	46 335 248	100,00

Podle klasifikace ČNB

Vývoj podílu klasifikovaných úvěrů na celkových úvěrech (%)



I v průběhu roku 2006 nadále pokračovala klesající tendence podílu klasifikovaných pohledávek. Tento trend byl způsoben jak nárůstem úvěrového portfolia Hypoteční banky, tak efektivním řešením problémových pohledávek.

Vývoj klasifikovaných pohledávek je významně ovlivněn objemem pohledávek kategorie sledované, které činily více jak 50 % všech problémových pohledávek.

ÚROKOVÉ RIZIKO

Podstupované úrokové riziko je v Hypoteční bance sledováno pomocí ukazatele BPV a kumulativních úrokových GAPů. Obě metody vychází z metodiky používané v rámci skupiny ČSOB a jsou blíže popsány v Příloze účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2006. Přístupy užívané k monitorování úrokového rizika jsou konstruovány v podobě umožňující konsolidované řízení úrokového rizika. Plnění stanovených limitů ukazatele BPV a hodnot kumulativních úrokových GAPů bylo průběžně sledováno. Zprávy o vývoji podstupovaného rizika byly pravidelně předkládány představenstvu banky. Aktuální informace o velikosti podstupovaného úrokového rizika je rovněž k dispozici v informačním systému banky.

K řízení a udržování přijatelné míry úrokového rizika bylo v roce 2006 použito výhradně vnitřního zajištění, které spočívá především v aktivním ovlivňování objemu a časového rozložení položek na pasivní (primárně plánování emisí hypotečních zástavních listů s vyšší frekvencí a nižšími objemy) i aktivní straně bilance (nákupy pokladničních poukázek a státních dluhopisů) tak, aby byla dosažena co nejtěsnější provázanost mezi úrokově citlivými aktivy a pasivy v jednotlivých časových pásmech. Použití vnitřního zajištění je ve stávající situaci považováno za dostatečné, v případě potřeby je Hypoteční banka připravena pro využití derivátů při řízení úrokového rizika.

Ve vztahu k úrokovému riziku byla v roce 2006 provedena analýza předčasného splácení úvěrů. Bylo zjištěno, že rozsah předčasného splácení mimo termín pravidelné refixace úrokové sazby se prozatím pohybuje ve srovnání s celkovým objemem úvěrů na nevýznamné úrovni. U nejběžnějších produktů (hypoteční úvěr pro fyzické osoby) se nadto uplatňuje sankce v podobě poplatku za předčasné splacení, který slouží jako kompenzace za úrokové riziko nesené bankou.

LIKVIDITNÍ RIZIKO

Hypoteční banka se ve své obchodní činnosti koncentruje výhradně na poskytování hypotečních úvěrů. Nepřijímají se vklady od klientů (s výjimkou individuálně sjednaných vkladů velkodeponentů a vkladů sloužících jako zajištění úvěrových produktů) a neposkytují se standardně služby související s platební stykem. Rovněž činnost poboček banky je převážně akvizičního charakteru a banka tudíž není vystavena riziku nenadálého odlivu depozit. Z pohledu likviditního rizika je pro Hypoteční banku klíčové zajištění dostatečné likvidity v den splatnosti vydaných emisí hypotečních zástavních listů a průběžné disponování volnými prostředky pro financování poskytovaných hypotečních úvěrů. Krátkodobá likvidita se operativně zajišťuje prostřednictvím mezibankovních úvěrových linek, z nichž největší podíl je vázán na mateřskou společnost ČSOB.

Ke sledování likviditního rizika se v Hypoteční bance používá kumulovaného likviditního GAPu se stanovenými limity pro jednotlivá časová pásma. Podrobnější popis metody je uveden v Příloze účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2006. Dodržování stanovených limitů bylo průběžně sledováno a reportováno představenstvu banky.

Organizace řízení úrokového a likviditního rizika

Hypoteční banka respektuje oddělení a nezávislost kontrolní složky řízení rizik od výkonné složky řízení rizik. Za identifikaci, měření, průběžné

sledování a vyhodnocování úrokového a likviditního rizika je zodpovědný odbor Řízení rizik a compliance, který je podřízen náměstku generálního ředitele pro věci úvěrové. Aktivní řízení rozvahy včetně provádění případných zajišťovacích operací vykonává odbor Finančního řízení, který je podřízen náměstku generálního ředitele pro věci finanční.

OPERAČNÍ RIZIKO

Požadavek na důsledné sledování a oznamování událostí operačního rizika vyplývá z nastavených kontrolních mechanismů banky a je vedle obecně preventivní povinnosti spočívající v dodržování platných vnitrobankovních norem a postupů úkolem každého zaměstnance. Veškerá hlášení o událostech operačního rizika se shromažďují v odboru Řízení rizik a compliance, kde jsou komplexně zpracována a vyhodnocena. V relevantních případech jsou vyhotoveny návrhy nápravných opatření, které se předkládají k posouzení řídícím orgánům banky. Ve vybraných útvarech byla s cílem zkvalitnit pokrytí operačního rizika zřízena v roce 2006 pozice LORMů (Local Operational Risk Manager), kteří plní podpůrnou a koordinační úlohu v rámci svého odboru. Rovněž byl zahájen proces rizikové analýzy bankovních procesů zaměřený na prohloubení znalostí slabých míst ve vztahu k možnému operačnímu riziku. Tato strategie a postupy uplatňované v Hypoteční bance vychází ze skupinové politiky ČSOB/KBC. Představenstvu jsou pravidelně předkládány souhrnné zprávy o situaci v oblasti operačního rizika. Hypoteční banka je připravena na zavedení výpočtu kapitálového požadavku pro operační riziko základní metodou.

Organizace řízení operačních rizik

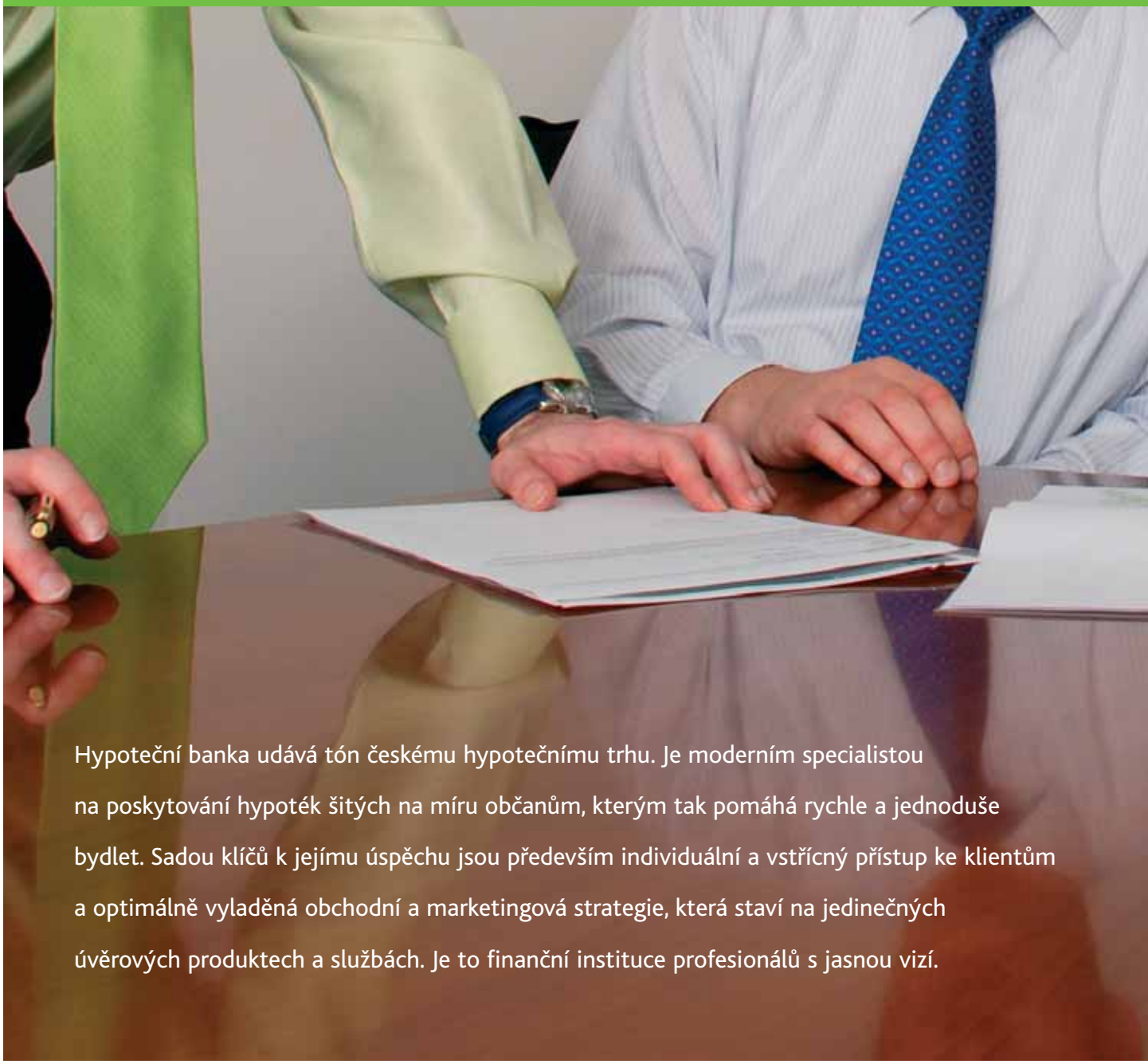
Řízení operačního rizika se obecně realizuje na úrovni jednotlivých organizačních složek banky. V exponovanějších útvarech vystupuje v roli koordinační a podpůrné vyškolený pracovník (LORM), který zodpovídá za monitorování událostí a identifikaci operačních rizik a plní dílčí činnosti v oblasti operačního rizika za přidělený útvar (spolupráce na rizikové analýze procesů, vypracování plánů kontinuity atd.). Centrálně se sledování událostí operačního rizika provádí v odboru Řízení rizik a compliance. Operační rizika spojená s potenciálně vysokými ztrátami, případně rizika, která není možné dostatečně eliminovat pomocí vnitřního kontrolního systému banku, jsou kryta pojištěním.

OSTATNÍ RIZIKA

Mimo výše zmíněných rizik je banka při své činnosti vystavena i dalším druhům rizik, mezi které lze zařadit obchodní a strategické riziko. Obchodní riziko zahrnuje riziko nenadálého významného poklesu tržních příležitostí a z toho plynoucího propadu výnosů. Strategická rizika mohou znamenat trvalé změny v organizační struktuře banky nebo v její pozici na finančních trzích a trzích nemovitostí. K dalším rizikům patří též riziko ztráty dobré pověsti, riziko změny daňové soustavy či rizika spojená s nemovitostmi.

Představenstvo informuje

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2006



Hypoteční banka udává tón českému hypotečnímu trhu. Je moderním specialistou na poskytování hypoték šitých na míru občanům, kterým tak pomáhá rychle a jednoduše bydlet. Sadou klíčů k jejímu úspěchu jsou především individuální a vstřícný přístup ke klientům a optimálně vyladěná obchodní a marketingová strategie, která staví na jedinečných úvěrových produktech a službách. Je to finanční instituce profesionálů s jasnou vizí.

Ekonomika hypotékám přeje

Česká ekonomika se v roce 2006 opět těšila dobrému zdraví, v některých směrech její výsledky dokonce předčily i velmi zdárný rok předchozí. Například HDP jako jeden z hlavních makroekonomických ukazatelů meziročně vzrostl o 6,1 %. Pozitivně se vyvíjel také index spotřebitelských cen, který se sice v průměru zvýšil z 1,9 % v roce 2005 na 2,5 %, přesto na konci roku 2006 poklesl na 1,7 % oproti 2,2 % ve stejném období roku 2005. Dařilo se také zahraničnímu obchodu, a to zejména díky příznivé hospodářské situaci v Německu a na Slovensku, což jsou hlavní obchodní partneři České republiky. Doslova rekord padl v obchodní bilanci – přebytek zahraničního obchodu ve výši 47,3 mld. se stal nejvyšším v historii novodobé české ekonomiky. Po celý rok 2006 posiloval kurz koruny až pod dosud nepřekonanou hranici 28 CZK/EUR. Rovněž se podařilo meziročně snížit obecnou míru nezaměstnanosti ze 7,9 % na 7,1 %. [1]

Tržní úrokové sazby se v souladu s předpovědí od začátku roku 2006 mírně zvyšovaly. Ve druhém pololetí však korigovaly počáteční růst a v závěru roku byly vyšší jen o 0,2 procentního bodu než ke konci roku 2005. [2] Tento vývoj kladně ovlivnil poptávku po hypotečních úvěrech do té míry, že nakonec překonala rekordní hodnoty předchozího roku. Bylo schváleno 67 344 nových hypotečních úvěrů občanům za 101 mld. Kč, což je více o 32 % v počtu a o 40 % v objemu ve srovnání s rokem 2005. Průměrná výše hypotečního úvěru se tak meziročně zvýšila o 6 % na 1,5 mil. Kč. [3] Tlak na udržení co nejnižších úrokových sazeb pro klienty vyvolala ostřejší konkurence na trhu hypotečních úvěrů. Počáteční růst tržních úrokových sazeb totiž vedl ke snižování úrokových marží, nicméně konkurenční tlak nedovolil jejich zvýšení ani ke konci roku, kdy tržní úrokové sazby opět mírně poklesly. Výsledkem tvrdé soutěže na trhu s hypotékami byla i pestřejší nabídka nových služeb a produktů, které přispěly především k snazšímu a rychlejšímu vyřízení úvěru, což pozitivně pocítili zejména klienti Hypoteční banky.

Překročené finanční cíle

Pro Hypoteční banku znamenal rok 2006 období prosperity a upevnění její pozice na atraktivním trhu hypotečních úvěrů. Důkazem toho je i překročení zamýšlených hospodářských cílů v řadě oblastí. Hnacím momentem byla především efektivně aplikovaná multibrandová strategie, kvalita a inovace klíčových úvěrových produktů, které přitáhly zájem klientů, a také úspěšné marketingové a obchodní aktivity. Výjimkou byl pouze nenaplněný odhad v objemu čistých úrokových výnosů, který souvisel se zostřující se konkurencí na trhu.

V roce 2006 činil hospodářský výsledek Hypoteční banky před zdaněním podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („EU IFRS") 889 mil. Kč. Čistý zisk ve výši 668 mil. Kč překonal původně rozvržené hodnoty, když oproti předchozímu roku vzrostl o 37 %. Také provozní náklady se podařilo udržet výrazně pod plánovanou hranicí, a to zejména díky vyšší produktivitě práce. Vyjádřeno v číslech, provozní náklady meziročně vzrostly o 10 % a ukazatel poměru provozních nákladů vůči výnosům (C/I) dosáhl výborné hodnoty 0,38. Objem úvěrů a pohledávek za klienty k 31. prosinci 2006 činil 64 889 mil. Kč. Kvalita úvěrového portfolia se během roku dál zlepšovala, jak je ostatně vidět na podílu klasifikovaných úvěrů k 31. prosinci 2006, který dosáhl 2,81 % oproti 3,57 % ze stejného data v roce 2005. Při řízení rizik Hypoteční banka úzce spolupracovala s ČSOB a skupinou KBC, jejímž je členem. Stejně jako v minulosti i v roce 2006 byly maximálně využity služby registrů klientských informací CBCB a CRÚ.

Základní kapitál se v souladu s rozhodnutím valné hromady ze 30. října 2006 zvýšil o 823 mil. Kč a k 31. prosinci 2006 činil 3458 mil. Kč (splacený). Tato nová výše základního kapitálu byla zapsána do obchodního rejstříku 25. ledna 2007.

Úctyhodné obchodní výsledky

Zdařilého hospodaření Hypoteční banky v roce 2006 bylo dosaženo zásluhou obchodních výsledků, které lze označit za víc než příznivé. Včetně úvěrů nabízených prostřednictvím ČSOB a dalších partnerů Hypoteční banka v průběhu roku schválila 18 721 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 26,8 mld. Kč. Z toho bylo 18 651 hypotečních úvěrů za 26,4 mld. Kč určeno občanům, tedy téměř 100 %. Tato celková čísla vztažená k roku 2005 představují značný nárůst o 27 % v počtu a o 43 % v objemu úvěrů. V meziročním srovnání u hypotečních úvěrů poskytnutých občanům došlo ke zvýšení jejich počtu o 27 % a objemu o 44 %, přičemž průměrná výše tohoto úvěru stoupla o 164 tis. Kč (o 13 %) na 1,414 mil. Kč. Rovněž prodej ČSOB Hypoték vykázal mimořádné výsledky, když meziroční nárůst objemu nových úvěrů dosáhl 66 %.

Významné postavení na trhu

Zřetelným indikátorem obchodní síly Hypoteční banky byla její dobrá pozice vůči konkurenci. V roce 2006 si ukrojila z celkového tržního koláče hypoték pro občany o jeden procentní bod víc než v roce 2005, a to jak v počtu (na tržní podíl 25 %), tak v objemu (na tržní podíl 24 %) poskytnutých hypotečních úvěrů občanům, a upevnila si tak na trhu druhé místo [3].

Obchodní a marketingová strategie

Hypoteční banka se dlouhodobě profiluje jako specialista na hypoteční úvěry, který širokou nabídkou produktů vychází vstříc různorodým potřebám klientů. Detailně analyzuje vývoj trhu hypoték, podmínky pro své podnikání a také to nejdůležitější – potřeby klientů. Z této analýzy pak vznikají její obchodní a marketingové strategie.

V roce 2006 Hypoteční banka pokračovala v inovaci svého produktového portfolia. Představila unikátní produkty a služby – Expresní ocenění bytu, 40letou splatnost hypotéky či Předhypoteční úvěr – které usnadňují a zrychlují přístup k hypotečnímu úvěru. Současně s tím probíhala automatizace hodnocení bonity klientů a příprava na decentralizaci schvalovacího procesu, samozřejmě při současném důsledném sledování a řízení úvěrového rizika.

Dále se rozvíjela také multibrandová politika, jejímž cílem je rozšíření prodejní sítě a oslovení co nejširšího spektra klientů prostřednictvím hypotečních úvěrů Hypoteční banky speciálně připravených pro její partnery. V průběhu roku 2006 byl zahájen prodej hypoték v obchodní síti Poštovní spořitelny ze Skupiny ČSOB, která se tak stala čtvrtou značkou nabízející hypoteční úvěry Hypoteční banky.

