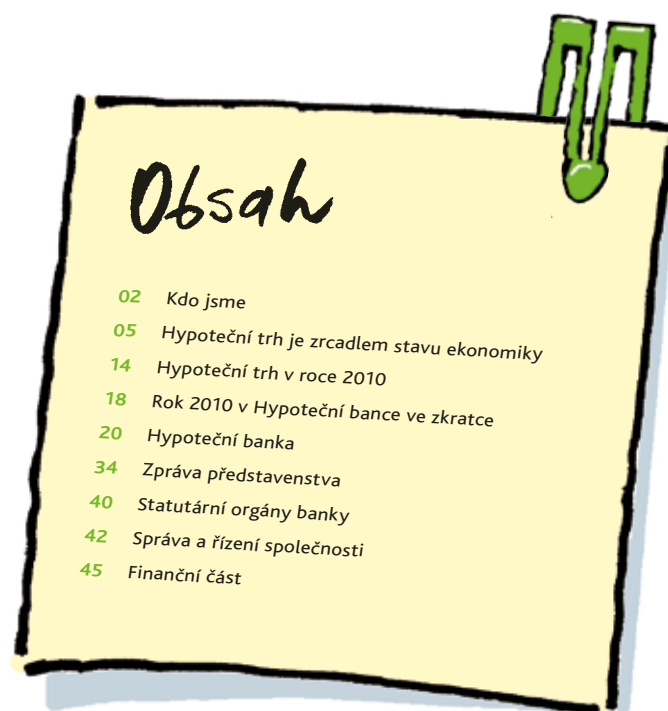


Hypoteční ročenka

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2010
HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

Hypoteční
ročenká





Kdo jsme

Vize

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

Poslání

Pomáháme našim klientům bydlet.

Krédo

Jsme férová banka.

Hodnoty

- > Smysluplnost
- > Spolupráce
- > Otevřenost
- > Ambice
- > Respekt a uznání
- > Spolehlivost
- > Optimismus a radost

Profil

Hypoteční banka, a.s., vznikla již 10. ledna 1991. Své sídlo má v Praze a pobočky po celé České republice. **Z celkového počtu 27 poboček je 13 regionálních.** V zahraničí Hypoteční banka pobočky nemá. Od roku 2007 se Hypoteční banka drží na absolutním vrcholu hypotečního trhu v České republice. Je lídrem v oblasti nově poskytnutých hypotečních úvěrů pro občany. Současně drží prvenství v celkovém objemu hypotečních úvěrů poskytnutým občanům.



Z historie

Hypoteční banka, a.s., působí na českém trhu již téměř 21 let. Z toho šestnáct let se specializuje na hypotéky a pomáhá svým klientům realizovat jejich představy o bydlení. Založena byla jako univerzální banka regionálního charakteru. V roce 1994 se jejím hlavním akcionářem stala Investiční a Poštovní banka, a. s. (IPB) a banka opět změnila svůj název, tentokrát na Českomoravská hypoteční banka. Spolu s tím přesunula své sídlo z Hradce Králové do Prahy. V říjnu 1995 získala jako první z tuzemských bank licenci na vydávání hypotečních zástavních listů. O pět let později – po prodeji IPB – se novým majoritním akcionářem stává ČSOB, a.s., která je ovládána belgickou KBC Group NV. Pod současným názvem existuje Hypoteční banka od roku 2006. Od roku 2009 je ČSOB, a.s., jediným akcionářem Hypoteční banky.

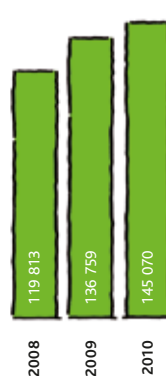
Počet schválených hypotečních úvěrů



Objem schválených hypotečních úvěrů (v mil. Kč)



Objem pohledávek za klienty (v mil. Kč)



Jediný
specialista
v ČR!!!

Hlavní činnost

Hypoteční banka je specialistou na poskytování hypotečních úvěrů na českém trhu.

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

Bilanční suma



Zisk/ztráta po zdanění
(v mil. Kč)



Kapitálová přiměřenost
(v %)



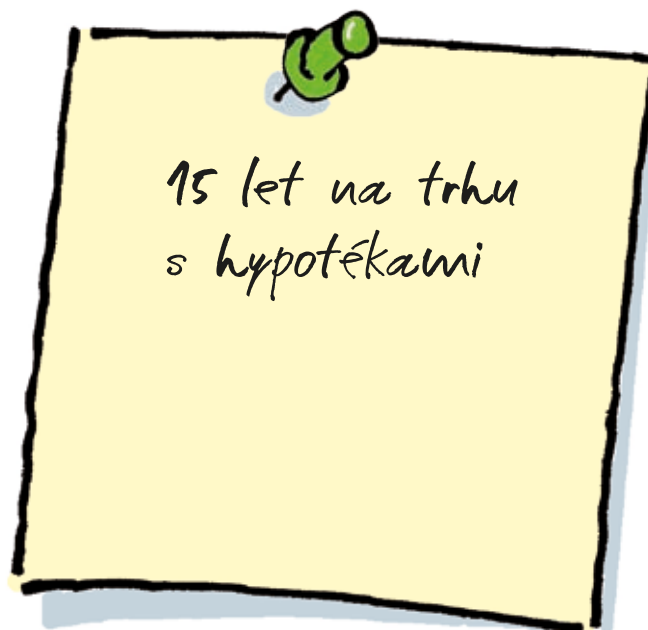
Hypoteční trh je zrcadlem stavu ekonomiky

Jak si hypoteční banka vedla v nelehkém roce 2010, co jí čeká v roce 2011? Jak se vyvíjel trh s nemovitostmi v České republice a kam se jeho vývoj bude ubírat v příštím období? Kde se pohybují ceny nemovitostí? S čím se museli potýkat externí finanční poradci a jak důležitá je jejich role pro Hypoteční banku? Jaký se očekává vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů? Co nejvíce prospělo hypotečnímu trhu v ČR v průběhu jeho existence?

Na tyto a mnohé další otázky na následujících stránkách odpovídají čtyři členové představenstva Hypoteční banky. Nabízíme zasvěcené názory zkušených bankéřů Jana Sadila – předsedy představenstva a generálního ředitele, Petra Hlaváče – místopředsedy představenstva a náměstka generálního ředitele pro věci úvěrové, Vlastimila Nigrina – člena představenstva a náměstka generálního ředitele pro věci obchodní a Martina Vaška – člena představenstva a náměstka generálního ředitele pro věci finanční.



Hypoteční banka je již 15 let specialistou na hypotéky. V době, kdy vznikla, byly hypoteční úvěry na okraji zájmu veřejnosti. Hypoteční banka má významný podíl na tom, že v současné době tento produkt hraje v oblasti bydlení naprosto klíčovou roli.





Jan Sadil: Náš tým umí vzít za práci

Jak se vyvíjel hypoteční trh v roce 2010?

Začal sice pomaleji, než jsme čekali, ale druhé pololetí naše očekávání předčilo. Jsme spokojeni, protože nakonec dopadl velmi dobře. Například objem nových obchodů dosáhl přesně té úrovně, kterou jsme předpokládali.

A co čeká hypoteční trh v roce 2011?

To je vždycky těžké odhadnout. Určitě nás čeká silný konkurenční boj, v němž chceme obhájit svou pozici jedničky na hypotečním trhu. Nebude to jednoduché, takže rok 2011 přinese každoročně hodně práce. Naštěstí to pro nás není nic neobvyklého, jsme zvyklí tvrdě pracovat.

Byl uplynulý rok pro Hypoteční banku úspěšný a v čem?

Rok 2010 pro nás byl rozhodně úspěšný, a to téměř ve všech ohledech. Podařilo se nám nejen naplnit, ale dokonce překročit **finanční cíle**, zvládli jsme úspěšně správu stávajícího portfolia, podařilo se nám udržet vysoký **tržní podíl**, stejně jako **pozici jedničky na trhu**. Čeho si velmi cením, je fakt, že naše výsledky neukazují na žádnou oblast, kde bychom vyloženě neuspěli.

Proč to tak je?

Myslím si, že je to dáno naší jasnou strategií a samozřejmě výkony našich lidí, ti jsou základem našeho úspěchu. Mezi sebou navzájem, ale i s našimi obchodními partnery a klienty vytvářejí dlouhodobé vztahy založené na našich hodnotách. To nám hodně pomáhá.

Co zásadního se podle vás za 15 let hypotečního trhu změnilo?

Zdá se mi, že se změnilo úplně všechno. Před patnácti lety byly čtyři poskytovatelé hypotečních úvěrů a hypoteční trh se teprve rozvíjel. Zatímco dnes je tu 17 poskytovatelů, a díky vyspělosti a poučenosti klientů se hypoteční trh dostal na úroveň rozvinutého evropského trhu. Jsme hrdí na to, že jej od začátku formovala a také významně podporovala právě Hypoteční banka.

Chystáte nějaké zásadní strategické změny?

Strategie není neměnná a stejně jako jiné společnosti, i my určité změny čas od času děláme. Naši strategii však zásadně nevychylují. **Jsme a chceme zůstat bankou specializovanou na hypoteční úvěry**. To je asi to nejpodstatnější.

Co vám osobně udělalo v loňském roce největší radost?

Radost mi dělá Hypoteční banka taková, jaká je – naši lidé, naše kultura i prostředí, které sdílíme. Nemohu zapomenout na celobankovní outdoor, protože to byla ta nejlepší ukázka, jak náš tým umí vzít za práci, a to nejen v bance, ale třeba i v těžkém terénu. To mě velmi potěšilo, byl to pro mě skutečně silný zážitek.

Finanční cíle ✓

Tržní podíl ✓

Jednička na trhu ✓

Petr Hlaváč: Řízení rizika pod vlivem zkušeností z uplynulých let.

Co zásadního přinesl rok 2010 v oblasti řízení rizik?

V roce 2010 pokračoval trend roku 2009. Na straně řízení rizika jsme udělali řadu opatření, zejména v oblasti schvalování úvěrů, která vedla k omezení v poskytování rizikovějších úvěrů. S odstupem času lze říci, že jsme se vydali správným směrem a obezřetný přístup zachováme i do budoucna.

Hodně se mluvilo o stabilizaci cen nemovitostí. Jaký byl podle vás vývoj v roce 2010?

V loňském roce došlo jednoznačně k celkové stabilizaci cen nemovitostí. Ještě na konci roku 2009 situace naznačovala, že ceny nemovitostí budou dál klesat. Realita je ale příznivější, ukazuje se, že se pokles cen zastavil. Utvrzují nás v tom také výsledky našich měření, protože už rok sledujeme na strukturovaných datech **index vývoje cen nemovitostí**. V některých segmentech vidíme, že došlo k poklesu, ale ty změny jsou opravdu malé. U pozemků ceny dokonce minulý rok vzrostly.

Co lze očekávat od několika příštích let?

To je složitá otázka. Uvidíme, zda ceny nemovitostí nějak ovlivní plánovaná změna DPH a s ní související urychlená poptávka po nových nemovitostech, ale v zásadě by ceny nemovitostí měly zůstat stabilní s potenciálem mírného růstu.

Jak se bude vyvíjet oblast vymáhání úvěrů?

Už před dvěma lety jsme vytvořili podmínky pro celkový redesign procesu vymáhání a loňský rok byl klíčový z pohledu implementace těchto změn. Soustředili jsme se zejména na pozdní vymáhání, tzv. „late collections“. Vytvořili jsme nový tým složený především z právníků, kteří se specializují na vymáhání. První výsledky ukazují, že to byl krok správným směrem.

Jak se změnilo řízení rizika za těch posledních pět let, kdy pracujete v Hypoteční bance?

Změnilo se toho poměrně dost. Největší změny přinesla implementace standardů Basel II. I díky tomu dnes využíváme scoringové systémy, modely pro určení očekávaných úvěrových ztrát. Máme také vypracovanou metodiku tvorby opravných položek na pokrytí rizik a úvěrových ztrát atp. To jsou **praktické věci, které Basel II do řízení rizika bank přinesl**. Do budoucna lze očekávat pokračování v podobě Basel III, které bude mimo jiné reflektovat i poznatky z nedávné finanční krize.

Index cen
nemovitostí



HB INDEX



Vlastimil Nigrin: Spolupráce s nezávislými finančními poradci je pro distribuci dominantní

A jaký byl ten rok pro vaši vlastní obchodní síť?

Naše pobočky jsou orientovány na spolupráci s externími partnery, a proto i je ovlivňovala nálada na trhu finančních poradců. Prodali jsme meziročně více hypoték, pojistek i otevřených účtů. Naši síť jsme výrazně posílili **otevřením nové regionální pobočky v Praze 5**, které se od začátku daří. Právě pražský trh pro nás zůstává klíčový. Pozitivní změny jsme udělali např. i v Mladé Boleslavi, kde jsme rozšířili obchodní prostory, nebo ve Znojmě, kde jsme otevřeli úplně novou pobočku.

Skvělý úspěch!



Jaký byl rok 2010 z pohledu nezávislých finančních poradců?

Díky tomu, že se hypoteční trh ve 2. pololetí 2010 rozjel naplno, byl to úspěšný rok i pro ně. Tím, že meziročně došlo dokonce k nárůstu celkově poskytnutých hypotečních úvěrů, zavládl v prostředí třetích stran optimismus. Rád bych řekl KONEČNĚ, protože roky 2008–2009 pro nezávislé finanční a hypoteční poradce nebyly jednoduché a docházelo mezi nimi k velkým změnám. V roce 2010 již bylo vidět, že se stabilizují a mají chuť do nových projektů.

Změnila se nějak role poradců na českém hypotečním trhu od jeho vzniku?

Samozřejmě ano a zásadně, protože původně se se třetími stranami v distribuci hypoték moc nepočítalo. Pomalu se objevovaly první subjekty, jež se zaměřovaly jen na určitý segment trhu, např. developerský. Podobně jako na trhu pojištění, stavebního spoření nebo třeba penzijních fondů se finanční poradci do tohoto byznysu prosazovali stále více a dnes sem patří už zcela přirozeně. Umí dokonale posoudit nabídky z více bank, a to má pro zájemce o hypotéku velkou přidanou hodnotu. Také pro nás, bankéře, jsou zkušení externí prodejci velmi důležití. Konzultujeme s nimi procesy i parametry našich bankovních produktů.

Chystáte pro ně nějaké novinky?

V naší strategii máme heslo Partner partnerů. Aby to nezůstalo jen na papíře, nastartovali jsme v roce 2010 rozsáhlý **Program Partner Partnerů (PPP)**. V tomto roce už jsou vidět první výsledky. Například nové Hypolisty pro externisty, pokračování segmentace prodejců, nové benefity, práce se zpětnou vazbou či méně reklamací při výplatě provizí. Chystáme se také na další zlepšení procesů při samotném zpracování hypoték. Nejsou to změny vymyšlené na centrále, ale posbírané v terénu, ze setkání s těmi nejlepšími, neboť jednání bývají velmi inspirativní a otevřená. Spolupráce se třetími stranami zůstává pro naši distribuci dominantní.

Martin Vašek: Lidem se vrátila důvěra v rozumné zadlužování

Jaké bylo podle vás to hlavní téma, které loni hýbalo hypotečním trhem?

Hypoteční trh je v jistém slova smyslu zrcadlem stavu ekonomiky, proto byl silně ovlivněn zlepšením výhledu celého ekonomického vývoje, stabilizací předchozího poklesu HDP i zastavením růstu nezaměstnanosti. Zmizel pesimismus, klesaly úrokové sazby a ze strany bank vzrostla ochota k úvěrování. Co je neméně důležité, lidem se vrátila důvěra v rozumné zadlužování, a to vše přispělo k pozitivnímu kurzu celého hypotečního trhu. Co se týká úrokových sazeb, na podzim se jejich pokles zpomalil a ke konci roku se pak téměř zastavil. Má to svoji logiku – od října začala růst cena dlouhých peněz, a tím rostly náklady bank na refinancování.

A jaký vývoj u úrokových sazeb hypotečních úvěrů čekáte pro nadcházející období?

Ani my v Hypoteční bance nemáme křišťálovou kouli, ale zdá se nám, že prostor pro pokles sazeb už je vyčerpán. Základní sazby centrálních bank jsou na historických minimech, inflační tlaky přinutí centrální banky reagovat a změnit sazby směrem nahoru. Vazba základních úrokových sazeb a hypotečních úvěrů je poměrně rozvolněná, ale cena dlouhých peněz už řadu týdnů roste. Lze tedy očekávat, že i úroky z hypotečních úvěrů zamíří vzhůru.

Kde získává zdroje Hypoteční banka?

Náš mix financování se oproti roku 2009 nijak významně nezměnil. Primární jsou pro nás finanční zdroje z dlouhodobých emisí hypotečních zástavních listů (HZL). Pro investory jsou hypoteční zástavní listy bezpečným a vyhledávaným zdrojem výnosů, pro nás osvědčeným zdrojem financování. Konečně jsme nejen největším poskytovatelem hypotečních úvěrů, ale i největším emitentem HZL. Vedle toho se financujeme mezibankovními úvěry a mezibankovními depozity, primárně z mateřské skupiny ČSOB.

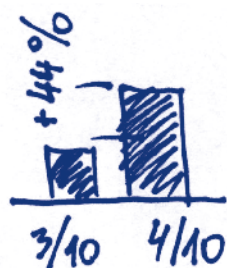
Co podle vás nejvíce prospělo českému hypotečnímu trhu během patnácti let historie?

Hypotečnímu trhu myslím nejvíc prospělo, že hypoteční úvěry našly širokou popularitu u svých klientů. Lidé přišli hypotékám na chuť, protože zjistili, že je to nejlepší způsob, jak si pořídit vlastní bydlení, a tím si splnit svůj sen. To je podstatná změna v myšlení lidí, která zásadně proměnila český hypoteční trh.



Hypoteční trh v roce 2010

Český hypoteční trh byl v roce 2010 poznamenán dopadem hospodářské krize roku předešlého. Zejména v prvních měsících roku 2010 docházelo k meziročnímu poklesu v počtu i objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Na straně poskytovatelů hypotečních úvěrů byl zřetelný zájem o úvěrování, ale zejména mediální nálada a na ni navazující snížený apetit klientů k zadlužování šly proti tomuto zájmu. V prvním čtvrtletí roku 2010 došlo k meziročnímu poklesu poskytnutých hypotečních úvěrů o 10 %. Ke změně klesajícího trendu poskytnutých hypotečních úvěrů došlo v květnu 2010, kdy objem poskytnutých nových úvěrů meziročně vzrostl. Nejednalo se o krátkodobou změnu, trend růstu zůstal zachován po zbytek roku 2010. Druhé čtvrtletí roku 2010 skončilo v meziročním srovnání s drobným růstem 2 % v objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Třetí čtvrtletí vykázalo růst ve výši 26 % a **poslední kvartál roku 2010** dosáhl vysokého meziročního **růstu ve výši 44 %**. Vysoké tempo růstu v závěru roku je výsledkem řady faktorů, zejména růstu zájmu o nové bydlení a nízké srovnávací základny konce roku 2009.



konec roku se
vydařil

Základní 2T reposazba vyhlášená ČNB, která je určitým indikátorem úrokové hladiny v ekonomice, v květnu 2010 poklesla o 25 bps. na hodnotu 0,75 %. Na výši reálných úrokových sazeb hypotečních úvěrů však nemá bezprostřední vliv. Na historickém minimu se udržela po zbytek roku 2010. V průběhu roku 2010 docházelo k poklesu úrokových sazeb nově poskytnutých hypotečních úvěrů, a to zejména díky četným akčním nabídkám poskytovatelů hypoték. Průměrná tržní úroková sazba nových hypotečních úvěrů dle statistik Hypoindexu v lednu 2010 činila 5,52 % p.a., zatímco v prosinci téhož roku dosáhla hodnoty 4,23 % p.a. Tempo poklesu výše úrokových sazeb v průběhu roku kolísalo, ke konci roku však docházelo k jeho zpomalení.

Celkový objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů dle statistik Ministerstva pro místní rozvoj dosáhl výše 84,8 miliardy korun, což představuje 15% meziroční růst. Počet poskytnutých hypotečních úvěrů vzrostl rovněž o 15 % a dosáhl počtu 50 775. Průměrná výše hypotéky se téměř nezměnila a v roce 2010 činila 1,67 milionu korun. Rok 2010 byl z pohledu objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů 4. nejúspěšnějším v patnáctileté historii tuzemského hypotečního trhu.

V průběhu celého roku stála v čele trhu nově poskytnutých hypotečních úvěrů Hypoteční banka. Její tržní podíl se v průběhu roku 2010 pohyboval nad hranicí 30 % a na konci roku 2010 činil 31,9 %. Dvojkou v poskytování hypotečních úvěrů na českém trhu byla Komerční banka s podílem ke konci roku 2010 ve výši 23,2 %. Třetím největším poskytovatelem nových hypotečních úvěrů v České republice je Česká spořitelna s tržním podílem ve výši 17,1 % ke konci roku 2010. Součet tržních podílů 4 největších poskytovatelů nových hypoték v České republice činil na konci roku 86,6 % podle statistik Ministerstva pro místní rozvoj.

Vzhledem k tomu, že v roce 2009 průměrná úroková sazba nových hypotečních úvěrů činila více než 5 % p.a., i v roce 2010 mohli mladí lidé do 36 let věku počítat se státní podporou k novým hypotečním úvěrům. Příspěvek dosáhl výše jednoho procentního bodu z úrokové sazby a byl poskytován na koupi staršího domu nebo bytu. Výše státní podpory byla omezena, v případě koupě bytu činilo podporované maximum 800 000 korun, u rodinného domu s jedním bytem byl podporován úvěr nejvýše do 1 500 000 korun. V roce 2010 stát takto podpořil 1 561 hypoték v objemu mírně přesahujícím 2 miliardy korun.

Od počátku činnosti bank bylo dle statistik Ministerstva pro místní rozvoj v České republice poskytnuto občanům celkem 501 545 hypotečních úvěrů v souhrnné výši 748,3 miliardy korun. Dle stejného zdroje činila ke konci roku 2010 výše nesplacených jistin hypotečních úvěrů poskytnutých občanům 481,1 miliardy korun, přičemž výše nesplacených jistin hypotečních úvěrů poskytnutých občanům na bydlení dosáhla výše 426,4 miliardy korun. Hypoteční bance v této oblasti náleželo ke konci roku 2010 první místo mezi tuzemskými poskytovateli hypotečních úvěrů s podílem 28,4% v oblasti nesplacených jistin hypotečních úvěrů poskytnutých občanům, respektive s podílem 29,9% v oblasti nesplacených jistin hypotečních úvěrů poskytnutých občanům na bydlení.

V roce 2010 nedošlo k zásadním změnám v oblasti refinancování Hypotečních úvěrů. Nenaplnily se pesimistické předpoklady, že klienti, kteří si sjednali hypoteční úvěr v silných letech 2005 nebo 2007, budou hromadně refinancovat své úvěry do jiných bank. Naopak se potvrdilo, že podíl refinancování je stabilní a že poskytovatelé hypoték nabízejí svým klientům solidní obchodní podmínky a služby.

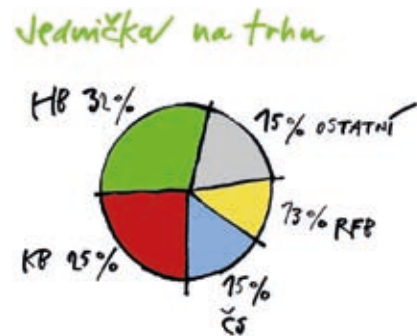
V roce 2010 se ceny nemovitostí stabilizovaly. U vybraných typů nemovitostí a v některých lokalitách došlo k poklesu reálných cen nemovitostí, v jiných lokalitách došlo naopak k růstu. Celkově lze vývoj cen nemovitostí označit jako stagnaci, respektive stabilizaci. Od 2. čtvrtletí roku 2010 došlo k mírnému oživení poptávky po nemovitostech.

Produktová nabídka v oblasti hypotečního financování nedoznala v průběhu roku 2010 zásadních změn. Někteří poskytovatelé představili produkty na bázi variabilních úrokových sazeb. U převážné většiny nově poskytnutých hypotečních úvěrů je úroková sazba stanovena fixně, nejčastěji na 3 nebo 5 let. V roce 2010 se někteří poskytovatelé vrátili k předkrizové praxi a do svých produktových portfolií zařadili rizikovější produkty jako úvěry se 100% hodnotou zástavy, hypotéky bez prokazování příjmů atp. Stávající produktová nabídka hypotečních úvěrů v ČR je natolik široká, že klientům umožňuje řešit veškeré potřeby v oblasti financování bydlení.

V oblasti úvěrů ze stavebního spoření, které jsou v určitém ohledu konkurenčním produktem k hypotékám, došlo v roce 2010 k růstu úrokových sazeb, zejména u překlenovacích úvěrů, a celkovému poklesu poskytnutých úvěrů. Počet i objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v roce 2010 meziročně poklesl o 12%. Celkově bylo v roce 2010 poskytnuto 113 611 úvěrů nestavebního spoření v objemu 57,8 miliardy korun.

Ke konci roku 2010 poskytovalo v České republice hypoteční úvěry celkem 17 subjektů.

V roce 2010 uplynulo 15 let od faktického startu hypotečního financování. Hypotéky prošly velmi dramatickým vývojem, který určovaly nejen regulatorní instituce a poskytovatelé hypotečních úvěrů, ale především klienti. Bezpečné a pohodlné bydlení je snem každého racionálně uvažujícího člověka. Ne nutně to musí být bydlení vlastní, protože nájemní bydlení bylo, je a bude svěbytnou alternativou k bydlení vlastnickému. Ale i tak se těší vlastnické bydlení stále větší oblibě.



Na počátku hypotečního úvěrování stála Hypoteční banka, tehdy ještě pod jménem Českomoravská hypoteční banka, která jako první z tuzemských bank získala v září 1995 licenci k vydávání hypotečních zástavních listů. Hypoteční banka ukázala směr dalším českým bankám a v průběhu uplynulých patnácti let udávala tón v hypotečním bankovníctví. Zásadní změny se v průběhu času týkaly nabídky produktů a služeb, výše úrokových sazeb, klientského servisu, úrovně poradenství, počtu požadovaných dokumentů, doby schvalování úvěru, průměrné výše hypotečních úvěrů a v neposlední řadě i počtu a objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Vysoce konkurenční prostředí, které český hypoteční trh představuje, umožnilo změny, z kterých profitoval zejména klient.

V některých přepočtených parametrech, jako jsou například výše hypotečních úvěrů na hlavu či výše hypotečních úvěrů k HDP, český hypoteční trh stále zaostává za vyspělými evropskými zeměmi. Je to dáno především jeho krátkou historií. Na druhou stranu dynamika, se kterou se český hypoteční trh vyspělým evropským trhům přibližuje, je dokladem, že tuzemské hypoteční prostředí je nejen funkční, ale v mnohém i inspirativní pro jiné evropské či světové trhy. Je pozitivní, že historie českého hypotečního trhu nebyla doprovázena žádnými mimořádnými otřesy, že trh nemovitostí zůstal uchráněn před nepřirozeným cenovým vývojem a vznikem bublin. To vše svědčí o mimořádně kvalitním prostředí, které se podařilo vybudovat poskytovatelům hypotečních úvěrů, nezávislým finančním poradcům, klientům a široké odborné veřejnosti.

