



## **ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, a. s.**

**Dluhopisový program**  
**v maximálním objemu nesplacených hypotečních zástavních listů 30 000 000 000 Kč**  
**s dobou trvání programu 10 let**  
**a splatností kterékoli emise vydané v rámci programu nejvýše 10 let**

### **EMISNÍ DODATEK**

Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou  
v objemu do 2 500 000 000 Kč  
splatné v roce 2010  
ISIN CZ0002000532

Emisní kurz: 107,60 %

#### **Hlavní manažer**

Československá obchodní banka, a. s.

#### **Administrátor**

Československá obchodní banka, a. s.

Datum tohoto Emisního dodatku je 28.dubna 2005

## **PROHLÁŠENÍ EMITENTA**

*Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v emisním dodatku dle jeho nejlepšího vědomí k datu vyhotovení tohoto emisního dodatku odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení emitenta a dluhopisů, nebyly vynechány.*

*Emitent současně prohlašuje, že účetní závěrky za poslední tři účetní období, tj. k 31.12.2004, 31.12.2003 a 31.12.2002 byly ověřeny auditorem a že výrok auditora uvedený v prospektu odpovídá skutečnosti.*

**Za Českomoravskou hypoteční banku, a. s.**

---

Ing. Jan Sadil  
předseda představenstva a  
generální ředitel

---

Mgr. Tomáš Brouček  
člen představenstva a náměstek  
generálního ředitele pro věci  
finanční

# OBSAH

V emisním dodatku jsou uváděny odkazy na znění jednotlivých paragrafů Vyhlášky č. 263/2004 Sb. ze dne 25.3.2004 o minimálních náležitostech prospektu cenného papíru a užšího prospektu cenného papíru.

<b>A. DOPLŇK EMISNÍCH PODMÍNEK</b>	<b>6</b>
A.1. POPISNÁ ČÁST DOPLŇKU EMISNÍCH PODMÍNEK	6
A.2. ZVLÁŠTNÍ ČÁST DOPLŇKU EMISNÍCH PODMÍNEK	8
<b>B. DOPLŇK PROSPEKTU</b>	<b>12</b>
<b>F. POSTAVENÍ VLASTNÍKA HYPOTEČNÍHO ZÁSTAVNÍHO LISTU V KONKURZNÍM ŘÍZENÍ; HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ</b>	<b>12</b>
I. Postavení vlastníka hypotečního zástavního listu v konkurzním řízení	12
II. Právní úprava hypotečních zástavních listů a hypotečních úvěrů	12
III. Hypoteční banka jako zástavní věřitel	13
IV. Regulace hypotečních bank	14
<b>G. DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE</b>	<b>15</b>
<b>H. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ</b>	<b>16</b>
<b>I. ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.</b>	<b>1</b>
I. Údaje o osobách odpovědných za ověření účetní závěrky a prospekt (k § 2 vyhlášky)	17
II. Základní údaje o emitentovi (k § 6 vyhlášky)	17
III. Údaje o základním kapitálu emitenta (k § 7 vyhlášky)	18
IV. Údaje o činnosti emitenta (k § 8 vyhlášky)	24
V. Údaje o majetku, závazcích a finanční situaci emitenta (k § 9 vyhlášky)	30
VI. Údaje o statutárních a dozorčích orgánech a vedoucích pracovnících emitenta (k § 10 vyhlášky)	33
VII. Údaje o vývoji činnosti emitenta (k § 11 vyhlášky)	36
VIII. Celkové úvěrové portfolio (k §8 odst.1 písm.a) vyhlášky)	36
IX. Hypoteční zástavní listy	39
<b>J. PŘÍLOHY</b>	<b>45</b>

V doplňku emisních podmínek, nazývaném zákonem o dluhopisech jako doplněk dluhopisového programu, jsou obsaženy náležitosti požadované dle § 3 a § 5 vyhlášky o náležitostech prospektu. Údaj o právním základu pro vydání emise je obsažen v kapitole I. části II.

## EMISNÍ DODATEK

Rozhodnutím Komise pro cenné papíry č.j. 45/N/468/2002/1, ze dne 19.3.2002, které nabylo právní moci dne 5.4.2002, byl schválen dluhopisový program společnosti Českomoravská hypoteční banka, a. s., se sídlem Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ: 14000, IČ: 13 58 43 24, zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B., vložka 3511 (dále jen „**Emitent**“), v maximálním objemu nesplacených hypotečních zástavních listů 30 000 000 000 Kč, s dobou trvání programu 10 let a se splatností kterékoli emise vydané v rámci tohoto programu nejvýše 10 let (dále jen „**Dluhopisový program**“ a jednotlivé hypoteční zástavní listy vydávané v jeho rámci dále jen „**Dluhopisy**“). Týmž rozhodnutím Komise pro cenné papíry byl schválen též prospekt Dluhopisového programu (dále jen „**Prospekt**“), jehož součástí jsou společné emisní podmínky Dluhopisového programu (dále jen „**Emisní podmínky**“).

Tento emisní dodatek je zhotoven za účelem doplnění a aktualizace Prospektu a Emisních podmínek pro vydání 14. emise Dluhopisů a je tvořen:

- (i) doplňkem dluhopisového programu, který představuje doplněk k Emisním podmínkám, schváleným rozhodnutím Komise pro cenné papíry č.j. 45/N/43/2005/1 ze dne 28.4.2005, které nabylo právní moci dne 29.4.2005 (dále jen „**Doplněk Emisních podmínek**“), a
- (ii) zúženým prospektem Dluhopisů, schváleným rozhodnutím Komise pro cenné papíry č.j.: 45/N/43/2005/1 ze dne 28.4.2005, které nabylo právní moci dne 29.4.2005 (dále jen „**Doplněk Prospektu**“). Doplněk Prospektu obsahuje aktuální údaje o Dluhopisech a Emitentovi a pouze společně s Prospektem poskytuje informace vyžadované právními předpisy pro prospekt dluhopisů

(dále jen „**Emisní dodatek**“).

Pojmy zde nedefinované mají význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách, nevyplývá-li z kontextu jejich použití v tomto Emisním dodatku jinak.

*Tento Emisní dodatek ani Dluhopisy nebyly schváleny, registrovány či uznány ze strany jakéhokoli správního či samosprávného orgánu jakékoli jurisdikce s výjimkou Komise pro cenné papíry v souladu s právními předpisy České republiky. Distribuce tohoto Emisního dodatku a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů mohou být v rámci některých jurisdikcí omezeny právními předpisy. Emitent a Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 1-Nové Město, PSČ 115 20, Na Příkopě 854/14, IČ: 00 00 13 50, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B. XXXVI., vložka 46 (dále také jen „**ČSOB**“ nebo „**Hlavní manažer**“), žádají osoby, do jejichž držení se tento Emisní dodatek dostane, aby se o veškerých těchto omezeních informovaly a aby je dodržovaly.*

*Nabídka Dluhopisů se provádí na základě Prospektu a tohoto Emisního dodatku. Jakékoli rozhodnutí o upsání a koupi nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v Prospektu a Emisním dodatku platí vždy naposled uveřejněný údaj.*

Veškeré podstatné informace týkající se hospodářské a finanční situace Emitenta k datu tohoto Emisního dodatku jsou obsaženy v Prospektu, v auditovaných výročních a

neauditovaných pololetních zprávách Emitenta uveřejněných po datu Prospektu v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, ve znění pozdějších předpisů, a s příslušnými burzovními předpisy Burzy cenných papírů Praha, a. s. (na které se tímto odkazuje) a dále v části B. (Doplněk Prospektu) tohoto Emisního dodatku. Emitent dále uveřejňuje i další neauditované finanční výkazy v souladu s pravidly ČNB.

Prospekt, tento Emisní dodatek a všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po datu Prospektu jsou všem zájemcům k dispozici v běžné pracovní době k nahlédnutí u Emitenta na adrese Budějovická 409/1, 140 00 Praha 4, a v elektronické podobě na webové stránce emitenta [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz).

## A. DOPLNĚK EMISNÍCH PODMÍNEK

Tento Doplněk Emisních podmínek spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže podrobněji specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

V případě jakýchkoli rozporů mezi Emisními podmínkami a zde uvedeným Doplněkem Emisních podmínek mají přednost ustanovení tohoto Doplněku Emisních podmínek. Tím však není dotčeno znění Emisních podmínek ve vztahu k jakékoli jiné konkrétní emisi Dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu.

Níže uvedené podmínky Dluhopisů upřesňují v souvislosti s touto emisí Dluhopisů Emisní podmínky uvedené v Prospektu tak, jak je popsáno výše.

Přílohou tohoto Emisního dodatku a nedílnou součástí Doplněku Emisních podmínek jsou auditované účetní závěrky Emitenta za roky 2003 a 2004 spolu s výrokem auditora o těchto účetních závěrkách.

Tento Doplněk Emisních podmínek byl schválen rozhodnutím Komise pro cenné papíry č.j. 45/N/43/2005/1 ze dne 28.4.2005, které nabylo právní moci dne 29.4.2005.

### A.1. Popisná část Doplněku emisních podmínek

1.	ISIN Dluhopisů :	CZ0002000532
2.	Regulovaný trh, na němž Emitent hodlá požádat o přijetí k obchodování:	oficiální volný trh Burzy cenných papírů Praha, a. s.
3.	Podoba Dluhopisů:	zaknihovaná
4.	Forma Dluhopisů:	na doručitele
5.	Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	10 000 Kč
	Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	do 2 500 000 000 Kč
7.	Počet Dluhopisů:	do 250 000 ks
	Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	Koruna česká (CZK)
	Právo Emitenta zvýšit objem Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	Ne
10.	Název Dluhopisů:	Hypoteční zástavní list ČMHB 4,45/2010
11.	Omezení převoditelnosti Dluhopisů	není omezena
12.	Datum emise:	19.5.2005
13.	Způsob a lhůta vydávání Dluhopisů (Emisní lhůta) (pokud jiné než jak je uvedeno v článku 2.1 Emisních podmínek):	celý objem emise Dluhopisů bude vydán jednorázově k Datu emise
14.	Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise, příp. způsob jeho určení:	107,60 %
15.	Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu:	Dluhopisy budou přímo nabídnuty potenciálním investorům a upsány ČSOB a dále jedním nebo více investory, kteří o úpis Dluhopisů projeví zájem. Dluhopisy budou vydány jejich připsáním na majetkový účet upisovatele/upisovatelů ve Středisku proti zaplacení emisního kurzu. Splacení Emisního kurzu (resp. emisní ceny) proběhne proti vydání Dluhopisů ve

	vypořádacím centru společnosti UNIVYC, a.s.
	Nikdo další kromě ČSOB se na zabezpečení vydání Dluhopisů nepodílí.
16. Čistý výnos emise pro emitenta spolu s uvedením účelu použití takto získaných prostředků	Čistý výnos emise (tj. emisní cena po odečtení odměny Hlavního manažera za upsání a obstarání emise) bude použit k poskytování hypotečních úvěrů.
17. Úrokový výnos:	pevný
18. Zlomek dní:	BCK Standard 30E/360
19. Další informace o úrokovém výnosu:	
19.1 Úroková sazba Dluhopisů:	4,45 %
19.2 Den výplaty úroků:	19. května každého roku
20. Den konečné splatnosti Dluhopisů:	19.5.2010
21. Konvence Pracovního dne pro stanovení Dne výplaty (čl. 7.2 Emisních podmínek):	Následující
22. Administrátor:	ČSOB
23. Určená provozovna Administrátora pro provádění plateb bezhotovostním převodem:	Na Příkopě 14, 115 20 Praha 1
24. Platební místo pro provádění plateb v hotovosti:	Vybrané provozovny Administrátora, které budou oznámeny v souladu s čl.13 Emisních podmínek nejméně 45 kalendářních dnů přede dnem výplaty příslušné částky
25. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating):	ne
26. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):	ne
27. Oddělení práva na výnos Dluhopisu	vylučuje se

## A.2. Zvláštní část Doplnku Emisních podmínek

*Tato část Doplnku Emisních podmínek obsahuje úpravu vztahů mezi Emitentem a Majiteli Dluhopisů, která byla obsažena v Emisních podmínkách a kterou bylo nutné modifikovat s ohledem na právní úpravu účinnou od 1.5.2004.*

*U následujících odstavců bylo použito takové číslování odstavců, které odpovídá systému číslování odstavců v Emisních podmínkách. Mají-li odstavec Emisních podmínek a odstavec této části Doplnku Emisních podmínek stejné označení, pak úprava provedená tímto emisním dodatkem nahrazuje úpravu provedenou Emisními podmínkami. Neobsahují-li Emisní podmínky odstavec s číslem některého níže uvedeného odstavce, pak úprava provedená takovým odstavcem doplňuje úpravu provedenou v Emisních podmínkách.*

*S ohledem na novou právní úpravu se v Emisních podmínkách nahrazují pojmy "majitel" a "majitelé" ve všech pádech příslušným tvarem pojmů "vlastník", "vlastníci". Tato změna se nedotýká pojmů uvedených velkými písmeny. Například výraz Majitel Dluhopisu je nyní definován jako "osoba, která je podle platných právních předpisů evidována jako vlastník takového Dluhopisu...". Schůze Majitelů Dluhopisů tak představuje schůzi vlastníků ve smyslu § 21 zákona o dluhopisech apod.*

### 6.7 Závazek Emitenta splatit dlužnou částku

Emitent se zavazuje splatit jmenovitou hodnotu a výnos (případně poměrnou část výnosu, jedná-li se o předčasné splacení) Dluhopisu způsobem a na místě uvedeném v Emisních podmínkách.

## 10. Promlčení

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

## 12. Schůze Majitelů Dluhopisů

### 12.1 Působnost a svolání Schůze

#### 12.1.1 Právo svolat schůzi

Emitent nebo Majitel Dluhopisu nebo Majitelé Dluhopisů mohou svolat Schůzi, je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Majitelů Dluhopisů, a to v souladu s Emisními podmínkami a tímto Doplnkem Emisních podmínek. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy něco jiného. Svolavatel, pokud jím je Majitel Dluhopisů nebo Majitelé Dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů v emisi, jichž se Schůze týká, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušného registru Emitenta v rozsahu příslušné emise, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze. Svolává-li Schůzi Majitel Dluhopisů nebo Majitelé Dluhopisů, je Emitent poskytnout k tomu veškerou nutnou součinnost.

#### 12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Majitelů Dluhopisů v případě:

- a) návrhu (i) změny nebo změn emisních podmínek, s výjimkou jakýchkoli změn emisních podmínek provedených tímto Doplnkem Emisních podmínek, nebo (ii) změny nebo změn v Doplnku Emisních podmínek, byl-li již na jeho základě vydán alespoň jeden Dluhopis; to neplatí, pokud se jedná pouze o takovou změnu, ke které podle platných právních předpisů není zapotřebí souhlasu Majitelů Dluhopisů;
- b) návrhu na přeměnu Emitenta (dle příslušných ustanovení zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Obchodní zákoník**“));



- c) návrhu na uzavření ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku (dle příslušných ustanovení Obchodního zákoníku) bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je;
- d) návrhu na uzavření smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části, smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části (dle příslušných ustanovení Obchodního zákoníku); bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je;
- e) je-li v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než 7 dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno;
- f) návrhu o podání žádosti o vyřazení Dluhopisů z obchodování na oficiálním trhu; a
- g) návrhu jiných změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit závazky vyplývající z Dluhopisů;

avšak pouze za předpokladu, že svolání Schůze v takovém případě vyžadují právní předpisy.