Stranou nezůstala ani vlastní distribuční síť banky. Ačkoli oproti roku 2005 zůstal počet poboček nezměněn, přibyly tři nové hypoteční kanceláře a zvyšoval se rovněž počet nových „poradenských míst". Již tradičně byla věnována vysoká péče externí distribuční síti.

Dosavadní obchodní spolupráce s realitní kanceláří LEXXUS vyústila na počátku roku v majetkový vstup Hypoteční banky do této společnosti.

Marketingová strategie se v roce 2006 soustředila na fenomén specializace Hypoteční banky ve vztahu k hlavním přednostem jejích produktů a služeb. A byla úspěšná, což například dokazují srpnové výsledky průzkumů [4], z nichž vyplývá, že spontánní znalost značky „Hypoteční banka" jako poskytovatele hypoték u veřejnosti dosáhla 16,8 % a nejen v tomto ohledu předčila původní značku „Českomoravská hypoteční banka". Hypoteční banka rovněž stanula na vrcholu v oblasti medializace tématu hypotečních úvěrů, přičemž její obraz nebyl téměř poznamenám negativní publicitou.

Počínaje rokem 2007 se Hypoteční banka zaměřuje výhradně na poskytování služeb občanům, což znamená, že opouští ostatní segmenty trhu (podnikatelé, města, obce, bytová družstva a společenství vlastníků), které bude obsluhovat mateřská ČSOB. Hypoteční banka tedy koncentruje veškerou energii do sféry, ve které je nejsilnější.

Stav majetku

V zůstatkové hodnotě dosáhl celkový objem nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení Hypoteční banky k 31. prosinci 2006 výše

Spokojení zaměstnanci a sociální program

Rychlý růst poskytovaných úvěrů, a s tím související prosperita, se odráží v počtu zaměstnanců, a vůbec celé firemní zaměstnanecké politice, ostatně jak je vidět i z následujících čísel. Jestliže na konci roku 2005 v bance pracovalo 372 zaměstnanců, o rok později to bylo už 400 zaměstnanců, jimž se v průběhu stejného období zvýšila základní průměrná mzda o 1000 Kč na 24 827 Kč (k 1. prosinci 2006). Mzdu zároveň doplnil Zaměstnanecký program, který v roce 2006 nabídl pracovníkům nejrůznější benefity jak přímo od zaměstnavatele, tak i od jiných společností Skupiny ČSOB. O kvalitě personální politiky navíc svědčí i minimální fluktuace zaměstnanců, hlavně v mimopražských pobočkách.

Prioritou této politiky je oblast vzdělávání. Hypoteční banka pro zaměstnance organizuje ať již sama svými lektory, nebo prostřednictvím Skupiny ČSOB či externích dodavatelů různá odborná školení, workshopy a jazykové kurzy.

Zvláštní pozornost Hypoteční banka věnuje také zdraví svých zaměstnanců, zejména v rámci Zaměstnaneckého programu. Přichází i se speciální nabídkou preventivních zdravotních služeb od svého smluvního zdravotního zařízení. Zaměstnanci pracují ve standardních pracovních podmínkách, a to při dodržování zásad bezpečnosti práce a požární ochrany, které jsou bankou respektovány a prověřovány dle zákonem stanovených požadavků a v řádných termínech.

Vize pro rok 2007

Hypoteční banka chce zůstat specialistou a předním hybatelem hypotečního trhu. V roce 2007 se proto zaměří především na další zrychlování a zjednodušování úvěrových procesů jako nástroje k efektivní obsluze klienta i k úspoře nákladů. Právě to bude ústředním tématem marketingové strategie v roce 2007, která by měla vést k ještě lepším obchodním výsledkům.

Stejně jako v roce 2006 bude banka razit multibrandovou strategii, upevňovat spolupráci se stávajícími a hledat nové partnery, aby bylo možné nabízet hypoteční úvěry pod větším počtem značek. Zaměří se rovněž na posilování spolupráce s externími prodejci a bude hledat nové příležitosti v nabídce (cross-selingu) produktů a služeb v rámci i mimo skupinu ČSOB – jako příklad uveďme speciální pojištění hypotéky, které Hypoteční banka v kooperaci s ČSOB Pojišťovnou uvede na trh během prvního pololetí.

V průběhu roku 2007 se centrála banky přestěhuje do nové moderní budovy ústředí skupiny ČSOB v Praze – Radlicích a stěžejní pražská pobočka do centra města – ulice Na Poříčí. Tato změna s sebou přinese zejména zlepšení pracovních podmínek, podporu týmové práce a úsporu provozních nákladů.

Hypoteční banka bude mít v roce 2007 všechny předpoklady k pokračování růstu zisku. Zároveň očekává udržení pouze mírného nárůstu nákladů, který však negativně ovlivní několik faktorů: jednak to budou jednorázové náklady na stěhování centrály a pražské pobočky, jednak snižující se úrokové marže v důsledku ostré konkurence a postupného růstu nákladů na financování poskytovaných hypotečních úvěrů. Na druhé straně dopad poklesu úrokových marží by měl být opět kompenzován rekordním zvýšením objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Produktivita práce se bude zvyšovat na všech úrovních banky.

190 mil. Kč. Nehmotná aktiva banky, tvořená z 92 % softwarem, v zůstatkové hodnotě činila 24 mil. Kč, což představuje meziroční pokles o 7 mil. Kč, tedy o 23 %. Pokles byl způsoben především rychlejším odepisováním software ve srovnání s minulými lety. Pozemky, budovy a zařízení tvořily v zůstatkové hodnotě 166 mil. Kč, což znamená meziroční pokles o 2 mil. Kč, tedy o 1 %. Podíl nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení na celkových aktivech banky byl k poslednímu dni v roce 0,28 %.

Hypoteční zástavní listy

Hypoteční bance náleží první místo v oblasti hypotečních zástavních listů („HZL"). Nadále je největším emitentem těchto cenných papírů v České republice a tedy významným subjektem na českém kapitálovém trhu. K 31. prosinci 2006 tvořily HZL banky 33,68 % všech HZL v oběhu v ČR. [3] V roce 2006 vydala banka 7 nových emisí HZL v objemu 12,5 mld. Kč, čímž zvýšila celkový objem HZL ve své bilanci na nominální hodnotu 53,785 mld. Kč k 31. prosinci 2006. Celkový objem HZL, které Hypoteční banka vydala od roku 1996, dosáhl již 68,1 mld. Kč.

Informační technologie

Zavádění nejvyspělejších informačních technologií je důležitým předpokladem úspěšného vývoje banky. Hypoteční banka využívá kromě menších systémů zejména transakční bankovní systém Rebecca, přičemž všechny tyto systémy zahrnují evidenci úvěrů, nemovitostí a účtů a jsou napojeny na clearingové centrum ČNB. Banka v roce 2006 dál postupně přecházela na nový, modernější systém OLIN, jehož výhodou je zejména sjednocení uživatelského rozhraní. Během roku 2007 by měla být na tento systém převedena agenda evidence úvěrů a nemovitostí. Poté bude následovat převedení evidence účtů. Úvěrové dokumenty Hypoteční banka zpracovává pomocí Document management system, kterým se řídí veškerý jejich oběh v rámci úvěrových procesů.

Ochrana životního prostředí

Ačkoli Hypoteční banka nepatří mezi primární znečišťovatele životního prostředí, věnuje jeho ochraně náležitou péči. Prostřednictvím svých odborných útvarů sleduje vliv všech svých činností na životní prostředí a snaží se minimalizovat možné negativní dopady. Důrazně dbá na úsporná opatření a efektivní využívání energií, což s sebou nese také ekonomické přínosy. Při uzavírání smluv s dodavateli akcentuje oblast třídění, recyklace a ekologické likvidace odpadů a zároveň upřednostňuje spolupráci se stejně ekologicky smýšlejícími obchodními partnery. V poslední době se také aktivně účastní programu Car-sharing, který se v České republice začíná postupně rozšiřovat.

Charitativní pomoc

Hypoteční banka pomáhá bydlet nejen svým klientům, plnohodnotný a šťastný domov přeje i opuštěným dětem. Proto z každé uzavřené úvěrové smlouvy přispívá dvacetikorunou na konto Sdružení SOS dětských vesniček. Finanční dary ovšem těmto dětem posílají i sami zaměstnanci banky. Na konto dětských vesniček tak například putoval výtěžek z prodeje vlastnoručně namalovaných obrazů, které si zaměstnanci vydražili na vánočním večírku. Šlo o 46 799 Kč, ke kterým banka přidala dalších 90 998 Kč. Od počátku spolupráce v roce 2001 do konce roku 2006 věnovala Hypoteční banka opuštěným dětem – bez započtení darů zaměstnanců – celkem 1 049 018 Kč.

Použité zdroje informací:
[1] Český statistický úřad, Česká národní banka, Patria Online
[2] Reuters
[3] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
[4] Factum Invenio

Správa a řízení společnosti

Představenstvo, jako řídící orgán společnosti, trvale dbá na zvyšování standardů správy a řízení společnosti. Stejným záměrem jako představenstvo je vedena i dozorčí rada. Kromě zákonných požadavků je významným vodítkem v této činnosti Kodex správy a řízení společností založených na principech OECD (2004), jak je doporučováno Českou národní bankou. Její doporučení Hypoteční banka průběžně a přiměřeně aplikuje ve své činnosti s ohledem na faktické potřeby vývoje trhu, společnosti, jejích klíčových produktů a klientských segmentů. Banka dodržuje režim řádného řízení a správy společnosti (Corporate Governance).

ORGÁNY SPOLEČNOSTI

Statutární orgán společnosti je složen z odborníků, jejichž předchozí, převážně bankovní praxe a kvalitní vzdělání jsou dobrým předpokladem pro znalost systémových a rizikových souvislostí bankovních operací, obchodů a rozhodovacích, případně kontrolních mechanizmů. Rozdělení zodpovědností v rámci představenstva za jednotlivé úseky činnosti banky se kryje s liniovými řídícími funkcemi vykonávanými generálním ředitelem a jeho náměstky. 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 a zpravidla v intervalech menších, než je požadováno stanovami společnosti. Kromě toho spolu členové představenstva často jednají i mimo formální schůze, zejména z titulu svých liniových funkcí.

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

Volbu čtyř 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 liniových 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. Zpracování pozvánek, zápisů, materiálů, jejich oběh a schvalování a kontrola úkolů je podporováno informačním systémem.

VZTAHY S AKCIONÁŘI

Hypoteční banka 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 jejích obchodů. V současné době zůstává otevřená otázka Squeeze Out, protože zápis usnesení k příslušné valné hromadě do obchodního rejstříku je v rozhodování Ústavního soudu.

VÝBOR PRO AUDIT

Výbor pro audit byl zřízen při dozorčí radě Hypoteční banky. 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. Dosavadní zkušenosti z dané situace jsou dobré.

INFORMAČNÍ OTEVŘENOST

Hypoteční banka plní veškeré informační povinnosti vyplývající z příslušných zákonů. Navíc pravidelně informuje veřejnost o svých aktivitách, obchodních a hospodářských výsledcích a významných událostech prostřednictvím médií a jejích webových stránek. Na nich je také dostupná široká paleta údajů nad zákonný rámec. Uvnitř banky je provozován intranet, jehož prostřednictvím mají zaměstnanci přístup k řadě informací.

STŘET ZÁJMŮ

Hypoteční banka dbá, aby nedocházelo ke zneužívání vnitřních informací, 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.

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, za příznivé ceny. Zaměstnancům, kromě spravedlivé odměny za jejich práci, nabízí 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 malé, tak i velké klientele. Marketingové kampaně a vztahy s veřejností a médii 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 jejích zaměstnanců je podřízena zásadám Etického kodexu Hypoteční banky, a.s.

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

Expresní ocenění bytu!

U některých typů hypoték hodnotu bytu
spočítáme během jedné návštěvy
na pobočce zdarma.

Kontaktujte nás
- modrá infolinka: 844 111 174
- info@hypotecnibanka.cz
- www.hypotecnibanka.cz

Hypoteční banka
ZKRAŤTE SI CESTU DOMŮ

Finanční část

Obsah

52 Zpráva o kontrolní činnosti dozorčí rady
53 Zpráva nezávislých auditorů k výroční zprávě a Zprávě o vztazích
55 Zpráva nezávislých auditorů k účetní závěrce
56 Rozvaha k 31. 12. 2006
57 Výkaz zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2006
58 Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2006
59 Přehled o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2006
60 Příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2006
86 Analýza finančních výsledků
90 Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
94 Doplňující informace podle legislativních požadavků
105 Zakladatelská smlouva a stanovy společnosti
107 Obchodní místa Hypoteční banky
110 Kontaktní údaje

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 2006 a k návrhu na rozdělení zisku včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2006 a stanoviska ke zprávě o vztazích mezi propojenými osobami.

Dozorčí rada v průběhu roku od valné hromady v září 2006 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 (do 21. září 2006)
Martin Jarolím – výkonný ředitel útvaru Retailový marketing a segmenty, ČSOB (od 22. září 2006)
Ladislav Mach – ředitel útvaru Úvěry pro Retail a standardní SME, ČSOB
Andrea Ambrůzová – 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 v souladu se stanovami společnosti, a v roce 2006 se sešla celkem pětkrát.
V souladu se stanovami společnosti se pravidelně zabývala průběžnými výsledky hospodaření banky a vývojem klasifikovaných úvěrů. Sledovala přípravu obchodního a finančního plánu banky a řádné valné hromady banky konané v dubnu 2006. Dozorčí rada se zabývala i strategií Hypoteční banky, agendou řízení rizik, zprávami compliance a výsledky činnosti vnitřního auditu. Následně také přezkoumala Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami. Na pořadu jednání byla i příprava valné hromady konané dne 30. října 2006, která rozhodla o navýšení základního kapitálu banky.
Specifická pozornost byla věnována Corporate Governance i vnějšímu auditu. Sledovala i přípravy na přestěhování ústředí banky do nové budovy ČSOB v Praze 5-Radlicích. Dozorčí rada se trvale zabývá i otázkami kooperace v rámci Skupiny ČSOB. Dále se dozorčí rada 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. Stanovené úkoly obchodně-finančního plánu byly překročeny a hospodaření banky skončilo za rok 2006 ziskem – podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve výši 668 mil. Kč. Dozorčí rada se seznámila také s účetní závěrkou auditovanou auditorskou firmou Ernst & Young Audit & Advisory, s.r.o., člen koncernu, ze dne 19. února 2007 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 Ernst & Young Audit & Advisory, s.r.o., člen koncernu, ze dne 19. února 2007, nemá výhrady k ověřené účetní závěrce společnosti za rok 2006 (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 2006 včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2006 tak, jak ho valné hromadě předkládá představenstvo.

Schváleno dozorčí radou dne 22. března 2007.

Za dozorčí radu společnosti Hypoteční banka, a.s.

Philippe Moreels
předseda dozorčí rady

Zpráva nezávislých auditorů k výroční zprávě a Zprávě o vztazích

Výrok auditora akcionářům společnosti Hypoteční banka, a.s.:

I. Ověřili jsme účetní závěrku společnosti Hypoteční banka, a.s. (dále jen „Banka") k 31. prosinci 2006 uvedenou na stranách 56–85, ke které jsme 19. února 2007 vydali výrok následujícího znění:

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti Hypoteční banka, a.s. („Banka"), která zahrnuje rozvahu sestavenou k 31. prosinci 2006, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a přehled o peněžních tocích za období od 1. ledna 2006 do 31. prosince 2006 a přílohu, včetně popisu používaných významných účetních metod. Údaje o Hypoteční bance, a.s., jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku
Za sestavení účetní závěrky v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatými právem Evropské unie a za věrné zobrazení skutečností v ní odpovídá statutární orgán Banky. Jeho odpovědností je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním účetní závěrky a věrným zobrazením skutečností v ní tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět účetní odhady, které jsou s ohledem na danou situaci přiměřené.

Odpovědnost auditora
Naším úkolem je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.
Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně toho, jak auditor posoudí rizika, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlédne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení účetní závěrky a věrné zobrazení skutečností v ní. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit zahrnuje též posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením Banky i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace jsou dostatečné a vhodné a jsou přiměřeným základem pro vyjádření výroku auditora.

Výrok auditora
Podle našeho názoru účetní závěrka ve všech významných souvislostech věrně a poctivě zobrazuje aktiva, pasiva a finanční situaci Banky k 31. prosinci 2006, výsledky jejího hospodaření a peněžní toky za období od 1. ledna 2006 do 31. prosince 2006 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatými právem Evropské unie.

II. Ověřili jsme též soulad výroční zprávy s výše uvedenou účetní závěrkou. Za správnost výroční zprávy je zodpovědné vedení společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných souvislostech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Účetní informace obsažené ve výroční zprávě jsme sesouhlasili s informacemi uvedenými v účetní závěrce k 31. prosinci 2006. Jiné než účetní informace získané z účetní závěrky a z účetních knih společnosti jsme neověřovali. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

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

III. Prověřili jsme dále věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Hypoteční banka, a.s., k 31. prosinci 2006 uvedené ve výroční zprávě na stranách 90 – 93. Za sestavení této zprávy o vztazích je zodpovědné vedení Hypoteční banky, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedené prověrky stanovisko k této zprávě o vztazích.

Prověrku jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy vztahujícími se k prověrce a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, abychom plánovali a provedli prověrku s cílem získat střední míru jistoty, že zpráva o vztazích neobsahuje významné nesprávnosti. Prověrka je omezena především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto prověrka poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit zprávy o vztazích jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami Hypoteční banky, a.s., k 31. prosinci 2006.

Ernst & Young Audit & Advisory, s.r.o., člen koncernu
osvědčení č. 401
zastoupený

Douglas Burnham
partner

Michaela Kubýová
auditor, osvědčení č. 1810

24. dubna 2007
Praha, Česká republika

Zpráva nezávislých auditorů k účetní závěrce

Výrok auditora akcionářům společnosti Hypoteční banka, a.s.