Vybrané parametry hypotečních úvěrů 1995 vs. 2010

	1995	2010
Podíl HÚ na LTV	max. 70 %	100 %
Úroková sazba	cca 11 %	cca 4,5 %
Objem trhu	1,17*	58,9**
Počet nutných dokladů	cca 10	cca 6 (4)
Průměrná doba vyřízení	do měsíce	do týdne
Počet produktů a parametrů	4	28

* HÚ na bydlení vč. právnických osob

** HÚ za 1 - 3Q



Rok 2010 v Hypoteční bance ve zkratce

1		4	Zřízení odboru Marketingové analýzy Jarní hypotéka Zlatá konference
2	Valentýnská hypotéka	5	Hypotéka po webu 2010
3	Jarní reklamní kampaň ✓	6	Otevření pobočky Praha 5

15 let Hypoteční banky - KORPORÁTNÍ UDÁLOSTI

1995

- Získává provozní licenci
- Získává povolení vydávat HZL
- Mění se na specializovanou banku (13 poboček + 150 poboček IPB)

1998

- Mění strategii – zastavení úvěrování firem, orientace na FO, obce a bytová družstva

2005

- Změna názvu a loga na Hypoteční banku
- ČSOB se stává 100% akcionářem HB
- Ocenění Hypotéka roku

2007

- Produkce meziročně roste o 44 %
- Stává se opět jedničkou dle objemu nových úvěrů
- Druhý titul Hypotéka roku

2009

- Získává potřetí ocenění „Hypotéka roku“



1996

- První emise HZL 1997
- Má více než 50% tržní podíl

2003

- Jan Sadil předsedou představenstva a generálním ředitelem

2006

- Start konceptu multibrand
- Dává si strategický cíl stát se opět jedničkou dle nových úvěrů
- Přistupuje k hypotečnímu kodexu

2008

- Má podle průzkumu Market Vision nejkvalitnější klientský servis

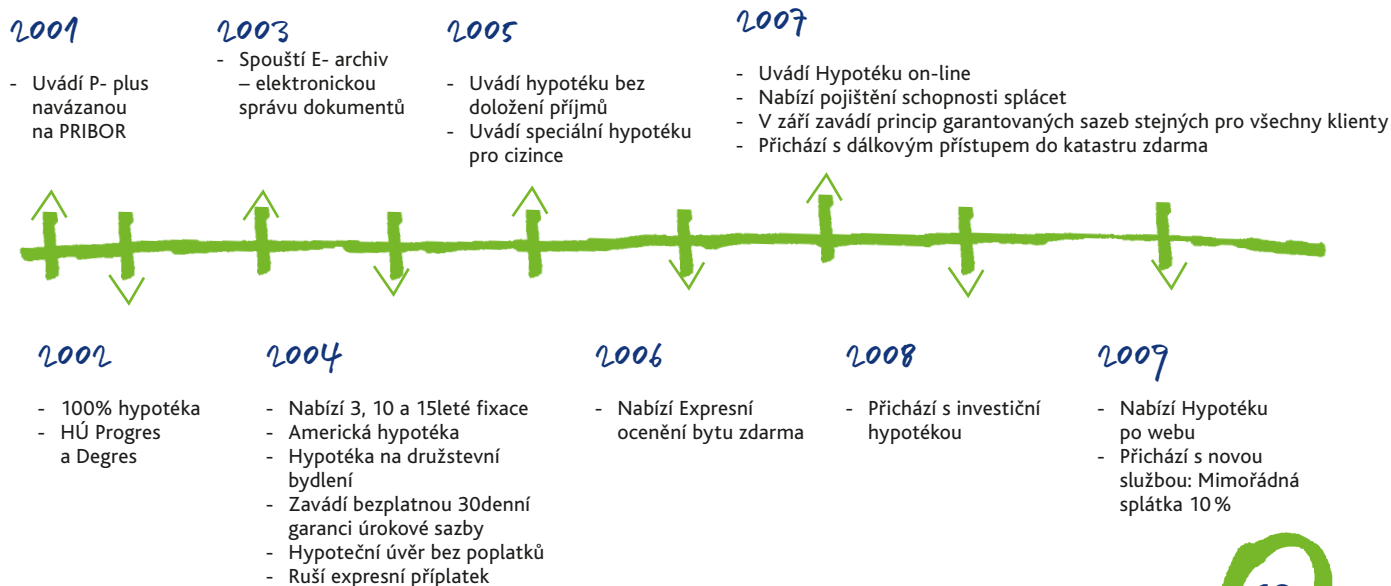
2010

- Webové stránky HB potřetí v řadě vyhrávají svou kategorii ve WebTop100
- Hypotéka po webu 2010 uspěla v Bance roku

7	Poplatkové prázdniny
8	3 roky v novém sídle v Radlicích
9	Celobankovní outdoor

10	Podzimní reklamní kampaň Hypoden podruhé Webové stránky vítězí v soutěži WebTop100
11	Hypotéka roku v soutěži Banka roku Nový model úvěrovatelnosti klienta
12	Vernisáž fotografií z celobankovního outdooru Vánoční večírek Implementace novely zákona o spotřebitelských úvěrech

15 let Hypoteční banky - PRODUKTOVÉ UDÁLOSTI



Hypoteční banka

Rok 2010 byl pro Hypoteční banku jednoznačně rokem úspěšným. Hypoteční banka naplnila své ambice – s přehledem obhájila své postavení coby největšího poskytovatele nových hypotečních úvěrů a ještě zvýraznila své prvenství v oblasti celkové bilance hypotečních úvěrů. Postavení jasné jedničky na trhu hypoték má Hypoteční banka nejen v celostátním měřítku, ale také ve všech regionech České republiky. Ukazuje se, že obchodní politika multibrandu je nejen unikátní, ale i efektivní. Mezi její nejpodstatnější synergické efekty patří dostatečné pokrytí trhu, vytěžení obchodních příležitostí a zajištění spokojenosti klientů, zaměstnanců, obchodních partnerů a akcionářů. Hypoteční banka právem používala titul Hypoteční jednička.

Multibrand

V roce 2010 došlo v politice multibrandu k zaměření na spolupráci se strategickými partnery ze Skupiny ČSOB. Hypoteční banka poskytuje hypoteční úvěry prostřednictvím vlastní pobočkové sítě s celorepublikovou působností. Pobočky Hypoteční banky nabízí služby jak koncovým klientům, tak externím obchodním partnerům. Vedle tradičních forem distribuce Hypoteční banka rozvíjí i přímý obchod prostřednictvím internetu, zejména pod značkou Hypotéka po webu. Strategické partnerské značky ČSOB, Poštovní spořitelna a ČMSS poskytují hypoteční úvěry ve vlastních obchodních sítích, Hypoteční banka pro ně funguje jako specializovaná hypoteční „továrna“. V roce 2010 došlo k dalšímu rozvoji tohoto obchodního modelu, zejména v oblasti zvýšení kvality a efektivity obchodní spolupráce.



Hypoteční banka na cestě za splněním náročných obchodních i finančních cílů čekala v průběhu roku 2010 tvrdá práce. Hypoteční trh nabíral tempo postupně a do meziročních růstových srovnání se dostal až v druhé polovině roku 2010. Hypoteční banka jako lídr celého pelotonu poskytovatelů hypotečních úvěrů byla vystavena tvrdé konkurenci. Někteří menší, ale i někteří tradičně silní hráči ve snaze ukousnout z pomyslného hypotečního koláče větší sousto přistupovali k agresivní cenové politice snižování úrokových sazeb. Hypoteční banka v této složité hře uspěla, za což vděčí zejména svým zaměstnancům. Bez nich by nebyla kvalitní produktová nabídka pokrývající kompletní potřeby financování bydlení. Díky odbornosti, zkušenosti a motivaci bylo možno rozvíjet dlouhodobé vztahy s obchodními partnery založené na bázi důvěry, spolehlivosti a transparentnosti. Bez zaměstnanců by Hypoteční banka nebyla jedničkou ve svém oboru a respektovaným specialistou poskytujícím špičkový servis svým klientům a obchodním partnerům.

Produkty

Produktové portfolio Hypoteční banky nedoznalo v roce 2010 žádných významných změn. Hypoteční banka prošla krizovým obdobím let 2008 a 2009 bez zásadní redukce nabídky produktů, což ocenili nejen klienti Hypoteční banky, ale zejména obchodní partneři. Proto je pochopitelné, že v roce, kdy ekonomika začala nabírat růstové tempo, Hypoteční banka zachovala své produkty v nezměněné podobě. Hypoteční banka nabízí **optimální spektrum produktů hypotečního úvěrování**, které umožňuje klientům a obchodním partnerům pohodlně vyřešit veškeré potřeby v oblasti financování bydlení. Je to jednou ze známek specializace, která Hypoteční banku odlišuje od konkurence.

Hypoteční úvěr je střednědobý až dlouhodobý úvěr, jehož splacení včetně úroků je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, a to i rozestavěné. Lze jej využít na koupi, rekonstrukci či výstavbu nemovitosti, dále na vypořádání majetkových poměrů spojených s nemovitostí nebo s družstevním podílem či na převod členských práv a povinností nebo splacení členského podílu (družstevní podíl). Hypoteční banka nabízí i možnost spojení hypotečního úvěru s kapitálovým životním pojištěním, investičním životním pojištěním nebo v kombinaci s investicí do portfolia cenných papírů. Hypoteční úvěr je možné využít i neúčelově, tedy na pořízení čehokoli. V tom případě jde o takzvanou „Americkou“ hypotéku.

Hypoteční banka jako specialista nabízí klientům široké možnosti výběru volitelných parametrů, a to zejména výše hypotéky, typu splácení, typu hypotéky apod. Hypotéka může být poskytnuta do **70 %, 85 % či 100 %** zástavní hodnoty nemovitosti. Další možností je Hypotéka na družstevní bydlení, tzn. účelový úvěr na koupi družstevního podílu nebo rekonstrukci družstevního bytu. Předmětem zajištění musí ale v tomto případě být vždy jiná nemovitost než objekt úvěru. Další možností je Hypotéka bez doložení příjmů, u níž klient nedokládá standardním způsobem příjmy pro její splácení. U Hypotéky bez poplatků zase klient nehradí poplatky spojené s uzavřením a správou úvěru. Ty jsou zohledněny přímo v úrokové sazbě, a lze je tak zahrnout do daňového odpočtu.

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

LTV 70%, 85%, 100%



NEJČASTĚJŠÍ

Organizace

Organizační struktura Hypoteční banky je poměrně stabilní. V roce 2010 vznikl **nový odbor Marketingových analýz**, jehož posláním je sbírat, analyzovat a vyhodnocovat informace o tržních podmínkách a klientském portfoliu Hypoteční banky. Rovněž došlo ke vzniku odboru **Úvěrová politika a rizika**, který je odpovědný za metodickou podporu a dohled nad rizikem produktů a služeb. V červnu 2010 otevřela Hypoteční banka **druhou pražskou regionální pobočku (Praha 5)**, čímž se opět přiblížila klientům a obchodním partnerům. Tyto organizační změny symbolizují směr pozornosti Hypoteční banky – více pozornosti klientům, obchodním partnerům i rizikům.

Řízení rizika

V oblasti řízení rizika Hypoteční banka těžila ze změn, které započala už v předchozích letech. Vznik nového odboru Úvěrová politika a rizika, kapacitní posílení útvarů, které se věnují rizikovým obchodům, přenastavení procesů vymáhání pohledávek a kvalitní systémová a aplikační podpora představují jen část interních opatření, která byla nezbytná pro úspěšné zvládnutí vývoje kvality úvěrového portfolia. Důsledné sledování a předvídavé řízení všech podstupovaných rizik patří mezi základní pilíře činnosti jakékoliv banky, a to zejména v současné nejisté ekonomické situaci. Cílená identifikace potenciálních rizik poskytuje včasné varování a umožňuje vyhnout se nebezpečí, které by mohlo banku ohrozit. Z tohoto důvodu Hypoteční banka již tradičně věnuje oblastem identifikace, sledování a omezování podstupovaných rizik značnou pozornost. Veškerá opatření a procesy související s řízením rizik vycházejí z představenstvem schválené a každoročně aktualizované Strategie řízení rizik, jejíž dílčí body jsou podrobněji rozpracovány v interních dokumentech.



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

Identifikaci, průběžnému sledování, vyhodnocování a řešení rizik se v Hypoteční bance věnují odbory Rizikové obchody, Řízení rizik a compliance a Úvěrová politika a rizika. Výkonnou složku pro aktivní řízení bilance vykonává odbor Finanční řízení. Představenstvo je o vývoji rizikové pozice banky informováno prostřednictvím pravidelných zpráv.

Úvěrové riziko banky a jeho řízení spadá do kompetence odborů Rizikové obchody a Úvěrová politika a rizika, které se v první řadě snaží předcházet samotnému vzniku úvěrového rizika. V kompetenci odboru Rizikové obchody je správa a vedení ohrožených pohledávek. Úzká spolupráce s dalšími odbory banky vede k trvalému zkvalitňování úvěrového procesu a ke snižování rizik, jež banka při své činnosti musí podstupovat. Zprávy o vývoji rizikovosti úvěrového portfolia jsou pravidelně předmětem jednání představenstva a dozorčí rady. Navíc Hypoteční banka při řízení úvěrového rizika **úzce spolupracuje s ČSOB a KBC.**

Neméně důležité úrokové riziko je vyvoláno nepředvídatelnými pohyby úrokových sazeb na finančních trzích, které mohou způsobit neočekávaný pokles úrokových výnosů v důsledku rozdílné časové struktury úrokově citlivých aktiv a pasiv. Pro měření podstupovaného úrokového rizika se v Hypoteční bance využívá metody pásmového BPV, která vychází z metodiky používané v rámci skupiny ČSOB. Při řízení a udržování přijatelné míry úrokového rizika se v průběhu roku 2010 uplatňovalo výhradně vnitřní zajištění, které spočívá v aktivním ovlivňování objemu a časového rozložení položek na aktivní i pasivní straně bilance tak, aby byla v rámci limitů zachována co nejtěsnější provázanost mezi úrokově citlivými aktivy a pasivy v jednotlivých časových pásmech.

Likviditní riziko je pro Hypoteční banku méně významné a soustřeďuje se na zajištění likvidity pro vyplacení splatných hypotečních zástavních listů a jiných zdrojů používaných pro refinancování úvěrů. Ke sledování likviditního rizika se využívá metody kumulativního likviditního GAPu a zároveň se jako indikátory likviditní situace banky počítají stanovené ukazatele likviditní krize. Vklady od klientů se standardně nepřijímají (s výjimkou vkladů velkodeponentů a jako zajištění úvěrových produktů) a rovněž nejsou nabízeny běžné operace související s platebním stykem. Činnost poboček banky je převážně obchodního charakteru (sjednávání nových úvěrů, poskytování informací atp.), a Hypoteční banka tak není vystavena riziku nenadálého odlivu depozit.

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

Banka je při své činnosti samozřejmě vystavena i dalším rizikům. Jde například o obchodní a strategická rizika. Ta obchodní zahrnují nebezpečí nenadálého významného poklesu tržních příležitostí a z toho plynoucího propadu výnosů. Strategická rizika mohou znamenat trvalé změny v organizační struktuře banky nebo v její pozici na finančních trzích a trhu nemovitostí. Banka může být dále ohrožena ztrátou dobré pověsti, změnou daňové soustavy či riziky spojenými s nemovitostmi. Všechna tato rizika pečlivě sleduje a řídí představenstvo banky.

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

Kvalita úvěrového portfolia vykazovala v roce 2010 hodnoty srovnatelné s průměrem celého finančního trhu. Hypoteční bance se podařilo v této oblasti dosáhnout uspokojivých výsledků, což je dokladem správnosti opatření, které Hypoteční banka v oblasti řízení rizika podnikla a dále podniká.



Značka Hypoteční banka

Před 15 lety se hypoteční úvěry krčily na okraji zájmu klientů i odborné veřejnosti. Hypoteční banka sehrála klíčovou roli při vzestupu zájmu o financování bydlení. Po „zkrácení“ svého obchodního jména a přiblížení se cílovým skupinám pokračovala v budování povědomí o hypotečních úvěrech.

Sílící popularita hypotečních úvěrů jde ruku v ruce s rostoucí znalostí značky Hypoteční banka, která v roce 2010 dosáhla u veřejnosti hodnot srovnatelných se silnými univerzálními bankovními domy. Ještě vyšší prestiž si získala značka hypotečních specialistů u odborné obchodní veřejnosti – nezávislých finančních poradců a zprostředkovatelů. Napomohly k tomu cílené reklamní kampaně využívající nejen tradičních mediálních formátů, ale i netradičních forem komunikace, zejména v digitálních médiích. Webové stránky Hypoteční banky získaly již 4x v řadě ocenění za nejlepší webovou prezentaci prestižní soutěže WebTop100. Kromě vítězství v oborových kategoriích získala Hypoteční banka řadu ocenění za jednotlivé marketingové nástroje podporující obchod. Za všechny je třeba vyzdvihnout Hypotéku po webu, která doznala v roce 2010 dalších inovací, které zjednoduší proces sjednání hypotečního úvěru po internetu.



Hypoteční banka je vnímána jako banka specializovaná, vstřícná a důvěryhodná. Charakteristický ilustrovaný styl, který Hypoteční banka využívá v komunikaci s klienty, obchodními partnery i nejširší odbornou veřejností, ji nejen dobře reprezentuje, ale především profiluje. Zelená barva, která je jednou ze základních konstant komunikačního stylu Hypoteční banky, jen potvrzuje, že Hypoteční banka je bankou svěží a moderní. Silná značka je jedním z pilířů obchodního úspěchu Hypoteční banky.



Zaměstnanci

Pilířem každé úspěšné společnosti jsou její lidé. Ne jinak tomu je i v případě Hypoteční banky. Stabilní a sehraný tým hypotečních specialistů má oporu v jasně formulovaných a komunikovaných základních principech banky. Poslání a vize Hypoteční banky platí již více než 5 let a drtivá většina zaměstnanců je nejen zná, ale využívá je. V roce 2009 k nim přibýly i hodnoty Hypoteční banky, které se staly přirozeným vodítkem při každodenní práci.

jsme 1!

Aby byl soubor základních principů úplný, v roce 2010 Hypoteční banka aktualizovala svoji strategii na nejbližší 3 roky. Strategii formulovanou v roce 2006 na léta 2007–2009 se podařilo naplnit ve všech klíčových oblastech. Revidovaná strategie na roky 2010–2012 se od té původní zásadně nelišila. Hypoteční banka bude i nadále poskytovat hypoteční úvěry občanům na bydlení, má ambice být i nadále **lídrem trhu**, pozornost bude věnovat svým externím zaměstnancům, externím partnerům, klientům nově přichozím i stávajícím a zaměstnancům. V neposlední řadě Hypoteční banka bude svojí činností usilovat o zvyšování hodnoty banky. Lze říci, že v oblasti strategie nedošlo k žádné zásadní změně, podstatné však je, že v roce 2010 byla strategie srozumitelně představena všem zaměstnancům, a to zábavnou formou krátkého filmu, ve které vrcholové vedení banky zhodnotilo uplynulé období z pohledu naplnění strategických cílů a představilo strategii, která bude napomáhat naplnění cílů na další 3 roky.

A protože správná strategie musí prolnout celou organizací, nemohly chybět ve filmovém provedení ani strategie jednotlivých útvarů banky. Takto komplexně byli všichni zaměstnanci seznámeni s tím, co Hypoteční banku čeká. A protože firemní kultura **otevřenosti, smysluplnosti, spolupráce, spolehlivosti, ambicí, respektu, uznání, radosti a optimismu** je pro Hypoteční banku typická, všichni zaměstnanci měli příležitost o strategii promluvit se členy představenstva. Diskuze byla spontánní, což svědčí o tom, že Hypoteční banka skutečně žije svými hodnotami, že strategie je to, čemu lidé z Hypoteční banky důvěřují a co je pro ně cenným vodítkem v každodenní praxi.

Hypoteční banka věnuje prioritní pozornost vzdělávání svých zaměstnanců, kteří mají přístup k veřejným či interním odborným školením, workshopům, konferencím, jazykovým kurzům atp. Komplexní vzdělávací systém obsahuje standardní formy rozvoje odborných, osobnostních i manažerských dovedností. Vedle vzdělávání Hypoteční banka podporuje rozvoj týmové spolupráce prostřednictvím neformálních pracovních výjezdů a mimopracovních setkání.

Program zaměstnaneckých výhod, který Hypoteční banka nabízí svým zaměstnancům, obsahuje také praktické výhody, jako např. přístup ke zvýhodněným finančním produktům a službám Skupiny ČSOB a partnerských dodavatelů. V zaměstnaneckém programu Hypoteční banky je **zvláštní pozornost věnována zdraví zaměstnanců**. Banka jim nabízí preventivní zdravotní služby od smluvního zdravotnického zařízení, rozdává vitamíny a přispívá na masáže.

Pro posilování hodnot Hypoteční banky je důležité nacházet aktivity, které jsou jejich jasnou deklarací a projevem. Jako každý rok i v roce 2010 mohli zaměstnanci otevřeně vyjádřit vzájemnou zpětnou vazbu pomocí tzv. hodnocení 360. Bylo uspořádáno několik on-line chatů s vedením banky. Ani v roce 2010 nechybělo již tradiční vánoční setkání zaměstnanců, které se vždy nese v přátelském a neformálním duchu a jehož součástí je vystoupení hudební skupiny Hypoband složené ze zaměstnanců banky.

Výjimečným zážitkem byl pro více než polovinu zaměstnanců banky i celobankovní outdoor, který měl tentokrát filantropický nádech a byl plný dobrovolnické práce a pomoci. V září vyrazilo **250 zaměstnanců banky** na pomoc brněnskému státnímu **hradu Veveří**. Během dvou dnů se věnovali hlavně úpravě okolí hradu, a to rekultivaci zelených ploch v okolí hradu, odstraňování náletových dřevin a dalším podobným aktivitám s krumpáči a lopatami. Podařilo se jim společnou prací nejen posílit kolektiv a dobrou náladu, ale také připravit celou stráň v bezprostřední blízkosti hradu k osetí. Hypoteční banka také finančně podpořila zatravnění těchto ploch. Pro Hypoteční banku se jednalo o první společnou dobrovolnickou aktivitu, kterou pro své zaměstnance uspořádala. Šlo o akci velice úspěšnou.

Partner partnerů

Spolupráce Hypoteční banky s externími obchodními partnery je téměř stejně dlouhá jako celá její historie. Je jedním z pilířů, na kterých stojí současný úspěch Hypoteční banky na trhu. Protože hypotéka je poměrně komplikovaný finanční produkt, poskytuje Hypoteční banka nejen zaměstnancům, ale i externím obchodním partnerům špičkovou metodickou podporu. Právě díky ní je možné zpracovat i ty nejsložitější obchodní případy rychle a v úplné míře detailu. V první řadě jsou externí partneři pravidelně školeni v oblasti produktů hypotečního financování. Samozřejmostí je pořádání školení v regionech tak, aby byla dostupná všem obchodním partnerům přímo v místě jejich působnosti. Vedle školení Hypoteční banka provozuje telefonickou linku metodické podpory.

Hypoteční banka věnuje významnou péči také komunikaci s externími partnery. Osobní vztahy ředitelů poboček, ředitelů specializovaných týmů centrály i nevyššího vedení Hypoteční banky jsou podporovány on-line portálem, kde externí partneři najdou řadu praktických informací pro efektivní vytěžování obchodního potenciálu. Hypoteční banka pro své nejlepší partnery pořádá řadu akcí, kde jsou prezentovány klíčové informace ze života Hypoteční banky, trendy hypotečního trhu a ekonomického vývoje.

Pro efektivní obchodní spolupráci jsou všichni obchodní partneři Hypoteční banky zařazeni do segmentů, které zohledňují jejich potřeby a obchodní postavení na trhu. Specialisté z týmu Strategické aliance se věnují především rozvoji obchodní spolupráce ve Skupině ČSOB. O partnery, kteří mají vytvořeny své vlastní obchodní sítě, ať již specializované na hypotéky nebo univerzální společnosti nabízející svým klientům široké finanční poradenství, se starají key account manažeři z týmu Externích sítí.

Partnerům s regionální působností je věnována péče specialistů na pobočkách Hypoteční banky. Tito obchodní partneři jsou členění do segmentů zohledňujících míru obchodní spolupráce. V segmentu **Bronzoví partneři** jsou ti, kdo mají zájem o spolupráci s Hypoteční bankou, ale dosud ji dostatečně nerozvinuli. Mezi **Stříbrnými partnery** jsou soustředěni externisté se slibným potenciálem. Ti, kteří jsou schopni potenciál proměnit v kvalitní spolupráci s Hypoteční bankou, postoupí mezi **Zlaté partnery**. Zvláštní pozornost věnuje Hypoteční banka nejvýkonnějším externím partnerům, kterým je určen **Platinový klub**.

Žádný ze segmentů externích obchodních partnerů Hypoteční banky není uzavřen, naopak cesta do klubu vyšší úrovně je otevřená. Rozhodující je pouze míra a kvalita spolupráce s Hypoteční bankou. Z členství v segmentech Hypoteční banky plynou partnerům výhody. Těm nejlepším jsou určeny speciální benefity, jako například: speciální slevové akce, možnost zřizovat zvláštní poradenská místa, marketingová a komunikační podpora, účast na workshopech, společenských akcích a setkáních se členy představenstva banky, přístup k zaměstnaneckým výhodám Hypoteční banky a Skupiny ČSOB a mnoho dalších benefitů.

Hypoteční banka si cení spolupráce se svými obchodními partnery. Dosažené výsledky potvrzují, že je to spolupráce úspěšná. Hypoteční banka je partnerem partnerů.

Skupina



Profil ČSOB a skupiny ČSOB

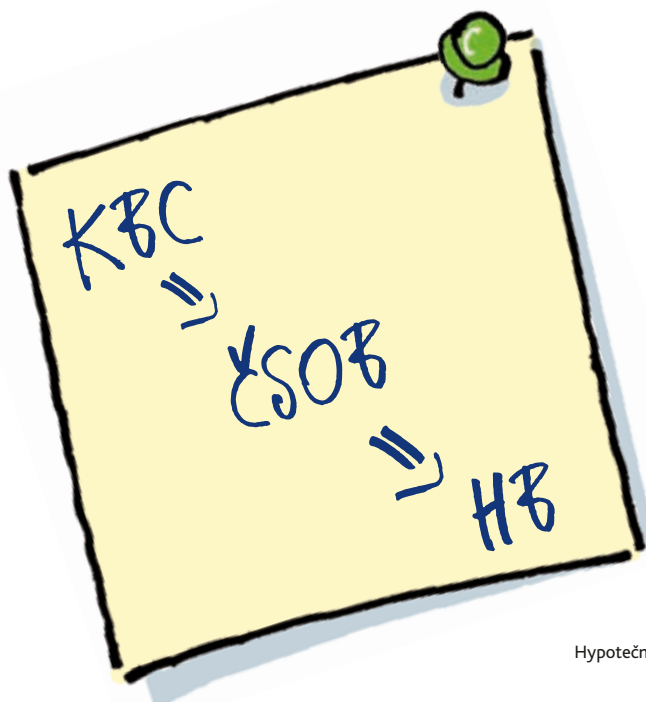
Z historie ČSOB

- 1964 ČSOB založena státem jako banka pro poskytování služeb v oblasti financování zahraničního obchodu a volnoměnových operací s působností na československém trhu.
- 1993 Pokračování aktivit ČSOB na českém i slovenském trhu i po rozdělení Československa.
- 1999 Privatizace ČSOB – majoritním vlastníkem ČSOB se stala belgická KBC Bank.
- 2000 Převzetí podniku Investiční a poštovní banky (IPB).
- 2007 KBC Bank se stala jediným akcionářem ČSOB po odkoupení minoritních podílů.
- 2007 Nová ekologická budova ústředí v Praze – Radlicích pro 2 600 zaměstnanců (Stavba roku 2007).
- 2008 Slovenská organizační složka ČSOB transformována k 1. lednu do samostatné právnické osoby, ovládané společností KBC Bank prostřednictvím 100% podílu na hlasovacích právech.

Československá obchodní banka, a.s., (ČSOB) působí jako univerzální banka v České republice. Představuje hlavní entitu finanční skupiny ČSOB a sama je 100% ovládána společností KBC Group.

V retailovém bankovníctví v ČR společnost působí pod dvěma základními obchodními značkami – ČSOB a Poštovní spořitelna. Poskytuje své služby všem klientským segmentům, tj. fyzickým osobám, malým a středním podnikům a korporátním a institucionálním klientům. Klienti jsou obsluhováni prostřednictvím poboček ČSOB, Finančních center Poštovní spořitelny a obchodních míst České pošty. ČSOB nabízí současně se svými produkty a službami i ucelenou nabídku produktů a služeb celé skupiny ČSOB. Služby pod značkou ČSOB i Poštovní spořitelna jsou dále poskytovány prostřednictvím distribučních kanálů v rámci skupiny ČSOB a různých distribučních kanálů přímého bankovníctví.

ČSOB se jako subjekt českého práva řídí právními předpisy platnými na území České republiky. Její činnost je regulována zejména Zákonem o bankách, Zákonem o podnikání na kapitálovém trhu a Obchodním zákoníkem.



Skupina ČSOB

Skupina ČSOB je předním poskytovatelem finančních služeb v České republice. ČSOB je univerzální bankou, která svým zákazníkům nabízí širokou škálu bankovních produktů a služeb včetně produktů a služeb ostatních společností skupiny ČSOB. Do produktového portfolia skupiny ČSOB patří financování potřeb spojených s bydlením (hypotéky a půjčky ze stavebního spoření), pojistné produkty a penzijní fondy, produkty kolektivního financování a správa aktiv i specializované služby (leasing a factoring). Skupina ČSOB na českém trhu působí prostřednictvím svých dceřiných společností a čtyř hlavních obchodních značek, konkrétně ČSOB, Poštovní spořitelna, Hypoteční banka a ČMSS. Svě služby skupina ČSOB poskytuje všem typům zákazníků, a to jak fyzickým osobám, tak malým a středním podnikům a korporátní a institucionální klientele. Skupina ČSOB dělí své obchodní činnosti do následujících segmentů: retailová klientela a malé a střední podniky (SME); korporátní klientela; ALM a finanční trhy; centrála skupiny.

