

Hypoteční specialisté v roce 2009

Hypoteční banka, a.s.



Obsah

- 02 Poslání, vize, krédo, hodnoty
- 04 Profil
- 06 Rok ve zkratce
- 08 Rozhovor s představenstvem
- 12 Statutární orgány banky
- 14 Hypoteční trh v roce 2009
- 19 Zpráva představenstva
o podnikatelské činnosti společnosti
a o stavu jejího majetku za rok 2009
- 24 Hypoteční banka v roce 2009
- 30 Hypoteční banka a její přístup
k řízení rizika
- 32 Skupina ČSOB a KBC
- 36 Správa a řízení společnosti
- 39 Finanční část



Poslání, vize, krédo, hodnoty

POSLÁNÍ

Pomáháme našim klientům bydlet.

VIZE

Jsme profitabilní, moderní a specializovaná banka se zvučným jménem nabízející optimální spektrum hypotečních produktů určených pro financování bydlení našich klientů. Díky profesionálně poskytovaným službám, flexibilitě, vstřícnému přístupu ke klientům a jedinečné spolupráci s našimi partnery budeme i nadále udávat tón v hypotečním bankovníctví.

KRÉDO

Jsme férová banka

HODNOTY

Smysluplnost
Spolupráce
Otevřenost
Ambice
Respekt a uznání
Spolehlivost
Optimismus a radost



Profil

Hypoteční banka, a.s., vznikla již 10. ledna 1991. Sídíl v Praze a po celé České republice má 26 poboček, z toho 12 regionálních. Zahraniční pobočky Hypoteční banka nemá. Od roku 2007 je Hypoteční banka lídrem hypotečního trhu v České republice v oblasti nově poskytnutých hypotečních úvěrů pro občany.

Z historie

Hypoteční banka, a.s., působí na českém trhu již téměř 20 let. Z toho patnáct let se specializuje na hypotéky a pomáhá lidem realizovat jejich představy o bydlení. Založena byla jako univerzální banka regionálního charakteru. V roce 1994 se hlavním akcionářem stala Investiční a Poštovní banka, a. s. (IPB) a banka opět změnila svůj název, tentokrát na Českomoravská hypoteční

banka. Spolu s tím přesunula sídlo z Hradce Králové do Prahy. O šest let později se po prodeji IPB stává novým majoritním akcionářem ČSOB, a.s, která je ovládána belgickou KBC Group NV. Pod současným názvem existuje Hypoteční banka od roku 2006. Od roku 2009 je ČSOB, a.s., jediným akcionářem Hypoteční banky.

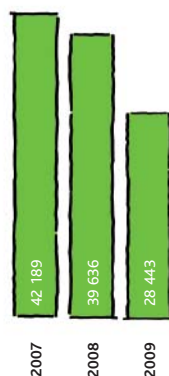
Hlavní činnost

Hypoteční banka je specialistou na poskytování hypotečních úvěrů na českém trhu. Hypotéky poskytují převážně fyzickým osobám. V její pobočkové síti najdou klienti bankovní služby související s hypotečním financováním; banka vede i běžné korunové účty související s poskytováním a splácením hypoték. Kromě sítě poboček nabízí Hypoteční banka své služby také prostřednictvím strategických partnerů – ČSOB, Poštovní spořitelny a Českomoravské stavební spořitelny. Hypoteční banka spolupracuje s řadou externích hypotečních poradců. Pro financování své činnosti vydává banka hypoteční zástavní listy, dále provádí transakce v korunách na mezibankovním peněžním trhu a přijímá i vklady velkodeponentů v domácí měně.

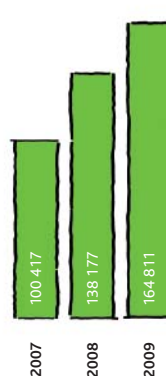
**SCHVÁLENÉ
HYPOTEČNÍ ÚVĚRY (Kš)**



**SCHVÁLENÉ HYPOTEČNÍ
ÚVĚRY (V MIL. KČ)**

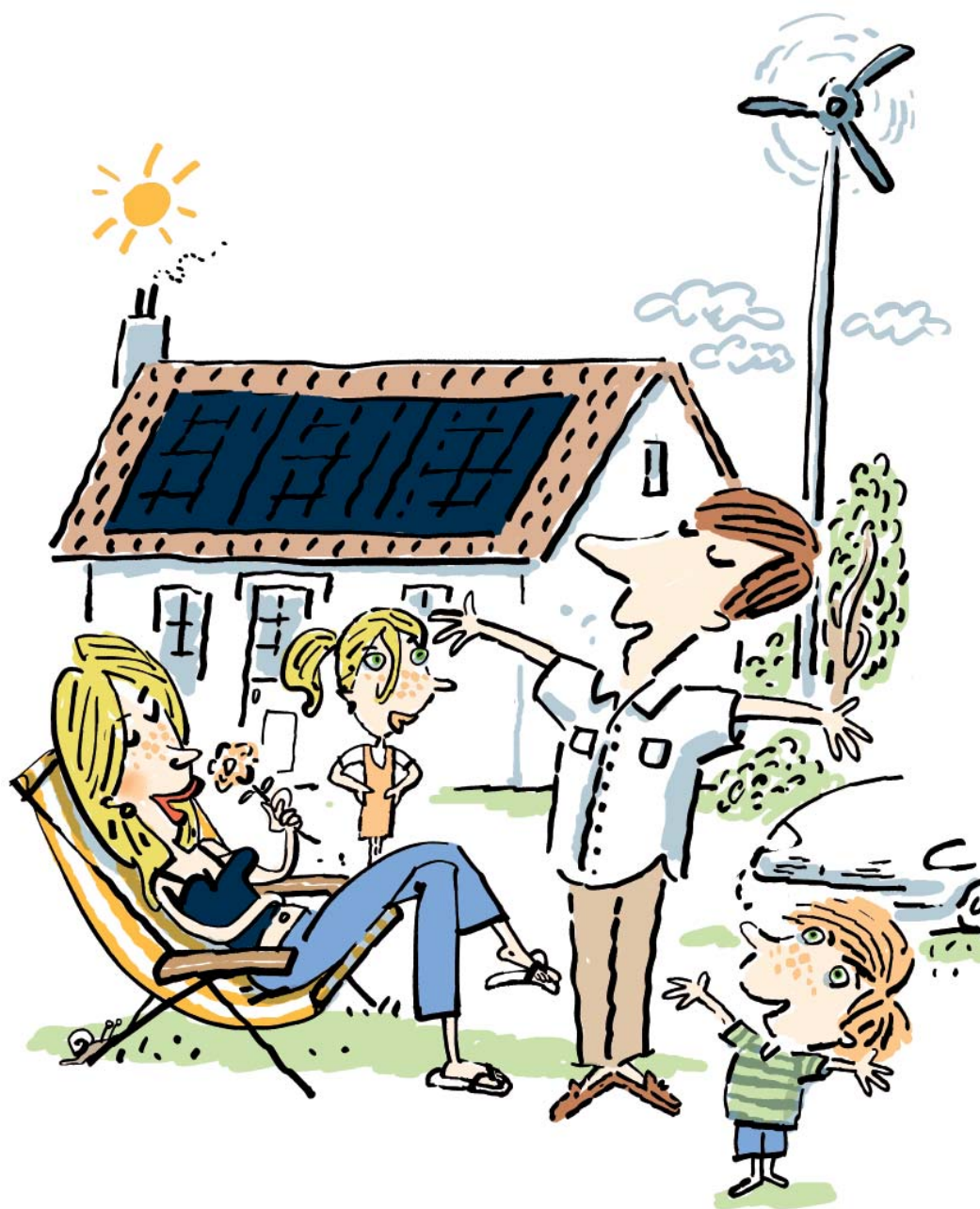


**BILANČNÍ SUMA
(V MIL. KČ)**



**ZISK/ZTRÁTA
PO ZDANĚNÍ (V MIL. KČ)**



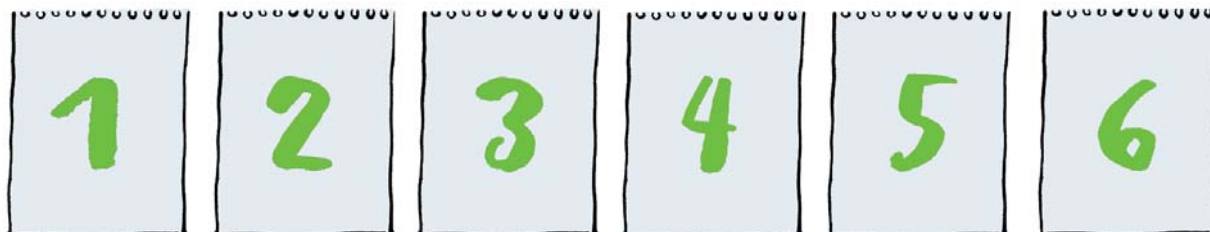


FINANČNÍ A PROVOZNÍ UKAZATELE

k 31. 12. 2009	2009	2008	2007	Index 09/08	Index 08/07
Počet schválených hypotečních úvěrů v roce	17 010	21 152	23 416	0,80	0,90
Objem schválených hypotečních úvěrů v roce (v mil. Kč)	28 443	39 636	42 189	0,72	0,94
Objem pohledávek za klienty (v mil. Kč)	136 759	119 813	96 375	1,14	1,24
Nominální objem hypotečních zástavních listů (v mil. Kč)	95 040	87 755	72 870	1,08	1,20
Bilanční suma (v mil. Kč)	164 811	138 177	100 417	1,19	1,38
Základní kapitál (v mil. Kč)	5 076	5 076	3 458	1,00	1,47
Zisk/ztráta po zdanění (v mil. Kč)	1 389	1 171	805	1,19	1,45
Kapitálová přiměřenost (v %) *	40,2	49,0	22,9	0,82	2,14
C/I (v %)	20	30	35	0,67	0,86
Průměrný počet zaměstnanců (evidenční)	436	440	418	0,99	1,05

* v roce 2007 poprvé vykázána dle pravidel Basel II

Rok ve zkratce



Leden

Celobankovní
outdoorová akce

Únor

Valentýnská akční
nabídka

Martin Vašek
jmenován
do funkce
náměstka
generálního
ředitele pro věci
finanční

**NOVINKA
NA TRHU –
HYPOTÉKA
PO WEBU**

Březen

Nová pobočka
v Ústí nad Labem

Duben

**ZAHÁJENÍ
SPOLUPRÁCE
S ČMSS**

Zlatá konference

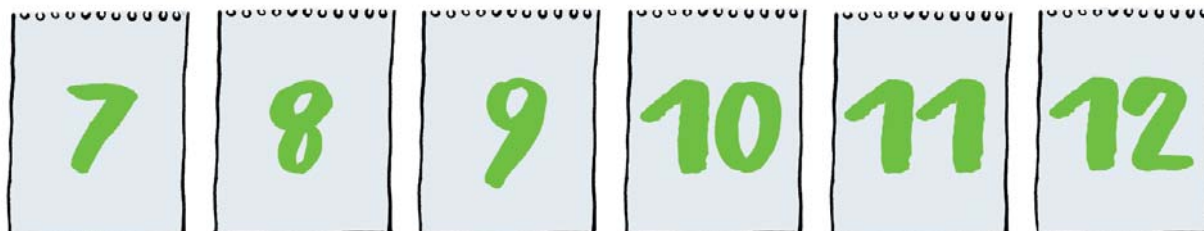
Květen

Představenstvo
banky
ve čtyřčlenném
složení

Nová služba –
Zelená hypotéka

Červen

Hypoteční banka
boduje v soutěži
Zlatá koruna
2009



Červenec

Letní nabídka „Hypotéka se zmrzlinou“

Srpen

Největší pobočka Hypoteční banky sídlí již 2 roky v Praze Na Poříčí

Centrála Hypoteční banky oslavila rovněž dva roky v Radlicích

Září

Setkání s managementem vybraných centrálních partnerů

Říjen

Nový web www.hypotecni-banka.cz

Ocenění Banka roku v kategorii Hypotéka roku

WebTop 100 – ocenění za webové stránky

Akční nabídka s výhodnou úrokovou sazbou

Listopad

Připojení systému banky k datovým schránkám

Nová služba – automatické zasílání dopisů zástavcům nemovitostí

Prosinec

Nová služba – Mimořádná splátka 10 %

VÁNOČNÍ VEČÍREK PRO VŠECHNY ZAMĚSTNANCE BANKY

Rozhovor s představenstvem



Žádná banka není svět sám o sobě. Každý bankovní ústav je součástí lokálního ekonomického dění, ve kterém se pochopitelně odráží stav světové ekonomiky. Ten se promítá do stavu hospodářství jednotlivých států, a protože v ekonomice všechno souvisí se vším, turbulence pocítily i banky v České republice.

Stejným vlivům je samozřejmě vystavena i Hypoteční banka, a to i přesto, že z hlediska objemu nově poskytnutých úvěrů je již více než dva roky jedničkou, ovládá 36,2 % trhu. Pravdou je, že v současné době trh s nemovitostmi stagnuje. Ekonomická krize naučila opatrnosti jak

klienty, tak finanční ústavy, které nabízejí hypoteční úvěry. V tisku se objevují informace, že s nákupem bytu či domu je dobré počkat, protože ceny by mohly ještě poklesnout. A mnozí lidé skutečně vyčkávají. Jak to tedy bude trh s hypotékami vypadat v následujícím období? K tomu se v následujících rozhovorech vyjádřili čtyři členové představenstva Hypoteční banky.

V této kapitole si můžete přečíst zasvěcené názory zkušených bankéřů Jana Sadila – předsedy představenstva a generálního ředitele, Petra Hlaváče – místopředsedy představenstva a náměstka generálního ředitele pro věci úvěrové, Vlastimila Nigrina – náměstka generálního ředitele pro věci obchodní a Martina Vaška – náměstka generálního ředitele pro věci finanční. Dozvíte se, jak hodnotí hospodaření Hypoteční banky ve složitém roce 2009, zjistíte, že i je tu a tam něco překvapí, dočtete se, o čem jsou přesvědčeni, jaká jsou jejich doporučení, v co věří a co očekávají.



Vlastimil Nigrin



Martin Vašek

Jan Sadil

Jak hodnotíte vývoj hypotečního trhu v roce 2009?

Jelikož jsem optimista, chci začít něčím pozitivním. Třeba tím, že se Hypoteční bance dařilo a že jsme posílili své pozice. Vývoj celého trhu však lze hodnotit jako zklamání. Nikdo z nás, kteří jsme na jeho počátku dělali různé odhady a měli určitá očekávání, netušil, že se dočkáme dalšího propadu v objemu nových občanských hypoték a že se produkce bude hodně blížit k produkci roku 2005. Přiznávám, že to překvapilo i mě.

Jak na tom byla Hypoteční banka? Bude i nadále specializovanou bankou?

Z našeho pohledu jsme dopadli velmi dobře. Jsme jedničkou v nově poskytovaných hypotékách, splnili jsme plánované finanční ukazatele, udrželi naši produktovou nabídku a uhlídali úvěrová rizika, přestože se nám kvalita portfolia, dle očekávání, zhoršila. Jsem naprosto přesvědčený

o tom, že silní jsme právě díky naší specializaci a že se jí do budoucna – v souladu s lidovým rčením o ševci a jeho kopytu – hodláme držet.

V čele banky jste již 6 let. Co se za tu dobu změnilo?

Vyrostli jsme. Nejen v číslech, kdy naše bilance je více než čtyřikrát větší, ale především jsme vyrostli do silné sebevědomé firmy, která je na českém bankovním trhu nepřehlédnutelná. Jsme významnou součástí skupiny ČSOB, náš akcionář se na nás může spolehnout.

Před dvěma lety jste v bance otevřeli téma hodnot. Došlo zde k nějakému posunu?

Nejsem příznivcem pohledů do minulosti, ale když už mě k tomu navádíte, podívám se ještě o další dva roky nazpět. Tehdy jsme při tvorbě strategie definovali deset našich priorit, kterých chceme dosáhnout v následujících letech. Jsem velice rád, že je dnes mohu hodnotit jako splněné. Všechny do jedné! A nebyly to cíle snadné. Samozřejmě,



že jsme při jejich naplňování měli i tu potřebnou trochu štěstí, ale mě se potvrzuje to, že s dobrým týmem, který v bance máme, lze kýžených cílů dosáhnout. Navíc u nás panuje příjemná atmosféra, ve které se pracuje o to lépe. Všem mým kolegyním a kolegům za to patří mé poděkování, protože úspěch v naplňování cílů je pro mě velkou motivací a důvodem, proč mě moje práce baví.

Petr Hlaváč

Riziko bylo v roce 2009 hodně diskutovaným tématem. Jak je na tom Hypoteční banka v této oblasti? Přibývá neplatičů?

Klientů, kteří se dostali, ať už vlivem tíživé ekonomické a finanční situace, nebo vlivem jiných okolností, do potíží se splácením hypotečního úvěru u Hypoteční banky, skutečně minulý rok přibylo. Na vině je především probíhající recese ekonomiky, která některé domácnosti velmi postihla. Může však jít i o další faktory – např. zdravotní problémy, rozvody, rostoucí úrokové sazby či špatně odhadnuté rezervy rodiny. Úvěrové portfolio Hypoteční banky je však i přes rostoucí podíl nesplácených úvěrů stále v dobré kondici, a tak to i zůstane.

Jakým způsobem klienti řeší nedostatek prostředků na měsíční splátky? Co jim doporučujete?

Klientům bych především doporučil velice důkladně a zodpovědně zvážit již při rozhodování o hypotéce finanční situaci domácnosti, a to nejen stávající, ale (a to především) i budoucí. Banka sice vesměs hodnotí bonitu žadatelů na základě aktuálních informací, ale jenom klient sám ví, zda do nejbližšího budoucna plánuje např. rozšíření rodiny, větší výdaje, změnu zaměstnání apod. A to jsou všechno věci, které mohou významně ovlivnit rodinný rozpočet, a tím i splácení hypotéky.

Pokud se přesto přihodí, že se klienti dostanou do svízelné finanční situace a nebudou schopni po nějakou časově ohraničenou dobu splácet hypoteční úvěr, můžeme jim nabídnout odklad splátek. Je však potřeba s bankou včas jednat a nečekat, až se problémy nakumulují.

Upevnili jsme pozici jedničky, zvýšili jsme náš tržní podíl, přičemž jsme udrželi vysokou kvalitu našeho portfolia.

Média informují o tom, že ceny nemovitostí budou ještě v prvních měsících tohoto roku klesat.

Souhlasíte s tímto tvrzením?

Při odhadech dalšího vývoje cen na trhu nemovitostí se výhradně řídíme informacemi, které vycházejí z interních databází cen nemovitostí, jež financujeme. Údaje Českého statistického úřadu jsou k dispozici až se značným zpožděním, jiným údajům se nedá příliš důvěřovat. Naše očekávání dalšího cenového vývoje u nemovitostí ve zbytku roku 2010 by se dalo shrnout jako „období stagnace“, tedy bez významných pohybů cen směrem nahoru či dolů. To ale nevylučuje, že v některých regionech a u některých typů nemovitostí může být tento vývoj mírně odlišný. Podstatné však zůstává to, že (na rozdíl od minulého roku) by již pravděpodobně neměl pokračovat pokles cen nemovitostí.

Vlastimil Nigrin

Prodejci hypoték měli v loňském roce ztíženou úlohu.

Jak se s ní vyrovnali?

Rok 2009 přinesl v distribuci poměrně dost změn. U zprostředkovatelů došlo k výrazné konsolidaci do velkých sítí externích poradců. Externisté zase museli odložit některé rozvojové projekty, jež si naplánovali v době, kdy objemy uzavřených obchodů šly nahoru. Na druhou stranu to přineslo větší kvalitu servisu pro klienta a skutečným odborníkům v oboru se dařilo dobře.

Novinkou v loňském roce byla Hypotéka po webu.

Jaká jste měli očekávání a co vám skutečně přinesla?

Hypotéka po webu je taková naše malá radost. Malá proto, že skutečných obchodů uzavřených přes Hypotéku po webu není mnoho, rozhodně je jich v tuto chvíli výrazně méně než u zaběhnutých distribučních kanálů, tzn. našich nejvýznamnějších partnerů. A radost proto, že je vzrušující být u zrodu nových věcí. Pozici inovátora trhu si chceme udržet i do budoucna a jako specialisté budeme neustále přicházet s nejrůznějšími novinkami, které klientovi ušetří spoustu času a námahy.

**Jaká je podle vás konkurence na hypotečním trhu?
Objeví se noví hráči?**

Myslím si, že konkurence nejen na hypotečním trhu, ale na trhu financování bydlení obecně (nezapomínejme na stavební spořitelny) je silná, zdravá a dravá. Naše výsledky v loňském roce mohou být inspirací i pro nové (nebo staronové) hráče se silným investorem v zádech. My jsme soutěživý tým a snaha uspět v konkurenci nás silně motivuje.

Martin Vašek**Do Hypoteční banky jste přišel před rokem. Jaký to byl rok?**

Velice zajímavý. Po letech předchozího mimořádného růstu poskytnutých úvěrů došlo k určitému utlumení poptávky, a i kvůli nástupu celosvětové finanční krize jsme čelili mnoha novým situacím.

Pokud to mohu za sebe shrnout, práce pro mě byla velmi různorodá, za uplynulý rok jsem se hodně naučil a jsem velice rád, že jsem dostal příležitost pracovat v takto silné a zdravé společnosti v takto výjimečné době.

Jak se financovala Hypoteční banka v loňském roce?

Hypoteční banka pokračovala v úspěšné strategii financování z předchozích let. Tato strategie je založená na získání potřebných dlouhodobých prostředků pomocí emitování vysoce bezpečných hypotečních zástavních listů ve spolupráci se silnou skupinou ČSOB.

Jak se budou vyvíjet úrokové sazby hypotečních úvěrů?

To bych také rád věděl, bohužel nemám křišťálovou kouli, a tak s určitostí nemohu říci, jakým směrem se budou vyvíjet úrokové sazby. Půjdou proti sobě minimálně dva protichůdné faktory, a to mírný pokles rizikových marží v okamžiku, kdy dojde ke stabilizaci vývoje míry nezaměstnanosti a návaznému vývoji nesplácených úvěrů, a pozvolné utahování měnové politiky ČNB související s postupným oživením naší ekonomiky. Který faktor bude mít navrch, je nyní velice těžké soudit, ve střednědobém horizontu navíc nelze opomenout ani riziko inflace, které bude mít negativní vliv na další vývoj úrokových sazeb. Spíše se přikláním k tomu, že v horizontu jednoho roku budou mít úrokové sazby tendenci k mírnému růstu, a proto lze jenom doporučit zafixování úrokových sazeb na minimálně tři a ještě lépe pětileté a delší období.



Statutární orgány banky

Představenstvo

stav k 31. prosinci 2009

JAN SADIL

předseda představenstva a generální ředitel

Jan Sadil (*1969) v bankovním oboru pracuje již patnáct let. Nejdříve působil v Komerční bance, tým Hypoteční banky posílil v roce 2001. Od 17. prosince 2003 je předsedou představenstva a generálním ředitelem společnosti. Je rovněž členem dozorčího výboru České bankovní asociace a viceprezidentem Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Ve volném čase se věnuje především lyžování, cyklistice, běhu a vodnímu slalomu.

VLASTIMIL NIGRIN

náměstek generálního ředitele pro věci obchodní, členem představenstva zvolen s účinností k 13. 2. 2009

Vlastimil Nigrin (*1964) zastával funkci provozního ředitele a člena představenstva v eBance, zkušenosti získal také v Home Credit Finance Bank v Moskvě, působil též jako ředitel externího prodeje v České spořitelně. Od 1. června 2008 se stal náměstkem generálního ředitele pro věci obchodní a začal řídit obchodní týmy. Mezi jeho záliby patří sport (vytrvalostní běh, triatlon a golf) a rád poslouchá jazz.

PETR HLAVÁČ

místopředseda představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci úvěrové

Petr Hlaváč (*1965) své zkušenosti získával od roku 1991 na manažerských pozicích v Komerční bance, Bank Austria Creditanstalt Czech Republic a v České spořitelně. Od 17. ledna 2005 je místopředsedou představenstva a náměstkem generálního ředitele pro věci úvěrové. Jeho nejoblíbenějšími koníčky jsou sport (tenis, lyžování, squash a cykloturistika) a hudba (kytara a keyboard).

MARTIN VAŠEK

náměstek generálního ředitele pro věci finanční s účinností od 1. 2. 2009, členem představenstva zvolen s účinností k 29. 5. 2009

Martin Vašek (*1977) získal zkušenosti v auditorské a poradenské společnosti PricewaterhouseCoopers. Poté působil v ČSOB na pozicích ředitele útvaru Podpora finančních trhů a ředitele Zpracování operací. Do Hypoteční banky nastoupil 1. února 2009 na pozici náměstka generálního ředitele pro věci finanční. Mezi jeho záliby patří squash, lyžování a basketbal.



Dozorčí rada

stav k 26. únoru 2010

PETR HUTLA

vrchní ředitel a člen
představenstva, ČSOB
předseda dozorčí rady

KOEN WILMOTS

výkonný ředitel útvaru Úvěry, ČSOB
člen dozorčí rady

DAVID BORGES

výkonný ředitel útvaru
Řízení aktiv a pasiv, ČSOB
člen dozorčí rady

MARTIN JAROLÍM

ředitel regionálního
centra Praha, ČSOB
člen dozorčí rady

MARTIN BRABENEC

bankovní specialista,
Hypoteční banka
člen dozorčí rady

VÁCLAV MORAVEC

marketingový specialista,
Hypoteční banka
člen dozorčí rady



Hypoteční trh v roce 2009

Kam směřoval trh hypoték v roce 2009

Není třeba zdůrazňovat, že zásadní faktor, který ovlivnil hypoteční trh i celou českou ekonomiku, představovala v roce 2009 světová ekonomická recese. Fyzickým osobám v České republice v roce 2009 bylo poskytnuto celkem 44 251 hypotečních úvěrů. Jejich celková výše dosáhla 74 mld. Kč. Co do počtu jde o 34% pokles a v objemu až 39% snížení ve srovnání s rokem 2008. Rok 2009 byl i navzdory tomu z hlediska objemu poskytnutých hypoték fyzickým osobám v České republice čtvrtým nejsilnějším v historii. Průměrná hypotéka pro fyzické osoby dosáhla výše 1 669 tis. Kč (o 109 tis. Kč méně než v roce 2008). Od počátku své činnosti poskytly všechny banky v České republice občanům dohromady 450 770 hypoték za necelých 664 mld. Kč.

Rok 2009 ve znamení opatrnosti

Finanční krize s původem v USA přiměla v loňském roce všechny české banky, aby při poskytování půjček více dbaly na opatrnost. Je možné říci, že banky si v tomto ohledu stály stejně dobře jako před krizí. Jejich portfolio hypoték je stále zdravé. Nemusely sáhnout k tak radikálnímu zpřísnění podmínek při poskytování úvěrů jako například banky ve Spojených státech, kde se jejich úvěrování radikálně omezilo. Kromě přísnějších úvěrových podmínek a omezování některých produktů a služeb, došlo také k růstu úrokových sazeb. Dále došlo k úpravám propočtu výše nákladů na domácnost, tak aby byla v souladu s vývojem cen a nákladů na bydlení. Hypotéky se tak staly relativně méně dostupné než v předchozím období.

Protože jistá část obyvatelstva předpokládala, že pokles cen nemovitostí bude pokračovat, svou koupi tito lidé prozatím odložili. Také toto chování mělo samozřejmě vliv na počet poskytnutých hypotečních úvěrů. Složitá byla

rovněž situace na mezibankovním trhu. Nejen česká ekonomika se dostala do recese, a banky proto z obavy z celkového vývoje držely vysoké rizikové a likviditní přírážky. Pokles zájmu o nové bydlení souvisí i s demografickým vývojem, protože již byly uspokojeny bytové potřeby u silných populačních ročníků sedmdesátých let minulého století. V neposlední řadě se také projevila větší obezřetnost občanů vůči zadlužování.

Česká národní banka v průběhu roku 2009 změnila úrokové sazby celkem čtyřikrát, přičemž pokaždé došlo ke snížení. Poprvé byla 2T repo sazba snížena v únoru o 50 bps na úroveň 1,75%. Naposledy bankovní rada ČNB snížila sazbu v polovině prosince na historicky nejnižší úroveň 1,0%.² Dvoutýdenní repo sazba ČNB je jednou z klíčových úrokových sazeb v ekonomice. Za ni centrální banka půjčuje peníze na 14 dní komerčním bankám proti zástavě velmi kvalitních cenných papírů. Od této úrokové sazby se za normálních okolností odvíjejí úrokové sazby, za které komerční banky poskytují úvěry svým dlužníkům, respektive úroky, které platí za depozita na účtech svých klientů. Úrokové sazby komerčních úvěrů se tedy většinou pohybují stejným směrem jako dvoutýdenní repo sazba ČNB. Zhruba od léta 2008 se však tato dříve silnější vazba výrazně rozvolnila. Navíc ochota komerčních bank půjčovat si mezi sebou zůstala slabá. Náklady bank na získání likvidity a především té středně- a dlouhodobé, kterou by mohly svým klientům ve formě úvěrů půjčovat, citelně narostly. Do konstrukce úrokových sazeb vstoupily i další důležité faktory – situace na trhu, náklady na získání peněz, obchodní a tržní rizika apod. Všechny tyto faktory mají dlouhodobější charakter. Od sazby České národní banky se tak odvíjí cena především krátkodobějších úvěrů v české ekonomice. Hypoteční úvěry jsou zpravidla fixovány na dlouhé období, sazby ČNB mají na jejich úročení jen omezený vliv.

Podle Hypoindexu byly v loňském roce hypoteční úvěry poskytovány za průměrnou úrokovou sazbu 5,61%, což shodou okolností odpovídá samotnému prosincovému měsíčnímu průměru.³



Protože jistá část obyvatelstva předpokládala, že pokles cen nemovitostí bude pokračovat, svou koupi tito lidé prozatím odložili.

Konkurence – stále silnější boj

Ke konci roku 2009 působilo na českém hypotečním trhu celkem 17 bankovních institucí poskytujících hypotéky. Jednu skupinu těchto institucí tvoří osm subjektů, jejichž obchodní výsledky sleduje Ministerstvo pro místní rozvoj – Česká spořitelna, Komerční banka, Hypoteční banka ve spolupráci s ČSOB, GE Money Bank, Raiffeisenbank, Wüstenrot hypoteční banka a UniCredit Bank. Do druhé skupiny poskytovatelů hypotečních úvěrů patří Volksbank CZ, Oberbank AG pobočka Česká republika, Waldviertler Sparkasse von 1842, LBBW Bank CZ a mBank. V neposlední řadě jsou poskytovateli hypotečních úvěrů Poštovní spořitelna, ING Životní pojišťovna a Českomoravská stavební spořitelna, kteří poskytují hypoteční úvěry na základě spolupráce s Hypoteční bankou.