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti Hypoteční banka, a.s. („Banka"), která zahrnuje rozvahu sestavenou k 31. prosinci 2006, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a přehled o peněžních tocích za období od 1. ledna 2006 do 31. prosince 2006 a přílohu, včetně popisu používaných významných účetních metod. Údaje o Hypoteční bance, a.s., jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku
Za sestavení účetní závěrky v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatými právem Evropské unie a za věrné zobrazení skutečností v ní odpovídá statutární orgán Banky. Jeho odpovědností je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním účetní závěrky a věrným zobrazením skutečností v ní tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět účetní odhady, které jsou s ohledem na danou situaci přiměřené.

Odpovědnost auditora
Naším úkolem je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně toho, jak auditor posoudí rizika, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlédne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení účetní závěrky a věrné zobrazení skutečností v ní. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit zahrnuje též posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením Banky i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace jsou dostatečné a vhodné a jsou přiměřeným základem pro vyjádření výroku auditora.

Výrok auditora
Podle našeho názoru účetní závěrka ve všech významných souvislostech věrně a poctivě zobrazuje aktiva, pasiva a finanční situaci Banky k 31. prosinci 2006, výsledky jejího hospodaření a peněžní toky za období od 1. ledna 2006 do 31. prosince 2006 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatými právem Evropské unie.

Ernst & Young Audit & Advisory, s.r.o., člen koncernu
osvědčení č. 401
zastoupený

Douglas Burnham
partner

Michaela Kubýová
auditor, osvědčení č. 1810

19. února 2007
Praha, Česká republika

Rozvaha k 31. 12. 2006

	Pozn.	31. 12. 2006 mil Kč	Po úpravě 31. 12. 2005 mil Kč
Aktiva			
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	12	10	6
Investiční cenné papíry	13	2 426	5 925
Úvěry a pohledávky za bankami	14	2	10
Úvěry a pohledávky za klienty	15	64 889	46 209
Nehmotná aktiva	16	24	31
Pozemky, budovy a zařízení	16	166	168
Ostatní aktiva	17	14	7
Odložená daň	11	24	35
Náklady a příjmy příštích období		3	2
Aktiva celkem		**67 558**	**52 393**
Závazky			
Závazky vůči bankám	18	703	1 992
Závazky vůči klientům	19	467	368
Závazky z dluhových cenných papírů	20	56 174	43 058
Ostatní závazky	22	180	146
Závazek ze splatné daně z příjmů		55	155
Podřízený dluh	21	219	219
Závazky celkem		**57 798**	**45 938**
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	23	3 458	2 635
Emisní ážio		3 981	2 169
Rezervní fondy	23	94	70
Kumulované ztráty nevykázané ve výkazu zisku a ztráty		-1	-3
Nerozdělený zisk		2 228	1 584
Vlastní kapitál celkem		**9 760**	**6 455**
Závazky a vlastní kapitál celkem		**67 558**	**52 393**

Účetní závěrka byla sestavena dne 19. 2. 2007

Výkaz zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2006

		31. 12. 2006	31. 12. 2005
	Pozn.	mil. Kč	mil. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	5	2 820	2 288
Náklady na úroky a podobné náklady	5	-1 543	-1 240
Výnosy z poplatků a provizí	6	229	185
Náklady na poplatky a provize	6	-14	-3
Ostatní provozní výnosy	7	26	24
Ostatní provozní náklady		-3	-2
Správní náklady	8	-571	-519
Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv	10	-55	-56
Zisk před zdaněním		**889**	**677**
Daň z příjmů	11	-221	-188
Čistý zisk za účetní období		**668**	**489**
Základní a zředěný zisk na akcii (v Kč na akcii)		125,71	92,08

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2006

	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. 1. 2005	**2 635**	**2 169**	**46**	**0**	**1 111**	**5 961**
Úprava stavů vlastního kapitálu – poznámka 2q)	0	0	0	0	8	8
Zůstatek k 1. 1. 2005 po úpravě	2 635	2 169	46	0	1 119	5 969
Čistý zisk	0	0	0	0	489	489
Realizovatelné cenné papíry – čistá ztráta z přecenění účtovaná přímo do kapitálu	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. 12. 2005	**2 635**	**2 169**	**70**	**-3**	**1 584**	**6 455**
Čistý zisk	0	0	0	0	663	663
Realizovatelné cenné papíry – čistá ztráta z přecenění účtovaná přímo do kapitálu	0	0	0	7	0	7
Realizovatelné cenné papíry – čistý zisk převedený do zisku za období				-5	5	0
Celkový vykázaný zisk za rok 2006	0	0	0	2	668	670
Emise akcií	823	1 812	0	0	0	2 635
Příděl do rezervního fondu	0	0	24	0	-24	0
Zůstatek k 31. 12. 2006	**3 458**	**3 981**	**94**	**-1**	**2 228**	**9 760**

Přehled o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2006

	Pozn.	2006 mil. Kč	2005 mil. Kč
Peněžní tok z provozní činnosti			
Zisk před zdaněním		889	677
Opravné položky k úvěrům	10	55	56
Odpisy	16	46	41
Amortizace diskontů bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných k refinancování		-74	-44
Čistá ztráta (zisk) z prodeje pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv		0	3
Ostatní		8	2
(Zvýšení)/snížení provozních aktiv			
Úvěry a pohledávky za klienty		-18 743	-12 294
Ostatní aktiva	17, 12	-11	-1
Náklady a příjmy příštích období		-1	0
Zvýšení/(snížení) provozních závazků			
Závazky vůči bankám (termínované)		-1 349	1 125
Závazky vůči klientům	19	99	76
Ostatní závazky včetně daňových závazků		33	63
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním daní z příjmu		**-19 048**	**-10 296**
Čistý peněžní tok ze splatné daně z příjmů		-310	-152
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		**-19 358**	**-10 448**
Peněžní tok z investiční činnosti			
Nákup investičních cenných papírů		-2 768	-4 661
Nákup akcií	13	-9	0
Nákup pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv	16	-38	-35
Příjmy z prodeje investičních cenných papírů		4 646	1 335
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		**1 831**	**-3 361**
Peněžní tok z finanční činnosti			
Navýšení základního kapitálu	23	2 635	0
Vydání dluhových cenných papírů		13 131	21 513
Splacení dluhových cenných papírů		-15	-6 000
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		**15 751**	**15 513**
Zvýšení/(snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		**-1 776**	**1 704**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		1 709	5
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ke konci období	25	-67	1 709
Provozní peněžní toky z úroků			
Úrok splacený		1 801	526
Úrok přijatý		2 795	2 257

Příloha účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2006

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Hypoteční banka, a.s. (dále „Banka"), vznikla dne 10. 1. 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. 7. 2005 rozhodla o změně obchodní firmy na Hypoteční banka, a.s., s účinností od 1. 1. 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. 1. 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 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. 6. 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 99,87 % k 31. 12. 2006 (upsáno a splaceno, v obchodním rejstříku zapsáno dne 25. 1. 2007). 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.

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.

Akcie Hypoteční banky jsou obchodovatelné v RM-Systému, nicméně roční objem obchodů je zanedbatelný. Valná hromada konaná dne 19. 9. 2005 rozhodla o přechodu akcií minoritních akcionářů na hlavního akcionáře, ve smyslu Obchodního zákoníku, ale toto rozhodnutí dosud nenabylo právní moci (poznámka 24).

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.

Částky v účetní závěrce jsou vykázány v milionech 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 finanční aktiva do následujících kategorií: úvěry a pohledávky, finanční aktiva držená do splatnosti a realizovatelná finanční aktiva. Klasifikace záleží na účelu, pro který byla finanční aktiva pořízena.

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.

Úvěry a pohledávky

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

Úvěry a pohledávky jsou následně vykazovány v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

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.

Finanční aktiva držená do splatnosti jsou následně vykazována v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

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.

Realizovatelná finanční aktiva jsou následně vykazována v reálné hodnotě. Nerealizované zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty cenných papírů klasifikovaných jako realizovatelné se vykazují ve vlastním kapitálu. V případě, že cenné papíry klasifikované jako realizovatelné jsou prodány nebo dojde-li ke snížení jejich hodnoty, kumulované úpravy reálné hodnoty jsou zahrnuty do výkazu zisku a ztráty jako zisky a ztráty z realizovatelných cenných papírů. Úrokové výnosy z realizovatelných aktiv jsou vypočteny s použitím efektivní úrokové míry a jsou vykázány samostatně do výnosů z úroků a podobných výnosů.

Reálné hodnoty kotovaných finančních aktiv jsou založeny na aktuální poptávce. Pokud trh pro určité finanční aktivum není aktivní (a v případě nekotovaných 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 míry.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku a alokace úrokového výnosu nebo úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra 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 míry 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 míry, 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 míry 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 časově rozlišené podle okamžiku poskytnutí služby. Pro úvěry, které budou pravděpodobně vyčerpány, jsou veškeré inkrementální poplatky a provize časově rozlišené a vykázané 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 zjistitelných 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 úvěrů a jiných pohledávek nebo investic držených do splatnosti, jež jsou vedeny v zůstatkové hodnotě, 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 mírou 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 se použije stávající efektivní úroková míra stanovená podle dané smlouvy.

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 dlužníkově 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 dlužníkově 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 smluvních peněžních toků z aktiv ve skupině a na základě historické zkušenosti se ztrátou u aktiv s charakteristikami úvěrového rizika s podobnými skupinovými rysy. 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 zjistitelných 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. Úvěry jsou odepsány po ukončení všech nezbytných procedur a po určení částky ztráty. Následné výnosy z dříve odepsaných úvěrů snižují ztráty ze snížení hodnoty 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 tato událost vykázána ve výkazu zisku a 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, bude tato událost vykázána ve výkazu zisku a ztráty.

(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 %
Výpočetní technika	33,33 %
Software	33,33 %

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, 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 pronajímaná 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 pro zařazení těchto položek do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů je jejich splatnost do tří měsíců 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 plnění podléhajících DPH je nižší než 1 % celkových plnění 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 vzniklá 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 zaplaceny 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) Finanční závazky

Při výchozím zachycení se přijaté závazky 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 závazku s použitím metody efektivní úrokové míry.

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

(q) Úprava zůstatků vlastního kapitálu

Při přechodu na EU IFRS k 1. 1. 2005 Banka retrospektivně provedla aplikaci efektivní úrokové míry na úvěrech. S ohledem na technickou náročnost přiřazení historických přírůstkových částek k jednotlivým úvěrům použila banka v určitých případech kvalifikované odhady. Přesný propočet Banka dokončila v roce 2006. Celkový dopad z titulu aplikace efektivní úrokové míry na výši úvěrů byl 166 mil. Kč. Původní dopad s využitím kvalifikovaných odhadů činil 174 mil. Kč. Banka je přesvědčena, že se jedná o chybu ve finančních výkazech k 31. 12. 2005. Provedla proto retrospektivní opravu částek rozvahy. Srovnatelné údaje k 31. 12. 2005 byly upraveny následujícím způsobem:

	31. 12. 2005 mil. Kč Před úpravou	Úprava mil. Kč	31. 12. 2005 mil. Kč Po úpravě
Úvěry a pohledávky za klienty	46 201	8	46 209
Nerozdělený zisk	1 576	8	1 584

(r) Vývoj výkaznictví podle EU IFRS

V roce 2006 začala Banka používat následující standardy:

- IAS 39 (Dodatek) – Použití možnosti oceňování reálnou hodnotou (platný od 1. 1. 2006),
- IAS 39 (Dodatek) – Účtování zajištění peněžních toků z očekávaných vnitroskupinových transakcí (platný od 1. 1. 2006),
- IAS 39 (Dodatek) – Smlouvy o finanční záruce (platný od 1. 1. 2006),
- IAS 19 (Dodatek) – Zaměstnanecké požitky (platný od 1. 1. 2006),
- IAS 21 (Dodatek) – Dopady změn směnných kurzů cizích měn (platný od 1. 1. 2006),
- IFRS 6 – Průzkum a vyhodnocování nerostných zdrojů (platný od 1. 1. 2006),
- IFRS 1 (Dodatek) – První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (platný od 1. 1. 2006) a IFRS 6 (Dodatek) – Průzkum a vyhodnocování nerostných zdrojů (platný od 1. 1. 2006),
- IFRS 4 – Pojistné smlouvy,
- IFRIC 4 – Posouzení, zda smlouva obsahuje leasing (platný od 1. 1. 2006),
- IFRIC 5 – Práva na podíly na fondech vytvořených na demontáž, ukončení provozu, uvedení do původního stavu a ekologickou likvidaci (platný od 1. 1. 2006),
- IFRIC 6 – Odpovědnost vyplývající z působení na zvláštním trhu s odpadním elektrickým a elektrotechnickým zařízením (platný pro období začínající po 1. 12. 2005, tj. od 1. 1. 2006).

Byly zveřejněny určité nové standardy, dodatky a interpretace, závazné pro sestavení účetní závěrky Banky za období počínaje 1. 1. 2007 nebo později, které nebyly Bankou předčasně přijaty.

Banka očekává jejich přijetí v souladu s datem jejich platnosti:

IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování informací a související dodatek k IAS 1 – Sestavování a předkládání finančních závěrek – vykazování kapitálu (platný od 1. 1. 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.

Ostatní nové standardy, dodatky a interpretace. Banka nepřijala předčasně další nové interpretace:

- IFRIC 7 – Aplikace přepracování účetní závěrky podle IAS 29 (platný pro období začínající po 1. 3. 2006, tj. od 1. 1. 2007),
- IFRIC 8 – Rozsah IFRS 2 (platný pro období začínající po 1. 5. 2006, tj. od 1. 1. 2007),
- IFRIC 9 – Přehodnocování vložených derivátů (platný pro období začínající po 1. 6. 2006, tj. od 1. 1. 2007),
- IFRIC 10 – Mezitímní vykazování a snížení hodnoty (platný po 1. 11. 2006, tj. od 1. 1. 2007).

Pokud není výše uvedeno jinak, neočekává se, že nové standardy, dodatky a interpretace významně ovlivní účetní závěrku.

3 ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

(a) Strategie užívání finančních nástrojů

Hypoteční banka je specializovanou bankou zaměřenou na poskytování hypotečních úvěrů, a to především segmentu fyzických osob (od roku 2007 výhradně). Úvěrové obchody jsou primárně financovány emisemi hypotečních zástavních listů („HZL"). Jako doplňkový zdroj je využíván kapitál banky a v obdobích mezi jednotlivými emisemi HZL dočasně úvěrové linky z mezibankovního trhu. Banka nepřijímá primární vklady od klientů s výjimkou individuálně sjednaných úložek velkodeponentů a prostředků klientů určených k úhradě splátek hypotečních úvěrů. Podíl primárních vkladů na celkových pasivech banky činí méně než 1 %.

Při plánování emisí HZL se vychází z časové struktury úvěrového portfolia podle fixace úrokové sazby a z plánovaného objemu nových obchodů. Banka tímto postupem usiluje o snižování úrokového rizika plynoucího z časového nesouladu mezi aktivní a pasivní stranou bilance při dodržení zákonných požadavků na krytí hodnoty HZL. Vzhledem ke skutečnosti, že HZL představují dominantní zdroj finančních prostředků a rozhodující část hospodářského výsledku banky je tvořena rozdílem mezi úrokovými výnosy z poskytnutých úvěrů a úrokovými náklady na finanční zdroje, odvozuje banka svou úrokovou politiku od výše sazeb HZL s přihlédnutím k podmínkám vysoce konkurenčního trhu hypotečních úvěrů.

Jako podpůrný finanční nástroj se v Hypoteční bance používá obchodování na mezibankovním trhu depozit. V situaci přebytku finančních prostředků, ke které dochází po emisi HZL, jsou krátkodobě volné zdroje ukládány do mezibankovních depozit. Jestliže Banka naopak nemá dostatek volných prostředků, což může nastat před plánovanou emisí HZL, využívá Banka sjednaných úvěrových linek. Pro řízení likviditního rizika a plnění stanovených limitů banka nakupuje státní pokladniční poukázky a státní dluhopisy. Jiné cenné papíry banka nevlastní. Rovněž nejsou vystavovány bankovní záruky. Banka dále neobchoduje s finančními deriváty a veškeré její operace jsou denominovány v českých korunách.

(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 z tržních rizik vystavena pouze úrokovému riziku vyplývajícímu z rozdílné časové struktury aktiv a pasiv. Banka není vystavena měnovému a akciovému riziku. Podrobnější popis k jednotlivým tržním rizikům následuje níže.

(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 českých korunách, kromě omezeného počtu provozních operací.

(f) Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky banky podléhají riziku změny tržních úrokových sazeb, což je vyvoláno nesouladem v časové struktuře úrokově citlivých položek na aktivní a pasivní straně rozvahy.

Základní metodou pro odhad a sledování expozice banky vůči úrokovému riziku je metoda Basis Point Value (dále jen „BPV"). Hodnota ukazatele BPV je týdně sledována, přičemž limitní výši odpovídající akceptovatelnému riziku stanovuje představenstvo Banky. Metoda BPV je založena na výpočtu současné hodnoty rozdílů mezi aktivy a pasivy včetně úrokových cash-flow v časovém rozložení určeném jejich splatností, resp. přeceněním. Podstatou metody BPV je porovnání současné hodnoty výše uvedených rozdílů při stávající výnosové křivce a výnosové křivce paralelně posunuté o +0,1 %.

Pro operativní řízení úrokového rizika se v Hypoteční bance využívá analýzy kumulativních úrokových GAPů. Východiskem pro sestavení úrokového GAPu jsou údaje o objemu a splatnosti, resp. termínu přecenění, vybraných, úrokově citlivých položek rozvahy. Ve shodě s metodikou mateřské společnosti se mezi pasivní položky promítá simulované cash flow z kapitálových fondů a odhad čerpání schválených úvěrů. Sledování úrokového GAPu je prováděno týdně, přičemž na vybraná časová pásma se uplatňují limity schvalované představenstvem.

Za účelem kvantifikace potenciální výše ztrát v případě nepříznivého vývoje úrokových sazeb se v Hypoteční bance provádí čtvrtletně stresové testování úrokového rizika. Základní stresové testování vychází z doporučení Basilejského výboru pro bankovní dohled a je založeno na výpočtu změny současné hodnoty rozdílů mezi úrokově citlivými aktivy a pasivy v jednotlivých časových pásmech při posunu výnosové křivky, přičemž celkový dopad úrokového šoku by neměl způsobit pokles kapitálu o více než 20 %. Při výpočtu se uvažují měsíční pásma a paralelní posun výnosové křivky o 200 bp. V mateřské společnosti jsou konstruovány rozšířené scénáře pro stresové testování, které uvažují i neparalelní posuny výnosové křivky. Jejich výsledky dostává banka k dispozici a jsou součástí pravidelných zpráv o výsledcích stresového testování.