Od roku 1999, kdy se vlastníkem ČSOB stala KBC, se prohlubuje integrace obou skupin, která umožňuje využívat obchodní synergie, např. zákaznické distribuční kanály, integrace systémů, předávání znalostí a zkušeností a zavádění nových produktů. Tato integrace rovněž zahrnuje přechod ČSOB na účetní výkaznictví dle IFRS, uplatňování politik KBC v oblasti manažerského účetnictví, řízení rizik a vnitřního auditu. Jedním z nejvýznamnějších integračních prvků je poskytování služeb ICT skupině ČSOB a centrálně řízený systém ICT pro celou skupinu KBC, k jehož zavedení došlo v roce 2009.

Svými celkovými aktivy vykázanými k 31. prosinci 2010 ve výši 885,1 mld. Kč a celkovým čistým ziskem za rok 2010 ve výši 13,6 mld. Kč se skupina ČSOB řadí mezi tři nejvýznamnější bankovní skupiny působící na území České republiky. K 31. prosinci 2010 vykazovala skupina ČSOB vklady celkem ve výši 596,1 mld. Kč a úvěrové portfolio v objemu 401,9 mld. Kč.

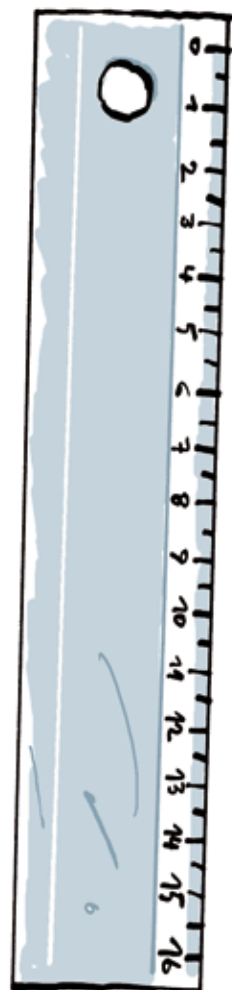
Výroční zprávy a další informace o ČSOB a skupině ČSOB jsou k dispozici na webových stránkách www.csob.cz.

Skupina ČSOB v číslech

(k 31. prosinci 2010)	
Zaměstnanci (přepočtený stav) ¹⁾	7 641
Klienti	>4 miliony
Platební karty (Banka)	2 043 tisíc
Pobočky a poradenská centra	581
Retail/SME pobočky ČSOB	237
Korporátní pobočky ČSOB	11
Finanční centra PS	53
Ostatní ²⁾	280
Obchodní místa České pošty	cca 3 260
Bankomaty ³⁾	782

Poznámky:

- 1) Přepočtený stav (FTE). Počet zaměstnanců nezahrnuje zaměstnance, kteří přešli do KBC GS CZ.
- 2) Zahrnuje pobočky Hypoteční banky, poradenská centra ČMSS, pobočky ČSOB Leasingu a ČSOB Pojišťovny.
- 3) Klienti si mohou vybrat hotovost i na pokladnách supermarketů Albert a COOP a čerpacích stanic ČEPRO EuroOil prostřednictvím služby CashBack.



Profil skupiny KBC

ČSOB je stoprocentní dceřinou společností KBC Bank. Jediným vlastníkem společnosti KBC Bank je KBC Group.

Skupina KBC je integrovaná bankopojišťovací skupina, která se zaměřuje především na klientelu v oblasti fyzických osob, malých a středních podniků a středně velkých korporací. Skupina působí především na svých domácích trzích – v Belgii a pěti zemích střední a východní Evropy (v České republice, na Slovensku, v Polsku, Maďarsku a Bulharsku) – a působí i v dalších zemích a regionech celého světa.

Na konci roku 2010 obsluhovala skupina KBC zhruba 12 milionů klientů na svých domácích trzích a zaměstnávala více než 50 tisíc zaměstnanců (přepočtený stav).

Akcionáři KBC Group

(k 31. prosinci 2010)	(%)
KBC Ancora	23
Cera	7
MRBB (sdružení zemědělců)	13
Ostatní kmenoví akcionáři	11
Společnosti skupiny KBC	5
Akcie volně obchodované	41
Celkem	100

Zdroj: www.kbc.com

KBC Group v číslech

(k 31. prosinci 2010)		
Celková aktiva	mld. EUR	320,8
Klientské úvěry a pohledávky	mld. EUR	150,7
Klientská depozita a dluhové cenné papíry	mld. EUR	197,9
Čistý zisk	mld. EUR	1,9
Udržitelný čistý zisk	mld. EUR	1,7
Ukazatel Tier 1, KBC Group (podle Basel II)	%	12,6
Poměr nákladů a výnosů (C/I, udržitelný)	%	56

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

Dlouhodobý rating

(k 31. prosinci 2010)			
Dlouhodobý rating	Fitch	Moody's	S & P
KBC Bank	A	Aa3	A
KBC Insurance	A	-	A
KBC Group	A	A1	A-

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

ČSOB jako osoba ovládaná a ovládající

V rámci skupiny KBC a skupiny ČSOB působí ČSOB jako osoba ovládaná i osoba ovládající ve smyslu nařízení Komise (ES) č. 809/2004.

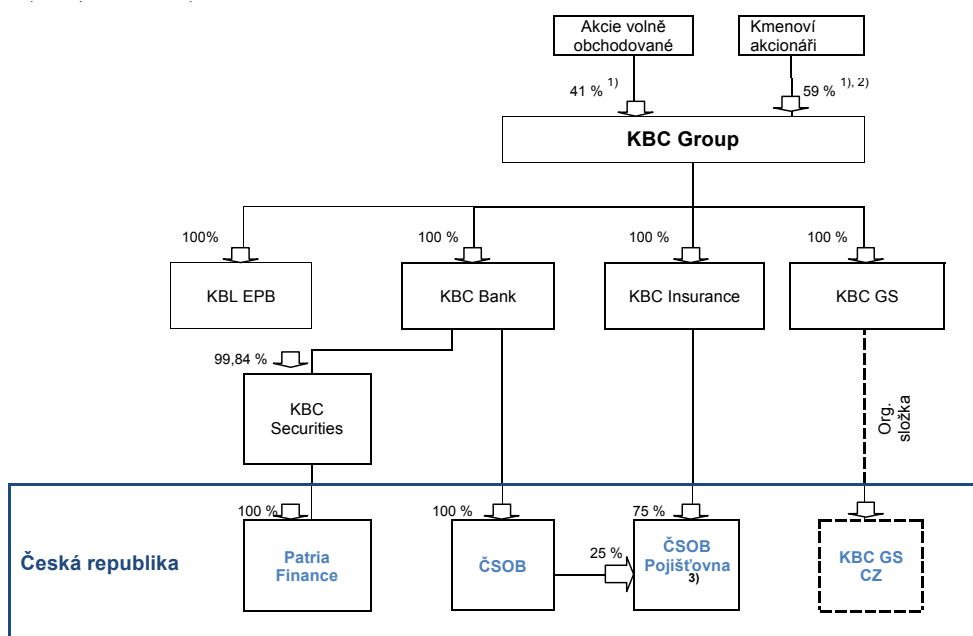
ČSOB je osobou ovládanou. Jediným akcionářem společnosti ČSOB je společnost KBC Bank NV (IČ 90029371). Jediným akcionářem společnosti KBC Bank je KBC Group NV (IČ 90031317). KBC Bank i KBC Group mají sídlo na adrese: Havenlaan 2, B-1080 Brussels (Sint-Jans Molenbeek), Belgie.

KBC Bank a KBC Group ovládají ČSOB na základě dispozice se 100 % hlasů, jak plyne z účasti KBC Bank ve společnosti ČSOB. Banka důsledně dodržuje právní předpisy platné na území České republiky, které zabraňují zneužití této kontroly. V období od 1. ledna do 31. prosince 2010 ČSOB nedržela žádné vlastní akcie ani akcie KBC Bank či KBC Group.

ČSOB je zároveň osobou ovládající. Údaje o společnostech ovládaných ČSOB k 31. prosinci 2010 ve smyslu § 66a Obchodního zákoníku jsou uvedeny v kapitole Společnosti skupiny ČSOB.

ČSOB není závislá na žádné jiné společnosti ve skupině.

Významné společnosti skupiny KBC v České republice (k 31. prosinci 2010)



Poznámky:

Číselné údaje ve schématu představují podíl na základním kapitálu společnosti.

1) Zdroj: www.kbc.com

2) Včetně 5 % akcií vlastněných společnostmi skupiny KBC

3) Podíl na hlasovacích právech ČSOB Pojišťovny je následující: 40 % ČSOB, 60 % KBC Insurance.

Podrobný přehled společností skupiny KBC je uveden ve Výroční zprávě KBC Group za rok 2010.

Zpráva představenstva

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2010

Hypoteční banka byla první bankou, která si v roce 1995, tehdy ještě pod jménem Českomoravská hypoteční banka, požádala o povolení poskytovat hypoteční úvěry a oprávnění vydávat HZL. Z univerzální banky se tak stala banka specializovaná pouze na hypoteční úvěry. Strategii specializace od té doby banka neopustila. Rok 2010 potvrdil správnost tohoto rozhodnutí. Hypoteční banka upevnila svoji pozici jedničky na tuzemském hypotečním trhu, a to hned podle dvou kritérií. Udržela si svoji vedoucí pozici dle nově poskytnutých úvěrů, když v roce uzavřela úvěry v celkovém objemu 28 629 mil. Kč a zaznamenala tak 32% tržní podíl. Od 3. čtvrtletí roku 2009 drží prvenství i v celkové bilanci hypotečních úvěrů. Podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj je nyní více než 28 % hypotečních úvěrů poskytnutých v České republice v Hypoteční bance. V roce 2010 navíc Hypoteční banka dosáhla historicky **nejvyššího čistého zisku po zdanění, a to 1 848 mil. Kč.**

Růst
zisku o
32% 

Makroekonomické prostředí

Rok 2010 byl ve znamení růstu HDP. Česká ekonomika sice nerostla tak rychle jako například německá, ale i u nás v roce 2010 pokračoval růst započatý ve druhé polovině roku 2009. Tempo růstu českého HDP dosáhlo ke konci roku 3,2%. Napomohlo tomu především oživení zahraniční poptávky v některých zemích, které bylo z počátku podporované vládními stimulačními balíčky. Dvojciferným tempem tak začaly narůstat nové zakázky průmyslových firem, a to se následně projevilo i v rychlém oživení průmyslu a také v nárůstu exportu.

Na rozdíl od průmyslu však stavebnictví – které recese alespoň zpočátku tvrdě nezasáhla – pokračuje i v roce 2010 v soustavném poklesu. Stojí za ním omezování soukromých i veřejných stavebních projektů motivované úsporami rozpočtových výdajů. Až ke konci roku 2010 se opět objevily nové projekty developerské výstavby rezidenčního bydlení, ale pouze na místech s největší poptávkou po novém bydlení – na pražském a brněnském trhu. Jinde museli zájemci o nové bydlení vybírat z již dokončených developerských projektů nebo nabízených starších nemovitostí.

Ekonomické oživení se v roce 2010 podílelo i na stabilizaci tuzemského trhu práce. Míra nezaměstnanosti se poměrně stabilizovala a na konci roku dosahovala 9,5%. Přesto však oživení ekonomiky nebylo natolik silné, aby dokázalo generovat dostatečné množství nových pracovních míst, případně podnítit vzestup reálných mezd v ekonomice. Návrat

ekonomiky k růstu dosud nevyvolal významné inflační tlaky. Inflace se sice v závěru roku už držela na úrovni cíle centrální banky, bylo to ovšem především v důsledku rostoucích cen zemědělských a energetických komodit. I proto mohla ČNB ponechat i svoji hlavní úrokovou sazbu na minimální úrovni 0,75 %, kam ji snížila již v květnu. Česká koruna v roce 2010 posílila z úrovně okolo 26 CZK/EUR k 25 korunám za euro.

Rok 2011 by měl být ve znamení pokračujícího ekonomického oživení. Rozpočtové škrty v sociálních výdajích i omezování investic však tempo HDP nejspíše zpomalí. Také pravděpodobně odezní i cyklus doplňování zásob, a hlavní roli tedy bude mít síla zahraniční poptávky. S výraznějším zlepšením na trhu práce se ani v roce 2011 ovšem počítat nedá, pravděpodobně je dokonce snížení průměrné reálné mzdy. Inflace by se neměla příliš odchýlit od cílové úrovně, nicméně období rekordně nízkých úrokových sazeb pomalu končí, především díky růstu nákladů na dlouhodobé financování.

Hypoteční banka v roce 2010

V roce 2010 zaznamenal hypoteční trh po dvou letech poklesu mírné oživení. Objem poskytnutých úvěrů dle statistiky Ministerstva pro místní rozvoj meziročně vzrostl o 14,8 %. Oživení hypotečního trhu započalo v květnu a meziroční růst objemu nových obchodů bylo možné pozorovat po všechny další měsíce roku. Za celkovým růstem hypotečního trhu v roce 2010 tak stály hlavně úvěry uzavřené ve druhé polovině roku.

Hypoteční banka poskytla občanům v roce 2010 celkem 17 439 hypotečních úvěrů ve výši 28 629 mil. Kč. Podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj se jí podařilo udržet prvenství na trhu nových hypotečních úvěrů s kumulativním podílem 32 %. Banka také splnila své stanovené finanční cíle. V roce 2010 Hypoteční banka dosáhla poprvé prvenství v celkovém objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj k 31. 12. 2010 měla Hypoteční banka 28% podíl celkových bilancí poskytnutých hypotečních úvěrů.

Největší podíl
na trhu ✓

V roce 2010 došlo k několika změnám v organizační struktuře banky. V dubnu 2010 vznikl odbor Marketingové analýzy. V listopadu 2010 vznikl nový odbor Úvěrová politika a rizika, který kromě metodické podpory produktů a služeb dohlíží na řízení rizika u těchto produktů. V prosinci vzniklo oddělení Řízení aktiv a pasiv, které spadá pod odbor Finančního řízení.

Hypoteční banka i v roce 2010 úzce spolupracovala se Skupinou ČSOB. Důležitá byla především součinnost v oblasti obchodu, bankovního rizika, rizikových obchodů a refinancování.

Hypoteční banka byla první bankou, která si v květnu 1995 požádala o licenci k vydávání HZL a také ji 14. září 1995 získala. První emisi HZL tak mohla vydat již začátkem roku 1996. Dlouhodobě je Hypoteční banka největším emitentem hypotečních zástavních listů v České republice. K 31. prosinci 2010 tvořily hypoteční zástavní listy emitované Hypoteční bankou 33 % všech hypotečních zástavních listů v oběhu v České republice. V průběhu roku 2010 vydala banka nové hypoteční zástavní listy v objemu 500 mil. Kč. K 31. prosinci 2010 činil celkový objem hypotečních zástavních listů v její rozvaze 87 025 mil. Kč nominální hodnoty. Celkový nominální objem hypotečních zástavních listů, které Hypoteční banka vydala od roku 1996, dosáhl již výše 138 400 mil. Kč.

Obchodní strategie

Hypoteční banka se již v roce 2006 rozhodla v obchodní strategii využít síly multibrandu. Již několik let se tak produkty a služby Hypoteční banky prodávají pod více značkami. Produkty Hypoteční banky byly v loňském roce dostupné kromě vlastní obchodní sítě i na pobočkách mateřské ČSOB, Poštovní spořitelny a Českomoravské stavební spořitelny. Značky ČSOB, Poštovní spořitelna/Era a ČMSS jsou jedinými strategickými partnery multibrandové obchodní politiky Hypoteční banky. Kromě strategických partnerů spolupracuje Hypoteční banka s řadou nezávislých poradců. Kvalita spolupráce s externími obchodními partnery je pro Hypoteční banku klíčovým faktorem obchodního úspěchu.

Hypoteční banka pokračovala ve využívání internetového prodejního kanálu. Novinek v oblasti designu i úpravy parametrů se dočkala v květnu roku 2009 spuštěná **Hypotéka po webu**. Důkazem, že se vývoj nových prodejních kanálů vyplácí, jsou i ocenění, která Hypoteční banka v roce 2010 posbírala. Právě inovovaná Hypotéka po webu stála za oceněním Hypotéka roku 2010 v soutěži Fincentrum Banka roku. Uznání získala tato unikátní služba u odborné poroty v soutěži WebTop 100, kde podruhé v řadě obsadila druhé místo v kategorii marketingových nástrojů. Tato ocenění Hypoteční banku nejen těší, ale do jisté míry i zavazují. Banka se bude i nadále věnovat rozvoji tohoto doplňkového nástroje prodeje hypotečních úvěrů. Cenné ocenění získala Hypoteční banka také za své webové stránky. Již po čtvrté v řadě byly v soutěži WebTop 100 oceněny jako nejlepší v kategorii Finance. Stále však platí, že více než tato ocenění jsou pro Hypoteční banku důležití spokojení klienti a externí partneři. Těm je určena řada různých marketingových kampaní a obchodních akcí, které probíhaly i v průběhu celého roku 2010.

www.hypotekapowebu.cz



Hospodářské výsledky

Hospodářský výsledek Hypoteční banky za rok 2010 podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (EU IFRS) dosáhl před zdaněním hodnoty 2 288 mil. Kč a po zdanění 1 848 mil. Kč. Tato čísla představují 32% meziroční nárůst zisku před zdaněním a 33% po zdanění. Tak jako v předchozích letech se i v roce 2010 podařilo zvýšit produktivitu práce. Poměrový ukazatel nákladů k výnosům poklesl z 0,20 v roce 2009 na 0,17 v roce 2010. Podílela se na tom vyšší dynamika nárůstu provozních výnosů (o 33%) oproti provozním nákladům (růst o 9%).

Objem aktiv k 31. prosinci 2010 představoval 163 243 mil. Kč, oproti 164 811 mil. Kč ke konci roku 2009. Důvodem meziročního poklesu aktiv bylo snížení objemu vkladů Hypoteční banky v jiných bankách. Bilanční objem úvěrů a pohledávek za klienty k 31. prosinci 2010 činil 145 070 mil. Kč a meziročně vzrostl o 6%. Velikostí bilanční sumy se Hypoteční banka řadí mezi šest největších bank v ČR. Převážnou část rozvahy tvoří hypoteční úvěry fyzickým osobám.

Vývoj kvality úvěrového portfolia v Hypoteční bance odpovídal vývoji celého trhu Financování bydlení sledovaného ČNB. Při řízení rizik banka úzce spolupracuje s ČSOB a jejím většinovým vlastníkem – belgickou KBC Bank NV. Také v roce 2010 banka maximálně využívala služeb registrů klientských informací CBCB a CRÚ.

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře došlo v roce 2010 k výplatě dividendy v objemu 130 Kč na jednu akcii v celkovém objemu 1 319 mil. Kč odpovídajícím čistému zisku za rok 2009 po povinném přidělu do rezervního fondu.

Stav majetku

V zůstatkové hodnotě dosáhl celkový objem nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení Hypoteční banky k 31. prosinci 2010 výše 206 mil. Kč. Nehmotná aktiva banky činila v zůstatkové hodnotě 49 mil. Kč, což v porovnání s rokem 2009 představuje setrvalý stav. Oproti minulému roku, kdy podíl software činil 92% nehmotných aktiv banky, tento poměr stoupl na 98%. Banka tak nadále udržuje hodnotu těchto svých aktiv, když významně investovala do rozvoje informačních technologií v minulých letech. Pozemky, budovy a zařízení tvořily v zůstatkové hodnotě 157 mil. Kč, což znamená meziroční pokles o 3 mil. Kč, tedy o 2%. Podíl nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení na celkových aktivech banky byl k poslednímu dni v roce 0,13%.

Informační technologie

Hypoteční banka se v roce 2010 v oblasti informačních technologií věnovala převážně aktivitám s cílem zvýšit dostupnost informačních systémů banky pro uživatele a zkvalitnit aplikační podporu uživatelům. Dále zefektivnila i proces rozvoje aplikací a v neposlední řadě úsilí o zvýšení úrovně informační bezpečnosti. K jedné z nejvýznamnějších aktivit za rok 2010 patřila obměna serverové infrastruktury pro hlavní transakční systém banky.

Klíčová role zaměstnanců

Stabilita Hypoteční banky a její postavení na trhu se odrazily v zaměstnanecké politice banky a zároveň ve stabilitě týmu. Svědčí o tom skutečnost, že počet zaměstnanců se proti roku 2009 výrazně nezměnil. Ke konci roku 2010 pracovalo v Hypoteční bance 426 zaměstnanců, což je o 1,8% méně než na konci roku 2009. O kvalitě personální politiky navíc svědčí i minimální fluktuace zaměstnanců.

Prioritou zaměstnanecké politiky je i nadále oblast vzdělávání. Hypoteční banka organizuje pro zaměstnance různá odborná školení, workshopy či jazykové kurzy, ať již prostřednictvím lektorů, nebo ve spolupráci se Skupinou ČSOB či externími dodavateli. V roce 2010 banka rozšířila možnosti vzdělávání pro důležité zaměstnance v nemanážerských pozicích. Nezapomíná ani na další rozvoj vědomostí a dovedností manažerů, pro které byl zaveden samostatný vzdělávací modul. V zaměstnaneckém programu Hypoteční banky je zvláštní pozornost věnována zdraví zaměstnanců. Banka jim nabízí preventivní zdravotní služby od smluvního zdravotnického zařízení, rozdává vitamíny a přispívá na masáže. Zaměstnanci pracují v moderním prostředí, a to při dodržování zásad bezpečnosti práce a požární ochrany, které jsou bankou respektovány a prověřovány dle zákonem stanovených požadavků a v řádných termínech. Banka také podporuje motivační týmové či týmové pracovní výjezdy nebo zájmovou činnost zaměstnanců.

Pro posilování hodnot Hypoteční banky je důležité nacházet aktivity, které jsou jejich jasnou deklarací a projevem. Jako každý rok i v roce 2010 mohli zaměstnanci otevřeně vyjádřit vzájemnou zpětnou vazbu pomocí tzv. hodnocení 360. Bylo uspořádáno několik on-line chatů s vedením banky. Ani v roce 2010 nechybělo již tradiční vánoční setkání zaměstnanců, které se vždy nese v přátelském a neformálním duchu a jehož součástí je vystoupení hudební skupiny Hypoband složené ze zaměstnanců banky.

Výjimečným zážitkem byla pro více než polovinu zaměstnanců banky i celobankovní team-buildingová akce, která byla plná dobrovolnické práce při rekvivaci zelených ploch a odstraňování náletových dřevin v okolí hradu Veveří. Hypoteční banka také finančně podpořila zatravnění těchto ploch.



Odpovědný přístup

Hypoteční banka z povahy svého podnikání nevytváří pro životní prostředí škodlivé látky. I přesto ale prostřednictvím odborných útvarů sleduje dopad činností na životní prostředí a v maximální míře zmenšuje možné negativní vlivy. Chová se ekologicky a snaží se minimalizovat své nároky na spotřebu energie. Zaměstnance vede ke třídění odpadů přímo na pracovištích banky. Kromě běžného odpadu dbá i na separaci použitého spotřebního materiálu z tiskáren, faxů, kopírek, psacích strojů, baterií do kalkulaček apod. Při uzavírání smluv s dodavateli banka dbá na oblast třídění, recyklaci a ekologické likvidace odpadů vzniklých při stavebních činnostech v pobočkové síti.

Také v roce 2010 se Hypoteční banka podílela na charitativní pomoci dětem z SOS dětských vesniček. Za každou uzavřenou smlouvu o úvěru banka přispívá na jejich konto dvacetikorunou z vlastních prostředků. Hypoteční banka tak i v dětském světě naplňuje své poslání a „pomáhá bydlet“. V loňském roce Hypoteční banka darovala na konto SOS vesniček částku 348 780 Kč. Od počátku spolupráce v roce 2001 tak již věnovala dětem bez tradičního rodinného zázemí více než 2,5 mil. Kč.

Výhled do roku 2011

V roce 2011 bude Hypoteční banka usilovat o pokračování ve svém úspěšném působení na českém hypotečním trhu. I nadále zde chce zůstat jedničkou, jak podle nově poskytnutých úvěrů fyzickým osobám, tak dle celkového objemu úvěrů v bilanci. I v roce 2011 bude posilovat osvědčený multibrandový model a jako specialista nabídne svým klientům a obchodním partnerům ty nejlepší hypoteční úvěry. I nadále bude Hypoteční banka pečlivě sledovat kvalitu svého úvěrového portfolia.

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

Statutární orgány banky

Představenstvo

Stav k 31. prosinci 2010

Jan Sadil

předseda představenstva a generální ředitel

Od roku 1995 pracoval v Komerční bance, naposledy na pozici ředitele odboru úvěrů pro občany. V Hypoteční bance působí od roku 2001, kdy byl jmenován členem představenstva a náměstkem generálního ředitele pro věci obchodní. Od 17. 12. 2003 je předsedou představenstva a generálním ředitelem společnosti.

Petr Hlaváč

místopředseda představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci úvěrové

Své zkušenosti postupně získal v Komerční bance (1991–1999), kde působil jako ředitel odboru úvěrů fyzickým osobám, v Bank Austria Creditanstalt Czech Republic (1999–2001) a v České spořitelně (2001–2004). V Bank Austria Creditanstalt Czech Republic spoluvytvářel hypoteční projekt Majordomus a vedl odbor Mortgage Factory. V České spořitelně se podílel na řízení mobilní prodejní sítě a naposledy řídil prodej spotřebitelských úvěrů Sporoservis. Od 17. 1. 2005 je místopředsedou představenstva a náměstkem generálního ředitele pro věci úvěrové Hypoteční banky.

Martin Vašek

člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci finanční

Martin Vašek po ukončení studia na Vysoké škole ekonomické nastoupil v roce 2000 do pražské kanceláře PWC. Od roku 2005 zastával v ČSOB pozici ředitele útvaru Podpora finančních trhů se zodpovědností za agendy řízení podpory systémů pro obchodování a vypořádání, vypořádání operací s produkty finančních a kapitálových trhů a řízení procesů produktů finančních a kapitálových trhů. Od roku 2007 v ČSOB vedl nově vzniklou divizi Zpracování operací.

Vlastimil Nigrin

člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci obchodní

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

Dozorčí rada

Stav k 26. únoru 2011

Petr Hutla

vrchní ředitel
a člen představenstva ČSOB,
předseda dozorčí rady

Martin Jarolím

výkonný ředitel Řízení
pobočkové sítě Retail ČSOB,
člen dozorčí rady

David Borges

výkonný ředitel Řízení aktiv
a pasiv ČSOB,
člen dozorčí rady

Koen Wilmots

vrchní ředitel
a člen představenstva ČSOB

Martin Brabenec

člen dozorčí rady
zvolený zaměstnanci

Václav Moravec

člen dozorčí rady
zvolený zaměstnanci



Správa a řízení společnosti

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

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

Orgány společnosti

Statutární orgán společnosti (představenstvo) je složen z odborníků, jejichž předchozí, převážně bankovní praxe a kvalitní vzdělání jsou dobrým předpokladem pro to, aby se orientovali v systémových a rizikových souvislostech bankovních operací, obchodů a rozhodovacích, případně kontrolních mechanismů. Rozdělení zodpovědností v rámci představenstva za jednotlivé úseky činnosti banky se kryje s liniiovými řídicími funkcemi, které vykonávají generální ředitel a jeho náměstci. Spojení funkcí **členů představenstva** a generálního ředitele, resp. jeho náměstků vychází z praxe exekutivního představenstva, jak to vyžaduje český zákon o bankách. Členové představenstva byli pro výkon svých funkcí schváleni Českou národní bankou. **Dozorčí rada** je sestavena, s výjimkou dvou členů, kteří byli zvoleni zaměstnanci a kteří jsou sami zaměstnanci Hypoteční banky, ze zaměstnanců ČSOB zastávajících vysoké řídicí funkce ve struktuře mateřské banky. Dozorčí rada se schází pravidelně a předseda představenstva je v běžném kontaktu s předsedou dozorčí rady.

4 členové představenstva

6 členů dozorčí rady

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

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

Dozorčí rada i představenstvo se schází pravidelně v termínech stanovených stanovami banky. Dozorčí rada nejméně čtyřikrát ročně a představenstvo dvakrát do měsíce. Ve skutečnosti se však členové představenstva schází častěji a jednají i mimo formální schůze, zejména z titulu svých liniiových funkcí.

Vztahy s akcionáři

Od 4. 5. 2009 má Hypoteční banka jediného akcionáře, je jím společnost Československá obchodní banka, a.s. Tento jediný akcionář – s ohledem na ustanovení § 190 obchodního zákoníku – vykonává působnost valné hromady banky.

Výbor pro audit

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

Informační otevřenost

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

Střet zájmů

Hypoteční banka dbá, aby nedocházelo ke zneužívání vnitřních informací. Současně banka dodržuje bezpečnost zpracovávaných informací, a to jak z hlediska možnosti zneužití informací v obchodě, tak z hlediska ochrany osobních dat a údajů. Úvěry poskytované vedoucím zaměstnancům banky všech stupňů podléhají specifické schvalovací proceduře završené schvalováním v představenstvu společnosti. Je sledována vzájemná propojenost fyzických i právnických osob.