Emitent může svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, že by dle mínění Emitenta mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoli Případu neplnění závazků.

### *12.1.3 Oznámení o svolání Schůze*

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit alespoň ve dvou celostátně šířených denících, a to nejpozději 15 (patnáct) dnů přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Majitel Dluhopisů nebo Majitelé Dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze ve stejné lhůtě doručit Emitentovi na adresu Určené provozovny. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČ a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu a Datum emise, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze a datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 16.00 hod. a (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 12.1.2 písm. a) vymezení návrhu změny. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání; rozhodování o návrzích usnesení, které nebyly uvedeny na programu Schůze v oznámení o jejím svolání, je přípustné pouze jsou-li na Schůzi přítomni všichni Majitelé Dluhopisů, kteří jsou oprávněni na této Schůzi hlasovat.

## **12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze**

### *12.2.3 Hlasovací právo*

Každý Majitel Dluhopisů má tolik hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů v jeho majetku k celkové jmenovité hodnotě všech vydaných a nesplacených Dluhopisů, přičemž s Dluhopisy v majetku Emitenta, které nezaknily z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.5 Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze.

Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce vykonávat hlasovací právo s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasy se nezapočítávají do celkového počtu hlasů pro účely usnášeníschopnosti.

## **12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze**

### *12.3.1 Usnášeníschopnost*

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Majitelé Dluhopisů oprávněných v souladu s článkem 12.2.3 hlasovat, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím svého zmocněnce, informaci o počtu všech Dluhopisů, jejichž vlastníci jsou oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

### *12.3.2 Předseda Schůze*

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Majitelem Dluhopisu nebo Majiteli Dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou přítomných Majitelů Dluhopisů, s nimiž je spojeno právo na příslušné Schůzi hlasovat, přičemž do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolavatelem.

### 12.3.3 Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej společným uplatněním práv u soudu nebo u jiného orgánu s tím, že je vázán usneseními Schůze, anebo kontrolou plnění Emisních podmínek nebo Doplnku Emisních podmínek (taková osoba jen „**Společný zástupce**“). Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo zvolit jiného Společného zástupce, přičemž zvolení nového Společného zástupce má vůči dosavadnímu Společnému zástupci účinky jeho odvolání (nebyl-li odvolán samostatným usnesením Schůze). Usnesení Schůze stanoví, v jakém rozsahu je Společný zástupce oprávněn činit úkony jménem Majitelů Dluhopisů.

### 12.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 12.1.2 (a) nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas tří čtvrtin hlasů přítomných Majitelů Dluhopisů. Ostatní usnesení jsou přijata, jestliže získají prostou většinu hlasů přítomných Majitelů Dluhopisů.

## 12.4 Některá další práva Majitelů Dluhopisů

### 12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Bylo-li přijato usnesení k některému návrhu dle článku 12.1.2, pak osoba, která byla oprávněna k účasti a hlasování na Schůzi a podle zápisu z této Schůze pro přijetí takového usnesení nehlasovala nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále jen „**Žadatel**“), může požadovat splacení jmenovité hodnoty a poměrné části výnosu Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k 24:00 hod. Pracovního dne bezprostředně předcházejícího dni konání Schůze, respektive k 00:00 hod. dne konání Schůze, a které od takového okamžiku nezcizí. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů od uveřejnění takového usnesení Schůze písemným oznámením (dále jen „**Žádost**“) zaslaným Emitentovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatné 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost Emitentovi doručena (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**").

V Žádosti je nutné uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit do Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 těchto Emisních podmínek.

### 12.4.2 Usnesení o předčasné splatnosti Dluhopisů

Pokud je na pořadu jednání Schůze kterákoli ze záležitostí uvedených v článku 12.1.2 písm. (b) až (g) výše a usnesení navrhované ke kterékoli z těchto záležitostí není Schůzí schváleno, pak může Schůze i nad rámec pořadu jednání rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s usnesením Schůze, je povinen předčasně splatit jmenovitou hodnotu a poměrnou část výnosu Dluhopisů těm Majitelům Dluhopisů, kteří o to požádají (dále jen „**Žadatel**“), a to ohledně těch Dluhopisů, jichž byli vlastníky k 24:00 hod. Pracovního dne bezprostředně předcházejícího dni konání Schůze, respektive k 00:00 hod. dne konání Schůze, a které od takového okamžiku nezcizí. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno písemným oznámením (dále jen „**Žádost**“) zaslaným Emitentovi na adresu Určené provozovny. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) dnů ode dne doručení Žádosti (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**").

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit do Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 těchto Emisních podmínek.

## 12.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje Emitent, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud Schůze projednávala

usnesení uvedená v článku 12.1.2 písm. (a) až (g), musí být o Schůzi pořízen notářský zápis. Pokud Schůze přijala některé z právě uvedených usnesení, pak se v notářském zápisu uvedou jména všech Majitelů Dluhopisů, kteří pro přijetí takového usnesení hlasovali, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Majitelů Dluhopisů má ke dni konání příslušné Schůze ve svém majetku.

Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Majitelům Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Informaci o takových závěrech a přijatých usneseních Emitent, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby uveřejní způsobem, jakým uveřejnil emisní dodatek.

## **12.6 Společná Schůze**

Vydal-li Emitent po 1.5.2004 v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů, je povinen k projednání návrhů dle článku 12.1.2. písm. (b) až (e) a (g) svolat společnou schůzi Majitelů Dluhopisů všech emisí Dluhopisů vydaných po 1.5.2004. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášeníschopnost, počet hlasů osob oprávněných k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých emisí Dluhopisů jako v případě samostatné Schůze každé takové emise. V notářském zápisu ze společné Schůze, která přijala usnesení o návrhu dle článku 12.1.2. písm. (b) až (g), musí být počty kusů Dluhopisů u každé osoby oprávněné k účasti na Schůzi rozlišeny podle jednotlivých emisí Dluhopisů.

## B. DOPLŇEK PROSPEKTU

Emitent doplňuje, zpřesňuje a nově uvádí fakta, údaje a informace, které tvoří obsah prospektu dluhopisového programu nebo které jsou požadovány vyhláškou o minimálních náležitostech prospektu cenného papíru. Znovu jsou tedy uváděny kapitoly F., G., H. a I. Prospektu dluhopisového programu. Obsah původní kapitoly J. Všeobecné informace byl zapracován do textu v kapitole I., a proto nyní takto označená kapitola obsahuje seznam příloh a je nazvána Přílohy.

Jednotlivé části Doplnku prospektu v kapitole I. jsou přiřazeny dle požadavku § 1 vyhlášky o náležitostech prospektu k jednotlivým paragrafům vyhlášky. Pouze část IX. Hypoteční zástavní listy z této kapitoly není takto přiřazena.

Veškeré údaje vyžadované pro prospekt dluhopisů, které nejsou uvedeny v tomto Doplnku prospektu (tj. prospektu zúženém o údaje již obsažené v uveřejněném Prospektu dluhopisového programu), jsou uvedeny v Prospektu dluhopisového programu, který je k dispozici na stejných místech jako tento Emisní dodatek.

## F. POSTAVENÍ VLASTNÍKA HYPOTEČNÍHO ZÁSTAVNÍHO LISTU V KONKURZNÍM ŘÍZENÍ; HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ

### *I. Postavení vlastníka hypotečního zástavního listu v konkurzním řízení*

Pohledávky z hypotečních zástavních listů mají v případě konkurzu na emitenta zvýhodněné pořadí uspokojení. V případě prohlášení konkurzu na emitenta na základě zákona č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, se pohledávky z hypotečních zástavních listů uspokojují v rozvrhu v pořadí za pohledávkami za podstatou a pracovními nároky, avšak před (i) nároky úpadcových zaměstnanců z pracovněprávních vztahů vzniklé za poslední tři roky před prohlášením konkurzu, pokud nešlo o pracovní nároky, (ii) nároky účastníků z penzijního připojištění se státním příspěvkem, (iii) pohledávkami výživného ze zákona a (iv) všemi ostatními pohledávkami.

### *II. Právní úprava hypotečních zástavních listů a hypotečních úvěrů*

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též „obchodní zákoník“), upravil, s účinností od 1.1.1992, možnost vydávat v České republice hypoteční zástavní listy. Od července 1995 se úprava hypotečních zástavních listů přesunula do zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů a tento zákon také stanovil podrobnější podmínky hypotečního úvěrování. S účinností od 1.5.2004 byl zákon č. 530/1990 Sb. nahrazen zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (dále jen "zákon" nebo "zákon o dluhopisech").

Podle zákona o dluhopisech jsou hypotečními zástavními listy dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (tzv. "řádné krytí") a popřípadě též náhradním způsobem podle zákona (tzv. "náhradní krytí"). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list.

Hypotečním úvěrem je podle téhož zákona úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem nemovitostí, i rozestavěné na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Na zastavené nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí před zástavním právem zajišťujícím pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část, zahrnutou do krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu. Výjimku z toho pravidla představují zástavní práva zajišťující úvěr poskytnutý stavební spořitelnou nebo úvěr poskytnutý na družstevní bytovou výstavbu. Podmínkou je, že stavební spořitelna nebo věřitel úvěru na družstevní bytovou výstavbu s přednostním pořadím svého zástavního práva dali emitentovi hypotečních zástavních listů ke zřízení zástavního práva v dalším pořadí předchozí písemný souhlas. Bez tohoto souhlasu nelze pohledávku do krytí zahrnout. Tyto podmínky musí být splněny po celou dobu, po

kteřou je pohledávka z hypotečního úvěřu do krytí zahrnuta. Jestliže zástavním právem k nemovitosti zajištěná pohledávka třetí osoby zanikne v důsledku použití hypotečního úvěřu k jejímu splacení, nemovitost se nepovažuje za zatíženou dříve vzniklým zástavním právem nebo omezením převodu takové nemovitosti.

Jak uvedeno výše, jmenovitá hodnota a poměrný výnos musí být plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěřů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí), popřípadě též náhradním způsobem (náhradní krytí).

Pro řádné krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů, jakož i jejich poměrného výnosu, mohou sloužit pouze pohledávky z hypotečních úvěřů nebo jejich částí, nepřevyšujících 70 % zástavní hodnoty zastavených nemovitostí. Zástavní hodnotu nemovitostí stanoví hypoteční banka, která poskytuje hypoteční úvěř, jako cenu obvyklou se zohledněním trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitostí, výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí, práv a závad s nemovitostí spojených a místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.

Pokud na nemovitosti sloužící jako zajištění hypotečního úvěřu vázne zástavní právo zajišťující úvěř ze stavebního spoření a/nebo úvěř na družstevní bytovou výstavbu, lze pro účely krytí závazků ze všech emisí hypotečních zástavních listů v oběhu zahrnout pohledávku z hypotečního úvěřu nebo její část maximálně ve výši rozdílu mezi 70 % zástavní hodnoty a součtem případných pohledávek z úvěřu poskytnutého stavebního spořitelny nebo úvěřu na družstevní bytovou výstavbu.

Náhradní krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů, jakož i jejich poměrného výnosu je možné pouze do výše 10 % jejich jmenovité hodnoty. Jako náhradní krytí může hypoteční banka použít hotovost, vklady u České národní banky, vklady u centrální banky členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo Evropské centrální banky, státní dluhopisy nebo cenné papíry vydané Českou národní bankou, státní dluhopisy nebo cenné papíry vydané členskými státy Evropské unie nebo jinými státy tvořícími Evropský hospodářský prostor, jejich centrálními bankami a Evropskou centrální bankou, dluhopisy vydané finančními institucemi založenými mezinárodní smlouvou, jejíž smluvní stranou je Česká republika, nebo finančními institucemi, s nimiž Česká republika uzavřela mezinárodní smlouvu.

Na základě vydaného hypotečního zástavního listu nevzniká zástavní právo a vlastník hypotečního zástavního listu nemá postavení zástavního věřitele. Hypoteční banka nesmí zřídit zástavní právo k majetkovým hodnotám určeným ke krytí závazků z hypotečních zástavních listů a je povinna vést o krytí hypotečních zástavních listů a jejich poměrného výnosu samostatnou a úplnou evidenci.

Hypoteční zástavní listy může vydávat pouze banka, která má tuto činnost uvedenu v licenci podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "zákon o bankách"). Emisní podmínky a prospekt hypotečních zástavních listů schvaluje Komise pro cenné papíry České republiky (dále též "Komise").

### ***III. Hypoteční banka jako zástavní věřitel***

Hypoteční banka může realizovat zástavní právo (i) v souladu se zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, prodejem nemovitosti v soudní dražbě, (ii) v souladu se zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, prodejem nemovitosti ve veřejné dražbě nebo (iii) jiným vhodným způsobem, pokud se tak s dlužníkem předem dohodla.

Pohledávky z hypotečních úvěřů nebo jejich částí sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů požívají zvýšené ochrany. Tato zvýšená ochrana spočívá v tom, že v rámci výkonu soudního rozhodnutí prodejem nemovitosti v soudní dražbě se pohledávky z hypotečních úvěřů nebo jejich částí, sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů, uspokojují hned po úhradě nákladů státu spojených s provedením dražby. V rámci výkonu soudního rozhodnutí prodejem nemovitosti ve veřejné dražbě se pohledávky z hypotečních úvěřů nebo jejich částí, sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů, uspokojují z výtěžku dražby hned po pohledávkách zajištěných zástavním právem, jsou-li podle zvláštního právního předpisu uspokojovány bez ohledu na pořadí.

Pokud by se dlužník z hypotečního úvěru dostal do konkurzu, bude mít hypoteční banka postavení odděleného věřitele, který má právo, aby jeho pohledávka byla uspokojena ze zpeněžení předmětu zástavy (nemovitosti), po odečtení nákladů spojených s udržováním, správou a prodejem nemovitosti (výtěžek zpeněžení) kdykoli v průběhu konkurzního řízení. Oddělení věřitelé se uspokojují do výše 70 % výtěžku zpeněžení na ně připadajícího. Neuspokojenou část lze uspokojit v rozvrhu, a to ve třídě, do níž pohledávka podle své povahy patří.

#### **IV. Regulace hypotečních bank**

Činnost hypoteční banky, jako každé jiné banky, je regulována zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů (dále též "zákon o bankách"), a podléhá doзору ze strany České národní banky.

K řadě rozhodnutí (např. k uzavření smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části, k rozhodnutí valné hromady o zrušení banky, ke sloučení banky se zrušovanou bankou a ke snížení základního jmění banky, nejedná-li se o snížení základního jmění banky k úhradě ztráty) je banka povinna vyžádat si předchozí souhlas České národní banky.

Dále plní banka vůči České národní bance řadu informačních povinností. Například je povinna informovat Českou národní banku o zamýšlené změně stanov týkající se skutečností, které musí být ve stanovách uvedeny na základě požadavku obchodního zákoníku nebo zákona o bankách, o návrzích personálních změn ve statutárním orgánu banky a na místech vedoucích zaměstnanců banky, o záměru otevřít pobočku nebo zastoupení v zahraničí, či o záměru založit právnickou osobu v zahraničí nebo se na ní majetkově podílet. Banky jsou dále povinny vypracovat a předkládat informace o svém podnikání v rozsahu a termínech stanovených Českou národní bankou.

Na základě zákonného zmocnění vydala Česká národní banka za účelem regulace činnosti bank řadu opatření týkajících se obezřetného podnikání. Takto jsou upraveny např. (a) standardy řízení likvidity a tvorba povinných minimálních rezerv, (b) kapitálová přiměřenost a úvěrová angažovanost, (c) klasifikace pohledávek z úvěrů a tvorby rezerv a opravných položek k těmto pohledávkám nebo (d) podmínky pro nezajištěné devizové pozice. Na pobočky zahraničních bank se uvedená opatření vztahují v nich uvedeném rozsahu.