Ve vztahu k úrokovému riziku byla v roce 2006 provedena analýza předčasného splácení úvěrů. Bylo zjištěno, že rozsah předčasného splácení mimo termín pravidelné refixace úrokové sazby se prozatím pohybuje ve srovnání s celkovým objemem úvěrů na nevýznamné úrovni. U nejběžnějších produktů (hypoteční úvěr pro fyzické osoby) se nadto uplatňuje sankce v podobě poplatku za předčasné splacení, který slouží jako kompenzace za úrokové riziko nesené bankou.

Následující tabulka obsahuje vybrané položky aktiv a závazků banky v nominálních hodnotách při použití časového rozlišení podle termínu splatnosti, resp. nejbližšího termínu přecenění, a dokumentuje expozici banky vůči úrokovému riziku. Údaje jsou převzaty z informačního systému sloužícího k řízení úrokového rizika Banky, a proto neodpovídají finančním výkazům.

31. 12. 2006

	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	Celkem mil. Kč
Vybraná aktiva						
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	10	0	0	0	0	10
Investiční cenné papíry (v nominální hodnotě)	0	950	650	800	0	2 400
Úvěry a pohledávky za bankami	2	0	0	0	0	2
Úvěry a pohledávky za klienty včetně budoucích pohledávek z nedočerpaných úvěrů	1 394	3 475	20 358	47 624	460	73 311
Celkem	**1 406**	**4 425**	**21 008**	**48 424**	**460**	**75 723**
Vybrané závazky						
Závazky vůči bankám	299	0	100	300	0	699
Závazky vůči klientům	451	11	0	2	3	467
Závazky z dluhových cenných papírů (v nominální hodnotě)	0	2 000	11 015	40 560	210	53 785
Podřízený dluh (v nominální hodnotě)	0	0	0	200	0	200
Odhad čerpání schválených úvěrů	3 962	1 884	2 127	1 035	0	9 008
Simulované cash flow kapitálových fondů	134	266	1 197	6 386	887	8 870
Ostatní závazky	2 694	0	0	0	0	2 694
Celkem	**7 540**	**4 161**	**14 439**	**48 483**	**1 100**	**75 723**
Čistá výše aktiv/závazků (-)	**-6 134**	**264**	**6 569**	**-59**	**-640**	**0**
Kumulativní IR GAP	**-6 134**	**-5 870**	**699**	**640**	**0**	**0**

31. 12. 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	Celkem mil. Kč
Vybraná aktiva						
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	6	0	0	0	0	6
Investiční cenné papíry (v nominální hodnotě)	356	2 355	1 200	1 947	0	5 858
Úvěry a pohledávky za bankami	24	0	0	0	0	24
Úvěry a pohledávky za klienty včetně budoucích pohledávek z nedočerpaných úvěrů	979	1 429	10 103	38 362	385	51 258
Celkem	**1 365**	**3 784**	**11 303**	**40 309**	**385**	**57 146**
Vybrané závazky						
Závazky vůči bankám	389	1 400	0	200	0	1 989
Závazky vůči klientům	353	10	0	2	3	368
Závazky z dluhových cenných papírů (v nominální hodnotě)	0	2 000	5 015	34 060	225	41 300
Podřízený dluh (v nominální hodnotě)	0	0	0	200	0	200
Odhad čerpání schválených úvěrů	1 177	1 443	1 942	681	0	5 243
Simulované cash flow kapitálových fondů	48	97	436	2 324	2 905	5 810
Ostatní závazky	2 236	0	0	0	0	2 236
Celkem	**4 203**	**4 950**	**7 393**	**37 467**	**3 133**	**57 146**
Čistá výše aktiv/závazků (-)	**-2 838**	**-1 166**	**3 910**	**2 842**	**-2 748**	**0**
Kumulativní IR GAP	**-2 838**	**-4 404**	**-94**	**2 749**	**0**	**0**

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

	2006 %	2005 %
Aktiva		
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	1,91	1,79
Investiční cenné papíry	3,90	5,10
Úvěry a pohledávky za bankami	1,99	1,90
Úvěry a pohledávky za klienty	4,98	5,68
Závazky		
Závazky vůči bankám	2,61	2,79
Závazky vůči klientům	0,58	0,62
Podřízený dluh	9,06	9,07
Závazky z dluhových cenných papírů	3,18	3,71

(g) Riziko likvidity

Banka čelí každodennímu odlivu volných peněžních zdrojů zejména z titulu čerpání poskytnutých hypotečních úvěrů a splatných mezibankovních obchodů. Banka neudržuje trvale peněžní zdroje pro uspokojení všech těchto potřeb, neboť na základě jejích zkušeností s rozložením čerpání poskytnutých úvěrů a splátek mezibankovních obchodů lze stanovit bezpečnou úroveň refinancování splatných zdrojů. Měsíčně je sledován kumulativní likviditní GAP pro určené splatnosti a kontroluje se plnění schválených limitů. O těchto limitech rozhoduje představenstvo.

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

31. 12. 2006

	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	Nespecifikováno mil. Kč	Celkem mil. Kč
Aktiva							
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	10	0	0	0	0	0	10
Investiční cenné papíry	0	946	1 036	444	0	0	2 426
Úvěry a pohledávky za bankami	2	0	0	0	0	0	2
Úvěry a pohledávky za klienty	610	507	1 942	11 857	49 973	0	64 889
Jiná aktiva	0	0	6	0	0	225	231
Aktiva celkem	**622**	**1 453**	**2 984**	**12 301**	**49 973**	**225**	**67 558**
Závazky							
Závazky vůči bankám	299	0	103	301	0	0	703
Závazky vůči klientům	451	11	0	2	3	0	467
Závazky z dluhových cenných papírů	95	205	6 191	30 737	18 946	0	56 174
Podřízený dluh	19	0	0	200	0	0	219
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	0	0	0	55	55
Ostatní závazky	84	0	0	0	0	96	180
Závazky celkem	**948**	**216**	**6 294**	**31 240**	**18 949**	**151**	**57 798**
Čistá výše aktiv/závazků (-)	**-326**	**1 237**	**-3 310**	**-18 939**	**31 024**	**74**	**9 760**

31. 12. 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	Nespecifikováno mil. Kč	Celkem mil. Kč
Aktiva							
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	6	0	0	0	0	0	6
Investiční cenné papíry	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	34 631	0	46 209
Jiná aktiva	0	0	4	0	0	239	243
Aktiva celkem	**837**	**2 718**	**2 781**	**11 187**	**34 631**	**239**	**52 393**
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	25 112	17 266	0	43 058
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**	**25 514**	**17 269**	**218**	**45 938**
Čistá výše aktiv/závazků (-)	**-103**	**1 106**	**2 396**	**-14 327**	**17 362**	**21**	**6 455**

4 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ODHADY

(a) Znehodnocení úvěrů a pohledávek

Banka posuzuje své úvěrové portfolio na měsíční bázi. Pravidelně prověřuje, zda v rámci portfolia existují měřitelné výkyvy v předpokládaných budoucích peněžních tocích před tím, než může dojít ke snížení hodnoty individuálního úvěru, a tím ke změnám v kvalitě portfolia. Indikátory signalizujícími nepříznivou změnu v kvalitě portfolia, a to jak jeho celku nebo jeho části mohou být nejen změny v platební morálce klientů, ale rovněž i změny v celorepublikovém či regionálním ekonomicko-sociálním prostředí, ve kterém se klienti pohybují a které mohou korelovat s poklesem hodnoty skupiny aktiv. Při hodnocení poklesu kvality portfolia management Banky využívá hodnot založených na historických datech jeho ztrátovosti.

(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. 12. 2006 by představoval zvýšení vlastního kapitálu o 22 mil. Kč před zdaněním (33 mil. Kč k 31. 12. 2005).

(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

	2006	2005
	mil. Kč	mil. Kč
Úroky z úvěrů a pohledávek za klienty	2 743	2 233
Úroky z investičních cenných papírů	74	44
Úroky z vkladů centrálních bank a úvěrů a pohledávek za bankami	3	11
	2 820	**2 288**

Součástí úrokových výnosů byly i časově rozlišené úroky ke znehodnoceným finančním aktivům, které za rok končící 31. 12. 2006 dosahovaly výše 9 mil. Kč (za rok končící 31. 12. 2005: 4 mil. Kč).

V roce 2006 výnosy z úroků zahrnovaly 2 mil. Kč od ČSOB (v roce 2005: 8 mil. Kč).

NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

	2006	2005
	mil. Kč	mil. Kč
Úroky ze závazků z dluhových cenných papírů a z podřízeného dluhu	1 486	1 207
Úroky ze závazků vůči klientům	22	21
Úroky ze závazků vůči bankám	35	12
	1 543	**1 240**

Náklady na úroky v roce 2006 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. („ČSOB IS"), Auxilium, a.s., a Motokov, a.s., zahrnovaly 995 mil. Kč (v roce 2005: 682 mil Kč vůči ČSOB, ČMSS, ČSOB IBS, ČSOB IS a Auxilium, a.s.).

6 VÝNOSY A NÁKLADY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

	2006 mil. Kč	2005 mil. Kč
Poplatky z úvěrových produktů	214	166
Provize od Ministerstva pro místní rozvoj	15	19
Výnosy z poplatků a provizí celkem	**229**	**185**
Provize za zprostředkování a prodej produktů Banky a ostatní poplatky a provize	14	3
Náklady na poplatky a provize celkem	**14**	**3**

7 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

	2006 mil. Kč	2005 mil. Kč
Výnosy z pronájmu	10	11
Výnosy z prodeje realizovatelných cenných papírů	4	0
Výnosy z prodeje majetku	1	1
Ostatní výnosy	11	12
	26	**24**

8 SPRÁVNÍ NÁKLADY

	2006 mil. Kč	2005 mil. Kč
Náklady na zaměstnance (poznámka 9)	333	291
Marketing a public relations	81	79
Odpisy nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení (poznámka 16)	46	41
Náklady na nájemné	42	41
Ostatní náklady na budovy	10	8
Jiné správní náklady	59	59
	571	**519**

9 NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE

	2006 mil. Kč	2005 mil. Kč
Mzdy a platy	217	197
Mzdy a odměny členů představenstva	16	8
Mzdy a odměny členů dozorčí rady	2	2
Sociální a zdravotní pojištění	82	71
Ostatní náklady na zaměstnance	16	13
	333	**291**

Statistika zaměstnanců

	2006	2005
Průměrný počet zaměstnanců	385	362
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:

	31. 12. 2006	31. 12. 2005
Opravné položky	mil. Kč	mil. Kč
Opravná položka k úvěrům a pohledávkám za klienty (poznámka 15)	168	134
Opravná položka k ostatním aktivům (poznámka 17)	9	9
	177	**143**

Změnu stavu opravných položek lze analyzovat takto:

	Úvěry a pohledávky za klienty	Ostatní aktiva	Celkem
	mil. Kč	mil. Kč	mil. Kč
K 1. 1. 2005	**126**	**9**	**135**
Použití opravných položek	-58	0	-58
Tvorba opravných položek	66	0	66
K 31. 12. 2005	**134**	**9**	**143**
Použití opravných položek	-64	-2	-66
Tvorba opravných položek	98	2	100
K 31. 12. 2006	**168**	**9**	**177**

	2006	2005
	mil. Kč	mil. Kč
Čisté zvýšení opravných položek na snížení hodnoty finančních aktiv	-34	-8
Inkasa z dříve odepsaných pohledávek	4	8
Odpisy	-25	-56
Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv	**-55**	**-56**

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

	2006 mil. Kč	2005 mil. Kč
Zisk před zdaněním	889	677
Daň při uplatnění daňové sazby 24 % (2005: 26 %)	213	176
Výnosy nepodléhající zdanění – daňový efekt	-7	-15
Daňově neuznatelné náklady – daňový efekt	4	45
Splatná daň z příjmů ve výši 24 % (2005: 26 %)	**210**	**206**
Odložený daňový (výnos)/náklad	11	-18
Daň z příjmů	**221**	**188**
Efektivní úroková sazba	**24,86 %**	**27,77 %**

Čistá odložená daňová pohledávka/závazek zahrnuje následující položky:

Odložený daňový závazek		
Zrychlené daňové odpisy	7	8
	7	**8**
Odložená daňová pohledávka		
Aplikace efektivní úrokové míry na úvěrových pohledávkách	31	42
Přecenění realizovatelných finančních aktiv	0	1
	31	**43**
	24	**35**

Čistá odložená daňová pohledávka

	2006 mil. Kč	2005 mil. Kč
Počáteční stav	**35**	**16**
Změna v opravných položkách k úvěrovým pohledávkám	0	16
Změna ve zrychlených daňových oprávkách	2	-2
Změna v efektivní úrokové míře na úvěrových pohledávkách	-12	4
Realizovatelná finanční aktiva – přecenění na reálnou hodnotu	-1	1
Konečný stav	**24**	**35**

Daňová sazba pro rok 2006 byla 24 %, pro rok 2005 26 %.

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.

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

12 POKLADNÍ HOTOVOST A VKLADY U CENTRÁLNÍCH BANK

	31. 12. 2006	31. 12. 2005
	mil. Kč	mil. Kč
Povinné minimální rezervy	10	6
	10	**6**

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 2,5 % p.a. k 31. 12. 2006 (k 31. 12. 2005: 2,0 % p.a.).

13 INVESTIČNÍ CENNÉ PAPÍRY

	31. 12. 2006	31. 12. 2005
	mil. Kč	mil. Kč
Realizovatelné cenné papíry		
Státní dluhopisy zaknihované	391	1 594
Pokladniční poukázky	645	0
Realizovatelná finanční aktiva – akcie společnosti LEXXUS	9	0
Realizovatelné cenné papíry celkem	**1 045**	**1 594**
Cenné papíry držené do splatnosti		
Státní dluhopisy zaknihované	435	440
Pokladniční poukázky		
z toho: Pokladniční poukázky s původní dobou splatnosti do 3 měsíců (poznámka 25)	0	1 707
Pokladniční poukázky s původní dobou splatnosti delší než 3 měsíce	946	2 184
Pokladniční poukázky celkem	946	3 891
Cenné papíry držené do splatnosti celkem	**1 381**	**4 331**
Investiční cenné papíry celkem	**2 426**	**5 925**

V roce 2006 Banka nabyla akcie společnosti LEXXUS, a.s., ve výši 9 mil. Kč a klasifikovala je jako realizovatelná finanční aktiva. Jedná se o nekotovaný kapitálový nástroj a jeho reálnou hodnotu nelze spolehlivě určit z následujících důvodů:

– na burze není kotována společnost, jejíž obchodní charakteristiky jsou obdobné obchodním charakteristikám společnosti LEXXUS, a.s.,
– společnost LEXXUS, a.s., nevyplácí dividendy,
– pro modely určující reálnou hodnotu nástroje na základě diskontovaných budoucích cash flow nelze tato budoucí cash flow s potřebnou přesností odhadnout.

Z těchto důvodů Banka vykazuje účetní hodnotu investice rovnou její pořizovací hodnotě. Vedení Banky je přesvědčeno, že tato hodnota je blízká reálné hodnotě investice.

14 ÚVĚRY A POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

	31. 12. 2006	31. 12. 2005
	mil. Kč	mil. Kč
Běžné účty u bank (poznámka 25)	**2**	**10**

Veškeré běžné účty Banky jsou vedeny u ČSOB.

15 ÚVĚRY A POHLEDÁVKY ZA KLIENTY

	31. 12. 2006	Po úpravě 31. 12. 2005
	mil. Kč	mil. Kč
Hypoteční úvěry	64 992	46 331
Úvěry ostatní	65	12
Opravné položky k úvěrům a pohledávkám za klienty	-168	-134
Celkem	**64 889**	**46 209**

Banka měla v evidenci přijaté zástavy k poskytnutým hypotečním úvěrům ve výši 58 758 mil. Kč k 31. 12. 2006 a 43 520 mil. Kč k 31. 12. 2005. Tyto zástavy se sestávaly téměř výhradně z nemovitostí a úvěrové pohledávky byly jimi zajištěny.

Úvěry spřízněným stranám

Úvěry a pohledávky za klienty zahrnují tyto úvěry spřízněným stranám:

	31. 12. 2006	31. 12. 2005
Vedoucí zaměstnanci Banky	mil. Kč	mil. Kč
Členové představenstva	1	0
Členové dozorčí rady	5	7
Ostatní vedoucí zaměstnanci	12	12
Celkem	**18**	**19**

16 NEHMOTNÁ AKTIVA, POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Nehmotná aktiva

	Software	Ostatní	Celkem
	mil. Kč	mil. Kč	mil. Kč
K 1. 1. 2005			
Pořizovací cena	129	9	138
Oprávky	-106	-7	-113
Zůstatková hodnota	**23**	**2**	**25**
Rok končící 31. 12. 2005			
Počáteční zůstatková hodnota	23	2	25
Přírůstky	19	2	21
Odpisy	-14	-1	-15
Konečná zůstatková hodnota	**28**	**3**	**31**
K 31. 12. 2005			
Pořizovací cena	148	11	159
Oprávky	-120	-8	-128
Zůstatková hodnota	**28**	**3**	**31**
Rok končící 31. 12. 2006			
Počáteční zůstatková hodnota	28	3	31
Přírůstky	14	0	14
Odpisy	-20	-1	-21
Konečná zůstatková hodnota	**22**	**2**	**24**
K 31. 12. 2006			
Pořizovací cena	163	11	174
Oprávky	-141	-9	-150
Zůstatková hodnota	**22**	**2**	**24**

Pozemky, budovy a zařízení

	Budovy a pozemky	Zařízení	Ostatní	Celkem
	mil. Kč	mil. Kč	mil. Kč	mil. Kč
K 1. 1. 2005				
Pořizovací cena	171	145	53	369
Oprávky	-30	-112	-43	-185
Zůstatková hodnota	**141**	**33**	**10**	**184**
Rok končící 31. 12. 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. 12. 2005				
Pořizovací cena	166	140	52	358
Oprávky	-32	-113	-45	-190
Zůstatková hodnota	**134**	**27**	**7**	**168**
Rok končící 31. 12. 2006				
Počáteční zůstatková hodnota	134	27	7	168
Přírůstky	2	15	7	24
Vyřazení	-1	0	0	-1
Odpisy	-3	-15	-7	-25
Konečná zůstatková hodnota	**132**	**27**	**7**	**166**
K 31. 12. 2006				
Pořizovací cena	168	142	53	363
Oprávky	-36	-115	-46	-197
Zůstatková hodnota	**132**	**27**	**7**	**166**

Banka nemá hmotná aktiva získaná formou finančního leasingu a nemá žádná nehmotná aktiva ani pozemky, budovy či zařízení poskytnutá do zástavy.