Politika společnosti vůči zainteresovaným stranám

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

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

Dlouhodobá pomoc

SOS!

vesničkám

finanční část

- 46 Zpráva o kontrolní činnosti dozorčí rady
- 47 Zpráva nezávislých auditorů
- 49 Výkaz finanční pozice k 31. 12. 2010
- 50 Výkaz o souhrnném výsledku za rok končící 31. 12. 2010
- 50 Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2010
- 51 Přehled o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2010
- 52 Příloha účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2010
- 86 Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
- 90 Organizační struktura
- 91 Analýza finančních výsledků
- 96 Souhrnná vysvětlující zpráva
- 98 Doplnující informace podle legislativních požadavků
- 111 Obchodní místa Hypoteční banky
- 112 Identifikační a kontaktní údaje

Zpráva o kontrolní činnosti dozorčí rady

Dozorčí rada se pravidelně scházela v souladu se stanovami společnosti. V roce 2010 se sešla celkem čtyřikrát a na svých jednáních se v souladu se schváleným ročním plánem pravidelně zabývala mj. výsledky hospodaření banky a vývojem klasifikovaných úvěrů, sledovala přípravu obchodního a finančního plánu banky, jakož i aktualizovanou strategii Hypoteční banky, agendu řízení rizik, zprávu compliance, výsledky činnosti vnitřního auditu a nejvýznamnější právní spory vedené bankou. Dozorčí rada rovněž přezkoumala Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami.

V úvodu roku 2010 došlo ke změně ve složení dozorčí rady Hypoteční banky. Od ledna 2010 je členem dozorčí rady Petr Hutla, který je od února 2010 rovněž jejím předsedou. V únoru 2010 ukončil své členství v dozorčí radě Ladislav Mach, jehož ve funkci nahradil Koen Wilmots.

Od ledna 2010 rovněž fungoval nově ustanovený Výbor pro audit, který se ve složení Michal Babický, jako nezávislý člen, Koen Wilmots a David Borges zabýval agendou určenou národní legislativou i pravidly skupiny KBC. Dozorčí rada byla o závěrech jednání výboru průběžně informována na svých zasedáních.

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

Spolupráce a komunikace mezi dozorčí radou a představenstvem byla obdobně jako v minulých letech zabezpečena účastí členů představenstva na jednáních dozorčí rady a setkáváním předsedy dozorčí rady a předsedy představenstva. Vzájemné komunikaci rovněž přispívá sdílení sídla Hypoteční banky s mateřskou společností v Praze- Radlicích a zapojení Hypoteční banky do rady výborů a pracovních skupin napříč finanční skupinou ČSOB.

Dozorčí rada se seznámila s účetní závěrkou za rok 2010 auditovanou auditorskou firmou Ernst & Young Audit, s.r.o., ze dne 14. března 2011 a s výrokem auditora, který skončil bez výhrad.

Dozorčí rada s potěšením konstatuje, že i přes ekonomicky obtížný rok 2010 vynaložené úsilí představenstva banky, manažerů a všech zaměstnanců banky přineslo svůj výsledek. Stanovené úkoly finančního plánu byly překročeny a hospodaření banky skončilo za rok 2010 čistým ziskem – podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve výši 1 847,7 mil. Kč.

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

1. Dozorčí rada v souladu se Zprávou nezávislých auditorů akcionářům Hypoteční banky, a.s., vypracované auditorskou firmou Ernst & Young Audit, s.r.o., ze dne 14. března 2011, nemá výhrady k ověřené účetní závěrce společnosti za rok 2010 (rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích, příloha účetní závěrky).
2. Při posuzování činnosti společnosti, kterou dozorčí radě ukládají právní předpisy a stanovy společnosti, nebyly dozorčí radou v činnosti Hypoteční banky, a.s., shledány nedostatky.
3. V souladu s § 66a, odst. 10 Obchodního zákoníku dozorčí rada přezkoumala Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami a nemá k ní výhrady.
4. Dozorčí rada doporučuje jedinému akcionáři schválit roční účetní závěrku Hypoteční banky, a.s., k 31. prosinci 2010 včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2010 tak, jak ho k rozhodnutí předkládá představenstvo.

Schváleno dozorčí radou dne 21. dubna 2011.

Za dozorčí radu společnosti Hypoteční banka, a.s.



Petr Hutla
předseda dozorčí rady

Zpráva nezávislých auditorů



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti Hypoteční banka, a.s.:

- I. Ověřili jsme účetní závěrku společnosti Hypoteční banka, a.s., k 31. prosinci 2010 uvedenou na stranách 49 - 85, ke které jsme 14. března 2011 vydali výrok následujícího znění:

„Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti Hypoteční banka, a.s., sestavenou k 31. prosinci 2010 za období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010, tj. výkaz finanční pozice, výkaz o souhrnném výsledku, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích a přílohu, včetně popisu používaných významných účetních metod. Údaje o společnosti Hypoteční banka, a.s., jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán je odpovědný za sestavení účetní závěrky a za věrné zobrazení skutečností v ní v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatými právem Evropské unie a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

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

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

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

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka ve všech významných souvislostech věrně a poctivě zobrazuje aktiva, pasiva a finanční situaci společnosti Hypoteční banka, a.s., k 31. prosinci 2010 a výsledky jejího hospodaření a peněžní toky za období od 1. ledna 2010 do 31. prosince 2010 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatými právem Evropské unie."

- II. Ověřili jsme též soulad výroční zprávy s výše uvedenou účetní závěrkou. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných souvislostech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Účetní informace obsažené ve výroční zprávě jsme sesouhlasili s informacemi uvedenými v účetní závěrce k 31. prosinci 2010. Jiné než účetní informace získané z účetní závěrky a z účetních knih společnosti jsme neověřovali. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

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

- III. Prověřili jsme dále věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Hypoteční banka, a.s., k 31. prosinci 2010 uvedené ve výroční zprávě na stranách 86 - 89. Za sestavení a věcnou správnost této zprávy o vztazích je zodpovědný statutární orgán společnosti Hypoteční banka, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedené prověrky stanovisko k této zprávě o vztazích.

Prověrku jsme provedli v souladu s Mezinárodním standardem pro prověrky a souvisejícím auditorským standardem č. 56 Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, abychom plánovali a provedli prověrku s cílem získat střední míru jistoty, že zpráva o vztazích neobsahuje významné nesprávnosti. Prověrka je omezena především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto prověrka poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit zprávy o vztazích jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Hypoteční banka, a.s., k 31. prosinci 2010.

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

Roman Hauptfleisch
Roman Hauptfleisch
auditor, osvědčení č. 2009

29. dubna 2011
Praha, Česká republika

Výkaz finanční pozice k 31. 12. 2010

Aktiva	Pozn.	31. 12. 2010 mil. Kč	31. 12. 2009 mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	14	21	19
Investiční cenné papíry	15	9	832
Úvěry a pohledávky za bankami	16	17 906	26 949
Úvěry a pohledávky za klienty	17	145 070	136 759
Nehmotná aktiva	18	49	50
Pozemky, budovy a zařízení	18	157	160
Ostatní aktiva	19	29	39
Náklady a příjmy příštích období		2	3
Aktiva celkem		163 243	164 811
Závazky			
Závazky vůči bankám	20	39 700	32 596
Závazky vůči klientům	21	455	494
Závazky z dluhových cenných papírů	22	101 566	110 852
Ostatní závazky	23	216	170
Rezervy	10	0	3
Odložená daň	12	106	78
Závazek ze splatné daně z příjmů		115	59
Závazky celkem		142 158	144 252
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	24	5 076	5 076
Emisní ážio		13 864	13 864
Rezervní fondy		296	226
Fondy z přecenění		0	3
Nerozdělený zisk		1 849	1 390
Vlastní kapitál celkem		21 085	20 559
Závazky a vlastní kapitál celkem		163 243	164 811

Účetní závěrka byla sestavena dne 14. 3. 2011.



Jan Sadil
předseda představenstva
a generální ředitel



Martin Vašek
člen představenstva a náměstek
generálního ředitele pro věci finanční

Výkaz o souhrnném výsledku za rok končící 31. 12. 2010

Výkaz zisků a ztrát	Pozn.	31. 12. 2010 mil. Kč	31. 12. 2009 mil. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	5	8 647	7 637
Náklady na úroky a podobné náklady	5	-4 985	-4 954
Čistý výnos z úroků		3 662	2 683
Výnosy z poplatků a provizí	6	408	367
Náklady na poplatky a provize	6	-17	-16
Čistý výnos z poplatků a provizí		391	351
Ostatní provozní výnosy	7	165	14
Ostatní provozní náklady	7	-163	-3
Správní náklady	8	-674	-618
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	11	-1 093	-690
Zisk před zdaněním		2 288	1 737
Daň z příjmů	12	-440	-348
Čistý zisk za účetní období		1 848	1 389
Základní a zředený zisk na akcii (v Kč na akcii)	24	182,02	136,82
Ostatní souhrnný výsledek			
Čistý zisk/(-)ztráta z přecenění realizovatelných cenných papírů	13	-3	6
Celkový souhrnný výsledek za účetní období		1 845	1 395

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2010

	Základní kapitál mil. Kč	Emisní ážio mil. Kč	Rezervní fondy mil. Kč	Fondy z přecenění mil. Kč	Nerozdělený zisk mil. Kč	Celkem mil. Kč
Zůstatek k 1. 1. 2009	5 076	7 864	168	-3	4 130	17 235
Celkový souhrnný výsledek	0	0	0	6	1 389	1 395
Emise akcií	0	6 000	0	0	0	6 000
Výplata dividendy	0	0	0	0	-4 071	-4 071
Příděl do rezervního fondu	0	0	58	0	-58	0
Zůstatek k 31. 12. 2009	5 076	13 864	226	3	1 390	20 559
Celkový souhrnný výsledek	0	0	0	-3	1 848	1 845
Výplata dividendy	0	0	0	0	-1 319	-1 319
Příděl do rezervního fondu	0	0	70	0	-70	0
Zůstatek k 31. 12. 2010	5 076	13 864	296	0	1 849	21 085

Přehled o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2010

	Pozn.	2010 mil. Kč	2009 mil. Kč
Peněžní tok z provozní činnosti			
Zisk před zdaněním		2 288	1 737
Opravné položky k úvěrům a pohledávkám	11	1 093	708
Opravné položky k ostatním budovám, pozemkům a zařízením		0	-18
Odpisy	18	52	41
Amortizace diskontů bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných k refinancování		-8	-34
Amortizace diskontů, prémie a časové rozlišení úroků vydaných cenných papírů		3 679	4 070
Čistá ztráta (zisk) z prodeje pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv		-1	-1
(Zvýšení)/snížení provozních aktiv			
Úvěry a pohledávky za bankami		9 051	-10 152
Úvěry a pohledávky za klienty		-9 405	-17 655
Ostatní aktiva	19, 14	7	-1
Náklady a příjmy příštích období		1	2
Zvýšení/(snížení) provozních závazků			
Závazky vůči bankám (termínované)		6 927	13 150
Závazky vůči klientům	21	-39	-100
Ostatní závazky, včetně daňových závazků		44	-46
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním daní z příjmu		13 689	-8 299
Čistý peněžní tok ze splatné daně z příjmů		-355	-313
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		13 334	-8 612
Peněžní tok z investiční činnosti			
Nákup pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv	18	-48	-61
Příjmy z prodeje investičních cenných papírů		828	527
Příjmy z prodeje hmotného a nehmotného majetku		1	1
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		781	467
Peněžní tok z finanční činnosti			
Navýšení základního kapitálu	24	0	6 000
Vydání dluhových cenných papírů		500	19 825
Splacení dluhových cenných papírů		-13 466	-13 591
Výplata dividendy	24	-1 319	-4 071
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-14 285	8 163
(Snížení) / Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		-28	-46
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ke konci období	26	-198	-28
Provozní peněžní toky z úroků			
Úrok placený		-6 063	-5 241
Úrok přijatý		7 413	7 509

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2010

1 Všeobecné informace

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

V červnu roku 2000 došlo k významné změně majoritního akcionáře, když dne 19. 6. 2000 získala Československá obchodní banka, a.s. („ČSOB“) 55,3 % akcií a tím i majoritní podíl v Bance. Po postupném navyšování základního kapitálu Banky a dokončením procesu výkupu akcií (viz poznámka 24) se v roce 2009 ČSOB stala jediným akcionářem Banky.

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

Banka se profiluje jako specializovaná banka s celostátní působností. Je první českou bankou, která získala povolení vydávat hypoteční zástavní listy a jejich největším emitentem v České republice.

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

ČSOB působí na českém trhu. Jako univerzální banka nabízí plný rozsah bankovních služeb pro fyzické osoby a firmy. Významným mezníkem v historii ČSOB byla její privatizace v červnu 1999, kdy se majoritním vlastníkem ČSOB stala belgická KBC Bank NV.

ČSOB má sídlo v Praze 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57.

KBC Bank NV je mateřskou společností ČSOB.

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

2 Důležité účetní postupy

(A) Základní zásady vedení účetnictví

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

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

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

(B) Vykazování podle segmentu

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

(C) Cizí měny

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

Transakce v cizích měnách jsou přepočteny do funkční měny s použitím směnných kurzů platných ve dnech uskutečnění transakcí. Kurzové zisky nebo ztráty vznikající z vypořádání těchto transakcí nebo z přepočtu peněžních aktiv nebo závazků uvedených v cizích měnách jsou k datu sestavení účetní závěrky vykazovány ve výkazu zisků a ztrát.

(D) Finanční aktiva

Banka klasifikuje finanční aktiva s obvyklým termínem dodání do následujících kategorií: úvěry a pohledávky, finanční aktiva držená do splatnosti a realizovatelná finanční aktiva. Klasifikace záleží na účelu, pro který byla finanční aktiva pořízena.

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

Pro realizovatelná finanční aktiva se pohyby reálné hodnoty mezi "datem uskutečnění obchodu" a "datem vypořádání" v souvislosti s nákupy a prodeji vykazují ve Fondech z přecenění.

Výchozí zaúčtování finančního aktiva je provedeno v reálné hodnotě plus transakční náklady. Finanční aktiva jsou odúčtována z výkazu finanční pozice, jestliže právo obdržet peněžní toky z finančních aktiv vypršelo nebo bylo převedeno a Banka převedla v podstatě veškerá rizika a odměny plynoucí z vlastnictví.

Úvěry a pohledávky

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

Úvěry a pohledávky jsou následně vykazovány v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry, snížené o výši ztráty ze znehodnocení. Úrokové výnosy z úvěrů a pohledávek jsou vykazovány ve výkazu zisků a ztrát v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“. Ztráty ze znehodnocení z úvěrů jsou vykazovány ve výkazu zisků a ztrát v položce „Ztráty ze snížení hodnoty aktiv“.

Finanční aktiva držená do splatnosti

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

Finanční aktiva držená do splatnosti jsou následně vykazována v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry. Výnosy z finančních aktiv držených do splatnosti jsou vykazovány ve výkazu zisků a ztrát v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Realizovatelná finanční aktiva

Realizovatelná finanční aktiva jsou držena s úmyslem držby po neomezenou dobu, která mohou být prodána v důsledku řízení likvidity, změn úrokových sazeb, směnných kurzů nebo cen akciových nástrojů. Realizovatelná finanční aktiva představují finanční aktiva, která nesplňují charakteristiku finančních aktiv v reálné hodnotě vykázaných do zisku nebo ztráty, úvěrů a pohledávek ani finančních aktiv držených do splatnosti.

Realizovatelná finanční aktiva jsou následně vykazována v reálné hodnotě. Nerealizované zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty cenných papírů klasifikovaných jako realizovatelné se vykazují v ostatním souhrnném výsledku, realizované zisky a ztráty jsou vykazovány ve výkazu zisků a ztrát v položce „Ostatní provozní výnosy“.

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

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

(E) Zápočet finančních aktiv a finančních závazků

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

(F) Výnosové a nákladové úroky

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

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva nebo finančního závazku a alokace úrokového výnosu nebo úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy prostřednictvím očekávané doby trvání finančního nástroje nebo případně kratšího období na čistou účetní hodnotu finančního aktiva nebo finančního závazku.

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

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

(G) Výnosy a náklady z poplatků a provizí

Poplatky a provize jsou obecně vykázány jako časově rozlišené podle okamžiku poskytnutí úvěru. U úvěrů jsou veškeré inkrementální poplatky a provize časově rozlišené a vykázány jako úprava efektivní úrokové sazby úvěru. Poplatky a provize, které inkrementální nejsou, poplatky a provize vzniklé z transakcí pro třetí stranu nebo poplatky za jednorázové transakce a podobně jsou vykázány při uzavření podkladové transakce.

(H) Znehodnocení finančních aktiv

Finanční aktiva účtovaná v zůstatkové hodnotě

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

- (a) významných finančních problémech emitenta nebo dlužníka;
- (b) porušení smlouvy, jako např. prodlení s platbami úroků nebo jistiny či jejich nezaplacení;
- (c) úlevě udělené věřitelem dlužníkovi z ekonomických či jiných právních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka, kterou by jinak věřitel neudělil;

- (d) pravděpodobnosti konkurzu či jiné finanční restrukturalizaci dlužníka;
- (e) zániku aktivního trhu pro toto finanční aktivum z důvodu finančních potíží; nebo zjistitelných údajích značících, že došlo k měřitelnému poklesu odhadovaných budoucích peněžních toků ze skupiny finančních aktiv od doby prvotního zaúčtování těchto aktiv, přestože zatím není možné tento pokles zjistit u jednotlivých finančních aktiv ve skupině, včetně:
 - i) nepříznivých změn v platební situaci dlužníků ve skupině; nebo
 - ii) hospodářských podmínek, které korelují s prodleními u aktiv ve skupině.

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

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

Pokud má úvěr, pohledávka nebo finanční aktivum držené do splatnosti pohyblivou úrokovou sazbu, jako diskontní sazba pro ocenění jakékoli ztráty ze snížení hodnoty se použije stávající efektivní úroková míra stanovená podle dané smlouvy.

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

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

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

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

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

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

Pokud v následujícím účetním období ztráta ze snížení hodnoty poklesne a tento pokles je možné objektivně vztáhnout k události, která nastala po rozpoznání snížení hodnoty (jako např. zvýšení úvěrového ratingu dlužníka), bude tato událost vykázána ve výkazu zisků a ztrát.

Finanční aktiva účtovaná v reálné hodnotě

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

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

Jestliže se v následujícím období zvýší reálná hodnota dluhového nástroje klasifikovaného jako realizovatelný a toto zvýšení lze objektivně vztáhnout k události, ke které došlo po zaúčtování ztráty ze snížení hodnoty do zisku nebo ztráty, bude tato událost vykázána ve výkazu zisků a ztrát.

(i) Nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení

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

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

Pozemky se neodepisují.

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

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

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

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

(J) Leasing

Banka je nájemce

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

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

Banka je pronajímatel

Banka pronajímá část svých budov třetím stranám formou operativního pronájmu. Aktiva pronajímaná třetím stranám formou operativního pronájmu jsou zahrnuta v rozvaze do položky „Pozemky, budovy a zařízení“. Tato aktiva jsou odepisována po dobu jejich předpokládané životnosti při uplatnění stejných odpisových sazeb jako u obdobných pozemků, budov a zařízení vlastněných Bankou. Výnos z pronájmu (snížené o pobídky poskytnuté nájemcům) je vykázán rovnoměrně po dobu trvání pronájmu ve výkazu zisků a ztrát v položce „Ostatní provozní výnosy“.

(K) Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

(L) Daň z přidané hodnoty

Banka je skupinově registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“).

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

(M) Daň z příjmu

Daň z příjmu se skládá ze splatné a odložené daně.

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

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

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

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

(N) Náklady na zaměstnance, penzijní připojištění zaměstnanců

Náklady na zaměstnance jsou součástí správních nákladů a zahrnují odměny členům představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit.

Banka přispívá svým zaměstnancům na penzijní připojištění do příspěvkově definovaných penzijních fondů. Tyto příspěvky placené Bankou na penzijní připojištění jsou účtovány přímo do nákladů a vykazovány v rámci "Nákladů na zaměstnance".

(O) Spřízněné strany

Spřízněné strany zahrnují:

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

Ostatní spřízněné strany dle definice IAS 24 jsou pro Banku irelevantní. V poznámkách 5, 7, 8, 9, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 24 jsou uvedeny tyto zůstatky a transakce se spřízněnými stranami:

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

Transakce se spřízněnými stranami podléhají stejným podmínkám jako srovnatelné transakce s třetími stranami.

(P) Finanční závazky

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

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

Finanční závazky zahrnují závazky vůči bankám, závazky vůči klientům, závazky z dluhových cenných papírů.

(Q) Rezervy

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

(R) Vývoj výkaznictví podle EU IFRS

Přijaté účetní politiky jsou v souladu s politikami použitými v předchozím finančním roce s touto výjimkou, že Banka přijala následující standardy, dodatky a interpretace účinné nejpozději od 1. 1. 2010. Jejich přijetí nemělo žádný vliv na výkaz zisku a ztráty nebo výkaz o finanční situaci. Tyto nově přijaté standardy, dodatky a interpretace však vedly v některých případech k dodatečnému zveřejnění informací.

IFRS 1 První přijetí IFRS (Dodatek) platný pro účetní období začínající po 1. 1. 2010. Dodatek se zabývá aktivy vznikajícími v souvislosti s těžbou ropy a zemního plynu. Dále řeší otázku, zda dohoda obsahuje leasing.

IFRS 2 Úhrady vázané na akcie (Dodatek) platný pro účetní období začínající po 1. 1. 2010. Dodatek objasňuje rozsah působnosti a účtování úhrad vázaných na akcie vypořádaných v hotovosti. Tato novela zahrnuje interpretaci IFRIC 8 (Rozsah působnosti IFRS 2) a IFRIC 11 (IFRS 2 Vlastní akcie a transakce s akciemi v rámci skupiny).

IFRS 3 Podnikové kombinace (Dodatek) platný pro účetní období začínající po 1. 7. 2009. Dodatek rozšiřuje rozsah působnosti původního standardu, upravuje definici podnikových kombinací, mění ocenění nekontrolních podílů a účtování transakčních nákladů.

Podnikové kombinace budou přeceněny na reálnou hodnotu nabývaného podniku a náklady v souvislosti s podnikovými kombinacemi nebudou zahrnuty do pořizovací ceny nabývaného podniku. Nabytá aktiva a převzaté závazky budou přeceněny na reálnou hodnotu v den akvizice.

IAS 27 Konsolidované a individuální účetní výkazy (Dodatek) platný pro účetní období začínající po 1. 7. 2009. Dodatek se týká účetnictví nekontrolního podílu a ztráty kontroly dceřiného podniku. Novela požaduje, aby změny ve vlastnickém podílu dceřiného podniku (bez ztráty kontroly) byly zaúčtovány jako transakce s vlastníky. Takovéto transakce nepovedou ke vzniku goodwillu nebo zisku a ztrátě.

IAS 39 Finanční nástroje: Účtování a oceňování – přípustné zajištěné položky (Dodatek) platný pro účetní období začínající po 1. 7. 2009. Dodatek podává další návod k určení možných zajištěných položek. Entita může určit část změn reálné hodnoty nebo variability peněžních toků finančního nástroje jako zajištěnou položku.

IFRIC 17 Distribuce nehotovostních aktiv vlastníků platný pro účetní období začínající po 1. 7. 2009. Interpretace poskytuje návod k zaúčtování transakcí, v nichž dochází k distribuci nehotovostních aktiv akcionářům. Může se jednat o distribuci rezerv nebo dividend.

IFRIC 18 Převody aktiv od zákazníků platný pro účetní období začínající po 1. 7. 2009. Interpretace se zabývá převodem aktiv, které jsou použity k připojení zákazníků k síti v oblasti veřejných služeb.

Zdokonalení IFRS, vydáno v dubnu 2009 s cílem odstranit nekonsistence a vyjasnit formulace. Pro každý standard platí zvláštní data účinnosti.

Byly zveřejněny určité nové standardy, dodatky a interpretace, závazné pro sestavení účetní závěrky Banky za období počínaje 1. 1. 2011 nebo později, které nebyly Bankou předčasně přijaty.

Banka očekává jejich přijetí v souladu s datem jejich platnosti. Pokud není výslovně uvedeno, nové standardy, dodatky a interpretace nebudou mít významný vliv na finanční výkazy.

IFRS 1 První přijetí IFRS (Dodatek) platný pro účetní období začínající po 1. 7. 2010. Dodatek popisuje omezenou změnu z vykazování srovnatelných období standardu IFRS 7 pro společnosti prvotně přijímající IFRS.

IFRS 9 Finanční nástroje (první fáze) je platný pro účetní období začínající po 1. 1. 2013. Tento standard ještě nebyl schválen Evropskou unií. Projekt náhrady současného standardu IAS 39 Finanční nástroje: Účtování a oceňování byl rozdělen do tří fází. První fáze se zaměřuje na klasifikaci a oceňování finančních nástrojů. Nový standard redukuje počet oceňovacích kategorií aktiv ze čtyř na dvě. Finanční aktiva jsou klasifikována buď do kategorie zůstatkové hodnoty, nebo reálné hodnoty podle následujících kritérií:

- Ekonomický model, který účetní jednotka používá pro řízení finančních aktiv.
- Rysy, jimiž se vyznačují smluvní peněžní toky z finančního aktiva plynoucí.

Dluhové nástroje lze přeceňovat zůstatkovou hodnotou, jestliže budou splněny obě podmínky:

- Účetní jednotka má pro dané finanční aktivum takový ekonomický model, jehož cílem je inkasovat peněžní toky z něj plynoucí.
- Smluvní podmínky finančního aktiva dávají vzniknout peněžním tokům, které odpovídají pouze platbě jistiny a úroků z jistiny.

Reklasifikace mezi těmito dvěma kategoriemi aktiv je požadována, když dojde ke změně ekonomického modelu účetní jednotky. IFRS 9 zachovává fair value option. Při prvotním zaúčtování se jednotka může rozhodnout zaúčtovat finanční nástroje reálnou hodnotou, přestože by jinak mohla klasifikovat nástroj do kategorie zůstatkové hodnoty. IFRS 9 ruší požadavek oddělovat vložený derivát od hostitelské smlouvy a požaduje ohodnocení celého nástroje podle výše uvedených podmínek.

Všechny kapitálové nástroje jsou oceňovány reálnou hodnotou buď do ostatního úplného výsledku, nebo do zisku a ztrát. Finanční závazky jsou klasifikovány a oceňovány buď v naběhlé hodnotě nebo v reálné hodnotě přes výkaz zisků nebo ztrát. Finanční závazek může být jednotkou určen a oceňován reálnou hodnotou přes výkaz zisků nebo ztrát, pokud toto počínání vede k věrnějšímu vykazování, protože:

- Odstraňuje se nebo se omezuje nekonzistentní oceňování nebo zaúčtování.
- Skupina finančních závazků je řízena a její výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty.

Původní požadavky na odúčtování finančních aktiv a závazků obsažené v IAS 39 jsou převedeny beze změny do IFRS 9.

Nový standard bude mít významný dopad na finanční výkazy Banky. Tento dopad nelze odhadnout kvůli nejistotám panujícím ohledně dalších dvou fází projektu, které ještě nebyly vydány. IASB stále pracuje na druhé fázi projektu o snížení hodnoty finančních nástrojů a na třetí fázi týkající se zajišťovacího účetnictví. Dokončení celého standardu je očekáváno v roce 2011.

IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran je platný pro účetní období začínající po 1. 1. 2011. Tato novela upravuje definici spřízněných stran, státu a jeho spřízněných stran a požadavky na zveřejnění transakcí a vztahů se státem.

IAS 32 Finanční nástroje: Vykazování je platný pro účetní období začínající po 1. 2. 2010. Dodatek se týká upřesnění klasifikace nárokové emise akcií.

IFRIC 14 Limit aktiva definovaných požitků, požadavky na minimální financování a jejich interakce je platný pro účetní období začínající po 1. 1. 2011. Dodatek se týká společností, na které jsou kladeny požadavky na minimální financování a které platí předčasné splátky na pokrytí těchto požadavků. Takováto splátka může být vykázána jako aktivum.

IFRIC 19 Splacení finančních závazků kapitálovými nástroji je platný pro účetní období začínající po 1. 7. 2010. Tato interpretace popisuje postupy umoření finančních závazků vlastními akciemi.

Zdokonalení IFRS, vydáno v květnu 2010 s cílem odstranit nekonsistence a vyjasnit formulace. Pro každý standard platí zvláštní data účinnosti.

3 Řízení finančních rizik

(A) Organizace řízení rizik

Představenstvo

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

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

Dozorčí rada

Dozorčí rada sleduje nastavení procesu řízení rizik v Bance.