Vedle České národní banky dohlíží na činnost hypoteční banky Komise jako orgán státního dozoru nad kapitálovým trhem. Z toho důvodu je každá hypoteční banka, jejíž hypoteční zástavní listy jsou kótované, povinna Komisi zasílat zprávy o výsledcích svého hospodaření a o své finanční situaci za uplynulý rok nebo pololetí a neprodleně oznamovat mimo jiné změny ve své finanční situaci.

Zjistí-li Komise porušení zákona ze strany hypoteční banky při vydávání hypotečních zástavních listů nebo v souvislosti s ním nebo porušení podmínek povolení uděleného podle zákona o dluhopisech, uloží bance opatření směřující k odstranění zjištěných nedostatků, nebo může bance dále (i) pozastavit nejdéle na dobu jednoho roku právo vydat emise dluhopisů nebo (ii) zakázat vydání emise dluhopisů nebo (iii) přikázat hypoteční bance, aby předčasně splatila jmenovitou hodnotu vydaných hypotečních zástavních listů nebo emisní kurz včetně poměrného výnosu. Další sankcí ze strany Komise může být pokuta, a to až do výše 20 milionů Kč.

Porušení povinností hypoteční banky, nad jejichž dodržováním vykonává bankovní dohled Česká národní banka, je tzv. nedostatek v činnosti banky. Při zjištění nedostatku v činnosti banky může Česká národní banka přijmout některé opatření podle zákona o bankách např. vyžadovat zjednaní nápravy, změnit licenci banky, uložit pokutu.

## G. DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE

*Budoucím nabyvatelům dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držení dluhopisů a přijímání plateb úroků z dluhopisů podle daňových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držení a prodeje dluhopisů mohou být zdaněny.*

Následující stručné shrnutí zdaňování dluhopisů v České republice vychází ze zákona č.586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů a jeho výkladů příslušnými správními úřady účinnými k datu vydání prospektu (dále též "zákon o daních z příjmů"). Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech nebo jejich výkladu správními úřady, které mohou nastat po tomto datu. Toto shrnutí není úplnou analýzou těchto devizových a daňových důsledků.

Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry ve smyslu zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů. Jejich vydávání a nabývání není předmětem devizové regulace. V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a zemí, jejíž rezidentem je příjemce platby, nestanoví jinak, resp. nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští vlastníci dluhopisů za splnění určitých předpokladů nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu bez devizového povolení a transferovat tak výnos z dluhopisů, částky zaplacené emitentem v souvislosti s uplatněním práva vlastníků dluhopisů na předčasné odkoupení dluhopisů emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu dluhopisů z ČR v cizí měně.

### Úrok

Podle právních předpisů platných k datu emise nepodléhají platby v souvislosti s dluhopisy v České republice srážkám ani odvodům daní nebo poplatků jakéhokoli druhu. Pokud budou takové srážky nebo odvody stanoveny příslušnými právními předpisy České republiky emitent nebo administrátor, bude-li emitentem určen, provede tyto platby po srážce nebo odvodu takových daní nebo poplatků v souladu s právními předpisy, přičemž emitentovi nevznikne v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníků dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

### Zisky/ztráty ze zcizení

Zisky, respektive ztráty realizované vlastníkem dluhopisu při prodeji dluhopisu jsou předmětem zdanění v České republice, (i) jsou-li dluhopisy prodávány českým rezidentem anebo českým daňovým nerezidentem prostřednictvím své stálé provozovny umístěné v České republice, nebo (ii) jsou-li dluhopisy kupovány českým rezidentem anebo českým daňovým nerezidentem prostřednictvím jeho stálé provozovny umístěné v České republice, a nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající dluhopisů rezidentem, jinak.

Zisky z prodeje dluhopisů, jsou-li předmětem zdanění v České republice, se zahrnují do obecného základu daně pro zdanění obecnou sazbou daně z příjmů. Ztráty realizované vlastníkem dluhopisů při jejich prodeji jsou daňově uznatelné v období, ve kterém jsou skutečně realizovány (pro fyzické osoby, které nemají dluhopisy zahrnuté ve svém obchodním majetku není ztráta daňově uznatelná).

Určité kategorie poplatníků (např. fyzické osoby, které dluhopisy nemají zahrnuté ve svém obchodním majetku, atd.) mají zisky z prodeje dluhopisů za určitých podmínek osvobozeny od daně z příjmů.

V případě prodeje dluhopisů vlastníkem dluhopisů, který je českým daňovým nerezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, kupujícím, který je českým rezidentem, nebo stále provozovně českého daňového nerezidenta umístěné v České republice, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí (v takovém případě je srážka daně považována za zálohu na konečnou daňovou povinnost), považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za

splněnou. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit. Nárok na uplatnění daně na základě režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje (v praxi je požadováno předložení potvrzení o daňovém domicilu vlastníka dluhopisu).

## H. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ

*Informace, uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace, a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent, upisovatelé ani jejich poradci nedávají žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé dluhopisů by se neměli spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči emitentovi v každém příslušném státě.*

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě zakoupení dluhopisů, ani nejmenoval žádného zástupce pro řízení v jakémkoli státě. V důsledku toho může být pro nabyvatele dluhopisů nemožné podat v zahraničí žalobu nebo zahájit jakékoli řízení proti emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených v zákonu č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, ve znění pozdějších předpisů. Podle tohoto zákona nelze rozsudky cizích justičních orgánů, cizí soudní smíry a cizí notářské listiny (společně dále též „cizí rozhodnutí“) uznat a vykonat, jestliže (i) rozhodnutá věc spadá do výlučné pravomoci orgánů České republiky nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, pokud by se ustanovení o příslušnosti soudů České republiky použila na posouzení pravomoci cizího orgánu; nebo (ii) o téže věci bylo orgánem České republiky vydáno pravomocné rozhodnutí v České republice nebo bylo v České republice uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iii) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla postupem cizího orgánu odňata možnost řádně se účastnit řízení, zejména pokud nebyl řádně obeslán pro účely zahájení řízení; nebo (iv) uznání cizího rozhodnutí by se přičilo veřejnému pořádku České republiky; nebo (v) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti občanu či právnické osobě České republiky). Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi.

V souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Rady (ES) č. 44/2001 ze dne 22. prosince 2000 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí v občanských a obchodních věcech vydaná soudy členských států Evropské unie vykonatelná v České republice.

Soudy České republiky by však meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.



## I. ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

### I. Údaje o osobách odpovědných za ověření účetní závěrky a prospekt (k § 2 vyhlášky)

Účetní závěrky emitenta za roky 2002, 2003 a 2004 byly auditovány:

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

auditor: Ing. Petr Kříž, č. osvědčení 1140, datum narození 16.12.1962, bytem Dienzenhoferovy sady 5 Praha 5, 150 00 (za roky 2002 a 2003)

Ing. Eva Loulová, č. osvědčení 1981, datum narození 25.5.1974, bytem Jiráskova 451, Bílovice nad Svitavou, 664 01 (za rok 2004)

Tento emisní dodatek připravila a vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědna Českomoravská hypoteční banka, a.s., jmenovitě Ing. Jan Sadil – předseda představenstva, datum narození 16.2.1969, bydlištěm Pod Strašnickou vinicí 40, Praha 10 a Mgr. Tomáš Brouček – člen představenstva, datum narození 15.3.1968, bydlištěm V Aleji 1124, Rudná.

Českomoravská hypoteční banka, a.s. prohlašuje, že údaje uvedené v emisním dodatku k datu jeho vydání odpovídají dle jejího nejlepšího vědomí a svědomí skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení emitenta a cenných papírů, nebyly vynechány. Emitent současně prohlašuje, že účetní závěrky za poslední tři účetní období byly ověřeny auditorem a že výrok auditora uvedený v prospektu odpovídá skutečnosti.

### II. Základní údaje o emitentovi (k § 6 vyhlášky)

Českomoravská hypoteční banka, a.s. vznikla dne 1. ledna 1991. Banka má sídlo v Praze 4, Budějovická 409/1 a člení se na ústředí a 13 poboček v České republice. Zahraniční pobočky banka nemá.

Obchodní firma: Českomoravská hypoteční banka, a.s.  
Sídlo: Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ 140 00  
IČ: 13584324  
Rok vzniku: 1991  
Právní forma: akciová společnost  
Předmět podnikání: Předmětem podnikání společnosti je dle článku 2 Stanov:

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

2. Vydávání hypotečních zástavních listů podle zvláštního zákona.

Internetová adresa: [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz)  
E-mail: [info@hypotecnibanka.cz](mailto:info@hypotecnibanka.cz)  
Telefon: 242 419 111, 242 419 112  
Fax: 242 419 222

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

Plné znění povinných auditovaných finančních výkazů emitenta včetně příloh a auditorských výroků k nim jsou na požádání k nahlédnutí v pracovní době v sídle emitenta. Veškeré další dokumenty a materiály uváděné v prospektu týkající se emitenta jsou rovněž k nahlédnutí v sídle emitenta.

### **Historie emitenta**

Hypoteční banka svoji činnost zahájila v lednu 1991. Od svého vzniku působila Hypoteční banka jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru ve východních Čechách pod obchodním jménem "Agrobanka Hradec Králové, a.s.", které si s účinností od 1. ledna 1993 změnila na "Regiobanka, a.s." V červnu 1994 došlo ke změně majoritního akcionáře Hypoteční banky, kterým se stala Investiční a Poštovní banka, a.s. a Hypoteční banka se tak začlenila do její finanční skupiny.

V roce 1995, se Hypoteční banka postupně začala měnit z univerzální banky na specializovaný hypoteční ústav. V souvislosti s tím změnila Hypoteční banka v prosinci 1994 i své obchodní jméno na "Českomoravská hypoteční banka, a.s." a přestěhovala své sídlo z Hradce Králové do Prahy. Povolení ČNB k vydávání hypotečních zástavních listů získala Hypoteční banka již v září 1995.

V červnu roku 2000 došlo k další významné změně majoritního akcionáře, když dne 19.6.2000 získala ČSOB 55,3 % akcií a tím majoritní podíl v bance. ČSOB postupně navýšila základní kapitál banky a její současný podíl činí 99,84 %. V poskytování hypotečních úvěrů spolupracuje Hypoteční banka s ČSOB.

### **III. Údaje o základním kapitálu emitenta (k § 7 vyhlášky)**

Základní kapitál banky k 31.12.2004 činil 2 634 738 500 Kč a byl rozdělen do 5 269 477 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 Kč. Tyto akcie jsou zaknihované, kótované cenné papíry a znějí na doručitele.

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.

### **Emise akcií**

Hypoteční banka v souladu s rozhodnutím valné hromady dne 30.5.1996 a na základě povolení Ministerstva financí České republiky k emisi akcií a k veřejnému obchodování s nimi, vydala akcie o jmenovité hodnotě 1 000 Kč znějící na majitele, v zaknihované podobě, ISIN CZ0008030509.

Hypoteční banka v souladu s rozhodnutím valné hromady dne 24.6.1999 navýšila základní kapitál úpisem nových akcií dne 18.2.2000 o 200 000 ks kmenových akcií na majitele na hodnotu 1 328 373 000 Kč. Rozhodnutím Komise pro cenné papíry ze dne 31.5.2000 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509 a povoleno veřejné obchodování.

Valná hromada akcionářů, která se konala dne 30. listopadu 2001, schválila snížení základního kapitálu banky z původní částky 1 328 373 000 Kč o částku 664 186 500 Kč na částku 664 186 500 Kč. Snížení základního kapitálu bylo provedeno snížením jmenovité hodnoty všech 1 328 373 ks zaknihovaných akcií na majitele, a to z jmenovité hodnoty akcie ve výši 1 000 Kč na jmenovitou hodnotu akcie ve výši 500 Kč, ve smyslu § 213a odst. 1) a 3) obchodního zákoníku. Toto snížení základního kapitálu bylo zapsáno v Obchodním rejstříku dne 18.7.2002 a Středisko cenných papírů provedlo změnu v registru emitenta k 9.10.2002.

V souladu s rozhodnutím valné hromady dne 11. března 2003 bylo v červnu 2003 upsáno a v souladu s podmínkami úpisu splaceno celkem 1 310 060 kusů akcií v celkové jmenovité hodnotě 655 030 000 Kč. Celková emisní hodnota upsaných a splacených akcií (včetně ážia) činila 982 545 000 Kč. Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 13.8.2003. Rozhodnutím Komise pro

cenné papíry ze dne 24.9.2003 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509 a povoleno veřejné obchodování. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 23.10.2003.

Valná hromada banky dne 7.5.2004 schválila usnesení o zvýšení základního kapitálu upsáním nových akcií peněžitými vklady ve výši 1 020 833 000 Kč na částku 2 340 049 500 Kč, s tím, že se připouští úpis nad částku navrhovaného zvýšení až do výše základního kapitálu 1 319 216 500 Kč. Emisní kurs akcií ve jmenovité hodnotě 500 Kč upisovaných s využitím i bez využití přednostního práva činil 1 200 Kč. V souladu s rozhodnutím valné hromady bylo v červnu 2004 upsáno a v souladu s emisními podmínkami splaceno celkem 2 631 044 kusů akcií o celkové nominální hodnotě 1 315 522 000 Kč. Toto navýšení bylo zapsáno v obchodním rejstříku dne 1.9.2004. Emise akcií byla zaregistrována ve Středisku cenných papírů dne 29.11.2004.

### **Struktura akcionářů**

Struktura akcionářů byla k 31.12.2004 následující:

<b>Jméno / Obchodní firma</b>	<b>Výše podílu v %</b>
Československá obchodní banka, a.s.	99,835
ostatní akcionáři	0,165

Banka nedrží žádné vlastní akcie.

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

### **Práva akcionářů**

Práva vyplývající z držení akcií:

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

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

Rozhodným dnem pro přiznání nároku na výplatu dividendy je datum, jež následuje jeden kalendářní měsíc po datu konání valné hromady, která o dividendě rozhodla. Způsob výplaty stanoví valná hromada. Dividenda je splatná v den výplaty, který následuje jeden kalendářní měsíc po rozhodném dni pro přiznání nároku na výplatu dividendy. Po uplynutí lhůty 4 roků se právo na výplatu dividendy promlčuje.

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

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

## ČSOB a její skupina

**Československá obchodní banka, a. s.** (ČSOB) působí na dvou národních trzích, českém a slovenském. Je největší bankou se sídlem v České republice a ve střední Evropě měřeno hodnotou aktiv. Jako univerzální banka nabízí plný rozsah bankovních služeb pro fyzické osoby a firmy.

ČSOB byla založena státem v roce 1964 jako banka, která jediná v Československu poskytovala služby v oblasti financování zahraničního obchodu a volnoměnových operací. Po roce 1989 rozšířila ČSOB svou činnost o služby pro nové podnikatelské subjekty a fyzické osoby. Významným mezníkem v historii ČSOB byla její privatizace v červnu 1999, kdy se majoritním vlastníkem ČSOB stala belgická **KBC Bank**, která je součástí Skupiny **KBC Group NV\***. KBC Bank NV vlastní majoritní podíl na základním kapitálu ČSOB ve výši 89,88 % a nepřímý podíl ve výši 0,03%. Dalším mezníkem v historii ČSOB bylo převzetí podniku Investiční a Poštovní banky, a.s. v červnu 2000. Tím ČSOB skokově posílila svou pozici v bankovníctví pro retailovou klientelu.