17 OSTATNÍ AKTIVA

	31. 12. 2006	31. 12. 2005
	mil. Kč	mil. Kč
Poskytnuté provozní zálohy	9	5
Dohadné účty aktivní	2	2
Pohledávky z ostatních nevypořádaných finančních transakcí (platební styk)	3	0
Ostatní pohledávky	9	9
	23	**16**
Opravné položky k ostatním aktivům (poznámka 10)	-9	-9
	14	**7**

Ostatní aktiva k 31. 12. 2006 obsahují pohledávky za ČSOB ve výši 0,1 mil. Kč z titulu nájmů (k 31. 12. 2005: 0,1 mil. Kč).

18 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

	31. 12. 2006	31. 12. 2005
	mil. Kč	mil. Kč
Závazky vůči bankám	703	1 992

Veškeré závazky vůči bankám jsou závazky vůči ČSOB.

19 ZÁVAZKY VŮČI KLIENTŮM

	31. 12. 2006	31. 12. 2005
	mil. Kč	mil. Kč
Závazky splatné na požádání	451	353
Termínové účty se splatností	5	5
Termínové účty s výpovědní lhůtou	11	10
	467	**368**

20 ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

	Efektivní úroková sazba (%)		31. 12. 2006	31. 12. 2005
	2006	2005	mil. Kč	mil. Kč
Hypoteční zástavní listy				
- HZL2, CZ0002000029, 5 let (fix)	0	0	2	2
- HZL3, CZ0002000060, 5 let (fix)	0	0	0	0
- HZL4, CZ0002000094, 5 let (fix)	0	0	7	7
- HZL5, CZ0002000136, 5 let (fix)	0	0	3	3
- HZL6, CZ0002000144, 5 let (fix)	0	0	2	3
- HZL7, CZ0002000169, 5 let (fix)	0	0	1	1
- HZL8, CZ0002000193, 5 let (fix)	4,60	4,60	2 101	2 141
- HZL9, CZ0002000219, 5 let (float)	2,78	2,24	1 023	1 045
- HZL10, CZ0002000227, 5 let (fix)	3,09	3,09	1 536	1 535
- HZL11, CZ0002000243, 5 let (fix)	2,67	2,67	2 536	2 536
- HZL12, CZ0002000284, 5 let (fix)	3,31	3,31	1 520	1 523
- HZL13, CZ0002000300, 7 let (fix)	3,79	3,79	2 047	2 055
- HZL14, CZ0002000318, 5 let (fix)	3,56	3,56	2 630	2 645
- HZL15, CZ0002000334, 10 let (float)	2,01	1,77	2 031	2 027
- HZL16, CZ0002000367, 5 let (fix)	3,95	3,95	2 094	2 110
- HZL17, CZ0002000375, 5 let (float)	2,58	1,63	1 074	1 090
- HZL18, CZ0002000425, 3 roky (fix)	3,39	3,39	2 537	2 562
- HZL19, CZ0002000474, 5 let (fix)	3,35	3,35	2 124	2 138
- HZL20, CZ0002000490, 3 roky (fix)	2,73	2,73	1 553	1 563
- HZL21, CZ0002000532, 5 let (fix)	2,84	2,84	2 693	2 726
- HZL22, CZ0002000581, 30 let (float)	2,29	2,29	2 569	2 570
- HZL23, CZ0002000607, 30 let (float)	2,30	2,30	2 049	2 050
- HZL24, CZ0002000615, 15 let (fix)	3,14	3,14	306	323
- HZL25, CZ0002000656, 10 let (float)	3,15	2,28	3 243	3 263
- HZL26, CZ0002000714, 30 let (float)	3,06	3,06	1 020	1 020

	Efektivní úroková sazba (%)		31. 12. 2006	31. 12. 2005
	2006	2005	mil. Kč	mil. Kč
Hypoteční zástavní listy				
- HZL27, CZ0002000722, 30 let (float)	3,31	3,31	2 040	2 041
- HZL28, CZ0002000730, 30 let (float)	2,90	2,90	3 057	3 058
- HZL29, CZ0002000748, 30 let (float)	3,13	3,13	1 019	1 021
- HZL30, CZ0002000789, 3 roky (fix)	3,19	0	2 096	0
- HZL31, CZ0002000797, 5 let (fix)	3,55	0	2 673	0
- HZL32, CZ0002000821, 10 let (float)	2,85	0	1 760	0
- HZL33, CZ0002000839, 3 roky (fix)	3,55	0	1 038	0
- HZL34, CZ0002000862, 5 let (fix)	3,58	0	1 590	0
- HZL35, CZ0002000870, 5 let (fix)	3,75	0	2 104	0
- HZL36, CZ0002000938, 5 let (fix)	3,50	0	2 096	0
			56 174	**43 058**

Z celkového objemu hypotečních zástavních listů spřízněné strany ČSOB, ČMSS, ČSOB Investiční společnost, ČSOB Investment Banking Services, ČSOB Pojišťovna, Auxilium a Motokov vlastnily 39 442 mil. Kč k 31. 12. 2006 (v zůstatkové hodnotě) (31 721 mil. Kč k 31. 12. 2005).

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

21 PODŘÍZENÝ DLUH

Banka obdržela od ČSOB Pojišťovny, a.s., člena holdingu ČSOB, podřízený dluh ve výši 200 mil. Kč dne 1. 6. 2000, který je splatný dne 2. 6. 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. 12. 2006	31. 12. 2005
	mil. Kč	mil. Kč
Dohadné účty pasivní	46	48
Závazky z nevypořádaných transakcí s cennými papíry	1	10
Závazky z ostatních nevypořádaných finančních transakcí (platební styk, čerpání úvěru)	94	53
Ostatní závazky	39	35
	180	**146**

K 31. 12. 2006 a k 31. 12. 2005 neměla Banka ostatní závazky za spřízněnými stranami.

Banka neměla k 31. 12. 2006 a k 31. 12. 2005 po splatnosti žádné ostatní závazky.

23 VLASTNÍ KAPITÁL A ROZDĚLENÍ ZISKU

Základní kapitál

	31. 12. 2006	31. 12. 2005
	mil. Kč	mil. Kč
Upsaný a splacený	3 458	2 635

Emise akcií

	Datum zápisu do obchodního rejstříku	Nominální hodnota akcie	Počet akcií	Nominální hodnota
		Kč	ks	mil. Kč
Snížení nominální hodnoty akcií	17. 7. 2002	500	1 328 373	664
XI. emise	13. 8. 2003	500	1 310 060	655
XII. emise	1. 9. 2004	500	2 631 044	1 316
Celkem k 31. 12. 2005		**500**	**5 269 477**	**2 635**
XIII. emise	25. 1. 2007	500	1 646 737	823
Celkem k 31. 12. 2006		**500**	**6 916 214**	**3 458**

Všem emisím akcií byl přidělen stejný ISIN CZ0008030509.

V souladu s rozhodnutím valné hromady Banky dne 30. 10. 2006 bylo k 31. 12. 2006 upsáno celkem 1 646 737 kusů akcií a k 31. 12. 2006 v souladu s emisními podmínkami splacen základní kapitál v celkové nominální hodnotě 823 mil. Kč. Celková emisní hodnota upsaných a splacených akcií (včetně ažia) činila 2 635 mil. Kč. Toto navýšení bylo zapsáno v obchodním rejstříku dne 25. 1. 2007.

Akcionáři

Struktura akcionářů Banky byla k 31. 12. 2006 a 2005 následující (k 31. 12. 2006 – upsáno a splaceno, do obchodního rejstříku zapsáno dne 25. 1. 2007):

	31. 12. 2006	31. 12. 2005
Jméno	**%**	**%**
ČSOB	99,87	99,84
Ostatní akcionáři (vlastnící méně než 1 % základního kapitálu)	0,13	0,16
	100,00	**100,00**

ČSOB byla k 31. 12. 2006 přímo kontrolovaná KBC Bank NV – její podíl v ČSOB činil 97,44 % (89,97 % k 31. 12. 2005). KBC Bank NV byla ke stejnému datu kontrolována skupinou KBC Group NV. KBC Group NV tedy nepřímo uplatňuje konečnou kontrolu nad Bankou.

Valná hromada společnosti, řádně svolaná na žádost majoritního akcionáře dne 9. 9. 2005, rozhodla v souladu s ustanovením § 183i a násl. obchodního zákoníku o výkupu 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. 12. 2006 a 2005 nebyly žádné akcie Banky vlastněny členy představenstva, dozorčí rady a členy vedení Banky.

K 31. 12. 2006 a 2005 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 668 mil. Kč za rok 2006 je navržen k rozdělení takto:

	2006
	mil. Kč
Příděl do zákonného rezervního fondu	33
Převod do nerozděleného zisku	635
Čistý zisk/ztráta	**668**

Rozdělení zisku za rok 2005 a 2004 je uvedeno v přehledu o změnách vlastního kapitálu.

Základní a zředěný zisk na akcii

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

	2006	2005
Čistý zisk (mil. Kč)	668	489
Vážený průměr emitovaných kmenových akcií (mil. kusů)	5,314	5,269
Základní a zředěný zisk na akcii (v Kč na akcii)	125,71	92,80

Dividendy na akcii

V roce 2006 ani v roce 2005 Banka nevyplácela dividendy.

24 POTENCIÁLNÍ ZÁVAZKY A PŘÍSLIBY

Banka neměla k 31. 12. 2006 a k 31. 12. 2005 žádné potenciální závazky vůči třetím stranám.

Přísliby zahrnují následující zůstatky:

	31. 12. 2006	31. 12. 2005
	mil. Kč	mil. Kč
Přísliby a nečerpané úvěrové rámce klientům	8 143	5 410

25 PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

	31. 12. 2006	31. 12. 2005
	mil. Kč	mil. Kč
Státní bezkupónové dluhopisy splatné do 3 měsíců od pořízení (poznámka 13)	0	1 707
Úvěry a pohledávky za bankami (poznámka 14)	2	10
Závazky k bankám splatné na požádání	-69	-8
	-67	**1 709**

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. 12. 2006		31. 12. 2005	
	Zůstatková hodnota mil. Kč	Reálná hodnota mil. Kč	Zůstatková hodnota mil. Kč	Reálná hodnota mil. Kč
Finanční aktiva				
Cenné papíry držené do splatnosti	1 381	1 402	4 331	4 364
Úvěry a pohledávky za bankami	2	2	10	10
Úvěry a pohledávky za klienty	64 889	72 944	46 209	51 986
Finanční závazky				
Závazky vůči bankám	703	707	1 992	1 997
Závazky vůči klientům a podřízený dluh	686	711	587	621
Závazky z dluhových cenných papírů	56 174	58 410	43 058	43 834

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.

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.
- Právnická 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.

Vedení Banky používá následující členění:

31. 12. 2006

	Obce	Právnické osoby	Podnikatelé	Fyzické osoby	Treasury	Ostatní	Celkem
	mil. Kč	mil. Kč	mil. Kč	mil. Kč	mil. Kč	mil. Kč	mil. Kč
Aktiva							
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	0	0	0	0	10	0	10
Investiční cenné papíry	0	0	0	0	2 426	0	2 426
Úvěry a pohledávky za bankami	0	0	0	0	2	0	2
Úvěry a pohledávky za klienty	1 595	3 085	192	60 017	0	0	64 889
Jiná aktiva	0	0	0	0	0	231	231
Aktiva celkem	**1 595**	**3 085**	**192**	**60 017**	**2 438**	**231**	**67 558**
Závazky a vlastní kapitál							
Závazky vůči bankám	0	0	0	0	702	0	702
Závazky vůči klientům	74	50	10	333	0	0	467
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	0	56 174	0	56 174
Podřízený dluh	0	0	0	0	219	0	219
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	0	0	0	55	55
Ostatní závazky	0	0	0	0	0	181	181
Vlastní kapitál	0	0	0	0	0	9 760	9 760
Závazky a vlastní kapitál celkem	**74**	**50**	**10**	**333**	**57 095**	**9 996**	**67 558**

31. 12. 2005

	Obce mil. Kč	Právnické osoby mil. Kč	Podnika-telé 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
Investiční cenné papíry	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	41 124	0	0	46 209
Jiná aktiva	0	0	0	0	0	243	243
Aktiva celkem	**1 708**	**3 127**	**250**	**41 124**	**5 941**	**243**	**52 393**
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	43 058	0	43 058
Podřízený dluh	0	0	0	0	219	0	219
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	0	0	0	155	155
Ostatní závazky	0	0	0	0	0	146	146
Vlastní kapitál	0	0	0	0	0	6 455	6 455
Závazky a vlastní kapitál celkem	**0**	**85**	**4**	**279**	**45 269**	**6 756**	**52 393**

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.

Analýza finančních výsledků

Od účetního období roku 2005 přešla Hypoteční banka na Mezinárodní standardy finančního výkaznictví ve znění přijatém EU („EU IFRS") s časovým rozlišováním některých přijatých poplatků a placených provizí do úrokových výnosů banky (metoda efektivní úrokové míry).

Finanční situace

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 2006 dosáhl rekordně nízké hodnoty 38 %, která znamená zlepšení oproti roku 2005 (41 %). Hypoteční banka je i vzhledem k navýšení kapitálu v roce 2006 dostatečně kapitálově vybavena (kapitálová přiměřenost 15,39 %), aby byla schopna udržet i navýšit svůj podíl na výrazně rostoucím trhu hypotečních úvěrů, jehož další výrazný růst je očekáván i v roce 2007. K dalšímu posílení kapitálu dochází také každoročním převedením většiny hospodářského výsledku do nerozděleného zisku, které je navrhováno valné hromadě ke schválení i ve vztahu k zisku za rok 2006.

Jak je zřejmé z tabulky v kapitole Pozoruhodné výsledky, docházelo ve sledovaném období posledních tří let ke stálému meziročnímu růstu hospodářského výsledku, když za rok 2006 dosáhla Hypoteční banka 37% nárůst čistého zisku ve srovnání s 23% růstem v roce 2005. Důvodem je kontinuální růst poptávky po hypotečních úvěrech v tomto období, což se navzdory klesající úrokovou marži z jednoho obchodu pozitivně promítá do finančních výsledků banky, a udržení míry provozních nákladů banky pod mírou růstu provozních výnosů. Bližší komentář k jednotlivým složkám hospodářského výsledku je uveden dále v této části výroční zprávy.

Provozní výsledky

Klíčovým faktorem ovlivňujícím zisk Hypoteční banky je objem poskytnutých hypotečních úvěrů. Pohledávky z poskytnutých úvěrů k 31. prosinci 2006 činily 96 % celkových aktiv. Od jejich objemu se proto v zásadním rozsahu odvíjí čistý úrokový výnos a výnosy z poplatků, které tvoří podstatu provozních výnosů banky, a rovněž opravné položky k úvěrovým pohledávkám. Na objemu hypotečních úvěrů také významně závisí provozní náklady. Vývoj objemu nově poskytnutých úvěrů a objemu bilančních zůstatků úvěrů v jednotlivých letech je zřejmý z tabulky uvedené v kapitole Pozoruhodné výsledky, přičemž objem nově poskytnutých úvěrů v roce 2006 meziročně vzrostl o 43 % a objem pohledávek z úvěrů klientům v tomto roce rostl o 40 %.

Rozbor podstatných změn čistých výnosů

Jak je shora konstatováno, klíčovým faktorem ovlivňujícím výnosy Hypoteční banky je objem poskytnutých hypotečních úvěrů.

Z údajů uvedených v účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2006 a komentovaných níže v této části výroční zprávy je zřetelné, že rozhodující měrou se na hospodářském výsledku banky podílí rozdíl mezi úrokovými výnosy a úrokovými náklady (čisté úrokové výnosy) spolu se správními náklady. V roce 2006 došlo k 22% růstu čistých úrokových výnosů ve srovnání s 24% růstem v roce 2005. Nárůst v čistých úrokových výnosech byl způsoben vysokými meziročními přírůstky objemu pohledávek z poskytnutých úvěrů v roce 2005 (+36 %) a v roce 2006 (+40 %), který překonává negativní dopady z klesajících úrokových marží z jednoho obchodu.

Pozitivně se vyvíjel též čistý výnos z přijatých a placených poplatků a provizí, který v roce 2006 meziročně vzrostl o 18 % ve srovnání s 23 % v roce 2005. Pokles tempa růstu koresponduje s postupným mírným snižováním výše poplatků z úvěrů v souladu s vývojem konkurenčního prostředí.

Meziroční nárůst správních nákladů v roce 2006 činil jen 10 % a v porovnání s 24 % v roce 2005 došlo ke znatelnému poklesu míry jejich růstu. Skutečnost roku 2005 byla ovlivněna náklady souvisejícími se změnou loga a obchodní firmy banky.

Rozvaha

V roce 2006 vzrostla bilanční suma o 29 %. Objem úvěrových pohledávek za klienty se přitom zvýšil o 40 %, přičemž ke konci roku 99,9 % tvořily pohledávky z hypotečních úvěrů. Nárůst úvěrů byl financován zejména zdroji z emisí HZL, jejichž nominální objem meziročně narostl o 30 %.

Hlavními položkami aktiv Hypoteční banky k 31. prosinci 2006 byly:

Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané k refinancování
Na konci roku 2006 držela Hypoteční banka z důvodu zajištění likvidní rezervy a náhradního krytí HZL státní pokladniční poukázky a státní dluhopisy v celkové hodnotě 2417 mil. Kč. Oproti roku 2005 došlo k poklesu držených státních cenných papírů o 3508 mil. Kč v souvislosti s nárůstem objemu hypotečních úvěrů určených k řádnému krytí HZL, když podíl řádného krytí se meziročně zvýšil z 94 na 97 %.