Výbor pro audit

Výbor pro audit je orgánem Banky, který hodnotí účinnost vnitřních kontrolních systémů, vnitřního auditu, systému řízení rizik, sleduje proces auditu účetní závěrky a posuzuje nezávislost auditora. Výbor pro audit rovněž dohlíží na to, aby procesy společnosti odpovídaly zákonům a dalším ustanovením.

Interní audit

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

(B) Strategie užívání finančních nástrojů

Hypoteční banka je specializovanou bankou zaměřenou na poskytování hypotečních úvěrů a to především segmentu fyzických osob (od roku 2008 výhradně). Úvěrové obchody jsou primárně financovány emisemi hypotečních zástavních listů („HZL“) a střednědobými vklady z mezibankovního trhu. V roce 2009 bylo rozhodnuto postupně opustit financování aktivit Banky prostřednictvím emisí HZL a v rozhodující míře využívat finančních zdrojů ČSOB prostřednictvím úvěrů a vkladů. Jako doplňkový zdroj je využíván kapitál banky a dočasně krátkodobé výpůjčky z mezibankovního trhu. Banka nepřijímá primární vklady od klientů s výjimkou individuálně sjednaných úložek velkodeponentů a prostředků klientů určených k úhradě splátek hypotečních úvěrů. Podíl primárních vkladů na celkových pasivech banky je dlouhodobě nižší než 1 %.

Při zajišťování finančních zdrojů Banka vychází v rámci aktivního řízení bilance z časové struktury úvěrového portfolia podle fixace úrokové sazby a z plánovaného objemu nových obchodů. Banka tímto postupem usiluje o snižování úrokového rizika plynoucího z časového nesouladu mezi aktivní a pasivní stranou bilance. Vzhledem ke skutečnosti, že HZL představují dominantní zdroj finančních prostředků (se snižujícím se významem do budoucna) a rozhodující část hospodářského výsledku banky je tvořena rozdílem mezi úrokovými výnosy z poskytnutých úvěrů a úrokovými náklady na finanční zdroje, odvozuje banka svou úrokovou politiku od výše sazeb HZL a nákladů svých zdrojů s přihlédnutím k podmínkám vysoce konkurenčního trhu hypotečních úvěrů.

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

(C) Úvěrové riziko

Banka je vystavena úvěrovému riziku, které představuje možnou ztrátu plynoucí z neschopnosti protistrany splatit své závazky včas a v plné výši.

Pro získání informací pro řízení úvěrových rizik jsou využívány jak interní, tak externí zdroje. Mezi interní patří vlastní portfolio, mezi externí zejména pak úvěrové registry, které v rámci schvalovacího procesu automatizovaně poskytují jak pozitivní, tak negativní data. Datová základna je plně využívána a slouží jako podklad pro modelování úvěrového rizika, schvalovací proces, vymáhání pohledávek a výpočet finančních dopadů.

Měření úvěrového rizika

Pro výpočet kapitálového požadavku používá Banka přístup Internal Rating Based (IRB) a to jak pro retailové, tak neretailové expozice. Úvěrové riziko je tak měřeno, sledováno a řízeno na základě principů tohoto přístupu. Pro stanovení retailových PD, LGD a EAD jsou vyvinuty statistické modely, jejichž rizikové faktory jsou založeny na skupinách angažovaností se stejným sklonem k riziku (tzv. pooly). Jednotlivé modely jsou validovány a přehodnocovány v pravidelných intervalech.

Statistické modely, jejichž cílem je odhadnout pravděpodobnost selhání dlužníka, jsou využívány i pro schvalovací proces v podobě tzv. aplikační skórovací karty, založené na bodovém hodnocení na riziko citlivých charakteristik.

Monitorování úvěrového rizika je prováděno na agregovaných datech a sledován je zejména vývoj defaultu v různých podskupinách podle produktového, distribučního nebo klientského profilu. Sledování probíhá nejméně na měsíční bázi a mimo jiné je využíván pohled na rozdíl okamžiku selhání a měsíce, kdy byl úvěr poskytnut – tzv. vintage ukazatele (Banka touto formou má k dispozici informace o vývoji portfolia z různých časových období).

Limity angažovanosti a riziko koncentrace

Banka vyvažuje úroveň podstupovaného úvěrového rizika stanovováním limitů rizik akceptovatelných ve vztahu k jednomu dlužníkovi, skupině dlužníků. Tato rizika jsou periodicky sledována a přezkoumávána ročně, v případě negativních signálů i častěji. Bankou stanovené limity jsou schvalovány jejím představenstvem.

Úvěrové portfolio banky lze charakterizovat jako značně diferencované, a to zejména s ohledem na jednotlivé úvěrové dlužníky. Jedná se o velké množství malých úvěrů klientům z různých odvětví, oborů a regionů s tím, že tito klienti jsou současně různých věkových skupin, profesí a kvalifikace. Výjimku tvoří pouze úvěr poskytnutý společnosti ve skupině, Centrum Radlická, a.s., ve výši 1 802 mil. Kč (2009: 1 802 mil. Kč). Z tohoto pohledu lze tedy konstatovat, že mimo výše jmenovaného případu Bance nehrozí zvýšené riziko vyplývající z koncentrace úvěrové angažovanosti vůči jednomu subjektu nebo určité provázané skupině subjektů.

Schvalovací proces

Schvalovací proces je v rámci retailového portfolia pro nové klienty založen na aplikační skórovací kartě a individuálním posouzení. Výpočet skóre je pro každého klienta plně automatizován. V rámci schvalovacího procesu jsou využívány úvěrové registry obsahující jak pozitivní, tak negativní data a další externí zdroje informací.

Zajištění a způsob analýzy hodnoty zajištění

Banka využívá jako vhodné zajištění poskytovaných úvěrů běžně obchodovatelné nemovitosti a jednotky – zejména rezidenční. Mezi hlavní zástavy banky patří objekty pro bydlení - rodinné domy a bytové jednotky. Akceptovány jsou i stavební pozemky, objekty pro individuální rekreaci, bytové domy, provozní domy s univerzálním využitím – nebytové a kancelářské prostory.

Při analýze hodnoty zajištění jsou používány principy tržního oceňování, kdy banka stanovuje obvyklou cenu i dlouhodobě platnou zástavní hodnotu nemovitosti. Analýzu zajištění provádí vyškolení a pověřeni zaměstnanci banky nebo vybraní spolupracující externí odhadci.

Tržní hodnota zajištění je pravidelně monitorována a Banka v souladu se smlouvou o úvěru požaduje dodatečné zajištění v případě, kdy hodnota poklesne pod požadovanou úroveň.

Vymáhání pohledávek za dlužníky

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

Analýza finančních instrumentů

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

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

31. 12. 2010

Vybraná aktiva	Instrumenty, které nejsou znehodnocené		Instrumenty, které jsou znehodnocené			Celkem mil. Kč
	Nejsou po splatnosti mil. Kč	Po splatnosti 1–30 dnů mil. Kč	Sledované mil. Kč	Pochybné mil. Kč	Ztrátové mil. Kč	
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	21	0	0	0	0	21
Investiční cenné papíry	9	0	0	0	0	9
– realizovatelné cenné papíry	9	0	0	0	0	9
Úvěry a pohledávky za bankami	17 906	0	0	0	0	17 906
Úvěry a pohledávky za klienty	130 052	7 956	3 049	2 449	1 564	145 070
– Fyzické osoby	125 628	7 929	3 005	2 448	1 560	140 570
– Právnícké osoby	4 424	27	44	1	4	4 500
Celkem	147 988	7 956	3 049	2 449	1 564	163 006
Úvěry a pohledávky za klienty z budoucích pohledávek z nedočerpaných úvěrů	6 855	400	42	15	5	7 317
– Fyzické osoby	6 855	400	42	15	5	7 317
– Právnícké osoby	0	0	0	0	0	0

31. 12. 2009

Vybraná aktiva	Instrumenty, které nejsou znehodnocené		Instrumenty, které jsou znehodnocené			Celkem mil. Kč
	Nejsou po splatnosti mil. Kč	Po splatnosti 1–30 dnů mil. Kč	Sledované mil. Kč	Pochybné mil. Kč	Ztrátové mil. Kč	
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	19	0	0	0	0	19
Investiční cenné papíry	832	0	0	0	0	832
– realizovatelné cenné papíry	413	0	0	0	0	413
– cenné papíry držené do splatnosti	419	0	0	0	0	419
Úvěry a pohledávky za bankami	26 949	0	0	0	0	26 949
Úvěry a pohledávky za klienty	123 566	7 563	2 614	2 516	500	136 759
– Fyzické osoby	118 711	7 547	2 493	2 514	498	131 763
– Právnícké osoby	4 855	16	121	2	2	4 996
Celkem	151 366	7 563	2 614	2 516	500	164 559
Úvěry a pohledávky za klienty z budoucích pohledávek z nedočerpaných úvěrů	6 866	335	132	39	3	7 375
– Fyzické osoby	6 866	335	132	39	3	7 375
– Právnícké osoby	0	0	0	0	0	0

Kritéria pro zařazení pohledávek do portfolií

Instrumenty, které nejsou znehodnocené

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

Sledované pohledávky

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

Pochybné pohledávky

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

Ztrátové pohledávky

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

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

Vybraná aktiva	2010 mil. Kč	2009 mil. Kč
Úvěry a pohledávky za klienty včetně budoucích pohledávek z nedočerpaných úvěrů		
- Fyzická osoba	1 029	440
- Právnícká osoba	24	18
Celkem	1 053	458

(D) Tržní riziko

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

(E) Finanční deriváty

Banka neprovádí žádné operace s finančními deriváty.

(F) Měnové riziko

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

(G) Úrokové riziko

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

Základní metodou pro odhad a sledování expozice banky vůči úrokovému riziku je metoda Basis Point Value (dále jen „BPV“). Hodnota ukazatele BPV je týdně sledována, přičemž limitní výši odpovídající akceptovatelnému riziku stanovuje představenstvo Banky. Metoda BPV je založena na výpočtu současné hodnoty rozdílů mezi aktivy a pasivy včetně úrokových cashflow v časovém rozložení určeném jejich splatností, resp. přeceněním.

Podstatou metody BPV je porovnání současné hodnoty výše uvedených rozdílů při stávající výnosové křivce a výnosové křivce paralelně posunuté o +10 bps (viz tabulka).

Pro operativní řízení a detailnější analýzu úrokové pozice se v Bance využívá metoda pásmových BPV, které vznikají rozpadem celkového BPV do dílčích časových pásem. Sledování pásmového BPV je prováděno týdně, přičemž na vybraná časová pásma se uplatňují limity schvalované představenstvem Banky.

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

Za účelem kvantifikace potenciální výše ztrát v případě nepříznivého vývoje úrokových sazeb se v Bance provádí čtvrtletně stresové testování úrokového rizika. Základní stresové testování vychází z doporučení Basilejského výboru pro bankovní dohled a je založeno na výpočtu změny současné hodnoty rozdílů mezi úrokově citlivými aktivy a pasivy v jednotlivých časových pásmech při posunu výnosové křivky, přičemž celkový dopad úrokového šoku by neměl způsobit pokles kapitálu o více než 20%. Při výpočtu se uvažují měsíční pásma a paralelní posun výnosové křivky o 200 bps.

Ve vztahu k úrokovému riziku se v Bance průběžně provádí analýza předčasného splácení úvěrů. Měsíční objem mimořádných splátek mimo termín pravidelné refixace úrokové sazby se pohybuje pod 1% bilančního objemu úvěrů a tedy na relativně nevýznamné úrovni. U nejběžnějších produktů (hypoteční úvěr pro fyzické osoby) se nadto uplatňuje sankce v podobě poplatku za předčasné splacení, který slouží jako kompenzace za úrokové riziko nesené bankou.

Následující tabulka shrnuje hodnoty pásmového BPV, které se používají pro operativní sledování a řízení úrokového rizika a dokumentují expozici banky vůči úrokovému riziku.

31. 12. 2010

	1M	3M	6M	1Y	3Y	5Y	10Y	15Y	20Y	25Y	30Y
Hodnota BPV v mil. Kč	0	0	0	4	4	-8	1	1	2	1	0
Celkové BPV (v mil. Kč)	5										

31. 12. 2009

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

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

Citlivost čistého úrokového výnosu představuje změnu čistého úrokového výnosu za období jednoho roku v důsledku pohybu úrokových sazeb finančních aktiv a pasiv úročených pohyblivou úrokovou sazbou držených Bankou k 31. 12. 2010 (resp. 31. 12. 2009).

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

31. 12. 2010

Změna bazických bodů	Citlivost čistého úrokového výnosu mil. Kč	Citlivost vlastního kapitálu				Celkem mil. Kč
		0–1 rok mil. Kč	1–3 roky mil. Kč	3–5 let mil. Kč	5 a více let mil. Kč	
10	0,2	0	0	0	0	0
-10	-0,2	0	0	0	0	0

31. 12. 2009

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

(H) Riziko likvidity a analýza splatnosti

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

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

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

31. 12. 2010

Aktiva	Do 1 měsíce mil. Kč	1–3 měsíce mil. Kč	3–12 měsíců mil. Kč	1–5 let mil. Kč	Více než 5 let mil. Kč	Nespecifi- kováno mil. Kč	Celkem mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	21	0	0	0	0	0	21
Investiční cenné papíry	0	0	0	0	0	9	9
Úvěry a pohledávky za bankami	12	148	176	7 500	10 070	0	17 906
Úvěry a pohledávky za klienty	1 985	1 184	3 785	20 596	117 520	0	145 070
Jiná aktiva	6	0	4	0	0	227	237
Aktiva celkem	2 024	1 332	3 965	28 096	127 590	236	163 243
Budoucí pohledávky z nedočerpaných úvěrů	124	312	2 357	4 520	4	0	7 317
Závazky							
Závazky vůči bankám	3 623	2 543	3 034	30 300	200	0	39 700
Závazky vůči klientům	452	0	0	3	0	0	455
Závazky z dluhových cenných papírů	29	479	4 989	5 647	90 422	0	101 566
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	115	0	0	0	115
Jiné závazky	59	92	0	0	0	171	322
Závazky celkem	4 163	3 114	8 138	35 950	90 622	171	142 158
Čistá výše aktiv / závazků (-)	-2 015	-1 470	-1 816	-3 334	36 972	65	28 402

31. 12. 2009

Aktiva	Do 1 měsíce mil. Kč	1–3 měsíce mil. Kč	3–12 měsíců mil. Kč	1–5 let mil. Kč	Více než 5 let mil. Kč	Nespecifi- kováno mil. Kč	Celkem mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	19	0	0	0	0	0	19
Investiční cenné papíry	0	0	823	0	0	9	832
Úvěry a pohledávky za bankami	1 485	4 564	8 090	2 180	10 630	0	26 949
Úvěry a pohledávky za klienty	1 665	1 220	4 081	19 352	110 441	0	136 759
Jiná aktiva	10	0	14	0	0	228	252
Aktiva celkem	3 179	5 784	13 008	21 532	121 071	237	164 811
Budoucí pohledávky z nedočerpaných úvěrů	143	369	2 678	4 185	0	0	7 375
Závazky							
Závazky vůči bankám	156	146	3 294	28 800	200	0	32 596
Závazky vůči klientům	491	0	0	0	3	0	494
Závazky z dluhových cenných papírů	2 100	2 733	5 782	6 101	94 136	0	110 852
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	59	0	0	0	59
Jiné závazky	36	62	4	0	0	149	251
Závazky celkem	2 783	2 941	9 139	34 901	94 339	149	144 252
Čistá výše aktiv / závazků (-)	539	3 212	6 547	-9 184	26 732	88	27 934

Následující tabulka představuje analýzu smluvních nediskontovaných peněžních toků z finančních aktiv a závazků

31. 12. 2010

Aktiva	Do 1 měsíce mil. Kč	1–3 měsíce mil. Kč	3–12 měsíců mil. Kč	1–5 let mil. Kč	Více než 5 let mil. Kč	Nespecifi- kováno mil. Kč	Celkem mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	21	0	0	0	0	0	21
Investiční cenné papíry	0	0	0	0	0	9	9
Úvěry a pohledávky za bankami	12	178	420	9 507	14 882	0	24 999
Úvěry a pohledávky za klienty	1 983	2 937	9 668	49 321	192 683	0	256 592
Finanční aktiva celkem	2 016	3 115	10 088	58 828	207 565	9	281 621
Finanční závazky							
Závazky vůči bankám	3 614	2 556	3 524	33 344	325	0	43 363
Závazky vůči klientům	452	0	0	3	0	0	455
Závazky z dluhových cenných papírů	0	572	7 253	19 770	130 577	0	158 172
Finanční závazky celkem	4 066	3 128	10 777	53 117	130 902	0	201 990
Čistá výše finančních aktiv / závazků (-)	-2 050	-13	-689	5 711	76 663	9	79 631

31. 12. 2009

Aktiva	Do 1 měsíce mil. Kč	1–3 měsíce mil. Kč	3–12 měsíců mil. Kč	1–5 let mil. Kč	Více než 5 let mil. Kč	Nespecifi- kováno mil. Kč	Celkem mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	19	0	0	0	0	0	19
Investiční cenné papíry	0	0	836	0	0	9	845
Úvěry a pohledávky za bankami	1 485	4 589	8 529	4 125	14 882	0	33 610
Úvěry a pohledávky za klienty	1 825	4 428	19 047	43 622	164 272	0	233 194
Finanční aktiva celkem	3 329	9 017	28 412	47 747	179 154	9	267 668
Finanční závazky							
Závazky vůči bankám	162	178	3 751	32 198	333	0	36 622
Závazky vůči klientům	491	0	0	0	3	0	494
Závazky z dluhových cenných papírů	2 084	2 870	8 519	23 672	153 604	0	190 749
Finanční závazky celkem	2 737	3 048	12 271	55 870	153 940	0	227 865
Čistá výše finančních aktiv / závazků (-)	592	5 969	16 141	-8 123	25 214	9	39 803

Následující tabulka představuje analýzu očekávaných splatností aktiv a závazků

31. 12. 2010

Aktiva	Do 1 roku mil. Kč	Více než 1 rok mil. Kč	Celkem mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	21	0	21
Investiční cenné papíry	0	9	9
Úvěry a pohledávky za bankami	336	17 570	17 906
Úvěry a pohledávky za klienty	38 880	106 190	145 070
Jiná aktiva	10	227	237
Aktiva celkem	39 247	123 996	163 243
Závazky			
Závazky vůči bankám	9 200	30 500	39 700
Závazky vůči klientům	452	3	455
Závazky z dluhových cenných papírů	5 497	96 069	101 566
Závazek ze splatné daně z příjmů	115	0	115
Jiné závazky	151	171	322
Závazky celkem	15 415	126 743	142 158
Čistá výše aktiv / závazků (-)	23 832	-2 747	21 085

31. 12. 2009

Aktiva	Do 1 roku mil. Kč	Více než 1 rok mil. Kč	Celkem mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	19	0	19
Investiční cenné papíry	823	9	832
Úvěry a pohledávky za bankami	14 139	12 810	26 949
Úvěry a pohledávky za klienty	53 217	83 542	136 759
Jiná aktiva	24	228	252
Aktiva celkem	68 222	96 589	164 811
Závazky			
Závazky vůči bankám	3 596	29 000	32 596
Závazky vůči klientům	491	3	494
Závazky z dluhových cenných papírů	10 615	100 237	110 852
Závazek ze splatné daně z příjmů	59	0	59
Jiné závazky	102	149	251
Závazky celkem	14 863	129 389	144 252
Čistá výše aktiv / závazků (-)	53 359	-32 800	20 559

4 Důležité účetní předpoklady a odhady

(A) Znehodnocení úvěrů a pohledávek

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

(B) Finanční nástroje držené do splatnosti

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

K 31. 12. 2010 Banka nedržela ve svém portfoliu tyto nástroje. Dopad z tohoto přecenění finančních nástrojů držených do splatnosti na reálnou hodnotu k 31. 12. 2009 by představoval zvýšení vlastního kapitálu o 6 mil. Kč.

(C) Realizovatelné finanční nástroje

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

5 Výnosy z úroků a podobné výnosy

	2010 mil. Kč	2009 mil. Kč
Úroky z úvěrů a pohledávek za klienty	7 855	6 914
Úroky z investičních cenných papírů	8	34
– realizovatelných cenných papírů	2	12
– cenných papírů držných do splatnosti	6	22
Úroky z vkladů centrálních bank a úvěrů a pohledávek za bankami	784	689
	8 647	7 637

Součástí úrokových výnosů byly i výnosy z úroků ze znehodnocených úvěrů a pohledávek, které za rok končící 31. 12. 2010 dosahovaly výše 502 mil. Kč (za rok končící 31. 12. 2009: 194 mil. Kč).

V roce 2010 výnosy z úroků zahrnovaly 784 mil. Kč od ČSOB (v roce 2009: 689 mil. Kč) a 70 mil. Kč od Centrum Radlická a.s. (v roce 2009: 70 mil. Kč).

Náklady na úroky a podobné náklady

	2010 mil. Kč	2009 mil. Kč
Úroky ze závazků z dluhových cenných papírů	3 679	4 062
Úroky ze závazků vůči klientům	0	1
Úroky ze závazků vůči bankám	1 306	891
	4 985	4 954

Náklady na úroky v roce 2010 vůči ČSOB, Českomoravské stavební spořitelně, a.s. („ČMSS“), ČSOB Investment Banking Services, a.s. („ČSOB IBS“), (v roce 2009 i ke společností ČSOB Investiční společnost, a.s. („ČSOB IS“), a Auxilium, a.s.) zahrnovaly 4 610 mil. Kč (v roce 2009: 4 223 mil. Kč vůči ČSOB, ČMSS, ČSOB IBS, ČSOB IS a Auxilium, a.s.).

6 Výnosy a náklady z poplatků a provizí

	2010 mil. Kč	2009 mil. Kč
Poplatky z úvěrových produktů	401	361
Provize od Ministerstva pro místní rozvoj	7	6
Výnosy z poplatků a provizí celkem	408	367
Provize za zprostředkování a prodej produktů Banky a ostatní poplatky a provize	17	16
Náklady na poplatky a provize celkem	17	16
Čistý zisk z poplatků a provizí	391	351

7 Ostatní provozní výnosy

	2010 mil. Kč	2009 mil. Kč
Výnosy z pronájmu	6	4
Výnosy z prodeje majetku	1	1
Výnosy z předčasného ukončení mezibankovních depozit	151	0
Ostatní výnosy	4	9
Rozpuštění / použití rezerv (poznámka 10)	3	0
	165	14

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

Veškerá předčasně ukončená mezibankovní depozita byla uzavřena s ČSOB.

Ostatní provozní náklady

	2010 mil. Kč	2009 mil. Kč
Náklady z předčasného ukončení mezibankovních depozit	160	0
Ostatní náklady	3	3
	163	3

Veškerá předčasně ukončená mezibankovní depozita byla uzavřena s ČSOB.

8 Správní náklady

	2010 mil. Kč	2009 mil. Kč
Náklady na zaměstnance (poznámka 9)	410	376
Marketing a public relations	65	58
Odpisy nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení (poznámka 18)	52	41
Náklady na operativní pronájem	42	43
Ostatní náklady na budovy	9	8
Tvorba rezerv (poznámka 10)	0	3
Jiné správní náklady	96	89
	674	618

V roce 2010 náklady spojené s provozem vozidel vůči ČSOB Leasing, a.s. („ČSOB L“) dosáhly výše 3 mil. Kč (2009: 4 mil. Kč). Výše nákladů na operativní pronájem vůči ČSOB byly realizovány ve výši 21 mil. Kč (2009: 22 mil. Kč) a na ostatní služby ve výši 11 mil. Kč (2009: 7 mil. Kč)

Budoucí minimální platby ze smluv o provozním nájmu

	2010 mil. Kč	2009 mil. Kč
Do jednoho roku	10	8
Od jednoho roku do pěti let	15	8
Nad pět let	0	0
	25	16

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

9 Náklady na zaměstnance

	2010 mil. Kč	2009 mil. Kč
Mzdy a platy	217	206
Mzdy a odměny členů představenstva	29	24
Mzdy a odměny členů dozorčí rady a výboru pro audit	2	1
Mzdy a odměny ostatních členů vedení	47	42
Sociální a zdravotní pojištění	93	83
Ostatní náklady na zaměstnance	22	20
	410	376

Statistika zaměstnanců

	2010	2009
Průměrný počet zaměstnanců	426	436
Počet členů představenstva	4	4
Počet členů dozorčí rady	6	5
Počet členů výboru pro audit	3	0

Mzdy a odměny členů statutárních orgánů zahrnují příjmy ze zaměstnaneckého poměru a příjmy spojené s výkonem funkce člena statutárního orgánu.

10 Rezervy

Rezerva na restrukturalizaci byla vytvořena v roce 2009 ve výši 2 mil. Kč z důvodu významné změny bankovního procesu v oblastech korespondence a části procesu elektronického zpracování uzavřených úvěrových smluv. Změna byla spojena s outsourcingem těchto služeb mateřské společnosti ČSOB. Významná část restrukturalizace byla provedena v roce 2009, dokončení proběhlo v prvním pololetí roku 2010, kdy byla rezerva z významné části použita a nepoužitá část rozpuštěna.

Rezerva na soudní spory byla vytvořena v roce 2009 ve výši 1 mil. Kč z důvodu rizika vzniku plnění. Spor byl ukončen v roce 2010, čímž pominuly důvody pro tuto rezervu.

Aktiva	Rezerva na restrukturalizaci	Rezerva na soudní spory	Celkem mil. Kč
Rok končící 31. 12. 2009			
Počáteční zůstatková hodnota	0	0	0
Tvorba rezerv	2	1	3
Rozpuštění rezerv	0	0	0
Použití rezerv	0	0	0
Konečná zůstatková hodnota	2	1	3
Rok končící 31. 12. 2010			
Počáteční zůstatková hodnota	2	1	3
Tvorba rezerv	0	0	0
Rozpuštění rezerv	-1	-1	-2
Použití rezerv	-1	0	-1
Konečná zůstatková hodnota	0	0	0

11 Ztráty ze snížení hodnoty aktiv

Banka vykazovala následující opravné položky k aktivům

Opravné položky	31. 12. 2010 mil. Kč	31. 12. 2009 mil. Kč
Opravná položka k úvěrům a pohledávkám za klienty (poznámka 17)	1 857	843
Celkem opravné položky k finančním aktivům	1 857	843
Opravná položka k ostatním aktivům (poznámka 19)	1	0
Celkem opravné položky k ostatním aktivům	1	0
Celkem opravné položky	1 858	843

Změnu stavu opravných položek lze analyzovat takto:

	Úvěry a pohledávky za klienty – kolektivně tvořené opravné položky mil.Kč	Úvěry a pohledávky za klienty – individuálně tvořené opravné položky mil.Kč	Budovy, pozemky a zařízení – individuálně tvořené opravné položky mil.Kč	Provozní aktiva – individuálně tvořené opravné položky mil.Kč	Celkem mil.Kč
Peněžní tok z provozní činnosti					
K 1. 1. 2009	86	185	18	0	289
Použití opravných položek	-10	-126	0	0	-136
Rozpuštění opravných položek	-36	-31	-18	0	-85
Tvorba opravných položek	149	626	0	0	775
Přesuny mezi kategoriemi	-24	24	0	0	0
K 31. 12. 2009	165	678	0	0	843
Použití opravných položek	-2	-83	0	0	-85
Rozpuštění opravných položek	-73	-117	0	0	-190
Tvorba opravných položek	200	1 089	0	1	1 290
Přesuny mezi kategoriemi	-4	4	0	0	0
K 31. 12. 2010	286	1 571	0	1	1 858

	2010 mil. Kč	2009 mil. Kč
Čisté zvýšení opravných položek na snížení hodnoty aktiv	-1 015	-554
Inkasa z dříve odepsaných pohledávek	1	0
Odpisy a čistá ztráta z postoupení pohledávek	-79	-136
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	-1 093	-690

12 Daň z příjmů

	2010 mil. Kč	2009 mil. Kč
Zisk před zdaněním	2 288	1 737
Daň při uplatnění daňové sazby 19 % (2009: 20 %)	435	348
Výnosy nepodléhající zdanění – daňový efekt	-34	-41
Daňově neuznatelné náklady – daňový efekt	10	5
Splatná daň z příjmů ve výši 19 % (2009: 20 %)	411	312
Odložený daňový (výnos) / náklad	29	36
Daň z příjmů	440	348
Efektivní daňová sazba	19,23 %	20,02 %

Čistá odložená daňová pohledávka / závazek zahrnuje následující položky

	2010 mil. Kč	2009 mil. Kč
Odložený daňový závazek		
Zrychlené daňové odpisy	7	6
Aplikace efektivní úrokové míry na úvěrových pohledávkách	103	72
	110	78
Odložená daňová pohledávka		
Čistý zisk/(-)ztráta z přecenění realizovatelných finančních aktiv (poznámka 15)	0	-1
Tvorba rezerv	0	1
Ostatní	4	0
	4	0
Čistý odložený daňový (-) závazek / (+) pohledávka	-106	-78
Počáteční stav	-78	-41
Změna ve zrychlených daňových oprávkách	-1	0
Změna v efektivní úrokové míře na úvěrových pohledávkách	-31	-32
Změna čistého zisku/(-)ztráty z přecenění realizovatelných cenných papírů	1	-2
Změna přecenění pozemků, budov a zařízení	0	-4
Změna ve výši rezerv	-1	1
Změna v ostatních položkách	4	0
Konečný stav	-106	-78

Daňová sazba pro rok 2010 byla 19 % (2009: 20 %).