Obchodní profil ČSOB dnes rovnoměrně zahrnuje segmenty retailová klientela (fyzické osoby), malé a středně velké podniky, korporátní klientela a nebankovní finanční instituce, finanční trhy a privátní bankovníctví. V souladu se strategií Skupiny KBC rozvíjí ČSOB služby zejména drobné klientele a malým a středně velkým podnikům a koncept bankopojištění. V retailovém bankovníctví ČSOB působí pod dvěma obchodními značkami - *ČSOB* a *Poštovní spořitelna*, která využívá pro svou činnost rozsáhlé síť České pošty.

Své aktivity ve Slovenské republice rozvíjí ČSOB prostřednictvím zahraniční pobočky, jejíž obchody jsou orientovány obdobně jako obchody v České republice.

K 31.12.2004 měla ČSOB v ČR a SR celkem cca 3,2 milionu klientů, kteří byli obsluhováni na 210 pobočkách v ČR (bez obchodních míst Poštovní spořitelny), 78 pobočkách pro drobnou klientelu a malé a středně velké podniky v SR a prostřednictvím různých kanálů přímého bankovníctví.

Dlouhodobý i krátkodobý rating ČSOB k 31.12.2004 od Moody's a Fitch a krátkodobý od Standard&Poor's jsou na nejvyšší možné úrovni. Dlouhodobý rating od S&P je o stupeň nižší. Při důrazu na řízení rizik se ČSOB dlouhodobě daří dosahovat vysoké ziskovosti.

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

\* Skupina KBC Group NV vznikla v březnu 2005 poté, co holdingová společnost KBC Bank and Insurance provedla akvizici společností Almanij. (Vznik samotné KBC Bank and Insurance se datuje rokem 1998, kdy došlo k fúzi Skupiny ABB Insurance, Skupiny Almanij Kredietbank a Skupiny CERA Bank.)

Hlavními společnostmi KBC Group NV jsou KBC Bank, KBC Insurance, Kredietbank SA Luxembourgise, KBC Asset Management a Gevaert Private Equity. KBC Group NV byla 3.března 2005 kótována na bruselské burze Euronext a k těmto dnům byly staženy akcie KBC Bank and Insurance. Skupina KBC se zaměřuje na bankopojišťovací aktivity pro retailovou a privátní klientelu a je také aktivní v oblastech správy aktiv, služeb pro korporátní klientelu, obchodování na trzích a private equity. Geograficky je Skupina zaměřena na Evropu. Patří mezi tři největší bankovní a pojišťovací společnosti v Belgii a vystupuje jako jedna z největších finančních skupin ve střední Evropě prostřednictvím své sítě dceřinných společností a majetkových účastí v České a Slovenské republice, v Maďarsku, v Polsku a ve Slovinsku. Další informace je možné nalézt na adrese [www.kbc.be](http://www.kbc.be) nebo [www.kbc.com](http://www.kbc.com).

## Skupina ČSOB

Skupina ČSOB v současné době poskytuje klientům finanční služby v následujících oblastech: stavební spoření a hypotéky, životní a neživotní pojištění, správa aktiv, kolektivní investování, penzijní připojištění, leasing a factoring. Tržní podíl staví jednotlivé společnosti ze Skupiny ČSOB do významné pozice v jejich oboru podnikání v České republice i na Slovensku. Skupina ČSOB se zaměřuje na plné využívání svého obchodního potenciálu daného silnou klientskou základnou a rozsáhlým distribučním dosahem celé Skupiny s cílem komplexně uspokojovat veškeré finanční potřeby klientů.

Skupina ČSOB nabízí klientům služby v následujících oblastech:

Název	Přímý podíl na základním kapitálu stav k 31.12.2004
<b>stavební spoření a hypotéky</b> Českomoravská stavební spořitelna ČSOB stavebná sporitelňa (SR) Českomoravská hypoteční banka	55 % 100 % 99,84 %
<b>pojištění</b> ČSOB Pojišťovna ČSOB Poist'ovňa (SR, dříve ERGO poist'ovňa)	25 % 13,67 %
<b>obhospodařování aktiv</b> ČSOB Asset Management ČSOB Asset Management (SR, správcovská spol.)	20,59 % 100 %
<b>kolektivní investování</b> ČSOB Investiční společnost	73,15 %
<b>obchodování s cennými papíry</b> Patria Finance	(sesterská společnost)
<b>penzijní pojištění</b> ČSOB Penzijní fond Stabilita (dříve Českomoravský penzijní fond) ČSOB Penzijní fond Progres (dříve ČSOB Penzijní fond) ČSOB, d.s.s. (SR, důchodová správcovská spol.)	100 % 100 % 100 %
<b>leasing</b> ČSOB Leasing ČSOB Leasing (SR)	100 % 90,01 %
<b>factoring</b> O.B. HELLER OB Heller Factoring (SR)	50 % (100 % nepřímá účast)

#### Českomoravská hypoteční banka, a.s.

Datum vzniku: 10.1.1991  
 Struktura vlastníků: ČSOB 99,84 %  
 Ostatní akcionáři 0,165 %  
 Základní kapitál v tis. Kč 2 634 738 500

Předmět podnikání 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.

### **Českomoravská stavební spořitelna, a.s.**

Datum vzniku: 26.6.1993  
Struktura vlastníků: ČSOB 55%  
Bausparkasse Schwäbisch Hall A/G 45%  
Základní kapitál v tis. CZK: 1 500 000  
Předmět podnikání: Stavební spoření ve smyslu zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, vždy v jeho aktuálním znění.

### **ČSOB stavebná sporitel'na, a.s.**

Datum vzniku: 8.11.2000  
Struktura vlastníků: ČSOB 100%  
Základní kapitál v tis. SKK: 720 000  
Předmět podnikání: stavební spoření ve smyslu zákona č. 310/1992 Sb., o stavebnom sporení, vždy v jeho aktuálním znění

### **ČSOB Penzijní fond Stabilita, a.s., člen skupiny ČSOB**

Datum vzniku: 26.10.1994  
Struktura vlastníků: ČSOB 100%  
Základní kapitál v tis. CZK: 97 167  
Předmět podnikání: Provozování penzijního připojištění se státním příspěvkem.

### **ČSOB Penzijní fond Progres, a.s., člen skupiny ČSOB**

Datum vzniku: 14.2.1995  
Struktura vlastníků: ČSOB 100%  
Základní kapitál v tis. CZK: 50 000  
Předmět podnikání: Provozování penzijního připojištění se státním příspěvkem.

### **ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB**

Datum vzniku: 3.7.1998  
Struktura vlastníků: ČSOB Asset Management , a.s., člen skupiny ČSOB 11,57 %  
ČSOB 73,15 %  
Auxilium, a.s. 15,28 %  
Základní kapitál v tis. CZK: 216 000  
Předmět podnikání: kolektivní investování

### **ČSOB Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB**

Datum vzniku: 31.12.1995  
Struktura vlastníků: ČSOB 20,59%  
Patria Finance, a.s. 79,41%  
Základní kapitál v tis. CZK: 34 000  
Předmět podnikání: výkon činností obchodníka s cennými papíry v rozsahu povolení uděleného podle zvláštního zákona.

### **ČSOB Asset Management, správ. spol., a.s. (SR)**

Datum vzniku: 10.6.2004  
Struktura vlastníků: ČSOB 100 %  
Základní kapitál v tis. SKK: 60 000  
Předmět podnikání: Vytváření a spravování podílových fondů, řízení portfolia, poradenská činnost ve věcech investování do investičních nástrojů

### **ČSOB Pojišťovna, a.s., člen holdingu ČSOB**

Datum vzniku: 17.4.1992  
Struktura vlastníků: KBC Insurance N.V. 75 %  
ČSOB 25 %  
Základní kapitál v tis. CZK: 920 000  
Předmět podnikání: Pojištění občanů a podnikatelů v oblasti životního a neživotního pojištění

### **O.B. HELLER, a.s.**

Datum vzniku: 16.6.1992  
Struktura vlastníků: ČSOB 50%  
NMB-Heller Holding NV 50%  
Základní kapitál v tis. CZK: 35 400  
Předmět podnikání: Factoring

### **OB HELLER Factoring a.s.**

Datum vzniku: 24.2.1997  
Struktura vlastníků: O.B. Heller a.s., Česká republika 100 %  
Základní kapitál v tis. SKK: 30 000  
Předmět podnikání: Factoring

### **ČSOB Leasing, a.s.**

Datum vzniku: 31.10.1995

Struktura vlastníků: ČSOB 100%  
Základní kapitál v tis. CZK: 600 000  
Předmět podnikání: Finanční služby (finanční a operativní leasing, splátkový prodej)

#### **ČSOB Leasing, a.s. (SR)**

Datum vzniku: 10.12.1996  
Struktura vlastníků: ČSOB 90,01%  
ČSOB Leasing, a.s. 9,99%  
Základní kapitál v tis. SKK: 1 500 000  
Předmět podnikání: Finanční služby (leasing, splátkový prodej)

#### **ČSOB Investment Banking Services, a.s., člen skupiny ČSOB**

Datum vzniku: 18.8.2003  
Struktura vlastníků: ČSOB 100%  
Základní kapitál v tis. CZK: 1 000 000  
Předmět podnikání: Finanční, ekonomické a organizační poradenství; služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy u fyzických a právnických osob; realitní činnost

#### **Patria Finance, a.s.**

Datum vzniku: 23.5.1994  
Struktura vlastníků: KBC Bank, N.V. 75%  
KBC Securities N.V. 25%  
Základní kapitál v tis. CZK: 100 000  
Předmět podnikání: Obchodování s cennými papíry a poradenství v oblasti firemních financí

#### **ČSOB poisťovňa, a.s., člen skupiny ČSOB**

Datum vzniku: 9.6.1992  
Struktura vlastníků: KBC Insurance N.V. 75,14 %  
Prvá slovenská investiční skupina, a.s. 11,33%  
ČSOB 13,67%  
Základní kapitál v tis. SKK: 350 000  
Předmět podnikání: Výkon pojišťovací činnosti v oblasti životního, neživotního a úrazového pojištění

#### **IV. Údaje o činnosti emitenta (k § 8 vyhlášky)**

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



Hlavní činností Hypoteční banky je poskytování hypotečních úvěrů. Ostatní bankovní obchody jsou zastoupeny pouze jako doplňující a tomu odpovídá jejich podíl v portfoliu.

Základním produktem Hypoteční banky je hypoteční úvěr, kterým je úvěr ve smyslu zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. Účelem hypotečních úvěrů poskytovaných Hypoteční bankou je financování výstavby nebo koupě nemovitostí, nabytí podílu nemovitosti, rekonstrukce, modernizace nebo opravy nemovitostí a vypořádání úvěru nebo půjčky použitých na investici do nemovitosti.

Hypoteční úvěry musí být vždy zajištěny zástavním právem k financované nebo i jiné nemovitosti. Standardním požadavkem banky je pojištění nemovitosti a vinkulace pojistného plnění ve prospěch banky. Úvěry zařazované do krycího bloku HZL jsou poskytovány maximálně do 70% obvyklé ceny nemovitosti stanovené bankou.

Předmět zajištění a objekt úvěru jsou zpravidla shodné a většinou se jedná o následující typy nemovitostí:

- bytové jednotky,
- rodinné nebo bytové domy,
- jednoduché stavby jako např. garáže,
- administrativní nebo skladové objekty,
- objekty služeb v kombinaci s byty,
- objekty individuální rekreace,
- stavební pozemky

Hypoteční úvěry jsou poskytovány za předpokladu kladného výsledku scoringu a mj. po prokázání schopnosti splácet hypoteční úvěr z příjmů žadatelů. U hypotečních úvěrů pro podnikatele je požadován podnikatelský záměr pro posouzení jeho kvality.

### **Produktové portfolio Hypoteční banky**

Nosnými produkty banky jsou hypoteční úvěry a jejich modifikace. Produktové portfolio bylo v uplynulých letech doplněno o **hypoteční úvěr PROGRES** a **hypoteční úvěr 100**. Vedle uvedených produktů a standardního hypotečního úvěru Hypoteční banka dále nabízí kombinované produkty. Především hypoteční úvěr kombinovaný s kapitálovým životním pojištěním si získává v portfoliu stále větší váhu.

V loňském roce představila Hypoteční banka dva nové typy hypoték: **Americkou hypotéku** a **Hypoteční úvěr na družstevní bydlení**, které tak dále rozšířily produktové portfolio.

Hypoteční banka dále nabízí klientům zprostředkování pojištění nemovitosti či životního pojištění u ČSOB Pojišťovny. Hypoteční banka vydává hypoteční zástavní listy a přijímá vklady od 3 milionů Kč.

### **Údaje o schválených hypotečních úvěrech**

	2004	2003	2002	2001
Schválené hypoteční úvěry				
Počet (ks)	42 512	31 348	22 670	16 486
Objem (mil. Kč)	46 919	34 565	25 334	18 841

### **Konkurenční prostředí**

S rostoucím zájmem o hypoteční úvěry roste i zájem bank o tento produkt. Většina bankovních subjektů působících na českém trhu spatřuje hypoteční úvěry jako strategický produkt v segmentu občanů.

V loňském roce bylo nejvýraznější změnou přijetí nového zákona o dluhopisech, který sebou přinesl i nový produkt na trhu a tím je „americká hypotéka“. Přes očekávání se dosud nedostavilo zvyšování sazeb na trhu, neboť konkurenční tlak na deset bank působících v oblasti hypotečního úvěrování je velmi silný.

Avšak i přes stále rostoucí konkurenci si Hypoteční banka trvale udržuje přední místo na trhu z pohledu počtu poskytnutých hypotečních obchodů.

### Obchodní strategie Hypoteční banky

Nejvýraznější změnou do příštích let je zavedení nového loga a používání názvu Hypoteční banka v komunikaci. Tato změna má za cíl zviditelnit Hypoteční banku a přispět k výraznějšímu zapsání nového názvu i loga do podvědomí klientů.

Význam bytové výstavby pro ekonomiku je velice výrazný. Financování bytové výstavby se neobejde bez hypotečního bankovníctví; to vytváří předpoklady pro úspěšnou realizaci obchodní činnosti Hypoteční banky.

Strategií Hypoteční banky dále zůstává úzká specializace na hypoteční úvěry, zaměřené zejména na uspokojování bytových potřeb a další produkty související s hypotečními úvěry.

Klíčovými segmenty klientů jsou občané, municipality a bytová družstva a dále pak v omezené míře podnikatelské subjekty.

V ČR je velký potenciál trhu v oblasti residenčního bydlení, který je dán nedostatečným počtem nemovitostí určených k bydlení a celkovou zanedbaností investic do nemovitostí. Strategií Hypoteční banky je získání významného podílu na trhu při zachování maximální obezřetnosti a přísném sledování účelovosti při poskytování hypotečních úvěrů.

Jako distribuční kanály využívá Hypoteční banka především síť vlastních poboček a hypotečních kanceláří. Významným distribučním kanálem se stávají pobočky ČSOB. Banka spolupracuje s řadou externích spolupracovníků a v poslední době se úspěšně rozvíjí spolupráce s hypotečními brokery a společnostmi zaměřujícími se na finanční poradenství.

### Prodejní síť

Hypoteční banka provozuje 13 poboček a 17 hypotečních kanceláří po celém území České Republiky.

