

hlídáme, aby běžely smysluplné projekty. Vpluli jsme do sociálních sítí a stále držíme tempo. Soupeři šli do trháku, ale my jsme protáhli krok a ukázali jim. Známe svůj cíl: chceme být první. Jsme sehraaný tým s velkým tahem na branku. Výstup k vrcholu jsme pro nás ze zajištěného tábora. Skvělé individuální výkony zaručují prvenství. Masivní ofenzivě protivníka se postavili naši obránci, kteří většinu útoků při reflexi zastavili. Svoji vytríbenou technikou jsme patřili k nejužitečnějším hráčům. Podporovali jsme útok i obranu a zpracovali neuvěřitelné množství míčů. Vítězná sestava se nemění. Drobná porážka v prvním kole, ale mechanici v boxech byli skvělí. K tomu bravurní pilot a 1. pozice neunikla. Vítězná sestava v dokončování developerských projektů se na konci roku podobal sprintu. Ve finále se i z obránců stali útočníky v útočném pásmu a vítězství bylo naše. Dobrá startovní reakce, v průběhu pořadí na medailové pozici a ve finiši nejlepší. Byl to překvapivý hook, ale nakonec z toho byl eagle. Slápli jsme do toho a podpořili leadera v čele peletonu jsme si opět pohlíkali. Hypotečka je férový parták, vždycky si s ní zahrajú. Spolehlivý spoluhráč, který dobře čte hru a včas přihrává. Hypotečka to je parta, jak Slavie nebo Spartak po trávě se nehoní, je to celek bankovní. Sehraaný tým vedený zkušenými trenéry letos nadehnul nejvyšší četnost gólových střel. Hypotečka je dobře řízená střela, která s jistotou zasahuje terč. Zkušený tým Hypoteční banky nás při výstupu na vrchol klientova hypotečního štěstí zřetelně jistí. Díky a jen tak dál! Hypoteční maratón díky profesionalitě týmu Hypoteční banky sprintem na cíl metrů, a tak nás za cílovou páskou čeká další spokojený klient. Strategie Hypoteční banky je dynamická, inovativní

Výrozm zpráva 2011

klientům splnit si sny o lepším bydlení. Masivní ofenzivě protivníka se postavili naši obránci, kteří většinu útoků

lidáme, aby běžely smysluplné projekty. Vpluli jsme
o sociálních sítí a stále držíme tempo. Soupeři šli
o trháku, ale my jsme protáhli krok a ukázali
m záda. Známe svůj cíl: chceme být první. Jsme
sehraný tým s velkým tahem na branku. Výstup
vrcholu jsme provedli ze zajištěného tábora. Skvělé
individuální výkony zaručily prvenství. Masivní ofenzivě
protivníka se postavili naši obránci, kteří většinu útoků
ři reflexaci zastavili. Svoji vytríbenou technikou jsme
atřili k nejužitečnějším hráčům. Podporovali jsme útok
obranu a zpracovali neuvěřitelné množství míčů. Vítězná
estava se nemění. Drobná porucha v prvním kole, ale
mechanici v boxech byli skvělí. K tomu bravurní pilot
1. pozice neunikla. Finish v dokončování developerských
projektů se na konci roku podobal sprintu. Ve finále se
z obránců stali kanonýři v útočném pásmu a vítězství
vlo naše. Dobrá startovní reakce, v průběžném pořadí
a medailové pozici a ve finiši nejlepší. Byl to pěkný
book, ale nakonec z toho byl eagle. Šlápli jsme
o toho a podporu leadera v čele peletonu jsme si opět
ohlídali. Hypotečka je férový parták, vždycky si s n
ád zahráju. Spolehlivý spoluhráč, který dobře čte hru
čas přihrává. Hypotečka to je parta, jak Slavie nebo
parta, po trávě se nehoní, je to celek bankovní. Sehraný
tým vedený zkušenými trenéry letos nadchnul nejvyšší
etností gólových střel. Hypotečka je dobře řízená střela,
terá s jistotou zasahuje terč. Zkušený tým Hypoteční
banky nás při výstupu na vrchol klientova hypotečního
těstí znamenitě jistí. Díky a jen tak dál! Hypoteční
naraton je díky profesionalitě týmu Hypoteční banky
printem na 100 metrů, a tak nás za cílovou páskou

Hypoteční úvěry, stejně jako sport, děláme s radostí. Věříme, že naše špičkové výkony přinášejí radost nejen nám, ale také akcionáři, klientům a obchodním partnerům.

a stejný tým. profesionálním a férovým přístupem
společně pomáháme klientům splnit si sny o lepším

Obsah

04	Kdo jsme
06	Hypoteční trh se v roce 2011 vrátil ke své nejlepší produkci
14	Hypoteční trh v roce 2011
17	Rok 2011 v událostech Hypoteční banky
20	Hypoteční banka
34	Zpráva představenstva
40	Statutární orgány banky
42	Správa a řízení společnosti
44	Finanční část

3... 2... 1...