Pohledávky za klienty
Za rok 2006 se objem úvěrů klientům zvýšil o 18 680 mil. Kč, což bylo o 53 % více než v roce 2005. To bylo důsledkem 43% nárůstu objemu nově poskytnutých úvěrů oproti roku 2005, když nově poskytnuté úvěry činily 26 778 mil. Kč. Celkový objem pohledávek za klienty snížený o opravné položky 64 889 mil. Kč k 31. prosinci 2006 představoval 96 % aktiv ve srovnání s 88 % v roce 2005. Nárůst objemu úvěrů představovaly zejména hypoteční úvěry, objem nehypotečních úvěrů meziročně vzrostl o 52 mil. Kč na 65 mil. Kč v souvislosti se zahájením poskytování předhypotečních úvěrů v závěru roku.

Nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení
K 31. prosinci 2006 dosahovala nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení Hypoteční banky v zůstatkové ceně 190 mil. Kč, což představuje pokles o 9 mil. Kč oproti konci předchozího roku, který byl stejný jako pokles v roce 2005.

Hlavní složky pasiv Hypoteční banky k 31. prosinci 2005 tvořily:

Závazky vůči bankám
Závazky k ostatním bankám během roku kolísají v závislosti na emisích nových HZL, když před vydáním nové emise Hypoteční banka financuje úvěry klientům z úvěrů přijatých od jiných bank a tyto pak splácí prostředky z emitovaných HZL. K 31. prosinci 2006 činily závazky vůči bankám 703 mil. Kč, to znamená pokles proti roku 2005 o 1289 mil. Kč.

Závazky vůči klientům
Závazky vůči klientům na konci roku 2006 byly 467 mil. Kč a z nich 451 mil. Kč představovaly netermínované vklady. Oproti roku 2005 vzrostly závazky ke klientům o 99 mil. Kč. Hypoteční banka s výjimkou vkladů na běžných účtech určených ke splácení úvěrů a termínovaných vkladů nad 3 mil. Kč primární vklady nepřijímá.

Podřízené závazky
K 31. prosinci 2006 figuruje v rozvaze Hypoteční banky podřízený vklad ČSOB Pojišťovny, a.s., v nominální hodnotě 200 mil. Kč, splatný v roce 2008.

Závazky z dluhových cenných papírů
V průběhu roku 2006 Hypoteční banka emitovala sedm nových emisí HZL o celkovém objemu 12 500 mil. Kč a splácela pouze část v objemu 15 mil. Kč z neveřejné 24. emise HZL ve výši 300 mil. Kč podle podmínek této emise. V rozvaze tak objem hypotečních zástavních listů v nominálních hodnotách vzrostl na 53 785 mil. Kč, včetně alikvotního úrokového výnosu to bylo 56 174 mil. Kč.

Základní kapitál, rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku, rezervy
V roce 2006 došlo k navýšení základního kapitálu Hypoteční banky o 823 mil. Kč na 3 458 mil. Kč a navýšení emisního ážia o 1812 mil. Kč na 3981 mil. Kč v souladu s rozhodnutím valné hromady akcionářů banky ze dne 30. října 2006. Navýšení základního kapitálu bylo zapsáno do obchodního rejstříku 25. ledna 2007. Celková výše vlastního kapitálu k 31. prosinci 2006 dosáhla 9760 mil. Kč, což znamená meziroční růst o 3305 mil. Kč ovlivněný kromě navýšení kapitálu také čistým ziskem za rok 2006 ve výši 668 mil. Kč.

Hospodářský výsledek
Nerozdělený hospodářský výsledek včetně zisku ve schvalovacím řízení činil k 31. prosinci 2006 2228 mil. Kč, z čehož hospodářský výsledek za účetní období roku 2006 tvořil 668 mil. Kč a je blíže komentován v následující části kapitoly.

Poměrové ukazatele k 31. prosinci 2006	
Rentabilita průměrných aktiv – ROAA (%)	1,15
Rentabilita průměrného vlastního kapitálu – ROAE (%)	10,72
Aktiva na 1 zaměstnance (mil. Kč)	168,9
Správní náklady na 1 zaměstnance (mil. Kč)	1,3
Čistý zisk na 1 zaměstnance (mil. Kč)	1,7

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

Kapitálová přiměřenost
V průběhu celého roku 2006 Hypoteční banka udržovala ukazatel kapitálové přiměřenosti nad minimální stanovenou hodnotou (8 %) s postupným poklesem během roku souvisejícím s růstem objemu poskytnutých úvěrů klientům. K 31. prosinci 2006 po navýšení kapitálu banky dosáhl poměr rizikově vážených aktiv ke kapitálu Hypoteční banky 15,39 %, což znamená mírný nárůst oproti konci roku 2005 (15,21 %).

Výkaz zisku a ztráty

Úrokové výnosy a náklady
Nejvýznamnější vliv na výsledek Hypoteční banky v roce 2006 měly úrokové výnosy a náklady. Úrokové výnosy ve výši 2 820 mil. Kč zaznamenaly meziroční nárůst o 532 mil. Kč a úrokové náklady ve výši 1543 mil. Kč byly meziročně o 303 mil. Kč vyšší. Čistý úrokový výnos tak převýšil skutečnost roku 2005 o 229 mil. Kč (+22 %), když dosáhl 1277 mil. Kč.

Pozitivní výsledek v čistém úrokovém výnosu byl ovlivněn meziročním růstem objemu pohledávek z úvěrů klientům o 53 %, který kompenzoval negativní dopad poklesu dosahované úrokové marže o 13 %.

Výnosy a náklady z poplatků a provizí
Výnosy z přijatých poplatků a provizí činily 229 mil. Kč, což znamená meziroční růst o 44 mil. Kč. Placené poplatky a provize dosáhly 14 mil. Kč a čistý výnos z poplatků a provizí tak činil 215 mil. Kč, což je o 33 mil. Kč (+18 %) více než v roce 2005.

Správní náklady
Správní náklady banky v roce 2006 dosáhly 571 mil. Kč, to znamená meziroční nárůst o 52 mil. Kč (+10 %). Míra nárůstu provozních nákladů je nižší než tempo růstu provozních výnosů banky, a to se promítá do poklesu poměru výnosů k nákladům (C/I) na 38 % oproti 41 % v roce 2005.

Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv
Dopad tvorby, rozpouštění a použití opravných položek k pohledávkám, výnosů z odepsaných pohledávek a odpisů pohledávek do hospodářského výsledku v roce 2006 činil -55 mil. Kč a je ve srovnání se skutečností roku 2005 (-56 mil. Kč) přes nárůst objemu pohledávek z úvěrů klientům téměř beze změny. To koresponduje s meziročním poklesem podílu klasifikovaných úvěrů v úvěrovém portfoliu na 2,81 % ze 3,57 %.

Hospodářský výsledek
Hypoteční banka za rok 2006 dosáhla hospodářského výsledku před zdaněním 889 mil. Kč a meziročně tak zlepšila svůj výsledek o 212 mil. Kč (+31 %). Zisk po zdanění činil 668 mil. Kč, což znamená nárůst proti předchozímu roku o 179 mil. Kč (+37 %). Za pozitivním vývojem zisku stojí růst produktivity, když nárůst správních nákladů banky o 10 % nepřesáhl polovinu míry růstu celkových provozních výnosů (+22 %).

Finanční tok

V účetní závěrce je uveden přehled o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2005 s komparativy za rok končící 31. prosince 2005. Nejvýznamnějšími peněžními toky Hypoteční banky jsou toky spojené s čerpáním a splácením úvěrů (toky z provozní činnosti) a toky spojené s financováním úvěrů, které Hypoteční banka zajišťuje primárně prostřednictvím emisí HZL (toky z finanční činnosti). V mezidobí mezi jednotlivými emisemi HZL banka ukládá přebytečnou likviditu na mezibankovním trhu, anebo si zde naopak půjčuje krátkodobé zdroje (toky z provozní činnosti). Rostoucí portfolio hypotečních úvěrů s sebou přináší stabilně rostoucí objem těchto toků. K zajištění ukazatelů likvidity a náhradního krytí HZL banka část prostředků investuje do likvidních aktiv v podobě státních dluhopisů a státních pokladničních poukázek (toky z investiční činnosti).

V roce 2006 činil podle EU IFRS objem čistého peněžního toku z provozní činnosti -19 358 mil. Kč, přičemž peněžní toky spojené s čerpáním/splácením úvěrů představovaly -18 743 mil. Kč. Převažovalo tedy, stejně jako v minulých letech, čerpání úvěrů. S financováním těchto úvěrů souvisí peněžní tok z finanční činnosti v objemu 15 751 mil. Kč tvořený rozdílem mezi hodnotou emitovaných a splacených HZL a kladným tokem ve výši 2635 mil. Kč spojeným s navýšením kapitálu (podrobněji o navýšení kapitálu viz výše v této kapitole). Peněžní tok z investiční činnosti v objemu 1831 mil. Kč je spjat s prodejem a inkasovanými příjmy ze státních dluhopisů a pokladničních poukázek, jejichž celkový objem meziročně klesl. Kromě uvedených faktorů se do peněžních toků banky v rámci toků z provozní činnosti významněji promítl i dosažený zisk před zdaněním ve výši 889 mil. Kč a rovněž tok z vkladů a půjček na mezibankovním trhu ve výši -1349 mil. Kč. Celkové snížení peněžních prostředků tak v roce 2006 dosáhlo -1776 mil. Kč a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období činily -67 mil. Kč.

Pro srovnání, v roce 2005 činil objem čistého peněžního toku z provozní činnosti -10 448 mil. Kč, přičemž peněžní toky spojené s čerpáním/splácením úvěrů představovaly -12 294 mil. Kč. Převažovalo rovněž čerpání úvěrů. S financováním těchto úvěrů souvisel peněžní tok z finanční činnosti v objemu 15 513 mil. Kč tvořený rozdílem mezi hodnotou emitovaných a splacených HZL. Peněžní tok z investiční činnosti v objemu -3361 mil. Kč byl spjat s nákupem a inkasovanými příjmy ze státních dluhopisů a pokladničních poukázek držených do splatnosti. Kromě uvedených faktorů se do peněžních toků v rámci toků z provozní činnosti významněji promítl i dosažený zisk před zdaněním ve výši 677 mil. Kč a rovněž tok z vkladů a půjček na mezibankovním trhu ve výši 1125 mil. Kč. Celkové zvýšení peněžních prostředků banky tak za rok 2005 dosáhlo 1704 mil. Kč a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období činily 1709 mil. Kč.

Platební schopnost Hypoteční banky
Hypoteční banka financuje svá aktiva převážně z hypotečních zástavních listů (83% podíl na pasivech k 31. prosinci 2006) a z vlastních zdrojů (14% podíl). Podíl primárních vkladů bez podřízeného vkladu je stabilně nižší než 1 %. Jednotlivé emise HZL jsou vždy parametrizovány s ohledem na časovou strukturu hypotečních úvěrů, které slouží k řádnému krytí těchto HZL, a při jejich splatnosti jsou zajištěny dostatečné prostředky k výplatě držitelům HZL. Přitom k 31. prosinci 2006 představoval objem všech úvěrových pohledávek za klienty 96 % všech aktiv banky. S ohledem na strukturu své bilance, kdy doba trvání a peněžní toky spojené s většinou aktiv a pasiv jsou smluvně sjednány a předem známy, je Hypoteční banka schopna zajistit svou platební schopnost a v každém okamžiku dostát svým splatným závazkům.

Očekávané výsledky hospodaření v roce 2007

V roce 2007 Hypoteční banka očekává pokračování celkového růstu hypotečního trhu a zachování nebo navýšení svého podílu na trhu, čímž plánovaný objem nových hypotečních úvěrů poskytnutých Hypoteční bankou opět meziročně vzroste. Dále Hypoteční banka očekává mírný růst tržních úrokových sazeb a pokračující velký konkurenční tlak, který jí znemožní na očekávané zvýšení tržních úrokových sazeb reagovat v plném rozsahu zvýšením úrokových sazeb z poskytovaných hypotečních úvěrů. Toto bude mít negativní vliv na vývoj objemu čistého úrokového výnosu, jehož meziroční růst nebude odpovídat růstu bilančního objemu hypotečních úvěrů. Vzhledem k různým obchodním akcím a slevám, kterými jednotlivé banky usilují o získání konkurenční výhody při boji o nové klienty, dojde i ke snížení celkového objemu vybraných poplatků i objemu poplatků připadajících na jeden hypoteční úvěr.

Při naplnění výše uvedených očekávání Hypoteční banky v oblasti růstu trhu*, stavu konkurenčního prostředí*, vývoje úrokových sazeb* a tržního podílu Hypoteční banky v roce 2007 předpokládá Hypoteční banka 15% nárůst čistého úrokového výnosu a 5% nárůst čistých výnosů z poplatků a provizí. Celkové provozní výnosy tak vzrostou o 13 %. Předpokládané správní náklady budou oproti předchozímu roku vyšší o 18 %, a to zejména v důsledku nárůstu objemu prodejů a počtu spravovaných hypotečních úvěrů a také v souvislosti s jednorázově vynaloženými náklady spojenými se stěhováním centrály Hypoteční banky a pobočky Praha do nových lokalit. Očekávaný hospodářský výsledek po zdanění by pak měl v roce 2007 mírně přesáhnout 700 mil. Kč.

Prognóza zisku byla řádně vypracována na uvedeném základě srovnatelném s historickými finančními údaji a použitý základ účetnictví je v souladu s účetními postupy Hypoteční banky.

* faktory, které jsou zcela mimo vliv členů správních, řídících a dozorčích orgánů Hypoteční banky (ostatní neoznačené faktory mohou do jisté míry členové správních, řídících nebo dozorčích orgánů ovlivnit)

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 jen 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 2006 do 31. prosince 2006.
(dále jen Rozhodné období)

3. Struktura skupiny

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

Ovládané osoby, se kterými má Hypoteční banka, a.s., smluvní vztahy:
Československá obchodní banka, a. s., IČ: 00001350
Českomoravská stavební spořitelna, a.s., IČ: 49241397
ČSOB Penzijní fond Stabilita, a. s., člen skupiny ČSOB, IČ: 61859265
ČSOB Penzijní fond Progres , a. s., člen skupiny ČSOB, IČ: 60917776
ČSOB Leasing pojišťovací makléř, s.r.o., IČ: 27151221
ČSOB Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB, IČ: 63999463
ČSOB Investment Banking Services, a.s., člen skupiny ČSOB, IČ: 27081907
ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB, IČ: 25677888
Bankovní informační technologie, s.r.o., IČ: 63987686
ČSOB Factoring, 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 bankovnictví

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

D. Úvěrové produkty

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

E. Investiční produkty

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

F. Hypoteční zástavní listy

Hypoteční banka uzavřela v 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 rozhodném období na základě smluv vzniklých i v minulých účetních obdobích. Ze strany propojených osob bylo provedeno vydání emisí, nákupy HZL a zajištění výplaty výnosů z HZL. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv Hypoteční bance nevznikla žádná újma.

4.2. Ostatní vztahy

A Smlouvy o nájmu a pronájmu

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

B. Pojistné smlouvy

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

C. Smlouvy o spolupráci – zaměstnanecké benefity

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

D. Ostatní smlouvy

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

Protiplnění na základě smluv uzavřených v Rozhodném období:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o spolupráci (smlouva o úschově listinných cenných papírů)	úschova	nevznikla
Smlouva o spolupráci v oblasti vnitřního auditu	audit	nevznikla

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodném obdobím:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o spolupráci v oblasti Compliance	spolupráce	nevznikla
Smlouva o spolupráci vč. dodatku (prodej produktů)	prodej produktů	nevznikla
Smlouva o spolupráci (poradenská činnost a vyhledávání příležitostí v oblasti HÚ)	spolupráce	nevznikla
Smlouva o spolupráci při poskytování informací o společnosti v Call Centru ČSOB vč. dodatků	poskytování informací o nabídce	nevznikla
Smlouva o zachování důvěrnosti informací	zachování mlčenlivosti	nevznikla
Smlouva o zachování důvěrnosti	zachování mlčenlivosti	nevznikla
Smlouva o spolupráci v oblasti auditu (interního)	audit	nevznikla
Smlouva o uložení věci vč. dodatku	uložení věci	nevznikla
Rámcová smlouva (o podmínkách poskytování pomoci při vymáhání problémových pohledávek)	spolupráce	nevznikla

Jiné právní úkony:

Název smlouvy	Újma
Navýšení základního kapitálu	nevznikla

II. Českomoravská stavební spořitelna, a.s., IČ: 49241397, Praha 10, Vinohradská 3218/169, PSČ 100 17

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodném obdobím:

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

III. 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
4 x Smlouva o zprostředkování (prodej vozidla)	prodej	nevznikla

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

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodném 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 hypotéční úvěry	nevznikla
Smlouva o podřízeném vkladu	poskytnutí depozita	nevznikla

5. Závěr

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

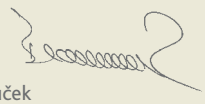
Představenstvo Společnosti prohlašuje, že peněžitá plnění, resp. protiplnění, která byla poskytnuta na základě výše popsaných vztahů mezi propojenými osobami, byla v obvyklé výši.

V Praze dne 15. 3. 2007

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

Doplňující informace podle legislativních požadavků

Kapitál a vydané cenné papíry

Zdroje kapitálu
Vlastní kapitál Hypoteční banky k 31. prosinci 2006 ve výši 9760 mil. Kč je tvořen základním kapitálem, emisním ážiem, nerozděleným ziskem, rezervními fondy a kumulovanou ztrátou nevykázanou ve výsledovce. Skladba vlastního kapitálu je uvedena ve výkazu Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2006.

Do vývoje vlastního kapitálu banky se ve sledovaném období promítlo navýšení základního kapitálu provedeného v prosinci 2006 (se zápisem do obchodního rejstříku k 25. lednu 2007) úpisem akcií ve jmenovité hodnotě 823 mil. Kč a s emisním ážiem 1812 mil. Kč. V předchozích letech rostla výše vlastního kapitálu s převodem hospodářského výsledku za účetní období (po snížení o příděly do rezervního a sociálního fondu) do nerozděleného zisku, neboť emitent ve sledovaném období nevyplácel žádné dividendy.

Údaje o požadavcích na výpůjčky a struktuře financování banky
Financování Hypoteční banky je mimo vlastní kapitál zajištěno zejména emisemi hypotečních zástavních listů, které se k 31. prosince 2006 podílely na cizích pasivech banky z 97 %. Kromě toho je k 31. prosinci 2006 malou měrou zajištěno cizí financování primárními vklady (0,8 %), podřízeným dluhem se splatností v roce 2008 (0,4 %) a úvěry přijatými od ostatních bank (1,1 %), které slouží k financování pouze krátkodobě na období mezi jednotlivými emisemi hypotečních zástavních listů.

