



*výroční zpráva 1999*

*Českomoravská hypoteční banka, a.s.*

## Obsah

- 2 *Úvodní slovo předsedy představenstva*
- 5 *Slovo předsedy dozorčí rady*
- 6 *Základní charakteristiky*
- 7 *Profil banky*
  - Struktura akcionářů*
- 8 *Složení představenstva a dozorčí rady*
- 11 *Vývoj hypotečního bankovníctví v České republice v roce 1999*
- 12 *Struktura produktového portfolia*
- 15 *Hypoteční zástavní listy*
- 20 *Zpráva dozorčí rady*
- 21 *Finanční část*
  - 22 *Zpráva auditora*
  - 23 *Finanční výkazy*
  - 27 *Analýza finančních výsledků*
  - 29 *Příloha k účetní závěrce*
- 42 *Obchodní místa*



## Úvodní slovo předsedy představenstva



Vážení přátelé,

rok 1999 byl rokem, v němž došlo k množství převážně pozitivních změn, které se odrazily v prostředí, ve kterém probíhají hypoteční obchody. Změny se týkaly jak celkové makroekonomické situace v České republice, tak i samotného způsobu fungování Českomoravské hypoteční banky, a.s. (dále jen ČMHB, a.s.). Za nejvýznamnější změny vnějšího prostředí bezprostředně související s hypotečními úvěry lze považovat:

- postupné snižování ceny peněz, které se mj. projevil koncem roku v poklesu průměrných úrokových sazeb z hypotečních úvěrů pod deset procent,
- nárůst konkurence, kdy na trh hypotečních úvěrů vstoupily další tři banky,
- rozšíření státní finanční podpory hypotečního úvěrování na obce a družstva.

Na druhé straně i v tomto roce, podobně jako v roce 1998, negativně působilo pokračování ekonomické recese a zvyšování nezaměstnanosti.

Tento převážně příznivý vývoj makroekonomického prostředí, doplněný vnitřními opatřeními banky ke zvyšování produktivity práce a zkvalitňování poskytovaných služeb, se odrazil i v nárůstu dynamiky uzavřených úvěrových obchodů. Zatímco v roce 1997 poskytla banka 1 970 nových úvěrů, v roce 1998 dosáhl jejich počet 2 006 a v roce 1999 jich bylo už 2 845. Tedy o 800 nových úvěrů více než v roce předchozím a o 300 více, než jsme původně předpokládali. To vše při neustálém snižování počtu zaměstnanců, který v tomto roce poklesl o 66, tj. prakticky o pětinu.

I přes rychlý nárůst konkurence se daří ČMHB, a.s., držet si první místo na českém trhu hypotečních úvěrů. K 31. 12. 1998 uzavřela ČMHB, a.s., 7 098 hypotečních úvěrů, což představovalo 46,49 % trhu hypoték. K 31. 12. 1999 to bylo 9 943 uzavřených hypotečních obchodů reprezentujících 45,85 %. Z hlediska objemu uzavřených hypotečních obchodů se podíl ČMHB, a.s., pohyboval ke konci roku 1999 okolo 29 %. Nižší podíl na trhu co do objemu potvrzuje retailové zaměření ČMHB, a.s., na financování potřeb bydlení fyzických osob.

Banka zaujímá, kromě významného podílu realizovaných obchodů, přední místo i v oblasti zprostředkování státní finanční podpory jak fyzickým, tak i právnickým osobám. ČMHB, a.s., zprostředkovala k 31. 12. 1999 státní finanční podporu celkem 3 532 klientům, což představovalo více než 45 % z celkového počtu zprostředkovaných podpor. V úvěrech obcím a bytovým družstvům to bylo dokonce 79 %.

V minulém roce se obchodní strategie banky nadále přednostně zaměřovala na kvalitu portfolia a jeho nízkou rizikovost, což se mj. odrazilo v jednoznačné orientaci na hypoteční úvěry fyzickým osobám na bydlení a úvěry obcím a bytovým družstvům. O správnosti tohoto rozhodnutí svědčí jednak stále nízký podíl klasifikovaných hypotečních úvěrů držící se trvale pod 6 % a jednak to, že tímto směrem se začíná orientovat i obchodní politika většiny hypotečních bank.

Významné postavení má ČMHB, a.s., rovněž na trhu hypotečních zástavních listů. V únoru loňského roku vydala emise o objemu 3,6 miliardy Kč při úrokové sazbě 8,9 % a v červnu další 2 miliardy Kč při kuponu 8,2 %. Celkem vydané emise představují 8,3 miliardy hypotečních zástavních listů ČMHB, a.s., které jsou v oběhu z celkového objemu i ostatními bankami vydaných emisí v částce 16,5 miliardy Kč, což představuje 50,3 % trhu.

V roce 1999 pod novým vedením nadále pokračoval proces zvyšování produktivity práce při centralizovaném zpracování a správě hypotečních úvěrů a rozvoj bankovního informačního systému, kdy banka zcela uzavřela starý informační systém a veškeré operace jsou již prováděny v novém bankovním informačním systému. Celková průměrná doba zpracování hypotečních úvěrů dnes běžně klesá pod 7 pracovních dnů. Na nárůstu obchodů se odrazila nejen dobře organizovaná jarní a podzimní reklamní kampaň a nové produkty, ale i zvýšení hmotné zainteresovanosti obchodní sítě na počtu a objemech akvizic. To pak bylo vyváženo zvýšením zainteresovanosti pracovníků ústředí, schvalujících úvěrové obchody, na snižování rizika.

Přes nárůst obchodů, snížení počtu zaměstnanců a další snížení celkových nákladů na provoz banky, skončil loňský rok ztrátou ve výši 80,16 milionu Kč. Jde o ztrátu vyvolanou změnou postoje České národní banky (dále ČNB) k možnosti využívání podřízených dluhů ke krytí rizik z úvěrů. Důsledkem byla dodatečná jednorázová tvorba opravných položek nahrazujících podřízený dluh ve výši 95 milionů Kč, která pohltila jak vytvořený zisk, tak si vynutila jednorázový přechod hospodaření banky do červených čísel. Bez této operace by hospodaření ČMHB, a.s., mírně překročilo plánovaný zisk 13 milionů Kč.

Na závěr mi dovoluji vyjádřit celkové hodnocení uplynulého roku. Loňské výsledky hodnotím jako velmi dobré. Vytvářejí kvalitní výchozí základnu ČMHB, a.s., jako jediné specializované hypoteční banky v České republice, pro další úspěšný rozvoj a angažovanost v hypotečních obchodech nejen v letošním roce 2000, ale i v dlouhodobějších perspektivách. K tomu přispějí jak další opatření chystaná pro letošní rok v oblasti zvyšování produktivity práce, automatizace, zavádění nejmodernějších počítačových technologií a vyššího využití možností křížového prodeje v rámci finanční skupiny, tak i v prvních měsících roku 2000 realizované úspěšné navýšení kapitálu o 200 milionů Kč na 1 328 milionů Kč.



**Ing. Jiří Votrubec**  
předseda představenstva



## Slovo předsedy dozorčí rady



Vážení akcionáři,

rok 1999 je prvním rokem, ve kterém orgány Českomoravské hypoteční banky, a.s., pracovaly nejen v novém personálním složení, ale i novým způsobem.

Především se změnila úloha dozorčí rady jako zástupce akcionářů v období mezi valnými hromadami. Zvýšily se její pravomoci v oblasti personální a rozšířila se působnost v oblasti kontrolní.

Dozorčí rada zaměřila pozornost zejména na podporu představenstva při formulování a realizaci obchodní strategie banky, zlepšování výkonnosti interní i externí obchodní sítě a racionalizaci činnosti odborných i obslužných útvarů ústředí. V popředí zájmu bylo vyšší zapojování obchodních sítí IPB Group do úvěrových obchodů. Velmi dobré výsledky byly dosaženy v oblasti křížového prodeje produktů IPB Group v obchodní síti ČMHB, a.s.

Dozorčí rada rovněž iniciovala činnosti vedoucí ke zlepšení kvality úvěrového portfolia banky. V kvalitě portfolia hypotečních úvěrů vykazuje ČMHB, a.s., ve srovnání se situací v tradičním českém bankovníctví, nadprůměrné výsledky, které jsou však zčásti znehodnocovány špatnou kvalitou stavebních úvěrů. Jejich problematika má být dořešena do konce roku 2001, což podstatně posílí ekonomiku banky.

Na základě komplexního hodnocení všech stránek činnosti banky je možné konstatovat, že výsledky společnosti se, i přes letošní ztrátu, trvale zlepšují. Ztráta, která byla koncem roku 1999 vykázána, nesouvisí s běžnou obchodní činností ČMHB, a.s., ale se změnou přístupu ČNB k možnostem využití podřízeného dluhu ke krytí rizik z úvěrů. Tato okolnost byla již avizována ve zprávě dozorčí rady za rok 1998.

Zvýšení základního jmění spolu s dosaženou úrovní činnosti ČMHB, a.s., vytvářejí předpoklady pro to, aby společnost i nadále držela přední místo na trhu hypotečních obchodů a dosahovala pozitivní výsledky i v trvale se zostřujícím konkurenčním boji.

**Prof. RCDr. Ing. Václav Hoffmann, CSc.**

*předseda dozorčí rady*

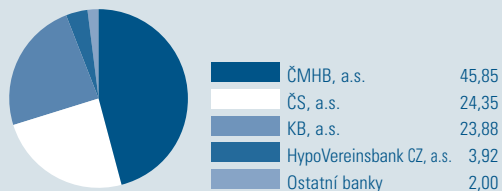
## Základní charakteristiky

Charakteristika k 31. 12.	1999	1998
Počet uzavřených smluv o hypotečních úvěrech	9 943	7 098
Objem úvěrů celkem (v mil. Kč)	9 645	8 660
Objem schválených hypotečních úvěrů (v mil. Kč)	11 750	9 217
Objem čerpaných hypotečních úvěrů (v mil. Kč)	9 281	7 738
Objem vydaných hypotečních zástavních listů (v mil. Kč)	8 300	2 700
Bilanční suma (v mil. Kč)	11 540	10 413
Základní jmění (v mil. Kč)	1 128	1 128
Zisk/ztráta (v tis. Kč)	-80 160	10 817
Kapitálová přiměřenost (v %)	9,69	9,72
Počet zaměstnanců	266	332
Počet poboček	13	13
Počet hypotečních kanceláří	39	45

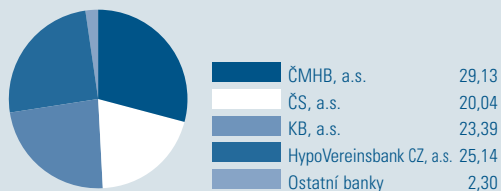
### STRUKTURA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ PODLE JEDNOTLIVÝCH BANK K 31. 12. 1999

(v %)

#### Počet



#### Objem



## Profil banky

**Den zápisu****do obchodního rejstříku:** 10. 1. 1991**Obchodní jméno:** Českomoravská hypoteční banka, a.s., (zkratka: ČMHB, a.s.)**Sídlo:** Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ 140 00**Identifikační číslo:** 13 58 43 24**Právní forma:** akciová společnost**Základní jmění:** 1 328 373 000 Kč k 12. 4. 2000**Předmět podnikání:** Předmětem činnosti společnosti je poskytování hypotečních úvěrů a úvěrů na ně navazujících včetně ostatních bankovních činností a služeb nezbytných k realizaci hypotečních obchodů v souladu se zákonem o bankách. Dále pak vydávání hypotečních zástavních listů podle zvláštního zákona.**Auditor:**

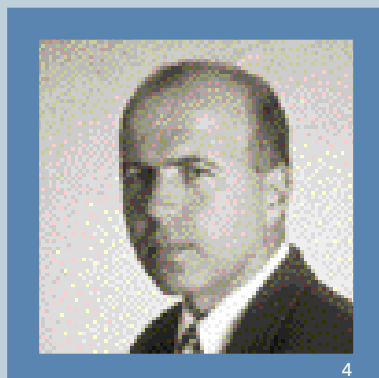
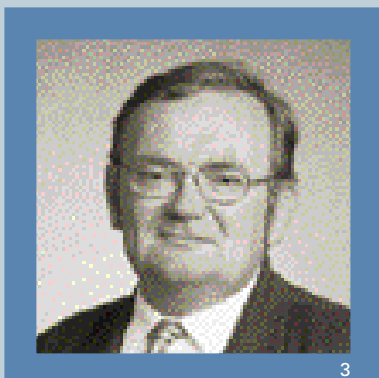
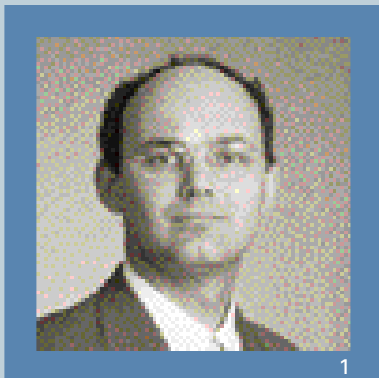
Ernst &amp; Young, s.r.o., Mánesova 28, 120 00 Praha 2