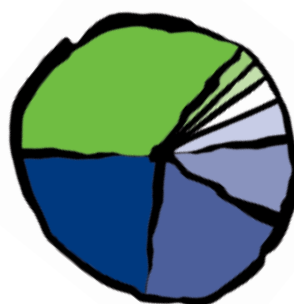
V roce 2009 hrály prim v poskytování hypoték tři bankovní instituce – Hypoteční banka, Komerční banka a Česká spořitelna. V roce 2008 se k této silné trojici řadila ještě Raiffeisenbank, ta však v loňském roce výrazně snížila svůj podíl na trhu. Hypoteční banka, Komerční banka a Česká spořitelna dohromady poskytly v roce 2009 občanům 34 302 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 57,2 miliardy korun. Dohromady tak drží 77% trhu s hypotékami v České republice. V roce 2008 to bylo necelých 72%.

Z hlediska objemu nově poskytnutých úvěrů je již více než dva roky jedničkou Hypoteční banka, která ovládá 36,2% trhu. Komerční bance připadá 23,1% trhu a České spořitelně 18,1%. Zbývající banky drží cca 23% trhu, přičemž tržní podíl Raiffeisenbank klesl z 17% v roce 2008 na 10% loni.¹

NOVĚ POSKYTNUTÉ HYPOTEČNÍ ÚVĚRY FYZICKÝM OSOBÁM V ROCE 2009¹

Banka	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)
Hypoteční banka, a.s.	15 654	26 737
Komerční banka, a.s.	10 994	17 088
Česká spořitelna, a.s.	7 654	13 352
Raiffeisenbank, a.s.	4 118	7 285
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	1 714	3 886
Wüstenrot hypoteční banka, a.s.	2 184	2 965
GE Money Bank, a.s.	1 340	1 394
Volksbank, a.s.	593	1 144
Celkem	44 251	73 851

TRŽNÍ PODÍL PODLE OBJEMU (%)¹



36,2	Hypoteční banka, a.s.	4,0	Wüstenrot hypoteční banka, a.s.
23,1	Komerční banka, a.s.	1,9	GE Money Bank, a.s.
18,1	Česká spořitelna, a.s.	1,5	Volksbank, a.s.
9,9	Raiffeisenbank a.s.		
5,3	UniCredit Bank Czech Republic, a.s.		



Úroky opět přesáhly 5 %

V roce 2008 po několika letech opět vzrostla průměrná úroková sazba nad 5%. Proto se od února 2009 začala nařízením vlády znovu vyplácet státní finanční podpora. Ta se vyplácí těm žadatelům, kteří splňují podmínky dané nařízením vlády (č. 249/2002 Sb.) a o výplatu státní finanční podpory požádali.

Také v roce 2009 se průměrná úroková sazba dostala nad 5%, a proto mladí lidé ve věku do 36 let věku mohou i nadále počítat se státní podporou k novým hypotečním úvěrům. Příspěvek je ve výši jednoho procentního bodu z úrokové sazby. Příspěvek se poskytuje na koupi staršího domu nebo bytu. Výše státní podpory je však omezena. V případě koupě bytu je podporované maxi-

mum 800 000 Kč, u rodinného domu s jedním bytem je podporován úvěr nejvýše do 1 500 000 Kč. Žádat o státní příspěvek lze v bankách, které mají s ministerstvem uzavřenu smlouvu o zprostředkování. V roce 2009 stát takto podpořil cca 2 400 hypoték, žadatelům bylo celkem vyplaceno téměř deset milionů korun.¹

I v roce 2009 bylo možné uplatnit odpočty zaplacených úroků z úvěrů poskytnutých na financování bydlení. Lidé, kteří na pořízení bydlení využili hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření, si nadále mohli odepsat z daňového základu úhrn všech zaplacených ročních úroků z těchto úvěrů použitých na pořízení bydlení až do výše 300 000 Kč ročně. Museli ale splňovat podmínku, že ve vlastněné nemovitosti žijí oni nebo jejich rodinní příslušníci.

Jak je na tom Evropa

Zatímco v roce 2008 až na některé výjimky evropský hypoteční trh stagnoval (v objemu poskytnutých hypoték poklesl o 1,3 %), v roce 2009 se již hospodářská recese projevila naplno. Z velkých ekonomik zasáhl pokles především Francií a Velkou Británií. Smutný rekord drží Irsko s meziročním poklesem objemu o 69%. Výjimkou ale bylo Švédsko a především pak Dánsko s 37% růstem. Jejich trhy se konečně zotavily ze silných ztrát v letech 2007–2008.

Je pravděpodobné, že rok 2009 objemem nesplacených hypotečních úvěrů zaostane za rokem 2008 (6,09 mld. eur). Hlavní příčinou jsou problémy jednoho z největších evropských trhů, Velké Británie. Kombinace slabé libry a propadu nové produkce snížila objem jistin o 140 mld. eur. Obdobným vývojem procházejí i pobaltské státy a Maďarsko. Situace zemí eurozóny je o poznání lepší, byť i zde objemy stagnují (např. Německo zaznamenalo meziroční pokles o 9 mld. eur).

V důsledku nepříznivého vývoje se patrně příliš nezmění ani zadlužení domácností jednotlivých zemí. Průměr evropské sedmadvacítky v roce 2008 činil 12,2 tis. eur na osobu. Na prvních místech bylo Dánsko se 40,6 tis. eur a Nizozemí s 36 tis. eur. Na opačném konci se umístilo Rumunsko s 250 eury na osobu. Zajímavostí mimo EU je Island – v roce 2007 každý Islandan dlužil 56,6 tis. eur.

Z pohledu fixací se trendem roku 2009 staly jednodleté a variabilní fixace. Již tradičně jsou oblíbené v Irsku, Španělsku a Portugalsku. Velice rychle stoupl jejich podíl i v Dánsku (92 % proti 46 % v roce 2007) a mimo eurozónu rovněž ve Švédsku, kde sazby jednoletých a variabilních fixací klesly pod 2 %. Nízká sazba oslovila 70 % všech nových klientů a naprosto vytěsnila celkem oblíbené desetileté fixace.⁴

Pozitivní zprávou pro kupující je pokles cen nemovitostí, nejvíce v Evropě v Irsku, Velké Británii a Dánsku (-12,6 %). Právě Dánsko je zajímavým příkladem rostoucího trhu, nízkých sazeb a překvapivě i klesajících cen. Jedinými nemovitostními trhy, které vykázaly růst, jsou Německo a Polsko.⁴

PŘEHLED NOVĚ POSKYTNUTÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V ČESKÉ REPUBLICCE

Rok	Hypoteční úvěry na bydlení		Hypoteční úvěry pro fyzické osoby	
	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)
2001	13 457	16 156	14 250	14 728
2002	19 592	22 650	21 002	22 532
2003	29 270	38 278	31 478	36 212
2004	37 490	50 707	40 985	51 959
2005	47 441	73 357	51 026	72 069
2006	62 953	115 190	67 344	100 840
2007	77 915	147 630	83 344	142 289
2008	57 165	123 108	67 530	120 090
2009	40 022	71 087	44 251	73 851

Již od roku 2003 se mluví o harmonizaci hypoték v rámci celé Evropské unie a podle plánu mělo ke spuštění dojít v září 2006.

V polovině roku 2008 nenastaly na realitních trzích v celé Evropě zásadní změny a důraz byl nově kladen na odpovědné půjčování. Co se doposud ale podařilo na všech trzích prosadit, je poskytování tzv. předsmulvních informací klientům (Code of Conduct) na vyžádání zákazníků.

V roce 2009 zahájili eurokomisaři práce na dokumentu „Zodpovědné úvěrování a půjčování“, jehož cílem je nastavení jednotného evropského standardu v retailových úvěrech a vyšší ochrana spotřebitele cestou standardizovaných produktů, jednotného scoringu klienta, standardizované rady, povinnosti zprostředkovatelů informovat klienta o výši své provize, požadavků zprostředkovatelů na minimální kapitál, jejich supervizi a registraci na národní úrovni. Byly ukončeny veřejné konzultace a vzhledem k ukončení funkčního období členů Evropské komise jsou závěry očekávány až v letošním roce již s novými eurokomisaři.



- 1) Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
- 2) Česká národní banka
- 3) Fincentrum.cz
- 4) European Mortgage Federation

Zpráva představenstva

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2009

Hypoteční banka, největší tuzemský poskytovatel hypotečních úvěrů v České republice, potvrdila i v roce 2009 pozici jedničky na trhu, když poskytla občanům hypoteční úvěry za 26,7 mld. Kč. Zisk Hypoteční banky po zdanění dosáhl v roce 2009 výše 1 389,4 mil. Kč. To je o 19 % více než v předchozím období. Zároveň jde o nejlepší výsledek v historii banky.

Makroekonomické prostředí

V roce 2009 dolehla na českou ekonomiku plnou silou celosvětová finanční krize a nedovolila jí pokračovat v úspěšném vývoji z předchozích let. HDP za celý minulý rok zaznamenal pokles o 4,2 % oproti 2,5 % růstu v roce 2008. Stavebnictví, které je z pohledu oboru podnikání pro Hypoteční banku klíčové, po stagnaci v roce 2008 pokleslo o 1,0 %.

Loňský rok se stal zlomovým obdobím, a to jak z pohledu cenového vývoje, vývoje nabídky a poptávky na trhu nemovitostí, tak i co do počtu zahájených a dokončených staveb. V roce 2009 byla v České republice zahájena výstavba celkem 37 319 bytů. To je o 14,3 % méně než v roce 2008. Počet zahájených staveb klesal ve všech čtvrtletích, nejvíce pak ve druhém a ve čtvrtém. Na druhé straně ale počet dokončených bytů za loňský rok dosáhl 38 526, což je v meziročním srovnání o 0,4 % více než v roce 2008. Po 15 letech se tedy opět stalo, že počet dokončených bytů převýšil počet bytů zahájených. Důvod je jednoduchý: v roce 2009 byly dokončeny byty, jejichž stavba započala již v letech minulých, kdy bylo stavebnictví ve velkém boomu. Stavební úřady vydaly o 7,8 % stavebních povolení méně než v roce 2008. Celková hodnota nově uzavřených stavebních zakázek meziročně klesla o 26,4 %.

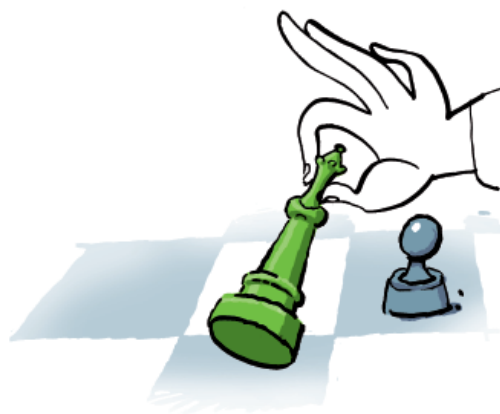
Zatímco nabídka nemovitostí byla po celý rok dostatečně velká, poptávka byla naopak poměrně slabá. Tržní ceny

začaly klesat již v první polovině roku 2009, a to v rozmezí 7 až 8 %. Ve druhém pololetí 2009 se pak začaly objevovat první náznaky stabilizace cen, i přesto však ceny dále klesly v rozsahu 2 až 3 %. Trh nemovitostí byl po celý loňský rok provázen čtyřmi zásadními faktory – poklesem poptávky, přísnějšími podmínkami pro financování, rostoucí nejistotou kupujících z dalšího ekonomického vývoje a jejich očekáváním dalšího poklesu cen.

Přes výše uvedenou cenovou korekci na trhu rezidenčních nemovitostí nelze hovořit o prasknutí tzv. cenové bubliny. Spíše se jedná o dosažení stabilnější cenové hladiny reagující na nové podmínky z hlediska demografického vývoje, ekonomického útlumu a s ním spojeného růstu nezaměstnanosti, nezájmu investorů o nové projekty a větší averze obyvatelstva k riziku. Co je však potěšitelné, na trhu nedošlo v uplynulých dvou letech k žádným dramatickým otřesům, jako by byl například krach většího developera nebo realitní kanceláře.

Nižší poptávka po tuzemské produkci na domácích i zahraničních trzích vedla k dalšímu snižování průmyslové výroby a služeb. V důsledku toho v české ekonomice stoupla nezaměstnanost, a tak se snížil celkový disponibilní příjem domácností. Tento vývoj měl samozřejmě přímý vliv na pokles výdajů domácností. Nezaměstnanost vzrostla z 6,0 % na konci roku 2008 až na 9,2 % ke konci roku 2009.

Míra inflace vyjádřená průměrným přírůstkem spotřebitelských cen se v průběhu roku 2009 v souvislosti s poklesem ekonomiky a také v souvislosti s vyšší srovnávací základnou v roce 2008 propadla až na 1,0 % z 6,3 % roku předchozího. ČNB na tento vývoj reagovala několika násobným snížením vyhlášených úrokových sazeb až na historické minimum 1,0 % u dvouměsíční repo sazby. Toto snižování se však kvůli nedostatku likvidity a zvýšené opatrnosti bank při poskytování úvěrů neodrazilo na vývoji úrokových sazeb na finančních trzích. Ty v průběhu roku dokonce rostly. Kurz Kč vůči euru se na konci roku 2009 vrátil po počátečním výrazném oslabení do blízkosti hladiny 26, kolem které v závěru roku oscilovalo.



Rok 2009 v Hypoteční bance

Navzdory poklesu hypotečního trhu o 35,2% Hypoteční banka poskytla občanům v roce 2009 celkem 17 010 hypotečních úvěrů ve výši 28,4 mld. Kč, což v objemu poskytnutých hypoték představuje pokles o 28,2%. Hypoteční bance se podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj podařilo zvýšit podíl na trhu hypotečních úvěrů z 33% na 36% a významně překročit finanční cíle.

V roce 2009 došlo k několika změnám v organizační struktuře banky. Byla ukončena činnost odboru HZL a refinancování jako samostatného odboru v organizaci, problematika HZL a refinancování přešla do působnosti odboru Finanční řízení. Vytvořením nového oddělení byla posílena role odboru Rizikové obchody. Na začátku roku se náměstkem generálního ředitele pro věci finanční stal Martin Vašek, který do Hypoteční banky přešel z ČSOB. Ke konci května posílil i představenstvo banky, které se tak rozrostlo do čtyřčlenné podoby. Ve tříčlenném složení jednalo necelých sedm let, od roku 2002.

Hypoteční banka i v roce 2009 úzce spolupracovala se Skupinou ČSOB. Důležitá byla především součinnost v oblasti obchodu. Neméně podstatná byla ale loni spolupráce v oblasti bankovního rizika, rizikových obchodů a refinancování.

Hypoteční banka je dlouhodobě největším emitentem hypotečních zástavních listů v České republice. K 31. prosinci 2009 tvořily hypoteční zástavní listy emitované Hypoteční bankou 32,9% všech hypotečních zástavních listů v oběhu v ČR. V průběhu roku 2009 vydala banka nové hypoteční zástavní listy v objemu 15,8 mld. Kč, čímž k 31. prosinci 2009 zvýšila celkový objem hypotečních zástavních listů ve své bilanci na nominální hodnotu 95,040 mld. Kč. Celkový nominální objem hypotečních zástavních listů, které Hypoteční banka vydala od roku 1996, dosáhl již výše 137,9 mld. Kč.

Obchodní strategie

Hypoteční banka se již před několika lety vydala cestou multibrandu, tedy strategie prodeje pod více značkami. Produkty Hypoteční banky byly v loňském roce dostupné kromě vlastní obchodní sítě i na pobočkách mateřské ČSOB, Citibank, Poštovní spořitelny, České pojišťovny, Českomoravské stavební spořitelny a ING Životní pojišťovny. Právě Českomoravská stavební spořitelna se na jaře 2009 stala novým strategickým partnerem Hypoteční banky. V roce 2009 Hypoteční banka výrazně posílila svoji spolupráci s ČSOB Pojišťovnou. Zcela novým prodejním kanálem se pro Hypoteční banku v loňském roce kromě pobočkové sítě a externích prodejců stal také Internet, respektive tzv. Hypotéka po webu, která byla spuštěna na jaře 2009. Na začátku roku 2010 byla ukončena spolupráce s Českou pojišťovnou a Citibank. Česká pojišťovna se rozhodla pro jiného strategického partnera a Citibank omezila své působení na retailovém bankovním trhu.

Důkazem toho, že Hypoteční banka dělá svou práci kvalitně, jsou významná ocenění, která získala v minulém roce. Ocenění jsou pro banku motivací k dalším zlepšením. Prvním úspěchem v roce 2009 byla dvě přední umístění v soutěži Zlatá koruna – Stříbrná koruna v kategorii Hypotéky a Bronzová koruna v kategorii Novinky. V soutěži WebTop 100 byly webové stránky Hypoteční banky již potřetí za sebou oceněny jako nejlepší v kategorii Finance. Posledním získaným oceněním v loňském roce bylo první místo v soutěži Banka roku 2009 v kategorii Hypotéka roku. Více než tato ocenění jsou ale pro Hypoteční banku důležití spokojení klienti. Těm je určena řada různých marketingových kampaní a obchodních akcí, které probíhaly v průběhu celého roku.

Hospodářské výsledky

Hospodářský výsledek Hypoteční banky za rok 2009 podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (EU IFRS) dosáhl před zdaněním hodnoty 1 737 mil. Kč a po zdanění 1 389 mil. Kč, což znamenalo nárůst o 17 % před zdaněním a 19 % po zdanění oproti roku 2008. Tak jako v předchozích letech se i v roce 2009 podařilo zvýšit produktivitu práce. Poměrový ukazatel nákladů k výnosům poklesl z 0,30 v roce 2008 na 0,20 v roce 2009 v důsledku nárůstu provozních výnosů o 30 % a poklesu provozních nákladů o 12 %.

Bilanční suma k 31. 12. 2009 vzrostla na 164 811 mil. Kč, což v meziročním srovnání představuje růst o 19 %. Velikostí bilanční sumy se Hypoteční banka řadí mezi šest největších bank v ČR. Převážnou část bilance tvoří hypoteční úvěry fyzickým osobám.

Vývoj kvality úvěrového portfolia v Hypoteční bance odpovídal vývoji celého trhu. Objem úvěrů a pohledávek za klienty k 31. prosinci 2009 činil 136 759 mil. Kč. Podíl klasifikovaných úvěrů se meziročně zvýšil o 2,10 % a na konci roku 2009 činil 4,73 %. Při řízení rizik banka úzce spolupracuje s ČSOB a jejím většinovým vlastníkem – belgickou KBC Bank NV. I v roce 2009 banka maximálně využívala služeb registrů klientských informací CBCB a CRÚ. Vlastní kapitál byl rozhodnutím jediného akcionáře v závěru roku 2009 navýšen o 6 000 mil. Kč. Na základě rozhodnutí jediného akcionáře došlo v prosinci 2009 k výplatě dividendy v objemu 401 Kč na jednu akcii v celkovém objemu 4 071 mil. Kč.



Stav majetku

V zůstatkové hodnotě dosáhl celkový objem nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení Hypoteční banky k 31. prosinci 2009 výše 210 mil. Kč. Nehmotná aktiva banky, tvořená z 92 % softwarem, činila v zůstatkové hodnotě 50 mil. Kč, což představuje meziroční nárůst o 24 mil. Kč, tedy o 92 %. Na navýšení se podílela zejména strategie banky investovat do rozvoje informačních technologií. Pozemky, budovy a zařízení tvořily v zůstatkové hodnotě 160 mil. Kč, což znamená meziroční nárůst o 13 mil. Kč, tedy o 9 %. Podíl nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení na celkových aktivech banky byl k poslednímu dni v roce 0,13 %.

Informační technologie

Mezi hlavní cíle Hypoteční banky v oblasti informačních technologií patří zajištění provozu bankovních informačních systémů, jejich rozvoj pro podporu aktivit banky a také zajištění vysoké úrovně informační bezpečnosti. V roce 2009 realizovala banka převod části síťové infrastruktury pod křídla mateřské ČSOB a také byl dokončen

projekt virtualizace serverové infrastruktury banky. V roce 2009 byl hlavní bankovní systém rozšířen o modul nemovitosti a byl propojen s katastrem nemovitostí.

Klíčová role zaměstnanců pro úspěch Hypoteční banky

Stabilita Hypoteční banky a její postavení na trhu se odrazilo v zaměstnanecké politice banky a zároveň ve stabilitě týmu. Svědčí o tom skutečnost, že počet zaměstnanců se proti roku 2008 výrazně nezměnil. Ke konci roku 2009 pracovalo v Hypoteční bance 435 zaměstnanců, což je o 2 % méně než na konci roku 2008. O kvalitě personální politiky navíc svědčí i minimální fluktuace zaměstnanců. Do průzkumu spokojenosti zaměstnanců, který proběhl napříč Skupinou ČSOB, se v Hypoteční bance zapojilo 86 % zaměstnanců. Výsledky, kterých Hypoteční banka v roce 2009 dosáhla, ji zařadily mezi nejúspěšnější hráče na trhu.

V rámci zaměstnaneckého programu je zvláštní pozornost věnována také zdraví zaměstnanců. Banka nabízí preventivní zdravotní služby od smluvního zdravotnického





zařízení. Zaměstnanci pracují v moderním prostředí, a to při dodržování zásad bezpečnosti práce a požární ochrany, které jsou bankou respektovány a prověřovány dle zákonem stanovených požadavků a v řádných termínech.

Prioritou zaměstnanecké politiky je i nadále oblast vzdělávání. Stoprocentní profesionalita každého ze zaměstnanců Hypoteční banky je nezbytným předpokladem pro to, aby banka samotná byla i nadále vnímána jako skutečný odborník, profesionál v oblasti hypoték. Hypoteční banka proto pro zaměstnance organizuje různá odborná školení, workshopy či jazykové kurzy, a to buď sama prostřednictvím lektorů, nebo ve spolupráci se Skupinou ČSOB či externími dodavateli.

Zaměstnanci se v roce 2009 mohli zúčastnit celobankovní outdoorové akce. Jejím smyslem bylo posílit týmového ducha a nenásilnou cestou zažít a upevnit firemní hodnoty. Tradiční akcí před koncem kalendářního roku je vánoční setkání zaměstnanců, které se vždy nese v přátelském a neformálním duchu. Součástí této akce bylo vystoupení hudební skupiny Hypoband, která byla složena ze zaměstnanců banky. Povedlo se také úspěšně poskládat puzzle s největším počtem dílků v celé České republice, které složili zaměstnanci firmy, a zapsat je do České knihy rekordů.

Odpovědný přístup hraje důležitou roli

Hypoteční banka prostřednictvím odborných útvarů také sleduje dopad činností na životní prostředí a v maximální míře zmenšuje možné negativní vlivy. Hypoteční banka se chová ekologicky a snaží se minimalizovat své nároky na spotřebu energie. Zaměstnance vede ke třídění odpadů přímo na pracovištích banky. Kromě běžného odpadu dbá

i na separaci použitého spotřebního materiálu z tiskáren, faxů, kopírek, psacích strojů, baterií do kalkulaček apod. Při uzavírání smluv s dodavateli banka dbá na oblast třídění, recyklaci a ekologické likvidace odpadů vzniklých při stavebních činnostech v pobočkové síti.

Také v roce 2009 se Hypoteční banka podílela na charitativní pomoci dětem z SOS dětských vesniček. Za každou uzavřenou smlouvu o úvěru banka přispívá na konto Sdružení SOS dětských vesniček dvacetikorunou z vlastních prostředků. Hypoteční banka tak i v dětském světě naplňuje své poslání „Pomáháme našim klientům bydlet“.

V loňském roce Hypoteční banka darovala na konto SOS vesniček částku 340 200 Kč. Od počátku spolupráce v roce 2001 do konce roku 2009 věnovala Hypoteční banka dětem bez tradičního rodinného zázemí necelých 2,3 mil. Kč.

Výhled do roku 2010

V roce 2010 bude Hypoteční banka pokračovat v úspěšném působení na českém hypotečním trhu. I přes nepříznivou prognózu ekonomického vývoje v roce 2010 s možným dopadem na trh bydlení plánuje Hypoteční banka dále zvyšovat svůj zisk. I nadále chce zůstat jedničkou hypotečního trhu, bude posilovat osvědčený multibrandový model a jako specialista nabídne svým klientům a obchodním partnerům ty nejlepší hypoteční úvěry. I nadále bude Hypoteční banka pečlivě sledovat kvalitu úvěrového portfolia.

I do budoucna bude Hypoteční banka dělat to, co umí, co se jí osvědčilo a co přináší dobré výsledky nejen jí, ale také klientům a akcionářům. Spokojenost klientů bude pro Hypoteční banku vždy na prvním místě, stejně jako dobré vztahy s obchodními partnery. Hypoteční banka bude také klást důraz na kvalitu, stabilitu a profesní růst svých zaměstnanců. K tomu budou bance pomáhat její hodnoty – smysluplnost, spolupráce, otevřenost, spolehlivost, respekt a uznání, ambice, optimismus a radost.

Hypoteční banka v roce 2009

Hypoteční banka své produkty a služby neustále vyvíjí a každý rok přichází s novinkami. Jako specialista na hypotéky ví a zná, jak klientovi ušetřit čas a peníze, a dokáže mu poskytnout hypotéku na míru.

Klienti v Hypoteční bance mohou vyřídit hypotéku za velmi krátkou dobu a bez jakéhokoliv stresu. Banka se snaží, aby celý proces sjednání hypotéky byl jednoduchý a administrativně nenáročný. Klient na pobočce získá snímek a výpis z katastrální mapy, a to zcela zdarma díky on-line přístupu do katastru nemovitostí. Na pobočce mu také banka díky tzv. cenové mapě zdarma ocení byt (u měst nad 10 000 obyvatel). Díky těmto krokům se celý proces vyřízení hypotéky výrazně zkrátí. Přímo na pobočce při podpisu úvěrové smlouvy může klient navíc svoji nemovitost pojistit. Stejně tak si může pojistit i svoji schopnost úvěr splácet. Tyto výhody platí u všech typů nabízených hypoték. Klient, který má kupní smlouvu a všechny doklady v pořádku, tak může načerpat hypotéku do tří dnů od schválení hypotečního úvěru.

Nabídka produktů a služeb pro klienty

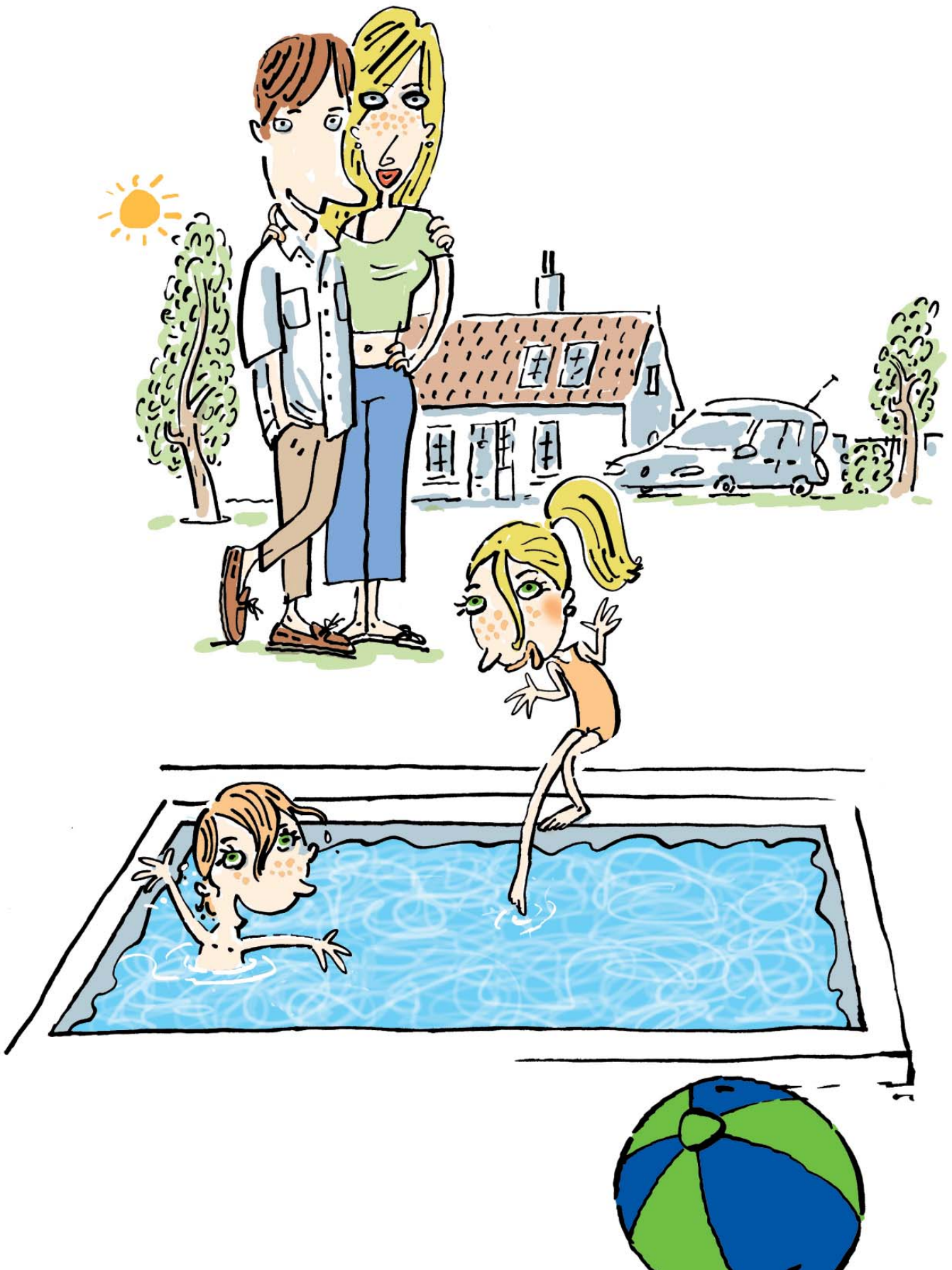
NOVINKY V ROCE 2009

Hypoteční banka je specialistou na financování bydlení. V loňském roce se v její nabídce objevily následující novinky:

Hypotéka po webu – životní styl se mění a pro mnohé klienty je Internet prostředím, kde vyřizuje řadu různých záležitostí, finance nevyjímaje. Na tento trend Hypoteční banka coby lídr trhu reaguje a Hypotéku po webu spustila v únoru 2009. Klientům umožňuje vyřídit hypoteční úvěr prostřednictvím Internetu. Veškerá komunikace při přípravě hypotéky probíhá přes Internet (dokládání dokumentů, zodpovídání dotazů apod.). Klient se na pobočku dostává pouze jednou, přímo k podpisu hypoteční smlouvy. Hypotéka po webu je poskytována bez poplatku za zpracování úvěru a se zvýhodněným poplatkem za odhad ceny nemovitosti.