<b>Stav zaměstnanců Hypoteční banky k:</b>			
31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2001
362	344	303	277

Hypoteční banka provádí schvalování a správu hypotečních úvěrů centralizovaně na ústředí v Praze. Pobočky slouží především jako obchodní místa. Tímto je zajištěno oddělení obchodní činnosti od schvalovacího procesu.

### Přehled nemovitostí ve vlastnictví emitenta

Přehled nemovitostí, které Hypoteční banka vlastnila k 31.12.2004 je uveden v následující tabulce:

Oblast	Stavby		Pozemky	
	pořizovací cena (v tis. Kč)	zůstatková cena (v tis. Kč)	výměra (v m <sup>2</sup> )	v tis. Kč
Hradec Králové	60 476	48 834	707	5 797
Rychnov nad Kněžnou	20 133	15 851	769	135

Kolín	22 015	18 094	1 481	522
Jihlava	15 842	12 699	580	305
Týniště nad Orlicí (spoluvlastnictví)	1 593	1 269	0	0
<b>Celkem</b>	<b>120 059</b>	<b>96 747</b>	<b>3 537</b>	<b>6 759</b>

### Údaje o hlavních investicích

Rok	Název investice	Pořizovací cena (v tis. Kč)	Umístění	Způsob financování
2004	PC, tiskárny a kopírky	9 402	tuzemsko	vlastní zdroje
	Informační systémy banky	5 178	tuzemsko	vlastní zdroje
	Elektronický oběh a správa dokumentů	4 311	tuzemsko	vlastní zdroje
2003	Obnova a rozšíření vozového parku	10 358	tuzemsko	vlastní zdroje
	Informační systémy banky	8 494	tuzemsko	vlastní zdroje
	PC, tiskárny a kopírky	8 346	tuzemsko	vlastní zdroje
2002	PC, tiskárny a kopírky	11 343	tuzemsko	vlastní zdroje
	Obnova vozového parku	3 506	tuzemsko	vlastní zdroje
	Elektronický oběh a správa dokumentů	3 419	tuzemsko	vlastní zdroje
2001	PC, tiskárny a kopírky	6 308	tuzemsko	vlastní zdroje
	Obnova vozového parku	3 403	tuzemsko	vlastní zdroje
	Elektronický oběh a správa dokumentů	1 896	tuzemsko	vlastní zdroje

Investice do majetku banky v roce 2004 činily cca 29,3 mil. Kč. Do informačních technologií bylo investováno 23,1 mil. Kč, ostatní investice dosáhly 6,2 mil. Kč.

Celková částka investic do majetku banky v roce 2003 činila cca 44 mil. Kč. Z toho do informačních technologií bylo investováno 26,9 mil. Kč, ostatní investice představovaly 17,1 mil. Kč.

V roce 2002 činil celkový objem investic do majetku banky cca 31,3 mil. Kč. Z této částky bylo 25 mil. Kč investováno do informačních technologií, ostatní investice činily 6,3 mil. Kč.

V roce 2001 investovala banka do hmotného a nehmotného majetku cca 18,3 mil. Kč. Největší položkou byly investice do informačních technologií 12,5 mil. Kč, ostatní investice tvořily cca 5,8 mil. Kč.

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

### Údaje o investicích do finančního majetku

Investice banky do finančního majetku představují pouze státní pokladniční poukázky a státní dluhopisy. Objemy těchto držených cenných papírů v jednotlivých letech ukazuje tabulka:

Dluhové cenné papíry	k 31. 12. 2004 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2003 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2002 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2001 (v tis. Kč)
Státní pokladniční poukázky	194 950	791 092	498 474	199 711
Státní dluhopisy	656 465	316 145	316 572	317 156
	851 415	1 107 237	815 046	516 867

Hypoteční banka neměla k 31. prosinci 2004 žádný majetkový podíl v jiné společnosti a do budoucna nemá v úmyslu nabývat žádné nové majetkové podíly v jiných společnostech. Banka nemá přímou

nebo nepřímou účast na osobě, jež činí nejméně 10 % jejího vlastního kapitálu nebo 10 % čistého ročního zisku nebo ztráty banky.

### **Údaje o hlavních prováděných a budoucích investicích**

V roce 2005 plánuje Hypoteční banka investovat do hmotného a nehmotného majetku zhruba 40,6 mil. Kč. Největší položkou budou investice do informačních technologií v celkové výši 23,7 mil. Kč, které představují zejména nákupy hardware a software, úpravy informačních systémů banky a elektronické zpracování dokumentů. Zbývající částku 16,9 mil. Kč budou tvořit investice do úprav nemovitostí převážně v souvislosti se změnou korporátní identity Hypoteční banky.

Pro rok 2006 banka předpokládá investice do majetku v celkovém objemu cca 35 mil. Kč, z nichž zhruba 26 mil. Kč budou představovat investice do informačních technologií a zbytek budou tvořit zejména investice do zhodnocení a úprav budov.

Pro naplnění limitů likvidity bude banka v letech 2005-2006 nakupovat státní dluhopisy a státní pokladniční poukázky. Mímoto banka neplánuje držet jiné cenné papíry a finanční investice. Hypoteční banka neměla k 31.12.2004 žádný majetkový podíl v jiné společnosti a do budoucna nemá v úmyslu nabývat žádné nové majetkové podíly v jiných společnostech.

Hypoteční banka nemá přímou nebo nepřímou účast na osobě, jež činí nejméně 10% jejího vlastního kapitálu nebo 10% čistého ročního zisku nebo ztráty banky.

### **Organizace řízení likvidity**

Současný systém řízení likvidity zahrnuje především krátkodobou predikci likvidity stanovenou na podkladě sestav cash flow úvěrů, na základě kterých jsou předpovídány budoucí toky prostředků, přehledů velkých vkladů (nad 3 mil. Kč), hlášení útvarů ústředí o čerpání úvěrů větších objemů a odcházejících platbách a stavech na účtu v clearingovém centru. Z dlouhodobého hlediska probíhá řízení likvidity na základě předpovědi finančních toků v rámci obchodního a finančního plánu banky, v němž jsou zahrnuty trendy aktivních i pasivních obchodů v delším časovém horizontu.

Při tvorbě obchodního a finančního plánu se vychází ze stavu úvěrových obchodů na konci minulého roku a odhadu jejich budoucího vývoje vzhledem k postavení a konkurenci na trhu se zahrnutím vlivu splátkových plánů, dále ze stavu primárních a sekundárních depozit.

Plánování objemu emisí hypotečních zástavních listů pro financování hypotečních úvěrů vychází z odhadu potenciálu trhu a odhadu nárůstu objemu hypotečních úvěrů.

Na peněžním trhu není Hypoteční banka market-makerem a provádí obchody jak pasivní, tak i aktivní, především k vyrovnání denní pozice. K 31.12.2004 vykazovala banka pasivní saldo z mezibankovních obchodů.

Banka udržuje dostatečnou likvidní rezervu pro pokrytí neplánovaných potřeb a výkyvů v likviditě. (Vzhledem k tomu, že Hypoteční banka nepřijímá depozita od drobných klientů, nehrozí jí nebezpečí náhlého odlivu většího objemu vkladů). Tuto rezervu představují vklady u bank a pokladniční poukázky. Další možnosti případného doplnění likvidity má banka ve využití výpůjček od ostatních bank a repo operací.

### **Úrokové riziko**

Úroková politika je založena na dlouhodobé projekci struktury bilance z hlediska sazeb s cílem minimalizace vlivu pohybu sazeb na úrokovou marži a zisk banky, na vnitřním hedgingu úrokových sazeb aktiv a pasiv, především pak hypotečních úvěrů a hypotečních zástavních listů.

Banka zpracovává analýzy změny úrokových sazeb aktiv a pasív (Gap analýzy), na základě kterých vyplývá jejich struktura z hlediska citlivosti aktiv a pasiv na změny úrokových sazeb. Jako další stupeň analýzy úrokového rizika používá banka výpočet velikosti BPV (basis point value), která vyjadřuje změnu úrokových výnosů při skokové změně výnosové křivky o 0,1 %.

V oblasti řízení úrokového rizika má banka stanoven vnitřní limit BPV, který je závazný a o jehož překročení je informováno představenstvo banky.

### **Vnitřní kontrolní systém**

Vnitřní kontrolní systém zahrnuje koncepce, organizační prvky a vztahy, procesy, úkoly, kontrolní prvky i kontrolní mechanismy vestavěné do infrastruktury řízení společnosti a je vnitřně spjatou součástí podstaty společnosti a všech procesů v ní probíhajících.

Systém vnitřní kontroly průběžně a plánovaně zjišťuje nedostatky v činnosti banky a jejich příčiny, prosazuje jejich odstraňování a aktivně působí k tomu, aby všechny organizační složky cílevědomě uskutečňovaly celkovou strategii banky a snižovaly možná rizika.

Vnitřní kontrola porovnává objektivně zjištěné a prokázané skutečnosti s požadovaným stavem, zjišťuje nežádoucí nebo nepřijatelné rozdíly, analyzuje jejich příčiny a podíl osobní odpovědnosti příslušných zaměstnanců. Vnitřní kontrolní systém je zaměřen zejména na:

- a) účelnost a hospodárnost při podnikatelské činnosti banky a při hospodaření s jejím majetkem,
- b) aktuálnost, spolehlivost a ucelenost informací používaných bankou a poskytovaných třetím stranám,
- c) dodržování příslušných právních zákonů a předpisů a vnitřních norem a doporučení (principy compliance).

Úkolem vnitřní kontroly je především soustavné sledování souladu činností banky:

- a) s obecně závaznými právními předpisy,
- b) s předpisy, rozhodnutími a požadavky příslušných orgánů (bankovního dohledu, ministerstva financí, finančních orgánů, apod.),
- c) s usnesením valné hromady, dozorčí rady a představenstva,
- d) se stanovami banky,
- e) s organizačním a podpisovým a schvalovacím řádem banky a s ostatními vnitřními předpisy banky,
- f) se smluvně uzavřenými vztahy s klienty banky,
- g) se smluvními závazky banky vůči peněžním ústavům a jiným obchodním partnerům,
- h) s etikou veškeré činnosti.

Vnitřní kontrolní systém je zabezpečen zejména:

- a) řídicími a kontrolními prvky a mechanismy vycházejícími ze strategie banky, zapracovanými v organizační struktuře, nastavenými v procesech, dělbě odpovědnosti a diferencované podpisové a schvalovací pravomoci.
- b) kontrolní činností představenstva a dozorčí rady banky,
- c) striktním oddělením obchodních činností od činností analytických a schvalovacích,
- d) vnitřním auditem vykonávaným odborem vnitřního auditu,
- e) kontrolní činností vykonávanou vedoucími zaměstnanci na všech stupních řízení,
- f) kontrolní činností organizačních útvarů, v jejichž odborné působnosti je metodické usměrňování příslušné činnosti,
- g) pravidlem dvou podpisů příslušných odpovědných osob (pravidlo čtyř očí),
- h) kontrolními postupy a prvky zapracovanými v příslušných vnitřních předpisech banky, kde jsou podrobně rozvedeny.

## Informační systém Hypoteční banky

V rámci společnosti je používán transakční bankovní systém Rebecca, který je postupně migrován na třívrstvou architekturu založenou na technologii J2EE. Tento systém zahrnuje evidenci osob, úvěrů, nemovitostí a účtů. Systém je napojen na CC ČNB. Pro zpracování především úvěrových dokumentů se používá Document management systém, pomocí něhož jsou řízena veškerá work-flow v rámci úvěrových procesů. Systém DMS je úzce propojen se systémem Rebecca tak, aby se docílilo maximální produktivity práce při realizaci procesů v bance. V roce 2005 bude pokračovat migrace systému Rebecca na tří vrstvou architekturu J2EE a to především z důvodu sjednocení uživatelského rozhraní.

## Správa dokumentů

V oblasti práce, správy a ukládání dokumentů Hypoteční banka využívá dokumentprocesingu a skenování dokumentů. Všechny nové úvěry se zpracovávají elektronicky.

## Patenty a licence

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

## Soudní spory

Proti emitentovi není ke dni vyhotovení tohoto emisního dodatku, ani v předchozích třech účetních obdobích vedeno žádné soudní, správní ani rozhodčí řízení, které mělo nebo by mohlo mít významný vliv na finanční situaci emitenta.

## V. Údaje o majetku, závazcích a finanční situaci emitenta (k § 9 vyhlášky)

Účetní závěrka v rozsahu rozvahy a výkazu zisku a ztráty ve formě srovnávací tabulky za roky 2004, 2003 a 2002 je uvedena v příloze I tohoto emisního dodatku. Přílohou tohoto emisního dodatku jsou také účetní závěrky a přílohy k účetním závěrkám za roky končící 31.12.2004 a 31.12.2003 a výroky auditora za tyto dva roky.

### Struktura kapitálu k 31.12.2004

	Účetní hodnota (v tis. Kč)	Upravená hodnota (v tis. Kč)
Tier 1	5 463 621	5 463 621
Splacený základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	2 634 739	2 634 739
Splacené emisní ažio	2 169 246	2 169 246
Povinné rezervní fondy	45 557	45 557
Ost.rez.fondy vytv.ze zisku po zdan.s výj.RF účel.vytv.	0	
Nerozd.zisk z předch.obd.po zdanění zauditovaný a schválený	638 669	638 669
Zisk ve schv.řízení zaudit.a sníž.o předpokl.dividendy	0	
Mezitím.zisk běž.období zaudit.a sníž.o předpokl.dividendy	0	
Odečitatelné položky	24 590	24 590
Neuhraz.ztráta z předch.období a ztráta ve schval.řízení	0	
Ztráta běžného období	0	

Goodwill	0	
Nehmotný majetek jiný než goodwill	24 590	24 590
Nabyté vlastní akcie a podíly	0	
Tier 2	309 000	265 200
Rezervy	90 000	90 000
Podřízený dluh A	219 000	175 200
Ostatní kapitálové fondy	0	
Odečitatelné položky od součtu tier 1 a tier 2	0	0
Kapitálové investice nad 10 % do bank a finančních institucí	0	
Kapitálové investice do 10 % do bank a finančních institucí	0	
Využitý tier 3		
Kapitál	XX	5 728 821

### Kapitálová přiměřenost

Emitent splňuje standard pro požadovaný bankovní kapitál ve srovnání s rizikově váženými aktivy. Tento poměr, jehož hodnota nesmí v souladu s opatřením ČNB klesnout pod 8 %, k 31.12.2004 činil 20,83 %. Vývoj kapitálové přiměřenosti banky za poslední období je uveden v následující tabulce:

Období	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2001
Kapitálová přiměřenost v %	20,83	12,88	8,16	9,94

### Povinné minimální rezervy

V uplynulém období udržovala Hypoteční banka stav PMR ve výši stanovené ČNB.

### Přehled o změnách vlastního kapitálu za poslední tři účetní období a k 31.12.2004 ve formě srovnávací tabulky:

Údaje k 31.12.2004 nejsou auditované.

	k 31.12.2004 (v mil. Kč.)	k 31.12.2003 (v mil. Kč)	k 31.12.2002 (v mil. Kč)	k 31.12.2001 (v mil. Kč)
Základní kapitál	2 635	1 319	664	1 328
Ážiový fond	2 169	328	0	0
Rezervní fondy	46	36	30	14
Kapitálové fondy	3	3	3	2
Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta z min. let	639	467	353	-653
Zisk nebo ztráta za účet. období	450	182	122	93
Vlastní kapitál	5 941	2 335	1 172	784

### Vybrané finanční informace z účetních výkazů

Následující vybrané údaje dle CAS v mil. Kč za rok 2001, 2002, 2003 a 2004 jsou z auditovaných účetních závěrek Hypoteční banky.