## 7

## Struktura akcionářů

<b>K 31. 12. 1999</b>	<b>Výše podílu na základním jmění (v %)</b>
Investiční a Poštovní banka, a.s.	32,77
Česká pojišťovna a.s.	10,00
Coutts Bank, AG	9,99
Stream Holdings, Ltd.	9,99
Maitland Holdings, B.V.	9,99
C.D.E. Investments, B.V.	9,96
Domeana, spol. s r.o.	7,88
Kuponinvest IF, a.s.	4,54
Sekura Holdings, Ltd.	2,22
Individuální investoři	2,66

## Složení představenstva a dozorčí rady



### Představenstvo

**Do 4. 2. 1999**

**Ing. Libor Procházka**, *předseda*  
*místopředseda představenstva IPB, a.s.*

**Ing. Pavel Ševčík**, *místopředseda*  
*generální ředitel ČMHB, a.s.*

**Hans Dietrich Funke**, *člen*  
*člen představenstva ČMSS, a.s.*

**Ing. Helena Jenšová**, *členka*  
*vrchní ředitelka úseku IPB, a.s.*

**Ing. Jiří Votrubec**, *člen*  
*ředitel odboru IPB, a.s.*

**Do 30. 9. 1999**

**Ing. Jiří Votrubec**, *předseda*  
*generální ředitel ČMHB, a.s.*

**Ing. Josef Malíř**, *místopředseda*  
*náměstek generálního ředitele*  
*pro věci obchodní ČMHB, a.s.*  
*(ke 14. 9. odstoupil z funkce místopředsedy)*

**Ing. Petr Ondruška**, *člen*  
*náměstek generálního ředitele*  
*pro věci úvěrové ČMHB, a.s.*  
*(14. 9. zvolen místopředsedou)*

**Ing. Rudolf Kostka**, *člen*  
*náměstek generálního ředitele*  
*pro věci finanční ČMHB, a.s.*

**Od 1. 10. 1999**

**Ing. Jiří Votrubec**, *předseda* <sup>(1)</sup>  
*generální ředitel ČMHB, a.s.*

**Ing. Petr Ondruška**, *místopředseda* <sup>(2)</sup>  
*náměstek generálního ředitele*  
*pro věci úvěrové ČMHB, a.s.*

**Ing. Jan Bureš**, *člen* <sup>(3)</sup>  
*náměstek generálního ředitele*  
*pro věci obchodní ČMHB, a.s.*

**Ing. Rudolf Kostka**, *člen* <sup>(4)</sup>  
*náměstek generálního ředitele*  
*pro věci finanční ČMHB, a.s.*

Dne 4. 2. 1999 proběhla mimořádná valná hromada, která zvolila novou dozorčí radu a zároveň přenesla pravomoc volby představenstva na tuto nově zvolenou dozorčí radu.

### **Dozorčí rada**

**Do 4. 2. 1999**

**Ing. Jiří Tesař, CSc.**, předseda  
předseda dozorčí rady IPB, a.s.

**JUDr. Jaroslava Paulyová,**

místopředsedkyně  
právník – expert IPB, a.s.

**Ing. Miloslav Černý,** člen

předseda představenstva a generální  
ředitel společnosti České přístavy, a.s.

**Do 30. 9. 1999**

**Ing. Helena Jenšová,** předsedkyně

vrchní ředitelka úseku IPB, a.s.  
(odstoupila z funkce i členství  
v dozorčí radě k 19. 8. 1999)

**Prof. RCDr. Ing. Václav Hoffmann, CSc.,**

místopředseda  
člen dozorčí rady IPB, a.s.  
(zvolen předsedou dozorčí rady 8. 9. 1999)

**Prof. Ing. Miroslav Tuček, CSc.,** člen

člen dozorčí rady IPB, a.s.  
(zvolen do funkce místopředsedy  
dozorčí rady 21. 10. 1999)

**Ing. Jiří Tesař, CSc.,** člen

předseda dozorčí rady IPB, a.s.

**JUDr. Jaroslava Paulyová,** členka

právník – expert IPB, a.s.

**Ing. Miloslav Černý,** člen

předseda představenstva a generální  
ředitel společnosti České přístavy, a.s.

**Od 1. 10. 1999**

**Prof. RCDr. Ing. Václav Hoffmann, CSc.,**

předseda  
člen dozorčí rady IPB, a.s.

**Prof. Ing. Miroslav Tuček, CSc.,**

místopředseda  
člen dozorčí rady IPB, a.s.

**Ing. Jiří Tesař, CSc.,** člen

předseda dozorčí rady IPB, a.s.

**JUDr. Jaroslava Paulyová,** členka

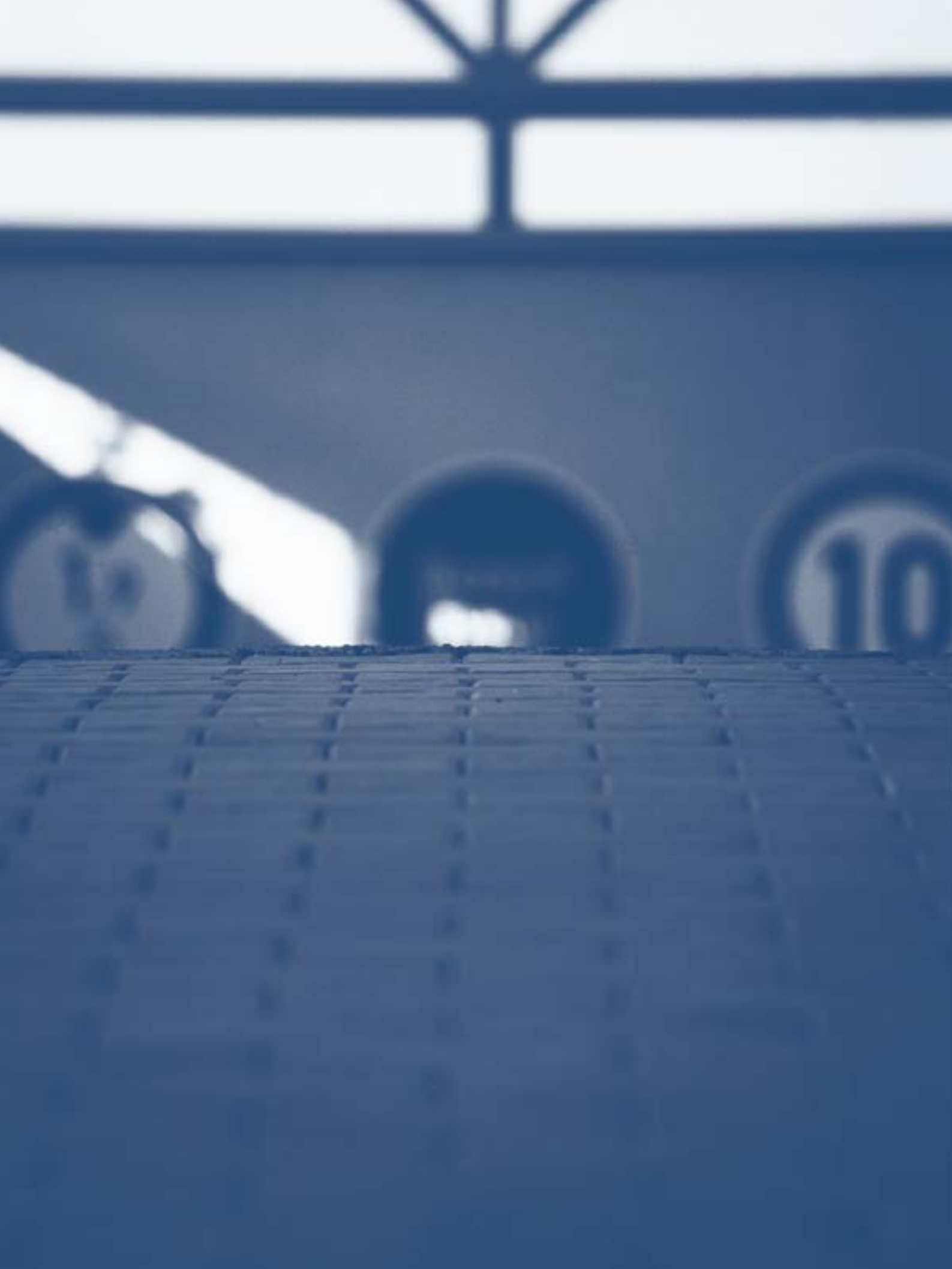
právník – expert IPB, a.s.

**Ing. Miloslav Černý,** člen

předseda představenstva a generální  
ředitel společnosti České přístavy, a.s.

**Doc. Ing. František Pavelka, CSc.,**

člen  
vrchní ředitel odboru ČMHB, a.s.



## Vývoj hypotečního bankovníctví v České republice v roce 1999

Na počátku roku 1999 aktivně působilo na českém trhu hypotečních úvěrů (po fúzi HYPO-BANK a Vereinsbank k 1. 1. 1999) šest bank s povolením ČNB k vydávání hypotečních zástavních listů (HZL). Zvyšující se lukrativnost hypotečních obchodů se projevila během roku 1999 mj. v tom, že postupně získaly povolení k hypotečním obchodům další tři banky. Nárůst počtu hypotečních bank poskytujících hypoteční úvěry vedl nejen ke zostření konkurence, ale i k udržení a dokonce i dalšímu nárůstu dynamiky hypotečních obchodů.

Celkový počet hypotečních úvěrů dosáhl ke konci roku 1999 výše 21 682, což reprezentuje meziroční přírůstek 6 414 nových úvěrů, zatímco v roce 1998 to bylo jen 4 988 nových úvěrů a v roce 1997 dokonce 4 092 úvěrů. Ještě dynamičtěji se rozvíjely obchody s hypotečními úvěry, pokud jde o jejich objem. Ke konci roku 1999 představoval jejich celkový objem 40,2 miliardy Kč proti konci roku 1998, kdy činil 27,7 miliardy Kč. (V závěru roku 1997 jejich objem dosáhl 18,3 miliardy Kč a v roce 1996 pouhých 9,1 miliardy Kč.) Mimořádně prudce stoupal objem hypotečních úvěrů v prvním čtvrtletí 1999, kdy vzrostl o 4 miliardy Kč, tedy o téměř polovinu celkového přírůstku roku 1998.

Tomuto relativně příznivému rozvoji aktivních hypotečních obchodů napomohla, i při stagnaci hospodářského růstu a zvyšování nezaměstnanosti, řada okolností.

### □ **Postupný pokles ceny peněz na peněžních a kapitálových trzích.**

Nejlépe o tom svědčí vývoj průměrných úrokových sazeb typu PRIBOR a diskontní sazby ČNB, což vytvořilo příznivý prostor pro snižování úrokových sazeb z hypotečních úvěrů a zvýšení jejich dostupnosti obyvatelstvu.

### □ **Novela vládního nařízení č. 244/1995 Sb.**

Novela rozšířila nárokovost získání nenávratné státní finanční podpory hypotečního úvěrování i na obce a bytová družstva. Ve vztahu k fyzickým osobám zjemnila některé podmínky. Např. jim dala možnost získat státní finanční podporu i v případech, kdy se jednalo o koupi rozestavěné nemovitosti, prodloužila se doba od kolaudace nemovitosti do okamžiku koupě nemovitosti na 2 roky apod.

### □ **Rozšíření možnosti (počínaje rokem 1998) odpočtu zaplacených úroků z hypotečních úvěrů nebo úvěrů ze stavebního spoření použitých na uspokojení bytové potřeby daňového poplatníka od základu daně z příjmů fyzických osob i na úvěry použité na úvěry předhypotečního charakteru.**

Trvalý pokles úrokových sazeb na tržních a kapitálových trzích vedl k prudkému nárůstu zájmu investorů o již dříve vydané HZL i o nově připravované emise. To se jednoznačně projevilo při doposud největších emisích HZL, kterých v roce 1999 vydala ČMHB, a.s., celkem za 5,6 miliardy Kč a Komerční banka, a.s., v hodnotě 5,5 miliardy Kč.

Ke zlepšení prostoru pro hypoteční obchody přispívá trvale i Komise pro hypoteční obchody při Bankovní asociaci, ve které jsou sdruženy všechny české hypoteční banky. Tato komise uspořádala na podzim 1999 ve spolupráci se Svazem německých hypotečních bank 3. středoevropskou konferenci o HZL.

## Struktura produktového portfolia

Struktura produktového portfolia odráží zaměření ČMHB, a.s., jako specializované hypoteční banky. Produktové portfolio je složeno z nosných a doplňkových produktů. Nosné produkty tvoří zejména hypoteční úvěry. Nabídka je rozšířena doplňkovými a stavebními úvěry, které v kombinaci s hypotečními úvěry pomáhají financovat investice do nemovitostí.