Zelená hypotéka – nový produkt poskytovaný od května 2009, který využívá dotace Státního fondu životního prostředí – Zelená úsporám. Zelená hypotéka zaručuje zvýhodněné podmínky pro žadatele o financování bydlení: bezplatnou mimořádnou splátku do výše dotace nebo bezplatné nedočerpání úvěru až do výše dotace z programu Zelená úsporám.

Financování výroby energie z obnovitelných zdrojů – účelovou hypotékou lze financovat instalaci solárních panelů, malých vodních elektráren apod., pokud bude elektřina odebírána pro potřeby domácnosti klienta.





Hypoteční úvěr – dlouhodobý účelový úvěr na investici do nemovitostí

Hypotéka on-line – hypotéka „přes Internet“

Kombinované produkty – hypoteční úvěry kombinované s kapitálovým životním pojištěním, s investičním životním pojištěním anebo s investicemi do CP

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

Mimořádné splátky 10leté fixace úrokové sazby – tato služba umožnila klientům u úvěrů s fixací úrokové sazby na 10 let jednou ročně předčasně splatit až 10 % aktuálního zůstatku jistiny úvěru mimo datum změny úrokové sazby, a to bez sankční pokuty za předčasné splacení.

Hypotéka na pronájem – tuto službu Hypoteční banka zavedla v březnu 2009. Je na míru šitá klientům, kteří si nepožijí nemovitost pro vlastní bydlení, ale jako investici. Tito klienti většinou dokládají k daňovému přiznání jako součást příjmů i příjem z pronájmu pořizované nemovitosti. Úvěr musí klient splatit nejpozději do 20 let od jeho čerpání.

HYPOTEČNÍ NABÍDKA

Hypoteční úvěr neboli často ne zcela správně nazývaný hypotéka je střednědobý až dlouhodobý úvěr, jehož splacení včetně úroků je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, a to i rozestavěné. Lze jej využít na koupi, rekonstrukci či výstavbu nemovitosti, dále na vypořádání majetkových poměrů spojených s nemovitostí nebo s družstevním podílem či na převod členských práv a povinností nebo splacení členského podílu (družstevní podíl).

Hypoteční úvěr je možné využít i neúčelově. V tom případě jde o takzvanou Americkou hypotéku, kterou může klient využít na cokoli (např. na koupi auta, jako investici do podnikání, na studia, cestování apod.).

Hypoteční banka nabízí i možnost spojení hypotečního úvěru s kapitálovým životním pojištěním, investičním životním pojištěním nebo v kombinaci s cennými papíry. Hypotéku může klient využít také na koupi stavebního pozemku určeného ke stavbě rodinného domu, garáže nebo jiné nemovitosti sloužící k bydlení včetně příslušenství. V neposlední řadě je hypotéka určena také na pořízení bytu či domu do vlastnictví, bytovou jednotku v družstevním vlastnictví nebo nemovitost sloužící k individuální rekreaci. V menší míře klienti využívají hypotéku na nebytovou jednotku, bytový dům nebo nemovité příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí (např. garáž, bazén, sauna apod.).

ŠIROKÁ PALETA VARIANT

Hypoteční banka jako specialista nabízí klientům široké možnosti výběru volitelných parametrů, a to zejména na výše hypotéky, typu splácení, typu hypotéky apod. Hypotéka může být poskytnuta do 70 %, 85 % či 100 % zástavní hodnoty nemovitosti. Další možností je Hypotéka na družstevní bydlení, tzn. účelový úvěr na koupi družstevního podílu nebo rekonstrukci družstevního bytu. Předmětem zajištění musí ale v tomto případě být vždy jiná nemovitost než objekt úvěru. Další možností je Hypotéka bez doložení příjmů, u níž klient nedo-

Hypoteční banka nabízí i možnost spojení hypotečního úvěru s kapitálovým životním pojištěním, investičním životním pojištěním nebo v kombinaci s cennými papíry.

kládá standardním způsobem příjmy pro její splácení. U Hypotéky bez poplatků zase klient nehradí poplatky spojené s uzavřením a správou úvěru. Ty jsou zohledněny přímo v úrokové sazbě a lze je tak zahrnout do daňového odpočtu.

K dispozici jsou klientům také různé typy splácení – klasické anuitní splátky, progresivní splátky či degresivní splátky. Poměrně využívaným doplňkem je také Neúčelová část hypotečního úvěru. Umožňuje k hypotéce zároveň získat část financí na cokoliv, a to za stejnou úrokovou sazbu. Tuto část klient může kdykoliv bez jakýchkoliv sankcí bance splatit.

KDE NAJDETE PRODUKTY A SLUŽBY

Produkty a služby Hypoteční banky jsou klientům k dispozici po celé České republice. Nabízejí je jak pobočky, tak specializovaná poradenská místa a externí hypoteční poradci. Regionální pobočky se aktuálně nacházejí ve 12 městech (Praha, Hradec Králové, Liberec, Teplice, Karlovy Vary, Plzeň, České Budějovice, Pardubice, Brno, Zlín, Olomouc a Ostrava) a další pobočky ve 14 větších městech České republiky. Nově byla v loňském roce otevřena pobočka v Ústí nad Labem.

Externí distribuční síť tvoří několik tisíc externích hypotečních poradců z řad fyzických i právnických osob. S nejvýznamnějšími fyzickými osobami funguje spolupráce na úrovni specializovaných poradenských míst. Externí hypoteční poradci se člení na doporučitele a zpracovatele hypotečních úvěrů.

Doporučitelé poskytují základní informace související s předběžným propočtem úvěrovatelnosti klienta. Zpracovatelé poté zprostředkují klientovi kompletní servis související s uzavřením hypotéky. Každý obchodník je na příslušnou úroveň proškolen tak, aby se stal skutečným specialistou. Pravidelně je prostřednictvím webového portálu, tzv. Informatoria informován o veškerých novinách a akcích pro klienty. Při metodických změnách jsou obchodníci doškoleni tak, aby byla udržena a zachována jejich znalostní kondice a aby se bez problémů orientovali

v novinkách ve svém oboru. Všichni proškolení externisté mohou využívat informační linky, kde získají další metodickou podporu pro řešení i nestandardních potřeb a požadavků klientů.

Nejlepší obchodníci se scházejí na společných setkáních se členy představenstva, kde se vzájemně informují a předávají si své poznatky s cílem ještě lépe naplňovat potřeby klientů. Prodej hypotečních úvěrů mimo vlastní pobočkovou síť má pro banku podstatný význam a do budoucna proto bude na tento prodejní kanál kladen velký důraz.

Paralelně působí multibrandová síť strategických aliancí: pobočková síť ČSOB a vybraná obchodní místa Poštovní spořitelny a dále Českomoravská stavební spořitelna. Součástí distribuční sítě je rovněž Obchodní centrum, kde dochází ke zpracování hypotečních úvěrů pro strategické partnery a vybrané externí poradce. Obchodní centrum má sídlo na centrále.

Hypoteční úvěry Hypoteční banky je možné kromě již popsaných míst sjednat také přes Internet, a to buď prostřednictvím Hypotéky on-line nebo Hypotéky po webu, která je ojedinělou možností sjednání úvěru výhradně elektronickou cestou, zcela bez nutnosti jednání na pobočce. Hypotéka on-line je služba pro novou generaci žijící na Internetu. Na webovém rozhraní si uživatel nadefinuje parametry úvěru, spočítá splátku, dobu splácení nebo výši hypotečního úvěru. Po dojednání osobní schůzky v bance pak získá 50% slevu z poplatku za poskytnutí úvěru. Hypotéka po webu jde ještě dál. Umožňuje dokončit přípravu úvěru prostřednictvím Internetu až do závěrečné fáze. Veškerá komunikace probíhá přes Internet, klient se na pobočku dostaví pouze k podpisu hypoteční smlouvy. Hypotéka po webu je poskytována bez poplatku za zpracování úvěru a se zvýhodněným poplatkem za odhad ceny nemovitosti. Stejně tak je u Hypotéky po webu zvýhodněné čerpání úvěru. K nefinančním výhodám patří především uživatelský komfort, protože zájemce o hypotéku k ní má prostřednictvím Internetu přístup z kteréhokoliv místa a v čase, který si sám určí.



Silná a srozumitelná značka je jedním ze základních předpokladů úspěšného působení na trhu. Značka Hypoteční banka je v bankovním a finančním světě výjimečná, protože naprosto jasně vymezuje oblast poskytovaných služeb.

Výhodou pro klienty je, že si mohou vyřídit hypoteční úvěr tam, kde jim to nejlépe vyhovuje, např. ve své bance, případně prostřednictvím svého nezávislého finančního poradce, který díky dobré znalosti jejich potřeb může nabídnout nejvhodnější produkt.

Hypoteční banka v roce 2009 provedla optimalizaci prodejní sítě s cílem zlepšit dostupnost obchodních míst pro klienty i obchodní partnery.



SILNÁ ZNAČKA

Silná a srozumitelná značka je jedním ze základních předpokladů úspěšného působení na trhu. Značka Hypoteční banka je v bankovním a finančním světě výjimečná, protože naprosto jasně vymezuje oblast poskytovaných služeb.

V roce 2009 Hypoteční banka pokračovala v osvědčených modelech komunikace značky předchozích let. Cílem bylo posilovat znalost značky tak, aby se blížila obchodní síle Hypoteční banky. I díky dvěma plošným reklamním akcím se to zdařilo, celková znalost značky dlouhodobě roste a blíží se hodnotám tržního podílu banky.

Obsahově komunikace Hypoteční banky akcentuje specializaci banky i férový, rychlý a příjemný přístup ke klientům a obchodním partnerům. Formálně komunikace využívá pro Hypoteční banku typický a v tuzemském bankovním prostředí nezaměnitelný ilustrovaný styl.

V neposlední řadě přispělo k úspěšné prezentaci značky v médiích odborné komentování vývoje a trendů hypotečního trhu. Hypoteční banka ze své specializace a obchodní síly trvale těží a kladné body, které tak získává, jí pomáhají posilovat dobře zavedenou a srozumitelnou značku jak u koncových klientů, tak u obchodních partnerů.

Hypoteční zástavní listy

Rok 2009 nebyl pro hypoteční zástavní listy (HZL) úplně ideální. Od roku 2008 již nebyly úrokové výnosy z hypotečních zástavních listů osvobozeny od daně z příjmů a tato úprava měla za následek zdražení emisí HZL jako dosud primárního zdroje financování bank, které poskytují hypoteční úvěry. U HZL emitovaných po 1. lednu 2008 je na výnos z nich plynoucí aplikována srážková daň. Na druhou stranu je však nutné říci, že HZL jsou všeobecně považovány za velmi bezpečnou investici. Jedná se o dluhopisy vydávané bankami poskytujícími hypotéky, jejichž řádné splacení, včetně vyplacení souvisejících výnosů, je plně zajištěno zástavním právem k nemovitostem. Banky jejich prodejem získávají zdroje k financování nemovitostí.

Během roku 2009 Hypoteční banka vydala 8 tranší z již dříve vydaných emisí hypotečních zástavních listů v celkové nominální hodnotě 15,8 mld. Kč. O rok dříve banka vydala 10 tranší o celkovém objemu 21,9 mld. Kč. Hypoteční úvěry, které Hypoteční banka poskytuje, jsou z 81 % financované právě vydanými HZL. Dalšími zdroji jsou pak kapitál banky a mezibankovní vklady.

K 31. prosinci 2009 činily závazky z emitovaných emisí HZL (jistina včetně poměrného úrokového výnosu) 97 109 mil. Kč a objem řádného krytí k tomuto datu činil 115 799 mil. Kč.

PŘEHLED KRYTÍ ZÁVAZKŮ Z HZL

	k 31. prosinci 2009
mil. Kč	
Krytí celkem	115 799
Řádné krytí (pohledávkami po ocenění)	115 799

ŘÁDNÉ KRYTÍ EMISÍ HZL

	k 31. prosinci 2009
Počet úvěrových smluv na HÚ k řádnému krytí HZL (ks)	96 385
Zástavní hodnota zastavených nemovitostí (mil. Kč)	227 273
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – jistina (mil. Kč)	115 819
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – příslušenství (mil. Kč)	157
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – jistina (mil. Kč)	115 621
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – příslušenství (mil. Kč)	177

Vysvětlivky: HÚ – hypoteční úvěry

Hypoteční banka a její přístup k řízení rizika

Hypoteční banka jakožto poskytovatel dlouhodobých úvěrů na bydlení si je plně vědoma všech možných rizik spojených s tímto zaměřením a dopředu s nimi počítá.

Důsledné sledování a předvídaté řízení všech podstupovaných rizik patří mezi základní pilíře činnosti jakékoliv banky, a to zejména v současné nejisté ekonomické situaci. Cílená identifikace potenciálních rizik poskytuje včasná varování a umožňuje vyhnout se nebezpečí, které by mohlo společnost ohrozit.

Z tohoto důvodu Hypoteční banka již tradičně věnuje oblasti identifikace, sledování a omezování podstupovaných rizik značnou pozornost. Veškerá opatření a procesy související s řízením rizik vycházejí z představenstvem schválené a každoročně aktualizované Strategie řízení rizik, jejíž dílčí body jsou podrobněji rozpracovány v interních dokumentech.

Pro své interní potřeby člení Hypoteční banka rizika, s nimiž se při své činnosti setkává, do několika kategorií: úvěrové riziko, úrokové riziko, likviditní riziko, operační riziko, tržní riziko a riziko koncentrace. Vzhledem k produktovému portfoliu a segmentům trhu, na něž se Hypoteční banka zaměřuje, se mezi nejdůležitější řadí úvěrové a úrokové riziko.

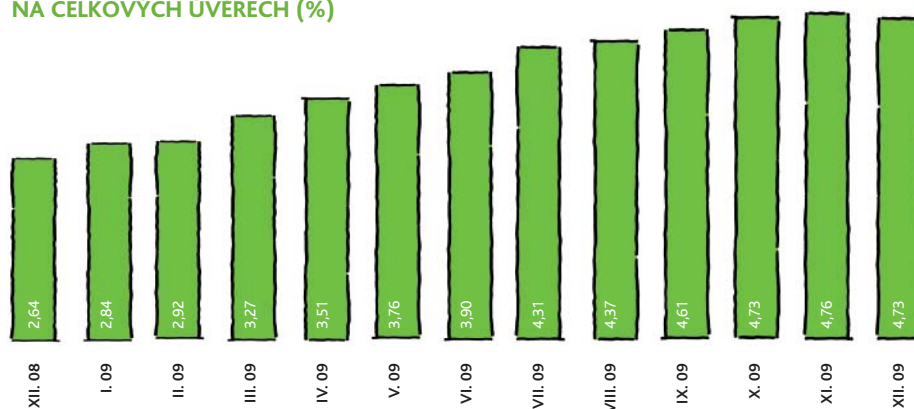
Za identifikaci, průběžné sledování a vyhodnocování rizik jsou v Hypoteční bance zodpovědné dva nezávislé útvary, které plní kontrolní funkci, a to odbor Rizikové obchody za oblast úvěrového rizika a odbor Řízení rizik a compliance za ostatní oblasti. Výkonnou složku pro aktivní řízení bilance zastupuje odbor Finanční řízení. Představenstvo je o vývoji rizikové pozice banky informováno prostřednictvím pravidelných zpráv.

Úvěrové riziko banky a jeho řízení spadá do kompetence odboru Rizikové obchody, který se v první řadě snaží předcházet samotnému vzniku úvěrového rizika. Jeho další úlohou je správa a vedení ohrožených pohledávek. Úzká spolupráce tohoto odboru s odborem Finanční řízení vede k trvalému zkvalitňování úvěrového procesu a ke snižování rizik, jež banka při své činnosti musí podstupovat. Zprávy o vývoji rizikivosti úvěrového portfolia jsou pravidelně předmětem jednání představenstva a dozorčí rady. Navíc Hypoteční banka při řízení úvěrového rizika úzce spolupracuje s ČSOB a KBC.

Při řešení problémových pohledávek sehrávají významnou úlohu především pracovníci odboru Rizikové obchody. Jsou to specialisté na jednotlivých pobočkách, kteří dané problematice rozumí a uplatňují své znalosti z regionu a na základě osobního kontaktu s klientem hledají odpovídající řešení vzniklé situace. K řešení problémových pohledávek banka přistupuje individuálně, její postup závisí na typu pohledávky a charakteru klienta. Využívá jak ekonomických nástrojů mimosoudního charakteru (zajišťovací instrumenty, tj. např. dražba nebo přímý prodej, splátková dohoda, restrukturalizační opatření apod.), tak nástrojů soudních (žaloba, exekuce, konkurzní, resp. insolvenční řízení apod.). V úvahu přichází rovněž institut postoupení



PODÍL KLASIFIKOVANÝCH ÚVĚŘŮ NA CELKOVÝCH ÚVĚRECH (%)



pohledávky. Banka však vždy preferuje řešení směřující k mimosoudnímu vyrovnání.

Rok 2009 byl ve znamení ekonomického útlumu, který se projevil nárůstem počtu a objemu nesplácených pohledávek, a to zejména v rozmezí prvního až třetího čtvrtletí 2009. Banka na tuto skutečnost reagovala a přijala řadu opatření, a to jak v oblasti exekutivní, tak v rámci prevence. Zásadní změnou v exekutivě byl komplexní redesign celého procesu řešení nesplácených pohledávek. Dále došlo k personálnímu posílení odboru Rizikové obchody a k modifikaci organizační struktury odboru v podobě vzniku oddělení, které se specializuje na soudní řešení nesplácených pohledávek. V rámci preventivních opatření byla zpřísněna pravidla pro poskytování některých úvěrů, zejména rizikovějších typů produktů. Výsledky aplikace těchto změn jsou již z části patrné ve čtvrtém čtvrtletí 2009.

Neméně důležité **úrokové riziko** je vyvoláno nepředvídatelnými pohyby úrokových sazeb na finančních trzích, které mohou způsobit neočekávaný pokles úrokových výnosů v důsledku rozdílné časové struktury úrokově citlivých aktiv a pasiv. Pro měření podstupovaného úrokového rizika se v Hypoteční bance využívá metody pásmového BPV, která vychází z metodiky používané v rámci skupiny ČSOB. Při řízení a udržování přijatelné míry úrokového rizika se v průběhu roku 2009 uplatňovalo výhradně vnitřní zajištění, které spočívá v aktivním ovlivňování objemu a časového rozložení položek na aktivní i pasivní straně bilance tak, aby byla v rámci limitů zachována co nejtěsnější provázanost mezi úrokově citlivými aktivy a pasivy v jednotlivých časových pásmech. Do budoucna usnadní řízení bilance i možnost čerpání přímých úvěrových linek od ČSOB.

Likviditní riziko je pro Hypoteční banku méně významné a soustřeďuje se na zajištění likvidity pro vyplacení splatných hypotečních zástavních listů a jiných zdrojů používaných pro refinancování úvěrů. Ke sledování likviditního rizika se využívá metody kumulativního likviditního GAPu a zároveň se jako indikátory likviditní situace banky počítají stanovené ukazatele likviditní krize. Vklady od klientů

se standardně nepřijímají (s výjimkou vkladů velkodenominantů a jako zajištění úvěrových produktů) a rovněž nejsou nabízeny běžné operace související s platebním stykem. Činnost poboček banky je převážně obchodního charakteru (sjednávání nových úvěrů, poskytování informací apod.), a Hypoteční banka tak není vystavena riziku nenadálého odlivu depozit.

Operační riziko se prolíná průřezově všemi činnostmi banky a zahrnuje podle své definice ztráty vyvolané nepřiměřeností nebo selháním vnitřních procesů, lidského faktoru nebo systémů či riziko ztráty banky vlivem vnějších událostí včetně rizika ztráty v důsledku porušení nebo nenaplnění právní normy. Všichni zaměstnanci jsou povinni důsledně dodržovat nastavené vnitrobankovní interní předpisy a postupy a chovat se tak, aby předcházeli vzniku ztrát pro banku. Zároveň jsou povinni nahlásit nastalé události operačního rizika příslušnému útvaru. Agendu operačního rizika zastřešuje centrálně odbor Řízení rizik a compliance, který sleduje zaznamenané události a poskytuje metodickou podporu. Ve vybraných exponovaných útvarech byla zřízena pozice lokálních manažerů operačního rizika (LORM), kteří zodpovídají za monitorování a identifikaci operačních rizik a spolupracují na dalších aktivitách v oblasti operačního rizika.

Banka je při své činnosti samozřejmě vystavena i dalším rizikům. Jde například o obchodní a strategická rizika. Ta obchodní zahrnují nebezpečí 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 trhu nemovitostí. Banka může být dále ohrožena ztrátou dobré pověsti, změnou daňové soustavy či riziky spojenými s nemovitostmi. Všechna tato rizika pečlivě sleduje a řídí představenstvo banky.

Tržním rizikům, tzn. riziku ztráty obchodního portfolia v důsledku změn cen, kurzů a sazeb na finančních trzích, Hypoteční banka není vystavena, neboť nemá obchodní knihu a veškeré její operace jsou denominovány v českých korunách.

Skupina ČSOB a KBC

Profil ČSOB

Československá obchodní banka, a.s., působí jako univerzální banka v České republice. ČSOB byla založena v roce 1964 jako banka pro poskytování služeb v oblasti financování zahraničního obchodu a volnoměnových operací. V roce 1999 byla privatizována – jejím majoritním vlastníkem se stala belgická KBC Bank, která je součástí skupiny KBC. V roce 2000 ČSOB převzala Investiční a poštovní banku (IPB). Po odkoupení minoritních podílů se v roce 2007 stala KBC Bank jediným akcionářem ČSOB. Do konce roku 2007 působila ČSOB na českém i slovenském trhu; slovenská pobočka ČSOB byla oddělena k 1. lednu 2008. V prosinci 2009 ČSOB prodala zbývající podíl na slovenských aktivitách KBC Bank.

V retailovém bankovníctví v ČR společnost působí pod dvěma obchodními značkami – ČSOB a Poštovní spořitelna. Klienti jsou obsluhováni prostřednictvím poboček ČSOB, Finančních center Poštovní spořitelny a obchodních míst České pošty. ČSOB nabízí současně se svými produkty a službami i ucelenou nabídku produktů a služeb celé skupiny ČSOB. ČSOB i Poštovní spořitelna dále poskytují své služby prostřednictvím distribučních kanálů v rámci skupiny ČSOB a různých distribučních kanálů přímého bankovníctví.

Od roku 1999, kdy se vlastníkem ČSOB stala KBC, se prohlubuje integrace obou skupin, která umožňuje využívat obchodní synergie, např. zákaznické distribuční kanály, systémovou integraci, přenos odborných zkušeností a zavádění nových produktů. Tato integrace rovněž zahrnuje přechod ČSOB na účetní výkaznictví dle IFRS, uplatňování politik KBC v oblasti manažerského výkaznictví, řízení rizik a vnitřního auditu. Jedním z nejvýznamnějších integračních prvků se stalo poskytování služeb ICT prostřednictvím společného, centrálně řízeného systému ICT pro celou skupinu KBC, k jehož zavedení došlo v roce 2009.

Skupina ČSOB je předním poskytovatelem finančních služeb v České republice. ČSOB je univerzální banka, která svým zákazníkům nabízí širokou škálu bankovních produktů a služeb, včetně produktů a služeb ostatních společností skupiny ČSOB. Do produktového portfolia skupiny ČSOB patří financování potřeb spojených s bydlením (hypotéky a půjčky ze

stavebního spoření), pojistné produkty a penzijní fondy, produkty kolektivního financování a správa aktiv i specializované služby (leasing a factoring). Skupina ČSOB na českém trhu působí prostřednictvím svých dceřiných společností a čtyř hlavních obchodních značek, konkrétně ČSOB, Poštovní spořitelna, Hypoteční banka a ČMSS. Své služby ČSOB poskytuje všem typům zákazníků, a to jak fyzickým osobám, tak malým i středním podnikům a korporátní a institucionální klientele. Skupina ČSOB dělí své obchodní činnosti do následujících segmentů: retailová klientela a malé a střední podniky (SME); korporátní klientela; ALM a finanční trhy; centrála skupiny.

SKUPINA ČSOB V ČÍSLECH

k 31. prosinci 2009	
Zaměstnanci (přepracovaný stav) ¹	8 018
Klienti	>4 miliony
Uživatelé přímého bankovníctví (Banka)	2 083 tisíc
Platební karty (Banka)	2 miliony
Pobočky	590
– ČSOB pobočky retail/SME	237
– ČSOB korporátní pobočky	11
– Finanční centra PS	52
– Ostatní ²	290
Obchodní místa České pošty	cca 3 320
Bankomaty ³	734

Poznámky:

- ¹) Počet je včetně zaměstnanců, kteří od června 2009 přešli do KBC GS Czech Branch.
- ²) Zahrnuje pobočky Hypoteční banky, ČMSS, ČSOB Leasingu ČR a ČSOB Pojišťovny.
- ³) Klienti si mohou vybrat hotovost i na pokladnách supermarketů Albert a čerpacích stanic ČeproEuroOil prostřednictvím služby CashBack.

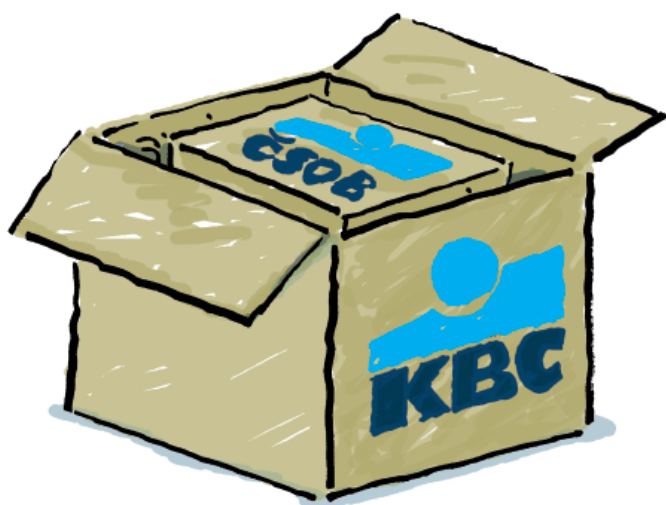
Svími celkovými aktivy vykázanými k 31. prosinci 2009 ve výši 859 mld. Kč a celkovým čistým ziskem za rok 2009 ve výši 17,4 mld. Kč se skupina ČSOB řadí mezi tři nejvýznamnější bankovní skupiny působící na území České republiky. K 31. prosinci 2009 vykazovala skupina ČSOB klientská depozita ve výši 567 mld. Kč s úvěry klientů v objemu 403 mld. Kč, což podle ČNB představovalo přes 21 % veškerých depozit a 19 % hrubého objemu úvěrů v českém bankovním sektoru.



Skupina KBC

ČSOB je stoprocentní dceřinou společností KBC Bank. Jediným vlastníkem společnosti KBC Bank je KBC Group, která vznikla počátkem roku 2005 fúzí společnosti KBC Bank and Insurance Holding Company a její mateřské společnosti Almanij.

Skupina KBC je multikanálová bankpojišťovací skupina s tradičně silným postavením na trhu v Belgii a významným zastoupením na trhu finančních služeb ve střední a východní Evropě. Zaměřuje se především na klientelu v oblasti retailu, malých a středních podniků a privátního bankovníctví, ale je aktivní i v korporátním bankovníctví a v obchodování na finančních trzích. Skupina KBC zaujímá přední postavení na svých domácích trzích – v Belgii, České republice, Slovensku, Maďarsku, Polsku a Bulharsku – a působí i v dalších zemích a regionech celého světa.



AKCIONÁŘI KBC GROUP

k 31. prosinci 2009	(%)
KBC Ancora	23
Cera	7
MRBB (sdružení zemědělců)	12
Ostatní kmenoví akcionáři	11
Společnosti skupiny KBC	5
Akcie volně obchodované	42
Celkem	100

KBC Group je kontrolována syndikátem kmenových akcionářů. Akcie jsou obchodovány na burze NYSE Euronext v Bruselu.

KBC GROUP V ČÍSLECH

k 31. prosinci 2009	jednotky	
Celková aktiva	mld. EUR	324,2
Čistý zisk	mld. EUR	-2,5
Čistý zisk bez přímých dopadů finanční krize a dalších mimořádných vlivů	mld. EUR	1,7
Ukazatel Tier 1, KBC Group (podle Basel II)	%	10,8
Počet zaměstnanců	přepočtený stav	54 185

DLOUHODOBÝ RATING

k 31. prosinci 2009	Fitch	Moody's	S & P
KBC Bank	A	Aa3	A
KBC Insurance	A	-	A
KBC Group NV	A	A1	A-

Více informací lze nalézt na webových stránkách www.kbc.com.



Struktura akcionářů

Dne 4. 5. 2009 nabylo účinnosti rozhodnutí valné hromady společnosti ze dne 9. 9. 2005 o výkupu všech akcií minoritních akcionářů majoritním akcionářem v souladu s ust. § 183i a násl. obchodního zákoníku. Od tohoto data je jediným akcionářem Hypoteční banky společnost ČSOB.

Akcionářská struktura Hypoteční banky byla k 31. 12. 2009 následující:

Jméno/Obchodní firma	Výše podílu na základním kapitálu
Československá obchodní banka, a.s.	100%

Povaha kontroly ze strany řídicí osoby, kterou je ČSOB, vyplývá z přímo vlastněného 100% podílu akcií Hypoteční banky (emitenta). Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Hypoteční banka zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (Zpráva

o vztazích mezi propojenými osobami). Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad emitentem, nejsou známa.

Dle stanov je akcionář zejména oprávněn účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat vysvětlení a vznášet návrhy a protinávrhy. Na valné hromadě připadá na každou akcii jeden hlas. S ohledem na ustanovení § 190 obchodního zákoníku vykonává působnost valné hromady jediný akcionář.