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

Banka očekává, že v budoucnu plně realizuje čistou odloženou daňovou pohledávku proti budoucím zdanitelným ziskům. Předpokládaná výše odložené daně realizovatelné do dvanácti měsíců činí 2 mil. Kč v roce 2010 (2009: 3 mil. Kč).

13 Složky ostatního souhrnného výsledku

Čistý zisk / (-)ztráta z přecenění realizovatelných cenných papírů obsahuje nerealizovaný zisk nebo nerealizovanou ztrátu ze změny reálné hodnoty realizovatelných cenných papírů, která v roce 2010 dosáhla výše -3 mil. Kč (2009: 6 mil. Kč). Nerealizované zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty nevstupovaly do výpočtu daně z příjmu, ale byly zahrnuty do kalkulace odložené daně (poznámka 12).

14 Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank

	31. 12. 2010 mil. Kč	31. 12. 2009 mil. Kč
Povinné minimální rezervy	21	19

Povinné minimální rezervy představují povinné vklady Banky u ČNB, kterými Banka nemůže běžně disponovat. Tyto vklady jsou úročeny repo sazbou pro českou korunu, která činila 0,75 % p.a. k 31. 12. 2010 (k 31. 12. 2009: 1,00 % p.a.).

15 Investiční cenné papíry

	31. 12. 2010 mil. Kč	31. 12. 2009 mil. Kč
Realizovatelné cenné papíry		
Státní dluhopisy zaknihované	0	404
Akcie	9	9
Realizovatelné cenné papíry celkem	9	413
Cenné papíry držené do splatnosti		
Státní dluhopisy zaknihované	0	419
Cenné papíry držené do splatnosti celkem	0	419
Investiční cenné papíry celkem	9	832

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

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

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

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

16 Úvěry a pohledávky za bankami

	31. 12. 2010 mil. Kč	31. 12. 2009 mil. Kč
Běžné účty u bank (poznámka 26)	10	3
Termínové vklady u bank	17 896	26 946
	17 906	26 949

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

17 Úvěry a pohledávky za klienty

	31. 12. 2010 mil. Kč	31. 12. 2009 mil. Kč
Hypoteční úvěry	146 601	136 724
Úvěry ostatní	326	878
Opravné položky k úvěrům a pohledávkám za klienty (poznámka 11)	-1 857	-843
Celkem	145 070	136 759

Banka má v evidenci přijaté zástavy k poskytnutým hypotečním úvěrům ve výši 140 756 mil. Kč k 31. 12. 2010 (131 872 mil. Kč k 31. 12. 2009). Tyto zástavy se sestávaly téměř výhradně z nemovitostí a úvěrové pohledávky má jimi zajištěny. Nemovitosti jsou oceněny reálnou hodnotou a evidovány v nižší z částek reálné hodnoty a celkové výše pohledávky, kterou zajišťují.

Úvěry spřízněným stranám

Úvěry a pohledávky za klienty zahrnují tyto úvěry spřízněným stranám:

	31. 12. 2010 mil. Kč	31. 12. 2009 mil. Kč
Společnosti ve skupině		
Centrum Radlická a.s.	1 802	1 802
Vedoucí zaměstnanci Banky		
Členové představenstva	16	10
Členové dozorčí rady	2	6
Ostatní vedoucí zaměstnanci	38	33
Celkem	1 858	1 851

Hodnota zástav k hypotečním úvěrům poskytnutým spřízněným osobám dosáhla výše 1 853 mil. Kč k 31. 12. 2010 (1 851 mil. Kč k 31. 12. 2009).

18 Nehmotná aktiva a pozemky, budovy a zařízení

Nehmotná aktiva

	Software mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
K 1. 1. 2009			
Pořizovací cena	183	9	192
Oprávky	-158	-8	-166
Zůstatková hodnota	25	1	26
Rok končící 31. 12. 2009			
Počáteční zůstatková hodnota	25	1	26
Přírůstky	38	4	42
Odpisy	-17	-1	-18
Konečná zůstatková hodnota	46	4	50
K 31. 12. 2009			
Pořizovací cena	221	13	234
Oprávky	-175	-9	-184
Zůstatková hodnota	46	4	50
Rok končící 31. 12. 2010			
Počáteční zůstatková hodnota	46	4	50
Přírůstky	31	1	32
Vyřazení	0	-4	-4
Odpisy	-28	-1	-29
Konečná zůstatková hodnota	49	0	49
K 31. 12. 2010			
Pořizovací cena	252	10	262
Oprávky	-203	-10	-213
Zůstatková hodnota	49	0	49

Pozemky, budovy a zařízení

	Budovy a pozemky mil. Kč	Zařízení mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
K 1. 1. 2009				
Požizovací cena	165	119	42	326
Oprávk	-59	-94	-26	-179
Zůstatková hodnota	106	25	16	147
Rok končící 31. 12. 2009				
Počáteční zůstatková hodnota	106	25	16	147
Přírůstky	1	18	0	19
Vyřazení	-1	-8	-6	-15
Vyřazení – oprávk	0	12	2	14
Odpisy	-3	-17	-3	-23
Ztráty ze snížení hodnot aktiv (poznámka 11)	18	0	0	18
Konečná zůstatková hodnota	121	30	9	160
K 31. 12. 2009				
Požizovací cena	165	129	36	330
Oprávk	-44	-99	-27	-170
Zůstatková hodnota	121	30	9	160
Rok končící 31. 12. 2010				
Počáteční zůstatková hodnota	121	30	9	160
Přírůstky	0	14	6	20
Vyřazení	0	-15	-3	-18
Vyřazení – oprávk	0	15	3	18
Odpisy	-4	-15	-4	-23
Konečná zůstatková hodnota	117	29	11	157
K 31. 12. 2010				
Požizovací cena	165	128	39	332
Oprávk a ztráty ze snížení hodnot aktiv	-48	-99	-28	-175
Zůstatková hodnota	117	29	11	157

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

19 Ostatní aktiva

	31. 12. 2010 mil. Kč	31. 12. 2009 mil. Kč
Poskytnuté provozní zálohy	4	4
Dohadné účty aktivní	13	11
Pohledávky z prodeje úvěrů a pohledávek	0	11
Pohledávky z provizí vůči zprostředkovatelům	5	3
Ostatní pohledávky	7	10
	29	39

Ostatní aktiva k 31. 12. 2010 obsahují pohledávky za ČSOB ve výši 15 mil. Kč z titulu cross-sellingu úvěrů (k 31. 12. 2009: 10 mil. Kč z titulu cross-sellingu úvěrů).

20 Závazky vůči bankám

	31. 12. 2010 mil. Kč	31. 12. 2009 mil. Kč
Závazky k bankám splatné na požádání (poznámka 26)	208	31
Termínové závazky vůči bankám	39 492	32 565
	39 700	32 596

Veškeré závazky vůči bankám jsou závazky vůči ČSOB

21 Závazky vůči klientům

	31. 12. 2010 mil. Kč	31. 12. 2009 mil. Kč
Závazky splatné na požádání	452	491
Termínové účty se splatností	3	3
	455	494

22 Závazky z dluhových cenných papírů

	Efektivní úroková sazba		31. 12. 2010 mil. Kč	31. 12. 2009 mil. Kč
	% 2010	% 2009		
Hypoteční zástavní listy				
- HZL2, CZ0002000029, 5 let (fix)	0	0	2	2
- HZL4, CZ0002000094, 5 let (fix)	0	0	7	7
- HZL5, CZ0002000136, 5 let (fix)	0	0	3	3
- HZL6, CZ0002000144, 5 let (fix)	0	0	2	2
- HZL7, CZ0002000169, 5 let (fix)	0	0	1	1
- HZL13, CZ0002000300, 7 let (fix)	0	3,79	1	2 018
- HZL19, CZ0002000474, 5 let (fix)	0	3,35	0	2 080
- HZL21, CZ0002000532, 5 let (fix)	0	2,84	1	2 583
- HZL22, CZ0002000581, 30 let (float)	4,22	4,16	2 586	2 588
- HZL23, CZ0002000607, 30 let (float)	3,55	3,50	2 053	2 054
- HZL24, CZ0002000615, 15 let (fix)	3,18	3,14	238	255
- HZL25, CZ0002000656, 10 let (float)	0	0	3 136	3 164
- HZL26, CZ0002000714, 30 let (float)	3,09	3,04	1 018	1 019
- HZL27, CZ0002000722, 30 let (float)	2,40	3,31	2 035	2 038
- HZL28, CZ0002000730, 30 let (float)	2,78	2,75	3 052	3 053
- HZL29, CZ0002000748, 30 let (float)	2,52	3,13	1 017	1 018
- HZL31, CZ0002000797, 5 let (fix)	3,60	3,55	2 583	2 607
- HZL34, CZ0002000862, 5 let (fix)	3,63	3,58	1 533	1 549
- HZL37, CZ0002000961, 3 roky (fix)	0	3,29	0	2 076
- HZL38, CZ0002000979, 5 let (fix)	3,50	3,45	1 049	1 060
- HZL39, CZ0002000987, 10 let (float)	3,56	3,51	2 018	2 039
- HZL40, CZ0002001001, 30let (float)	2,18	3,61	2 361	2 389
- HZL41, CZ0002001019, 5 let (fix)	3,93	3,87	1 042	1 051
- HZL42, CZ0002001076, 28 let (float)	3,99	3,93	1 258	1 263

	Efektivní úroková sazba		31. 12. 2010 mil. Kč	31. 12. 2009 mil. Kč
	% 2010	% 2009		
Hypoteční zástavní listy				
- HZL43, CZ0002001092, 30 let (float)	2,40	3,96	3 129	3 167
- HZL44, CZ0002001100, 30 let (float)	2,27	4,07	2 501	2 530
- HZL45, CZ0002001118, 30 let (float)	2,23	4,06	1 853	1 874
- HZL46, CZ0002001167, 30 let (float)	2,16	3,81	2 475	2 499
- HZL47, CZ0002001183, 30 let (float)	4,04	3,99	2 268	2 298
- HZL48, CZ0002001217, 30 let (float)	2,25	3,98	1 848	1 863
- HZL49, CZ0002001233, 20 let (fix)	4,68	4,61	597	600
- HZL50, CZ0002001241, 15 let (fix)	4,60	4,54	576	581
- HZL51, CZ0002001258, 30 let (float)	4,38	4,32	618	621
- HZL52, CZ0002001266, 30 let (float)	2,26	3,92	2 218	2 256
- HZL53, CZ0002001308, 30 let (float)	4,25	4,19	1 689	1 711
- HZL54, CZ0002001621, 30 let (float)	2,36	4,06	2 457	2 471
- HZL55, CZ0002001738, 30 let (float)	4,21	4,15	1 549	1 572
- HZL56, CZ0002001712, 30 let (float)	2,20	3,92	5 604	5 695
- HZL57, CZ0002001720, 30 let (float)	4,00	3,95	5 707	5 794
- HZL58, CZ0002001936, 30 let (float)	4,29	4,23	7 443	7 469
- HZL59, CZ0002001944, 30 let (float)	2,90	4,19	8 766	8 897
- HZL60, CZ0002001951, 30 let (float)	4,12	4,06	7 709	7 738
- HZL61, CZ0002001969, 30 let (float)	2,75	4,14	7 545	7 655
- HZL62, CZ0002001977, 30 let (float)	2,33	4,13	7 517	7 642
- HZL63, CZ0002002256, 5 let (fix)	3,00	0	501	0
			101 566	110 852

Z celkového objemu hypotečních zástavních listů spřízněné strany ČSOB, ČMSS a ČSOB IBS (v roce 2009 i ČSOB IS a Auxilium, a.s.) vlastnily 92 509 mil. Kč k 31. 12. 2010 (v zůstatkové hodnotě) (95 876 mil. Kč k 31. 12. 2009).

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

23 Ostatní závazky

	31. 12. 2010 mil. Kč	31. 12. 2009 mil. Kč
Dohadné účty pasivní	108	67
Závazky z nevypořádaných transakcí s cennými papíry	0	1
Závazky z ostatních nevypořádaných finančních transakcí (platební styk, čerpání úvěru)	48	65
Ostatní závazky	60	37
	216	170

Banka neměla ostatní závazky za spřízněnými stranami mimo závazků z titulu nevyplacených mezd a odměn členům představenstva ve výši 13 mil. Kč k 31. 12. 2010 (11 mil. Kč k 31. 12. 2009).

Banka neměla k 31. 12. 2010 a k 31. 12. 2009 po splatnosti žádné ostatní závazky.

24 Vlastní kapitál a ostatní fondy

Základní kapitál

	31. 12. 2010 mil. Kč	31. 12. 2009 mil. Kč
Upsaný a splacený	5 076	5 076

Emise akcií

	Datum zápisu do obchodní- ho rejstříku	Nominální hodnota akcie Kč	Počet akcií ks	Nominální hodnota mil. Kč
snížení nominální hodnoty akcií	17. 7. 2002	500	1 328 373	664
XI. emise	13. 8. 2003	500	1 310 060	655
XII. emise	1. 9. 2004	500	2 631 044	1 316
XIII. emise	25. 1. 2007	500	1 646 737	823
XIV. emise	11. 4. 2008	500	3 236 442	1 618
XV. emise	11. 12. 2009	500	6	0
Celkem k 31. 12. 2009			10 152 662	5 076
Celkem k 31. 12. 2010			10 152 662	5 076

Všem emisím akcií byl přidělen stejný ISIN CZ0008030509.

Struktura základního kapitálu banky zůstala k 31. 12. 2010 oproti stavu k 31. 12. 2009 nezměněna. K poslední změně základního kapitálu došlo v roce 2009, kdy jediný akcionář Banky rozhodl dne 20. 11. 2009 o zvýšení základního kapitálu. Zvýšení základního kapitálu bylo provedeno úpisem 6 kusů kmenových akcií na majitele, vydaných v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě 500 Kč každá a nabylo účinnosti 11. 12. 2009. Celková emisní hodnota upsaných a splacených akcií včetně emisního ážia činila 6 000 mil. Kč.

Akcionáři

Struktura akcionářů Banky je následující:

Jméno	31. 12. 2010 %	31. 12. 2009 %
ČSOB	100,00	100,00
	100,00	100,00

ČSOB byla k 31. 12. 2010 přímo kontrolována KBC Bank NV – její podíl v ČSOB činil 100 % (100 % k 31. 12. 2009). KBC Bank NV byla ke stejnému datu kontrolována skupinou KBC Group NV. KBC Group NV tedy nepřímou uplatňuje konečnou kontrolu nad Bankou.

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

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

Rezervní fond

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

Rozdělení zisku

O rozdělení zisku roku 2010 dosud nebylo rozhodnuto.

Rozdělení zisku za rok 2009 a 2008 je uvedeno v přehledu o změnách vlastního kapitálu.

Základní a zředěný zisk na akcii

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

	2010	2009
Čistý zisk (mil. Kč)	1 848	1 389
Vážený průměr emitovaných kmenových akcií (mil. kusů)	10,152	10,152
Základní a zředěný zisk na akcii (v Kč na akcii)	182,02	136,82

Dividendy na akcii

V roce 2010 došlo k výplatě dividend v celkové výši 1 319 mil. Kč (2009: 4 071 mil. Kč), dividendy na akcii představovala 130 Kč (2009: 401 Kč).

Řízení vlastního kapitálu

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

V roce 2010 a 2009 Banka vyhověla regulačním požadavkům na výši kapitálu.

	Účetní hodnota 2010 mil. Kč	Účetní hodnota 2009 mil. Kč
Kapitál – Tier 1	19 188	19 118
Kapitál – Tier 2	275	3
Odečitatelné položky	0	-305
Kapitál celkem	19 463	18 816
Minimální kapitálový požadavek	4 003	3 742
Kapitálová přiměřenost podle Tier 1	38,35 %	40,87 %
Kapitálová přiměřenost	38,90 %	40,23 %

Kapitál banky se skládá z částí Tier 1 a Tier 2. Tier 1 se skládá ze základního kapitálu, emisního ážia, nerozděleného zisku a rezervního fondu. Tier 2 obsahuje kladný oceňovací rozdíl ze změn reálné hodnoty cenných papírů a přebytek v krytí očekávaných úvěrových ztrát u IRB.

25 Potenciální závazky a nevyčerpané úvěrové rámce

Banka neměla k 31. 12. 2010 a k 31. 12. 2009 žádné potenciální závazky vůči třetím stranám.

Nevyčerpané úvěrové rámce zahrnují následující zůstatky:

Jméno	31. 12. 2010 mil. Kč	31. 12. 2009 %
Nevyčerpané úvěrové rámce klientům	7 317	7 375

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

26 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	31. 12. 2010 mil. Kč	31. 12. 2009 mil. Kč
Úvěry a pohledávky za bankami (poznámka 16)	10	3
Závazky k bankám splatné na požádání (poznámka 20)	-208	-31
	-198	-28

27 Reálná hodnota finančních aktiv a závazků

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

	31. 12. 2010		31. 12. 2009	
	Zůstatková hodnota mil. Kč	Reálná hodnota mil. Kč	Zůstatková hodnota mil. Kč	Reálná hodnota mil. Kč
Finanční aktiva				
Cenné papíry držené do splatnosti	0	0	419	425
Úvěry a pohledávky za bankami	17 906	18 034	26 949	26 648
Úvěry a pohledávky za klienty	145 070	152 040	136 759	147 285
Finanční závazky				
Závazky vůči bankám	39 700	40 138	32 596	33 229
Závazky vůči klientům	455	454	494	493
Závazky z dluhových cenných papírů	101 566	105 095	110 852	108 310

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

Cenné papíry držené do splatnosti

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

Úvěry a pohledávky za bankami

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

Úvěry a pohledávky za klienty

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

Závazky vůči bankám

Reálné hodnoty mezibankovních depozit jsou stanoveny jako současná hodnota diskontovaných budoucích peněžních toků, přičemž použitý diskontní faktor odpovídá současným tržním sazbám na mezibankovním trhu.

Závazky vůči klientům

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

Závazky z dluhových cenných papírů

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

28 Vykazování segmentů

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

Definice segmentů:

- Právníká osoba – obchodní společnost založená za účelem podnikání nebo obec.
- Fyzická osoba – osoba žádajícím pod rodným číslem.
- Treasury – zahrnuje veškerá aktiva a závazky kromě úvěrů a pohledávek za klienty a závazků za klienty, které slouží k financování, ukládání volných peněžních prostředků apod.
- Ostatní – zahrnuje vše, co není zahrnuto v předešlých segmentech.

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

Vedení Banky používá následující členění:

31. 12. 2010

	Právnícké osoby mil. Kč	Fyzické osoby mil. Kč	Treasury mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
Aktiva					
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	0	0	21	0	21
Investiční cenné papíry	0	0	9	0	9
Úvěry a pohledávky za bankami	0	0	17 906	0	17 906
Úvěry a pohledávky za klienty	4 500	140 570	0	0	145 070
Jiná aktiva	0	0	0	237	237
Aktiva celkem	4 500	140 570	17 936	237	163 243
Nečerpané úvěry	0	7 317	0	0	7 317
Závazky a vlastní kapitál					
Závazky vůči bankám	0	0	39 700	0	39 700
Závazky vůči klientům	56	399	0	0	455
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	101 566	0	101 566
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	0	115	115
Odložená daň	0	0	0	106	106
Ostatní závazky	0	0	0	216	216
Vlastní kapitál	0	0	0	21 085	21 085
Závazky a vlastní kapitál celkem	56	399	141 266	21 522	163 243
Přijaté zajištění	4 610	136 146	0	0	140 756

	Právnícké osoby mil. Kč	Fyzické osoby mil. Kč	Treasury mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
Výkaz souhrnného výsledku					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	238	7 617	792	0	8 647
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	-4 985	0	-4 985
Čistý výnos z úroků	238	7 617	-4 193	0	3 662
Výnosy a poplatky z provizí	2	406	0	0	408
Náklady na poplatky a provize	0	-17	0	0	-17
Čistý výnos z poplatků a provizí	2	389	0	0	391
Ostatní provozní výnosy	0	0	151	14	165
Ostatní provozní náklady	0	0	-160	-3	-163
Správní náklady	0	0	0	-674	-674
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	0	-1 093	0	0	-1 093
Zisk/ztráta segmentu	240	6 913	-4 202	-663	2 288
Daň z příjmů	0	0	0	-440	-440
Čistý zisk segmentu za účetní období	240	6 913	-4 202	-1 103	1 848
Realizovatelné cenné papíry – čistá ztráta z přecenění účtovaná přímo do kapitálu	0	0	-3	0	-3
Celkový souhrnný výsledek segmentu za období	240	6 913	-4 205	-1 103	1 845

31. 12. 2009

	Právnícké osoby mil. Kč	Fyzické osoby mil. Kč	Treasury mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
Aktiva					
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	0	0	19	0	19
Investiční cenné papíry	0	0	832	0	832
Úvěry a pohledávky za bankami	0	0	26 949	0	26 949
Úvěry a pohledávky za klienty	4 995	131 764	0	0	136 759
Jiná aktiva	0	0	0	252	252
Aktiva celkem	4 995	131 764	27 800	252	164 811
Nečerpané úvěry	0	7 375	0	0	7 375
Závazky a vlastní kapitál					
Závazky vůči bankám	0	0	32 596	0	32 596
Závazky vůči klientům	67	427	0	0	494
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	110 852	0	110 852
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	0	59	59
Odložená daň	0	0	0	78	78
Ostatní závazky	0	0	0	173	173
Vlastní kapitál	0	0	0	20 559	20 559
Závazky a vlastní kapitál celkem	67	427	143 448	20 869	164 811
Přijaté zajištění	5 012	126 860	0	0	131 872

	Právnícké osoby mil. Kč	Fyzické osoby mil. Kč	Treasury mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
Výkaz souhrnného výsledku					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	255	6 659	723	0	7 637
Náklady na úroky a podobné náklady	-1	0	-4 953	0	-4 954
Čistý výnos z úroků	254	6 659	-4 230	0	2 683
Výnosy a poplatky z provizí	2	365	0	0	367
Náklady na poplatky a provize	0	-16	0	0	-16
Čistý výnos z poplatků a provizí	2	349	0	0	351
Ostatní provozní výnosy	0	14	0	0	14
Ostatní provozní náklady	0	0	0	-3	-3
Správní náklady	0	0	0	-618	-618
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	0	-708	0	18	-690
Zisk/ztráta segmentu	256	6 314	-4 230	-603	1 737
Daň z příjmů	0	0	0	-348	-348
Čistý zisk segmentu za účetní období	256	6 314	-4 230	-951	1 389
Realizovatelné cenné papíry – čistá ztráta z přecenění účtovaná přímo do kapitálu	0	0	6	0	6
Celkový souhrnný výsledek segmentu za období	256	6 314	-4 224	-951	1 395

29 Následné události

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

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

podle ustanovení § 66a) zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen ObZ)

představenstva společnosti Hypoteční banka, a.s.

1 Ovládaná osoba

Hypoteční banka, a.s.

Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57

IČ: 13584324

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

(dále jen Společnost)

2 Rozhodné období

Tato zpráva popisuje vztahy mezi propojenými osobami ve smyslu § 66a zákona č. 513/1991 Sb. za poslední účetní období, tj. za období od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2010 (dále jen Rozhodné období).

3 Struktura skupiny

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

Ovládané osoby, se kterými má Hypoteční banka, a.s., smluvní vztahy:

Československá obchodní banka, a. s., IČ: 00001350

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., IČ: 49241397

Centrum Radlická a.s., IČ: 26760401

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

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

ČSOB Leasing, a.s., IČ: 63998980

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

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

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

ČSOB Factoring, a.s., IČ: 45794278

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

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

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

4 Vztahy mezi propojenými osobami

4.1 Základní bankovní obchody

Poznámka: Zůstatky transakcí těchto obchodů jsou uvedeny v účetní závěrce za rok 2010

(A) Účty

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

(B) Platební karty

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

(C) Elektronické bankovníctví

Hypoteční banka v účetním období uzavřela s ČSOB smlouvu o Elektronickém bankovníctví – ČSOB Businessbanking 24, resp. byly tyto produkty poskytnuty v rozhodném období na základě smluv vzniklých v minulých účetních obdobích. Služby byly provedeny dle smlouvy a Hypoteční bance nevznikla žádná újma.

(D) Úvěrové produkty

Hypoteční banka v účetním období uzavřela s ČSOB smlouvy o kontokorentním úvěru, resp. byly tyto služby poskytnuty v rozhodném období na základě smluv vzniklých v minulých účetních obdobích. Centru Radlická byl v minulých účetních obdobích poskytnut hypoteční úvěr a uzavřeny smlouvy z tohoto vztahu vyplývající. Veškeré smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv Hypoteční bance nevznikla žádná újma.

(E) Investiční produkty

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

(F) Hypoteční zástavní listy

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

4.2 Ostatní vztahy

Poznámka: Zůstatky transakcí těchto obchodů jsou uvedeny v účetní závěrce za rok 2010

(A) Smlouvy o nájmu a pronájmu

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

(B) Pojistné smlouvy

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

(C) Smlouvy o spolupráci – zaměstnanecké benefity

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

(D) Smlouva o spolupráci – prodej produktů a služeb

Hypoteční banka uzavřela v účetním období s některými z propojených osob smlouvy o spolupráci, jejichž předmětem byla zejména spolupráce v oblasti prodeje produktů, zprostředkování prodeje produktů, v podpoře prodeje produktů, resp. v účetním období poskytly propojené osoby plnění na základě smluv v minulých účetních obdobích. Protiplnění, která poskytly propojené osoby, spočívala v prodeji produktů, spolupráci nebo smluvní provizi. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých podmínek a z titulu plnění těchto smluv Hypoteční bance nevznikla žádná újma.

(E) Smlouva o spolupráci v oblasti daní

Hypoteční banka má uzavřenou s některými z propojených osob smlouvu o společné registraci ve vztahu k DPH. Skupina je vůči finančnímu úřadu považována za jednu samostatnou osobu. Uzavřením této smlouvy nevznikla Hypoteční bance žádná újma.