**Hypoteční úvěry** jsou úvěry, které jsou poskytovány na investice do nemovitostí nebo na jejich výstavbu či pořízení na území České republiky a jejichž splacení je zajištěno zástavním právem k těmto i rozestavěným nebo jiným nemovitostem na území České republiky. Tyto úvěry jsou poskytovány v souladu se zákonem č. 84/1995 Sb. (tzv. hypoteční zákon).

Hypoteční úvěry jsou ČMHB, a.s., poskytovány jako

a) hypoteční úvěry pro fyzické osoby na investice do nemovitostí zabezpečujících bytové potřeby se splatností až 30 let

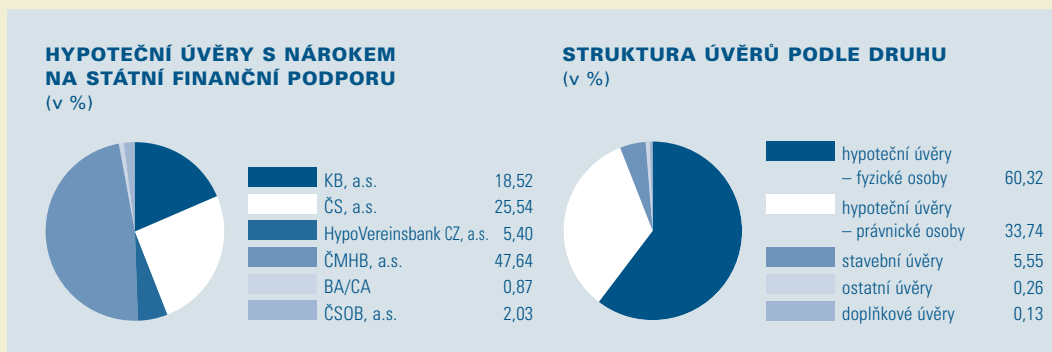
nebo jako

b) hypoteční úvěry pro města, obce, ostatní právnické či fyzické osoby – podnikatele na investice do nemovitostí sloužících k podnikání se splatností až 15 let nebo na investice do bytových nemovitostí se splatností až 20 let.

Účelem hypotečních úvěrů poskytovaných ČMHB, a.s., je výstavba nemovitosti, koupě nemovitosti, rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitostí, koupě podílu na nemovitosti, vypořádání dědictví či společného jmění manželů a vypořádání úvěru nebo půjčky použité na investici do nemovitosti.

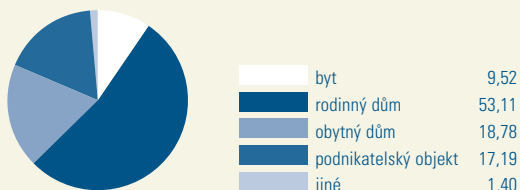
Nemovitostmi, na které jsou poskytovány hypoteční úvěry, jsou zejména rodinné domy, bytové domy, bytové jednotky a stavební pozemky. Investice do nemovitostí výrobního charakteru nebo objektů služeb jsou úvěrovány pouze výjimečně.

12



Hypoteční úvěry musí být v souladu se zákonem zajištěny zástavním právem k financované nebo jiné, a to i rozestavěné nemovitosti, která musí být pojištěna a pojistné plnění musí být vinkulováno ve prospěch banky. Úvěr je poskytován maximálně do 70 % obvyklé ceny nemovitosti, stanovené dle metodiky banky.

### PODÍL JEDNOTLIVÝCH NEMOVITOSTÍ NA ZAJIŠTĚNÍ (v %)



Ve spolupráci především s ostatními společnostmi v rámci IPB Group jsou poskytovány tzv. kombinované produkty. Od konce roku 1998 je nabízen hypoteční úvěr se stavebním spořením, založený na odkladu splácení hypotečního úvěru po dobu stavebního spoření a jeho následném částečném splacení z prostředků tohoto spoření. Začátkem roku 1999 byly na trh uvedeny další produkty – hypoteční úvěr s životním pojištěním, hypoteční úvěr s kapitálovým životním pojištěním a hypoteční úvěr s investicí do HZL.

Na jaře roku 2000 byla široká nabídka produktů v duchu filozofie „z nabídky ČMHB, a.s., si vybere opravdu každý“, obohacena o nové produkty. Hypoteční úvěr s odkladem splátky jistiny je založen na možnosti splatit jistinu úvěru jednorázově z výnosu kapitálového životního pojištění. Úvěr na vybavení domácnosti k úvěru hypotečnímu umožňuje zájemcům z řad fyzických osob zařídit nově získanou nemovitost potřebným vybavením.

ČMHB, a.s., využívá platných forem státní podpory zaměřených na podporu bydlení. Nejvíce je využívána státní finanční podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby, poskytovaná v souladu s nařízením vlády č. 244/95 Sb.

**Doplňkové úvěry** jsou doplňkovým produktem k hypotečním úvěrům pro fyzické osoby. Umožňují financovat dalších 20 % obvyklé ceny zastavené nemovitosti. Jsou poskytovány za předpokladu prokázané schopnosti klienta splácet jak splátky hypotečního, tak i doplňkového úvěru.

Úvěry poskytované fyzickým osobám jsou v případě požadavku klienta zpracovány expres. V průběhu roku 1999 byly expresní úvěry zpracovávány do sedmi dnů od podání žádosti. Začátkem roku 2000 byly v této lhůtě zpracovávány již úvěry běžně. Zpracování expres se podařilo snížit na tři dny.

Klientům je poskytován celý soubor služeb. V rámci komplexní obsluhy zabezpečují pracovníci banky doplňkové služby, které souvisejí s investicemi do nemovitostí a mohou klientům usnadnit její financování. Jedná se o zprostředkování konkrétní nabídky bytů, rodinných domů, pozemků, zprostředkování stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s., pojištění nemovitostí či životního pojištění u IPB Pojišťovny, a.s., zabezpečení znaleckého odhadu ceny nemovitosti či další služby spojené s bydlením.

## Speciální projekty

*Pro investory z řad měst, obcí a bytových družstev je určena nabídka úvěrových produktů k realizaci jejich investičních záměrů, zejména ve sféře bydlení. Speciální projekty financování municipálních investičních záměrů či investičních záměrů pro bytová družstva se opírají o kombinaci vlastních zdrojů, dotací poskytovaných v rámci programů státních finančních podpor (např. výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury, výstavby domů s pečovatelskou službou, oprav a modernizace bytových domů, úspor energie a využití obnovitelných zdrojů), státních zvýhodněných půjček a bankou poskytnutých dlouhodobých hypotečních úvěrů, v případě nové bytové výstavby se státní dotací. Ke každému individuálnímu projektu jsou po konzultaci s pracovníky ústředí či poboček banky investorům doporučeny postupy financování s časovou posloupností optimálního využití finančních prostředků z různých zdrojů.*

*Úvěrová podpora municipálních a regionálních rozvojových projektů je zaměřena především na oblast komunálního bydlení, včetně budování a rekonstrukce technické infrastruktury obce. Hypoteční úvěry jsou poskytovány na výstavbu bytů, obytných objektů a jejich souborů v nových lokalitách, na výstavbu bytů formou nástaveb a vestaveb na stávajících bytových objektech i na rekonstrukci a modernizaci bytového fondu. Kombinace poskytovaných státních finančních prostředků formou nenávratné i návratné finanční výpomoci s úvěrovými prostředky banky umožňuje výrazné snížení nákladů na pořízení a rekonstrukci bytů. Využití těchto úvěrů umožňuje obcím realizovat i finančně náročné investice s minimálními vlastními počátečními zdroji. Dlouhodobost hypotečních úvěrů a jejich výhodné fixní úrokové podmínky umožňují rozdělení kapitálových výdajů na pořízení investice do únosných pravidelně se opakujících splátek. To dává obcím značnou nezávislost a míru volnosti při investičním rozhodování a zaručuje nízkou zátěž rozpočtu obce v jednotlivých letech. Banka touto formou umožnila realizovat výstavbu téměř čtyř tisíc nájemních bytů. V případě výstavby nově budovaných nájemních bytových objektů uzavírají obce mnohdy smlouvu o sdružení prostředků s dalšími právníckými osobami, zejména bytovými družstvy, které se tak finančně podílejí na investičních záměrech.*

*Úvěrové produkty určené bytovým družstvům respektují jejich specifické majetkoprávní vztahy. V rámci speciálních projektů jsou pro družstva vypracovávány specifické modely financování družstevních investičních záměrů. Realizaci nové bytové výstavby a její financování prakticky již od samého počátku stavby umožňuje využití kombinace dotovaných hypotečních úvěrů s vlastními zdroji družstva ve formě členských vkladů jednotlivých družstevníků. V současné době družstva nejvíce využívají úvěry na rekonstrukci a modernizaci bytových objektů, zejména provádění oprav panelových bytových domů, kterými se odstraňují vady, poškození a opotřebení konstrukcí nebo provádění stavebních úprav, kterými se zvyšují technické parametry objektů. Při regeneraci těchto obytných domů vznikají často nové byty jejich nástavbou na plochých střeších nebo vestavbou do půdních prostor. Hypoteční úvěry jsou využívány i u těchto subjektů v kombinaci s nenávratnými a návratnými finančními výpomocemi v rámci vyhlášených programů státních podpor.*

## Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy (HZL) jsou dluhopisy, jejichž jmenovitou hodnotu, včetně úroků, plně kryjí pohledávky z hypotečních úvěrů – řádné krytí (popřípadě možno též náhradní krytí dle zákona). Náhradní krytí jmenovité hodnoty HZL je možné pouze do výše 10 % této jmenovité hodnoty, a to jen hotovostí, vklady u ČNB, státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými ČNB. HZL může vydat pouze banka, která má k této činnosti zvláštní licenci.

Majitel HZL má jednou za rok nárok na výplatu kuponu (úrokového výnosu). Tuto výplatu zajišťuje v období pěti měsíců po termínu kuponu administrátor emise HZL (v případě ČMHB, a.s., je to Investiční a Poštovní banka, a.s.). Hypoteční banka je povinna ze zákona zajistit výplatu nevyplacených kuponů i po uplynutí období pěti měsíců, a to až do deseti let od vzniku tohoto nároku.

**Atraktivita** z hlediska výnosů vyplývá z osvobození výnosů od daně z příjmu. HZL je jediný nedaněný dluhopis na kapitálovém trhu v České republice. Pro fyzickou osobu tento fakt znamená daňovou výhodu ve výši 15 % (např. 6,4 % čistého úroku u emise HZL znamená stejný efektivní výnos jako 7,53 % hrubého úroku u termínovaných vkladů). Tato „daňová“ výhoda se zvyšuje pro právnické osoby až na 31 % (např. 6,4 % čistého úroku u emise HZL znamená stejný efektivní výnos jako 9,28 % hrubého úroku u termínovaného vkladu či jiných obligací). Navíc novela zákona o DPH (§ 28, odst. 5) umožňuje podnikům a společnostem dosahovat výnosy (příjmy) z finančních činností až do 20 % z jejich celkových výnosů (příjmů) v běžném kalendářním roce.

**Pohotovost** vyplývá z jejich veřejné obchodovatelnosti, umístění na volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. Investiční a Poštovní banka, a.s., zajišťuje funkci hlavního manažera emise, administrátora a market makera emisí ČMHB, a.s., na trhu dluhopisů v České republice.

**Bezpečnost** je zaručena krytím HZL pohledávkami z hypotečních úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovitosti, dozorem Komise pro cenné papíry, ČNB a dozorem Ministerstva financí České republiky. V případě nesplácení hypotečního úvěru má hypoteční banka právo přednostního uspokojení z nemovité zástavy před ostatními věřiteli.

**Návratnost** vložených prostředků investora do HZL je zabezpečena také tím, že v případě úpadku hypoteční banky by byly pohledávky majitelů HZL uspokojovány podle pravomocného rozvrhového usnesení přednostně před pohledávkami první třídy (nároky pracovníků vyplývající z pracovního poměru a pohledávky na výživné), pohledávkami druhé třídy (daně a poplatky), pohledávkami třetí třídy (ostatní pohledávky), a to po uspokojení pohledávek za podstatou, dříve neuhrazených částí pohledávek na oddělené uspokojení, a za pracovními nároky.

ČMHB, a.s., se v průběhu svého vývoje vyprofilovala na banku úzce specializovanou na poskytování služby – na hypoteční úvěry. Na základě čerpání zkušeností z celého světa se financuje především emitováním emisí HZL. Z tohoto důvodu byly přijaty interními postupy velmi přísné limity a omezení, které výraznou měrou zamezují vzniku jakýchkoliv ztrát z vedlejších činností banky.