Hypoteční banka nevydala žádné cenné papíry, které opravňují k uplatnění práva na výměnu za jiné cenné papíry nebo na přednostní úpis jiných cenných papírů.

Dividendová politika

Banka od svého vzniku do roku 2009 nevyplácela dividendy. Na základě rozhodnutí jediného akcionáře ze dne 13. 11. 2009 došlo k výplatě dividendy ve výši 401,- Kč na jednu akcii v celkovém objemu 4 071 217 462,- Kč. Pro výplatu dividend neexistují žádná omezení.

Správa a řízení společnosti

Představenstvo jako řídicí orgán společnosti, a také dozorčí rada trvale dbají na zvyšování standardů správy a řízení společnosti. Jejich činnost je v první řadě podmíněna zákonnými požadavky.

Kromě nich je v této činnosti významný Kodex správy a řízení společnosti založený na principech OECD (2004), který doporučuje Česká národní banka. Její návrhy a doporučení Hypoteční banka průběžně a přiměřeně aplikuje ve své činnosti. Přihlíží při tom k potřebám vývoje trhu, společnosti, jejich klíčových produktů a klientských segmentů. V dozorčí radě banky nejsou s ohledem na velikost podílu majoritního akcionáře zastoupeni neexecutivní členové. Banka dodržuje režim řádného řízení a správy společnosti (Corporate Governance).

Orgány společnosti

Statutární orgán společnosti (představenstvo) je složen z odborníků, jejichž předchozí, převážně bankovní praxe a kvalitní vzdělání jsou dobrým předpokladem pro to, aby se orientovali v systémových a rizikových souvislostech bankovních operací, obchodů a rozhodovacích, případně kontrolních mechanismů. Rozdělení zodpovědností v rámci představenstva za jednotlivé úseky činnosti banky se kryje s linií řídicími funkcemi, které vykonávají generální ředitel a jeho náměstci. 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.

Dozorčí rada je sestavena, s výjimkou dvou členů, kteří byli zvoleni zaměstnanci a kteří jsou sami zaměstnanci Hypoteční banky, ze zaměstnanců ČSOB zastávajících



vysoké řídicí funkce ve struktuře mateřské banky. Dozorčí rada se schází pravidelně a předseda představenstva je v běžném kontaktu s předsedou dozorčí rady.

Volba čtyř členů dozorčí rady je v působnosti valné hromady. Členové představenstva jsou jmenováni a hodnoceni dozorčí radou.

Členové orgánů banky mají dostatečný přístup k informacím potřebným pro výkon svých 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. Ve skutečnosti se však členové představenstva schází

častěji a jednájí i mimo formální schůze, zejména z titulu svých liniových funkcí.

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. Nejen investoři mají přístup k prospektu emitenta, který podává širokou paletu informací týkajících se chodu společnosti a jejích obchodů. V roce 2009 byl dokončen proces Squeeze Out a s účinností od 4. 5. 2009 je jediným akcionářem Hypoteční banky společnost Československá obchodní banka, a.s. S ohledem na ustanovení § 190 obchodního zákoníku vykonává působnost valné hromady banky jediný akcionář.



Výbor pro audit

Na základě zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech) byl s účinností k 8. 12. 2009 rozhodnutím jediného akcionáře zřízen Výbor pro audit. Tento nový orgán společnosti je dle stanov Hypoteční banky koncipován jako tříčlenný a svoji působnost bude vykonávat v intencích výše uvedeného zákona, stanov společnosti a schváleného jednacího řádu.

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 svých 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 banka dodržuje 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 fyzických i právnických osob.

Politika společnosti vůči zainteresovaným stranám

Hypoteční banka se řídí zásadami, které vedou k plnění role dobrého „korporátního“ občana. Svým klientům nabízí spolehlivé úvěrové produkty a služby, které jsou zpracovány a poskytnuty na míru každému klientovi. 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 souvisí s její celkovou orientací na podporu bydlení. Investoři si mohou zakoupit hypoteční zástavní listy, které již svou podstatou patří mezi bezpečné a velmi transparentní nástroje kapitálového trhu. Marketingové kampaně a vztahy s veřejností a médii jsou vedeny korektně. Celková komunikace ze strany banky odpovídá jejím postojům a její roli na trhu. Hypoteční banka je specializovanou institucí, která poskytuje kvalitní a rychlé služby klientům, jichž si váží. Mediální obraz společnosti je korektní a pozitivní. Veškerá činnost společnosti a jejích zaměstnanců je podřízena zásadám Etického kodexu.

Hypoteční banka se koncem roku 2005 přihlásila ke Kodexu chování mezi bankami a klienty doporučenému Českou bankovní asociací. Hypoteční banka rovněž jako první v České republice přistoupila k tzv. Code of Conduct (Hypoteční kodex) – jde o formulář Evropské komise, o který může klient požádat a porovnat podmínky hypotéky v jednotlivých zemích EU.

Finanční část

- | | | | |
|----|--|-----|---|
| 40 | Zpráva o kontrolní činnosti dozorčí rady | 78 | Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami |
| 41 | Zpráva nezávislých auditorů | 82 | Organizační struktura |
| 43 | Výkaz finanční pozice k 31. 12. 2009 | 83 | Analýza finančních výsledků |
| 44 | Výkaz o souhrnném výsledku za rok končící 31. 12. 2009 | 88 | Souhrnná vysvětlující zpráva |
| 45 | Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2009 | 90 | Doplňující informace podle legislativních požadavků |
| 46 | Přehled o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2009 | 103 | Obchodní místa Hypoteční banky |
| 47 | Příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2009 | 104 | Identifikační a kontaktní údaje |

Zpráva o kontrolní činnosti dozorčí rady

Dozorčí rada v průběhu roku 2009 pracovala v pozměněném složení. V dubnu 2009 skončilo členství Petra Jaroše a do funkce byl od května 2009 nově zvolen David Borges. S ohledem na ukončení svého působení ve skupině ČSOB v listopadu 2009 rezignoval na své členství i funkci předsedy dozorčí rady Philippe Moreels. Od ledna 2010 je novým členem dozorčí rady Petr Hutla, který je od února 2010 rovněž jejím předsedou. V únoru 2010 ukončil své členství v dozorčí radě Ladislav Mach, jehož ve funkci nahradil Koen Wilmots.

Dozorčí rada se pravidelně scházela v souladu se stanovami společnosti. V roce 2009 se sešla celkem pětkrát a na svých jednáních se v souladu se schváleným ročním plánem pravidelně zabývala mj. výsledky hospodaření banky a vývojem klasifikovaných úvěrů, sledovala přípravu obchodního a finančního plánu banky, jakož i aktualizovanou strategii Hypoteční banky, agendu řízení rizik, zprávu compliance, výsledky činnosti vnitřního auditu a nejdůležitější právní spory vedené bankou. Následně také přezkoumala Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami.

Pozornost byla standardně věnována oblasti Corporate Governance, vnějšímu auditu, a v detailní míře rovněž i vývoji obchodů a hospodaření banky. Veliká pozornost byla věnována oblasti kvality úvěrového portfolia a úvěrových rizik. Dozorčí rada se trvale zabývá i otázkami kooperace v rámci Skupiny ČSOB. Dozorčí rada byla představenstvem informována o všech zásadních otázkách vývoje společnosti a byl jí umožněn řádný výkon dozorčí funkce.

Spolupráce a komunikace mezi dozorčí radou a představenstvem byla obdobně jako v minulých letech zabezpečena účastí členů představenstva na jednáních dozorčí rady a pravidelným setkáváním předsedy dozorčí rady a předsedy představenstva. Vzájemné komunikaci rovněž přispívá sdílení sídla Hypoteční banky s mateřskou společností v Radlicích.

Dozorčí rada se seznámila s účetní závěrkou auditovanou auditorskou firmou Ernst & Young Audit, s.r.o., ze dne 9. března 2010 a s výrokem auditora, který skončil bez výhrad.

Dozorčí rada s potěšením konstatuje, že i přes obtížnou hospodářskou situaci v České republice v roce 2009 a objektivní pokles trhu proti roku 2008, vynaložené úsilí představenstva banky, manažerů a všech zaměstnanců banky přineslo svůj výsledek. Stanovené úkoly finančního plánu byly překročeny a hospodaření banky skončilo za rok 2009 ziskem – podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve výši 1 389,4 mil. Kč.

Na základě výše uvedených skutečností předkládá dozorčí rada jedinému akcionáři Hypoteční banky, a.s., který v souladu s ustanovením § 190 odst. 1 obchodního zákoníku vykonává působnost valné hromady, tento návrh:

1. Dozorčí rada v souladu se Zprávou nezávislých auditorů akcionářům Hypoteční banky, a.s., vypracované auditorskou firmou Ernst & Young Audit, s.r.o., ze dne 9. března 2010, nemá výhrady k ověřené účetní závěrce společnosti za rok 2009 (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 jedinému akcionáři schválit roční účetní závěrku Hypoteční banky, a.s., k 31. prosinci 2009 včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2009 tak, jak ho k rozhodnutí předkládá představenstvo.

Schváleno dozorčí radou dne 22. dubna 2010.

Za dozorčí radu společnosti Hypoteční banka, a.s.



Petr Hutla
předseda dozorčí rady

Zpráva nezávislých auditorů



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti Hypoteční banka, a.s.:

- I. Ověřili jsme účetní závěrku společnosti Hypoteční banka, a.s., k 31. prosinci 2009 uvedenou na stranách 43 - 77, ke které jsme 9. března 2010 vydali výrok následujícího znění:

„Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti Hypoteční banka, a.s. („Banka“), která zahrnuje výkaz finanční pozice sestavený k 31. prosinci 2009, výkaz o souhrnném výsledku, přehled o změnách vlastního kapitálu a přehled o peněžních tocích za období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009 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 přihlídně 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 2009, výsledky jejího hospodaření a peněžní toky za období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009 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 2009. 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 2009 uvedené ve výroční zprávě na stranách 78 - 81. Za sestavení této zprávy o vztazích je zodpovědné vedení společnosti Hypoteční banka, 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 prověřce 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 společnosti Hypoteční banka, a.s., k 31. prosinci 2009.

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

Douglas Burnham
partner

Michaela Kubýová
auditor, osvědčení č. 1810

23. dubna 2010
Praha, Česká republika

Výkaz finanční pozice k 31. 12. 2009

Aktiva	Pozn.	31. 12. 2009 mil. Kč	31. 12. 2008 mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	14	19	17
Investiční cenné papíry	15	832	1 326
Úvěry a pohledávky za bankami	16	26 949	16 804
Úvěry a pohledávky za klienty	17	136 759	119 813
Nehmotná aktiva	18	50	26
Pozemky, budovy a zařízení	18	160	147
Ostatní aktiva	19	39	39
Náklady a příjmy příštích období		3	5
Aktiva celkem		164 811	138 177
Závazky			
Závazky vůči bankám	20	32 596	19 472
Závazky vůči klientům	21	494	594
Závazky z dluhových cenných papírů	22	110 852	100 558
Ostatní závazky	24	170	219
Rezervy	10	3	0
Odložená daň	12	78	41
Závazek ze splatné daně z příjmů		59	58
Závazky celkem		144 252	120 942
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	25	5 076	5 076
Emisní ážio		13 864	7 864
Rezervní fondy		226	168
Fondy z přecenění		3	-3
Nerozdělený zisk		1 390	4 130
Vlastní kapitál celkem		20 559	17 235
Závazky a vlastní kapitál celkem		164 811	138 177

Účetní závěrka byla sestavena dne 9. 3. 2010.

Výkaz o souhrnném výsledku za rok končící 31. 12. 2009

	Pozn.	31. 12. 2009 mil. Kč	31. 12. 2008 mil. Kč
VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT			
Výnosy z úroků a podobné výnosy	5	7 637	5 695
Náklady na úroky a podobné náklady	5	-4 954	-3 681
Čistý výnos z úroků		2 683	2 014
Výnosy z poplatků a provizí	6	367	319
Náklady na poplatky a provize	6	-16	-22
Čistý výnos z poplatků a provizí		351	297
Ostatní provozní výnosy	7	14	37
Ostatní provozní náklady	7	-3	-11
Správní náklady	8	-618	-683
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	11	-690	-166
Zisk před zdaněním		1 737	1 488
Daň z příjmů	12	-348	-317
Čistý zisk za účetní období		1 389	1 171
Základní a zředitelství zisk na akcii (v Kč na akcii)	25	136,82	126,50
OSTATNÍ SOUHRNNÝ VÝSLEDEK			
Čistý zisk/(-)ztráta z přecenění realizovatelných cenných papírů	13	6	6
Celkový souhrnný výsledek za účetní období		1 395	1 177

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2009

	Základní kapitál mil. Kč	Emisní ážio mil. Kč	Rezervní fondy mil. Kč	Fondy z přecenění mil. Kč	Nerozdělený zisk mil. Kč	Celkem mil. Kč
Zůstatek k 1. 1. 2008	3 458	3 981	127	-9	3 000	10 557
Celkový souhrnný výsledek	0	0	0	6	1 171	1 177
Emise akcií	1 618	3 883	0	0	0	5 501
Příděl do rezervního fondu	0	0	41	0	-41	0
Zůstatek k 31. 12. 2008	5 076	7 864	168	-3	4 130	17 235
Celkový souhrnný výsledek	0	0	0	6	1 389	1 395
Emise akcií	0	6 000	0	0	0	6 000
Výplata dividendy	0	0	0	0	-4 071	-4 071
Příděl do rezervního fondu	0	0	58	0	-58	0
Zůstatek k 31. 12. 2009	5 076	13 864	226	3	1 390	20 559

Přehled o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2009

	Pozn.	2009 mil. Kč	2008 mil. Kč
Peněžní tok z provozní činnosti			
Zisk před zdaněním		1 737	1 488
Opravné položky k úvěrům	11	708	148
Opravné položky k pozemkům, budovám a zařízením	18	-18	18
Odpisy	18	41	37
Amortizace diskontů bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných k refinancování		-34	-77
Amortizace diskontů a ostatní úpravy vydaných cenných papírů		4 070	3 143
Čistá ztráta (zisk) z prodeje pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv		-1	0
(Zvýšení)/snížení provozních aktiv			
Úvěry a pohledávky za bankami		-10 152	-16 794
Úvěry a pohledávky za klienty		-17 655	-23 586
Ostatní aktiva	19, 14	-1	12
Náklady a příjmy příštích období		2	-2
Zvýšení/(snížení) provozních závazků			
Závazky vůči bankám (termínované)		13 150	12 419
Závazky vůči klientům	21	-100	-984
Ostatní závazky, včetně daňových závazků		-46	63
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním daní z příjmu		-8 299	-24 115
Čistý peněžní tok ze splatné daně z příjmů		-313	-247
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		-8 612	-24 362
Peněžní tok z investiční činnosti			
Nákup investičních cenných papírů		0	-490
Nákup pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv	18	-61	-53
Příjmy z prodeje investičních cenných papírů		527	2 045
Příjmy z prodeje hmotného a nehmotného majetku		1	2
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		467	1 504
Peněžní tok z finanční činnosti			
Navýšení základního kapitálu	25	6 000	5 501
Vydání dluhových cenných papírů		19 825	26 905
Splacení dluhových cenných papírů		-13 591	-10 073
Splacení podřízeného dluhu		0	-219
Výplata dividendy	25	-4 071	0
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		8 163	22 114
(Snížení)/zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		-46	698
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ke konci období	27	-28	-46
Provozní peněžní toky z úroků			
Úrok placený		-5 241	-3 430
Úrok přijatý		7 509	5 533

Příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2009

1 Všeobecné informace

Hypoteční banka, a.s. (dále „Banka“), vznikla dne 10. 1. 1991. Sídlí v Praze na adrese Radlická 333/150, PSČ 150 57, Praha 5 a k 31. 12. 2009 se členila na ústředí a 27 poboček, z toho 13 regionálních (od 1. 1. 2010 – 26 poboček, z toho 12 regionálních). Zahraniční pobočky Banka nemá.

Historie Banky je spjata s bankami působícími pod obchodními firmami AGROBANKA v Hradci Králové, akciová společnost, Regiobanka, akciová společnost a Českomoravská hypoteční banka, a.s. Od roku 1994 byla Banka součástí finanční skupiny Investiční a Poštovní banky. Valná hromada Banky konaná 27. 7. 2005 rozhodla o změně názvu obchodní společnosti na Hypoteční banka, a.s., s účinností od 1. 1. 2006.

V červnu roku 2000 došlo k 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. Po postupném navyšování základního kapitálu Banky a dokončením procesu výkupu akcií (viz poznámka 25) se v roce 2009 ČSOB stala jediným akcionářem Banky.

Předmětem činnosti Banky 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. Je první českou bankou, která získala povolení vydávat hypoteční zástavní listy a jejich největším emitentem.

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

ČSOB působí na českém trhu. 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 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57.

KBC Bank NV je mateřskou společností ČSOB.

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

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

Banka vykazuje následující segmenty: fyzické osoby, právnické osoby, treasury a ostatní. Provozní segmenty jsou definovány jako rozpoznatelné složky banky, které se zabývají poskytováním produktů a služeb a které generují zisky a ztráty. Výsledky provozních segmentů jsou pravidelně sledovány a vyhodnocovány bankou.

(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 jsou k datu sestavení účetní závěrky vykázány ve výkazu zisků a ztrát.

(d) Finanční aktiva

Banka klasifikuje finanční aktiva s obvyklým termínem dodání do následujících kategorií: úvěry a pohledávky, finanční aktiva držená do splatnosti a realizovatelná finanční aktiva. Klasifikace závisí 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“.

Pro realizovatelná finanční aktiva se pohyby reálné hodnoty mezi „datem uskutečnění obchodu“ a „datem vypořádání“ v souvislosti s nákupem a prodejem vykazují ve Fondech z „přecenění“.

Výchozí zaúčtování finančního aktiva je provedeno v reálné hodnotě plus transakční náklady. Finanční aktiva jsou odúčtována z výkazu finanční pozice, 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 kótována 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, snížené o výši ztráty ze znehodnocení. Úrokové výnosy z úvěrů a pohledávek jsou vykazovány ve výkazu zisků a ztrát v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“. Ztráty ze znehodnocení z úvěrů jsou vykazovány ve výkazu zisků a ztrát v položce „Ztráty ze snížení hodnoty aktiv“.

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. Výnosy z finančních aktiv držených do splatnosti jsou vykazovány ve výkazu zisků a ztrát v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

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 představují finanční aktiva, která nesplňují charakteristiku finančních aktiv v reálné hodnotě vykázaných do zisku nebo ztráty, úvěrů a pohledávek ani finančních aktiv držných do splatnosti.

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 v ostatním souhrnném výsledku, realizované zisky a ztráty jsou vykazovány ve výkazu zisků a ztrát v položce „Ostatní provozní výnosy“.

V případě, že cenné papíry klasifikované jako realizovatelné jsou prodány nebo dojde ke snížení jejich hodnoty, kumulované úpravy reálné hodnoty jsou zahrnuty do výkazu zisků a ztrát jako zisky a ztráty z realizovatelných cenných papírů. Úrokové výnosy z realizovatelných aktiv jsou vypočteny s použitím efektivní úrokové míry a jsou vykazovány ve výkazu zisků a ztrát v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

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

(e) Zápočet finančních aktiv a finančních závazků

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vzájemně započtena a v čisté částce vykázána v rozvaze pouze 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. U úvěrů jsou veškeré inkrementální poplatky a provize časově rozlišené a vykázány jako úprava efektivní úrokové sazby úvěru. Poplatky a provize, které inkrementální nejsou, poplatky a provize 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 datu sestavení účetní závěrky 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 zjištělé 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 zjištěných údajích značících, že došlo k měřitelnému poklesu odhadovaných budoucích peněžních toků ze skupiny finančních aktiv od doby prvotního zaúčtování těchto aktiv, přestože zatím není možné tento pokles zjistit u jednotlivých finančních aktiv ve skupině, včetně:
 - i) nepříznivých změn v platební situaci dlužníků ve skupině; nebo
 - ii) hospodářských podmínek, které korelují s prodlženími 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 dlužnické schopnosti zaplatit celou splatnou částku podle smluvních podmínek (např. na základě zhodnocení úvěrového rizika nebo procesu třídění, který posuzuje typ aktiva, průmyslového odvětví, zeměpisného umístění, typu zajištění, stavu po splatnosti a jiných relevantních faktorů). Vybrané rysy jsou relevantní odhadům budoucích peněžních toků skupiny těchto aktiv tím, že svědčí o dlužnické schopnosti zaplatit celou splatnou částku podle smluvních podmínek posuzovaného aktiva.

Budoucí peněžní toky ve skupině finančních aktiv, které jsou kolektivně posuzovány z hlediska snížení hodnoty, jsou odhadovány na základě 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 zjištěných údajích za různá období (jako jsou např. změny v míře nezaměstnanosti, v cenách nemovitostí a komodit, v platební situaci nebo jiných faktorech, které svědčí o vzniklých ztrátách ve skupině a o jejich velikosti) a jsou s těmito změnami řízeně konzistentní. Metodika a předpoklady použité pro odhad budoucích peněžních toků jsou pravidelně přezkoumávány s cílem zmenšit rozdíly mezi odhady ztrát a skutečnými ztrátami.

Pokud je to možné, banka preferuje restrukturalizaci úvěru před přistoupením k realizaci zajištění úvěru. Restrukturalizace úvěrů může znamenat změny ve splátkovém kalendáři nebo změny v úvěrových podmínkách. Banka průběžně vyhodnocuje, zda věřitel plní veškeré podmínky úvěru po restrukturalizaci a zda je pravděpodobné získání všech budoucích plnění, tj. zda nedošlo k snížení hodnoty restrukturalizovaných úvěrů.

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 zisků a ztrát.

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 zisků a ztrát.

Finanční aktiva účtovaná v reálné hodnotě

Ke každému datu sestavení účetní závěrky 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 v ostatním souhrnném výsledku je přesunuta z ostatního souhrnného výsledku a zachycena ve výkazu zisků a ztrát. Ztráty ze snížení hodnoty majetkových nástrojů vykázané ve výkazu zisků a ztrát nejsou následně prostřednictvím výkazu zisků a ztrát 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 zisků a ztrát.

(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:

Budovy a stavby	45 let
Zařízení	15 let
Inventář	8 let
Motorová vozidla	4 roky
Výpočetní technika	3 roky
Software	3 roky

Pozemky se neodepisují.

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 zisků a ztrát v rámci účetního období, ve kterém vzniknou.

Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost je posuzována a v případě potřeby upravena ke každému datu sestavení účetní závěrky. 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) Dlouhodobá aktiva držená za účelem prodeje

Jako dlouhodobé aktivum držené k prodeji považuje Banka pozemek, budovu nebo zařízení, které má banka v úmyslu prodat, které je pro okamžitý prodej k dispozici a jehož prodej je vysoce pravděpodobný. Záměr prodat schvaluje představenstvo Banky.

V okamžiku klasifikace aktiva jako drženého k prodeji Banka přestane aktivum odepisovat. Aktivum je oceněno v nižší z jeho účetní hodnoty a reálné hodnoty minus náklady související s prodejem. Pokud je aktivum oceněno hodnotou nižší, než je účetní rozdíl, je vykázán ve výkazu zisků a ztrát jako ztráta ze snížení hodnoty aktiv.

Pokud aktivum přestane splňovat podmínky klasifikace dlouhodobého aktiva drženého k prodeji, Banka vyjme toto aktivum ze skupiny držené k prodeji. Aktivum je pak oceněno nižší z jeho účetní hodnoty před klasifikací jako držené k prodeji, upravené o vliv odpisů, amortizace nebo přecenění, které by byly vykázány, kdyby aktivum nebylo klasifikováno jako držené k prodeji, a ze zpětně získatelné částky k datu následného rozhodnutí aktivum neprodat.

(k) Leasing

Banka je nájemce

Banka uzavírá zejména leasingové smlouvy na operativní pronájem. Celkové platby uhrazené za operativní pronájem se účtují do výkazu zisků a ztrát rovnoměrně po dobu trvání pronájmu a vykazují se v položce „Správní náklady“.

V případě ukončení operativního pronájmu před uplynutím doby trvání pronájmu 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 pronájmu. Aktiva pronajímaná třetím stranám formou operativního pronájmu 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 ve výkazu zisků a ztrát v položce „Ostatní provozní výnosy“.

(l) 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.

(m) Daň z přidané hodnoty

Banka je skupinově registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení jsou oceňovány pořizovací cenou včetně příslušné DPH. Banka uplatňuje v souladu s platnou legislativou DPH na vstupu ve výši 1 % vzhledem k tomu, že koeficient plnění podléhajících DPH je nižší než 1 % celkových plnění Banky. DPH na vstupu (s výjimkou nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení) je okamžitě účtována do nákladů.

(n) 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 vznikly z titulu přeceňování realizovatelných finančních aktiv na reálnou hodnotu, je stejně jako přecenění realizovatelných finančních aktiv účtováno proti vlastnímu kapitálu.

Splatná daň zahrnuje předpokládanou výši peněžních prostředků, které byly nebo budou zaplacený nebo navráceny jako daň z příjmu v relevantním časovém období. Výpočet splatné daně je založen na sazbě daně z příjmu a daňové legislativě platné ke dni účetní závěrky.

(o) Náklady na zaměstnance, penzijní připojištění 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 a vykazovány v rámci „Nákladů na zaměstnance“.

(p) 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, 7, 9, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 24 jsou uvedeny tyto zůstatky a transakce se spřízněnými stranami:

- souhrnná výše úvěrů poskytnutých Bankou členům představenstva, dozorčí rady, zaměstnancům podílejícím se na řízení Banky a ostatním spřízněným osobám;
- 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;
- ostatní výnosy a náklady vzniklé z transakcí se spřízněnými osobami;
- náklady na zaměstnance vzniklé ve vztahu ke spřízněným stranám.

Veškeré transakce se spřízněnými stranami probíhají za tržních podmínek.

(q) Finanční závazky**Ostatní finanční závazky**

Při výchozím zachycení se přijaté závazky účtují v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. V následujících obdobích se vykazují v zůstatkové hodnotě; rozdíl mezi přijatým plněním (mínus transakční náklady) a nominální hodnotou závazku se vyazuje ve výkazu zisků a ztrát postupně po celou dobu trvání závazku s použitím metody efektivní úrokové míry.

Finanční závazky jsou odúčtovány z výkazu finanční pozice v případě, jestliže povinnost poskytnout peněžní toky v souvislosti s finančním závazkem vypršela, byla zrušena nebo převedena.

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

(r) Rezervy

Rezerva se zaúčtuje v okamžiku, kdy je pravděpodobné, že následkem minulé události vznikne bance (smluvní nebo mimosmluvní) povinnost poskytnout plnění protistraně, jehož výši lze spolehlivě odhadnout. Odhadovaná částka je zaúčtována do výkazu zisků a ztrát. V okamžiku realizace plnění se odúčtuje rezerva a zaúčtují skutečně vzniklé náklady.

(s) Vývoj výkaznictví podle EU IFRS

V roce 2009 začala Banka používat následující standardy:

- IFRS 8 – Provozní segmenty (platný pro účetní období začínající dne 1. 1. 2009 nebo později). Standard doplňuje nové požadavky na zveřejnění informací o provozních segmentech a nahrazuje IAS 14 vykazování podle segmentů.
- Novela standardu IAS 1 – Sestavování a zveřejňování účetní závěrky (platná pro účetní období začínající dne 1. 1. 2009 nebo později). Standard nově vyžaduje vykazovat veškeré zisky a ztráty za období ve výkazu o souhrnném výsledku nebo ve dvou výkazech – výkazu zisků a ztrát a výkazu o souhrnném výsledku.
- Novela standardu IAS 23 – Výpůjční náklady (platný pro účetní období začínající dne 1. 1. 2009 nebo později)
- Dodatek IAS 32 – Finanční nástroje: Zveřejňování a prezentace (platný pro účetní období začínající dne 1. 1. 2009 nebo později)
- Dodatek IAS 39 – Finanční nástroje: účtování a oceňování (platný pro účetní období začínající dne 1. 1. 2009 nebo později)
- Dodatek IFRS 1 – První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (platný pro účetní období začínající dne 1. 1. 2009 nebo později)
- Dodatek IFRS 2 – Úhrady vázané na akcie a úhrady vázané na akcie ve skupině (platný pro účetní období začínající dne 1. 1. 2009 nebo později)
- Dodatek IFRS 7 – Finanční nástroje: Zveřejňování (platný pro účetní období začínající dne 1. 1. 2009 nebo později). Standard požaduje třístupňovou klasifikaci instrumentů vykazovaných v reálné hodnotě a dodatečné přílohy týkající se přesunů finančních instrumentů mezi jednotlivými klasifikačními stupni.
- IFRIC 13, Věrnostní zákaznické programy (platný pro účetní období začínající dne 1. 7. 2008, tj. od 1. 1. 2009)
- IFRIC 15, Smlouvy o výstavbě nemovitostí (platný pro účetní období začínající dne 1. 1. 2009 nebo později)
- IFRIC 16, Zajištění čisté investice v zahraniční jednotce (platný pro účetní období začínající dne 1. 10. 2008 nebo později)

Byly zveřejněny určité nové standardy, dodatky a interpretace, závazné pro sestavení účetní závěrky Banky za období počínaje 1. 1. 2010 nebo později, které nebyly Bankou předčasně přijaty.

Banka očekává jejich přijetí v souladu s datem jejich platnosti:

- IFRS 9 – Finanční nástroje (první fáze) (platný pro účetní období začínající dne 1. 1. 2013 nebo později)
- Dodatek IFRS 1 – První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (platný pro účetní období začínající dne 1. 1. 2010 nebo později)
- Dodatek IFRS 2 – Úhrady vázané na akcie a úhrady vázané na akcie ve skupině (platný pro účetní období začínající dne 1. 1. 2010 nebo později). Dodatek upřesňuje úhrady vlastními akciemi vypořádávané v hotovosti.
- Dodatek IFRS 3 – Podnikové kombinace (platný pro účetní období začínající dne 1. 7. 2009 nebo později)
- Novela standardu IAS 24 – Zveřejnění spřízněných stran (platný pro účetní období začínající dne 1. 1. 2011 nebo později)
- Dodatek IAS 27 – Konsolidovaná a individuální účetní závěrka (platný pro účetní období začínající dne 1. 7. 2009 nebo později)
- Dodatek IAS 32 – Finanční nástroje: Zveřejňování a prezentace (platný pro účetní období začínající dne 1. 2. 2010 nebo později)
- Dodatek IAS 39 – Finanční nástroje: účtování a oceňování (platný pro účetní období začínající dne 1. 6. 2009 nebo později)

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

- IFRIC 14, Požadavky na minimální financování (platný pro účetní období začínající dne 1. 1. 2011 nebo později)
- IFRIC 17, Rozdělení nepeněžních aktiv vlastníkům jednotky (platný pro účetní období začínající dne 1. 7. 2009 nebo později)
- IFRIC 19, Splácení finančních závazků kapitálovými nástroji (platný pro účetní období začínající dne 1. 7. 2010 nebo později)

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

3 Řízení finančních rizik

(a) Organizace řízení rizik

Dozorčí rada

Dozorčí rada sleduje nastavení procesu řízení rizik v Bance.