(F) Smlouvy o zachování důvěrnosti

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

(G) Ostatní smlouvy

Československá obchodní banka, a. s., IČ: 00001350, Praha 5, Radlická 333/150 PSČ 150 57

Protiplnění na základě smluv uzavřených v Rozhodném období:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Prováděcí smlouva č. 1 Auditní práce a služby k Rámcové smlouvě o vnitropodnikových službách	audit, školení	nevznikla
Smlouva a poskytování Služeb v oblasti digitalizace dokumentů	poskytnutí služby	nevznikla
Smlouva o poskytnutí Služeb v oblasti podatelny	poskytnutí služby	nevznikla

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

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

Jiné právní úkony:

Název smlouvy	Újma
Výplata dividendy	nevznikla

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

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o outsourcingu správy vozového parku	služby	nevznikla
Převod smlouvy CCS karet na leasing	služby	nevznikla
Rámcová smlouva o úpravě právních vztahů	služby	nevznikla

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

Protiplnění na základě smluv uzavřených před Rozhodným obdobím:

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

5 Závěr

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

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

V Praze dne 14. 3. 2011

Představenstvo společnosti Hypoteční banka, a.s.:



Ing. Jan Sadil
předseda představenstva a generální ředitel



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



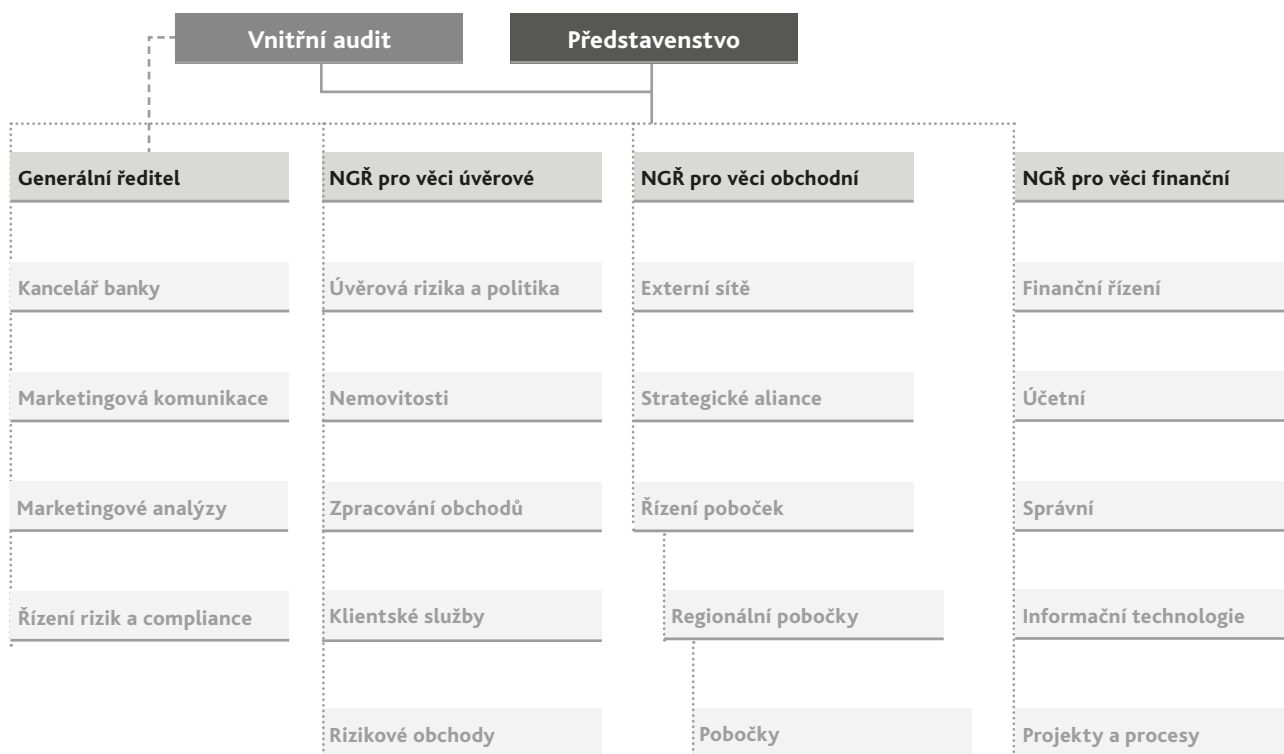
Ing. Vlastimil Nigrin
člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci obchodní



Ing. Martin Vašek
člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci finanční

Organizační struktura

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



Analýza finančních výsledků

Finanční situace

Celková finanční situace Hypoteční banky je stále dobrá s pozitivním výhledem v následujících letech. Hypoteční bance se podařilo udržet prvenství na mírně rostoucím trhu hypotečních úvěrů s téměř třetinovým podílem na nové produkci. V roce 2010 Hypoteční banka také dosáhla poprvé prvenství v celkovém objemu poskytnutých hypoték s 28% podílem na trhu. Stabilně rostoucí počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů v bilanci banky a s tím související růst provozních výnosů byl v roce 2010 doprovázen obezřetností při řízení provozních nákladů. Ukazatel C/I proto v roce 2010 meziročně poklesl o téměř 4 procentní body a dosáhl rekordně nízké hodnoty 16,63 %.

Hypoteční banka je dostatečně kapitálově vybavena – kapitálová přiměřenost dle pravidel Basel II dosáhla k 31. 12. 2010 hodnoty 38,90%. V roce 2010 došlo rozhodnutím jediného akcionáře banky k výplatě dividendy v celkovém objemu 1 319 mil. Kč odpovídajícím čistému zisku za rok 2009 po povinném přidělu do rezervního fondu.

Jak je zřejmé z tabulky „Charakteristika / Finanční a provozní ukazatele“, docházelo ve sledovaném období ke stálému meziročnímu růstu hospodářského výsledku. Za rok 2010 dosáhla Hypoteční banka 33% nárůst čistého zisku ve srovnání s rokem 2009. Důvodem byl zejména výrazný růst čistého úrokového výnosu banky. Tento pozitivní efekt byl z části negativně kompenzován meziročním růstem nákladů souvisejících s pokrytím úvěrových rizik. Bližší komentář k jednotlivým složkám hospodářského výsledku je uveden dále v této části výroční zprávy.

Provozní výsledky

Klíčovým faktorem ovlivňujícím zisk Hypoteční banky je objem poskytnutých hypotečních úvěrů. Pohledávky z poskytnutých úvěrů k 31. 12. 2010 činily 89% celkových aktiv. Od jejich objemu se odvíjí výše provozního výsledku banky tvořená čistým úrokovým výnosem a výnosy z poplatků, a rovněž opravné položky k úvěrovým pohledávkám. Na objemu a počtu poskytnutých hypotečních úvěrů také významně závisí provozní náklady. Vývoj objemu nově poskytnutých úvěrů a objemu bilančních zůstatků úvěrů v jednotlivých letech je zřejmý z tabulky „Charakteristika / Finanční a provozní ukazatele“, přičemž objem nově poskytnutých úvěrů v roce 2010 meziročně stoupl o 1% a objem pohledávek z úvěrů klientům v tomto roce vzrostl o 6%.

Rozbor podstatných změn čistých výnosů

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

Z údajů uvedených v účetní závěrce za rok končící 31. 12. 2010 a komentovaných níže v této části výroční zprávy je zřetelné, že rozhodující měrou se na hospodářském výsledku banky podílí rozdíl mezi úrokovými výnosy a úrokovými náklady (čisté úrokové výnosy) spolu se správními náklady. V roce 2010 došlo k 36% růstu čistých úrokových výnosů ve srovnání s 33% růstem v roce 2009. Nárůst v čistých úrokových výnosech byl způsoben meziročními přírůstky objemu pohledávek z poskytnutých úvěrů (6% v roce 2010 a 14% v roce 2009) a také příznivou úrovní nákladů na financování zaznamenanou zejména v první polovině roku.

Pozitivně se vyvíjel též čistý výnos z přijatých a placených poplatků a provizí, který v roce 2010 meziročně vzrostl o 11%. V souvislosti s přechodem na EU IFRS od 1. 1. 2005 s použitím metody efektivní úrokové sazby nejsou do výnosů z poplatků započítávány poplatky za zpracování úvěru při jeho poskytnutí a náklady z provizí vyplacených externím zprostředkovatelům poskytovaných úvěrů; tyto jsou časově rozlišeny do úrokových výnosů po celou dobu předpokládaného trvání úvěru.

Oproti významnému růstu provozních výnosů dosáhl meziroční růst správních nákladů v roce 2010 hodnoty 9%. Objemově byl tento růst tažen zejména kategoriemi osobních a všeobecných provozních nákladů a zčásti odrážel nižší srovnávací základnu a jednorázové úspory dosažené v předchozím roce.

Významným faktorem, který v roce 2010 negativně přispěl k tvorbě zisku byl nárůst nákladů souvisejících s řízením úvěrových rizik banky (tzv. credit costs). Meziroční nárůst nákladů v této oblasti (čistá tvorba opravných položek

k pohledávkám a čistý dopad odepsaných a postoupených pohledávek) vzrostl o 385 mil. Kč na 1 093 mil. Kč. Tento nárůst souvisí s vývojem celkové ekonomické situace v ČR v předchozích letech (hospodářský pokles), který má negativní vliv na schopnost klientů banky splácet své závazky. Důsledkem je mírně rostoucí podíl klasifikovaných úvěrů v portfoliu banky a také opatrný přístup banky při tvorbě opravných položek na potenciální rizika v úvěrové oblasti.

Výkaz finanční pozice

V roce 2010 dosáhla bilanční suma objemu 163 243 mil. Kč a meziročně tak klesla o 1% ve srovnání s růstem o 19 % v roce 2009. Objem úvěrových pohledávek za klienty se přitom zvýšil o 6 %, přičemž ke konci roku více než 99 % z nich tvořily pohledávky z hypotečních úvěrů. Nárůst úvěrů byl v roce 2010 financován především prostřednictvím středně a dlouhodobými vklady a úvěry od bank (meziroční nárůst o 22 %).

Hlavními položkami aktiv Hypoteční banky k 31. 12. 2010 byly:

Pohledávky za bankami

Meziročně tato položka bilance klesla o 9 043 mil. Kč na 17 906 mil. Kč což představovalo 34% pokles. Z hlediska struktury se jednalo především o středně a dlouhodobá depozita, která banka aktivně využívala při řízení své úrokové pozice. Tyto obchody byly bankou prováděny výhradně s ČSOB.

Úvěry a pohledávky za klienty

Za rok 2010 se objem úvěrů klientům zvýšil o 8 311 mil. Kč a k 31. 12. 2010 dosáhl hodnoty 145 070 mil. Kč, když nově poskytnuté úvěry činily 28 629 mil. Kč. Nárůst objemu úvěrů v bilanci představovaly zejména hypoteční úvěry fyzických osob, objem nehypotečních úvěrů představovaný zejména předhypotečními úvěry meziročně klesl o 63%.

Nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení

K 31. 12. 2010 dosahovala nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení Hypoteční banky zůstatkové ceny 206 mil. Kč, což představuje pokles o 4 mil. Kč proti konci předchozího roku.

Hlavní složky pasiv Hypoteční banky k 31. 12. 2010 tvořily:

Závazky vůči bankám

V roce 2010 Hypoteční banka využívala jako hlavní zdroj svého financování středně a dlouhodobá depozita a úvěry od ostatních bank. Došlo tak ke změně oproti předešlým rokům, kdy byly primárním zdrojem emise HZL. Závazky k ostatním bankám proto vzrostly oproti roku 2009 o 7 104 mil. Kč na konečných 39 700 mil. Kč k 31. 12. 2010.

Závazky vůči klientům

Závazky vůči klientům na konci roku 2010 byly 455 mil. Kč a z nich 99% představovaly závazky splatné na požádání. Oproti roku 2009 klesly závazky ke klientům o 39 mil. Kč. Hypoteční banka s výjimkou vkladů na účtech určených ke splácení úvěrů primární vklady nepřijímá.

Závazky z dluhových cenných papírů

V roce 2010 banka emitovala pouze jednu novou emisi HZL v objemu 500 mil. Kč. Úplně splaceny byly čtyři emise HZL v celkovém jmenovitém objemu 8 500 mil. Kč a část v objemu 15 mil. Kč z neveřejné 24. emise HZL (vydaná ve výši 300 mil. Kč) podle podmínek této emise. V bilanci tak objem hypotečních zástavních listů v nominálních hodnotách klesl o 8 015 mil. Kč na celkových 87 025 mil. Kč, včetně alikvotního úrokového výnosu a emisního ážia dosáhl 101 566 mil. Kč. Na konci roku 2010 činil podíl HZL na celkových závazcích banky 71% a meziročně tak poklesl o 6 procentních bodů.

Vlastní kapitál

Celková výše vlastního kapitálu k 31. 12. 2010 dosáhla 21 085 mil. Kč, což znamená meziroční růst o 526 mil. Kč.

Důvodem bylo kromě již zmíněné rozhodnutí akcionáře vytvoření zisku po zdanění ve výši 1 848 mil. Kč z rok 2010. Na základě rozhodnutí jediného akcionáře došlo v roce 2010 k výplatě dividendy v objemu 130 Kč na jednu akcii v celkovém objemu 1 319 mil. Kč.

Nerozdělený zisk včetně zisku ve schvalovacím řízení činil k 31. 12. 2010 1 849 mil. Kč, z čehož hospodářský výsledek za účetní období roku 2010 tvořil 1 848 mil. Kč a je blíže komentován v následující kapitole.

Kapitálová přiměřenost

V průběhu celého roku 2010 Hypoteční banka s velkou rezervou plnila ukazatel kapitálové přiměřenosti (minimální požadovaná výše 8 %), který k 31. 12. 2010 dosáhl výše 38,90 %.

31. 12. 2010

1.	Údaje o kapitálu	v mil. Kč
a)	Souhrnná výše původního kapitálu (Tier 1)	19 188
	Splacený základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	5 076
	Vlastní akcie	0
	Emisní ážio	13 864
	Rezervní fondy a nerozdělený zisk	297
	Zisk za běžné účetní období	0
	Ztráta za běžné účetní období	0
	Čistý zisk z kapitalizace budouc. příjmů ze sekuritizace	0
	Zisk/ztráta z ocenění závazků v RH z titulu úvěr. rizika	0
	Další odčitatelné položky z původního kapitálu	-49
b)	Souhrnná výše dodatkového kapitálu (Tier 2)	275
c)	Souhrnná výše kapitálu na krytí tržního rizika (Tier 3)	0
d)	Souhrnná výše odčitatelných položek	0
	Nedostatek v krytí očekávaných úvěrových ztrát u IRB	0
e)	Souhrnná výše kapitálu po zohlednění odčitatelných položek od původního a dodatkového kapitálu a stanovených limitů položek kapitálu	19 463

31. 12. 2010

2.	Údaje o kapitálových požadavcích	v mil. Kč
	Kapitálové požadavky celkem	4 003
	Výše jednotlivých kapitálových požadavků	
1.	k úvěrovému riziku celkem	3 811
1.1.	Kap. pož. k úvěr. riziku při STA celkem	1
	Kap. pož. při STA v IRB k akciovým expoz.	1
1.2.	Kap. pož. k úvěr. riziku při IRB celkem	3 810
1.2.1.	Kap. pož. k úvěr. riziku při IRB k ostatním expozicím	15
1.2.2.	Kap. pož. k úvěr. riziku při IRB k vybr. expozicím celkem	3 795
	Kap. pož. při IRB k podnikovým expoz.	248
	Kap. pož. při IRB k retailovým expoz.	3 059
	Kap. pož. při IRB k expoz. vůči centr. vládám a bankám	0
	Kap. pož. při IRB k expoz. vůči institucím	488
1.2.3.	Kap. pož. k úvěr. riziku při IRB k akciovým expozicím	0
1.2.4.	Kap. pož. k úvěr. riziku při IRB k sekuritizovaným expozicím	0
2.	Kap. pož. k operačnímu riziku celkem	192
3.	Kap. požadavky ostatní a přechodné	0

31. 12. 2010

3.	Údaje o finanční situaci banky	v mil. Kč
	Poměrové ukazatele	
a)	Kapitálová přiměřenost (%)	38,90
b)	Rentabilita průměrných aktiv (ROAA) (%)	1,12
c)	Rentabilita průměrného původního kapitálu (ROAE) (%)	9,64
d)	Aktiva na jednoho zaměstnance	382
e)	Správní náklady na jednoho zaměstnance	1
f)	Zisk nebo ztráta po zdanění na jednoho zaměstnance	4

Výkaz zisků a ztrát

Úrokové výnosy a náklady

Nejvýznamnější vliv na výsledek Hypoteční banky v roce 2010 měly jako v předchozích letech úrokové výnosy a náklady. Úrokové výnosy ve výši 8 647 mil. Kč zaznamenaly meziroční nárůst o 1 010 mil. Kč a úrokové náklady 4 985 mil. Kč byly meziročně pouze o 31 mil. Kč vyšší. Čistý úrokový výnos tak převýšil skutečnost roku 2009 o 979 mil. Kč (36 %) a dosáhl hodnoty 3 662 mil. Kč.

Pozitivní výsledek v čistém úrokovém výnosu byl ovlivněn jednak meziročním růstem objemu pohledávek z úvěrů klientům o 6 % a také příznivým vývojem nákladů na financování během roku 2010.

Výnosy a náklady z poplatků a provizí

Výnosy z přijatých poplatků a provizí činily 408 mil. Kč, což znamená meziroční růst o 41 mil. Kč. Placené poplatky a provize dosáhly 17 mil. Kč a čistý výnos z poplatků a provizí tak činil 391 mil. Kč, což je o 40 mil. Kč (11 %) více než v roce 2009.

Správní náklady

Správní náklady banky v roce 2010 dosáhly 674 mil. Kč, to znamená meziroční růst o 56 mil. Kč (9 %). Nižší dynamika správních nákladů oproti provozním výnosům banky se promítla do poklesu poměru nákladů k výnosům (C/I) na 16,63 % proti 20,41 % v roce 2009.

Ztráty ze snížení hodnoty aktiv

Dopad tvorby, rozpouštění a použití opravných položek k pohledávkám, výnosů z odepsaných pohledávek a odpisů pohledávek do hospodářského výsledku v roce 2010 činil -1 093 mil. Kč ve srovnání s -708 mil. Kč v roce 2009, když nárůst byl způsoben zejména meziročním růstem podílu klasifikovaných úvěrů v úvěrovém portfoliu na 6,07 % z hodnoty 4,70 %. V roce 2009 došlo rovněž k rozpuštění opravné položky k nefinančním aktivům v objemu 18 mil. Kč.

Hospodářský výsledek

Hypoteční banka za rok 2010 dosáhla hospodářského výsledku před zdaněním 2 288 mil. Kč a meziročně tak zlepšila svůj výsledek o 551 mil. Kč (32%). Zisk po zdanění činil 1 848 mil. Kč, což znamená nárůst proti předchozímu roku o 459 mil. Kč (33%). Za pozitivním vývojem zisku stojí příznivý vývoj v provozní oblasti, částečně kompenzovaný negativním dopadem v oblasti úvěrových rizik.

Peněžní toky

Na jiném místě výroční zprávy je uveden výkaz účetní závěrky Přehled o peněžních tocích. Nejvýznamnějšími peněžními toky Hypoteční banky jsou toky spojené s čerpáním a splácením úvěrů (toky z provozní činnosti) a toky spojené s financováním úvěrů, které Hypoteční banka zajišťuje prostřednictvím emisí HZL (toky z finanční činnosti) a v rostoucí míře také středně a dlouhodobými depozity a úvěry od ostatních bank (toky z provozní činnosti). Banka ukládá krátkodobě přebytečnou likviditu na mezibankovním trhu, anebo si zde naopak půjčuje krátkodobé zdroje (toky z provozní činnosti).

Rostoucí portfolio hypotečních úvěrů s sebou přináší stabilně rostoucí objem těchto toků. K zajištění ukazatelů likvidity a náhradního krytí HZL banka část prostředků příležitostně investuje do likvidních aktiv v podobě státních dluhopisů a státních pokladničních poukázek (toky z investiční činnosti).

V roce 2010 činil podle EU IFRS objem čistého peněžního toku z provozní činnosti 13 334 mil. Kč (-8 612 mil. Kč v roce 2009), přičemž peněžní toky spojené s čerpáním/splácením úvěrů představovaly -9 405 mil. Kč (-17 655 mil. Kč v roce 2009). Převažovalo tedy, stejně jako v minulých letech, čerpání úvěrů, jejichž objemy prodejů jsou podrobněji uvedeny na jiném místě této výroční zprávy v kapitole týkající se rozvahy. Zároveň však v souvislosti s řízením úrokové pozice banky byly peněžní toky ovlivněny poklesem pohledávek za bankami o 9 051 mil. Kč. S financováním hypotečních úvěrů a řízením úrokové pozice souviselo čisté zvýšení závazků vůči bankám o 6 927 mil. Kč (13 150 mil. Kč v roce 2009). Peněžní tok z investiční činnosti v objemu 781 mil. Kč (467 mil. Kč v roce 2009) byl spjat s maturitou a neobnovením investic zbylé části portfolia státních dluhopisů. Peněžní tok z finanční činnosti dosáhl záporné hodnoty a klesl na -14 285 mil. Kč (8 163 mil. Kč v roce 2009). Hodnota splacených HZL převýšila objem nové emise o 12 966 mil. Kč (negativní dopad do peněžního toku z finanční činnosti) oproti opačné situaci v roce 2009, kdy byl vykázán kladný rozdíl mezi hodnotou emitovaných a splacených HZL (6 234 mil. Kč). Peněžní tok z finanční činnosti byl v roce 2010 dále ovlivněn výplatou dividendy ve výši 1 319 mil. Kč (4 071 mil. Kč v roce 2009). Celkově peněžní prostředky v roce 2010 klesly o 170 mil. Kč oproti jejich zvýšení v roce 2009 o 18 mil. Kč. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období činily -198 mil. Kč (-28 mil. Kč v roce 2009).

Platební schopnost Hypoteční banky

Hypoteční banka financuje svá aktiva převážně z hypotečních zástavních listů (62% podíl na pasivech k 31. 12. 2010), ze závazků vůči bankám (24% podíl) a z vlastních zdrojů (13% podíl). Podíl primárních vkladů je zanedbatelný (0,3% podíl). Jednotlivé emise HZL jsou vždy parametrizovány s ohledem na časovou strukturu hypotečních úvěrů, které slouží k řádnému krytí těchto HZL, a při jejich splatnosti jsou zajištěny dostatečné prostředky k výplatě držitelům těchto cenných papírů. Přitom k 31. 12. 2010 představoval objem všech úvěrových pohledávek za klienty 89% všech aktiv banky. S ohledem na strukturu své bilance, kdy doba trvání a peněžní toky spojené s většinou aktiv a pasiv jsou smluvně sjednány a předem známy, je Hypoteční banka schopna zajistit svou platební schopnost a v každém okamžiku dostát svým splatným závazkům.

Očekávané výsledky hospodaření v roce 2011

V roce 2011 Hypoteční banka očekává i nadále pokračující zvyšování zájmu o hypoteční produkty jak ze strany uživatelů, tak ze strany poskytovatelů, v závislosti na ekonomickém prostředí země a opětovném oživení hypotečního trhu započatém od 2. poloviny roku 2010. Celkový vývoj hypotečního trhu ovlivní výsledky hospodaření banky, i přes cíl zachovat svůj podíl na trhu. I nadále bude pokračovat zvýšený konkurenční tlak na trhu hypoték a zároveň růst tržních úrokových sazeb tlačeny zvyšující se inflací. Důsledkem bude pokles úrokových marží na nové a přečeňované produkci. Zvýšené požadavky na zajištění likvidity banky a kreditního rizika spojeného s poskytovanými hypotečními úvěry budou kromě konkurence dalším faktorem ovlivňujícím výši úrokových marží.

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

Souhrnná vysvětlující zpráva

Souhrnná vysvětlující zpráva dle § 118, odst. 4, písm. b), c), e) a j) a odst. 5, písm. a) až l), Zákona o podnikání na kapitálovém trhu č. 256/2004 Sb., v platném znění. (Novela zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu.)

Odst. 4 písm.:

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

Odst. 5 písm.:

- a) informace o struktuře vlastního kapitálu emitenta, včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu, se sídlem v členském státě Evropské unie a případného určení různých druhů akcií, práva povinností spojených s akciemi téhož druhu a podílu každého druhu akcií na základním kapitálu,
základní kapitál společnosti činí 5 076 331 000 Kč. Je rozdělen na 10 152 662 akcií na majitele o jmenovité hodnotě 500 Kč.
- b) informace o omezení převoditelnosti cenných papírů,
žádné akcie společnosti nemají omezenou převoditelnost.
- c) informace o významných přímých a nepřímých podílech na hlasovacích právech emitenta,
jediným akcionářem Hypoteční banky je ČSOB.
- d) informace o vlastnicích cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv,
akcie se zvláštními právy emitovány nejsou.
- e) informace o omezení hlasovacích práv,
společnost neemitovala akcie s omezenými hlasovacími právy.
- f) informace o smlouvách mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo hlasovacích práv, pokud jsou emitentovi známy,
není známo, že by existovaly takovéto smlouvy.

- g) informace o zvláštních pravidlech určujících volbu a odvolání členů představenstva a změnu stanov společnosti nebo obdobného dokumentu emitenta,
zvláštní pravidla nejsou.
- h) informace o zvláštních pravomocích členů představenstva, zejména o pověření podle § 161a a § 210 obchodního zákoníku,
zvláštní pravomoci nejsou.
- i) informace o významných smlouvách, ve kterých je emitent smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí emitenta v důsledku nabídky převzetí, a účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro emitenta vážně poškozující; tím není omezena jiná povinnost uveřejnit takovou informaci podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů,
uvedené smlouvy uzavřeny nejsou.
- j) informace o smlouvách mezi emitentem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je emitent zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí,
uvedené smlouvy uzavřeny nejsou.
- k) informace o případných programech, na jejichž základě je zaměstnancům a členům představenstva společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry společnosti, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a to o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána,
uvedené programy společnost zavedeny nemá.
- l) informace o úhradách placených státu za právo těžby, pokud rozhodující činnost emitenta spočívá v těžebním průmyslu,
ustanovení se banky netýká.

Doplňující informace podle legislativních požadavků

Kapitál a vydané cenné papíry

Základní kapitál

K 31. 12. 2010 činil základní kapitál Hypoteční banky 5 076 mil. Kč a byl rozdělen do 10 152 662 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 Kč. Všechny akcie jsou zaknihované, kótované cenné papíry a znějí na majitele. Základní kapitál je plně splacen. Hypoteční banka nevydala žádné prioritní nebo zaměstnanecké akcie ani dluhopisy, s nimiž je spojeno právo požadovat v době v nich určené vydání akcií nebo předkupní právo na akcie v jmenovité hodnotě v nich určené. Hypoteční banka nevlastní žádné vlastní akcie. Na akcie Hypoteční banky nebyla vydána žádná opce.

Emise akcií

Hypoteční banka v souladu s rozhodnutím valné hromady dne 30. 5. 1996 a na základě povolení Ministerstva financí České republiky k emisi akcií a k veřejnému obchodování s nimi, vydala 1 128 373 akcií o jmenovité hodnotě 1 000 Kč znějící na majitele, v zaknihované podobě, ISIN CZ0008030509.

Hypoteční banka v souladu s rozhodnutím valné hromady dne 24. 6. 1999 navýšila základní kapitál úpisem nových akcií dne 18. 2. 2000 o celkem 200 000 ks kmenových akcií o jmenovité hodnotě 1 000 Kč na majitele, na hodnotu 1 328,373 mil. Kč. Rozhodnutím Komise pro cenné papíry ze dne 31. 5. 2000 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509 a povoleno veřejné obchodování.

Valná hromada akcionářů rozhodla na svém jednání dne 30. 11. 2001 o snížení základního kapitálu na 664,186 mil. Kč. Důvodem byla úhrada kumulované ztráty z předchozích let, která vznikla z převážné části v důsledku likvidace špatných aktiv bývalé Regiobanky a její transformací. Snížení základního kapitálu bylo provedeno snížením jmenovité hodnoty akcií z 1 000 Kč na 500 Kč. Toto snížení bylo zapsáno do obchodního rejstříku dne 18. 7. 2002.

V souladu s rozhodnutím valné hromady dne 11. 3. 2003 bylo v červnu 2003 upsáno a v souladu s podmínkami úpisu splaceno celkem 1 310 060 kusů akcií o jmenovité hodnotě 500 Kč. Celková nominální hodnota úpisu činila 655 030 000 Kč. Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 13. 8. 2003. Rozhodnutím Komise pro cenné papíry ze dne 24. 9. 2003 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 23. 10. 2003.

V souladu s rozhodnutím valné hromady dne 7. 5. 2004 bylo v červenci 2004 upsáno a v souladu s podmínkami úpisu splaceno celkem 2 631 044 kusů o celkové nominální hodnotě 1 316 mil. Kč (nominální hodnota jedné akcie byla 500 Kč). Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 1. 9. 2004. Rozhodnutím Komise pro cenné papíry ze dne 12. 10. 2004 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 29. 11. 2004.

V souladu s rozhodnutím valné hromady Banky dne 30. 10. 2006 bylo v prosinci 2006 upsáno a v souladu s podmínkami úpisu splaceno celkem 1 646 737 kusů akcií o celkové nominální hodnotě 823 mil. Kč (nominální hodnota jedné akcie byla 500 Kč). Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 25. 1. 2007. Rozhodnutím České národní banky ze dne 16. 2. 2007 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 10. 4. 2007.

V souladu s rozhodnutím valné hromady Banky dne 17. 12. 2007 bylo v březnu 2008 upsáno a v souladu s podmínkami úpisu splaceno celkem 3 236 442 kusů akcií o celkové nominální hodnotě 1 618 mil. Kč (nominální hodnota jedné akcie byla 500 Kč). Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 11. 4. 2008. Rozhodnutím České národní banky ze dne 14. 5. 2008 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 11. 7. 2008.

Představenstvo ČSOB, a.s., na svém 41. zasedání dne 20. 11. 2009 z pozice 100% akcionáře Hypoteční banky, a.s., rozhodlo o zvýšení kapitálu Hypoteční banky, a.s. o 3 000 Kč. Navýšení bylo realizováno úpisem 6 ks akcií o jmenovité hodnotě 500 Kč. Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 11. 12. 2009. Rozhodnutím České národní banky ze dne 19. 1. 2010 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509.

Nebyly vydány žádné akcie, které by nepředstavovaly kapitál. Hypoteční banka nevydala žádné prioritní nebo zaměstnanecké akcie ani dluhopisy, s nimiž je spojeno právo požadovat v době v nich určené vydání akcií nebo předkupní právo na akcie v jmenovité hodnotě v nich určené. Žádné akcie Hypoteční banky nejsou v držení Hypoteční banky nebo v držení jejím jménem či v držení jejích dceřiných společností. Hypoteční banka nevydala převoditelné cenné papíry, vyměnitelné cenné papíry nebo cenné papíry s opčními listy. Hypoteční banka nevydala, nenabyla a nevlastní žádné zatímní listy. Na akcie Hypoteční banky nebyla vydána žádná opce nebo uzavřena dohoda o opci.