ČMHB, a.s., za dobu existence obhájila významné postavení na trhu hypoték v České republice a zajistila investorům velmi zajímavé zhodnocení vložených finančních zdrojů do emisí HZL při minimálním riziku. V roce 1999 byly vydány dvě nové emise HZL v celkovém objemu 5,6 mld. Kč. Tento objem zajistil zvýšení likvidity HZL na kapitálovém trhu v České republice. ČMHB, a.s., eviduje zvýšený zájem o tento investiční instrument u investorů institucionálních i z řad fyzických osob.

ČMHB, a.s., si celkovým vydaným objemem HZL ve výši 8,3 mld. Kč obhájila dominantní postavení mezi emitenty HZL v České republice (50,3 %).

Dokladem je i seznam dosud vydaných emisí, které zajistily bance dominantní postavení na kapitálovém trhu v České republice.

Emise	Objem (v mil. Kč)	Nominále (v Kč)	Datum vydání	Datum splatnosti
HZL 1 ČMHB, a.s.	1 000	10 000	5. 9. 1996	5. 9. 2001
HZL 2 ČMHB, a.s.	700	10 000	20. 12. 1996	20. 12. 2001
HZL 3 ČMHB, a.s.	1 000	10 000	19. 6. 1998	19. 6. 2003
HZL 4 ČMHB, a.s.	3 600	10 000	8. 2. 1999	8. 2. 2004
HZL 5 ČMHB, a.s.	2 000	10 000	24. 6. 1999	24. 6. 2004

### Krytí hypotečních zástavních listů vydaných ČMHB, a.s.

Údaje uvedené v této části se týkají hypotečních úvěrů způsobilých podle zákona ke krytí pohledávek z HZL. K 31. 12. 1999 jejich celkový objem činil 9 067,897 milionů Kč. Průměrná vážená doba do splatnosti hypotečních úvěrů je 14,23 let a pohledávky z těchto úvěrů jsou v průměru zajištěny na 222,07 % při ceně obvyklé stanovené bankou.

Není-li dále uvedeno jinak, jsou údaje, týkající se hypotečních úvěrů způsobilých podle zákona ke krytí pohledávek z dluhopisů, v následujících tabulkách platné k 31. 12. 1999.

#### ČLENĚNÍ ÚVĚRŮ PODLE ZPŮSOBU A ÚČELU INVESTICE

	Počet úvěrů	Podíl (v %)	Objem úvěrů (v Kč)	Podíl (v %)
<b>Byt</b>	<b>8 557</b>	<b>93,28</b>	<b>7 297 352 380</b>	<b>80,47</b>
z toho: koupě	3 827	41,72	2 488 622 946	27,44
výstavba	3 023	32,96	3 560 458 213	39,26
rekonstrukce	1 223	13,33	787 383 759	8,68
vyrovnání závazků	328	3,58	377 346 885	4,16
koupě spoluvlastnického podílu	156	1,70	83 540 576	0,92
<b>Podnikatelský objekt</b>	<b>207</b>	<b>2,26</b>	<b>381 468 072</b>	<b>4,21</b>
z toho: koupě	85	0,93	164 172 831	1,81
výstavba	30	0,33	37 944 150	0,42
rekonstrukce	53	0,58	56 124 999	0,62
vyrovnání závazků	35	0,38	119 903 192	1,32
koupě spoluvlastnického podílu	4	0,04	3 322 900	0,04
<b>Jiný objekt</b>	<b>409</b>	<b>4,46</b>	<b>1 389 076 618</b>	<b>15,32</b>
z toho: koupě	187	2,04	455 536 330	5,02
výstavba	80	0,87	307 615 255	3,39
rekonstrukce	62	0,68	227 607 778	2,51
vyrovnání závazků	71	0,77	392 548 976	4,33
koupě spoluvlastnického podílu	9	0,10	5 768 278	0,06
<b>Celkem</b>	<b>9 173</b>	<b>100,00</b>	<b>9 067 897 070</b>	<b>100,00</b>

17

Pojem „byt“ zahrnuje rovněž stavby určené k bydlení, tj. rodinné domky a bytové domy bez ohledu na počet bytů v nich. Mezi podnikatelské objekty se řadí především administrativní budovy, případně skladové objekty a objekty rekreačního charakteru. Pod pojem „jiné objekty“ ČMHB, a.s., řadí např. objekty pro služby apod.

#### ČLENĚNÍ ÚVĚRŮ PODLE PRÁVNÍ FORMY DLUŽNÍKA

	Počet úvěrů	Podíl (v %)	Objem úvěrů (v Kč)	Podíl (v %)
<b>Fyzické osoby</b>	<b>8 803</b>	<b>96,18</b>	<b>6 550 896 649</b>	<b>72,25</b>
podnikatelé	386	4,22	663 545 445	7,32
nepodnikatelé	8 417	91,96	5 887 351 204	64,93
<b>Právní osoby</b>	<b>370</b>	<b>3,82</b>	<b>2517 000 421</b>	<b>27,75</b>
obchodní společnosti	186	1,82	1 208 868 442	13,33
bytová družstva	30	0,33	64 668 521	0,71
obce, města	132	1,43	1 043 776 975	11,51
ostatní	22	0,24	199 686 483	2,20
<b>Celkem</b>	<b>9 173</b>	<b>100,00</b>	<b>9 067 897 070</b>	<b>100,00</b>

**PODÍL JEDNOTLIVÝCH NEMOVITOSTÍ NA ZAJIŠTĚNÍ**

	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Podíl (v %)</b>	<b>Objem úvěrů (v Kč)</b>	<b>Podíl (v %)</b>
Byt	1 301	14,18	813 488 275	8,97
Rodinný dům	6 699	73,03	4 864 996 553	53,65
Obytný dům	375	4,09	1 373 900 324	15,15
Administrativní objekt	253	2,76	514 488 058	5,67
Podnikatelský objekt	260	2,83	1 079 424 720	11,90
Ostatní objekty	176	1,92	271 133 791	2,99
Pozemky	109	1,19	150 465 349	1,66
<b>Celkem</b>	<b>9 173</b>	<b>100,00</b>	<b>9 067 897 070</b>	<b>100,00</b>

**ČLENĚNÍ ÚVĚRŮ PODLE DOBY DO SPLATNOSTI ÚVĚRU**

	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Podíl (v %)</b>	<b>Objem úvěrů (v Kč)</b>	<b>Podíl (v %)</b>
Do 1 roku	0	0,00	0	0,00
1 – 2 let	1	0,01	6 546 672	0,07
2 – 5 let	424	4,62	207 808 722	2,29
5 – 10 let	2 298	25,05	2 232 876 332	24,62
10 – 20 let	5 897	64,29	6 158 227 738	67,91
20 – 25 let	526	5,73	446 270 363	4,92
Nad 25 let	27	0,29	16 167 243	0,18
<b>Celkem</b>	<b>9 173</b>	<b>100,00</b>	<b>9 067 897 070</b>	<b>100,00</b>

**ČLENĚNÍ ÚVĚRŮ PODLE VELIKOSTI JISTINY**

	<b>Počet úvěrů</b>	<b>Podíl (v %)</b>	<b>Objem úvěrů (v Kč)</b>	<b>Podíl (v %)</b>
Do 500 000	4 295	46,82	1 304 402 596	14,38
500 001 – 1 000 000	2 712	29,57	1 989 139 897	21,94
1 000 001 – 2 000 000	1 587	17,30	2 211 961 770	24,39
2 000 001 – 3 000 000	296	3,23	714 091 932	7,87
3 000 001 – 5 000 000	113	1,23	434 767 997	4,79
5 000 001 – 10 000 000	94	1,02	628 717 452	6,93
10 000 001 – 25 000 000	56	0,61	841 329 145	9,28
25 000 001 – 50 000 000	15	0,16	579 140 551	6,39
50 000 001 – 100 000 000	5	0,05	364 345 730	4,02
Nad 100 000 001	0	0,00	0	0,00
<b>Celkem</b>	<b>9 173</b>	<b>100,00</b>	<b>9 067 897 070</b>	<b>100,00</b>

#### ČLENĚNÍ ÚVĚRŮ PODLE VÝŠE ÚROKOVÉ SAZBY

	Počet úvěrů	Podíl (v %)	Objem úvěrů (v Kč)	Podíl (v %)
Do 10 %	1 044	11,38	954 237 009	10,52
10,0 – 11,0 %	998	10,88	843 400 644	9,30
11,0 – 12,0 %	2 156	23,50	1 621 737 218	17,88
12,0 – 13,0 %	1 565	17,06	1 405 325 394	15,50
13,0 – 14,0 %	842	9,18	1 448 193 118	15,97
14,0 – 15,0 %	1 809	19,72	1 859 085 055	20,50
15,0 – 16,0 %	661	7,21	663 058 212	7,31
Nad 16 %	98	1,07	272 860 420	3,01
<b>Celkem</b>	<b>9 173</b>	<b>100,00</b>	<b>9 067 897 070</b>	<b>100,00</b>

#### PŘEHLED PLÁNOVANÉ SPLATNOSTI JISTINY ÚVĚRŮ

	Plánovaný objem splátek (v Kč)	Podíl (v %)	Plánovaný objem nesplacené jistiny na konci období (v Kč)	Podíl (v %)
31. 12. 1999	–	–	9 067 897 070	100,00
2000	475 026 067	17,07	8 592 871 003	94,76
2001	529 270 740	19,02	8 063 600 264	88,92
2002	552 702 157	19,86	7 510 898 106	82,83
2003	595 336 908	21,39	6 915 561 198	76,26
2004	630 438 682	22,66	6 285 122 516	69,31
<b>Celkem</b>	<b>2 782 774 554</b>	<b>100,00</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

#### ČLENĚNÍ ÚVĚRŮ PODLE POMĚRU ÚVĚR / CENA OBVYKLÁ

	Počet úvěrů	Podíl (v %)	Objem úvěrů (v Kč)	Podíl (v %)
0 – 10 %	152	1,66	38 682 407	0,43
10 – 20 %	532	5,80	251 525 504	2,77
20 – 30 %	990	10,79	649 859 910	7,17
30 – 40 %	1 276	13,91	909 657 379	10,03
40 – 50 %	1 700	18,53	1 742 674 587	19,22
50 – 60 %	2 048	22,33	2 533 669 286	27,94
60 – 70 %	2 475	26,98	2 941 827 997	32,44
70 – 80 %	0	0	0	0
80 – 90 %	0	0	0	0
Nad 90 %	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>9 173</b>	<b>100,00</b>	<b>9 067 897 070</b>	<b>100,00</b>

## Zpráva dozorčí rady

Dozorčí rada ČMHB, a.s., (dále také Společnost) předkládá valné hromadě zprávu o své činnosti za uplynulé období. Na základě usnesení mimořádné valné hromady ze dne 4. 2. 1999 a provedených voleb pracovala dozorčí rada ve složení: Ing. Helena Jenšová (předsedkyně), prof. RCDr. Ing. Václav Hoffmann, CSc. (místopředseda), Ing. Miloslav Černý, JUDr. Jaroslava Paulyová, prof. Ing. Miroslav Tuček, CSc. (členové).

V průběhu měsíce září došlo ke změnám ve struktuře dozorčí rady:

- Na členství v dozorčí radě abdikovala předsedkyně Ing. Helena Jenšová v souvislosti se svým zvolením do představenstva IPB, a.s.
- Na uvolněné místo byl zaměstnanci zvolen doc. Ing. František Pavelka, CSc., vrchní ředitel odboru 1. ČMHB, a.s.
- Do funkce předsedy dozorčí rady byl zvolen prof. RCDr. Ing. Václav Hoffmann, CSc., a do funkce místopředsedy prof. Ing. Miroslav Tuček, CSc.

V tomto složení pracuje dozorčí rada dosud.

V průběhu roku 1999 se dozorčí rada sešla na patnácti zasedáních, přičemž k hlavním bodům jejího jednání patřily:

- personální záležitosti, tj. zejména posuzování návrhů předsednictva Společnosti na obsazení vedoucích manažerských míst,
- tvorba strategie a plánu ČMHB, a.s., a sledování toho, jak se naplňují,
- problematika úvěrů, a to zejména z hlediska vývoje kvality úvěrového portfolia,
- výsledky činnosti vnitřního auditu, spolupráce ČMHB, a.s., s mateřskou společností, tj. Investiční a Poštovní bankou, a.s., a s ostatními členy skupiny IPB Group.

Dozorčí rada iniciovala činnosti, které směřují k trvalému zvýšení výkonnosti Společnosti a ke zlepšení kvality jejího úvěrového portfolia. Předseda dozorčí rady se jako host pravidelně účastní zasedání představenstva.

Na základě výše uvedených aktivit může dozorčí rada konstatovat, že se činnost Společnosti v roce 1999 zlepšila. Ztráta, která je koncem tohoto roku vykazována, nesouvisí s běžnou činností Společnosti, ale se změnou přístupu ČNB k možnostem využití podřízeného dluhu jako opravných položek. Tato okolnost byla již avizována ve zprávě dozorčí rady za rok 1998.