Interní audit

Procesy týkající se řízení rizika jsou pravidelně kontrolovány odborem Interního auditu. Kontroly se týkají nastavení procesů řízení rizik v Bance a sledování jejich dodržování. Interní audit informuje management banky o výsledcích kontrol a poskytuje informace o nálezech a doporučení dozorčí radě a představenstvu.

Představenstvo

Představenstvo zodpovídá za všeobecné přístupy Banky k řízení rizik a schvaluje strategie a postupy týkající se řízení rizik.

Řízením úvěrového rizika stejně jako rizika koncentrace je pověřen odbor Rizikových obchodů. Operační riziko, úrokové riziko a riziko likvidity sleduje odbor Řízení rizik a compliance.

(b) Strategie užívání finančních nástrojů

Hypoteční banka je specializovanou bankou zaměřenou na poskytování hypotečních úvěrů, a to především segmentu fyzických osob (od roku 2008 výhradně). Úvěrové obchody jsou primárně financovány emisemi hypotečních zástavních listů („HZL“) a střednědobými vklady z mezibankovního trhu. V roce 2009 bylo rozhodnuto postupně opustit financování aktivit Banky prostřednictvím emisí HZL a v rozhodující míře využívat finančních zdrojů ČSOB prostřednictvím úvěrů a vkladů. Jako doplňkový zdroj je využíván kapitál banky a dočasně krátkodobé výpůjčky 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 je dlouhodobě nižší než 1%.

Při zajišťování finančních zdrojů Banka vychází v rámci aktivního řízení bilance 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. Vzhledem ke skutečnosti, že HZL představují dominantní zdroj finančních prostředků (se snižujícím se významem do budoucna) 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 a nákladů svých zdrojů s přihlédnutím k podmínkám vysoce konkurenčního trhu hypotečních úvěrů.

Pro řízení likviditního rizika a plnění stanovených limitů banka nakupuje státní pokladniční poukázky a státní dluhopisy. Jiné cenné papíry banka nevládní. Rovněž nejsou vystavovány bankovní záruky. Banka dále neobchoduje s finančními deriváty a veškeré její operace jsou denominovány v českých korunách.

(c) 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 klientům z různých odvětví, oborů a regionů s tím, že tito klienti jsou současně různých věkových skupin, profesí a kvalifikací. Výjimku tvoří pouze úvěr poskytnutý společnosti ve skupině, Centrum Radlická, a.s., ve výši 1 802 mil. Kč (2008: 1 802 mil. Kč). Z tohoto pohledu lze tedy konstatovat, že mimo výše jmenovaného případu Bance nehrozí zvýšené riziko vyplývající z koncentrace úvěrové angažovanosti v řádu desítek milionů Kč a vyšší vůči jednomu subjektu nebo určité provázané skupině subjektů.

Analýza finančních instrumentů

Níže uvedená analýza představuje strukturu finančních aktiv Banky podle jejich splatnosti a klasifikace.

Částky uvedené v položce „Celkem“ představují maximální hrubé úvěrové riziko spojené s danou třídou aktiv. V případě aktiv vykazovaných v reálné hodnotě je v tabulce uvedeno současné úvěrové riziko, budoucí maximální úvěrové riziko může být vyšší v důsledku budoucích změn reálných hodnot aktiv.

31. 12. 2009

Vybraná aktiva	Instrumenty, které nejsou znehodnocené		Instrumenty, které jsou znehodnocené			Celkem mil. Kč
	Nejsou po splatnosti mil. Kč	Po splatnosti 1–30 dnů mil. Kč	Sledované mil. Kč	Pochybné mil. Kč	Ztrátové mil. Kč	
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	19	0	0	0	0	19
Investiční cenné papíry	832	0	0	0	0	832
– realizovatelné cenné papíry	413	0	0	0	0	413
– cenné papíry držené do splatnosti	419	0	0	0	0	419
Úvěry a pohledávky za bankami	26 949	0	0	0	0	26 949
Úvěry a pohledávky za klienty včetně budoucích pohledávek z nedočerpaných úvěrů	130 432	7 898	2 746	2 555	503	144 134
– Fyzické osoby	125 577	7 882	2 625	2 553	501	139 138
– Právnícké osoby	4 855	16	121	2	2	4 996
Celkem	158 232	7 898	2 746	2 555	503	171 934

31. 12. 2008

Vybraná aktiva	Instrumenty, které nejsou znehodnocené		Instrumenty, které jsou znehodnocené			Celkem mil. Kč
	Nejsou po splatnosti mil. Kč	Po splatnosti 1–30 dnů mil. Kč	Sledované mil. Kč	Pochybné mil. Kč	Ztrátové mil. Kč	
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	17	0	0	0	0	17
Investiční cenné papíry	1 326	0	0	0	0	1 326
– realizovatelné cenné papíry	403	0	0	0	0	403
– cenné papíry držené do splatnosti	923	0	0	0	0	923
Úvěry a pohledávky za bankami	16 804	0	0	0	0	16 804
Úvěry a pohledávky za klienty včetně budoucích pohledávek z nedočerpaných úvěrů	122 126	6 560	1 949	1 016	171	131 822
– Fyzické osoby	116 888	6 473	1 877	1 016	166	126 420
– Právnícké osoby	5 238	87	72	0	5	5 402
Celkem	140 273	6 560	1 949	1 016	171	149 969

Kritéria pro zařazení pohledávek do portfolií**Instrumenty, které nejsou znehodnocené**

Finanční instrument je považován za neznehodnocený v případě, že splátky jistiny nebo příslušenství aktiva nejsou po splatnosti déle než 30 dnů, pokud jsou informace o finančně-ekonomické situaci dlužníka k dispozici, resp. nejsou k dispozici méně než 60 dnů a pokud alespoň 24 měsíců nedošlo k jeho restrukturalizaci.

Sledované pohledávky

Úvěrová pohledávka je zařazena mezi sledované pohledávky v případě, že splátky jistiny nebo příslušenství aktiva jsou po splatnosti déle než 30 dnů a méně než 91 dnů, nebo informace o finančně-ekonomické situaci dlužníka nejsou k dispozici déle než 60 dnů a méně než 91 dnů a v předchozích 6 až 24 měsících došlo k restrukturalizaci pohledávky.

Pochybné pohledávky

Úvěrová pohledávka je zařazena mezi pochybné pohledávky v případě, že splátky jistiny a příslušenství jsou po splatnosti déle než 90 dnů a méně než 361 dnů, nebo informace o finančně-ekonomické situaci dlužníka nejsou k dispozici déle než 90 dnů a méně než 361 dnů, nebo že v posledních 6 měsících došlo k restrukturalizaci. V této kategorii jsou zahrnuty i pohledávky dlužníků, s nimiž je vedeno správné řízení s výjimkou řízení konkurzního, vyrovnávacího nebo exekučního a likvidace.

Ztrátové pohledávky

Úvěrová pohledávka je zařazena mezi ztrátové pohledávky v případě, že splátky jistiny a příslušenství jsou po splatnosti déle než 360 dnů, informace o finančně-ekonomické situaci dlužníka nejsou k dispozici déle než 360 dnů nebo je na dlužníka podán návrh na konkurzní, vyrovnávací nebo exekuční řízení případně je v likvidaci.

Účetní hodnota restrukturalizovaných finančních instrumentů, které by jinak byly po splatnosti

Vybraná aktiva	2009 mil. Kč	2008 mil. Kč
Úvěry a pohledávky za klienty včetně budoucích pohledávek z nedočerpaných úvěrů		
– Fyzická osoba	440	25
– Právnícká osoba	18	0
Celkem	458	25

Zajištění

Hypoteční banka využívá jako vhodné zajištění poskytovaných úvěrů běžně obchodovatelné nemovitosti a jednotky – zejména rezidenční.

Mezi hlavní zástavy banky patří objekty pro bydlení – rodinné domy a bytové jednotky. Akceptovány jsou i stavební pozemky, objekty pro individuální rekreaci, bytové domy, provozní domy s univerzálním využitím – nebytové a kancelářské prostory.

Způsob ocenění zajištění

Při oceňování jsou používány principy tržního oceňování, kdy banka stanovuje obvyklou cenu i dlouhodobě platnou zástavní hodnotu nemovitosti. Odhady provádí vyškolení a pověřený zaměstnanec banky nebo vybraní spolupracující externí odhadci.

(d) Tržní riziko

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

(e) Finanční deriváty

Banka neprovádí žádné operace s finančními deriváty.

(f) 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.

(g) 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 výkazu finanční pozice.

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 %.

Od listopadu 2009 implementovala Banka pro operativní řízení úrokového rizika metodu pásmových BPV, které vznikají rozpadem celkového BPV do dílčích časových pásem. Cílem této změny bylo zpřesnění a sjednocení modelového aparátu a postupů pro sledování úrokového rizika. Sledování pásmového BPV je prováděno týdně, přičemž na vybraná časová pásma se uplatňují limity schvalované představenstvem.

Ve shodě s metodikou mateřské společnosti se mezi pasivní položky promítá simulované cash flow z kapitálových fondů a odhad čerpání schválených úvěrů. V položce ostatní pasiva se zohledňuje emisní prémie z hypotečních zástavních listů emitovaných nad par, která se přiřazuje vždy k termínům výplaty kupónu příslušných emisí HZL.

Za účelem kvantifikace potenciální výše ztrát v případě nepříznivého vývoje úrokových sazeb se v 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.

Ve vztahu k úrokovému riziku se v Bance průběžně provádí analýza předčasného splácení úvěrů. Měsíční objem mimořádných splátek mimo termín pravidelné refixace úrokové sazby se pohybuje pod 1 % bilančního objemu úvěrů a tedy na relativně 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 shrnuje hodnoty pásmového BPV, které se používají pro operativní sledování a řízení úrokového rizika a dokumentují expozici banky vůči úrokovému riziku.

31. 12. 2009

	1M	3M	6M	1Y	3Y	5Y	10Y	15Y	20Y	25Y	30Y
Hodnota BPV v mil. Kč	0	0	0	3	8	-11	5	0	1	1	0
Celkové BPV (v mil. Kč): 7											

31. 12. 2008

	1M	3M	6M	1Y	3Y	5Y	10Y	15Y	20Y	25Y	30Y
Hodnota BPV v mil. Kč	0	0	-1	-4	6	-10	0	1	0	1	-1
Celkové BPV (v mil. Kč): -8											

Následující tabulka zobrazuje citlivost čistého úrokového výnosu a vlastního kapitálu vůči změnám tržních úrokových měř za předpokladu, že ostatní tržní podmínky zůstanou neměnné.

Citlivost čistého úrokového výnosu představuje změnu čistého úrokového výnosu za období jednoho roku v důsledku pohybu úrokových sazeb finančních aktiv a pasiv úročených pohyblivou úrokovou sazbou držených Bankou k 31. 12. 2009 (resp. 31. 12. 2008).

Citlivost vlastního kapitálu představuje změnu v přecenění realizovatelných finančních aktiv úročených pevnou úrokovou sazbou v důsledku možných změn tržních úrokových sazeb. Analýza citlivosti vlastního kapitálu zohledňuje i splatnost finančních instrumentů. Celková citlivost vlastního kapitálu je založena na předpokladu rovnoměrných/paralelních změn výnosových křivek, zatímco analýza podle splatnosti finančních instrumentů zobrazuje jejich citlivost vůči neparalelním změnám výnosových křivek.

31. 12. 2009

Změna bazických bodů	Citlivost čistého úrokového výnosu mil. Kč	Citlivost vlastního kapitálu				Celkem mil. Kč
		0–1 rok mil. Kč	1–3 roky mil. Kč	3–5 let mil. Kč	5 a více let mil. Kč	
10	-0,6	-0,32	0	0	0	-0,32
-10	0,6	0,32	0	0	0	0,32

31. 12. 2008

Změna bazických bodů	Citlivost čistého úrokového výnosu mil. Kč	Citlivost vlastního kapitálu				0–1 rok mil. Kč
		0–1 rok mil. Kč	Citlivost čistého úrokového výnosu mil. Kč	0–1 rok mil. Kč	Citlivost čistého úrokového výnosu mil. Kč	
10	-0,4	-0,01	-0,7	0	0	-0,71
-10	0,4	0,01	0,7	0	0	0,71

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

	2009 %	2008 %
Aktiva		
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	0,71	2,47
Investiční cenné papíry	4,08	4,61
Úvěry a pohledávky za bankami	3,58	3,82
Úvěry a pohledávky za klienty	5,40	5,05
Závazky		
Závazky vůči bankám	3,82	4,10
Závazky vůči klientům	0,17	0,14
Závazky z dluhových cenných papírů	4,47	4,17

(h) Riziko likvidity a analýza splatnosti

Riziko likvidity představuje riziko, že banka nebude schopna platit své závazky v okamžiku jejich běžné nebo předčasné splatnosti. Pro snížení tohoto rizika banka investuje do portfolia vysoce likvidních instrumentů a provádí pravidelný monitoring očekávaných budoucích peněžních toků a likvidity.

Banka čelí každodennímu odlivu volných peněžních zdrojů zejména z titulu čerpání poskytnutých hypotečních úvěrů a splatných mezibankovních obchodů. Banka neudrzuje 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. 2009

	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	Nespecifi- kováno mil. Kč	Celkem mil. Kč
Aktiva							
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	19	0	0	0	0	0	19
Investiční cenné papíry	0	0	823	0	0	9	832
Úvěry a pohledávky za bankami	1 485	4 564	8 090	2 180	10 630	0	26 949
Úvěry a pohledávky za klienty	1 665	1 220	4 081	19 352	110 441	0	136 759
Jiná aktiva	10	0	14	0	0	228	252
Aktiva celkem	3 179	5 784	13 008	21 532	121 071	237	164 811
Budoucí pohledávky z nedočerpaných úvěrů	143	369	2 678	4 185	0	0	7 375
Závazky							
Závazky vůči bankám	156	146	3 294	28 800	200	0	32 596
Závazky vůči klientům	491	0	0	0	3	0	494
Závazky z dluhových cenných papírů	2 100	2 733	5 782	6 101	94 136	0	110 852
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	59	0	0	0	59
Ostatní závazky	36	62	4	0	0	149	251
Závazky celkem	2 783	2 941	9 139	34 901	94 339	149	144 252
Čistá výše aktiv/závazků (-)	539	3 212	6 547	-9 184	26 732	88	27 934

31. 12. 2008

	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	Nespecifi- kováno mil. Kč	Celkem mil. Kč
Aktiva							
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	17	0	0	0	0	0	17
Investiční cenné papíry	0	498	394	425	0	9	1 326
Úvěry a pohledávky za bankami	11	5	128	8 200	8 460	0	16 804
Úvěry a pohledávky za klienty	1 328	1 089	4 167	17 791	95 438	0	119 813
Jiná aktiva	10	0	7	0	0	200	217
Aktiva celkem	1 366	1 592	4 696	26 416	103 898	209	138 177
Budoucí pohledávky z nedočerpaných úvěrů	172	458	3 750	7 629	0	0	12 009
Závazky							
Závazky vůči bankám	1 146	52	2 674	15 400	200	0	19 472
Závazky vůči klientům	577	11	2	0	3	1	594
Závazky z dluhových cenných papírů	105	3 063	7 294	14 757	75 339	0	100 558
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	58	0	0	0	0	58
Ostatní závazky	59	0	9	0	0	192	260
Závazky celkem	1 887	3 184	9 979	30 157	75 542	193	120 942
Čistá výše aktiv/závazků (-)	-349	-1 134	-1 533	3 888	28 356	16	29 244

4 Důležité účetní předpoklady a odhady

(a) Znehodnocení úvěrů a pohledávek

Banka posuzuje své úvěrové portfolio na měsíční bázi. Pravidelně prověřuje, zda v rámci portfolio existují měřitelné výkyvy v předpokládaných budoucích peněžních tocích před tím, než může dojít ke snížení hodnoty individuálního úvěru a tím ke změnám v kvalitě portfolio. Indikátory signalizujícími nepříznivou změnu v kvalitě portfolio, 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 portfolio 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 přecenění finančních nástrojů držených do splatnosti na reálnou hodnotu k 31. 12. 2009 by představoval zvýšení vlastního kapitálu o 6 mil. Kč před zdaněním (snížení 11 mil. Kč k 31. 12. 2008).

(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 majetkových finančních nástrojů je relevantní finanční zdraví emitenta, průmyslová a sektorová výkonnost, technologické změny, operační a finanční cash flow.

5 Výnosy z úroků a podobné výnosy

	2009 mil. Kč	2008 mil. Kč
Úroky z úvěrů a pohledávek za klienty	6 914	5 426
Úroky z investičních cenných papírů	34	76
– realizovatelných cenných papírů	12	23
– cenných papírů držených do splatnosti	22	53
Úroky z vkladů centrálních bank a úvěrů a pohledávek za bankami	689	193
	7 637	5 695

Součástí úrokových výnosů byly i výnosy z úroků ze znehodnocených úvěrů a pohledávek, které za rok končící 31. 12. 2009 dosahovaly výše 194 mil. Kč (za rok končící 31. 12. 2008: 73 mil. Kč).

V roce 2009 výnosy z úroků zahrnovaly 689 mil. Kč od ČSOB (v roce 2008: 192 mil. Kč) a 70 mil. Kč od Centrum Radlická a.s. (v roce 2008: 70 mil. Kč).

Náklady na úroky a podobné náklady

	2009 mil. Kč	2008 mil. Kč
Úroky ze závazků z dluhových cenných papírů a z podřízeného dluhu	4 062	3 152
Úroky ze závazků vůči klientům	1	1
Úroky ze závazků vůči bankám	891	528
	4 954	3 681

Náklady na úroky v roce 2009 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 4 223 mil. Kč (v roce 2008: 3 036 mil. Kč vůči ČSOB, ČMSS, ČSOB IBS, ČSOB IS a Auxilium, a.s.).

6 Výnosy a náklady z poplatků a provizí

	2009 mil. Kč	2008 mil. Kč
Poplatky z úvěrových produktů	361	312
Provize od Ministerstva pro místní rozvoj	6	7
Výnosy z poplatků a provizí celkem	367	319
Provize za zprostředkování a prodej produktů Banky a ostatní poplatky a provize	16	22
Náklady na poplatky a provize celkem	16	22
Čistý zisk z poplatků a provizí	351	297

7 Ostatní provozní výnosy

	2009 mil. Kč	2008 mil. Kč
Výnosy z pronájmu	4	6
Výnosy z prodeje majetku	1	2
Výnosy z předčasného ukončení mezibankovních depozit	0	12
Ostatní výnosy	9	17
	14	37

Veškeré smlouvy o pronájmu se týkají pronájmu nebo podnájmu nemovitostí a jsou uzavřeny na dobu neurčitou, proto nelze vyčíslit hodnotu přijatých budoucích minimálních plateb vzniklých z těchto smluv.

Ostatní provozní náklady

	2009 mil. Kč	2008 mil. Kč
Náklady z prodeje majetku	0	1
Náklady z předčasného ukončení mezibankovních depozit	0	7
Ostatní náklady	3	3
	3	11

8 Správní náklady

	2009 mil. Kč	2008 mil. Kč
Náklady na zaměstnance (poznámka 9)	376	394
Marketing a public relations	54	83
Odpisy nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení (poznámka 18)	41	37
Náklady na operativní pronájem	43	45
Ostatní náklady na budovy	8	7
Tvorba rezerv (poznámka 10)	3	0
Jiné správní náklady	93	117
	618	683

V roce 2009 náklady spojené s provozem vozidel vůči společnostem kontrolovaným ČSOB (konkrétně ČSOB Leasing, a.s. („ČSOB L“)) dosáhly výše 4 mil. Kč (2008: 0 mil. Kč). Výše nákladů na operativní pronájem vůči ČSOB byly realizovány ve výši 22 mil. Kč (2008: 20 mil. Kč) a na ostatní služby ve výši 7 mil. Kč (2008: 9 mil. Kč).

Budoucí minimální platby ze smluv o provozním nájmu

	2009 mil. Kč	2008 mil. Kč
Do jednoho roku	8	7
Od jednoho roku do pěti let	8	26
Nad pět let	0	20
	16	53

Výše uvedená data vyplývají ze smlouvy o pronájmu nebytových prostor na dobu určitou. Veškeré ostatní smlouvy o pronájmu se také týkají pronájmu nebo podnájmu nemovitostí, ale jsou uzavřeny na dobu neurčitou, proto nelze vyčíslit hodnotu poskytnutých budoucích minimálních plateb vzniklých z těchto smluv.

9 Náklady na zaměstnance

	2009 mil. Kč	2008 mil. Kč
Mzdy a platy	248	258
Mzdy a odměny členů představenstva	24	27
Mzdy a odměny členů dozorčí rady	1	2
Sociální a zdravotní pojištění	83	89
Ostatní náklady na zaměstnance	20	18
	376	394

Statistika zaměstnanců

	2009	2008
Průměrný počet zaměstnanců	436	433
Počet členů představenstva	4	3
Počet členů dozorčí rady	6	6

10 Rezervy

Rezerva na restrukturalizaci byla vytvořena v roce 2009 (2008: 0 mil. Kč) ve výši 2 mil. Kč z důvodu významné změny bankovního procesu v oblastech korespondence a části procesu elektronického zpracování uzavřených úvěrových smluv. Změna je spojena s outsourcingem těchto služeb mateřské společnosti ČSOB. Významná část restrukturalizace byla provedena v roce 2009, dokončení je plánováno na první pololetí roku 2010.

Rezerva na soudní spory byla vytvořena v roce 2009 (2008: 0 mil. Kč) ve výši 1 mil. Kč z důvodu rizika vzniku plnění. Případné použití rezervy je očekáváno nejdříve v průběhu roku 2010.

	Rezerva na restrukturalizaci mil. Kč	Rezerva na soudní spory mil. Kč	Celkem mil. Kč
Rok končící 31. 12. 2008			
Počáteční zůstatková hodnota	0	0	0
Tvorba rezerv	0	0	0
Rozpouštění rezerv	0	0	0
Použití rezerv	0	0	0
Konečná zůstatková hodnota	0	0	0
Rok končící 31. 12. 2009			
Počáteční zůstatková hodnota	0	0	0
Tvorba rezerv	2	1	3
Rozpouštění rezerv	0	0	0
Použití rezerv	0	0	0
Konečná zůstatková hodnota	2	1	3

11 Ztráty ze snížení hodnoty aktiv

Banka vykazovala následující opravné položky k aktivům:

Opravné položky	31. 12. 2009 mil. Kč	31. 12. 2008 mil. Kč
Opravná položka k úvěrům a pohledávkám za klienty (poznámka 17)	843	271
Celkem opravné položky k finančním aktivům	843	271
Opravná položka k pozemkům, budovám a zařízením (poznámka 18)	0	18
Celkem opravné položky k ostatním aktivům	0	18
Celkem opravné položky	843	289

Změnu stavu opravných položek lze analyzovat takto:

	Úvěry a pohledávky za klienty – kolektivně tvořené opravné položky mil. Kč	Úvěry a pohledávky za klienty – individuálně tvořené opravné položky mil. Kč	Budovy, pozemky a zařízení – individuálně tvořené opravné položky mil. Kč	Provozní aktiva – individuálně tvořené opravné položky mil. Kč	Celkem mil. Kč
K 1. 1. 2008	104	166	0	9	279
Použití opravných položek	-8	-139	0	-9	-156
Rozpuštění opravných položek	-74	-50	0	0	-124
Tvorba opravných položek	72	200	18	0	290
Přesuny mezi kategoriemi	-8	8	0	0	0
K 31. 12. 2008	86	185	18	0	289
Použití opravných položek	-10	-126	0	0	-136
Rozpuštění opravných položek	-36	-31	-18	0	-85
Tvorba opravných položek	149	626	0	0	775
Přesuny mezi kategoriemi	-24	24	0	0	0
K 31. 12. 2009	165	678	0	0	843

	2009 mil. Kč	2008 mil. Kč
Čisté zvýšení opravných položek na snížení hodnoty aktiv	-554	-10
Inkasa z dříve odepsaných pohledávek	0	1
Odписы a čistá ztráta z postoupení pohledávek	-136	-157
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	-690	-166

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

Opravné položky jsou vytvářeny i k časově rozlišeným výnosům z úroků ze znehodnocených úvěrů a pohledávek, které za rok končící 31. 12. 2009 dosahovaly výše 11 mil. Kč (za rok končící 31. 12. 2008: 5 mil. Kč).

12 Daň z příjmů

	2009 mil. Kč	2008 mil. Kč
Zisk před zdaněním	1 737	1 488
Daň při uplatnění daňové sazby 20 % (2008: 21 %)	348	312
Výnosy nepodléhající zdanění – daňový efekt	-41	-46
Daňově neuznatelné náklady – daňový efekt	5	15
Splatná daň z příjmů ve výši 20 % (2008: 21 %)	312	281
Odložený daňový (výnos)/náklad	36	36
Daň z příjmů	348	317
Efektivní daňová sazba	20,02 %	21,29 %

Čistá odložená daňová pohledávka/závazek zahrnuje následující položky:

	2009 mil. Kč	2008 mil. Kč
Odložený daňový závazek		
Zrychlené daňové odpisy	6	6
Aplikace efektivní úrokové míry na úvěrových pohledávkách	72	40
	78	46
Odložená daňová pohledávka		
Čistý zisk/(-)ztráta z přecenění realizovatelných finančních aktiv (poznámka 15)	-1	1
Přecenění pozemků, budov a zařízení	0	4
Tvorba rezerv	1	0
	0	5
Čistý odložený daňový (-) závazek/(+) pohledávka	-78	-41
Čistý odložený daňový (-) závazek/(+) pohledávka		
Počáteční stav	-41	-5
Změna ve zrychlených daňových oprávkách	0	1
Změna v efektivní úrokové míře na úvěrových pohledávkách	-32	-40
Změna čistého zisku/(-)ztráty z přecenění realizovatelných cenných papírů	-2	-1
Změna přecenění pozemků, budov a zařízení	-4	4
Změna ve výši rezerv	1	0
Konečný stav	-78	-41

Daňová sazba pro rok 2009 byla 20 % (2008: 21 %).

Odložená daň z příjmu je vypočtena u všech přechodných rozdílů při použití závazkové metody s uplatněním základních daňových sazeb ve výši sazby 19 % uzákoněné pro rok 2010 a pro další roky.

Banka očekává, že v budoucnu plně realizuje čistou odloženou daňovou pohledávku proti budoucím zdanitelným ziskům. Předpokládaná výše odložené daně realizovatelné do dvanácti měsíců činí 3 mil. Kč v roce 2009 (2008: 4 mil. Kč).

13 Složky ostatního douhrnného výsledku

Čistý zisk/(-)ztráta z přecenění realizovatelných cenných papírů obsahuje nerealizovaný zisk nebo nerealizovanou ztrátu ze změny reálné hodnoty realizovatelných cenných papírů držených ke dni účetní závěrky, která v roce 2009 dosáhla výše 6 mil. Kč (2008: 6 mil. Kč). Tato částka nevstupuje do výpočtu daně z příjmu, ale je zahrnuta do kalkulace odložené daně (poznámka 12).

14 Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank

	31. 12. 2009 mil. Kč	31. 12. 2008 mil. Kč
Povinné minimální rezervy	19	17

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 1,00 % p.a. k 31. 12. 2009 (k 31. 12. 2008: 2,25 % p.a.).

15 Investiční cenné papíry

	31. 12. 2009 mil. Kč	31. 12. 2008 mil. Kč
Realizovatelné cenné papíry		
Státní dluhopisy zaknihované	404	394
Akcie	9	9
Realizovatelné cenné papíry celkem	413	403
Cenné papíry držené do splatnosti		
Státní dluhopisy zaknihované	419	425
Pokladniční poukázky	0	498
z toho: Pokladniční poukázky s původní dobou splatnosti do 3 měsíců (poznámka 27)	0	0
Pokladniční poukázky s původní dobou splatnosti delší než 3 měsíce	0	498
Cenné papíry držené do splatnosti celkem	419	923
Investiční cenné papíry celkem	832	1 326

V roce 2006 Banka nabyla 9% podíl ve společnosti LEXXUS, a.s., ve výši 9 mil. Kč a klasifikovala jej jako realizovatelné cenné papíry. Jedná se o nekotovaný kapitálový nástroj a jeho reálnou hodnotu nelze spolehlivě určit z následujících důvodů:

- Na burze není kotovaná 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 tuto 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. Banka nepředpokládá prodej akcií LEXXUS, a.s., v blízké budoucnosti.

Státní dluhopisy, které Banka drží, se obchodují na Burze cenných papírů Praha („BCPP“), pokladniční poukázky, které banka drží, se obchodují na mimoburzovních trzích („OTC“). Realizovatelné státní dluhopisy jsou přeceněny na reálnou hodnotu dle cen kotovaných na BCPP ke dni účetní závěrky.

16 Úvěry a pohledávky za bankami

	31. 12. 2009 mil. Kč	31. 12. 2008 mil. Kč
Běžné účty u bank (poznámka 27)	3	10
Termínové vklady u bank	26 946	16 794
	26 949	16 804

Veškeré běžné účty i termínové vklady Banky jsou vedeny u ČSOB.

17 Úvěry a pohledávky za klienty

	31. 12. 2009 mil. Kč	31. 12. 2008 mil. Kč
Hypoteční úvěry	136 724	118 724
Úvěry ostatní	878	1 360
Opravné položky k úvěrům a pohledávkám za klienty (poznámka 11)	-843	-271
Celkem	136 759	119 813

Banka má v evidenci přijaté zástavy k poskytnutým hypotečním úvěrům ve výši 131 872 mil. Kč k 31. 12. 2009 (113 580 mil. Kč k 31. 12. 2008). Tyto zástavy se sestávaly téměř výhradně z nemovitostí a úvěrové pohledávky má jimi zajištěny. Nemovitosti jsou oceněny reálnou hodnotou a evidovány v nižší z částek reálné hodnoty a celkové výše pohledávky, kterou zajišťují.