2/3



Spojuje nás

průmyslová taktika

„Hypotečka, to je parta,
jak Slavia nebo Sparta,
po trávě se nehouí,
je to celek bankovní.“

Jan Kruntorád
GEPARD FINANCE a.s.

„Masivní ofenzivě
protivníka se postavili
naši obránci, kteří
většinu útoků při
refixaci zastavili.“

Martin Veškrna
Péče o klienty, Hypoteční banka

„Ve finále se
i z obránců stali
kanouři v útočném
pásmu a vítězství
bylo naše.“

Šárka Jelínková
Developerské centrum, Hypoteční banka

„finiš v dokončování
developerských
projektů se na konci
roku podobal sprintu.“

Martin Dvořák
Developerské centrum, Hypoteční banka

„Hypotečka je
férový parták,
vždycky si s ní
rád zahráju.“

Jaromír Řezáč
Hyporeal s.r.o.

4/5

Kdo jsme

Poslání

řomáháme našim klientům bydlet.

Vize

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

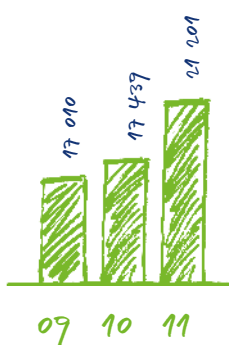
Hodnoty

Smysluplnost
Spolupráce
Otevřenost
Ambice
Respekt a uznání
Spolehlivost
Optimismus a radost

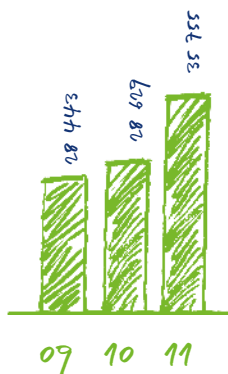
Krédo

Jsme férová banka.

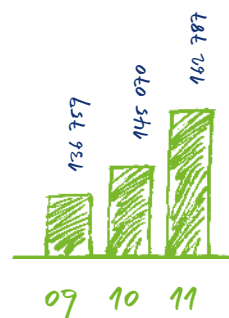
Počet schválených hypotečních úvěrů



Objem schválených hypotečních úvěrů v roce v mil. Kč



Objem pohledávek za klienty v mil. Kč



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 poskytnutých občanům.

Z historie

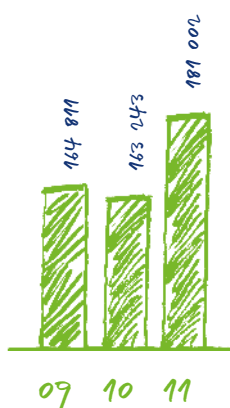
Hypoteční banka, a.s., působí na českém trhu již téměř 22 let. Z toho sedmáct let se specializuje na hypotéky a pomáhá svým klientům realizovat jejich představy o bydlení. Založena byla jako univerzální banka regionálního charakteru. V roce 1994 se jejím hlavním akcionářem stala Investiční a Poštovní 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.

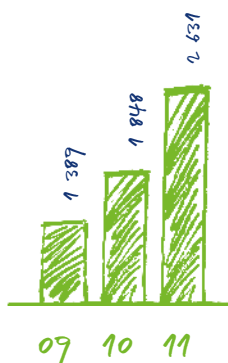
Hlavní činnost

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.

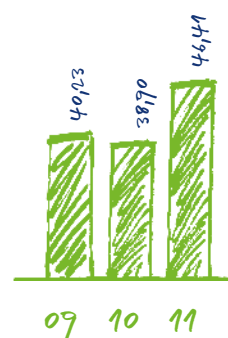
**Bilanční suma
v mil. Kč**



**Zisk po zdanění
v mil. Kč**



**Kapitálová
příměrnost v %**



6/7

Hypoteční rok 2011 očima managementu



Jan Sadil

předseda představenstva
a generální ředitel

Martin Vašek

člen představenstva a náměstek
generálního ředitele pro věci finanční



Petr Hlaváč

místopředseda představenstva
a náměstek generálního ředitele pro věci úvěrové

Vlastimil Nigrin

člen představenstva a náměstek
generálního ředitele pro věci obchodní

Jan Sadil:

Jsmo dobře trénovaný tým s ambicí být nejlepší

Kdybyste měl jedním slovem charakterizovat rok 2011 na hypotečním trhu, jak byste ho nazval?

Musí-li to být jedním slovem, pak to byl rok překvapivý.

Co jste od hypotečního trhu očekával na začátku roku a jaký dojem jste měl na jeho konci?