Zvýšení základního jmění spolu s dosaženou úrovní činnosti ČMHB, a.s., umožňují radikální ekonomické řešení ztráty, která v převážné míře souvisí s převzetím aktivit předchůdce ČMHB, a.s., tj. Regiobanky, a.s., v Hradci Králové.

Dozorčí rada se seznámila s roční účetní závěrkou auditovanou auditorskou společností Ernst & Young Audit, s.r.o., a s výrokem auditora, který zněl „bez výhrad“.

Na základě všech shora uvedených skutečností předkládá dozorčí rada valné hromadě ČMHB, a.s., tento návrh:

1. Dozorčí rada v souladu se „Zprávou auditora akcionářům ČMHB, a.s.“ provedenou auditorskou společností Ernst & Young Audit, s.r.o., ze dne 18. 2. 2000 nemá výhrady k ověřené účetní závěrce Společnosti za rok 1999 (Rozvaha, Výkaz zisků a ztrát, Příloha k roční účetní závěrce Společnosti).
2. Při posuzování činnosti Společnosti, kterou dozorčí radě ukládají právní předpisy a stanovy Společnosti, nebyly dozorčí radou v činnosti ČMHB, a.s., shledány nedostatky.
3. Dozorčí rada doporučuje valné hromadě schválit roční účetní závěrku ČMHB, a.s., k 31. 12. 1999 včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 1999 tak, jak je valné hromadě předkládá představenstvo.

Schváleno dozorčí radou dne 27. 4. 2000

Za dozorčí radu Českomoravské hypoteční banky, a.s.



**Prof. RCDr. Ing. Václav Hoffmann, CSc.**

předseda dozorčí rady



### Zpráva auditora pro akcionáře banky Českomoravská hypoteční banka, a.s.

Ověřili jsme účetní informace obsažené ve výroční zprávě za rok 1999 a účetní závěrku banky Českomoravská hypoteční banka, a.s., k 31. prosinci 1999. Rozsah naší práce byl omezen pouze na potvrzení toho, že informace obsažené ve výroční zprávě jsou v souladu s účetní závěrkou.

Podle našeho názoru účetní informace obsažené ve výroční zprávě odpovídají údajům v účetní závěrce.

Jakožto auditori banky jsme předali vedení banky v únoru 2000 výrok auditora týkající se účetní závěrky za rok 1999 ve znění:

„Provedli jsme audit příložené účetní závěrky banky Českomoravská hypoteční banka, a.s., k 31. 12. 1999. Za sestavení účetní závěrky je odpovědné představenstvo banky. Naší úlohou je na základě provedeného auditu vyjádřit názor na tuto účetní závěrku.

Audit jsme provedli v souladu s právními předpisy platnými v České republice, tj. v souladu se zákonem ČNR č. 524/1992 Sb., o auditorech a Komoře auditorů České republiky, a auditorskými směrnicemi vydanými Komorou auditorů. Tyto směrnice požadují, aby byl audit naplánován a proveden tak, aby auditor získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje výběrovým způsobem provedené ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce. Audit rovněž zahrnuje posouzení správnosti a vhodnosti použitých účetních zásad a významných odhadů učiněných společností a zhodnocení celkové prezentace účetní závěrky. Jsme přesvědčeni, že provedený audit poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku.

Při ověřování účetní závěrky jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by naznačovaly, že účetní záznamy, na základě kterých byla účetní závěrka sestavena, nebyly úplné, průkazné a správné ve všech významných souvislostech.

Podle našeho názoru účetní závěrka ve všech významných ohledech věrně zobrazuje majetek, závazky, vlastní jmění a finanční situaci banky Českomoravská hypoteční banka, a.s., k 31. 12. 1999 a výsledek jejího hospodaření za rok 1999 v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, platným v České republice.“

V Praze dne 11. července 2000



**Ernst & Young Audit s.r.o.**

Praha  
auditorská licence KA ČR č. 137



**Ing. Věra Vlasáková**

auditor  
číslo dekretu 820

## Finanční výkazy

### Rozvaha k 31. 12. (v tis. Kč)

	1999	1998	1997
<b>AKTIVA</b>			
1. Pokladní hotovost, vklady u emisních bank, poštovní šekové účty	11 801	32 674	124 783
2. Státní pokladniční poukázky a jiné pokladní poukázky přijímané ČNB k refinancování	495 243	183 602	376 719
a) státní pokladniční poukázky a obdobné dluhopisy emitované státem	495 243	183 602	376 719
b) jiné pokladniční poukázky	0	0	0
3. Pohledávky za bankami	974 519	1 122 865	1 126 172
a) splatné na požádání	4 519	12 865	26 172
b) ostatní pohledávky v tom: podřízená aktiva	970 000 0	1 110 000 0	1 100 000 0
4. Pohledávky za klienty	9 645 312	8 660 266	7 100 061
a) splatné na požádání	0	0	0
b) ostatní pohledávky v tom: podřízená aktiva	9 645 312 0	8 660 266 0	7 100 061 0
5. Obligace a jiné cenné papíry s pevným výnosem určené k obchodování	0	10 452	10 453
a) vydané bankami v tom: vlastní obligace	0 0	0 0	0 0
b) vydané ostatními subjekty	0	10 452	10 453
6. Akcie a jiné cenné papíry s proměnlivým výnosem určené k obchodování	0	0	0
7. Majetkové účasti s podstatným vlivem	0	0	0
a) v bankách	0	0	0
b) v ostatních subjektech	0	0	0
8. Majetkové účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0
a) v bankách	0	0	0
b) v ostatních subjektech	0	0	0
9. Ostatní finanční investice	420	420	420
10. Nehmotný majetek	36 441	48 765	48 947
a) zřizovací výdaje	0	0	0
b) goodwill	0	0	0
11. Hmotný majetek	200 305	214 666	246 558
a) pozemky a budovy pro bankovní činnosti	160 461	163 513	176 723
b) ostatní	39 844	51 153	69 835
12. Vlastní akcie	0	0	0
13. Ostatní aktiva	45 448	28 422	4 768
14. Upsané základní jmění splatné a nezaplacené	0	0	0
15. Náklady a příjmy příštích období	130 311	111 075	75 681
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>11 539 800</b>	<b>10 413 207</b>	<b>9 114 562</b>

	1999	1998	1997
<b>PASIVA</b>			
1. Závazky k bankám	1 325 000	6 000 000	5 720 000
a) splatné na požádání	0	0	0
b) ostatní závazky	1 325 000	6 000 000	5 720 000
2. Závazky ke klientům	353 061	327 081	486 338
a) úsporné vklady	243	262	5 233
v tom: splatné na požádání	0	0	99
b) ostatní závazky	352 818	326 819	481 105
v tom: splatné na požádání	121 916	146 537	195 939
3. Vkladové certifikáty a obdobné dluhopisy	8 300 000	2 700 117	1 700 134
a) vkladové certifikáty	0	117	134
b) ostatní	8 300 000	2 700 000	1 700 000
4. Výnosy a výdaje příštích období	508 671	287 471	198 860
5. Rezervy	127 104	95 104	115 688
a) rezervy na standardní úvěry a na záruky	127 104	95 104	115 688
b) rezervy na kurzové ztráty	0	0	0
c) rezervy na ostatní bankovní rizika	0	0	0
d) ostatní rezervy	0	0	0
6. Podřízená pasiva	350 000	350 000	245 000
7. Ostatní pasiva	43 934	39 321	43 495
8. Základní jmění	1 128 373	1 128 373	1 128 373
v tom: splacené základní jmění	1 128 373	1 128 373	1 128 373
9. Ážiový fond	0	0	708
10. Rezervní fondy	14 081	13 540	13 540
a) povinné rezervní fondy	14 081	13 540	13 540
b) rezervní fondy k vlastním akciím	0	0	0
c) ostatní rezervní fondy	0	0	0
11. Kapitálové fondy a ostatní fondy ze zisku	3 616	3 118	2 498
a) kapitálové fondy	0	0	0
b) ostatní fondy ze zisku	3 616	3 118	2 498
12. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích let	-533 880	-541 735	-184 591
13. Zisk nebo ztráta za účetní období	-80 160	10 817	-355 481
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>11 539 800</b>	<b>10 413 207</b>	<b>9 114 562</b>

**Podrozvaha k 31. 12. (v tis. Kč)**

	<b>1999</b>	<b>1998</b>	<b>1997</b>
1. Budoucí možné závazky k plnění celkem, v tom:	0	0	1
a) přijaté směnky (akcepty) a indosamenty směnek	0	0	0
b) závazky ze záruk	0	0	1
c) závazky ze zástav	0	0	0
2. Ostatní neodvolatelné závazky	1 133 894	437 380	772 774
3. Pohledávky ze spotových, termínových a opčních operací	0	0	0
4. Závazky ze spotových, termínových a opčních operací	0	0	0

## Výkaz zisků a ztrát za rok končící 31. 12. (v tis. Kč)

	1999	1998	1997
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	1 289 253	1 324 661	993 167
v tom: úroky z cenných papírů s pevnými výnosy	5 013	1 060	1 060
2. Náklady na úroky a podobné náklady	988 405	1 056 440	787 084
v tom: náklady na úroky z cenných papírů s pevnými výnosy	679 659	251 000	187 000
3. Výnosy z cenných papírů s proměnlivým výnosem, v tom:	0	0	8
a) výnosy z akcií a jiných cenných papírů s proměnlivým výnosem	0	0	8
b) výnosy z majetkových účastí s podstatným vlivem	0	0	0
c) výnosy z majetkových účastí s rozhodujícím vlivem	0	0	0
d) výnosy z majetkových účastí v přidružených subjektech	0	0	0
4. Výnosy z poplatků a provizí	81 197	61 740	51 716
5. Náklady na placené poplatky a provize	19 724	7 594	9 004
6. Zisk/ztráta z finančních operací	29 626	31	-73 556
7. Ostatní výnosy	113 872	23 705	25 680
8. Všeobecné provozní náklady, z toho:	262 752	275 017	310 412
a) náklady na zaměstnance	131 807	136 228	157 399
aa) mzdy a platy	98 732	102 208	118 164
ab) sociální pojištění	24 599	25 311	29 179
ac) zdravotní pojištění	8 476	8 709	10 056
b) ostatní provozní náklady	130 945	138 789	153 013
9. Tvorba rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	0	0	0
a) tvorba rezerv k hmotnému majetku	0	0	0
b) tvorba opravných položek k hmotnému majetku	0	0	0
c) tvorba opravných položek k nehmotnému majetku	0	0	0
10. Použití rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	0	0	0
a) použití rezerv k hmotnému majetku	0	0	0
b) použití opravných položek k hmotnému majetku	0	0	0
c) použití opravných položek k nehmotnému majetku	0	0	0
11. Ostatní náklady	111 332	77 317	181 603
12. Tvorba opravných položek a rezerv k úvěrům a na záruky	226 314	163 738	280 000
13. Použití opravných položek a rezerv k úvěrům a na záruky	12 522	179 733	168 112
14. Tvorba opravných položek a rezerv k majetkovým účastem a ostatním finančním investicím	0	0	38 931
15. Použití opravných položek a rezerv k majetkovým účastem a ostatním finančním investicím	0	0	74 353
16. Tvorba ostatních opravných položek a rezerv	0	0	0
17. Použití ostatních opravných položek a rezerv	0	0	0
18. Daň z příjmů z běžné činnosti	477	1 335	2 252
19. Zisk nebo ztráta z běžné činnosti za účetní období po zdanění	-82 534	8 429	-369 806
20. Mimořádné výnosy	2 435	3 438	15 423
21. Mimořádné náklady	61	1 050	1 098
22. Daň z příjmů z mimořádné činnosti	0	0	0
23. Zisk nebo ztráta z mimořádné činnosti po zdanění	2 374	2 388	14 325
<b>24. Zisk nebo ztráta za účetní období</b>	<b>-80 160</b>	<b>10 817</b>	<b>-355 481</b>

## Analýza finančních výsledků

### Rozbor aktiv a pasiv

V roce 1999 byla ČMHB, a.s., stále jedinou specializovanou hypoteční bankou na českém hypotečním trhu a dosáhla opět největších úspěchů, přestože pro rok 1999 bylo charakteristické další výrazné zvyšování konkurence. Také z hlediska objemu emitovaných hypotečních zástavních listů (dále HZL) zaujímala banka dominantní postavení. Dynamika nárůstu objemu hypotečních úvěrů se v průběhu roku postupně zvyšovala. Do budoucna představuje hypoteční bankovní oblast s vysokým růstovým potenciálem.

Na nárůstu bilanční sumy o 11 % měl největší podíl nárůst objemu hypotečních úvěrů, které na konci roku tvořily 94 % všech úvěrů.