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

Údaje o očekávaných zdrojích financování nutných ke splnění závazků k financování hlavních budoucích investic a plánovaných významných hmotných dlouhodobých aktiv
Plánované investice Hypoteční banky budou financovány z vlastního kapitálu banky. Vzhledem k charakteru činnosti banky a k poměru hodnoty hmotných aktiv (pozemky, budovy a zařízení) vůči vlastnímu kapitálu, který k 31. prosince 2006 dosahuje 1,9 %, lze považovat zdroje financování plánovaných investic do těchto aktiv resp. jejich obnovy za dostatečné.

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 obchodováni s nimi, vydala 1 128 373 akcií 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 o jmenovité hodnotě 1000 Kč 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 akcii 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 o jmenovité hodnotě 500 Kč. Celková nominální hodnota úpisu činila 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 o celkové nominální hodnotě 1 315 522 000 Kč (nominální hodnota jedné akcie byla 500 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.

V souladu s rozhodnutím valné hromady Banky dne 30. října 2006 bylo k 31. prosinci 2006 upsáno celkem 1 646 737 kusů akcií a k 31. prosinci 2006 v souladu s emisními podmínkami splacen základní kapitál v celkové nominální hodnotě 823 mil. Kč (nominální hodnota jedné akcie byla 500 Kč). Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 25. ledna 2007. Rozhodnutím Komise pro cenné papíry ze dne 16. února 2007 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509. Nově vydané akcie nebyly ke dni zpracování výroční zprávy zaregistrovány ve Středisku cenných papírů.

Všechny akcie vydané Hypoteční bankou jsou zaknihované, kótované cenné papíry a znějí na majitele.

Nebyly vydány žádné akcie, které by nepředstavovaly kapitál.

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

Žádné akcie Hypoteční banky nejsou v držení Hypoteční banky nebo v držení jejím jménem či v držení jejích dceřiných společností.

Hypoteční banka nevydala převoditelné cenné papíry, vyměnitelné cenné papíry nebo cenné papíry s opčními listy.

Hypoteční banka nevydala, nenabyla a nevlastní žádné zatímní listy.

Na akcie Hypoteční banky nebyla vydána žádná opce nebo uzavřena dohoda o opci.

Emise hypotečních zástavních listů

Informace o emisích Hypotečních zástavních listů jsou uvedeny v kapitole Hypoteční zástavní listy – skvělá investice.

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 certifikáty splatné. Vzhledem k tomu, že někteří majitelé tyto certifikáty dosud nepředložili k proplacení, evidovala Hypoteční banka k 31. prosinci 2006 jako ostatní závazky ke klientům částku 87 tis. Kč.

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

Akcie Hypoteční banky jsou přijaty k obchodování v RM-Systému od 19. března 1997.

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 vždy k datu příslušné emise a v RM-Systému (data přijetí jednotlivých emisí HZL k obchodování v RM-Systému jsou uvedeny v tabulce na následující straně).

Emise	ISIN	Datum přijetí emise k obchodování v RM-Systému
HZL 8	CZ0002000193	12. 6. 2002
HZL 9	CZ0002000219	20. 12. 2002
HZL 10	CZ0002000227	17. 3. 2003
HZL 12	CZ0002000284	13. 10. 2003
HZL 13	CZ0002000300	17. 12. 2003
HZL 14	CZ0002000318	17. 2. 2004
HZL 16	CZ0002000367	16. 9. 2004
HZL 17	CZ0002000375	16. 9. 2004
HZL 18	CZ0002000425	25. 11. 2004
HZL 19	CZ0002000474	25. 3. 2005
HZL 20	CZ0002000490	11. 5. 2005
HZL 21	CZ0002000532	30. 5. 2005
HZL 25	CZ0002000656	18. 11. 2005
HZL 30	CZ0002000789	20. 7. 2006
HZL 31	CZ0002000797	20. 7. 2006
HZL 32	CZ0002000821	15. 8. 2006
HZL 33	CZ0002000839	15. 8. 2006
HZL 34	CZ0002000862	17. 10. 2006
HZL 35	CZ0002000870	17. 10. 2006

Správní, řídící a dozorčí orgány a vrcholové vedení

Představenstvo

Ing. Jan SADIL, předseda představenstva a generální ředitel
Pracovní adresa: Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4
Podrobný životopis Jana Sadila je uveden v kapitole Pod silným vedením.
Členství v orgánech jiných společností: člen dozorčího výboru České bankovní asociace a viceprezident správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

Ing. Petr HLAVÁČ, místopředseda představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci úvěrové
Pracovní adresa: Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4
Podrobný životopis Petra Hlaváče je uveden v kapitole Pod silným vedením.
Členství v orgánech jiných společností: žádná

Mgr. Tomáš BROUČEK, člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci finanční
Pracovní adresa: Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4
Podrobný životopis Tomáše Broučka je uveden v kapitole Pod silným vedením.
Členství v orgánech jiných společností: žádná

Dozorčí rada

Philippe MOREELS, předseda dozorčí rady
Pracovní adresa: Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4
Absolvent Solvey Business School na Svobodné univerzitě v Bruselu. Začal pracovat jako analytik a později jako vnitřní auditor v Unilever Group. Poté pracoval v různých řídích funkcích ve Standard Chartered Bank a Westdeutsche Landesbank. Od roku 1993 do příchodu do ČSOB v Tatrabance na Slovensku nejprve jako operační ředitel. Od roku 1998 byl členem představenstva. Od března 2002 je členem představenstva a vrchním ředitelem ČSOB.
Členství v orgánech jiných společností:
- předseda dozorčí rady: ČSOB stavebná sporiteľňa, a.s., ČSOB distribution, a.s.; ČSOB Leasing, a.s., ČSOB d.s.s., a.s. (29. září 2006 podané odstoupení – ještě není v platnosti); ČSOB Asset Management, správ. spol., a.s. (12. října 2006 podané odstoupení – ještě není v platnosti)
- člen dozorčí rady: ČSOB Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB; ČSOB Poisťovňa, a.s., ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB
- člen představenstva: Československá obchodní banka, a. s.

Mgr. Petr JAROŠ, Dr., MBA, člen dozorčí rady
Pracovní adresa: Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4
Absolvoval MFF UK. V letech 1991 až 1994 v AV ČR jako vědecký odborný pracovník a od roku 1994 v ČSOB jako komerční pracovník, hlavní metodik, mentor – člen týmu pro pod. programu Change Management (ZIP). Je výkonným ředitelem Řízení aktiv a pasiv v ČSOB.
Členství v orgánech jiných společností: AXILIUM – člen představenstva

Ladislav MACH, člen dozorčí rady
Pracovní adresa: Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4
Absolvent řady odborných tuzemských a zahraničních kurzů. V současné době studuje na Bankovním institutu. V bankovnictví pracuje od roku 1991 a od ledna 2000 působí v ČSOB na různých řídících pozicích. V současnosti je výkonným ředitelem útvaru Úvěry pro Detail/SME.
Členství v orgánech jiných společností: člen dozorčí rady Czech Banking Credit Bureau, a.s.

Mgr. Andrea AMBRŮZOVÁ, členka dozorčí rady
Pracovní adresa: Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4
Filozofická fakulta Masarykovy univerzity v Brně, obor filozofie – ekonomie absolvovala v roce 1995. Do Hypoteční banky nastoupila ihned po ukončení svého studia, a to v lednu 1996. Čtyři roky pracovala jako úvěrový analytik a od února 2000 působí ve funkci vedoucí oddělení úvěrových analýz pobočky Zlín.
Členství v orgánech jiných společností: žádné

Jiří VILÍM, člen dozorčí rady
Pracovní adresa: Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4
V roce 1992 absolvoval SPŠ strojní. V roce 1999 ukončil studium bankovního managementu v Brně. Od roku 1994 do roku 1999 pracoval v České spořitelně nejprve v oddělení kapitálových trhů a cenných papírů a své působení zde ukončil ve funkci managera úseku komerčního a investičního bankovnictví. Od roku 2000 pracuje v Hypoteční bance ve funkci hlavního úvěrového analytika a od roku 2002 i jako zástupce ředitele odboru.
Členství v orgánech jiných společností: žádné

Mgr. Martin JAROLÍM, Ph.D. člen dozorčí rady (od 22. září 2005)
Pracovní adresa: Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4
V letech 1990 až 1995 absolvoval MFF UK Praha se specializací Optimalizace a matematická ekonomie a následně v letech 1995 až 2000 vystudoval UK Praha, Center for Economic Research and Graduate Education (CERGE), – Ph.D. Disertační práce na téma Přímé zahraniční investice a zahraniční obchod. Kromě toho absolvoval četné odborné a manažerské kurzy. V roce 2000 nastoupil do ČSOB kde pracoval v různých odborných a řídících funkcích. Od roku 2006 je výkonným ředitelem retailový marketing a segmenty.
Členství v orgánech jiných společností: CERGE- EL – člen dozorčí rady.

Ing. Jaromír SLADKOVSKÝ, MBA, člen dozorčí rady do 21. 9. 2006
Pracovní adresa: Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4
Absolvoval ČVUT. V letech 1994 až 2000 v Arthur Andersen. V roce 1995 úspěšně složil zkoušky daňového poradce a stal se členem Komory daňových poradců ČR. V letech 2000 až 2001 studium na INSEAD ve Francii, kde získal titul MBA. Od roku 2001 v ČSOB, od roku 2003 ředitel Strategie a organizace a od roku 2004 ředitel Skupinového marketingu Retail/SME.
Členství v orgánech jiných společností: žádné

Žádný člen představenstva a dozorčí rady nebyl odsouzen za podvodné či jiné trestné činy v uplynulých pěti letech.
Žádný člen představenstva a dozorčí rady nebyl v posledních pěti letech účasten konkursních řízení, správ nebo likvidací z titulu funkcí.
Žádný člen představenstva a dozorčí rady nebyl v posledních pěti letech veřejně obviněn, vystaven sankcím ani soudně zbaven způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídících nebo dozorčích orgánů kterékoli firmy nebo funkce ve vedení nebo provádění činnosti kterékoli firmy.

Postupy správních, řídících a dozorčích orgánů

Funkční období	od	do
Představenstvo		
Jan Sadil	1. 9. 2001	1. 9. 2011
Petr Hlaváč	17. 1. 2005	16. 1. 2010
Tomáš Brouček	1. 1. 2005	31. 12. 2009
Dozorčí rada		
Petr Jaroš	25. 8. 2005	25. 8. 2010
Andrea Ambrůzová	2. 1. 2002	2. 1. 2007
Jiří Vilím	14. 1. 2002	14. 1. 2007
Philippe Moreels	13. 8. 2003	13. 8. 2008
Ladislav Mach	16. 11. 2005	16. 11. 2010
Martin Jarolím	2. 9. 2006	22. 11. 2011

Představenstvo pracovalo po celý rok 2006 v nezměněném složení.

Banka má s vrcholovým vedením banky, tj. zároveň se členy představenstva, uzavřeny pracovní smlouvy. Tyto smlouvy neobsahují jiné než zákonné nároky při ukončení zaměstnání. Dle uzavřených smluv na výkon funkce člena dozorčí rady neposkytuje banka žádné výhody po ukončení výkonu funkce člena dozorčí rady.

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

Principy 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 pevné měsíční odměny za jejich řídící činnost, účast na zasedáních orgánu, řádnou přípravu na tato zasedání a za další činnosti spojené s výkonem funkce člena představenstva. Zásady odměňování byly schváleny valnou hromadou akcionářů konanou dne 30. listopadu 2001.

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 tak, že vyhodnocuje uložené konkrétní úkoly jednotlivých členům představenstva za hodnocené období. Pohyblivá složka odměny dosahuje až 60 % pevné složky.

Střet zájmů na úrovni správních, řídících a dozorčích orgánů
Bance nejsou známy možné střety zájmů mezi povinnostmi výše uvedených osob k bance a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi. Hypoteční banka má zpracován Etický kodex, který stanoví, jak při případném střetu zájmů postupovat.

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

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

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

Akcie a akciové opce ve vlastnictví členů správních, řídících a dozorčích orgánů
Nikdo z členů představenstva ani členů dozorčí rady nevlastní 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.

Ujednání o účasti zaměstnanců na 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-Systému.

Další údaje o bance a její činnosti

Hlavní trhy
Hypoteční banka jako specialista na hypoteční financování pokračovala i v roce 2006 v rozvoji svých aktivit na trhu hypotečních úvěrů s důrazem na hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Od 1. ledna 2007 banka přestala nabízet produkty pro ostatní segmenty. Tak jako v minulých letech Hypoteční banka poskytovala hypoteční úvěry pouze v českých korunách a pouze na trhu v České republice. Bližší informace jsou uvedeny v kapitolách Hypoteční trh v ČR a Hypoteční speciality.

Podíl pohledávek z poskytnutých hypotečních úvěrů dosáhl na konci roku 2006 výše 96,2 % z celkové bilanci banky, přičemž podíl pohledávek z poskytnutých hypotečních úvěrů pro fyzické osoby se v průběhu roku postupně zvyšoval a na konci roku 2006 dosáhl 92,3 % z celkového portfolia banky oproti 88,8 % na konci roku 2005. Podíl příjmů z poskytnutých hypotečních úvěrů dosáhl 97,5 % z celkových provozních příjmů banky.

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

	2006	2005
	tis. Kč	tis. Kč
Služby auditora – audit	1 445	1 846
Služby auditora – daňová poradenství	177	196
Jiné auditorské služby	0	250
Právní a notářské služby	2 477	3 310
Celkem	**4 099**	**5 602**

Nemovitosti, stroje a zařízení

Přehled nemovitostí, které Hypoteční banka vlastnila k 31. prosinci 2006 je uveden v následující tabulce:

	Stavby	Stavby	Pozemky	
	pořizovací cena	zůstatková cena	výměra	Pozemky
Oblast	**tis. Kč**	**tis. Kč**	**m²**	**tis. Kč**
Hradec Králové	60 476	46 415	707	5 797
Rychnov nad Kněžnou	20 133	15 046	769	135
Kolín	22 067	17 274	1 481	522
Jihlava	15 842	11 995	580	305
Celkem	**118 518**	**90 730**	**3 537**	**6 759**

Nemovitosti nejsou zatíženy zástavním právem.

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

Nemovitosti v majetku

	Pronájem	Vlastní užití
Hradec Králové: Urlichovo nám. 735	1 573,64 m²	820 m²
Rychnov nad Kněžnou: Sokolovská 1494	687,43 m²	337,17 m²
Kolín: Legerova 148	356,20 m²	170 m²
Jihlava: Masarykovo nám. 13	410,80 m²	476,76 m²

K 31. prosinci 2006 a v letech 2003, 2004 a 2005 měla Hypoteční banka pronajaty nemovitosti, v nichž sídlí pobočky banky a hypoteční kanceláře, a to v následujících městech: Brno, České Budějovice, Karlovy Vary, Liberec, Olomouc, Ostrava, Pardubice, Plzeň, Praha, Teplice, Zlín, Jihlava, Chrudim a Hradec Králové. Přehled prostředků vynaložených na pronájem uvedených nemovitostí je uveden v následující tabulce:

Informace o místech, kde Hypoteční banka provozuje své činnosti, je doplněna o přehled nájemních míst s uvedením výměru, časového určení uzavřených smluv a stanovených výpovědních lhůt k 30. prosinci 2006.

Nájemní místo	Výměra m²	Platnost smlouvy	Výpověďní lhůta
Uherské Hradiště	34	neurčito	3 měsíce
Trutnov	165	31. 12. 2008	–
Teplice	220	31. 10. 2010	–
Tábor	22	neurčito	3 měsíce
Šumperk	40	neurčito	6 měsíců
Svitavy	7	neurčito	3 měsíce
Opava	42	neurčito	3 měsíce
Mladá Boleslav	51	neurčito	4 měsíce
Liberec	172	30. 6. 2012	–
Kroměříž	36	neurčito	3 měsíce
Jičín	75	30. 6. 2008	6 měsíců předem oznámení
Chrudim	12	neurčito	1 měsíc
Brno	514	neurčito	6 měsíců
Hodonín	27	neurčito	3 měsíce
České Budějovice	215	neurčito	3 měsíce
Karlovy Vary	188	neurčito	12 měsíců
Olomouc	181	31. 12. 2009	Od 1. ledna 2010 platí 6 měsíců
Pardubice	189	neurčito	3 měsíce

Nájemní místo	Výměra m²	Platnost smlouvy	Výpověďní lhůta
Plzeň	282	neurčito	6 měsíců
Zlín	461	neurčito	6 měsíců
Chomutov	70	neurčito	3 měsíce
Praha, ul. Vodičkova	34	30. 6. 2011	–
Ostrava	552	neurčito	6 měsíců
Praha, ul. Budějovická (ústředí)	4 923	31. 5. 2007	–

Na stávajících nebo plánovaných významných hmotných dlouhodobých aktivech včetně pronajatých nemovitostí nevázla ani neváznou žádná věcná břemena.

Vzhledem k povaze činnosti Hypoteční banky, nevlastní Banka žádné stroje ani zařízení.

S ohledem na činnost Hypoteční banky nelze očekávat problémy v oblasti životního prostředí, které mohou ovlivnit využití jejích dlouhodobých hmotných aktiv.

Investice

Hlavní nefinanční investice
V roce 2006 investovala Hypoteční banka do hmotného a nehmotného majetku celkem 36 mil. Kč. Největší položkou byly investice do informačních technologií ve výši 28 mil. Kč, ostatní investice činily 8 mil Kč.

Během roku 2005 investovala Hypoteční banka do hmotného a nehmotného majetku celkem 30 mil. Kč. Největší položkou byly investice do informačních technologií 25 mil. Kč, ostatní investice tvořily 5 mil. Kč.

Investice do majetku banky v roce 2004 činily 29 mil. Kč. Do informačních technologií bylo investováno 23 mil. Kč, ostatní investice dosáhly 6 mil. Kč.