	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2001
Úrokové výnosy	1 933,0	1 697,6	1 526,4	1 466,3
Úrokové náklady	1 098,0	1 205,2	1 110,2	1 058,7
Neúrokové výnosy	631,3	699,1	316,2	362,6
Neúrokové náklady	141,1	227,9	154,4	269,6
Všeobecné provozní náklady	417,1	376,0	314,4	276,4
HV před tvorbou rezerv a OP	908,2	587,6	263,7	224,2
Tvorba rezerv a OP na pohledávky	234,1	298,3	82,3	131,1
HV za účetní období (před zdaněním)	674,1	289,3	181,4	93,1

### Úrokové výnosy

Největší podíl na úrokových výnosech k 31.12.2004 tvořily výnosy z poskytnutých úvěrů ve výši 1 893,1 mil. Kč. Část úrokových výnosů je tvořena výnosy z dluhových cenných papírů 36,1 mil. Kč a 3,8 mil. Kč z titulu uložení volných prostředků u bank.

### Podrozvahové položky

K 31.12.2004 Hypoteční banka vydala úvěrové přísliby ve výši 0 mil. Kč a 3 120,1 mil. Kč tvoří schválené a dosud nečerpané úvěry.

Nejvýznamnější položku podrozvahy banky představují hodnoty zajištění zastavenými nemovitostmi. Celkový objem obvyklých cen zastavených nemovitostí evidovaných v podrozvaze k 31.12.2004 činil 32 709,2 mil. Kč (snížení proti minulým letem nastalo z důvodu zaúčtování hodnoty zastavených nemovitostí pouze do výše takto zajištěné pohledávky za klientem).

	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002
Úvěrové přísliby	0 mil. Kč	4 mil. Kč	4 mil. Kč
Schválené a dosud nečerpané úvěry	3 120,1 mil. Kč	2 840 mil. Kč	2 122 mil. Kč
Celkový objem obvyklých cen zastavených nemovitostí evidovaných v podrozvaze banky	32 709,2 mil. Kč	53 785 mil. Kč	41 093 mil. Kč

### Rezervy a opravné položky

Banka měla k 31.12.2004 vytvořené opravné položky a rezervy ve výši 361,1 mil. Kč, resp. ve výši 260,4 mil. Kč (opravné položky a rezervy bez rezerv na daň z příjmů), které znamenaly dostatečné krytí případné ztráty z aktiv banky.

### Přijaté bankovní a jiné úvěry

K 31.12.2004 měl emitent v pasivech mezibankovní úvěry ve výši 858,2 mil. Kč, z toho dlouhodobé mezibankovní výpůjčky ve výši 202,6 mil. Kč.

Objem primárních vkladů k 31.12.2004 činil 292,2 mil. Kč, z toho vklady klientů (bez vkladů republikových a místních orgánů a VZP ČR) činily 262,5 mil. Kč. K 31.12.2004 měla banka přijatý



jeden dlouhodobý úvěr zvláštního charakteru (podřízený dluh) v zaúčtované výši 219 mil. Kč se splatností v roce 2008. V bilanci společnosti nebyly žádné závazky po lhůtě splatnosti.

Mezibankovní výpůjčky jsou nezajištěné. Emitent nemá žádné zajištěné ani nezajištěné půjčky a nezajištěné závazky. Emitent neposkytl k datu vyhotovení prospektu žádné zajištění.

## **VI. Údaje o statutárních a dozorčích orgánech a vedoucích pracovnících emitenta (k § 10 vyhlášky)**

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

### **Představenstvo**

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

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

Členové představenstva k 31.3.2005:

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

Datum narození 16.2.1969; Praha 10, Pod Strašnickou vinicí 40

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

Členství v orgánech jiných společností: člen správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí

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

Datum narození 13.7.1965; Voskovcova 1130/30, Praha 5

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

Členství v orgánech jiných společností: žádné

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

Datum narození 15.3.1968; V Aleji 1124, Rudná.

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

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

Členství v orgánech jiných společností: žádné

### **Dozorčí rada**

Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti. Dbá na to, aby podnikatelská činnost společnosti byla v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady. Dozorčí rada má celkem šest členů. Funkční období členů dozorčí rady činí pět let. Z celkového počtu členů dozorčí rady jsou voleny dvě třetiny členů ze zástupců akcionářů valnou hromadou a jednu třetinu členů volí zaměstnanci společnosti.

Členové dozorčí rady k 31.3.2005:

#### **1. Philippe Moreels - předseda dozorčí rady**

Datum narození 25.2.1959; Zochová 16, Bratislava

Získal univerzitní vzdělání zaměřené na počítačové a sociální vědy v Belgii, studium obchodního řízení na Solvay Business School ukončeno diplomem Handelsingenieur Solvay. Pracovní kariéru začal jako analytik penzijního fondu v Unilever Group a zde také pracoval jako vnitřní auditor. Dále po dobu sedmi let pracoval jako vedoucí Back office ve skupině Standard Chartered Bank/Westdeutsche Landesbank. Od roku 1993, do vstupu do ČSOB, pracoval v Tatra bance Bratislava na Slovensku, nejprve jako operační manažer a od roku 1998 jako člen představenstva. Od 1.3.2002 je členem představenstva a vrchním ředitelem ČSOB.

Členství v orgánech jiných společností: člen dozorčí rady ČSOB Asset Management, člen dozorčí rady ČSOB Asset Management, správ. spol. a.s., člen dozorčí rady ČMSS, předseda dozorčí rady ČSOB Stavebná sporitelňa, člen dozorčí rady ČSOB Poist'ovňa, předseda dozorčí rady ČSOB distribution, předseda dozorčí rady ČSOB d.s.s., předseda dozorčí rady Business Center

#### **2. Mgr. Petr JAROŠ, Dr., člen dozorčí rady**

Datum narození 29.2.1968; Hulická 1089, Praha 21 - Újezd nad Lesy

Absolvoval MFF UK. V letech 1991-1994 v AV ČR jako věd. odb. prac. a od roku 1994 v ČSOB jako komerční pracovník, hl. metodik, mentor-člen týmu pro pod. programu Change Management (ZIP). Je výkonným ředitelem Řízení aktiv a pasiv v ČSOB.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

#### **3. Ing. Jiří NOSÁL, člen dozorčí rady**

Datum narození 7.4.1971; Štúrova 1701/55, Praha 4

Absolvent VŠ Báňské. Dále absolvoval další studia a odborné stáže v zahraničí. V bankovníctví pracuje od roku 1995 a od listopadu 2002 pracuje v ČSOB v pozici Ředitele útvaru pro retailovou klientelu a malé a střední podniky.

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

#### **4. Mgr. Andrea AMBRŮZOVÁ, členka dozorčí rady**

Datum narození 26.8.1972; Štěpská 949/B, Vízovice

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

Členství v orgánech jiných společností: žádné

### **5. Jiří VILÍM, člen dozorčí rady**

Datum narození 30.3.1974; K Bílému Vrchu 1810, Čelákovice

V roce 1992 absolvoval SPŠ strojní. V roce 1999 ukončil studium bankovního managementu v Brně. Od roku 1994 do roku 1999 pracoval v České spořitelně nejprve v oddělení kapitálových trhů a cenných papírů a své působení zde ukončil ve funkci manažera úseku komerčního a investičního bankovníctví. Od roku 2000 pracuje v Hypoteční bance ve funkci hlavního úvěrového analytika a od roku 2002 i jako zástupce ředitele odboru.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

### **6. Ing. Jaromír Sladkovský, MBA - člen dozorčí rady**

Datum narození 1.12.1969; Litvínovská 519, Praha 9

Absolvoval ČVUT. V letech 1994-2000 v Arthur Andersen. V roce 1995 úspěšně složil zkoušky daňového poradce a stal se členem Komory daňových poradců ČR. V letech 2000-2001 studium na INSEAD ve Francii, kde získal titul MBA. Od roku 2001 v ČSOB, od roku 2003 ředitel Strategie a organizace a od roku 2004 ředitel Skupinového marketingu Retail/SME.

Členství v orgánech jiných společností: člen dozorčí rada ČSOB Leasing, a.s.

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

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

### **Vedoucí pracovníci banky**

Vedoucí pracovníci jsou jmenováni na základě výběru ve výběrovém řízení.

### **PhDr. Tomáš Bergmann, ředitel odboru Kancelář banky**

Datum narození 2.2.1945; Praha 4, U Plynárny 745/10

Absolvent Filozofické fakulty UK (specializace bankovní informace) a řady odborných bankovních a manažerských kursů. V letech 1967 až 2001 zaměstnán v ČSOB v různých odborných i řídicích funkcích. V Hypoteční bance zodpovídá i za personální agendu.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

### **Ing. Stanislav Obešlo, ředitel odboru Řízení obchodů a sítí**

Datum narození 16.7.1966; Praha 2, Belgická 27

Absolvent ČVUT - katedra řízení a ekonomika strojírenské výroby. V letech 2000 až 2003 byl zaměstnán v ČSOB v různých řídicích funkcích. V Hypoteční bance zodpovídá řízení externích obchodních sítí.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

## VII. Údaje o vývoji činnosti emitenta (k § 11 vyhlášky)

Společnost působí jako čistě specializovaná hypoteční banka. Dlouhodobým cílem banky je udržet významný podíl na trhu hypotečních obchodů, především pak pro fyzické osoby.

Pro rok 2005 je plánován objem nově poskytnutých (schválených) hypotečních úvěrů 15,8 mld. Kč. Úrokové výnosy plánuje Hypoteční banka ve výši 2 302 mil. Kč a úrokové náklady ve výši 1 349 mil. Kč. Provozní náklady jsou předpokládány na úrovni 531 mil. Kč. Plánovaný hospodářský výsledek před zdaněním v roce 2005 činí 582 mil. Kč (dle IFRS).

Poptávka po hypotečních úvěrech se v roce 2004 vyvíjela rovnoměrně a nezaznamenala narozdíl od předchozích let výrazný lednový nárůst související se změnami státní finanční podpory následovaný poklesem v dalších měsících, protože v r. 2004 ke změně nedošlo. Banka k 31.12.2004 dosáhla 34% nárůstu objemu schválených obchodů proti roku 2003.

	objem (mil. Kč)	počet (ks)
k 31.12.2003	9 231	8 678
k 31.12.2004	12 354	11 164
index	1,34	1,29

K pozitivnímu vývoji poptávky velkou měrou přispělo pokračující období nízkých úrokových sazeb hypotečních úvěrů dané rekordně nízkými úrokovými sazbami na finančních trzích (přes určitou korekci v létě 2004) a rovněž vysokou konkurencí na trhu hypotečních úvěrů.

Neauditovaný hospodářský výsledek před zdaněním k 31.12.2004 činil 674 mil. Kč podle CAS a 556 mil. Kč podle IFRS. Proti roku 2003 byl výsledek před zdaněním vyšší o 133% a plán byl překročen o 81%. Pozitivní hospodářský výsledek byl ovlivněn zejména tím, že úroková marže v r.2004 překročila plánované hodnoty v důsledku refinancování dvou emisí HZL v 1. polovině roku novými emisemi s výnosem nižším oproti plánovanému a z důvodu neplánovaného navýšení kapitálu banky zapsaného do OR k 1.9.2004. Neúroková marže skončila na plánovaných hodnotách. Pozitivní vliv měly i úspory provozních nákladů o 9% proti plánu a nižší než plánovaný dopad tvorby a rozpouštění opravných položek k úvěrům.

## VIII. Celkové úvěrové portfolio (k §8 odst.1 písm.a) vyhlášky)

### Úvěrová angažovanost

Hypoteční banka stanovila svým předpisem limity čisté úvěrové angažovanosti. Respektovala přitom pravidla určená ČNB s tím, že obecně platné hranice maximální čisté úvěrové angažovanosti v některých případech snížila přibližně o 30 až 50 %. Vedle toho banka určila hranice své čisté úvěrové angažovanosti vůči jednotlivým odvětvím (oborům) podle preferencí. "Vnitřní oborový limit" neplatí pro úvěry na individuální bytovou výstavbu a na financování činnosti subjektů realizujících výstavbu objektů určených k bydlení pro konečného uživatele.

Z hlediska dodržování limitů člení Hypoteční banka klienty do několika limitních pásem. U klientů, u kterých úvěrová angažovanost nepřesahuje vnitřní limit (první a druhé pásmo), se banka angažuje běžným způsobem, zatímco v ostatních případech se na vstup do úvěrové angažovanosti vztahuje přísnější schvalovací režim.

K 31.12.2002, k 31.12.2003 a k 31.12.2004 banka splňovala limity úvěrové angažovanosti stanovené opatřeními ČNB. Následující tabulky uvádí základní údaje o celkovém portfoliu úvěrů poskytnutých nebankovním klientům (v mil. Kč):

## Všeobecný přehled

	k 31.12.2004 (v mil. Kč)	k 31.12.2003 (v mil. Kč)
Úvěry klientům	34 248	24 750
Opravné položky a rezervy	-260	-339
Čisté úvěry klientům	<u>33 988</u>	<u>24 411</u>

## Členění dle druhu úvěru

	k 31.12.2004		k 31.12.2003	
	objem úvěrů	z celku	objem úvěrů	z celku
	mil. Kč	%	mil. Kč	%
Hypoteční	34 226	99,94	24 724	99,89
Stavební	0	0,00	0	0,00
Doplňkové	7	0,02	9	0,04
Ostatní	15	0,04	17	0,07
Celkem	<u>34 248</u>	<u>100,00</u>	<u>24 750</u>	<u>100,00</u>

Hypoteční banka rozlišuje úvěrové portfolio na úvěry hypoteční, doplňkové, stavební a ostatní. Úvěry hypoteční představují standardní produktové portfolio hypoteční banky, které bude dále rozvíjeno.

Úvěry "ostatní" k 31.12.2004 představují zejména zaměstnanecké úvěry, které mají zvýhodněnou úrokovou sazbu a jejichž objem činil 11,7 milionů Kč a dále ostatní úvěry ve výši 3,3 mil. Kč.

## Členění úvěrů dle osoby dlužníka

	k 31.12.2004		k 31.12.2003	
	mil.Kč	%	mil.Kč	%
Fyzické osoby	27 416	80,05	19 551	78,99
Právnícké osoby	6 832	19,95	5 199	21,01
z toho: Obchodní společnosti	930	2,72	1 066	4,31
Bytová družstva	2 210	6,45	1 512	6,11
Jiná družstva	0	0,00	0,00	0,00
Municipality (obce, města)	1 959	5,72	2 088	8,44
Ostatní	1 734	5,06	532	2,15
Celkem	<u>34 248</u>	<u>100,00</u>	<u>24 750</u>	<u>100,00</u>
Opravné položky a rezervy	260		339	

## Analýza úvěrů podle lhůty splatnosti

Následující tabulka uvádí členění všech úvěrů dle lhůty jejich zbytkové splatnosti v mil. Kč před odečtením opravných položek.

	k 31.12.2004		k 31.12.2003	
	mil. Kč	%	mil. Kč	%
do půl roku	893	2,61	665	2,69
do roka	771	2,25	589	2,38
1-2 roky	1 581	4,62	1 251	5,05

2-5 let	5 027	14,68	3 949	15,95
nad 5 let	24 382	71,19	17 132	69,22
Klasifikované úvěry	1 593	4,65	1 165	4,71
<i>z toho klasifikované hypoteční úvěry</i>	<i>1 589</i>	<i>4,64</i>	<i>1 160</i>	<i>4,69</i>
Celkem	34 248	100,00	24 750	100,00

### Úvěry poskytnuté osobám se zvláštním vztahem k Hypoteční bance

V rámci této kategorie Hypoteční banka poskytla zaměstnanecké úvěry v celkové výši 71,0 miliónů Kč (z toho hypoteční úvěry ve výši 59,3 mil. Kč a ostatní úvěry ve výši 11,7 mil. Kč) a dva úvěry svým akcionářům ve výši 2,9 mil. Kč. Tyto úvěry byly poskytnuty za účelem řešení bytové potřeby zmiňovaných zaměstnanců a akcionářů.