### Aktiva

#### Hotovost, vklady u emisních bank

K 31. 12. 1999 banka vykazovala pokladní hodnoty ve výši 1 milionu Kč, což je úroveň, na které se pokladní hodnoty stabilizovaly již koncem roku 1998. V průběhu celého roku banka držela vklady u ČNB na takové výši, aby splňovala předepsané limity. K 31. 12. 1999 banka vykazovala 11 milionů Kč povinných minimálních rezerv, což představovalo 0,1 % aktiv.

#### Pokladniční poukázky

Banka udržovala část likvidních prostředků ve formě pokladničních poukázek. Jejich objem k 31. 12. 1999 činil 495 milionů Kč.

#### Pohledávky za bankami

Další část likvidních prostředků představují dočasně volné peněžní prostředky, které banka ukládala formou krátkodobých vkladů u velkých tuzemských bank. Objem pohledávek za bankami k 31. 12. 1999 činil 975 milionů Kč. Nostro účty poboček se v průběhu roku pohybovaly v objemu do 20 milionů Kč.

#### Pohledávky za klienty

Za rok 1999 se objem úvěrů klientům zvýšil o 1 127 milionů Kč a k 31. 12. 1999 činil 9 645 milionů Kč, což představuje 84 % aktiv.

Z důvodu nezvyšování rizika banka v roce 1999 pokračovala v poskytování hypotečních úvěrů především fyzickým osobám a municipalitám. Na zvýšení objemu poskytnutých úvěrů se tak nejvíce podílely hypoteční úvěry, které ve sledovaném období vzrostly o 1 543 milionů Kč na 9 281 milionů Kč k 31. 12. 1999, a představovaly 94 % celkových úvěrů poskytnutých bankou (80 % aktiv). V důsledku ukončení poskytování stavebních úvěrů poklesl jejich objem na 548 milionů Kč k 31. 12. 1999. Objem doplňkových úvěrů činil 13 milionů Kč, objem ostatních úvěrů 26 milionů Kč. Ke konci roku banka vykazovala pouze 5,5 % klasifikovaných hypotečních úvěrů.

#### Finanční investice

K 31. 12. 1999 byly v bilanci banky pouze majetkové účasti v Bankovním institutu v objemu 420 tisíc Kč.

#### Hmotný a nehmotný majetek

K 31. 12. 1999 činil objem hmotného a nehmotného majetku v držení banky 237 milionů Kč, což představuje pokles o 26 milionů Kč oproti konci předchozího roku v důsledku prodeje a odpisu majetku.

#### Ostatní aktiva

Na účtech časového rozlišení měla banka k 31. 12. 1999 vázáno 130 milionů Kč aktiv. Pohledávky za různými dlužníky činily k 31. 12. 1999 46 milionů Kč.

## Pasiva

### Závazky k bankám

Vklady od ostatních bank v průběhu roku postupně klesaly z objemu 6 000 milionů Kč k 31. 12. 1998 a postupně byly nahrazovány emitovanými HZL. K 31. 12. 1999 jejich objem činil 1 325 milionů Kč. Banka nečerpala žádné zdroje od ČNB.

### Závazky ke klientům

Objem primárních vkladů činil k 31. 12. 1999 353 milionů Kč. Z toho 122 milionů Kč představovaly běžné účty, 218 milionů Kč termínované vklady (především velkodedponentů) a zbývajících 13 milionů Kč reprezentovaly vklady republikových a místních orgánů.

### Vkladové certifikáty a obdobné dluhopisy (HZL)

V průběhu roku 1999 banka realizovala další dvě emise HZL v souhrnném objemu 5 600 milionů Kč. ČMHB, a.s., je s objemem 8 300 milionů Kč (stav k 31. 12. 1999) nejúspěšnějším emitentem HZL na tuzemském kapitálovém trhu.

### Podřízená pasiva

V bilanci banky byly k 31. 12. 1999 podřízené vklady v celkové výši 350 milionů Kč, z čehož 150 milionů Kč představoval podřízený vklad od České pojišťovny a.s. se splatností v březnu 2000 (podřízený vklad byl řádně splacen) a 200 milionů Kč dva podřízené vklady od Českomoravské realitní, a.s., (95 milionů Kč a 105 milionů Kč) se splatnostmi v letech 2007 a 2008.

### Základní jmění, rezervní a kapitálové fondy, rezervy

Základní jmění banky zůstalo k 31. 12. 1999 ve výši 1 128 milionů Kč. Rezervní a kapitálové fondy ke stejnému datu činily 18 milionů Kč. Objem všeobecných rezerv k úvěrům k 31. 12. 1999 činil 127 milionů Kč. Na počátku roku 2000 bylo základní jmění banky navýšeno o 200 milionů Kč na 1 328 milionů Kč.

### Hospodářský výsledek

Do hospodářského výsledku banky se pozitivně promítl nárůst objemu poskytnutých úvěrů, snížení provozních nákladů a zlevnění zdrojů k refinancování hypotečních úvěrů. Hospodářský výsledek před tvorbou rezerv a opravných položek činil 146 milionů Kč. Negativní dopad měla změna přístupu ČNB ke krytí úvěrových rizik podřízeným vkladem, díky čemuž byla banka nucena vytvořit navíc 95 milionů Kč opravných položek (celkem bylo v roce 1999 vytvořeno 226 milionů Kč rezerv a opravných položek). Kvůli této dodatečné tvorbě opravných položek hospodaření banky po tvorbě rezerv a opravných položek skončilo za rok 1999 ztrátou ve výši 80 milionů Kč.

### Kapitálová přiměřenost

V průběhu celého roku 1999 banka udržovala ukazatel kapitálové přiměřenosti nad ČNB požadovanou minimální hodnotou 8 %. K 31. 12. 1999 činil poměr rizikově vážených aktiv ke kapitálu banky 9,69 %.

## Příloha k účetní závěrce

Účetní závěrka byla sestavena podle opatření Ministerstva financí České republiky č.j. 282/64050/1997 ze dne 9. října 1997 a č.j. 282/87740/1998 ze dne 9. 12. 1998, která mění a doplňují uspořádání a vymezení položek účetní závěrky pro banky od roku 1998. Účetní závěrka je tedy zpracována podle předpisů platných v České republice.

Rok 1999 byl charakterizován dalším nárůstem obchodních aktivit v oblasti poskytování hypotečních úvěrů. Refinancování obchodních aktivit, kdy banka za účelem snížení úvěrového rizika poskytovala prakticky pouze hypoteční úvěry fyzickým osobám a obcím, bylo zajišťováno emitovanými HZL, primárními a sekundárními zdroji. Primární depozita banky představují již jen vklady velkodedponentů v rámci customer desk na ústředí a prostředky na běžných účtech v souvislosti s poskytováním úvěrů. V měsíci únoru banka realizovala IV. emisi HZL ve výši 3 600 milionů Kč, v červnu V. emisi ve výši 2 000 milionů Kč.

V roce 1999 banka vytvořila opravné položky k úvěrům ve výši 194 000 tisíc Kč a rezervy ve výši 32 000 milionů Kč. Ve stejném roce použila opravné položky ve výši 12 522 tisíc Kč. K 31. 12. 1999 ČMHB, a.s., vykazuje 127 104 tisíc Kč rezerv a 223 267 tisíc Kč opravných položek k úvěrům, tj. celkem 350 371 tisíc Kč (z toho bylo vytvořeno 148 287 tisíc Kč dodatečných opravných položek dle opatření ČNB č. 193) ke krytí úvěrových rizik.

### 1. Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování

V průběhu roku 1999 nedošlo ve způsobu oceňování ani v uspořádání položek účetní závěrky ke změnám.

#### a) Použité způsoby oceňování majetku a závazků v cizí měně

Při přepočtu cizí měny na Kč se pro oceňování v účetnictví používá kurzů vyhlášených v kurzovním lístku ČNB.

#### b) Účetní odpisy HIM a NHIM

Jejich zúčtování probíhalo s měsíční periodicitou, při stanovení sazeb účetních odpisů se přihlíželo k odpisovému plánu, používala se lineární metoda odepisování. Daňové odpisy HIM a NHIM byly vypočteny podle ustanovení § 31 zákona č. 586/1992 Sb.

#### c) Postupy účtování

Požizovací cena hmotného i nehmotného majetku se stanovovala s DPH (v průběhu roku nebyl žádný HIM oceněn reprodukční pořizovací cenou). Hodnota HIM se zvyšovala o provedené technické zhodnocení.

Předměty v pořizovací ceně od 500 Kč do 40 tisíc Kč včetně byly zúčtovány v souladu se směrnicí jako DHIM, předměty do 500 Kč včetně byly zúčtovány do spotřeby.

Náklady na opravy a udržování se účtují do nákladů banky v období, v němž vznikly.

#### Nehmotný majetek

Software o pořizovací ceně do 60 tisíc Kč včetně byl zúčtován přímo do spotřeby a dle vnitropodnikové směrnice nebyl klasifikován jako DNHIM. Software nad 60 tisíc Kč zúčtován jako NHIM v souladu se směrnicemi.

Pořízení na sklad – do pořizovací ceny se zúčtovávaly veškeré související náklady (náklady na dopravu, clo, příp. kurzové rozdíly). Při výdeji ze skladu se používala metoda FIFO.

Materiál účtovaný přímo do spotřeby byl účtován v souladu s vnitropodnikovou směrnicí u vymezených druhů.

**Cenné papíry** byly oceněny cenou pořízení, při prodeji byl odpočet z účtu cenné papíry v zásobě odpisován metodou FIFO.

**Státní pokladniční poukázky a pokladní poukázky ČNB** se oceňovaly cenou pořízení.

**Pohledávky z úvěrů** se účtovaly v nominálních hodnotách.

**Rezervy na standardní pohledávky z úvěrů a opravné položky ke klasifikovaným úvěrům** vytvářela banka v souladu s pracovním předpisem č. 0027/98/00 a zahrnula do daňových nákladů ve výši dané zákonem č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmu, v platném znění.

## 2. Odložený daňový závazek

K 31. 12. 1999 banka vykazovala z titulu rozdílné výše daňových a účetních odpisů odložený daňový závazek ve výši 3 834 tisíc Kč.

## 3. Majetkové účasti

a) s rozhodujícím vlivem = 0

b) s podstatným vlivem = 0

## 4. Ostatní majetkové účasti

Název	Sídlo	Nominální hodnota (v tis. Kč)	Podíl (v %)
Bankovní institut	Letenské náměstí 4/157 170 00 Praha 7	300	0,69

## 5. Emise akcií a změny základního jmění v průběhu roku 1999

V průběhu roku 1999 ČMHB, a.s., neměla žádné změny ve výši základního jmění.

Akcionáři banky, jejichž podíl na základním jmění banky je roven nebo vyšší než 3 %

Název a sídlo akcionáře	Právní forma	Výše podílu na základním jmění (v %)
Investiční a Poštovní banka, a.s.	právnícká osoba	32,7735
Česká pojišťovna a.s.	právnícká osoba	10,0000
Coutts Bank (Schweiz) AG	právnícká osoba	9,9967
Stream Holdings Ltd.	právnícká osoba	9,9967
Maitland Holdings B.V.	právnícká osoba	9,9967
C.D.E. Investments B.V.	právnícká osoba	9,9612
Domeana, spol. s r.o.	právnícká osoba	7,8843
Kuponinvest IF, a.s.	právnícká osoba	4,5428

Počet akcií vlastněných osobami se zvláštním vztahem k bance

Pořadové číslo	Počet akcií (v ks)
1 Členové statutárního orgánu a ředitelé banky	0
2 Členové dozorčí rady banky	1
3 Právnícké osoby mající kontrolu nad bankou, jejich hlavní akcionáři a členové vedení těchto společností: Investiční a Poštovní banka, a.s.	369 807
4 Členové bankovní rady ČNB	0

## 7. Analýza poskytnutých úvěrů

a1) Analýza podle smluvní doby splatnosti poskytnutých úvěrů (v tis. Kč)

Sektor	Do 3 měsíců	Do 1 roku	Splatnost		Do 5 let	Nad 5 let
			Do 2 let	Do 4 let		
ČNB	0	0	0	0	0	0
Ostatní banky	0	0	0	0	0	0
Orgány republiky	0	0	0	0	0	0
Místní orgány	23	0	0	2 557	69 602	966 616
Veřejné fondy	0	0	0	0	0	0
Ostatní klienti	517 671	3 772	123 500	3 907	212 653	7 968 278
<b>Celkem</b>	<b>517 694</b>	<b>3 772</b>	<b>123 500</b>	<b>6 464</b>	<b>282 255</b>	<b>8 934 894</b>

a2) Analýza podle zůstatkové doby splatnosti poskytnutých úvěrů (v tis. Kč)

Sektor	Do 3 měsíců	Do 1 roku	Splatnost		Do 5 let	Nad 5 let
			Do 2 let	Do 4 let		
ČNB	0	0	0	0	0	0
Ostatní banky	0	0	0	0	0	0
Orgány republiky	0	0	0	0	0	0
Místní orgány	23	2 558	16 384	51 641	26 941	941 251
Veřejné fondy	0	0	0	0	0	0
Ostatní klienti	699 404	651 930	721 336	950 059	1 080 557	4 726 496
<b>Celkem</b>	<b>699 427</b>	<b>654 488</b>	<b>737 720</b>	<b>1 001 700</b>	<b>1 107 498</b>	<b>5 667 747</b>