Asi bych měl nejprve vysvětlit tu předchozí stručnou odpověď. Z mého pohledu byl uplynulý rok nejen plný překvapení (naštěstí spíše těch pozitivních), ale také to byl rok pro hypoteční trh a Hypoteční banku velice úspěšný. A teď k vaší otázce: na začátku roku jsme očekávali, že trh by se mohl přiblížit k objemu 100 miliard v nově poskytnutých hypotečních úvěrech. Odhad se zdál poměrně ambiciózní, ale nakonec nás celý rok překvapil výsledkem 119 miliard. Tím opravdu předčil všechna naše očekávání. Je fajn, že se Hypoteční bance i přes úsilí ostatních hráčů na trhu výrazně dařilo a v poměrně drsném konkurenčním prostředí jsme naši pozici na trhu obhájili. Jsem rád, že jsme zároveň splnili všechny naše plány a nastavené cíle.

Jaké události uvnitř Hypoteční banky vás zaujaly nejvíce?

Určitě začátek roku, kdy jsme uplatnili taktiku „oddechového času“ a sestoupili po dlouhé době z nejvyššího stupně v oblasti nových obchodů. Zvýšilo to naši motivaci a aktivita spojená s pozdější „jedničkovou ambicí“ nás dokázala poměrně rychle vrátit na čelo pelotonu. To je něco, co mě moc bavilo, užíval jsem si to. Kromě toho, že to bylo velice poučné, z toho mám velkou radost. Rok byl pro všechny naše zaměstnance velmi pracovně náročný, a to i díky chuti obstát na konkurenčním trhu. Přestože bylo práce hodně, vládla fajn pracovní atmosféra a mě osobně těší, že i z výsledků zaměstnaneckého průzkumu z konce roku vyplynulo, že jsme skvělých výsledků dosáhli s nadšením a úsměvem :-).

Co si z roku 2011 bude Hypoteční banka odnášet jako novou zkušenost?

Myslím, že právě to, jakou vnitřní sílu tým Hypoteční banky má. Na začátku roku nás trh varoval, že nemusíme být vždy první, a my jsme sportovně zabojovali, napřeli síly a nastavených cílů dosáhli. Řečeno sportovní terminologií, dobře trénovaný tým v dobré kondici a s jasnou ambicí zabodoval. Sestoupení z nejvyšší pozice v nových obchodech bylo něco, co jsme poměrně dlouhou dobu neměli vyzkoušené, ale vyrovnali jsme se s tím skvěle. A tohle byla i pro mě osobně zajímavá zkušenost.

Co vás osobně nejvíce bavilo nebo dokonce nadchlo?

Stále a pořád mě baví hypotéky a práce v Hypoteční bance s týmem, který mám kolem sebe. Nadchly mě výsledky zaměstnaneckého průzkumu, které potvrzují, že nás naše práce těší, že náš tým opravdu táhne za jeden provaz a je schopen dosáhnout skvělých výsledků, navíc v prima atmosféře. Upřímnou radost mám z toho, že výsledky naší banky jsou velmi pozitivně vnímány také ve skupině ČSOB a KBC a stejně pozitivně jsou prezentovány dále.

Jakou zkušenost si z roku 2011 odnášíte vy osobně?

Pokud si řekneme, že něco dokážeme, a věříme tomu, jsem schopni toho dosáhnout. S vynikajícím týmem pak i v příjemné atmosféře, a to je fantastická zkušenost nejen pro mě, ale i pro celý tým Hypoteční banky.



Petr Hlaváč:

Ani horší scénáře nepředstavují pro náš byznys žádnou tragédii

Byl loňský rok z pohledu rizika něčím mimořádný?

Neřekl bych, že mimořádný, spíše stabilizační, protože měl výrazně lepší obrat v produkci hypoték než ten předchozí. Pokud se na to budeme dívat jen z pohledu rizika, byl to rok vyčkávání – spíše než dění v České republice nás ovlivňovaly změny v eurozóně a ve finančním světě.

Hodně se mluvilo o zadlužení českých domácností a o podílu nesplácených úvěrů. Jaká je situace u klientů Hypoteční banky?

Jsme jednoznačně úspěšnější než v minulých letech, podíl nesplácených úvěrů se stabilizoval a na konci roku dokonce hodně klesal, což bylo ovlivněno zejména přílivem nové produkce a tradičně lepší platební morálkou klientů v závěru roku. Také sklízíme úspěchy z nově nastaveného vymáhacího procesu, ten máme už od roku 2009 a jeho pozitivní dopady se začaly intenzivněji projevovat zhruba od druhé poloviny roku 2011. Věřím, že v tomto příznivém trendu budeme pokračovat.

Jak vypadá kvalita portfolia Hypoteční banky celkově?