Banka měla k 31.12.2004 pohledávky po lhůtě splatnosti vůči osobám se zvláštním vztahem k bance ve výši 1,0 tis.Kč.

### Klasifikace pohledávek z úvěrů

Základní pravidla pro klasifikaci pohledávek z úvěrů v Hypoteční bance vychází z pravidel stanovených ČNB. V souladu s těmito pravidly člení Hypoteční banka pohledávky na standardní, sledované, nestandardní, pochybné a ztrátové s tím, že do jednotlivých kategorií jsou úvěrové pohledávky zařazovány s ohledem na dosahovanou úroveň dluhové služby a finanční situace, při současném zohlednění vlivu vnějších faktorů.

Klasifikace pohledávek je v Hypoteční bance prováděna automaticky prostřednictvím IS, a to na měsíční bázi. Správou standardních úvěrových pohledávek se zabývá odbor klientských služeb ústředí, správou klasifikovaných pohledávek odbor řízení věřitelských rizik. Odbor řízení věřitelských rizik současně disponuje kontrolními pravomocemi a je tak kromě jiného oprávněn dát pokyn k překlasifikaci úvěrové pohledávky nad rámec klasifikace prováděné automaticky prostřednictvím IS. Prostřednictvím IS dochází na měsíční bázi rovněž k návrhu potřebné tvorby opravných položek ke krytí věřitelských rizik.

### Monitorování úvěrového portfolia

Hypoteční banka pohledávky trvale sleduje a pravidelně vyhodnocuje. Detailní postupy a termíny jsou zachyceny v příslušných pracovních předpisech. V určitých případech jsou u klienta, a to nad rámec standardního hodnocení, prováděny kontroly formou dohlídkové činnosti. Hypoteční banka rovněž provádí prostřednictvím odborně školených osob kontroly vybraných předmětů zástavy.

V případě zjištění nepříznivých změn ve finančně ekonomické situaci klienta provede příslušný útvar Hypoteční banky analýzu příčin těchto změn a dohodne s klientem, nebo sám přijme či iniciuje opatření vedoucí k minimalizaci rizika nesplacení pohledávky.

Vlastní problematiku vypořádání problémových úvěrových pohledávek upravuje zvláštní, samostatný pracovní předpis. Prakticky od okamžiku, kdy nedochází k řádnému plnění smluvních podmínek, začíná Hypoteční banka uplatňovat různá opatření směřující k ochraně svých věřitelských zájmů. V první etapě se Hypoteční banka věnuje především odstranění závadného stavu ve spolupráci s klientem. Dosáhne-li prodlení klienta stanovené délky, přebírá případ specializovaný odbor ústředí, který vypracuje návrh řešení a po jeho schválení dohlíží na vlastní realizaci přijatého opatření. V rámci řešení problémových pohledávek je využíváno nejen vlastních odborných útvarů, ale rovněž i třetích osob, pokud je zřejmé, že tato forma bude pro Hypoteční banku efektivnější.

### Přehled úvěrů Hypoteční banky podle klasifikace

Následující tabulka uvádí výši úvěrů dle klasifikace Hypoteční banky uvedené výše. Údaje v tabulce jsou v mil. Kč.

	k 31.12.2004		k 31.12.2003	
	mil. Kč	%	mil. Kč	%
Standardní úvěry	32 655	95,35	23 585	95,29
Klasifikované úvěry	1 593	4,65	1 165	4,71
Z toho: Sledované úvěry	1 152	3,36	715	2,89
Nestandardní úvěry	198	0,58	229	0,93
Pochybné úvěry	98	0,29	68	0,28
Ztrátové úvěry	146	0,43	153	0,62
Úvěry celkem	32 248	100,00	24 750	100,00
Opravné položky a rezervy	260		339	

### **Klasifikované hypoteční úvěry**

	k 31.12.2004		k 31.12.2003	
	mil. Kč	%	mil. Kč	%
Hypoteční úvěry celkem	34 226	100,00	27 724	100,00
Klasifikované hypoteční úvěry	1 589	4,64	1 160	4,69
Z toho: Sledované úvěry	1 152	3,37	714	2,89
Nestandardní úvěry	198	0,58	229	0,93
Pochybné úvěry	98	0,29	68	0,27
Ztrátové úvěry	142	0,41	149	0,60

Poměr klasifikovaných hypotečních úvěrů k hypotečním úvěrům činil k 31.12.2003 celkově 4,69 % a k 31.12.2004 4,64 %.

### **IX. Hypoteční zástavní listy**

V následující tabulce je uveden přehled všech dosud vydaných emisí hypotečních zástavních listů:

Emise	ISIN	Objem (v mil. Kč)	Kupón (úrok)	Nominální hodnota (v Kč)	Datum vydání	Datum splatnosti
HZL1ČMHB	CZ0002000011	1 000	11,00 % p.a.	10 000	5.9.1996	5.9.2001
HZL2ČMHB	CZ0002000029	700	11,00 % p.a.	10 000	20.12.1996	20.12.2001
HZL3ČMHB	CZ0002000060	1 000	12,00 % p.a.	10 000	19.6.1998	19.6.2003
HZL4ČMHB	CZ0002000094	3 600	8,90 % p.a.	10 000	8.2.1999	8.2.2004
HZL5ČMHB	CZ0002000136	2 000	8,20 % p.a.	10 000	24.6.1999	24.6.2004
HZL6ČMHB	CZ0002000144	2 000	6,40 % p.a.	10 000	19.5.2000	19.5.2005
HZL7ČMHB	CZ0002000169	4 000	6,85 % p.a.	10 000	7.12.2000	7.12.2005
HZL8ČMHB	CZ0002000193	2 000	6,85 % p.a.	10 000	16.5.2002	16.5.2007
HZL9ČMHB	CZ0002000219	1 000	VAR 12M PRIBOR + 2%	10 000	4.12.2002	4.12.2007
HZL10ČMHB	CZ0002000227	1 500	3,00 % p.a.	10 000	20.2.2003	20.2.2008
HZL11ČMHB	CZ0002000243	2 500	2,71 % p.a.	500 mil.	19.6.2003	19.6.2008
HZL12ČMHB	CZ0002000284	1 500	3,60 % p.a.	10 000	25.9.2003	25.9.2008
HZL13ČMHB	CZ0002000300	2 000	4,40 % p.a.	10 000	27.11.2003	27.11.2010
HZL14ČMHB	CZ0002000318	2 500	4,30 % p.a.	10 000	9.2.2004	9.2.2009
HZL15ČMHB	CZ0002000334	2 000	VAR 12M PRIBOR - 0,33 %	500 mil.	25.3.2004	25.3.2014
HZL16ČMHB	CZ0002000367	2 000	4,95 % p.a.	10 000	24.6.2004	24.6.2009
HZL17ČMHB	CZ0002000375	1 000	VAR 12M PRIBOR + 2%	10 000	24.6.2004	24.6.2009
HZL18ČMHB	CZ0002000425	2 500	4,50 % p.a.	10 000	11.11.2004	11.11.2007
HZL19ČMHB	CZ0002000474	2 000	4,20 % p.a.	10 000	24.1.2005	24.1.2010
HZL20ČMHB	CZ0002000490	1 500	3,50 % p.a.	10 000	31.3.2005	31.3.2008

Prvních pět emisí bylo v řádném termínu splaceno. Žádný z dluhopisů zatím nezanikl z důvodu jeho odkoupení emitentem.

Dne 5.9.1996 vydala Hypoteční banka první emisi hypotečních zástavních listů o celkové jmenovité hodnotě 1 000 miliónů Kč, s úrokem 11,00 % ročně, splatnou v roce 2001. Tyto dluhopisy byly zaknihované, registrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota byla 10 000 Kč a zněly na doručitele. Tato emise byla v souladu s emisními podmínkami řádně splacena dne 5.9.2001.

Dne 20.12.1996 vydala Hypoteční banka druhou emisi hypotečních zástavních listů o celkové jmenovité hodnotě 700 miliónů Kč, s úrokem 11,00 % ročně, splatnou v roce 2001. Tyto dluhopisy byly zaknihované, registrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota byla 10 000 Kč a zněly na doručitele. Tato emise byla v souladu s emisními podmínkami řádně splacena dne 20.12.2001.

Dne 19.6.1998 vydala Hypoteční banka třetí emisi hypotečních zástavních listů o celkové jmenovité hodnotě 1 000 miliónů Kč, s úrokem 12,00 % ročně, splatnou v roce 2003. Tyto dluhopisy byly zaknihované, registrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota byla 10 000 Kč a zněly na doručitele. Tato emise byla v souladu s emisními podmínkami řádně splacena dne 19.6.2003.

Dne 8.2.1999 vydala Hypoteční banka čtvrtou emisi hypotečních zástavních listů o celkové jmenovité hodnotě 3 600 miliónů Kč, s úrokem 8,9 % ročně, splatnou v roce 2004. Tyto dluhopisy byly zaknihované, registrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota byla 10 000 Kč a zněly na doručitele. Tato emise byla v souladu s emisními podmínkami řádně splacena dne 9.2.2004.

Dne 24.6.1999 vydala Hypoteční banka pátou emisi hypotečních zástavních listů o celkové jmenovité hodnotě 2 000 miliónů Kč, s úrokem 8,2 % ročně, splatnou v roce 2004. Tyto dluhopisy byly zaknihované, registrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota byla 10 000 Kč a zněly na doručitele. Tato emise byla v souladu s emisními podmínkami řádně splacena dne 24.6.2004.

Dne 19.5.2000 vydala Hypoteční banka šestou emisi hypotečních zástavních listů o celkové jmenovité hodnotě 2 000 miliónů Kč, s úrokem 6,4 % ročně, splatnou v roce 2005. Tyto dluhopisy jsou zaknihované, registrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota je 10 000 Kč a znějí na doručitele.

Dne 7.12.2000 vydala Hypoteční banka první sérii sedmé emisi hypotečních zástavních listů o celkové jmenovité hodnotě série 1 500 miliónů Kč, s úrokem 6,85 % ročně, splatnou v roce 2005. Tyto dluhopisy jsou zaknihované, registrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota je 10 000 Kč a znějí na doručitele. Druhá série této emise v objemu 2 000 miliónů Kč byla vydána dne 5.9.2001 a dne 20.12.2001 byla vydána třetí série této emise v objemu 500 miliónů Kč.

Dne 19.3.2002 schválila Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím č.j. 45/N/468/2002/1 dluhopisový program Českomoravské hypoteční banky, a.s. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí třicet miliard korun. Doba trvání dluhopisového programu je deset let. Splatnost jakékoli emise vydané v rámci dluhopisového programu je nejvýše deset let.

Dne 16.5.2002 byla vydána osmá emise hypotečních zástavních listů (první emise vydaná v rámci schváleného dluhopisového programu) v celkovém objemu 2 000 miliónů Kč, s úrokovým výnosem 6,85 % ročně, splatná v roce 2007. Tyto dluhopisy jsou zaknihované, registrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota je 10 000 Kč a znějí na doručitele.

Dne 4.12.2002 byla vydána devátá emise hypotečních zástavních listů (druhá emise vydaná v rámci schváleného dluhopisového programu) v celkovém objemu 1 000 miliónů Kč, s variabilním ročním úrokovým výnosem ve výši PRIBOR 12 M + 2 %, splatná v roce 2007. Tyto dluhopisy jsou zaknihované, registrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota je 10 000 Kč a znějí na doručitele.

Dne 20.2.2003 byla vydána desátá emise hypotečních zástavních listů (třetí emise vydaná v rámci schváleného dluhopisového programu) v celkovém objemu 1 500 miliónů Kč, s úrokovým výnosem 3,00 % ročně, splatná v roce 2008. Tyto dluhopisy jsou zaknihované, registrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota je 10 000 Kč a znějí na doručitele.

Dne 19.6.2003 byla vydána jedenáctá emise hypotečních zástavních listů (čtvrtá emise vydaná v rámci schváleného dluhopisového programu) v celkovém objemu 2 500 miliónů Kč, s úrokovým výnosem



2,71 % ročně, splatná v roce 2008. Tyto dluhopisy jsou listinné, neregistrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota je 500 000 000 Kč a znějí na doručitele.

Dne 25.9.2003 byla vydána dvanáctá emise hypotečních zástavních listů (pátá emise vydaná v rámci schváleného dluhopisového programu) v celkovém objemu 1 500 miliónů Kč, s úrokovým výnosem 3,6 % ročně, splatná v roce 2008. Tyto dluhopisy jsou zaknihované, registrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota je 10 000 Kč a znějí na doručitele.

Dne 27.11.2003 byla vydána třináctá emise hypotečních zástavních listů (šestá emise vydaná v rámci schváleného dluhopisového programu) v celkovém objemu 2 000 miliónů Kč, s úrokovým výnosem 4,4 % ročně, splatná v roce 2010. Tyto dluhopisy jsou zaknihované, registrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota je 10 000 Kč a znějí na doručitele.

Dne 9.2.2004 byla vydána čtrnáctá emise hypotečních zástavních listů (sedmá emise vydaná v rámci schváleného dluhopisového programu) v celkovém objemu 2 500 miliónů Kč, s úrokovým výnosem 4,3 % ročně, splatná v roce 2009. Tyto dluhopisy jsou zaknihované, registrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota je 10 000 Kč a znějí na doručitele.

Dne 25.3.2004 byla vydána patnáctá emise hypotečních zástavních listů (osmá emise vydaná v rámci schváleného dluhopisového programu) v celkovém objemu 2 000 miliónů Kč, s variabilním ročním úrokovým výnosem ve výši PRIBOR 12 M – 0,33 %, splatná v roce 2014. Tyto dluhopisy jsou listinné, neregistrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota je 500 000 000 Kč a znějí na doručitele.

Dne 24.6.2004 byla vydána šestnáctá emise hypotečních zástavních listů (devátá emise vydaná v rámci schváleného dluhopisového programu) v celkovém objemu 2 000 miliónů Kč, s úrokovým výnosem 4,95 % ročně, splatná v roce 2009. Tyto dluhopisy jsou zaknihované, registrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota je 10 000 Kč a znějí na doručitele.

Dne 24.6.2004 byla vydána sedmnáctá emise hypotečních zástavních listů (desátá emise vydaná v rámci schváleného dluhopisového programu) v celkovém objemu 1 000 miliónů Kč, s variabilním ročním úrokovým výnosem ve výši PRIBOR 12M + 2 %, splatná v roce 2009. Tyto dluhopisy jsou zaknihované, registrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota je 10 000 Kč a znějí na doručitele.

Dne 11.11.2004 byla vydána osmnáctá emise hypotečních zástavních listů (jedenáctá emise vydaná v rámci schváleného dluhopisového programu) v celkovém objemu 2 500 miliónů Kč, s úrokovým výnosem 4,50 % ročně, splatná v roce 2007. Tyto dluhopisy jsou zaknihované, registrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota je 10 000 Kč a znějí na doručitele.