Nejvýznamnější investice banky v letech 2004–2006 shrnuje následující tabulka:

Rok	Název investice	Pořizovací cena mil. Kč	Umístění investice	Způsob financování
2006	PC, tiskárny a kopírky	10	tuzemsko	vlastní zdroje
	Informační systémy banky	7	tuzemsko	vlastní zdroje
	Elektronický oběh a správa dokumentů	6	tuzemsko	vlastní zdroje
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

Hlavní finanční investice
Finanční investice Hypoteční banky představovaly zejména státní pokladniční poukázky a státní dluhopisy. V roce 2006 banka nabyla minoritní 9% majetkový podíl v realitní společnosti LEXXUS, a.s., s cílem rozšíření spektra svých služeb klientům o nabídku nemovitostí. Objemy finančních investic v jednotlivých letech ukazuje tabulka:

Cenné papíry	31. prosince 2006 mil. Kč	31. prosince 2005 mil. Kč	31. prosince 2004 mil. Kč
Majetková účast v LEXXUS, a.s.	9	0	0
Státní pokladniční poukázky	1 591	3 891	195
Státní dluhopisy	825	2 034	656
	2 426	**5 925**	**851**

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

Pro naplnění limitů likvidity bude Banka v budoucnu dále nakupovat státní dluhopisy a státní pokladniční poukázky. Banka plánuje dále držet minoritní majetkový podíl v realitní společnosti LEXXUS, a.s. Mimo uvedeného Banka neplánuje držet jiné cenné papíry a finanční investice.

Transakce se spřízněnými stranami
Údaje o transakcích se spřízněnými stranami jsou uvedeny v Příloze účetní závěry za rok končící 31. prosince 2006 a Zprávě o vztazích mezi propojenými osobami.

Povinné minimální rezervy
Hypoteční banka s výjimkou vkladů na běžných účtech určených ke splácení úvěrů a termínovaných vkladů nad 3 mil. Kč primární vklady nepřijímá. V průběhu roku 2006 tak primární vklady nepřekročily 1% podíl na bilanční sumě Hypoteční banky. Během tohoto období Hypoteční banka požadovanou výši povinných minimálních rezerv (nyní 2 %) vždy plnila.

Údaje o majetkových účastech
Hypoteční banka k 31. prosinci 2006 nedržela žádný jiný majetkový podíl než v LEXXUS, a.s. Banka nemá přímou nebo nepřímou účast na osobě, jež činí nejméně 10 % jejího vlastního kapitálu nebo 10 % čistého ročního zisku nebo ztráty banky. Mimo uvedeného banka neplánuje držet jiné majetkové účasti.

Informace o trendech
Od konce posledního finančního roku nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Hypoteční banky. Informace o trendech jsou uvedeny zejména v kapitolách Hypoteční trh láme rekordy, Představenstvo informuje, Analýza finančních výsledků a Doplňující informace podle legislativních požadavků.

Faktory ovlivňující provoz banky
Informace o vládní, hospodářské, rozpočtové, měnové či obecné politice nebo faktorech, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit, přímo či nepřímo, provoz banky jsou uvedeny zejména v kapitolách Hypoteční trh láme rekordy a Představenstvo informuje.

Významné smlouvy
Banka nemá uzavřeny takové smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku kteréhokoli člena skupiny, který by byl podstatný pro schopnost banky plnit své závazky.

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

Realizace nabídek převzetí
Nabídky k převzetí nejsou Bance známy.

Organizační složky v zahraničí
Banka nemá organizační složky v zahraničí.

Patenty a licence
Hypoteční banka je majitelem několika ochranných známek zapsaných u Úřadu průmyslového vlastnictví ve vztahu především k označení společnosti a jejím produktům, další jsou přihlášeny k zápisu do rejstříku. Hypoteční banka není vlastníkem žádných patentů a licencí.

Údaje o státních, soudních nebo rozhodčích řízeních
Banka není k datu vyhotovení výroční zprávy účastníkem žádných soudních, správních ani rozhodčích řízení na ni a mimo území České republiky, které by mohly zásadně negativně ovlivnit jeho finanční situaci a které by zároveň byly významné v souvislosti s vydáním výroční zprávy.

Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu

Do výroční zprávy není zařazeno kromě zpráv auditorů žádné prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec.

Informace pocházející od třetích stran jsou ve výroční zprávě označeny jejich zdrojem. Informace poskytnuté od třetích stran byly přesně reprodukovány a podle vědomosti Hypoteční banky a v míře, ve které je schopna to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Významná změna finanční nebo obchodní situace

V období od konce posledního finančního období do termínu zpracování této výroční zprávy došlo k zápisu zvýšeného základního kapitálu do obchodního rejstříku (více v Příloze účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2006) a k orientaci banky výhradně na segment občanů (více v kapitolách Představenstvo informuje a Hypoteční speciality). Kromě těchto skutečností nedošlo ve zmíněném období k žádné jiné významné změně finanční nebo obchodní situace Hypoteční banky ani skupiny.

Historické finanční údaje

Finanční údaje včetně zpráv auditorů za poslední tři finanční roky, tj. za roky 2004, 2005 a 2006, jsou ve formě účetních závěrek ověřených auditorem uvedeny mj. ve výročních zprávách Hypoteční banky.

Pro forma finanční údaje

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

Účetní závěrka

Hypoteční banka nevypracovává konsolidované účetní závěrky.

Ověření historických ročních finančních údajů

Zpráva o vztazích, finanční údaje včetně historických finančních údajů a soulad finančních informací ve výroční zprávě s účetní závěrkou byly ověřeny auditory.

Oprávnění auditoři

Účetní závěrka Hypoteční banky za rok 2006 byla auditována:
obchodní firma: Ernst & Young Audit & Advisory, s.r.o., člen koncernu
číslo osvědčení: KA ČR 401
sídlo auditora: Karlovo nám. 10, 120 00 Praha 2
IČ: 26704153
auditor: Ing. Michaela Kubýová, č. osvědčení 1810, bytem Římská 29, 120 00 Praha 2, (členství v profesních organizacích: Komora auditorů České republiky a ACCA)

Účetní závěrky Hypoteční banky za roky 2004 a 2005 byly auditovány:
obchodní firma: PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
číslo osvědčení: KA ČR 021
sídlo auditora: Kateřinská 40/466, 120 00 Praha 2
IČ: 40765521
auditor: Ing. Eva Loulová, č. osvědčení 1981, bytem Jiráskova 755, 664 01 Bílovice nad Svitavou (členství v profesních organizacích: Komora auditorů České republiky a ACCA)

Zveřejněné dokumenty

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

Odpovědné osoby za výroční zprávu

Za údaje ve výroční zprávě Hypoteční banky, a.s., za rok 2006 je odpovědná Hypoteční banka, a.s., Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ 140 00. Hypoteční banka, a.s., prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jejího nejlepšího vědomí údaje obsažené ve výroční zprávě Hypoteční banky, a.s., za rok 2006 správné, a že v ní nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této výroční zprávy.

Hypoteční banka, a.s.

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.

Zakladatelská smlouva a stanovy společnosti

Společnost byla jednorázově založena zakladatelskou smlouvou ze dne 28. září 1990 na základě § 25 zákona č. 104/1990 Sb., o akciových společnostech a zákona č. 158/1989 Sb., o bankách a spořitelnách. Zakladatelská smlouva obsahuje základní údaje týkající se sídla, předmětu podnikání a základního kapitálu společnosti. Dále náležitosti týkající se úpisu akcií, jejich podoby, počtu, emisního kurzu a návrh stanov. Stanovy kromě těchto základních údajů, které dále rozvádějí, obsahují další náležitosti upravující fungování společnosti a jejích orgánů. Pravidla postupu zvyšování či snižování základního kapitálu, vydání dluhopisů, pravidla jednání jménem společnosti a podepisování za společnost. Dále fungování účetního období a účetní závěrky, způsoby zrušení, likvidace či zániku společnosti a další údaje, vše v souladu s ustanoveními zákona. Souhlas se zněním stanov společnosti byl udělen také Českou národní bankou.

Následně uváděné informace jsou uvedeny ve stanovách společnosti, které jsou k dispozici v sídle společnosti

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

Souhrn všech ustanovení společenské smlouvy a stanov banky ohledně členů správních, řídících a dozorčích orgánů:
Vymezení představenstva, jeho působnosti, jednání a rozhodování včetně řízení společnosti je obsaženo v článcích 18-22 stanov. Článek 18 stanov upravuje volbu představenstva dozorčí radou, počet členů představenstva (3), funkční období (5 let) a odvolání/odstoupení člena představenstva. Článek 19 stanov upravuje zákaz konkurence a odkazuje na obecně závazné právní předpisy. Působnost představenstva je upravena v článku 20 – do působnosti představenstva patří v zásadě veškeré záležitosti, které nejsou zákonem nebo stanovami svěřeny do působnosti valné hromady či dozorčí rady. Představenstvo zabezpečuje obchodní vedení společnosti a rozhoduje mimo jiné o vydání hypotečních zástavních listů. Článek 21 stanov popisuje jednání a rozhodování představenstva, které se schází nejméně jedenkrát za měsíc. Dle článku 22 stanov se zřizuje funkce generálního ředitele a náměstků generálního ředitele, kteří vykonávají rozhodnutí představenstva a na základě pověření představenstva zajišťují vybrané činnosti společnosti – tyto osoby tvoří vrcholový management banky. Zvoleného předsedu představenstva jmenuje představenstvo do funkce generálního ředitele. Zvoleného místopředsedu nebo člena představenstva jmenuje představenstvo do funkce náměstka generálního ředitele společnosti.

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

Popis práv, výhod a omezení platných pro každý druh stávajících akcií:
Společnost vydala pouze jednu formu akcií, a to na majitele, v zaknihované podobě. Akcie jsou registrované. Na každou akcii připadá jeden hlas. Nakládání s akciemi není omezeno. Nabývání vlastních akcií společnost jejich upisováním je vyloučeno (viz. článek 10 stanov).

Popis práv a povinností akcionáře obsahuje zejména článek 11 stanov (některá další práva vyplývají z Obchodního zákoníku):
Akcionář má právo na podíl ze zisku společnosti (dividendu), který valná hromada podle výsledku hospodaření schválila k rozdělení. Tento podíl odpovídá poměru jmenovité hodnoty jeho akcií k jmenovité hodnotě akcií všech akcionářů. Dividenda je splatná do 3 měsíců ode dne, kdy bylo přijato usnesení valné hromady o rozdělení zisku.

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

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

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

Dále mají akcionáři některá práva uvedená v Obchodním zákoníku. Například právo na přednostní úpis akcií při zvýšení základního kapitálu peněžitými vklady či právo požádat soud o jmenování znalce za účelem přezkoumání zprávy mezi propojenými osobami (akcionáři, kteří mají akcie, jejichž souhrnná hodnota přesahuje 3 % základního kapitálu společnosti).

Popis postupu nutného ke změně práv držitelů akcií s uvedením případů, ve kterých jsou podmínky přísnější, než vyžaduje zákon:
Rozhodnutí o změně stanov spadá do působnosti valné hromady (článek 13). Valná hromada je usnášeníschopná, pokud přítomní akcionáři mají akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 50 % základního kapitálu společnosti. O změně stanov musí rozhodnout alespoň dvě třetiny hlasů přítomných akcionářů (článek 16.6 stanov ve spojení s Obchodním zákoníkem).

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

Stanovy ani zakladatelská smlouva neobsahují žádná ustanovení, která by mohla způsobit zdržení, odložení změny kontroly nad bankou nebo by jí mohla zabránit.

Stanovy ani zakladatelská smlouva neupravují limit vlastnictví, při jehož přesažení musí být zveřejněno jméno akcionáře.

Stanovy ani zakladatelská smlouva neobsahují popis podmínek pro změny kapitálu přísněji než požaduje zákon. Stanovy se drží v tomto ohledu přesně ustanovení zákona.

Obchodní místa Hypoteční banky

Stav k 1. únoru 2007

Pobočky

Město	Adresa	Kontakty
Brno	Malinovského náměstí 4 663 17 Brno	tel.: 542 422 711-725, 727 fax: 542 212 793 e-mail: info.br@hypotecnibanka.cz
České Budějovice	Riegrova 2 370 01 České Budějovice	tel.: 386 351 103 fax: 386 352 987 e-mail: info.cb@hypotecnibanka.cz
Hradec Králové	Ulrichovo náměstí 735 500 02 Hradec Králové	tel.: 495 062 111 fax: 495 513 952 e-mail: info.hk@hypotecnibanka.cz
Jihlava	Masarykovo náměstí 13 586 01 Jihlava	tel.: 567 301 506-7 fax: 567 304 547 e-mail: info.ji@hypotecnibanka.cz
Karlovy Vary	Moskevská 2, POBOX 156 360 21 Karlovy Vary	tel.: 353 993 102-4 fax: 353 221 094 e-mail: info.kv@hypotecnibanka.cz
Liberec	Rumunská 655/9 460 01 Liberec 4	tel.: 482 428 320-4 fax: 482 428 329 e-mail: info.li@hypotecnibanka.cz
Olomouc	Riegrova 12 772 00 Olomouc	tel.: 585 234 253 fax: 585 234 254 e-mail: info.ol@hypotecnibanka.cz
Ostrava	Nádražní 81 702 00 Ostrava	tel.: 596 111 205, 596 111 217 e-mail: info.os@hypotecnibanka.cz
Pardubice	Masarykovo náměstí 1458 530 02 Pardubice	tel.: 466 500 123-4 fax: 466 500 124 e-mail: info.pd@hypotecnibanka.cz
Plzeň	Klatovská 40 301 21 Plzeň	tel.: 377 220 086-7 fax: 377 220 092 e-mail: info.pl@hypotecnibanka.cz

Město	Adresa	Kontakty
Praha	Budějovická 409/1 140 00 Praha 4	tel.: 242 419 111-112 fax: 242 419 413 e-mail: info.ph@hypotecnibanka.cz
Teplice	28. října 711/16 415 01 Teplice	tel.: 417 537 570, 417 536 107 fax: 417 538 014 e-mail: info.te@hypotecnibanka.cz
Zlín	Kvítková 4323, POBOX 121 760 01 Zlín	tel.: 577 212 460, 577 212 462, 577 212 464, 577 212 466 fax: 577 212 467 e-mail: info.zl@hypotecnibanka.cz

Hypoteční kanceláře

Město	Adresa	Kontakty
Hodonín	Štefánikova 13 663 17 Hodonín	tel.: 518 321 886 mob.: 739 249 998 e-mail: info.br@hypotecnibanka.cz
Chomutov	Mostecká 42 430 01 Chomutov	tel.: 474 333 397 fax: 474 333 397 mob: 731 492 250 e-mail: info.te@hypotecnibanka.cz
Chrudim	Široká 294 537 01 Chrudim	tel.: 469 622 305 e-mail: info.pd@hypotecnibanka.cz
Jičín	Jungmannova 1132 506 01 Jičín	tel.: 493 538 011 e-mail: info.hk@hypotecnibanka.cz
Kolín	Legerova 148 280 02 Kolín	tel.: 321 727 530, 321 727 560 fax: 321 726 897 e-mail: info.pd@hypotecnibanka.cz
Kroměříž	Husovo náměstí 313 767 01 Kroměříž	tel.: 573 344 461 mob.: 603 253 820 fax: 573 344 462 e-mail: info.zl@hypotecnibanka.cz
Mladá Boleslav	Českobratrské náměstí 1321 293 01 Mladá Boleslav	tel.: 326 326 084 mob.: 602 966 953, 737 214 262 fax: 326 326 084 e-mail: info.ph@hypotecnibanka.cz
Opava	Dolní náměstí 18 (OD pasáž)	tel./fax: 553 791 932 mob.: 553 791 932 e-mail: info.os@hypotecnibanka.cz
Ostrava	Přívozská 3 702 00 Ostrava	tel.: 596 117 745 e-mail: info.os@hypotecnibanka.cz

Město	Adresa	Kontakty
Praha 1	Vodičkova 11 110 00 Praha 1	tel.: 222 512 015 e-mail: info.ph@hypotecnibanka.cz
Rychnov nad Kněžnou	Sokolovská 1494 516 01 Rychnov nad Kněžnou	tel.: 494 535 234 e-mail: info.hk@hypotecnibanka.cz
Svitavy	náměstí Míru 41 568 02 Svitavy	tel.: 461 541 054 e-mail: info.pd@hypotecnibanka.cz
Šumperk	M. R. Štefánika 26 787 01 Šumperk	tel.: 583 211 736 e-mail: sumperk@hypotecnibanka.cz
Tábor	Třída 9. května 678 (Slovan) 390 02 Tábor	tel.: 381 276 873 mob.: 731 625 044 fax: 381 276 873 e-mail: info.cb@hypotecnibanka.cz
Trutnov	Krakonošovo náměstí 127 541 01 Trutnov	tel.: 499 811 421 e-mail: info.hk@hypotecnibanka.cz
Třebíč	Žerotínovo nám. 20/16 674 01 Třebíč	tel./fax.: 568 421 474 e-mail: info.ji@hypotecnibanka.cz
Uherské Hradiště	Masarykovo náměstí 157/8 686 01 Uherské Hradiště	tel./fax.: 572 557 696 mob.: 603 253 815 e-mail: info.zl@hypotecnibanka.cz

Kontaktní údaje

Hypoteční banka, a.s.
Adresa ústředí Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ 140 00
(v průběhu roku 2007 se sídlo a ústředí banky přestěhuje do Prahy 5-Radlice)
Telefon 242 419 111, 242 419 112
Fax 242 419 222
E-mail info@hypotecnibanka.cz
Webové stránky www.hypotecnibanka.cz

Nízké měsíční splátky? U nás ano!

Informujte se na naši hypotéku se 40letou splatností.

Kontaktujte nás

- modrá infolinka: 844 111 174
- info@hypotecnibanka.cz
- www.hypotecnibanka.cz

Hypoteční banka

ZKRAŤTE SI CESTU DOMŮ

Hypotéka od specialisty zní nejlépe!

Některé věci se zdají být složité a namáhavé. Ale ne pro každého!
Když někdo něco doopravdy umí, vypadá vše najednou jako ta nejjednodušší věc pod sluncem…
A věřte nám, že se to netýká jen hudby. Ve všech oborech je to stejné.
Takže chcete-li jednoduše třeba hypotéku,
obraťte se na toho, kdo to vážně umí – na specialistu.
Bude to koncert!

Kontaktujte nás
- modrá infolinka: 844 111 174
- info@hypotecnibanka.cz
- www.hypotecnibanka.cz

Hypoteční banka
ZKRAŤTE SI CESTU DOMŮ