31

b1) Částky úvěrů splatné na požádání a s krátkou výpovědní lhůtou

Úvěry	(v tis. Kč)
Splatné na požádání	0
S krátkou výpovědní lhůtou	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>

b2) Analýza druhu a výše zajištění poskytnutých úvěrů

Druh záruky/zajištění	(v tis. Kč)
Ručení (vinkulovaný vklad)	0
Přijaté záruky	260 718
Zástavní právo na věci nemovitě	21 256 638
Zástavní právo na věci movité, směnky, postoupené pohledávky, cenné papíry	137 429
Převzetí movitého majetku od dlužníka – zaúčtováno do neodpisového majetku banky	0
<b>Celkem</b>	<b>21 654 785</b>

## 8. Analýza přijatých úvěrů a vkladů

a1) Analýza podle smluvní doby splatnosti přijatých úvěrů a vkladů (v tis. Kč)

Sektor	Na požádání	Do 3 měsíců	Do 1 roku	Splatnost Do 2 let	Do 4 let	Do 5 let	Nad 5 let
ČNB	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní banky	0	25 000	300 000	200 000	0	0	800 000
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>	<b>300 000</b>	<b>200 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>800 000</b>

a2) Analýza podle zůstatkové doby splatnosti přijatých úvěrů a vkladů (v tis. Kč)

Sektor	Na požádání	Do 3 měsíců	Do 1 roku	Splatnost Do 2 let	Do 4 let	Do 5 let	Nad 5 let
ČNB	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní banky	0	25 000	300 000	200 000	0	0	800 000
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>	<b>300 000</b>	<b>200 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>800 000</b>

b1) Banka nemá přijaté úvěry a vklady splatné na požádání a s krátkou výpovědní lhůtou.

b2) Analýza přijatých úvěrů a vkladů zvláštního charakteru

Výše úvěru	Měna	Úroková sazba (v %)	Podmínky podřízenosti	Ostatní podmínky
95 000 000	Kč	13,10		schválen ČNB, započítáván do dodatkového kapitálu (pro kapitálovou přiměřenost)
150 000 000	Kč	14,00		schválen ČNB, započítáván do dodatkového kapitálu (pro kapitálovou přiměřenost)
105 000 000	Kč	13,10		schválen ČNB, započítáván do dodatkového kapitálu (pro kapitálovou přiměřenost)

## 9. Podíl poskytnutých a přijatých úvěrů se splatností do 1 roku

a) Poskytnuté úvěry podle smluvní doby splatnosti do 1 roku 521 466 tisíc Kč = 5,28 %

b) Poskytnuté úvěry podle zůstatkové doby splatnosti do 1 roku 1 353 915 tisíc Kč = 13,72 %

Banka nemá přijaté úvěry se splatností do 1 roku.

## 10. Konsorciální úvěry

V roce 1998 banka nebyla gestorem žádného konsorciálního úvěru.

## 11. Pohledávky a závazky na termín ke klientům

Banka nevykazovala k 31. 12. 1999 ostatní pohledávky na termín za klienty.

a) Analýza ostatních závazků na termín ke klientům podle smluvní doby splatnosti (v tis. Kč)

Sektor	Na požádání	Do 3 měsíců	Do 1 roku	Splatnost Do 2 let	Do 4 let	Do 5 let	Nad 5 let
Běžné účty	121 916	0	0	0	0	0	0
Termínované vklady	0	47 733	10 100	1 400	0	0	159 000
Úsporné vklady	243	0	0	0	0	0	0
Vkladové certifikáty	0	0	0	0	0	0	0
Vklady místních orgánů	12 669	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>134 828</b>	<b>47 733</b>	<b>10 100</b>	<b>1 400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>159 000</b>

b) Analýza ostatních závazků na termín ke klientům podle jejich zůstatkové doby splatnosti (v tis. Kč)

Sektor	Na požádání	Do 3 měsíců	Do 1 roku	Splatnost Do 2 let	Do 4 let	Do 5 let	Nad 5 let
Běžné účty	121 916	0	0	0	0	0	0
Termínované vklady	100	47 733	11 400	0	0	0	159 000
Úsporné vklady	243	0	0	0	0	0	0
Vkladové certifikáty	0	0	0	0	0	0	0
Vklady místních orgánů	12 669	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>134 928</b>	<b>47 733</b>	<b>11 400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>159 000</b>

## 12. Odpisy nepromlčených pohledávek

ČMHB, a.s., v průběhu roku 1999 odepsala následující nepromlčené pohledávky:

Odepsané pohledávky a ztráty z postoupených pohledávek	Částka (v tis. Kč)
1. Odepsaná pohledávka za klientem	5
2. Postoupená pohledávka	12 522
<b>Celkem</b>	<b>12 527</b>

Nepromlčené pohledávky odepsané bankou v minulých letech byly v roce 1999 uhrazeny ve výši 3 912 tisíc Kč.

## 13. Informace o obchodovatelných cenných papírech

Následující tabulka uvádí přehled o obchodovatelných cenných papírech v majetku banky k 31. 12. 1999:

a) Analýza cenných papírů podle sektorů

Sektor	Počet cenných papírů	Nominální hodnota	Cena pořízení (v tis. Kč)	Tržní cena (v tis. Kč)
Státní	500	500 000 000	493 161	495 243
ČNB	0	0	0	0
Ostatní banky	0	0	0	0
Investiční fondy	0	0	0	0
Investiční společnosti	0	0	0	0
Ostatní	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>500</b>	<b>50</b>	<b>493 161</b>	<b>495 243</b>

b) Analýza cenných papírů podle druhů

Ocenění portfolia cenných papírů ČMHB, a.s.

<b>Obchodní portfolio</b>	<b>BCPP</b>	<b>ISIN</b>	<b>Nominální hodnota</b>	<b>Počet kusů</b>	<b>Požizovací cena 1 kusu</b>	<b>Tržní cena</b>	<b>Tržní cena dle § 8 opatření</b>	
Název CP Celkem akcie								
<b>Dluhopisy</b>	<b>BCPP</b>	<b>ISIN</b>	<b>Nominální hodnota</b>	<b>Počet kusů</b>	<b>Požizovací cena 1 kusu</b>	<b>Tržní cena</b>	<b>Tržní cena dle § 8 opatření</b>	
Celkem dluhopisy Celkem obchodní portfolio	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Obchodní portfolio</b>	<b>BCPP</b>	<b>ISIN</b>	<b>Celková pořizovací cena</b>	<b>Účetní zisk/ztráta</b>	<b>Celková tržní cena</b>	<b>Celková nominální cena</b>	<b>Aktuální opravné položky</b>	
Název CP Celkem akcie								
<b>Dluhopisy</b>	<b>BCPP</b>	<b>ISIN</b>	<b>Celková pořizovací cena</b>	<b>Účetní zisk/ztráta</b>	<b>AÚV netto</b>	<b>Celková nominální cena</b>	<b>Aktuální opravné položky</b>	
Celkem dluhopisy Celkem obchodní portfolio	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Investiční portfolio</b>	<b>Výše ZJ (v tis. Kč)</b>	<b>Podíl ČMBH</b>	<b>ISIN</b>	<b>Nominální hodnota</b>	<b>Počet kusů</b>	<b>Požizovací cena 1 kusu</b>	<b>Tržní cena</b>	<b>Tržní cena dle § 8 opatření</b>
Název CP BANKOVNÍ INSTITUT	43 700	0,69 %	770940 003807	100 000	3	140 000		140 000
Celkem investiční portfolio					3			
Zálohy					0			
Celkem zálohy					0			
Celkem investice a zálohy					3			
Celkem portfolio					3			
<b>Investiční portfolio</b>	<b>Výše ZJ (v tis. Kč)</b>	<b>Podíl ČMBH</b>	<b>ISIN</b>	<b>Celková pořizovací cena</b>	<b>Účetní zisk/ztráta</b>	<b>Celková tržní cena</b>	<b>Celková nominální cena</b>	<b>Aktuální opravné položky*</b>
Název CP BANKOVNÍ INSTITUT	43 700	0,69 %	770940 003807	420 000	0	420 000	300 000	0
Celkem investiční portfolio				420 000	0	420 000	300 000	0
Zálohy				0	0	0	0	0
Celkem zálohy				0	0	0	0	0
Celkem investice a zálohy				420 000	0	420 000	300 000	0
Celkem portfolio				420 000	0	420 000	300 000	0

c) Cenné papíry kotované na Burze cenných papírů Praha  
 ČMHB, a.s., neměla k 31. 12. 1999 ve svém portfoliu cenné papíry kotované na Burze cenných papírů Praha.

#### 14. Podíl dluhopisů a cenných papírů s pevným výnosem a podíl emitovaných dluhopisů se splatností do jednoho roku

K 31. 12. 1999 ČMHB, a.s., eviduje v aktivech státní pokladniční poukázky v nominální hodnotě 500 000 tisíc Kč, které mají splatnost do 1 roku a jejich podíl na celkových aktivech činí 4,113 %.

V pasívech banka nemá emitované dluhopisy se splatností do 1 roku.

#### 15. Celková částka aktiv, kterou banka dala do zástavy pro vlastní závazky nebo pro třetí stranu

Banka nevykazuje tato aktiva.

#### 16. Rezervy / opravné položky

Banka provádí tvorbu rezerv a opravných položek na základě Příkazu generálního ředitele o tvorbě a užití bankovních rezerv a opravných položek a o odpisu pohledávek v ČMHB, a.s., vydaného v souladu se zákonem č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zajištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů a zákonem 586/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Pro výpočet opravných položek na jednotlivé klasifikované pohledávky má banka vytvořen systém koeficientů korekce hodnoty zajištění, a to pro jednotlivé zajišťovací instrumenty. Na základě těchto koeficientů je zjištěna výsledná hodnota zajištění a tato hodnota je následně porovnána se zůstatkem klasifikované pohledávky. Opravná položka je poté tvořena na nezajištěnou hodnotu klasifikované pohledávky formou propočtu dle koeficientů stanovených Opatřením ČNB č. 193 ze dne 9. července 1998.

V oblasti tvorby rezerv jde banka cestou vytváření všeobecné rezervy k nezajištěné části hypotečního úvěrového portfolia a všeobecné rezervy k ostatnímu úvěrovému portfoliu ve výši cca 1 %.

a) Analýza tvorby a použití rezerv je následující (v tis. Kč):

Druh rezervy	Stav k 1. 1. 1999	Tvorba	Použití	Stav k 31. 12. 1999
Na úvěry	95 104	32 000	0	127 104
Na záruky	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>95 104</b>	<b>32 000</b>	<b>0</b>	<b>127 104</b>

b) Analýza tvorby a použití opravných položek je následující (v tis. Kč):

Druh rezervy	Stav k 1. 1. 1999	Tvorba	Použití	Stav k 31. 12. 1999
Ke klasifikovaným úvěrům	41 789	194 000	12 522	223 267
Na cenné papíry	0	0	0	0
K pohledávkám	0	314	0	314
<b>Celkem</b>	<b>41 789</b>	<b>194 314</b>	<b>12 522</b>	<b>223 581</b>

## 17. Zřizovací výdaje

V roce 1999 nevykazuje banka ve své rozvaze žádné zřizovací výdaje.

## 18. Hmotný a nehmotný investiční majetek

*Hmotný investiční majetek*

(v tis. Kč)	Budovy a pozemky	Stroje a zařízení	Dopravní prostředky	Inventář	Pořízení HIM	Celkem
<b>Pořizovací cena</b>						
Stav k 1. 1. 1999	175 226	102 972	10 031	58 590	328	347 147
Přírůstky	446	6 298	2 458	293	10 647	20 142
Úbytky	0	10 528	2 776	2 806	9 787	25 897
Stav k 31. 12. 1999	175 672	98 742	9 713	56 077	1 188	341 392
<b>Oprávky</b>						
Stav k 1. 1. 1999	11 713	72 155	6 340	42 273	0	132 481
Tvorba za období	3 498	15 929	1 442	3 847	0	24 716
Úbytek (snížení)	0	10 527	2 776	2 807	0	16 110
Stav k 31. 12. 1999	15 211	77 557	5 006	43 313	0	141 087
<b>Zůstatková cena</b>						
K 1. 1. 1999	163 513	30 817	3 691	16 317	328	214 666
<b>K 31. 12. 1999</b>	<b>160 461</b>	<b>21 185</b>	<b>4 707</b>	<b>12 764</b>	<b>1 188</b>	<b>200 305</b>

37

*Nehmotný investiční majetek*

(v tis. Kč)	Goodwill	Software	Pořízení software	Zřizovací výdaje	Ostatní	Celkem
<b>Pořizovací cena</b>						
Stav k 1. 1. 1999	0	83 246	0	0	14 337	97 583
Přírůstky	0	4 559	5 411	0	355	10 325
Úbytky	0	1 182	5 087	0	0	6 269
Stav k 31. 12. 1999	0	86 623	324	0	14 692	101 639
<b>Oprávky</b>						
Stav k 1. 1. 1999	0	40 619	0	0	8 199	48 818
Tvorba za období	0	15 666	0	0	1 896	17 562
Úbytek (snížení)	0	1 182	0	0	0	1 182
Stav k 31. 12. 1999	0	55 103	0	0	10 095	65 198
<b>Zůstatková cena</b>						
K 1. 1. 1999	0	42 627	0	0	6 138	48 765
<b>K 31. 12. 1999</b>	<b>0</b>	<b>31 520</b>	<b>324</b>	<b>0</b>	<b>4 597</b>	<b>36 441</b>

## 19. Finanční pronájem (leasing)

Banka nemá k 31. 12. 1999 žádný závazek z titulu leasingu.