Úvěry spřízněným stranám

Úvěry a pohledávky za klienty zahrnují tyto úvěry spřízněným stranám:

	31. 12. 2009 mil. Kč	31. 12. 2008 mil. Kč
Společnosti ve skupině:		
Centrum Radlická a.s.	1 802	1 802
Vedoucí zaměstnanci Banky:		
Členové představenstva	10	1
Členové dozorčí rady	6	6
Ostatní vedoucí zaměstnanci	33	32
Celkem	1 851	1 841

Hodnota zástav k hypotečním úvěrům poskytnutým spřízněným osobám dosáhla výše 1 851 mil. Kč k 31. 12. 2009 (1 841 mil. Kč k 31. 12. 2008).

18 Nehmotná aktiva a pozemky, budovy a zařízení

Nehmotná aktiva

	Software mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
K 1. 1. 2008			
Pořizovací cena	162	9	171
Oprávky	-141	-8	-149
Zůstatková hodnota	21	1	22
Rok končící 31. 12. 2008			
Počáteční zůstatková hodnota	21	1	22
Přírůstky	21	0	21
Odpisy	-17	0	-17
Konečná zůstatková hodnota	25	1	26
K 31. 12. 2008			
Pořizovací cena	183	9	192
Oprávky	-158	-8	-166
Zůstatková hodnota	25	1	26
Rok končící 31. 12. 2009			
Počáteční zůstatková hodnota	25	1	26
Přírůstky	38	4	42
Odpisy	-17	-1	-18
Konečná zůstatková hodnota	46	4	50
K 31. 12. 2009			
Pořizovací cena	221	13	234
Oprávky	-175	-9	-184
Zůstatková hodnota	46	4	50

Pozemky, budovy a zařízení

	Budovy a pozemky mil. Kč	Zařízení mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
K 1. 1. 2008				
Požizovací cena	161	112	38	311
Oprávky	-38	-86	-30	-154
Zůstatková hodnota	123	26	8	157
Rok končící 31. 12. 2008				
Počáteční zůstatková hodnota	123	26	8	157
Přírůstky	4	15	13	32
Vyřazení	0	-8	-9	-17
Vyřazení – oprávky	0	7	6	13
Odpisy	-3	-15	-2	-20
Ztráty ze snížení hodnot aktiv (poznámka 11)	-18	0	0	-18
Konečná zůstatková hodnota	106	25	16	147
K 31. 12. 2008				
Požizovací cena	165	119	42	326
Oprávky	-59	-94	-26	-179
Zůstatková hodnota	106	25	16	147
Rok končící 31. 12. 2009				
Počáteční zůstatková hodnota	106	25	16	147
Přírůstky	1	18	0	19
Vyřazení	-1	-8	-6	-15
Vyřazení – oprávky	0	12	2	14
Odpisy	-3	-17	-3	-23
Změna výše ztráty ze snížení hodnot aktiv (poznámka 11)	18	0	0	18
Konečná zůstatková hodnota	121	30	9	160
K 31. 12. 2009				
Požizovací cena	165	129	36	330
Oprávky a ztráty ze snížení hodnot aktiv	-44	-99	-27	-170
Zůstatková hodnota	121	30	9	160

V průběhu roku 2008 Banka zvažovala prodej nemovitostí, a proto je převedla do portfolia dlouhodobých aktiv držených za účelem prodeje. Nicméně vzhledem k současné situaci na trhu nemovitostí není prodej budov do jednoho roku předpokládán, proto byla tato aktiva klasifikována zpět do původní kategorie Budovy a pozemky.

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

19 Ostatní aktiva

	31. 12. 2009 mil. Kč	31. 12. 2008 mil. Kč
Poskytnuté provozní zálohy	4	6
Dohadné účty aktivní	11	13
Pohledávky z prodeje úvěrů a pohledávek	11	3
Pohledávky z provizí vůči zprostředkovatelům	3	10
Ostatní pohledávky	10	7
	39	39

Ostatní aktiva k 31. 12. 2009 obsahují pohledávky za ČSOB ve výši 10 mil. Kč z titulu zprostředkování úvěrů (k 31. 12. 2008: 14 mil. Kč z titulu provizí a nájmu).

20 Závazky vůči bankám

	31. 12. 2009 mil. Kč	31. 12. 2008 mil. Kč
Závazky vůči bankám	32 596	19 472

Veškeré závazky vůči bankám jsou závazky vůči ČSOB.

21 Závazky vůči klientům

	31. 12. 2009 mil. Kč	31. 12. 2008 mil. Kč
Závazky splatné na požádání	491	578
Termínové účty s výpovědní lhůtou	0	11
Termínové účty se splatností	3	5
	494	594

22 Závazky z dluhových cenných papírů

	Efektivní úroková sazba		31. 12. 2009 mil. Kč	31. 12. 2008 mil. Kč
	(%) 2009	(%) 2008		
Hypoteční zástavní listy				
- HZL2, CZ0002000029, 5 let (fix)	0	0	2	2
- 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	2
- HZL7, CZ0002000169, 5 let (fix)	0	0	1	1
- HZL13, CZ0002000300, 7 let (fix)	3,79	3,79	2 018	2 022
- HZL14, CZ0002000318, 5 let (fix)	3,56	3,56	0	2 598
- HZL16, CZ0002000367, 5 let (fix)	3,95	3,95	0	2 060
- HZL17, CZ0002000375, 5 let (float)	0	3,15	0	1 044
- HZL19, CZ0002000474, 5 let (fix)	3,35	3,35	2 080	2 095
- HZL21, CZ0002000532, 5 let (fix)	2,84	2,84	2 583	2 621
- HZL22, CZ0002000581, 30 let (float)	4,16	4,16	2 588	2 589
- HZL23, CZ0002000607, 30 let (float)	3,50	3,50	2 054	2 055
- HZL24, CZ0002000615, 15 let (fix)	3,14	3,14	255	272
- HZL25, CZ0002000656, 10 let (float)	0	3,79	3 164	3 201
- HZL26, CZ0002000714, 30 let (float)	3,04	3,05	1 019	1 019
- HZL27, CZ0002000722, 30 let (float)	3,31	3,31	2 038	2 039
- HZL28, CZ0002000730, 30 let (float)	2,75	2,75	3 053	3 055
- HZL29, CZ0002000748, 30 let (float)	3,13	3,13	1 018	1 019
- HZL30, CZ0002000789, 3 roky (fix)	3,19	3,19	0	2 062
- HZL31, CZ0002000797, 5 let (fix)	3,55	3,55	2 607	2 630
- HZL33, CZ0002000839, 3 roky (fix)	3,55	3,55	0	1 024
- HZL34, CZ0002000862, 5 let (fix)	3,58	3,58	1 549	1 563
- HZL37, CZ0002000961, 3 roky (fix)	3,29	3,29	2 076	2 093
- HZL38, CZ0002000979, 5 let (fix)	3,45	3,45	1 060	1 070
- HZL39, CZ0002000987, 10 let (float)	3,51	3,51	2 039	2 061
- HZL40, CZ0002001001, 30let (float)	3,61	3,61	2 389	2 398
- HZL41, CZ0002001019, 5 let (fix)	3,87	3,87	1 051	1 059
- HZL42, CZ0002001076, 28 let (float)	3,93	3,93	1 263	1 269
- HZL43, CZ0002001092, 30 let (float)	3,96	3,96	3 167	3 180
- HZL44, CZ0002001100, 30 let (float)	4,07	4,07	2 530	2 541

	Efektivní úroková sazba		31. 12. 2009 mil. Kč	31. 12. 2008 mil. Kč
	(%) 2009	(%) 2008		
- HZL45, CZ0002001118, 30 let (float)	4,06	4,06	1 874	1 881
- HZL46, CZ0002001167, 30 let (float)	3,81	3,81	2 499	2 510
- HZL47, CZ0002001183, 30 let (float)	3,99	4,00	2 298	2 328
- HZL48, CZ0002001217, 30 let (float)	3,98	3,98	1 863	1 870
- HZL49, CZ0002001233, 20 let (fix)	4,61	4,61	600	604
- HZL50, CZ0002001241, 15 let (fix)	4,54	4,54	581	585
- HZL51, CZ0002001258, 30 let (float)	4,32	4,32	621	623
- HZL52, CZ0002001266, 30 let (float)	3,92	3,92	2 256	2 286
- HZL53, CZ0002001308, 30 let (float)	4,19	4,18	1 711	1 733
- HZL54, CZ0002001621, 30 let (float)	4,06	4,06	2 471	2 480
- HZL55, CZ0002001738, 30 let (float)	4,15	4,18	1 572	1 593
- HZL56, CZ0002001712, 30 let (float)	3,92	3,95	5 695	3 576
- HZL57, CZ0002001720, 30 let (float)	3,95	4,02	5 794	3 506
- HZL58, CZ0002001936, 30 let (float)	4,23	4,15	7 469	4 966
- HZL59, CZ0002001944, 30 let (float)	4,19	4,26	8 897	4 423
- HZL60, CZ0002001951, 30 let (float)	4,06	4,20	7 738	5 188
- HZL61, CZ0002001969, 30 let (float)	4,14	4,13	7 655	5 135
- HZL62, CZ0002001977, 30 let (float)	4,13	4,22	7 642	4 617
			110 852	100 558

Z celkového objemu hypotečních zástavních listů spřízněné strany ČSOB, ČMSS, ČSOB Investiční společnost, ČSOB Investment Banking Services, Auxilium a Motokov vlastnily 95 876 mil. Kč k 31. 12. 2009 (v zůstatkové hodnotě) (82 863 mil. Kč k 31. 12. 2008).

V průběhu roku 2009 Banka nevydávala nové emise, pouze vydávala nové tranše k již vydaným emisím.

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

23 Podřízený dluh

Banka obdržela od ČSOB Pojišťovny, a.s., člena holdingu ČSOB, podřízený dluh ve výši 200 mil. Kč dne 1. 6. 2000, který byl splatný dne 2. 6. 2008. Tento dluh byl úročen fixní úrokovou sazbou ve výši 9,5 % p.a. Úrok byl splatný ročně. Tento dluh byl podřízen všem ostatním závazkům Banky a byl řádně splacen dne 2. 6. 2008. K 31. 12. 2009 ani ke 31. 12. 2008 neevidovala Banka žádný podřízený dluh.

24 Ostatní závazky

	31. 12. 2009 mil. Kč	31. 12. 2008 mil. Kč
Dohadné účty pasivní	67	77
Závazky z nevypořádaných transakcí s cennými papíry	1	9
Závazky z ostatních nevypořádaných finančních transakcí (platební styk, čerpání úvěru)	65	73
Ostatní závazky	37	60
	170	219

Banka neměla ostatní závazky za spřízněnými stranami mimo závazků z titulu nevyplacených mezd a odměn členům představenstva ve výši 11 mil. Kč k 31. 12. 2009 (7 mil. Kč ke 31. 12. 2008).

Banka neměla k 31. 12. 2009 a k 31. 12. 2008 po splatnosti žádné ostatní závazky.

25 Vlastní kapitál a ostatní fondy

Základní kapitál

	31. 12. 2009 mil. Kč	31. 12. 2008 mil. Kč
Upsaný a splacený	5 076	5 076

Emise akcií

	Datum zápisu do obchodního rejstříku	Nominální hodnota akcie Kč	Počet akcií ks	Nominální hodnota 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
XIII. emise	25. 1. 2007	500	1 646 737	823
XIV. emise	11. 4. 2008	500	3 236 442	1 618
Celkem k 31. 12. 2008			10 152 656	5 076
XV. emise	11. 12. 2009	500	6	0
Celkem k 31. 12. 2009			10 152 662	5 076

Všem emisím akcií byl přidělen stejný ISIN CZ0008030509.

Řádná valná hromada Banky rozhodla dne 17. 12. 2007 o zvýšení základního kapitálu Banky o částku ve výši 1 500 mil. Kč z částky ve výši 3 458 mil. Kč na částku ve výši 4 958 mil. Kč upsáním nových akcií peněžitými vklady s tím, že se připouští upisování akcií nad částku navrhovaného zvýšení základního kapitálu až do výše 3 458 mil. Kč. Maximální výše základního kapitálu po zvýšení tedy mohla činit 6 916 mil. Kč.

Zvýšení základního kapitálu bylo provedeno úpisem 3 236 442 kusů kmenových akcií na majitele, vydaných v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě 500 Kč každá a nabylo účinnosti ke dni 11. 4. 2008. Celková emisní hodnota upsaných a splacených akcií včetně emisního ážia činila 5 501 mil. Kč.

Jediný akcionář Banky rozhodl dne 20. 11. 2009 o zvýšení základního kapitálu Banky. Zvýšení základního kapitálu bylo provedeno úpisem 6 kusů kmenových akcií na majitele, vydaných v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě 500 Kč každá a nabylo účinnosti 11. 12. 2009. Celková emisní hodnota upsaných a splacených akcií včetně emisního ážia činila 6 000 mil. Kč.

Akcionáři

Struktura akcionářů Banky byla k 31. 12. 2009 a ke 31. 12. 2008 následující (k 31. 12. 2008 – upsáno a splaceno, do Obchodního rejstříku zapsáno dne 11. 4. 2009):

	31. 12. 2009 %	31. 12. 2008 %
Jméno		
ČSOB	100,00	99,90
Ostatní akcionáři (vlastníci méně než 1 % základního kapitálu)	-	0,10
	100,00	100,00

ČSOB byla k 31. 12. 2009 přímo kontrolována KBC Bank NV – její podíl v ČSOB činil 100 % (100 % k 31. 12. 2008). KBC Bank NV byla ke stejnému datu kontrolována skupinou KBC Group NV. KBC Group NV tedy nepřímo uplatňuje konečnou kontrolu nad Bankou.

Dne 4. 5. 2009 nabylo účinnosti rozhodnutí valné hromady společnosti ze dne 9. 9. 2005 o výkupu všech ostatních akcií majoritním akcionářem v souladu s ustanovením § 183i a násl. obchodního zákoníku. Od tohoto data je jediným akcionářem Banky společnost ČSOB.

K 31. 12. 2009 a 31. 12. 2008 nebyly žádné akcie Banky vlastněny členy představenstva, dozorčí rady a členy vedení Banky.

Všechny akcie Banky byly registrovány pro obchodování v RM-Systému do 4. 5. 2009. Od tohoto data jsou z obchodování v RM-Systému vyřazeny.

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 1 389 mil. Kč za rok 2009 je navržen k rozdělení takto:

	2009 mil. Kč
Příděl do zákonného rezervního fondu	70
Převod do nerozděleného zisku	1 319
Čistý zisk	1 389

Rozdělení zisku za rok 2008 a 2007 je uvedeno v přehledu o změnách vlastního kapitálu.

Základní a zředěný zisk na akcii

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

	2009	2008
Čistý zisk (mil. Kč)	1 389	1 171
Vážený průměr emitovaných kmenových akcií (mil. kusů)	10,152	9,257
Základní a zředěný zisk na akcii (v Kč na akcii)	136,82	126,50

Dividendy na akcii

V roce 2009 došlo k výplatě dividend v celkové výši 4 071 mil. Kč, dividendy na akcii představovala 401 Kč. V roce 2008 Banka nevyplácela dividendy.

Řízení vlastního kapitálu

Primárním cílem Banky je zajistit takové řízení kapitálu, aby jeho výše a struktura odpovídala zákonným požadavkům (změnám v ekonomických podmínkách a aktivitám Banky). Výše kapitálu banky je sledována podle pravidel a ukazatelů definovaných basilejským Výborem pro bankovní dohled (Basel II) a převzatými Českou národní bankou (vyhláška ČNB číslo 123/2007 Sb., platná od 1. 7. 2007).

V roce 2009 a 2008 Banka vyhověla regulatorním požadavkům na výši kapitálu.

	Účetní hodnota 2009 mil. Kč	Účetní hodnota 2008 mil. Kč
Kapitál – Tier 1	19 118	16 038
Kapitál – Tier 2	3	0
Odečitatelné položky	-305	-197
Kapitál celkem	18 816	15 841
Minimální kapitálový požadavek	3 742	2 588
Kapitálová přiměřenost podle Tier 1	40,87 %	49,58 %
Kapitálová přiměřenost	40,23 %	48,97 %

Kapitál banky se skládá z částí Tier 1 a Tier 2. Tier 1 se skládá ze základního kapitálu, emisního ážia, nerozděleného zisku a rezervního fondu. Tier 2 obsahuje kladný oceňovací rozdíl ze změn reálné hodnoty cenných papírů.

26 Potenciální závazky a nevyčerpané úvěrové rámce

Banka neměla k 31. 12. 2009 a k 31. 12. 2008 žádné potenciální závazky vůči třetím stranám.

Nevyčerpané úvěrové rámce zahrnují následující zůstatky:

	31. 12. 2009 mil. Kč	31. 12. 2008 mil. Kč
Nevyčerpané úvěrové rámce klientům	7 375	12 009

Nevyčerpané rámce představují smluvní závazek poskytnout nebo obnovit úvěr, zpravidla v pevně stanoveném časovém intervalu. Nevyčerpané úvěrové rámce nemusí být plně využity, proto jejich smluvní hodnota nemusí nutně reprezentovat celkovou výši budoucích závazků.

27 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	31. 12. 2009 mil. Kč	31. 12. 2008 mil. Kč
Úvěry a pohledávky za bankami (poznámka 16)	3	10
Závazky k bankám splatné na požádání	-31	-56
	-28	-46

28 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. 2009		31. 12. 2008	
	Zůstatková hodnota mil. Kč	Reálná hodnota mil. Kč	Zůstatková hodnota mil. Kč	Reálná hodnota mil. Kč
Finanční aktiva				
Cenné papíry držené do splatnosti	419	425	923	912
Úvěry a pohledávky za bankami	26 949	26 648	16 804	17 905
Úvěry a pohledávky za klienty	136 759	147 285	119 813	132 369
Finanční závazky				
Závazky vůči bankám	32 596	33 229	19 472	20 045
Závazky vůči klientům	494	493	594	593
Závazky z dluhových cenných papírů	110 852	108 310	100 558	102 832

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 výkazu finanční pozice.

Závazky vůči bankám

Reálné hodnoty 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 podobnými charakteristikami a 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.

29 Vykazování segmentů

Banka provádí veškeré své operace v České republice, proto jsou pro Banku relevantní pouze oborové segmenty.

Definice segmentů:

- Právnícká osoba – obchodní společnost založená za účelem podnikání nebo obec.
- Fyzická osoba – osoba žádajícím pod rodným číslem.
- 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.

Zisk segmentů právnických osob a fyzických osob, vytvořený výnosy z poskytnutých úvěrů je částečně kompenzován ztrátou segmentu treasury tvořenou zejména financováním těchto úvěrů.

Vedení Banky používá následující členění:

31. 12. 2009

	Právnícké osoby 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	19	0	19
Investiční cenné papíry	0	0	832	0	832
Úvěry a pohledávky za bankami	0	0	26 949	0	26 949
Úvěry a pohledávky za klienty	4 995	131 764	0	0	136 759
Jiná aktiva	0	0	0	252	252
Aktiva celkem	4 995	131 764	27 800	252	164 811
Nečerpané úvěry	0	7 375	0	0	7 375
Závazky a vlastní kapitál					
Závazky vůči bankám	0	0	32 596	0	32 596
Závazky vůči klientům	67	427	0	0	494
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	110 852	0	110 852
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	0	59	59
Ostatní závazky	0	0	0	251	251
Vlastní kapitál	0	0	0	20 559	20 559
Závazky a vlastní kapitál celkem	67	427	143 448	20 869	164 811
Přijaté zajištění	5 012	126 860	0	0	131 872

	Právnícké osoby mil. Kč	Fyzické osoby mil. Kč	Treasury mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
Výkaz souhrnného výsledku					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	255	6 659	723	0	7 637
Náklady na úroky a podobné náklady	-1	0	-4 953	0	-4 954
Čistý výnos z úroků	254	6 659	-4 230	0	2 683
Výnosy a poplatky z provizí	2	365	0	0	367
Náklady na poplatky a provize	0	-16	0	0	-16
Čistý výnos z poplatků a provizí	2	349	0	0	351
Ostatní provozní výnosy	0	14	0	0	14
Ostatní provozní náklady	0	0	0	-3	-3
Správní náklady	0	0	0	-618	-618
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	0	0	0	-690	-690
Zisk/ztráta segmentu	256	7 022	-4 230	-1 311	1 737
Daň z příjmů	0	0	0	-348	-348
Čistý zisk segmentu za účetní období	256	7 022	-4 230	-1 659	1 389
Realizovatelné cenné papíry – čistá ztráta z přecenění účetovaná přímo do kapitálu	0	0	6	0	6
Celkový souhrnný výsledek segmentu za období	256	7 022	-4 224	-1 659	1 395

31. 12. 2008

	Právnícké osoby 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	17	0	17
Investiční cenné papíry	0	0	1 326	0	1 326
Úvěry a pohledávky za bankami	0	0	16 804	0	16 804
Úvěry a pohledávky za klienty	5 402	114 411	0	0	119 813
Jiná aktiva	0	0	0	217	217
Aktiva celkem	5 402	114 411	18 147	217	138 177
Nečerpané úvěry	0	12 009	0	0	12 009
Závazky a vlastní kapitál					
Závazky vůči bankám	0	0	19 472	0	19 472
Závazky vůči klientům	111	483	0	0	594
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	100 558	0	100 558
Závek ze splatné daně z příjmů	0	0	0	58	58
Ostatní závazky	0	0	0	260	260
Vlastní kapitál	0	0	0	17 235	17 235
Závazky a vlastní kapitál celkem	111	483	120 030	17 553	138 177
Přijaté zajištění	5 414	108 166	0	0	113 580

	Právnícké osoby mil. Kč	Fyzické osoby mil. Kč	Treasury mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
Výkaz souhrnného výsledku					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	274	5 152	269	0	5 695
Náklady na úroky a podobné náklady	0	-1	-3 680	0	-3 681
Čistý výnos z úroků	274	5 151	-3 411	0	2 014
Výnosy a poplatky z provizí	2	317	0	0	319
Náklady na poplatky a provize	0	-21	-1	0	-22
Čistý výnos z poplatků a provizí	2	296	-1	0	297
Ostatní provozní výnosy	1	24	4	8	37
Ostatní provozní náklady	0	0	0	-11	-11
Správní náklady	0	0	0	-683	-683
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	0	0	0	-166	-166
Zisk/ztráta segmentu	277	5 471	-3 408	-852	1 488
Daň z příjmů	0	0	0	-317	-317
Čistý zisk segmentu za účetní období	277	5 471	-3 408	-1 169	1 171
Realizovatelné cenné papíry – čistá ztráta z přecenění účetovaná přímo do kapitálu	0	0	6	0	6
Celkový souhrnný výsledek za období	277	5 471	-3 402	-1 169	1 177

30 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.

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.

Ovládaná osoba

Hypoteční banka, a.s.

Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57

IČ: 13584324

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

(dále jen Společnost)

Rozhodné období

Tato zpráva popisuje vztahy mezi propojenými osobami ve smyslu § 66a zákona č. 513/1991 za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009

(dále jen Rozhodné období)

Struktura skupiny

Konečná ovládací 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

Centrum Radlická a.s., IČ: 26760401

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

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

ČSOB Leasing, a.s., IČ: 63998980

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

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

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

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

ČSOB Factoring, a.s., IČ: 45794278

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

Auxilium, a.s., IČ: 25636855

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

KBC Global Services Czech Branch, organizační složka, IČ: 28516869

Vztahy mezi propojenými osobami

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

B. Platební karty

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

C. Elektronické bankovníctví

Hypoteční banka v účetním období uzavřela s ČSOB smlouvu o Elektronickém bankovníctví – ČSOB Businessbanking 24, 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. Centru Radlická byl v minulých účetních obdobích poskytnut hypoteční úvěr a uzavřeny smlouvy z tohoto vztahu vyplývající. Veškeré smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv Hypoteční bance nevznikla žádná újma.

E. Investiční produkty

Hypoteční banka uzavřela v účetním období s ČSOB smlouvy o obstarání, koupi, prodeji cenných papírů, o úschově a uložení cenných papírů, o vypořádání obchodů s tuzemskými cennými papíry a jejich správě, resp. byly tyto služby poskytnuty v 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, 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.

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

D. Smlouvy o zachování důvěrnosti

Hypoteční banka má uzavřené se společnostmi skupiny ČSOB smlouvy o zachování důvěrnosti informací a mlčenlivosti. Z titulu plnění těchto smluv Hypoteční bance nevznikla žádná újma.

E. Ostatní smlouvy**I. Československá obchodní banka, a.s., IČ: 00001350, Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57**

Protiplnění na základě smluv uzavřených v rozhodném období:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o zvláštním BÚ pro zvýšení základního kapitálu obchodní společnosti	úrok	nevznikla
Smlouva o poskytování administrativních služeb	služby	nevznikla

Protiplnění na základě smluv uzavřených před rozhodným obdobím:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o spolupráci v oblasti Compliance	spolupráce	nevznikla
Smlouva o spolupráci při poskytování informací o společnosti v Call Centru ČSOB vč. dodatků	poskytování informací o nabídce	nevznikla
Smlouva o spolupráci v oblasti vnitřního auditu	audit	nevznikla
Smlouva o spolupráci v oblasti řízení úvěrových rizik	spolupráce	nevznikla
Rámcové smlouvy (o podmínkách poskytování pomoci při vymáhání problémových pohledávek)	spolupráce	nevznikla
Smlouva o spolupráci – poskytování produktů	prodej produktů	nevznikla
Smlouva o poskytování služeb back officových systémů a procesů vč. dodatku	smluvní služby	nevznikla
Smlouva o poskytování služeb v oblasti informačních systémů a technologií	služby IT	nevznikla

Jiné právní úkony:

Název smlouvy	Újma
Smlouva o upsání akcií	nevznikla
Výplata dividend	nevznikla
Převedení Smlouvy o poskytování služeb v oblasti informačních systémů a technologií na KBC GSCZ	nevznikla

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

Protiplnění na základě smluv uzavřených před rozhodným obdobím:

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

Protiplnění na základě smluv uzavřených v rozhodném období:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o spolupráci (prodej hypotečních úvěrů v síti ČMSS)	smluvní provize	nevznikla
Smlouva o zpracování osobních údajů	ochrana dat	nevznikla

Jiné právní úkony:

Název smlouvy	Újma
Výpověď smlouvy o spolupráci v oblasti podpory bytové výstavby	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
6x Smlouva o zprostředkování	prodej vozidla	nevznikla
Smlouva o outsourcingu správy vozového parku	služby	nevznikla
Protokol o ukončení přechodného období	služby	nevznikla
Převod smlouvy CCS karet na ČSOB Leasing	služby	nevznikla
Smlouva o zpracování osobních dat	služby	nevznikla
Rámcová smlouva o úpravě právních vztahů	služby	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 rozhodným obdobím:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o obchodním zastoupení	smluvní provize	nevznikla

V. KBC Global Servis Czech Branch, organizační složka; IČ: 28516869, Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57

Protiplnění na základě smluv uzavřených v rozhodném období:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Dohoda o převzetí závazků a práv (Smlouva o poskytování služeb v oblasti informačních systémů a technologií a Smlouva o zpracování osobních údajů)	služby IT	nevznikla

Závěr

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

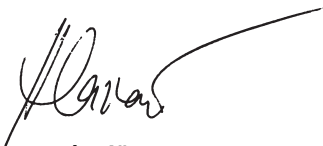
Představenstvo společnosti prohlašuje, že peněžité plnění, resp. protiplnění, která byla poskytnuta na základě výše popsaných vztahů mezi propojenými osobami, byla v obvyklé výši.

V Praze dne 23. 3. 2010

Představenstvo společnosti Hypoteční banka, a.s.:



Jan Sadil
předseda představenstva a generální ředitel



Petr Hlaváč
místopředseda představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci úvěrové



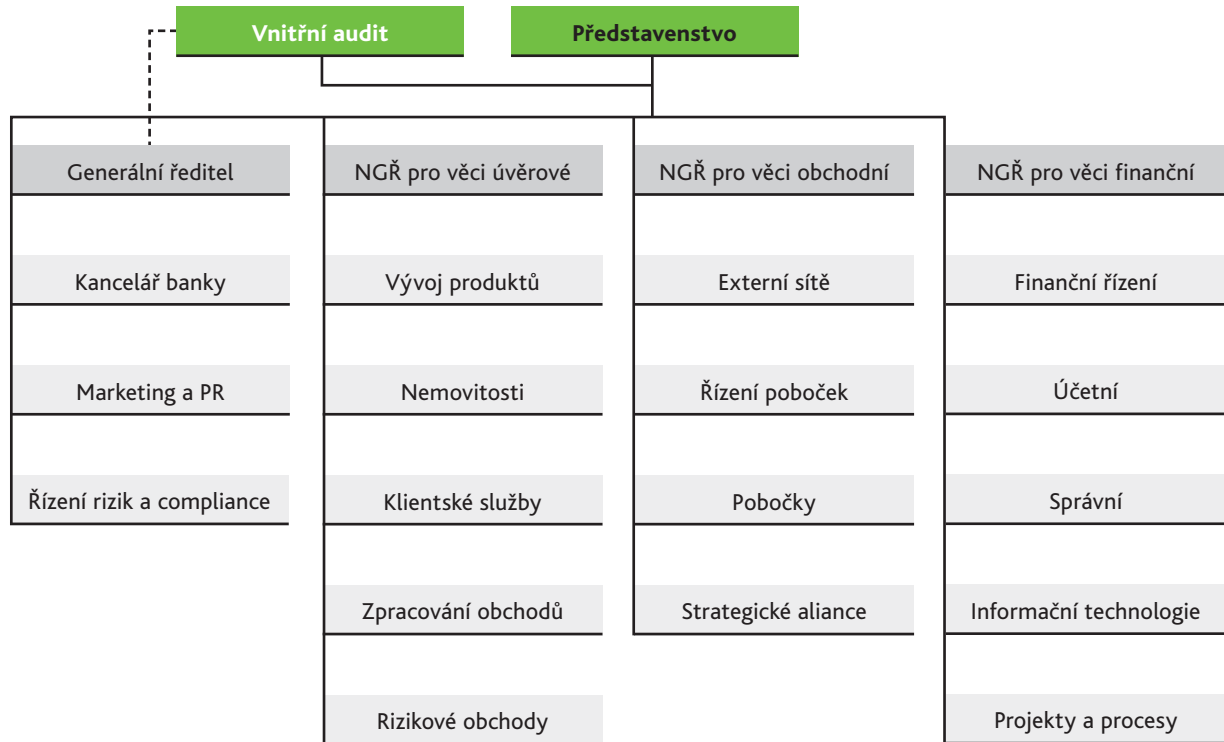
Vlastimil Nigrin
člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci obchodní



Martin Vašek
člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci finanční

Organizační struktura

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



Analýza finančních výsledků

Finanční situace

Celková finanční situace Hypoteční banky je stále dobrá s mírně pozitivním výhledem v následujících letech i přes možný negativní vliv probíhající finanční krize. Rostoucí podíl Hypoteční banky na trhu hypotečních úvěrů pro fyzické osoby v ČR v roce 2009 z velké části kompenzoval současný pokles trhu v tomto segmentu. Stabilně rostoucí počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů v bilanci banky a s tím související růst provozních výnosů byl v roce 2009 doprovázen obezřetností při řízení provozních nákladů. Ukazatel C/I proto v roce 2009 meziročně poklesl o 10 procentních bodů a dosáhl rekordně nízké hodnoty 20,41 %.