Dne 24.1.2005 byla vydána devatenáctá emise hypotečních zástavních listů (dvanáctá emise vydaná v rámci schváleného dluhopisového programu) v celkovém objemu 2 000 miliónů Kč, s úrokovým výnosem 4,20 % ročně, splatná v roce 2010. Tyto dluhopisy jsou zaknihované, registrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota je 10 000 Kč a znějí na doručitele.

Dne 31.3.2005 byla vydána dvacátá emise hypotečních zástavních listů (třináctá emise vydaná v rámci schváleného dluhopisového programu) v celkovém objemu 1 500 miliónů Kč, s úrokovým výnosem 3,50 % ročně, splatná v roce 2008. Tyto dluhopisy jsou zaknihované, registrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota je 10 000 Kč a znějí na doručitele.

Dne 12.4.2005 rozhodlo představenstvo Hypoteční banky o vydání jednadvacaté emise hypotečních zástavních listů (čtrnácté emise vydávané v rámci schváleného dluhopisového programu) v celkovém objemu 2 500 miliónů Kč, s pevným úrokovým výnosem, splatné v roce 2010.

### **Řízení krytí emise dluhopisů**

Na základě zákona a opatření ČNB vede Hypoteční banka samostatnou evidenci o krytí jmenovité hodnoty dluhopisů a jejich poměrného výnosu. Za tím účelem přijala Hypoteční banka vnitřní předpis, který tuto oblast upravuje.

Při řízení krytí dluhopisů Hypoteční banka vychází ze zákonného požadavku krytí dluhopisů – z existence dvou bloků, a sice bloku pohledávek z hypotečních úvěrů (tzv. řádné krytí) na straně jedné a bloku závazků z dluhopisů (jistina a poměrný úrokový výnos) na straně druhé.

V rámci řízení krytí si Hypoteční banka stanovila vnitřní limity, které jdou nad rámec zákonných požadavků. Vnitřní limity může změnit pouze výbor ALCO\* na základě analýzy provedené útvarem správy hypotečních zástavních listů. Limitovány jsou např. objemy aktiv určených k náhradnímu krytí nebo objemy hypotečních úvěrů krytých jinými zdroji než hypotečními zástavními listy.

V případě nedostatečného krytí závazků z HZL pohledávkami z hypotečních úvěrů (tzv. řádné krytí) zákon umožňuje využít tzv. náhradní krytí (hotovost; vklady u České národní banky, vklady u centrální banky členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo Evropské centrální banky; státní dluhopisy nebo cenné papíry vydané Českou národní bankou podle zvláštního předpisu; státní dluhopisy nebo cenné papíry vydané členskými státy Evropské unie nebo jinými státy tvořícími Evropský hospodářský prostor, jejich centrálními bankami a Evropskou centrální bankou; dluhopisy vydané finančními institucemi založenými mezinárodní smlouvou, jejíž smluvní stranou je Česká republika, nebo finančními institucemi, s nimiž Česká republika uzavřela mezinárodní smlouvu), a to v objemu do 10 % jmenovité hodnoty HZL.

Hypoteční banka dle zákonných opatření na základě údajů ze svého informačního systému vyhotovuje každý den přehled aktuálního stavu pohledávek z hypotečních úvěrů použitých ke krytí závazků z HZL. Na základě těchto dat zpracovává sestavu, ve které eviduje řádné krytí HZL, nesoulad bloků krytí a přehled aktiv pro náhradní krytí. Příslušný útvar Hypoteční banky provádí denně kontrolu stavu krytí. Podle výsledků těchto kontrol přijme Hypoteční banka opatření směřující k nápravě stavu, pokud budou nutná. O opatřeních směřujících ke zvýšení objemu náhradního krytí (v rámci zákonného limitu) nebo snížení objemu hypotečních zástavních listů v oběhu rozhoduje výbor ALCO.

K 31.3.2005 činily závazky z emitovaných hypotečních zástavních listů (jistina včetně naběhlého poměrného úrokového výnosu) 30 640 951 tis. Kč a objem řádného krytí k tomuto datu činil 31 008 028 tis. Kč.

V následujících tabulkách je uvedena podrobnější struktura a členění hypotečních úvěrů použitých ke krytí závazků z HZL. K 31.3.2005 jejich celkový objem činil 36 893 614 935,02 Kč. Průměrná vážená doba do splatnosti hypotečních úvěrů byla 16,34 let a pohledávky z těchto úvěrů jsou v průměru zajištěny na 216,59 % při ceně obvyklé stanovené bankou.

Údaje týkající se hypotečních úvěrů způsobilých podle zákona ke krytí pohledávek z dluhopisů v následujících tabulkách jsou platné k 31.3.2005.

\*Výbor ALCO se zabývá otázkami vývoje a řízení aktiv a pasiv i mimobilančních produktů. Usměřuje jejich vývoj s cílem dosažení dlouhodobě udržitelné úrovně likvidity, úrokových sazeb, úrokového rizika, koncentrace a rozložení věřitelského rizika vůči jednotlivým subjektům a sektorům a dodržování zákonných omezení vč. opatření ČNB.

#### Členění úvěrů podle doby do splatnosti úvěru

	počet úvěrů	z celku	objem úvěrů	z celku
	(ks)	(%)	(Kč)	(%)
do 1 roku	422	1,21	418 855 139	1,14
1-2 let	595	1,71	494 865 540	1,34
2-5 let	1 605	4,60	1 594 953 688	4,32
5-10 let	5 054	14,50	5 127 293 975	13,90
10-20 let	20 931	60,03	22 304 251 770	60,46
20-25 let	3 304	9,48	3 747 340 688	10,16
nad 25 let	2 955	8,48	3 206 054 134	8,69
<b>celkem</b>	<b>34 866</b>	<b>100,00</b>	<b>36 893 614 935</b>	<b>100,00</b>

#### Členění úvěrů podle velikosti jistiny

	počet úvěrů	z celku	objem úvěrů	z celku
	(ks)	(%)	(Kč)	(%)
do 3 000 000	33 926	97,30	29 656 151 353	80,38
3 000 001 - 5 000 000	557	1,60	2 147 382 363	5,82
5 000 001 - 10 000 000	227	0,65	1 643 324 985	4,45
10 000 001 - 25 000 000	119	0,34	1 859 144 732	5,04
25 000 001 - 50 000 000	30	0,09	1 043 809 204	2,83
50 000 001 - 100 000 000	6	0,02	423 802 297	1,15
nad 100 000 000	1	0,00	120 000 000	0,33
<b>celkem</b>	<b>34 866</b>	<b>100,00</b>	<b>36 893 614 935</b>	<b>100,00</b>

#### Členění úvěrů podle výše úrokové sazby

	počet úvěrů	z celku	objem úvěrů	z celku
	(ks)	(%)	(Kč)	(%)
do 4 %	379	1,09	714 397 349	1,94
4,0 - 5,0 %	11 448	32,83	13 315 466 167	36,09
5,0 - 6,0 %	8 725	25,02	8 351 100 299	22,64
6,0 - 7,0 %	5 826	16,71	5 736 806 102	15,55
nad 7,0 %	8 488	24,34	8 775 845 017	23,79
<b>celkem</b>	<b>34 866</b>	<b>100,00</b>	<b>36 893 614 935</b>	<b>100,00</b>

#### Členění úvěrů podle poměru úvěr / cena obvyklá

	počet úvěrů	z celku	objem úvěrů	z celku
	(ks)	(%)	(Kč)	(%)
0-10 %	797	2,29	594 747 966	1,61
10-20 %	2 010	5,76	1 564 367 468	4,24
20-30 %	3 176	9,11	2 631 478 948	7,13
30-40 %	4 151	11,91	3 963 326 409	10,74
40-50 %	4 953	14,21	5 455 370 603	14,79
50-60 %	5 731	16,44	6 522 701 628	17,68
60-70 %	14 048	40,29	16 161 621 914	43,81
nad 70 %	0	0,00	0	0,00
<b>celkem</b>	<b>34 866</b>	<b>100,00</b>	<b>36 893 614 935</b>	<b>100,00</b>

### **Emise ostatních cenných papírů**

Do konce roku 1994 Hypoteční banka emitovala vkladové certifikáty na doručitele s různou jmenovitou hodnotou a splatností. Jednalo se o neveřejně obchodovatelné cenné papíry. V průběhu minulých let byly všechny tyto certifikáty splatné. Vzhledem k tomu, že někteří majitelé tyto certifikáty dosud nepředložili k proplacení, evidovala Hypoteční banka k 31.12.2004 jako ostatní závazky ke klientům částku 97 tis. Kč.

## **J. PŘÍLOHY**

- I. Rozvaha a výkaz zisku a ztráty ve formě srovnávací tabulky s údaji k 31.12.2004, k 31.12.2003 a k 31.12.2002
- II. Výrok auditora k účetní závěrce za rok 2004 a 2003
- III. Účetní závěrka a příloha k účetní závěrce za rok končící 31.12.2004 a 31.12.2003

## **Příloha I.**

**Rozvaha a výkaz zisku a ztráty ve formě srovnávací tabulky s údaji k 31.12.2004,  
k 31.12.2003 a k 31.12.2002.**

## ROZVAHA K 31.PROSINCI 2004

Číslo pol.	AKTIVA	Číslo řád.	31. prosince 2004	31. prosince 2003	31. prosince 2002
a	b	c	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
1.	<b>Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank</b>	1	8 606	8 582	8 617
2.	<b>Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování</b>	2	194 950	791 092	498 474
	v tom: vydané vládními institucemi	3	194 950	791 092	498 474
3.	<b>Pohledávky za bankami</b>	4	3 438	406 314	6 643
	v tom: a) splatné na požádání	5	3 438	11 152	6 643
	b) ostatní pohledávky	6	0	395 162	0
4.	<b>Pohledávky za klienty</b>	7	34 077 595	24 541 485	17 930 419
	v tom: ostatní pohledávky	8	34 077 595	24 541 485	17 930 419
5.	<b>Dluhové cenné papíry</b>	9	656 465	316 145	316 572
	v tom: vydané vládními institucemi	10	656 465	316 145	316 572
6.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	11	24 590	21 394	16 294
7.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	12	184 201	190 829	179 202
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	13	140 730	142 802	140 087
8.	<b>Ostatní aktiva</b>	14	13 419	105 877	213 487
9.	<b>Náklady a příjmy příštích období</b>	15	2 073	2 830	1 744
<b>AKTIVA CELKEM</b>			<b>35 165 337</b>	<b>26 384 548</b>	<b>19 171 452</b>

Číslo pol.	PASIVA	Číslo řád.	31. prosince 2004	31. prosince 2003	31. prosince 2002
a	b	c	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
1.	<b>Závazky vůči bankám</b>	1	858 187	302 913	810 000
	v tom: ostatní závazky	2	858 187	302 913	810 000
2.	<b>Závazky vůči klientům</b>	3	292 190	231 784	212 173
	v tom: a) splatné na požádání	4	288 990	228 584	197 673
	b) ostatní závazky	5	3 200	3 200	14 500
3.	<b>Závazky z dluhových cenných papírů</b>	6	27 526 486	23 063 395	16 521 883
	v tom: emitované dluhové cenné papíry	7	27 526 486	23 063 395	16 521 883
4.	<b>Ostatní pasiva</b>	8	99 916	100 611	94 995
5.	<b>Výnosy a výdaje příštích období</b>	9	74	236	28 220
6.	<b>Rezervy</b>	10	190 771	131 000	132 000
	v tom: a) na daně	11	100 771	0	1 000
	b) ostatní	12	90 000	131 000	131 000
7.	<b>Podřízené závazky</b>	13	219 000	219 000	200 000
8.	<b>Základní kapitál</b>	14	2 634 739	1 319 217	664 187
	v tom: a) splacený základní kapitál	15	2 634 739	1 319 217	664 187
9.	<b>Emisní ážio</b>	16	2 169 246	327 515	0
10.	<b>Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku</b>	17	48 815	39 091	32 818
	a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	18	45 557	36 441	30 320
	b) ostatní fondy ze zisku	19	3 258	2 650	2 498
11.	<b>Nerozdělený zisk z předchozích období</b>	20	638 669	467 455	352 761
12.	<b>Zisk za účetní období</b>	21	487 244	182 331	122 415
<b>PASIVA CELKEM</b>			<b>35 165 337</b>	<b>26 384 548</b>	<b>19 171 452</b>

## PODROZVAHA K 31. PROSINCI 2004

<b>Číslo pol.</b>	<b>PODROZVAHOVÁ AKTIVA</b>	<b>Číslo řád.</b>	31. prosince 2004	31. prosince 2003	31. prosince 2002
a	b	c	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
1.	Poskytnuté přísliby a záruky	1	3 120 066	2 843 675	2 125 960
2.	Odepsané pohledávky	2	162 210	142 116	203 623
<b>PODROZVAHOVÁ AKTIVA CELKEM</b>			3 282 276	2 985 791	2 329 583

<b>Číslo polož.</b>	<b>PODROZVAHOVÁ PASIVA</b>	<b>Číslo řád.</b>	31. prosince 2004	31. prosince 2003	31. prosince 2002
a	b	c	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
1.	Přijaté přísliby a záruky	1	1 148	306 293	1 422
2.	Přijaté zástavy a zajištění	2	32 709 685	53 839 735	41 279 341
3.	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	3	4	0	0
<b>PODROZVAHOVÁ PASIVA CELKEM</b>			32 710 837	54 146 028	41 280 763



## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK 2004

Číslo polož.	Položka	Číslo řád.	31. prosince 2004	31. prosince 2003	31. prosince 2002
a	b	c	1	2	3
1.	<b>Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	1	1 933 011	1 697 571	1 526 441
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2	36 067	33 197	36 845
2.	<b>Náklady na úroky a podobné náklady</b>	3	-1 097 967	-1 205 161	-1 110 152
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4	-1 050 938	-1 160 270	-1 066 598
3.	<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	5	260 765	211 554	153 433
4.	<b>Náklady na poplatky a provize</b>	6	-65 918	-51 905	-22 286
5.	<b>Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	7	-5	-429	423
6.	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	8	18 928	22 708	39 851
7.	<b>Ostatní provozní náklady</b>	9	-1 706	-919	-1 036
8.	<b>Správní náklady</b>	10	-383 825	-345 666	-288 312
	v tom: a) náklady na zaměstnance	11	-247 487	-229 664	-185 759
	z toho: aa) mzdy a platy	12	-185 412	-172 405	-139 206
	ab) sociální a zdravotní pojištění	13	-62 075	-57 239	-46 553
	b) ostatní správní náklady	14	-136 338	-116 022	-102 553
9.	<b>Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku</b>	15	-33 954	-30 504	-60 337
10.	<b>Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek</b>	16	272 329	287 171	16 898
11.	<b>Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám</b>	17	-227 583	-296 134	-72 563
12.	<b>Tvorba a použití ostatních rezerv</b>	18	0	1 000	-1 000
13.	<b>Zisk z běžné činnosti před zdaněním</b>	19	674 075	289 286	181 360
14.	<b>Daň z příjmů</b>	20	-186 831	-106 955	-58 945
15.	<b>Zisk za účetní období po zdanění</b>	21	487 244	182 331	122 415

## **Příloha II.**

**Výrok auditora k účetní závěrce za rok 2004 a 2003**





## **Příloha III.**

**Účetní závěrka a příloha k účetní závěrce za rok končící 31.12.2004 a 31.12.2003**