Emise hypotečních zástavních listů

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

Přehled všech emisí HZL, které Hypoteční banka vydala k 31. 12. 2010:

Číslo emise	ISIN	Objem emise v mil. Kč	Kupón	Datum emise	Datum splatnosti	Pozn.
HZL 1	CZ0002000011	1 000	11,00 %	5. 9. 1996	5. 9. 2001	bez dl. programu
HZL 2	CZ0002000029	700	11,00 %	20. 12. 1996	20. 12. 2001	
HZL 3	CZ0002000060	1 000	12,00 %	19. 6. 1998	19. 6. 2003	
HZL 4	CZ0002000094	3 600	8,90 %	8. 2. 1999	8. 2. 2004	
HZL 5	CZ0002000136	2 000	8,20 %	24. 6. 1999	24. 6. 2004	
HZL 6	CZ0002000144	2 000	6,40 %	19. 5. 2000	19. 5. 2005	
HZL 7	CZ0002000169	4 000	6,85 %	7. 12. 2000	7. 12. 2005	
HZL 8	CZ0002000193	2 000	6,85 %	16. 5. 2002	16. 5. 2007	
HZL 9	CZ0002000219	1 000	Pribor12M + 2 %	4. 12. 2002	4. 12. 2007	vydáno v rámci 1. dl. programu
HZL 10	CZ0002000227	1 500	3,00 %	20. 2. 2003	20. 2. 2008	
HZL 11	CZ0002000243	2 500	2,71 %	19. 6. 2003	19. 6. 2008	
HZL 12	CZ0002000284	1 500	3,60 %	25. 9. 2003	25. 9. 2008	
HZL 13	CZ0002000300	2 000	4,40 %	27. 11. 2003	27. 11. 2010	
HZL 14	CZ0002000318	2 500	4,30 %	9. 2. 2004	9. 2. 2009	
HZL 15	CZ0002000334	2 000	Pribor12M – 0,33 %	25. 3. 2004	25. 3. 2014	
HZL 16	CZ0002000367	2 000	4,95 %	24. 6. 2004	24. 6. 2009	
HZL 17	CZ0002000375	1 000	Pribor12M + 2 %	24. 6. 2004	24. 6. 2009	
HZL 18	CZ0002000425	2 500	4,50 %	11. 11. 2004	11. 11. 2007	
HZL 19	CZ0002000474	2 000	4,20 %	24. 1. 2005	24. 1. 2010	
HZL 20	CZ0002000490	1 500	3,50 %	31. 3. 2005	31. 3. 2008	
HZL 21	CZ0002000532	2 500	4,45 %	19. 5. 2005	19. 5. 2010	

Číslo emise	ISIN	Objem emise v mil. Kč	Kupón	Datum emise	Datum splatnosti	Pozn.
HZL 22	CZ0002000581	2 500	Swap 3Y	21. 7. 2005	21. 7. 2035	
HZL 23	CZ0002000607	2 000	Swap 3Y	15. 9. 2005	15. 9. 2035	
HZL 24	CZ0002000615	300	4,00 %	15. 9. 2005	15. 9. 2020	
HZL 25	CZ0002000656	3 000	Pribor 12M + 1 %	27. 10. 2005	27. 10. 2015	
HZL 26	CZ0002000714	1 000	Swap 3Y	24. 11. 2005	24. 11. 2035	
HZL 27	CZ0002000722	2 000	Swap 5Y	24. 11. 2005	24. 11. 2035	
HZL 28	CZ0002000730	3 000	Swap 3Y	7. 12. 2005	7. 12. 2035	
HZL 29	CZ0002000748	1 000	Swap 5Y	7. 12. 2005	7. 12. 2035	
HZL 30	CZ0002000789	2 000	4,15 %	26. 4. 2006	26. 4. 2009	
HZL 31	CZ0002000797	2 500	4,60 %	4. 5. 2006	4. 5. 2011	
HZL 32	CZ0002000821	1 500	Pribor 12M + 2 %	10. 7. 2006	10. 7. 2016	
HZL 33	CZ0002000839	1 000	4,35 %	10. 7. 2006	10. 7. 2009	
HZL 34	CZ0002000862	1 500	4,70 %	30. 8. 2006	30. 8. 2011	
HZL 35	CZ0002000870	2 000	4,75 %	27. 9. 2006	27. 9. 2011	
HZL 36	CZ0002000938	2 000	4,55 %	29. 11. 2006	29. 11. 2011	
HZL 37	CZ0002000961	2 000	4,25 %	21. 2. 2007	21. 2. 2010	
HZL 38	CZ0002000979	1 000	4,65 %	22. 3. 2007	22. 3. 2012	
HZL 39	CZ0002000987	1 800	Swap 5Y + 1,5 %	26. 4. 2007	26. 4. 2017	
HZL 40	CZ0002001001	2 000	Swap 3Y + 1 %	16. 5. 2007	16. 5. 2037	
HZL 41	CZ0002001019	1 000	4,90 %	24. 5. 2007	24. 5. 2012	
HZL 42	CZ0002001076	1 000	Swap 4Y + 1,5 %	13. 6. 2007	13. 6. 2035	
HZL 43	CZ0002001092	2 500	Swap 3Y+1,5 %	21. 6. 2007	21. 6. 2037	
HZL 44	CZ0002001100	2 000	Swap 3Y+1,5 %	24. 7. 2007	24. 7. 2037	
HZL 45	CZ0002001118	1 500	Swap 3Y+1,4 %	9. 8. 2007	9. 8. 2037	
HZL 46	CZ0002001167	2 000	Swap 3Y + 1,4 %	23. 8. 2007	23. 8. 2037	
HZL 47	CZ0002001183	2 000	Swap 5Y + 2 %	13. 9. 2007	13. 9. 2037	
HZL 48	CZ0002001217	1 500	Swap 3Y + 1,4 %	27. 9. 2007	27. 9. 2037	
HZL 49	CZ0002001233	500	6,30 %	11. 10. 2007	11. 10. 2027	
HZL 50	CZ0002001241	500	6,20 %	11. 10. 2007	11. 10. 2022	
HZL 51	CZ0002001258	500	Swap 10Y + 1,4 %	11. 10. 2007	11. 10. 2037	
HZL 52	CZ0002001266	2 000	Swap 3Y + 2 %	25. 10. 2007	25. 10. 2037	
HZL 53	CZ0002001308	1 500	Swap 5Y + 2 %	15. 11. 2007	15. 11. 2037	
HZL 54	CZ0002001621	2 000	Swap 3Y + 1,4 %	22. 11. 2007	22. 11. 2037	
HZL 55	CZ0002001738	1 500	Swap 5Y + 1,6 %	14. 12. 2007	14. 12. 2037	
HZL 56	CZ0002001712	5 000	Swap 3Y + 2,0 %	20. 12. 2007	20. 12. 2037	
HZL 57	CZ0002001720	5 000	Swap 5Y + 2,0 %	20. 12. 2007	20. 12. 2037	
HZL 58	CZ0002001936	6 000	Swap 5Y + 1,4 %	20. 12. 2007	20. 10. 2037	
HZL 59	CZ0002001944	7 000	Swap 3Y + 1,4 %	19. 12. 2007	19. 2. 2037	
HZL 60	CZ0002001951	6 000	Swap 5Y + 1,4 %	20. 12. 2007	20. 7. 2037	
HZL 61	CZ0002001969	6 000	Swap 3Y + 1,4 %	19. 12. 2007	19. 3. 2037	
HZL 62	CZ0002001977	6 000	Swap 3Y + 1,4 %	19. 12. 2007	19. 4. 2037	
HZL 63	CZ0002002256	500	3,00 %	25. 11. 2010	25. 11. 2015	

vydáno v rámci 2. dl. programu

K 31. 12. 2010 bylo prvních čtrnáct emisí, 16.–21. emise, část 24. emise, 30. emise, 33. emise a 37. emise HZL v souladu s emisními podmínkami řádně splaceno a čtyři emise (15, 32, 35 a 36) byly v souladu s emisními podmínkami zrušeny předčasně.

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

Emise HZL 22–24, 26–29, 39–40, 42–46, 48–51, 54–55 a 58–63 jsou listinné, nekótované cenné papíry a znějí na doručitele.

Emise HZL 8–21 (včetně nekótovaných) byly vydány v rámci prvního dluhopisového programu Hypoteční banky, který 19. 3. 2002 schválila Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím č.j. 45/N/468/2002/1. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí třicet miliard korun. Doba trvání dluhopisového programu je deset let. Splatnost jakékoli emise vydané v rámci dluhopisového programu je nejvýše deset let.

Emise HZL 22–63 byly vydány v rámci druhého dluhopisového programu Hypoteční banky, který 9. 5. 2005 schválila Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím č.j. 45/N/36/2005/1. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí sto miliard korun. Doba trvání dluhopisového programu je třicet let.

Krytí závazků z HZL

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

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

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

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

K 31. 12. 2010 činily závazky z emitovaných emisí HZL (jistina včetně naběhlého poměrného úrokového výnosu) 88 477 mil. Kč a objem řádného krytí k tomuto datu činil 124 318 mil. Kč.

Přehled krytí závazků z HZL k 31. 12. 2010 je uveden v následujících tabulkách.

	k 31. 12. 2010 mil. Kč
Krytí celkem	124 317
Řádné krytí (pohledávkami po ocenění)	124 317
Náhradní krytí – celkem	0

Řádné krytí emisí HZL

	k 31. 12. 2010 mil. Kč
Počet úvěrových smluv na HÚ k řádnému krytí HZL (ks)	102 836
Zástavní hodnota zastavených nemovitostí	246 762
Nesplac. pohledávky z HÚ ke krytí (aktuál. výše) – jistina	124 567
Nesplac. pohled. z HÚ ke krytí (aktuál. výše) – příslušenství	195
Nesplac. pohled. z HÚ ke krytí (po ocenění) – jistina	124 044
Nesplac. pohled. z HÚ ke krytí (po ocenění) – příslušenství	273

Statutární orgány a vedení společnosti

Představenstvo

Jan Sadil

předseda představenstva a generální ředitel

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

Od roku 1995 pracoval v Komerční bance, naposledy na pozici ředitele odboru úvěrů pro občany. V Hypoteční bance působí od roku 2001, kdy byl jmenován členem představenstva a náměstkem generálního ředitele pro věci obchodní. Od 17. 12. 2003 je předsedou představenstva a generálním ředitelem společnosti.

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

Petr Hlaváč

místopředseda představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci úvěrové

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

Své zkušenosti postupně získal v Komerční bance (1991–1999), kde působil jako ředitel odboru úvěrů fyzickým osobám, v Bank Austria Creditanstalt Czech Republic (1999–2001) a v České spořitelně (2001–2004). V Bank Austria Creditanstalt Czech Republic spoluvytvářel hypoteční projekt Majordomus a vedl odbor Mortgage Factory. V České spořitelně se podílel na řízení mobilní prodejní sítě a naposledy řídil prodej spotřebitelských úvěrů Sporoservis. Od 17. 1. 2005 je místopředsedou představenstva a náměstkem generálního ředitele pro věci úvěrové Hypoteční banky.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Martin Vašek

člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci finanční

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

Martin Vašek po ukončení studia na Vysoké škole ekonomické nastoupil v roce 2000 do pražské kanceláře PWC. Od roku 2005 zastával v ČSOB pozici ředitele útvaru Podpora finančních trhů se zodpovědností za agendy řízení podpory systémů pro obchodování a vypořádání, vypořádání operací s produkty finančních a kapitálových trhů a řízení procesů produktů finančních a kapitálových trhů. Od roku 2007 v ČSOB vedl nově vzniklou divizi Zpracování operací.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Vlastimil Nigrin

člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci obchodní

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

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

bance zastává pozici náměstka generálního ředitele pro věci obchodní a odpovídá za celou oblast prodeje hypotečních produktů.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

Dozorčí rada

Petr Hutla

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

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

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

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

Ladislav Mach

ředitel Zpracování operací, ČSOB, člen dozorčí rady (do 25. 2. 2010)

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

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

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

Martin Jarolím

výkonný ředitel Řízení pobočkové sítě Retail, ČSOB, člen dozorčí rady

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

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

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

David Borges

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

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

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

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

Koen Wilmots

vrchní ředitel a člen představenstva ČSOB, člen dozorčí rady (od 26. 2. 2010)

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

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

Členství v orgánech jiných společností: člen představenstva ČSOB.

Martin Brabenec

člen dozorčí rady zvolený zaměstnanci

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

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

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Václav Moravec

člen dozorčí rady zvolený zaměstnanci

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

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Žádný člen představenstva a dozorčí rady nebyl odsouzen za podvodné či jiné trestné činy v uplynulých pěti letech.

Žádný člen představenstva a dozorčí rady nebyl v posledních pěti letech účasten konkurzních řízení, správ nebo likvidací z titulu funkcí.

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

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

Výbor pro audit**Michal Babický**

nezávislý člen Výboru pro audit

Pracovní adresa: Na Příkopě 21, 110 00 Praha 1

V letech 1993–1997 absolvoval Slezskou Univerzitu v Opavě. Od roku 2001 do roku 2004 pracoval jako asistent auditora v KPMG, následně do roku 2007 jako Vedoucí oddělení General Ledger Shared Service Centre (SSC) ve společnosti JCI. Od roku 2007 působí ve společnosti Alpiq, nejprve jako Vedoucí účetního oddělení pro region CEE a od roku 2010 jako externí konzultant v oblasti účetnictví a finančního řízení.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

David Borges

viz Dozorčí rada

Koen Wilmots

viz Dozorčí rada

Postupy správních, řídicích a dozorčích orgánů

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

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

Dozorčí rada, s ohledem na malý počet členů, nerozhoduje ve výborech, ale ve sboru. S účinností k 31. 12. 2009 byl zřízen Výbor pro audit, který vykonává svoji působnost v intencích zákona č. 93/209 Sb., stanov společnosti a schváleného jednacího řádu.

Principy odměňování

Dozorčí rada

Členům dozorčí rady náleží výplata měsíční odměny za jejich kontrolní činnost, účast na zasedáních dozorčí rady, řádnou přípravu na tato zasedání a za další činnosti spojené s výkonem funkce člena dozorčí rady. Všichni členové dozorčí rady se vzdali výše uvedených odměn.

Představenstvo

Společnost vyplácí členům představenstva pevné měsíční odměny za jejich řídicí činnost, účast na zasedáních orgánu, řádnou přípravu na tato zasedání a za další činnosti spojené s výkonem funkce člena představenstva. Zásady odměňování byly schváleny valnou hromadou akcionářů konanou dne 30. 11. 2001 a jsou každoročně revidovány dozorčí radou.

Výplata pohyblivé části odměny členů představenstva je závislá na hospodářských a obchodních výsledcích banky za dané účetní období a kvalitě výroku vnějšího auditora. Ukazatele stanovuje a vyhodnocuje dozorčí rada tak, že vyhodnocuje uložené konkrétní úkoly jednotlivých členům představenstva za hodnocené období. Pohyblivá složka odměny dosahuje až 60 % pevné složky.

Osoby s řídicí pravomocí

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

Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

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

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

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

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

Držení účastnických cenných papírů emitenta a opce

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

Akcie a akciové opce ve vlastnictví členů správních, řídicích a dozorčích orgánů

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

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

Původní výše úvěrů	
Představenstvo	13
Dozorčí rada	7
Vedoucí zaměstnanci	40
Celkem	60
Zůstatek úvěrů včetně úroků k 31. 12. 2010	
Představenstvo	16
Dozorčí rada	2
Vedoucí zaměstnanci	38
Celkem	56

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

Hypoteční banka neovládá žádné společnosti.

Ujednání o účasti zaměstnanců na kapitálu banky

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

Další údaje o společnosti

Hlavní trhy

Hypoteční banka jako specialista na hypoteční financování od 1. 1. 2010 pokračovala v rozvoji svých aktivit na trhu hypotečních úvěrů, výhradně v segmentu úvěrů pro fyzické osoby. Tak jako v minulých letech Hypoteční banka poskytovala hypoteční úvěry pouze v českých korunách a na trhu v České republice. Bližší informace jsou uvedeny v kapitole „Hypoteční banka“.

Podíl pohledávek z poskytnutých hypotečních úvěrů dosáhl na konci roku 2010 výše 89 % z celkového objemu aktiv banky, přičemž objem pohledávek z poskytnutých hypotečních úvěrů pro fyzické osoby na konci roku 2010 stoupl proti roku 2009 o 0,6 % a rovnal se 97 % z celkového úvěrového portfolia banky. Podíl příjmů z poskytnutých hypotečních úvěrů dosáhl 91,2 % z celkových provozních příjmů banky.

Stav majetku

V zůstatkové hodnotě dosáhl celkový objem nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení Hypoteční banky k 31. prosinci 2010 výše 206 mil. Kč. Nehmotná aktiva banky, tvořená z 100 % softwarem, v zůstatkové hodnotě činila 49 mil. Kč, což představuje meziroční pokles o 1 mil. Kč, tedy o 2 %. Pozemky, budovy a zařízení tvořily v zůstatkové hodnotě 157 mil. Kč, což znamená meziroční pokles o 3 mil. Kč, tedy o 2 %. Podíl nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení na celkových aktivech banky byl k poslednímu dni v roce 0,13 %.

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

	2010 mil. Kč	2009 mil. Kč
Služby auditora – audit	2	2
Právní a notářské služby	3	3
Celkem	5	5

Nemovitosti, stroje a zařízení

Přehled nemovitostí, které Hypoteční banka vlastnila k 31. 12. 2010, je uveden v následující tabulce:

Oblast	Stavby pořizovací cena mil. Kč	Stavby zůstatková cena mil. Kč	Stavby výměra m ²	Pozemky mil. Kč
Hradec Králové	61	41	707	6
Rychnov nad Kněžnou	21	14	769	0
Kolín	22	15	1 481	1
Jihlava	18	12	580	0
Celkem	122	82	3 537	7

Ověření historických ročních finančních údajů

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

Účetní závěrky Hypoteční banky za roky 2006, 2007, 2008, 2009 a 2010 byly auditovány:

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

Číslo osvědčení: KA ČR 401

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

IČ: 26704153

Auditor v roce 2010: Roman Hauptfleish, č. osvědčení 2009

Investice

Hlavní nefinanční investice

V roce 2010 investovala Hypoteční banka do hmotného a nehmotného majetku celkem 52 mil. Kč. Největší položkou byly investice do informačních technologií ve výši 47 mil. Kč, ostatní investice zahrnující zejména investice do rozvoje pobočkové sítě a obnovu autoparku činily 5 mil. Kč.

V roce 2009 investovala Hypoteční banka do hmotného a nehmotného majetku celkem 61 mil. Kč. Největší položkou byly investice do informačních technologií ve výši 50 mil. Kč, ostatní investice činily 6 mil. Kč.

Hlavní finanční investice

V oblasti finančních investic Hypoteční banky došlo v roce v roce 2010 pouze k prodeji a splacení zbylé části portfolia státních dluhopisů a v průběhu roku nedošlo k žádné nové investici. Od roku 2006 banka drží minoritní 9% majetkový podíl v realitní společnosti LEXXUS, a.s., s cílem rozšíření spektra svých služeb klientům o nabídku nemovitostí.

Budoucí investice

V roce 2011 Banka plánuje nefinanční investice v objemu zhruba 113 mil. Kč. Největší položkou budou opět investice v oblasti informačních technologií (vývoj informačních systémů, nákupy hardware a software a elektronické zpracování dokumentů), které budou představovat cca 82 mil. Kč. Zbývajících 31 mil. Kč budou tvořit převážně investice do obnovy vozového parku a rovněž do zhodnocení a úprav nemovitostí.

Mimo potenciálních investic do státních dluhopisů a státních pokladničních poukázek banka neplánuje držet jiné cenné papíry a finanční investice.

Transakce se spřízněnými stranami

Údaje o transakcích se spřízněnými stranami jsou uvedeny v Příloze účetní závěry za rok končící 31. 12. 2010 a Zprávě o vztazích mezi propojenými osobami.

Povinné minimální rezervy

Hypoteční banka s výjimkou vkladů na běžných účtech určených ke splacení úvěrů primární vklady nepřijímá. V průběhu roku 2010 tak primární vklady nepřekročily 1% podíl na bilanční sumě Hypoteční banky. Během tohoto období Hypoteční banka požadovanou výši povinných minimálních rezerv (nyní 2%) vždy plnila.

Informace o trendech

Od druhé poloviny posledního finančního roku jsme zaznamenali postupné sílící oživení poptávky po nových úvěrech, doprovázené však i nadále zvýšenou obezřetností Hypoteční banky při hodnocení úvěrových rizik. Informace o trendech jsou uvedeny zejména v kapitolách „Hypoteční banka“, „Zpráva představenstva“ a „Analýza finančních výsledků“.

Údaje o majetkových účastech

Hypoteční banka k 31. 12. 2010 nedržela žádný jiný majetkový podíl než v LEXXUS, a.s. Banka nemá přímou nebo nepřímou účast na osobě, jež činí nejméně 10 % jejího vlastního kapitálu nebo 10 % čistého ročního zisku nebo ztráty banky. Mimo uvedeného banka neplánuje držet jiné majetkové účasti.

Faktory ovlivňující provoz banky

Informace o vládní, hospodářské, rozpočtové, měnové či obecné politice nebo faktorech, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit, přímo či nepřímo, provoz banky jsou uvedeny zejména v kapitolách Hypoteční trh v roce 2009 a Zpráva představenstva.

Významné smlouvy

Banka nemá uzavřené takové smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku kteréhokoli člena skupiny, který by byl podstatný pro schopnost banky plnit své závazky. Stejně tak jí není známo, že by kterýkoli člen skupiny uzavřel jiné smlouvy, které by obsahovaly jakékoli ustanovení, podle kterého má kterýkoli člen skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou k datu zpracování výroční zprávy pro skupinu podstatné.

Realizace nabídek převzetí

Nabídky k převzetí nejsou Bance známy.

Organizační složky v zahraničí

Banka nemá organizační složky v zahraničí.

Patenty a licence

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

Údaje o státních, soudních nebo rozhodčích řízeních

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

Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu

Do výroční zprávy není zařazeno kromě zpráv auditorů žádné prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec. Informace pocházející od třetích stran jsou ve výroční zprávě označeny jejich zdrojem. Informace poskytnuté od třetích stran byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Hypoteční banky a v míře, ve které je schopna to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Zveřejněné dokumenty

Plné znění povinných auditovaných finančních výkazů banky včetně příloh a auditorských výroků k nim jsou na požádání k nahlédnutí v pracovní době v sídle banky a na jejich internetových stránkách. Tamtéž jsou též k dispozici výroční a pololetní zprávy a čtvrtletní informační přehledy.

Veškeré další dokumenty a materiály uváděné ve výroční zprávě a týkající se Banky jsou rovněž k nahlédnutí v sídle společnosti. Zde je též možné nahlédnout do stanov banky.

Zaměstnanci Hypoteční banky

Průměrný počet zaměstnanců	2010	2009	2008	Index 2010/2009	Index 2009/2008
Evidenční	426	436	440	0,98	0,99
Přepočtený	422	434	433	0,97	1,00

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

Odpovědné osoby za výroční zprávu

Za údaje ve výroční zprávě Hypoteční banky, a.s., za rok 2010 je odpovědná Hypoteční banka, a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57.


Hypoteční banka, a.s., prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jejího nejlepšího vědomí údaje obsažené ve výroční zprávě Hypoteční banky, a.s., za rok 2010 správné a že v ní nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této výroční zprávy.

Hypoteční banka, a.s.



Jan Sadil

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



Petr Hlaváč

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



Vlastimil Nigrin

člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci obchodní



Martin Vašek

člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci finanční

Obchodní místa Hypoteční banky
Stav k 1. 1. 2011

Regionální pobočka	pobočka	Adresa	e-mail	telefon	fax
České Budějovice		Riegrova 2 37001 České Budějovice	info.cb@hypotecnibanka.cz	383 835 311–312	383 835 334
	Jihlava	Masarykovo náměstí 13 58601 Jihlava	info.ji@hypotecnibanka.cz	565 659 141	
Brno		Malinovského náměstí 4 66317 Brno	info.br@hypotecnibanka.cz	542 422 713 (711)	542 422 795
	Hodonín	Štefánikova 13 695 01 Hodonín	info.ho@hypotecnibanka.cz	518 321 886	
	Znojmo	Horní Česká 248/19 669 02 Znojmo	info.zn@hypotecnibanka.cz	515 294 911	
Karlovy Vary		Moskevská 2 36021 Karlovy Vary	info.kv@hypotecnibanka.cz	355 329 052–6	355 329 060
Hradec Králové		Ulrichovo náměstí 735 50002 Hradec Králové	info.hk@hypotecnibanka.cz	495 062 111	495 062 342
	Jičín	Jungmannova 1132 50601 Jičín	info.jc@hypotecnibanka.cz	493 538 011	
	Rychnov nad Kněžnou	Sokolovská 1494 51601 Rychnov nad Kněžnou	info.ry@hypotecnibanka.cz	494 535 234	
	Trutnov	Krakonošovo náměstí 127 54101 Trutnov	info.tr@hypotecnibanka.cz	499 811 421	499 811 422
Liberec		Rumunská 655/9 46001 Liberec 4	info.li@hypotecnibanka.cz	484 847 167	484 847 169
Ostrava		Nádražní 81 70200 Ostrava	info.os@hypotecnibanka.cz	599 508 811	599 508 835
	Opava	Dolní náměstí 18 74601 Opava	info.op@hypotecnibanka.cz	553 791 932	739 249 999
	Ostrava	Prívozská 3 70200 Ostrava	info.ot@hypotecnibanka.cz	596 117 745	596 117 745
Olomouc		Riegrova 12 77200 Olomouc	info.ol@hypotecnibanka.cz	588 516 688	588 516 694
Pardubice		Masarykovo náměstí 1458 53002 Pardubice	info.pd@hypotecnibanka.cz	464 647 445–9	
	Svitavy	Náměstí Míru 108/28 56802 Svítavy	info.pd@hypotecnibanka.cz	461 541 054	737 204 648
Plzeň		Klatovská 40 30100 Plzeň	info.pl@hypotecnibanka.cz	373 731 822–8	373 731 812
Praha 1		Na Poříčí 40/1051 11000 Praha 1	info.ph@hypotecnibanka.cz	242 419 498–499	242 419 480
Praha 5		Štefánikova 203/23 150 00 Praha 5	info.ps@hypotecnibanka.cz	257 286 930	
	Kolín	Legerova 148 28002 Kolín	info.ko@hypotecnibanka.cz	321 727 530	321 726 897
	Mladá Boleslav	Českoobrátské náměstí 1321 29301 Mladá Boleslav	info.ph@hypotecnibanka.cz	326 326 084	326 326 084
Teplíce		28. října 711/16 41501 Teplíce	info.te@hypotecnibanka.cz	414 128 915, 414 128 918	414 128 923
	Ústí nad Labem	Masarykova 132 40001 Ústí nad Labem	info.ul@hypotecnibanka.cz	475 200 375	475 200 435
Zlín		Kvítková 4323 76001 Zlín	info.zl@hypotecnibanka.cz	577 212 460 (462, 464, 466)	577 212 467
	Kroměříž	Moravcova 263/1 76701 Kroměříž	info.kr@hypotecnibanka.cz	573 331 093	573 344 462
	Uherské Hradiště	Na Splávku 1182 68601 Uherské Hradiště	info.uh@hypotecnibanka.cz	603 253 815	

Identifikační a kontaktní údaje

Obchodní firma: Hypoteční banka, a.s. (do 31. 12. 2005 Českomoravská hypoteční banka, a.s.)

Sídlo: Praha 5, Radlická 333/150

Identifikační číslo: 13584324

Daňové identifikační číslo: CZ13584324

Kód banky (BANIS): 2100

Den zápisu do obchodního rejstříku: 10. 1. 1991

Doba trvání: společnost byla založena na dobu neurčitou

Rejstříkový soud: Městský soud v Praze

Číslo zápisu u rejstříkového soudu: oddíl B, vložka 3511

Hlavní právní předpisy, kterými se banka řídí při své činnosti: Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, Zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance

Právní forma: akciová společnost

Základní kapitál: 5 076 mil. Kč k 31. 12. 2010

Předmět podnikání: Článek 2 stanov společnosti: 1. Provádění všech bankovních obchodů v souladu se zákonem o bankách a provádění dalších činností v rozsahu vymezeném obecně závaznými právními předpisy, jakož i licencí, povoleními a souhlasy České národní banky, pokud jsou pro výkon těchto činností potřebné. 2. Vydávání hypotečních zástavních listů podle zvláštního zákona.

Auditor: Ernst & Young Audit, s.r.o., Praha 2, Karlovo nám. 10, PSČ 120 00

Telefon: 224 116 515

Fax: 224 119 722

E-mail: info@hypotecnibanka.cz

Webové stránky: www.hypotecnibanka.cz

©2011

Hypoteční banka, a.s.

Konzultace obsahu, design a produkce: ENTRE s.r.o.

Tisk: Integraf, spol. s r.o.