Hypoteční banka je dostatečně kapitálově vybavena – kapitálová přiměřenost dle pravidel Basel II dosáhla k 31. 12. 2009 hodnoty 40,23 %. Ve 4. čtvrtletí roku 2009 došlo rozhodnutím jediného akcionáře banky k zvýšení kapitálu Hypoteční banky, celkový objem vlastního kapitálu Hypoteční banky se tímto rozhodnutím zvýšil o 6 000 mil. Kč. Dále jediný akcionář rozhodl o výplatě dividendy v celkovém objemu 4 071 mil. Kč.

Jak je zřejmé z tabulky „Charakteristika“, docházelo ve sledovaném období ke stálému meziročnímu růstu hospodářského výsledku. Za rok 2009 dosáhla Hypoteční banka 19% nárůst čistého zisku ve srovnání s rokem 2008. Důvodem byl zejména výrazný růst čistého úrokového výnosu banky a dále úspora v důsledku dobré kontroly v oblasti provozních nákladů banky. Tyto pozitivní efekty byly z části negativně kompenzovány meziročním růstem nákladů souvisejících s pokrytím úvěrových rizik. 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 2009 činily 83 % celkových aktiv. Od jejich objemu se odvíjí výše provozního výsledku banky tvořená čistým úrokovým výnosem a výnosy z poplatků, a rovněž opravné položky k úvěrovým pohledávkám. Na objemu a počtu poskytnutých hypotečních úvěrů také významně závisí provozní náklady. Vývoj objemu nově poskytnutých úvěrů a objemu bilančních zůstatků úvěrů v jednotlivých letech je zřejmý z tabulky „Charakteristika“, přičemž objem nově poskytnutých úvěrů v roce 2009 meziročně klesl o 28 % a objem pohledávek z úvěrů klientům v tomto roce vzrostl o 14 %.

Rozbor podstatných změn čistých výnosů

Na výnosech Hypoteční banky se klíčovou měrou podílejí výnosy z poskytnutých hypotečních úvěrů, jejichž vývoj v bilanci banky byl již výše komentován.

Z údajů uvedených v účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2009 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 2009 došlo k 33% růstu čistých úrokových výnosů ve srovnání s 31% růstem v roce 2008. Nárůst v čistých úrokových výnosech byl způsoben meziročními přírůstky objemu pohledávek z poskytnutých úvěrů v roce 2009 (14 %) a v roce 2008 (24 %). Tyto výnosy stejně významně ovlivňuje i výše úrokové marže, která v průběhu roku 2008 dosáhla svého minima a v průběhu roku 2009 dosahovala meziročně vyšších hodnot u nových i přečeňovaných úvěrů.

Pozitivně se vyvíjel též čistý výnos z přijatých a placených poplatků a provizí, který v roce 2009 meziročně vzrostl o 18 %. V souvislosti s přechodem na EU IFRS od 1. ledna 2005 s použitím metody efektivní úrokové sazby nejsou do výnosů z poplatků započítávány poplatky za zpracování úvěru při jeho poskytnutí a náklady z provizí vyplacených externím zprostředkovatelům poskytovaných úvěrů; tyto jsou časově rozlišeny do úrokových výnosů po celou dobu předpokládaného trvání úvěru.

Oproti významnému růstu provozních výnosů došlo v roce 2009 vlivem obezřetné kontroly nákladů k meziročnímu poklesu správních nákladů o 10 %. Nejvyšší objem úspor byl zaznamenán v oblasti všeobecných provozních nákladů.

Významným faktorem, který v roce 2009 negativně přispěl k tvorbě zisku byl nárůst nákladů souvisejících s řízením úvěrových rizik banky (tzv. credit costs). Meziroční nárůst nákladů v této oblasti (čistá tvorba opravných položek k pohledávkám a čistý dopad odepsaných a postoupených pohledávek) meziročně vzrostl o 560 mil. Kč na 708 mil. Kč. Tento nárůst souvisí s vývojem celkové ekonomické situace v ČR (hospodářský pokles), který má negativní vliv na schopnost klientů banky splácet své závazky. Důsledkem je mírně rostoucí podíl klasifikovaných úvěrů v portfoliu banky a také opatrný přístup banky při tvorbě opravných položek na potenciální rizika v úvěrové oblasti.

Výkaz finanční pozice

V roce 2009 vzrostla bilanční suma o 19 % ve srovnání s růstem o 38 % v roce 2008. Objem úvěrových pohledávek za klienty se přitom zvýšil o 14 %, přičemž ke konci roku 99 % z nich tvořily pohledávky z hypotečních úvěrů. Nárůst úvěrů byl financován zdroji z emisí HZL, jejichž nominální objem meziročně narostl o 10 %, a v rostoucí míře také středně a dlouhodobými vklady bank (meziroční nárůst o 67 %).

Hlavními položkami aktiv Hypoteční banky k 31. prosinci 2009 byly:

Investiční cenné papíry

Na konci roku 2009 držela Hypoteční banka z důvodu zajištění likvidní rezervy investiční CP v celkové hodnotě 832 mil. Kč. Oproti roku 2008 došlo k poklesu objemu celkových držených investičních CP o 494 mil. Kč, zejména v souvislosti s nižší potřebou náhradního krytí HZL díky zdrojům z navýšení kapitálu banky.

Pohledávky za bankami

Meziroční nárůst této položky bilance dosáhl 10 145 mil. Kč na 26 949 mil. Kč což představovalo 60% růst. Z hlediska struktury se jednalo především o středně a dlouhodobá depozita, která banka aktivně využívala při řízení své úrokové pozice. Tyto obchody byly bankou prováděny výhradně s ČSOB.

Úvěry a pohledávky za klienty

Za rok 2009 se objem úvěrů klientům zvýšil o 16 946 mil. Kč, což byl o 28 % nižší růst než v roce 2008 a k 31. prosinci 2009 dosáhl objem úvěrů klientům hodnoty 136 759 mil. Kč. Na nižším růstu se podílel zejména 28% pokles objemu nově poskytnutých úvěrů oproti roku 2008, když nově poskytnuté úvěry činily 28 443 mil. Kč. Nárůst objemu úvěrů v bilanci představovaly zejména hypoteční úvěry fyzických osob, objem nehypotečních úvěrů představovaný zejména předhypotečními úvěry, jejichž prodej byl zahájen v závěru roku 2005, meziročně klesl o 35 %.

Nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení

K 31. prosinci 2009 dosahovala nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení Hypoteční banky v zůstatkové ceně 210 mil. Kč, což představuje nárůst o 37 mil. Kč proti konci předchozího roku, který odráží především investice banky do vývoje používaných informačních systémů.

Hlavní složky pasiv Hypoteční banky k 31. prosinci 2009 tvořily:

Závazky vůči bankám

V roce 2009 pokračovala Hypoteční banka ve zvýšeném využívání středně a dlouhodobých depozit od ostatních bank, jako doplňujícího zdroje svého financování k dosud primárně využívaným emisím HZL. Závazky k ostatním bankám proto vzrostly o 13 124 mil. Kč oproti roku 2008 na konečných 32 596 mil. Kč k 31. prosinci 2009.

Závazky vůči klientům

Závazky vůči klientům na konci roku 2009 byly 494 mil. Kč a z nich 491 mil. Kč představovaly závazky splatné na požádání. Oproti roku 2008 klesly závazky ke klientům o 100 mil. Kč. Hypoteční banka s výjimkou vkladů na běžných účtech určených ke splácení úvěrů a termínovaných vkladů nad 3 mil. Kč primární vklady nepřijímá.

Závazky z dluhových cenných papírů

V roce 2009 banka emitovala pouze zbylé tranše ze 7 emisí HZL vydaných v prosinci 2007 o rámcovém objemu 41 000 mil. Kč. Celkem bylo v období od ledna do září emitováno 8 nových tranší v objemu 15 800 mil. Kč. Úplně splaceno bylo pět emisí HZL v celkovém jmenovitém objemu 8 500 mil. Kč a část v objemu 15 mil. Kč z neveřejně

24. emise HZL (vydaná ve výši 300 mil. Kč) podle podmínek této emise. V bilanci tak objem hypotečních zástavních listů v nominálních hodnotách vzrostl o 7 285 mil. Kč na celkových 95 040 mil. Kč, včetně alikvotního úrokového výnosu a emisního ážia, činil 110 852 mil. Kč. Na konci roku 2009 činil podíl HZL na celkových závazcích banky 77 % a meziročně tak poklesl o 6 procentních bodů. Banka v dohledné době nepočítá s novými emisemi HZL a bude využívat ke svému financování středně a dlouhodobé úvěry a vklady od ostatních bank a vlastní zdroje.

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

Celková výše vlastního kapitálu k 31. prosinci 2009 dosáhla 20 559 mil. Kč, což znamená meziroční růst o 3 324 mil. Kč.

Důvodem bylo jednak navýšení nerozděleného zisku čistým ziskem za rok 2009 ve výši 1 389 mil. Kč a dále již zmíněná rozhodnutí akcionáře. Základní kapitál byl rozhodnutím jediného akcionáře z listopadu 2009 v prosinci 2009 navýšen o 3 tis. Kč a k 31. prosinci 2009 činil 5 076 milionů Kč. Celkový vlastní kapitál po navýšení vzrostl o 6 000 milionů Kč (jedná se o emisní ážio výše zmíněné emise základního kapitálu). Na základě rozhodnutí jediného akcionáře došlo v prosinci 2009 k výplatě dividendy v objemu 401 Kč na jednu akcii v celkovém objemu 4 071 milionu Kč.

Hospodářský výsledek

Nerozdělený hospodářský výsledek vč. zisku ve schvalovacím řízení činil k 31. prosinci 2009 1 390 mil. Kč, z čehož hospodářský výsledek za účetní období roku 2009 tvořil 1 389 mil. Kč a je blíže komentován v následující kapitole.

Kapitálová přiměřenost

V průběhu celého roku 2009 Hypoteční banka s velkou rezervou plnila ukazatel kapitálové přiměřenosti (8 %), který k 31. prosinci 2009 dosáhl výše 40,23 %.

Údaje o kapitálu, kapitálových požadavcích a poměrové ukazatele k 31. prosinci 2009

1.	Údaje o kapitálu	v mil. Kč
a)	Souhrnná výše původního kapitálu (tier 1)	19 118
	Splacený základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	5 076
	Vlastní akcie	0
	Emisní ážio	13 864
	Rezervní fondy a nerozdělený zisk	227
	Zisk za běžné účetní období	0
	Ztráta za běžné účetní období	0
	Čistý zisk z kapitalizace budouc. příjmů ze sekuritizace	0
	Zisk/ztráta z ocenění závazků v RH z titulu úvěr. rizika	0
	Další odčitatelné položky z původního kapitálu	-50
b)	Souhrnná výše dodatkového kapitálu (tier 2)	3
c)	Souhrnná výše kapitálu na krytí tržního rizika (tier 3)	0
d)	Souhrnná výše odčitatelných položek	-305
	Nedostatek v krytí očekávaných úvěrových ztrát u IRB	-305
e)	Souhrnná výše kapitálu po zohlednění odčitatelných položek od původního a dodatkového kapitálu a stanovených limitů položek kapitálu	18 816

2. Údaje o kapitálových požadavcích		v mil. Kč
Kapitálové požadavky celkem		3 742
Výše jednotlivých kapitálových požadavků		
1.	K úvěrovému riziku celkem	3 581
1.1.	Kapitálové požadavky k úvěrovému riziku při STA celkem	1
	Kapitálové požadavky při STA v IRB k akciovým expozicím	1
1.2.	Kapitálové požadavky k úvěrovému riziku při IRB celkem	3 580
1.2.1.	Kapitálové požadavky k úvěrovému riziku při IRB k ostatním expozicím	16
1.2.2.	Kapitálové požadavky k úvěrovému riziku při IRB k vybraným expozicím celkem	3 564
	Kapitálové požadavky při IRB k podnikovým expozicím	301
	Kapitálové požadavky při IRB k retailovým expozicím	2 670
	Kapitálové požadavky při IRB k expozicím vůči centrálním vládám a bankám	0
	Kapitálové požadavky při IRB k expozicím vůči institucím	592
1.2.3.	Kapitálové požadavky k úvěrovému riziku při IRB k akciovým expozicím	0
1.2.4.	Kapitálové požadavky k úvěrovému riziku při IRB k sekuritizovaným expozicím	0
2.	Kapitálové požadavky k operačnímu riziku celkem	161
3.	Kapitálové požadavky ostatní a přechodné	0
3. Údaje o finanční situaci banky		
Poměrové ukazatele		
a)	Kapitálová přiměřenost	40,23 %
b)	Rentabilita průměrných aktiv (ROAA)	0,93 %
c)	Rentabilita průměrného původního kapitálu (ROAE)	8,42 %
d)	Aktiva na jednoho zaměstnance (tis. Kč)	382 395
e)	Správní náklady na jednoho zaměstnance (tis. Kč)	1 336
f)	Zisk nebo ztráta po zdanění na jednoho zaměstnance (tis. Kč)	3 224

Výkaz zisku a ztráty

Úrokové výnosy a náklady

Nejvýznamnější vliv na výsledek Hypoteční banky v roce 2009 měly jako v předchozích letech úrokové výnosy a náklady. Úrokové výnosy ve výši 7 637 mil. Kč zaznamenaly meziroční nárůst o 1 942 mil. Kč a úrokové náklady 4 954 mil. Kč byly meziročně o 1 273 mil. Kč vyšší. Čistý úrokový výnos tak převýšil skutečnost roku 2008 o 669 mil. Kč (33 %) a dosáhl hodnoty 2 683 mil. Kč.

Pozitivní výsledek v čistém úrokovém výnosu byl ovlivněn jednak meziročním růstem objemu pohledávek z úvěrů klientům o 14 % a také příznivým vývojem dosahované úrokové marže během roku 2009.

Výnosy a náklady z poplatků a provizí

Výnosy z přijatých poplatků a provizí činily 367 mil. Kč, což znamená meziroční růst o 48 mil. Kč. Placené poplatky a provize dosáhly 16 mil. Kč (meziroční pokles o 6 mil. Kč vlivem nižšího objemu nové produkce) a čistý výnos z poplatků a provizí tak činil 351 mil. Kč, což je o 54 mil. Kč (+18 %) více než v roce 2008.

Správní náklady

Správní náklady banky v roce 2009 dosáhly 618 mil. Kč, to znamená meziroční pokles o 65 mil. Kč (-10 %). Tento pozitivní vývoj se společně s růstem provozních výnosů banky promítl do poklesu poměru nákladů k výnosům (C/I) na 20,41 % proti 30,08 % v roce 2008.

Ztráty ze snížení hodnoty aktiv

Dopad tvorby, rozpouštění a použití opravných položek k pohledávkám, výnosů z odepsaných pohledávek a odpisů pohledávek do hospodářského výsledku v roce 2009 činil -708 mil. Kč ve srovnání se -148 mil. Kč v roce 2008. Nárůst byl způsoben zejména meziročním růstem podílu klasifikovaných úvěrů v úvěrovém portfoliu na 4,70 % z 2,64 %. V roce 2009 došlo rovněž k rozpuštění opravné položky v objemu 18 mil. Kč.

Výsledná výše ztráty ze snížení hodnoty aktiv dosáhla za rok 2009 690 mil. Kč oproti 166 mil. Kč v roce předchozím.

Hospodářský výsledek

Hypoteční banka za rok 2009 dosáhla hospodářského výsledku před zdaněním 1 737 mil. Kč a meziročně tak zlepšila svůj výsledek o 249 mil. Kč (+17 %). Zisk po zdanění činil 1 389 mil. Kč, což znamená nárůst proti předchozímu roku o 218 mil. Kč (+19 %). Za pozitivním vývojem zisku stojí příznivý vývoj provozních výnosů a nákladů, částečně kompenzovaný negativním dopadem v oblasti úvěrových rizik.

Finanční tok

Na jiném místě výroční zprávy je uveden výkaz účetní závěrky Přehled o peněžních tocích. 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) a od roku 2007 v rostoucí míře také středně a dlouhodobými depozity a úvěry od ostatních bank (toky z provozní činnosti). Banka ukládá krátkodobě 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 2009 činil podle EU IFRS objem čistého peněžního toku z provozní činnosti -8 612 mil. Kč (-24 362 mil. Kč v roce 2008), přičemž peněžní toky spojené s čerpáním/splácením úvěrů představovaly -17 655 mil. Kč (-23 586 mil. Kč v roce 2008). Převažovalo tedy, stejně jako v minulých letech, čerpání úvěrů, jejichž objemy prodeje jsou podrobněji uvedeny na jiném místě této výroční zprávy v kapitole týkající se rozvahy. Zároveň však v souvislosti s řízením úrokové pozice banky byly peněžní toky ovlivněny růstem pohledávek za bankami o 10 152 mil. Kč. S financováním hypotečních úvěrů a řízením úrokové pozice souvisí zvýšení závazků vůči bankám o 13 150 mil. Kč (12 419 mil. Kč v roce 2008). Zároveň klesly v souvislosti s odlivem peněžních prostředků z tzv. vázaných účtů developerských společností závazky vůči klientům o 100 mil. Kč (-984 mil. Kč v roce 2008), které jsou rovněž součástí peněžního toku z provozní činnosti. Peněžní tok z investiční činnosti v objemu 467 mil. Kč (1 504 mil. Kč v roce 2008) byl spjat s maturitou a neobnovením investic zbylé části portfolia státních pokladničních poukázek. Kromě uvedených faktorů se do peněžních toků banky v rámci toků z provozní činnosti významněji promítl i dosažený zisk před zdaněním ve výši 1 737 mil. Kč (1 488 mil. Kč v roce 2008). Peněžní tok z finanční činnosti klesl na 8 163 mil. Kč (22 114 mil. Kč v roce 2008) a je tvořený součtem rozdílu 6 234 mil. Kč mezi hodnotou emitovaných a splacených HZL (16 832 mil. Kč v roce 2008), zvýšením objemu kapitálu o 6 000 mil. Kč oproti roku 2008 a výplatou dividendy ve výši 4 071 mil. Kč. Celkově se peněžní prostředky v roce 2009 zvýšily o 18 mil. Kč oproti jejich snížení v roce 2008 o 744 mil. Kč. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období činily -28 mil. Kč (-46 mil. Kč v roce 2008).

Platební schopnost Hypoteční banky

Hypoteční banka financuje svá aktiva převážně z hypotečních zástavních listů (67% podíl na pasivech k 31. prosinci 2009), z vlastních zdrojů (12% podíl) a s rostoucím významem i ze závazků vůči bankám (20% podíl). Podíl primárních vkladů je zanedbatelný (0,3% podíl). 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 těchto cenných papírů. Přitom k 31. prosinci 2009 představoval objem všech úvěrových pohledávek za klienty 83 % 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 2010

V roce 2010 Hypoteční banka očekává po určitém poklesu zájmu o hypotéky v letech 2008–2009 stabilizaci a mírné zvyšování zájmu o hypoteční produkty jak ze strany uživatelů, tak ze strany poskytovatelů, v závislosti na ekonomickém prostředí země. Celkový vývoj hypotečního trhu ovlivní výsledky hospodaření banky, i přes cíl zachovat svůj podíl na trhu. Očekávané doznívání probíhající finanční krize přinese zvýšený konkurenční tlak na trhu hypoték a zároveň i mírný růst tržních úrokových sazeb tlačенý zvyšující se inflací. Důsledkem bude postupný pokles úrokových marží na nové a přečeňované produkci. Zvýšené požadavky na zajištění likvidity banky a kreditního rizika spojeného s poskytovanými hypotečními úvěry budou kromě konkurence dalším faktorem ovlivňujícím výši úrokových marží.

To vše bude mít vliv na dynamiku vývoje objemu čistého úrokového výnosu, jehož meziroční růst bude tažen spíše prodeji předešlých let a zvýšenou průměrnou bilanční hodnotou sumy hypoték, než výrazným růstem prodeje v roce 2010. Vzhledem k různým obchodním akcím a slevám, kterými jednotlivé banky budou usilovat o získání konkurenční výhody při boji o zmenšený trh nových klientů, dojde i ke snížení celkového objemu vybraných poplatků i objemu poplatků připadajících na jeden hypoteční úvěr.

Souhrnná vysvětlující zpráva

Souhrnná vysvětlující zpráva dle § 118, odst. 3, písm. b), c), e) a j) a odst. 5, písm. a) až l), Zákona o podnikání na kapitálovém trhu č. 256/2004 Sb., v platném znění. (Novela zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu.)

Odst. 4 písm.:

- b) informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu emitenta a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým emitent a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví; tyto informace začleňuje emitent do výroční zprávy nebo konsolidované výroční zprávy jako část samostatné části, do níž začleňuje informace uvedené v písmenu j),
Ve vztahu k rizikům vyplývajícím z procesů účetního výkaznictví má banka implementovány standardní postupy odpovídající finanční instituci její velikosti a významu. Provádí celou řadu aktivit zajišťujících, že finanční výkazy ve všech významných ohledech popisují věrně finanční situaci banky a výsledky jejího hospodaření a podávají z tohoto pohledu ucelený obraz o společnosti. Lze jmenovat např. standardizované a automatizované účetní postupy, kontroly čtyř očí, systém pravidelných kontrol dávajících ujištění o správnosti stavů a vývoje jednotlivých účtů, automatizované postupy pro sestavování výkazů, koordinované postupy a také kontroly provedených výkazů. Je rovněž zajištěna funkce monitoringu vývoje legislativy v této oblasti a standardů účetního výkaznictví. Tyto postupy a procesy zajišťují, že finanční výkazy banky jsou v souladu s legislativou a standardy platnými pro tuto oblast. V případě události operačního rizika jsou bankovní procesy a plány nastaveny tak, aby nebylo ohroženo zpracování finančních výkazů v potřebné kvalitě a termínech.
- c) popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčího orgánu či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu emitenta, a jsou-li zřízeny, také jejich výborů,
Standardní rozhodovací postupy v souladu s obchodním zákoníkem a stanovami společnosti. Podrobněji uvedeno v části Statutární orgány a vedení společnosti a Správa a řízení společnosti.
- e) popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady emitenta nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na emitentovi,
Standardní rozhodovací postupy v souladu s obchodním zákoníkem a stanovami společnosti. Podrobněji uvedeno v části Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení a v části Společenská smlouva a stanovy. Od května 2009 vykonává působnost valné hromady jediný akcionář.
- j) informace o kodexech řízení a správy společnosti, které jsou pro něj závazné nebo které dobrovolně dodržuje, a informaci o tom, kde je možno do kodexu nahlédnout; popřípadě informaci o tom, že některé ustanovení takového kodexu nedodržuje, nebo o tom, že žádný kodex nedodržuje včetně zdůvodnění, proč toto ustanovení nebo žádný kodex nedodržuje; tyto informace začleňuje emitent do výroční zprávy nebo konsolidované výroční zprávy jako její samostatnou část,
banka dodržuje Kodex správy a řízení společnosti OECD.

Odst. 5 písm.:

- a) informace o struktuře vlastního kapitálu emitenta, včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu, se sídlem v členském státě Evropské unie a případného určení různých druhů akcií, práva povinností spojených s akciemi téhož druhu a podílu každého druhu akcií na základním kapitálu, *základní kapitál společnosti činí 5 076 331 000 Kč. Je rozdělen na 10 152 662 akcií na majitele o jmenovité hodnotě 500 Kč.*
- b) informace o omezení převoditelnosti cenných papírů, *žádné akcie společnosti nemají omezenou převoditelnost.*
- c) informace o významných přímých a nepřímých podílech na hlasovacích právech emitenta, *jediným akcionářem Hypoteční banky je ČSOB.*
- d) informace o vlastnicích cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv, *akcie se zvláštními právy emitovány nejsou.*
- e) informace o omezení hlasovacích práv, *společnost neemitovala akcie s omezenými hlasovacími právy.*
- f) informace o smlouvách mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo hlasovacích práv, pokud jsou emitentovi známy, *není známo, že by existovaly takovéto smlouvy.*
- g) informace o zvláštních pravidlech určujících volbu a odvolání členů představenstva a změnu stanov společnosti nebo obdobného dokumentu emitenta, *zvláštní pravidla nejsou.*
- h) informace o zvláštních pravomocích členů představenstva, zejména o pověření podle § 161a a § 210 obchodního zákoníku, *zvláštní pravomoci nejsou.*
- i) informace o významných smlouvách, ve kterých je emitent smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí emitenta v důsledku nabídky převzetí, a účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro emitenta vážně poškozující; tím není omezena jiná povinnost uveřejnit takovou informaci podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, *vedené smlouvy uzavřeny nejsou.*
- j) informace o smlouvách mezi emitentem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je emitent zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí, *vedené smlouvy uzavřeny nejsou.*
- k) informace o případných programech, na jejichž základě je zaměstnancům a členům představenstva společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry společnosti, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a to o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána, *vedené programy společnost zavedeny nemá.*
- l) informace o úhradách placených státu za právo těžby, pokud rozhodující činnost emitenta spočívá v těžebním průmyslu, *ustanovení se banky netýká.*

Doplňující informace podle legislativních požadavků

Kapitál a vydané cenné papíry

Základní kapitál

K 31. 12. 2009 činil základní kapitál Hypoteční banky 5 076 mil. Kč a byl rozdělen do 10 152 662 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 Kč. Tyto akcie jsou zaknihované, kótované cenné papíry a znějí na majitele. Základní kapitál je plně splacen. Hypoteční banka nevydala žádné prioritní nebo zaměstnanecké akcie ani dluhopisy, s nimiž je spojeno právo požadovat v době v nich určené vydání akcií nebo předkupní právo na akcie v jmenovité hodnotě v nich určené. Hypoteční banka nevlastní žádné vlastní akcie. Na akcie Hypoteční banky nebyla vydána žádná opce.

Emise akcií

Hypoteční banka v souladu s rozhodnutím valné hromady dne 30. května 1996 a na základě povolení Ministerstva financí České republiky k emisi akcií a k veřejnému obchodování s nimi, vydala 1 128 373 akcií o jmenovité hodnotě 1 000 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 2 000 o celkem 200 000 ks kmenových akcií o jmenovité hodnotě 1 000 Kč na majitele, na hodnotu 1 328,373 mil. 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 mil. Kč. Důvodem byla úhrada kumulované ztráty z předchozích let, která vznikla z převážné části v důsledku likvidace špatných aktiv bývalé Regiobanky a její transformací. Snížení základního kapitálu bylo provedeno snížením jmenovité hodnoty akcií z 1 000 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 mil. 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 v prosinci 2006 upsáno a v souladu s podmínkami úpisu splaceno celkem 1 646 737 kusů akcií o celkové nominální hodnotě 823,368 mil. Kč (nominální hodnota jedné akcie byla 500 Kč). Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 25. ledna 2007. Rozhodnutím České národní banky ze dne 16. února 2007 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 10. 4. 2007.

V souladu s rozhodnutím valné hromady Banky dne 17. 12. 2007 bylo v březnu 2008 upsáno a v souladu s podmínkami úpisu splaceno celkem 3 236 442 kusů akcií o celkové nominální hodnotě 1 618,221 mil. Kč (nominální hodnota jedné akcie byla 500 Kč). Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 11. dubna 2008. Rozhodnutím České národní banky ze dne 14. května 2008 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 11. 7. 2008.

Představenstvo ČSOB, a.s., na svém 41. zasedání dne 20. 11. 2009 z pozice 100% akcionáře Hypoteční banky, a.s., rozhodlo o zvýšení kapitálu Hypoteční banky, a.s., ze stávajících 5 076,328 mil. Kč o 3 000 Kč na 5 076,331 mil. Kč. Navýšení bylo realizováno úpisem 6 ks akcií o jmenovité hodnotě 500 Kč. Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 11. prosince 2009. Rozhodnutím České národní banky ze dne 19. 1. 2010 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509.

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.