## 20. Rozčlenění rozhodujících ostatních aktiv a pasiv, provozních a mimořádných výnosů a nákladů

Ostatní provozní náklady	(v tis. Kč)
Poplatky správní a soudní	89
Daň z převodu nemovitosti, daň z nemovitosti, silniční daň	124
Spotřeba materiálu	2 545
Spotřeba tiskopisů	446
Knihy a publikace	185
Spotřeba PHM	1 008
Spotřeba energie	2 710
Ostatní služby výrobní povahy	10 965
Oprava a udržování budov	2 396
Náklady na úklid	1 733
Poplatky za telefon	4 934
Poštovné	1 708
Poplatky za síťové přenosy	778
Náklady na vzdělávání	1 587
Software do 40 tisíc Kč	1 105
Právní a notářské poplatky	1 593
Náklady na ostrahu	144
Náklady na cestovné	853
Náklady na propagaci	10 268
Náklady na nájemné	43 560
Pojistné	983
Náklady na reprezentaci, pohoštění	220
Odpisy HIM	23 232
Odpisy NIM	17 559
Nevýznamné položky	221
<b>Celkem</b>	<b>130 946</b>

Ostatní náklady	(v tis. Kč)
Odepsané pohledávky	5
Náklady z postoupených pohledávek za klienty	107 522
Zůstatková cena HIM a NIM při prodeji	1 215
Příspěvek fondu pojištění vkladů	1 515
Ostatní náklady	1 075
<b>Celkem</b>	<b>111 332</b>

<b>Mimořádné náklady</b>	<b>(v tis. Kč)</b>
Náklady roku 1998 zúčtované v roce 1999	23
Ostatní manka a škody	30
Ostatní nevýznamné položky	8
<b>Celkem</b>	<b>61</b>

<b>Ostatní výnosy</b>	<b>(v tis. Kč)</b>
Výnosy z odepsaných pohledávek	3 913
Výnosy z postoupených pohledávek	95 000
Tržby z prodeje HIM a DHIM	1 242
Přijaté nájemné	11 489
Přijaté náhrady za služby	1 646
Výnosy – registrační poplatky OM	209
Ostatní nevýznamné položky	373
<b>Celkem</b>	<b>113 872</b>

<b>Mimořádné výnosy</b>	<b>(v tis. Kč)</b>
Mimořádné výnosy	1 633
Přijaté pokuty a penále	20
Přijaté náhrady od pojišťovny	142
Mimořádné výnosy DN	536
Ostatní nevýznamné položky	104
<b>Celkem</b>	<b>2 435</b>

<b>Ostatní aktiva</b>	<b>(v tis. Kč)</b>
Pohledávky za různými dlužníky	35 059
Poskytnuté zálohy	1 994
Zaplacená záloha daně z příjmu	8 680
Dohadné účty aktivní	29
Opravná položka k pohledávkám	-314
<b>Celkem</b>	<b>45 448</b>

<b>Ostatní pasiva</b>	<b>(v tis. Kč)</b>
Ostatní krátkodobé závazky ke klientům	6 882
Různí věřitelé	9 279
Zúčtování se zaměstnanci	2
Přijaté provozní zálohy	728
Zúčtování se sociálními institucemi	2 991
Zúčtování se státním rozpočtem	1 929
Odložený daňový závazek	3 834
Dohadné účty pasivní	17 497
Závazky z vlastních emitovaných HZL	792
<b>Celkem</b>	<b>43 934</b>

## 21. Použití hospodářského výsledku za minulé účetní období

Představenstvo banky hodlá doporučit valné hromadě ke schválení rozdělení hospodářského výsledku roku 1999 dle následujícího:

– ztráta roku 1999 ve výši 80 160 tisíc Kč bude uhrazena ze zisků za roky 2000, 2001 a 2002.

## 22. Celkové částky majetku a závazků v cizích měnách přepočtené na Kč

Banka nevykazovala k 31. 12. 1999 majetek ani závazky v cizích měnách.

## 23. Potencionální závazky a pohledávky

Banka vykazovala k 31. 12. 1999 v podrozvahové evidenci následující potencionální transakce:

	(v tis. Kč)
Poskytnuté úvěrové přísliby celkem	3 050
Nevyčerpané úvěrové rámce	1 130 844
Přijaté záruky celkem	260 718
Závazky ze zástav celkem	21 394 067

Jiný typ potencionálních transakcí banka nevykazuje.

## 24. Hodnoty převzaté do správy

K 31. 12. 1999 banka nevykazuje žádné hodnoty třetích osob spravované na cizí účet.

40

## 25. Všeobecné provozní náklady a počty pracovníků

a) Osobní náklady a odměny k 31. prosinci 1999 činily:

Osobní náklady	Částka (v tis. Kč)
Mzdy a odměny	95 850
Stravné	1 734
Sociální náklady	33 075
Odměny členům představenstva a dozorčí rady	1 148
<b>Celkem</b>	<b>131 807</b>

b) Počty pracovníků byly v běžném účetním období následující:

Průměrný počet zaměstnanců (přepočtený)	289
Počet členů dozorčí rady	6
Počet členů obchodního vedení	4

## 26. Výše úvěrů poskytnutých členům správních, řídicích a dozorčích orgánů

Výše úvěrů v úhrnných částkách:

– členům správních a dozorčích orgánů:	0 Kč
– členům řídicích orgánů: výše úvěrů:	4 552 tisíc Kč
průměrná úroková sazba:	9,2 % p.a.
zajištění úvěrů: – zástavní právo k nemovitosti	
– 1 x blankosměnka	

## 27. Navýšení základního jmění v prvním čtvrtletí roku 2000 ve výši 200 – 300 milionů Kč

Na základě zmocnění valné hromady ze dne 24. 6. 1999 rozhodlo představenstvo dne 8. 12. 1999 o navýšení základního jmění ve výši 200 – 300 milionů Kč. První kolo úpisu akcií bylo zahájeno dne 17. 2. 2000. Toto opatření souvisí s tím, že ztráta přesáhla hodnotu poloviny základního jmění, a zároveň umožní plánovaný růst bilanční sumy při dodržení ukazatele kapitálové přiměřenosti.

41

V Praze dne 17. 2. 2000

**Ing. Jiří Votrubec**  
předseda představenstva  
generální ředitel

**Ing. Rudolf Kostka**  
člen představenstva  
náměstek generálního ředitele

## Obchodní místa

### Pobočka PRAHA

**Budějovická 1, 140 00, tel.: 02/6112 2646**

*Hypoteční kanceláře:*

**IPB Benešov**, Masarykovo nám. 7, tel.: 0301/726 291

**IPB Kladno**, T. G. Masaryka 105, tel.: 0312/622 528

**IPB Mladá Boleslav**, T. G. Masaryka 1076,

tel.: 0326/260 84, 298 12

**IPB Praha 1 – AXA**, Na Poříčí 40, tel.: 02/2481 7294

**IPB Praha 1 – Perla**, Perlová 5, tel.: 02/2204 5747

**IPB Praha 2 – Týlovo nám.**, Bělehradská 110,

tel.: 02/627 0476, I. 105

**IPB Příbram**, nám. T. G. Masaryka 3, tel.: 0306/29 742

**IPB Real Praha 1**, Národní 9, tel.: 02/220 757 078

**IPB Real Praha 1**, Senovážné nám. 27, tel.: 02/2204 3906

### Pobočka TEPLICE

**Školní 2, 415 01, tel.: 0417/24 436, 43 182**

*Hypoteční kanceláře:*

**Centrum bydlení, Děčín**, Teplická 1492/30, tel.: 0412/531 503

**IPB Chomutov**, Nerudova 71, tel.: 0396/33 637

### Pobočka LIBEREC

**Tř. 1. máje 97, 460 01, tel.: 048/5228 530, 5228 506**

*Hypoteční kanceláře:*

**IPB Nový Bor**, Tržní nám. 575, tel.: 0424/31 754

**Česká Lípa**, Žižkova 522, tel.: 0425/28 600, I. 536

### Pobočka BRNO

**Malinovského 4, 663 17, tel.: 05/4242 2711-21, 24**

### Pobočka OLOMOUC

**Riegrova 12, 772 00, tel.: 068/5234 253-4**

*Hypoteční kanceláře:*

**IPB Šumperk**, Hlavní tř. 29, tel.: 0649/213 077

**IPB Prostějov**, Újezd 12, tel.: 0508/325 294

### Pobočka JIHLAVA

**Masarykovo náměstí 13, 586 01, tel.: 066/21 506-7**

*Hypoteční kanceláře:*

**Havlíčkův Brod**, K alejí 3528, tel.: 0451/26 246

**IPB Žďár nad Sázavou**, Nám. Republiky 26, tel.: 0616/620 898

**IPB Třebíč**, Karlovo nám. 21, tel.: 0618/22 151, 22 197

### Pobočka OSTRAVA

**Nádražní 81, 702 00, tel.: 069/6111 205, 6111 202**

*Hypoteční kanceláře:*

**IPB Nový Jičín**, Štefánikova 12, tel.: 0656/768 416

**IPB Frýdek – Místek**, T. G. Masaryka 492, tel.: 0658/613 140

### Pobočka ZLÍN

**Kvítkova 4323, P.O. Box 121, 760 01,**

**tel.: 067/7212 462,3**

*Hypoteční kanceláře:*

**IPB Kroměříž**, Tovačovského 3678, tel.: 0634/331 446

**IPB Uherské Hradiště**, Havlíčkova 1221, tel.: 0632/221 321

**IPB Uherský Brod**, Masarykovo nám. 72, tel.: 0603/253 815

**IPB Vsetín**, Smetanova 1269, tel.: 0657/615 505

**Valašské Meziříčí**, Mostní ul., tel.: 0603/253 817

**Rožnov pod Radhoštěm**, Nerudova 2201, tel.: 0603/253 819

**Karolinka**, Městský úřad Karolinka, tel.: 0603/253 819

### Pobočka HRADEC KRÁLOVÉ

**Ulrichovo náměstí 735, 500 02, tel.: 049/506 2111**

*Hypoteční kanceláře:*

**Jičín**, Denisova 1073, tel.: 0433/538 011

**Rychnov nad Kněžnou**, Sokolovská 1494, tel.: 0445/22 234

**IPB Ústí nad Orlicí**, Kociánova 1400, tel.: 0465/526 166

**IPB Náchod**, Zámecká 1845, tel.: 0441/416 221

**Trutnov**, Krakonošovo nám. 127, tel.: 0439/811 421

**Vrchlabí**, Zámek 1, tel.: 0438/421 684

**Žamberk**, Kostelní 85, tel.: 0446/612 492

### Pobočka CHRUDIM

**Široká 113, 537 01, tel.: 0455/620 255**

*Hypoteční kanceláře:*

**Kolín III**, Legerova 148, tel.: 0321/27 530

**Pardubice**, Palackého 2417, tel.: 040/6510 038

**IPB Svitavy**, Soudní 1/154, tel.: 0461/541 054

### Pobočka ČESKÉ BUDĚJOVICE

**Hroznova 5, 370 40, tel.: 038/6352 987**

### Pobočka PLZEŇ

**Palackého tř. 1, 301 52, tel.: 019/7220 086-7**

### Pobočka KARLOVY VARY

**T. G. Masaryka 42, 360 21, tel.: 017/3103 424-6**

*Hypoteční kanceláře:*

**Cheb**, Březinova 11, tel.: 0166/434 034

**IPB Mariánské Lázně**, Hlavní 81, tel.: 0165/620 703-13

## Poznámky:

**Českomoravská hypoteční banka, a.s.**

Budějovická 1, 140 00 Praha 4

Tel.: +420 2 6112 1111

Fax: +420 2 6112 2563

E-mail: [INFO@CMHB.CZ](mailto:INFO@CMHB.CZ)

<http://www.cmhb.cz>

Konzultace obsahu, design, produkce a výroba:

© B.I.G. Prague (Business Information Group) 2000