Přehled všech emisí HZL, které Hypoteční banka vydala k 31. prosinci 2009:

Číslo emise	ISIN	Objem emise v mil. Kč	Kupón	Datum emise	Datum splatnosti	Pozn.
HZL 1	CZ0002000011	1 000	11,00 %	5. 9. 1996	5. 9. 2001	bez dl. programu
HZL 2	CZ0002000029	700	11,00 %	20. 12. 1996	20. 12. 2001	
HZL 3	CZ0002000060	1 000	12,00 %	19. 6. 1998	19. 6. 2003	
HZL 4	CZ0002000094	3 600	8,90 %	8. 2. 1999	8. 2. 2004	
HZL 5	CZ0002000136	2 000	8,20 %	24. 6. 1999	24. 6. 2004	
HZL 6	CZ0002000144	2 000	6,40 %	19. 5. 2000	19. 5. 2005	
HZL 7	CZ0002000169	4 000	6,85 %	7. 12. 2000	7. 12. 2005	
HZL 8	CZ0002000193	2 000	6,85 %	16. 5. 2002	16. 5. 2007	
HZL 9	CZ0002000219	1 000	Pribor12M + 2 %	4. 12. 2002	4. 12. 2007	vydáno v rámci 1. dl. programu
HZL 10	CZ0002000227	1 500	3,00 %	20. 2. 2003	20. 2. 2008	
HZL 11	CZ0002000243	2 500	2,71 %	19. 6. 2003	19. 6. 2008	
HZL 12	CZ0002000284	1 500	3,60 %	25. 9. 2003	25. 9. 2008	
HZL 13	CZ0002000300	2 000	4,40 %	27. 11. 2003	27. 11. 2010	
HZL 14	CZ0002000318	2 500	4,30 %	9. 2. 2004	9. 2. 2009	
HZL 15	CZ0002000334	2 000	Pribor12M - 0,33 %	25. 3. 2004	25. 3. 2014	
HZL 16	CZ0002000367	2 000	4,95 %	24. 6. 2004	24. 6. 2009	
HZL 17	CZ0002000375	1 000	Pribor12M + 2 %	24. 6. 2004	24. 6. 2009	
HZL 18	CZ0002000425	2 500	4,50 %	11. 11. 2004	11. 11. 2007	
HZL 19	CZ0002000474	2 000	4,20 %	24. 1. 2005	24. 1. 2010	vydáno v rámci 2. dl. programu
HZL 20	CZ0002000490	1 500	3,50 %	31. 3. 2005	31. 3. 2008	
HZL 21	CZ0002000532	2 500	4,45 %	19. 5. 2005	19. 5. 2010	
HZL 22	CZ0002000581	2 500	Swap 3Y	21. 7. 2005	21. 7. 2035	
HZL 23	CZ0002000607	2 000	Swap 3Y	15. 9. 2005	15. 9. 2035	
HZL 24	CZ0002000615	300	4,00 %	15. 9. 2005	15. 9. 2020	
HZL 25	CZ0002000656	3 000	Pribor12M + 1 %	27. 10. 2005	27. 10. 2015	
HZL 26	CZ0002000714	1 000	Swap 3Y	24. 11. 2005	24. 11. 2035	
HZL 27	CZ0002000722	2 000	Swap 5Y	24. 11. 2005	24. 11. 2035	
HZL 28	CZ0002000730	3 000	Swap 3Y	7. 12. 2005	7. 12. 2035	
HZL 29	CZ0002000748	1 000	Swap 5Y	7. 12. 2005	7. 12. 2035	
HZL 30	CZ0002000789	2 000	4,15 %	26. 4. 2006	26. 4. 2009	
HZL 31	CZ0002000797	2 500	4,60 %	4. 5. 2006	4. 5. 2011	
HZL 32	CZ0002000821	1 500	Pribor 12M + 2 %	10. 7. 2006	10. 7. 2016	
HZL 33	CZ0002000839	1 000	4,35 %	10. 7. 2006	10. 7. 2009	
HZL 34	CZ0002000862	1 500	4,70 %	30. 8. 2006	30. 8. 2011	
HZL 35	CZ0002000870	2 000	4,75 %	27. 9. 2006	27. 9. 2011	
HZL 36	CZ0002000938	2 000	4,55 %	29. 11. 2006	29. 11. 2011	
HZL 37	CZ0002000961	2 000	4,25 %	21. 2. 2007	21. 2. 2010	
HZL 38	CZ0002000979	1 000	4,65 %	22. 3. 2007	22. 3. 2012	

Číslo emise	ISIN	Objem emise v mil. Kč	Kupón	Datum emise	Datum splatnosti	Pozn.
HZL 39	CZ0002000987	1 800	Swap 5Y + 1,5 %	26. 4. 2007	26. 4. 2017	
HZL 40	CZ0002001001	2 000	Swap 3Y + 1 %	16. 5. 2007	16. 5. 2037	
HZL 41	CZ0002001019	1 000	4,90 %	24. 5. 2007	24. 5. 2012	
HZL 42	CZ0002001076	1 000	Swap 4Y + 1,5 %	13. 6. 2007	13. 6. 2035	
HZL 43	CZ0002001092	2 500	Swap 3Y+1,5 %	21. 6. 2007	21. 6. 2037	
HZL 44	CZ0002001100	2 000	Swap 3Y+1,5 %	24. 7. 2007	24. 7. 2037	
HZL 45	CZ0002001118	1 500	Swap 3Y+1,4 %	9. 8. 2007	9. 8. 2037	
HZL 46	CZ0002001167	2 000	Swap 3Y + 1,4 %	23. 8. 2007	23. 8. 2037	
HZL 47	CZ0002001183	2 000	Swap 5Y + 2 %	13. 9. 2007	13. 9. 2037	
HZL 48	CZ0002001217	1 500	Swap 3Y + 1,4 %	27. 9. 2007	27. 9. 2037	
HZL 49	CZ0002001233	500	6,30 %	11. 10. 2007	11. 10. 2027	
HZL 50	CZ0002001241	500	6,20 %	11. 10. 2007	11. 10. 2022	
HZL 51	CZ0002001258	500	Swap 10Y + 1,4 %	11. 10. 2007	11. 10. 2037	
HZL 52	CZ0002001266	2 000	Swap 3Y + 2 %	25. 10. 2007	25. 10. 2037	
HZL 53	CZ0002001308	1 500	Swap 5Y + 2 %	15. 11. 2007	15. 11. 2037	
HZL 54	CZ0002001621	2 000	Swap 3Y + 1,4 %	22. 11. 2007	22. 11. 2037	
HZL 55	CZ0002001738	1 500	Swap 5Y + 1,6 %	14. 12. 2007	14. 12. 2037	
HZL 56	CZ0002001712	5 000	Swap 3Y + 2,0 %	20. 12. 2007	20. 12. 2037	
HZL 57	CZ0002001720	5 000	Swap 5Y + 2,0 %	20. 12. 2007	20. 12. 2037	
HZL 58	CZ0002001936	6 000	Swap 5Y + 1,4 %	20. 12. 2007	20. 10. 2037	
HZL 59	CZ0002001944	7 000	Swap 3Y + 1,4 %	19. 12. 2007	19. 2. 2037	
HZL 60	CZ0002001951	6 000	Swap 5Y + 1,4 %	20. 12. 2007	20. 7. 2037	
HZL 61	CZ0002001969	6 000	Swap 3Y + 1,4 %	19. 12. 2007	19. 3. 2037	
HZL 62	CZ0002001977	6 000	Swap 3Y + 1,4 %	19. 12. 2007	19. 4. 2037	

vydáno v rámci 2. dl. programu

K 31. 12. 2009 bylo prvních dvanáct emisí, 14. emise, 16.–18. emise, 20. emise, část 24. emise, 30. emise a 33. emise HZL v souladu s emisními podmínkami řádně splaceno a čtyři emise (15, 32, 35 a 36) byly v souladu s emisními podmínkami zrušeny předčasně.

Emise HZL 13, 19, 21, 25, 31, 34, 37–38, 41, 47, 52–53 a 56–57 jsou zaknihované, kótované cenné papíry a znějí na doručitele. Jsou obchodovány na oficiálním volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., a kromě HZL 41, 47, 52, 53, 56 a 57 také v RM-Systému.

Emise HZL 22–24, 26–29, 39–40, 42–46, 48–51, 54–55 a 58–62 jsou listinné, nekótované cenné papíry a znějí na doručitele.

Emise HZL 13–21 (včetně nekótovaných) 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. Splátnost jakékoli emise vydané v rámci dluhopisového programu je nejvýše deset let.

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

Krytí závazků z HZL

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

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

V rámci řízení krytí závazků z emitovaných HZL stanovila Hypoteční banka vnitřní limity, jež jdou nad rámec zákonných požadavků. Limitovány jsou, např. objemy aktiv určených k náhradnímu krytí nebo objemy hypotečních úvěrů refinancovaných jinými zdroji než HZL.

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

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

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

Emise HZL 9–10, 12–14, 16–21, 25 a 30, 31, 33, 34, 37–38, 41, 47, 52–53 a 56–57 byly přijaty k obchodování na oficiálním volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., a kromě HZL 41, 47, 52, 53, 56 a 57 také v RM-Systému. Data přijetí jednotlivých emisí HZL k obchodování v RM-Systému jsou uvedeny v následující tabulce (splacené emise nejsou v tabulce uvedené).

Emise	ISIN	Datum přijetí emise k obchodování v RM-Systému
HZL 13	CZ0002000300	17. 12. 2003
HZL 19	CZ0002000474	25. 3. 2005
HZL 21	CZ0002000532	30. 5. 2005
HZL 25	CZ0002000656	18. 11. 2005
HZL 31	CZ0002000797	20. 7. 2006
HZL 34	CZ0002000862	17. 10. 2006
HZL 37	CZ0002000961	23. 3. 2007
HZL 38	CZ0002000979	20. 4. 2007

Statutární orgány a vedení společnosti

Představenstvo

Jan Sadil

předseda představenstva a generální ředitel

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

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.

Členství v orgánech jiných společností: za posledních pět let členem dozorčího výboru České bankovní asociace a člen správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

Petr Hlaváč

místopředseda představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci úvěrové

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

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.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Martin Vašek

člen představenstva (s účinností k 29. 5. 2009) a náměstek generálního ředitele pro věci finanční

(s účinností od 1. 2. 2009)

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

Martin Vašek (*1977) po ukončení studia na Vysoké škole ekonomické nastoupil v roce 2000 do pražské kanceláře PWC.

Od roku 2005 zastával v ČSOB pozici ředitele útvaru Podpora finančních trhů, se zodpovědností za agendy řízení podpory systémů pro obchodování a vypořádání, vypořádání operací s produkty finančních a kapitálových trhů a řízení procesů produktů finančních a kapitálových trhů. Od roku 2007 v ČSOB vedl nově vzniklou divizi Zpracování operací.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Vlastimil Nigrin

náměstek generálního ředitele pro věci obchodní (člen představenstva od 13. 2. 2009)

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

Svoji profesní dráhu zahájil v Komerční bance, kde pracoval v letech 1987–2002 naposledy v pozici výkonného ředitele zodpovědného za Provoz. Poté v letech 2002–2004 působil jako výkonný ředitel pro provoz a člen představenstva eBanky, kde byl mj. zodpovědný za oblast zahraničního a tuzemského platebního styku banky. V rámci svého působení ve skupině PPF v letech 2002–2006 byl zodpovědný za zpracování komplexního business modelu společnosti Home Credit Finance Bank Moskva. V letech 2006–2008 zastával pozici ředitele úseku externího prodeje a kooperace České spořitelny, a.s., kde byl zodpovědný za řízení externího prodeje vybraných produktů skupiny ČS. Od 1. 6. 2008 Vlastimil Nigrin v Hypoteční bance zastává pozici náměstka generálního ředitele pro věci obchodní a odpovídá za celou oblast prodeje hypotečních produktů.

Členství v orgánech jiných společností: 2004 – člen představenstva eBanka, a.s., 2007 a 2008 – člen dozorčí rady Stavební spořitelny.

Dozorčí rada

Philippe Moreels

předseda dozorčí rady (do 15. 11. 2009)

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

Absolvent Solvey Business School na Svobodné univerzitě v Bruselu. Začal pracovat jako analytik a později jako vnitřní auditor v Unilever Group. Poté pracoval v různých řídicích funkcích ve Standard Chartered Bank a Westdeutsche Landesbank. Od roku 1993 do příchodu do ČSOB v Tatrabance na Slovensku nejprve jako operační ředitel. Od roku 1998 byl členem představenstva. Od března 2002 do listopadu 2009 byl členem představenstva a vrchním ředitelem ČSOB. Členství v orgánech jiných společností: předseda dozorčí rady: ČSOB stavebná sporitelňa, a.s., ČSOB distribution, a.s.; ČSOB Leasing, a.s., ČSOB d.s.s., a.s.; ČSOB Asset Management, správ. spol., a.s.

Petr Hutla

vrchní ředitel a člen představenstva ČSOB (člen dozorčí rady od 13. 1. 2010, předseda dozorčí rady od 25. 2. 2010)

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

Absolvoval ČVUT-FEL. V letech 1983–1993 pracoval v Tesle Pardubice, od roku 1991 jako ekonomický náměstek v Tesle Pardubice-RSD. Od roku 1993 je v ČSOB – nejprve jako ředitel pobočky Pardubice a hlavní pobočky Hradec Králové a v letech 1997–2000 jako ředitel hlavní pobočky Praha 1. Od roku 2001 působil jako vrchní ředitel útvaru Korporátní klientela (do roku 2005), vrchní ředitel pro Personální a strategické řízení (2005–2006). Od roku 2006 byl vrchním ředitelem útvaru Lidské zdroje a služby, od roku 2009 je vrchním ředitelem útvaru distribuce. Petr Hutla je členem představenstva ČSOB od 27. 2. 2008.

Členství v orgánech jiných společností: člen správní rady ČVUT a správní rady Nadace Karla Pavlíka.

Petr Jaroš

člen dozorčí rady (do 30. 4. 2009)

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

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 segmentů masového trhu ČSOB.

Členství v orgánech jiných společností: AUXILIUM – člen představenstva.

Ladislav Mach

člen dozorčí rady (do 25. 2. 2010)

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

Absolvent řady odborných tuzemských a zahraničních kurzů. V bankovníctví pracuje od roku 1991 a od ledna 2000 působí v ČSOB na různých řídicích pozicích. V současnosti je výkonným ředitelem útvaru Zpracování operací ČSOB.

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

Martin Jarolím

člen dozorčí rady

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

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

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

David Borges

výkonný ředitel Řízení aktiv a pasiv, ČSOB, člen dozorčí rady (od 6. 5. 2009)

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

Absolvoval VŠE Praha, fakultu mezinárodních vztahů. Svoji pracovní kariéru od počátku spojil se společností ČSOB, kde v letech 1994–1997 získal zkušenosti v oblasti back office a finančních trhů. V letech 1997–2002 zastával manažerské pozice v oblastech Middle office a Treasury. V období 2002–2005 vykonával činnost programového manažera pro oblast Basel 2. V letech 2005–2008 postupně řídil útvary Úvěrové modelování a reporting a Korporátní úvěry. Od roku 2008 zastává v ČSOB pozici výkonného ředitele útvaru Řízení aktiv a pasiv.

Členství v orgánech jiných společností: ČSOB Factoring – člen dozorčí rady.

Koen Wilmots

(člen dozorčí rady od 26. 2. 2010)

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

Absolvoval právnickou fakultu na univerzitě v belgické Leuvenu se specializací na evropské právo. Působil jako poradce místopředsedy belgické vlády a na různých manažerských pozicích v bankách v Belgii a Německu. Od roku 1999 působí v ČSOB, a to na vedoucích pozicích v útvarech Corporate banking a Credits. Od roku 2005 zastává pozici výkonného ředitele útvaru Úvěry, ČSOB.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Martin Brabec

člen dozorčí rady zvolený zaměstnanci

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

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

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Václav Moravec

člen dozorčí rady zvolený zaměstnanci

Pracovní adresa: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5. V roce 1988 absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze. Poté nastoupil do podniku ČSKD – Intrans, kde řídil práci nově vzniklého útvaru marketingu. V roce 1993 přešel do KB, kde pracoval v úvěrovém oddělení pro malobankovníctví. Od roku 1995 pracuje v (Českomoravské) Hypoteční bance v různých i vedoucích pozicích. V té době zastupuje banku na jednáních o SFP na MF ČR a MMR ČR, je členem subkomise Bankovní asociace pro hypotéky a stavební spoření. Marketingu se v bance věnuje od roku 1999, nyní v pozici specialisty marketingové komunikace. Absolvoval poznávací stáž u Bank of Scotland a řadu odborných školení.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

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 konkurzních řízení, správ nebo likvidací z titulu funkcí.

Žádný člen představenstva a dozorčí rady nebyl v posledních pěti letech veřejně obviněn, vystaven sankcím ani soudně zbaven způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídicích nebo dozorčích orgánů kterékoli firmy nebo funkce ve vedení nebo provádění činnosti kterékoli firmy.

Neexistuje střet zájmů členů představenstva, dozorčí rady a osob s řídicí pravomocí a neexistuje žádné veřejné úředního obvinění nebo sankce proti takové osobě (nebo orgánu) ze strany statutárních nebo regulačních orgánů. Žádná z výše uvedených osob nebyla nikdy v posledních pěti letech soudně zbavena způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídicích nebo dozorčích orgánů kteréhokoli emitenta nebo funkce ve vedení nebo provádění činnosti kteréhokoli emitenta.

Postupy správních, řídicích a dozorčích orgánů

Funkční období	od	do
Představenstvo		
Jan Sadil	1. 9. 2001	1. 9. 2011
Petr Hlaváč	17. 1. 2005 (17. 1. 2010)	16. 1. 2010 (16. 1. 2015)
Vlastimil Nigrin	13. 2. 2009	13. 2. 2014
Martin Vašek	29. 5. 2009	29. 5. 2014
Dozorčí rada		
Petr Hutla	13. 1. 2010	13. 1. 2015
David Borges	6. 5. 2009	6. 5. 2014
Koen Wilmots	26. 2. 2010	26. 2. 2015
Petr Jaroš	25. 8. 2005	30. 4. 2009
Philippe Moreels	13. 8. 2008	15. 11. 2009
Ladislav Mach	16. 11. 2005	25. 2. 2010
Martin Jarolím	2. 9. 2006	22. 11. 2011
Martin Brabenec	7. 2. 2007	7. 2. 2012
Václav Moravec	25. 4. 2007	25. 4. 2012

Banka má s vrcholovým vedením banky, tj. zároveň se členy představenstva, uzavřeny pracovní smlouvy. Tyto smlouvy neobsahují jiné než zákonné nebo obvyklé 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. S účinností k 31. 12. 2009 byl zřízen Výbor pro audit.

Principy odměňování**Dozorčí rada**

Členům dozorčí rady náleží výplata 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. Všichni členové dozorčí rady se vzdali výše uvedených odměn.

Představenstvo

Společnost vyplácí členům představenstva pevné měsíční odměny za jejich řídicí činnost, účast na zasedáních orgánu, řádnou přípravu na tato zasedání a za další činnosti spojené s výkonem funkce člena představenstva. Zásady odměňování byly schváleny valnou hromadou akcionářů konanou dne 30. listopadu 2001 a jsou každoročně revidovány dozorčí radou.

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 členů představenstva za hodnocené období. Pohyblivá složka odměny dosahuje až 60 % pevné složky.

Osoby s řídicí pravomocí

Management banky je odměňován dle standardních manažerských smluv a dle podmínek obvyklých v bankovním sektoru. Zásady odměňování stanovuje představenstvo společnosti. Výplata pohyblivé části odměny managementu je závislá na hospodářských a obchodních výsledcích banky za dané účetní období a kvalitě výroku vnějšího auditora. Ukazatele stanovuje a vyhodnocuje představenstvo tak, že vyhodnocuje uložené konkrétní úkoly jednotlivých členů managementu za hodnocené období. Pohyblivá složka odměny dosahuje zpravidla 30 % pevné složky.

Střet zájmů na úrovni správních, řídicích 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, řídicích 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, řídicích a dozorčích orgánů není vlastníkem akcií, resp. práv k akciím, nemohou být sjednána žádná omezení s jejich disponováním.

Držení účastnických cenných papírů emitenta a opce

Představenstvo, dozorčí rada, osoby s řídicí pravomocí ani osoby blízké nemají v držení žádné účastnické cenné papíry Hypoteční banky, ani opce a srovnatelné investiční nástroje a ani nemají uzavřeny žádné podobné smlouvy.

Akcie a akciové opce ve vlastnictví členů správních, řídicích 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.

Pohledávky za představenstvem a vedoucími pracovníky (v mil. Kč)

Původní výše úvěrů	
Představenstvo	12,55
Dozorčí rada	6,85
Vedoucí zaměstnanci	39,95
Celkem	59,36
Zůstatek úvěrů včetně úroků k 31. 12. 2009	
Představenstvo	9,79
Dozorčí rada	6,25
Vedoucí zaměstnanci	33,17
Celkem	49,21

Výše plnění za poslední účetní období v Kč od osob ovládaných emitentem

Hypoteční banka neovládá žádné společnosti.

Ujednání o účasti zaměstnanců na kapitálu banky

Zaměstnanci Hypoteční banky, s výjimkou členů představenstva a zaměstnanců oddělení HZL a refinancování, se mohli účastnit na základním kapitálu Hypoteční banky standardním nákupem akcií banky prostřednictvím RM-Systému. Od května 2009 je však jediným akcionářem banky ČSOB a byla ukončena registrace akcií k obchodování na RM-Systému.

Další údaje o společnosti

Hlavní trhy

Hypoteční banka jako specialista na hypoteční financování od 1. ledna 2009 pokračovala v rozvoji svých aktivit na trhu hypotečních úvěrů, výhradně v segmentu úvěrů pro fyzické osoby. Tak jako v minulých letech Hypoteční banka poskytovala hypoteční úvěry pouze v českých korunách a na trhu v České republice. Bližší informace jsou uvedeny v kapitole „Hypoteční trh v ČR“ a „Hypoteční banka v roce 2009“.

Podíl pohledávek z poskytnutých hypotečních úvěrů dosáhl na konci roku 2009 výše 83 % z celkového objemu aktiv banky, přičemž objem pohledávek z poskytnutých hypotečních úvěrů pro fyzické osoby na konci roku 2009 stoupl proti roku 2008 o 15 % a rovnal se 96 % z celkového portfolia banky. Podíl příjmů z poskytnutých hypotečních úvěrů dosáhl 91 % z celkových provozních příjmů banky.

Stav majetku

V zůstatkové hodnotě dosáhl celkový objem nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení Hypoteční banky k 31. prosinci 2009 výše 210 mil. Kč. Nehmotná aktiva banky, tvořená z 92 % softwarem, v zůstatkové hodnotě činila 50 mil. Kč, což představuje meziroční nárůst o 24 mil. Kč, tedy o 92 %, protože banka investuje do rozvoje svých informačních technologií. Pozemky, budovy a zařízení tvořily v zůstatkové hodnotě 160 mil. Kč, což znamená meziroční nárůst o 13 mil. Kč, tedy o 9 %. Podíl nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení na celkových aktivech banky byl k poslednímu dni v roce 0,13 %.

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

	2009 mil. Kč	2008 mil. Kč
Služby auditora – audit	2	2
Jiné auditorské služby	0	0
Právní a notářské služby	3	3
Celkem	5	5

Nemovitosti, stroje a zařízení

Přehled nemovitostí, které Hypoteční banka vlastnila k 31. prosinci 2009 je uveden v následující tabulce:

Oblast	Stavby pořizovací cena mil. Kč	Stavby zůstatková cena mil. Kč	Stavby výměra m ²	Pozemky mil. Kč
Hradec Králové	61	43	707	6
Rychnov nad Kněžnou	21	15	769	0
Kolín	22	16	1 481	1
Jihlava	18	13	580	0
Celkem	122	87	3 537	7

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.

Účetní závěrky Hypoteční banky za roky 2006, 2007, 2008 a 2009 byly auditovány:

Obchodní firma: Ernst & Young Audit, s.r.o.

Číslo osvědčení: KA ČR 401

Sídlo auditora: Karlovo nám. 10, 120 00 Praha 2

IČ: 26704153

Auditor: Michaela Kubýová, č. osvědčení 1810, bytem Římská 29, 120 00 Praha 2, (členství v profesních organizacích:

Komora auditorů České republiky a ACCA)

Investice

Hlavní nefinanční investice

V roce 2009 investovala Hypoteční banka do hmotného a nehmotného majetku celkem 61 mil. Kč. Největší položkou byly investice do informačních technologií ve výši 50 mil. Kč, ostatní investice zahrnující zejména stavební úpravy pobočkové sítě a obnovu autoparku činily 6 mil. Kč.

V roce 2008 investovala Hypoteční banka do hmotného a nehmotného majetku celkem 53 mil. Kč. Největší položkou byly investice do informačních technologií ve výši 28 mil. Kč, ostatní investice činily 25 mil. Kč.

Nejvýznamnější investice banky v letech 2008–2009 shrnuje následující tabulka:

Rok	Název investice	Pořizovací cena mil. Kč	Umístění investice	Způsob financování
2009	PC, tiskárny a kopírky	11	tuzemsko	vlastní zdroje
	Informační systémy banky	21	tuzemsko	vlastní zdroje
	Ostatní SW vč. webových stránek	15	tuzemsko	vlastní zdroje
2008	Bankovní informační systém	17	tuzemsko	vlastní zdroje
	Rekonstrukce pobočky	4	tuzemsko	vlastní zdroje
	instalace klimatizace	3	tuzemsko	vlastní zdroje

Hlavní finanční investice

Finanční investice Hypoteční banky v roce 2009 představovaly pouze státní dluhopisy, když v průběhu roku nedošlo k žádné nové investici. 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:

Cenné papíry	31. prosince 2009 mil. Kč	31. prosince 2008 mil. Kč
Majetková účast v LEXXUS, a.s.	9	9
Státní pokladniční poukázky	0	498
Státní dluhopisy	823	819
	832	1 326

Budoucí investice

V roce 2010 Banka plánuje nefinanční investice v objemu zhruba 90 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 77 mil. Kč. Zbývajících 13 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 2009 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 2009 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.

Informace o trendech

Od konce posledního finančního roku pokračuje ochlazení poptávky nastartované v roce 2009, doprovázené zvýšenou obezřetností Hypoteční banky při hodnocení úvěrových rizik. Informace o trendech jsou uvedeny zejména v kapitolách „Hypoteční trh v roce 2009“, „Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za rok 2009“ a „Analýza finančních výsledků“.

Údaje o majetkových účastech

Hypoteční banka k 31. prosinci 2009 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.

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 v roce 2009 a Zpráva představenstva.

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 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 reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

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 jejích 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.

Zaměstnanci Hypoteční banky

Průměrný počet zaměstnanců	2009	2008	2007	Index 2009/2008	Index 2008/2007
Evidenční	436	440	418	0,99	1,05
Přepočtený	434	433	417	1,00	1,04

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

Odpovědné osoby za výroční zprávu

Za údaje ve výroční zprávě Hypoteční banky, a.s., za rok 2009 je odpovědná Hypoteční banka, a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57.

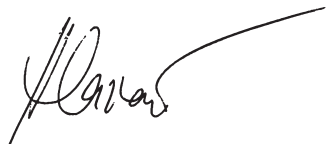
Hypoteční banka, a.s., prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jejího nejlepšího vědomí údaje obsažené ve výroční zprávě Hypoteční banky, a.s., za rok 2009 správné a že v ní nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této výroční zprávy.

Hypoteční banka, a.s.



Jan Sadil

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



Petr Hlaváč

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



Vlastimil Nigrin

člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci obchodní



Martin Vašek

člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci finanční

Obchodní místa Hypoteční banky

Stav k 1. 1. 2010

Regionální pobočka	Pobočka	Adresa	E-mail	Telefon	Fax
Praha		Na Poříčí 40/1051, 110 00 Praha 1	info.ph@hypotecnibanka.cz	242 419 498–499, 242 419 480	242 419 111–112
	Mladá Boleslav	Českoobrátské náměstí 1321, 293 01 Mladá Boleslav	info.ph@hypotecnibanka.cz	326 326 084	326 326 084
Brno		Malinovského náměstí 4, 663 17 Brno	info.br@hypotecnibanka.cz	542 422 711, 542 422 713	542 212 793
	Hodonín	Štefánikova 13, 695 01 Hodonín	info.ho@hypotecnibanka.cz	518 321 886	
České Budějovice		Riegrova 2, 370 01 České Budějovice	info.cb@hypotecnibanka.cz	383 835 311–312	387 696 212
	Tábor	Třída 9. května 678, 390 02 Tábor	info.ta@hypotecnibanka.cz	381 276 873,00	381 276 873
	Jihlava	Masarykovo náměstí 13, 586 01 Jihlava	info.ji@hypotecnibanka.cz	565 659 141	565 659 149
Hradec Králové		Ulrichovo náměstí 735, 500 02 Hradec Králové	info.hk@hypotecnibanka.cz	495 062 111	495 513 952
	Rychnov n. Kn.	Sokolovská 1494, 516 01 Rychnov nad Kněžnou	info.ry@hypotecnibanka.cz	494 535 234	494 534 255
	Trutnov	Krakonošovo náměstí 127, 541 01 Trutnov	info.tr@hypotecnibanka.cz	499 811 421	499 811 422
Karlovy Vary		Jungmannova 1132, 506 01 Jičín	info.jc@hypotecnibanka.cz	493 538 011	493 538 018
		Moskevská 2, PO BOX 156, 360 21 Karlovy Vary	info.kv@hypotecnibanka.cz	355 329 052–6	355 329 060
Liberec		Rumunská 655/9, 460 01 Liberec 4	info.li@hypotecnibanka.cz	484 847 167	484 847 169
		Riegrova 12, 772 00 Olomouc	info.ol@hypotecnibanka.cz	588 516 688	588 516 694
		Nádražní 81, 702 00 Ostrava	info.os@hypotecnibanka.cz	596 111 205	596 111 235
Ostrava		Přívoská 3, 702 00 Ostrava	info.ot@hypotecnibanka.cz	596 117 745	596 117 745
	Opava	Dolní náměstí 18, 746 01 Opava	info.op@hypotecnibanka.cz	553 791 932	
Pardubice		Masarykovo náměstí 1458, 530 02 Pardubice	info.pd@hypotecnibanka.cz	464 647 445–9	
	Kolín	Legerova 148, 280 02 Kolín	info.ko@hypotecnibanka.cz	321727530, 321 727 560	321 726 897
Svitavy		náměstí Míru 108/28, 568 02 Svitavy	info.pd@hypotecnibanka.cz	461 541 054	
Plzeň		Klatovská 40, 301 00 Plzeň	info.pl@hypotecnibanka.cz	373 731 822–8	377 220 092
Teplice		28. října 711/16, 415 01 Teplice	info.te@hypotecnibanka.cz	414128915, 8	417 538 014
	Ústí nad Labem	Masarykova 132, 400 01 Ústí nad Labem	info.ul@hypotecnibanka.cz	475 200 375	475 200 435
Zlín		Kvítková 4323, PO BOX 121, 760 01 Zlín	info.zl@hypotecnibanka.cz	577 212 460, 2, 4, 6	577 212 467
	Kroměříž	Moravcova 263/1, 767 01 Kroměříž	info.kr@hypotecnibanka.cz	573 331 093	573 344 462
Uherské Hradiště		Na Splávku 1182, 686 01 Uherské Hradiště	info.uh@hypotecnibanka.cz		572 557 696

Identifikační a kontaktní údaje

Obchodní firma: Hypoteční banka, a.s. (do 31. prosince 2005 Českomoravská hypoteční banka, a.s.)

Sídlo: Praha 5, Radlická 333/150

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: 5 076 mil. Kč k 31. prosinci 2009

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

Telefon: 224 116 515

Fax: 224 119 722

E-mail: info@hypotecnibanka.cz

Webové stránky: www.hypotecnibanka.cz