Máme dobré portfolio, řekl bych přiměřené situaci v české ekonomice i tuzemských domácnostech. Jsou země, které krizi v roce 2009 prožily mnohem hůř, a na hypotečních portfoliích bank v těchto zemích je to vidět – čísla nesplácených úvěrů vyrostla na poměry západního světa vysoko. Irsko, Španělsko a další země byly postiženy nejvíce, u nás to bylo jakési jemné zhoupnutí téměř z nuly do čísel běžných pro vyspělé ekonomiky. Z makroekonomických veličin mají na kvalitu hypoték největší vliv především vývoj HDP a nezaměstnanost, i když se projevují až s časovým odstupem.

Jaké hlavní přístupy banka uplatnila v oblasti řízení rizik?

Neměli jsme důvod výrazněji omezovat či naopak uvolňovat rizika, jsme spokojeni se stávajícím stavem. Řízení rizika nám funguje dobře, už dříve jsme omezili rizikovější produkty a pravidelně a intenzivně monitorujeme třetí strany. Sledujeme kvalitu jejich portfolia, rozebíráme trendy a činíme opatření.

Jaký vývoj se v souvislosti s ekonomickou situací v Evropě dá očekávat příští rok?

Hodně bude záležet na dalším vývoji v eurozóně, naše ekonomika je značně závislá na Německu. Jeho situace bude mít dopad na naši ekonomiku a míru nezaměstnanosti. Pokud dojde k poklesu HDP, jsme připraveni i na stresové scénáře, které nám ukazují, co se stane s náklady na rizikové hypotéky, apod. I v těch horších scénářích nám vychází pro banku celkem komfortní stav. Není třeba zastírat, že očekáváme spíše horší období, než bylo v loňském roce, především z pohledu výkonu ekonomiky a míry nezaměstnanosti. Pro náš dlouhodobý hypoteční byznys to ale není žádná tragédie. V delším časovém horizontu neočekávám zvyšování míry nesplácených úvěrů.

Jakou zkušenost si z roku 2011 odnášíte vy osobně?

Především potvrzení toho, že vývoj se nedá předvídat, a to ani na rok dopředu. V roce 2011 se odehrály věci, se kterými jsme předem nepočítali, a to mě osobně velmi baví, protože je potřeba být stále ve střehu a pružně reagovat na nečekané turbulence na trhu. V Hypoteční bance jsem sedmý rok a prakticky žádný rok se neopakoval, každý byl jiný, a to je na tom zajímavé.

Martin Vašek:

Prokázali jsme svou stabilitu v dosahování výborných výsledků

Přinesl rok 2011 nějakou změnu do řízení finančních toků Hypoteční banky?

Ke změně našeho mixu financování v tomto roce nedošlo, Hypoteční banka se stále financuje emisemi hypotečních zástavních listů (HZL) a také se financuje na mezibankovním trhu.

Bylo nastavení úrokových sazeb tím, co z vašeho pohledu ovlivnilo letošní hypoteční trh nejvíce?

K boomu hypoteční produkce v roce 2011 přispělo několik věcí, z nichž příznivě vnímám zejména nízkou míru nezaměstnanosti, optimismus a chuť lidí investovat, pokles ceny úrokových sazeb pro klienty a stabilní trh nemovitostí. Nelze přehlédnout ani vliv avizovaného zvýšení sazby DPH v dalším roce, což se mohlo na poptávce po novém bydlení projevit.

Jste spokojen s tím, jakých hospodářských výsledků Hypoteční banka v roce 2011 dosáhla?

S výsledky Hypoteční banky v tomto roce jsem velmi spokojený, dosáhli jsme vysokého meziročního růstu. Celkově Hypoteční banka prokázala stabilitu v generování výborných výsledků, čistá úroková marže zabezpečila bance výborný výsledek. Rád bych poukázal na to, že naše cost income ratio patří k jednomu z nejlepších nejen mezi konkurenty v ČR, ale i ve světě.

V současné době se v eurozóně znovu šíří obavy z krize, některé země včetně České republiky se na konci roku 2011 ocitly v recesi. Je nějaký důvod k obavám, co se týče vývoje hypotečního trhu?

Bylo by, myslím, předčasné uvádět jakékoliv předpovědi pro náš byznys, krize v eurozóně není krizí firem ani spotřebitelů, ale jednotlivých států. Bude třeba rozumně oddlužit ty ekonomiky, které jsou v současné době nejvíce ztrátové, zejména Řecko a Portugalsko. Pevně věřím, že zmíněné oddlužení, pokud bude provedeno rozumně, nebude mít na náš hypoteční trh v ČR významnější dopad.

Jakou zkušenost si z roku 2011 odnášíte vy osobně?

Mou nejsilnější zkušeností byla extrémní cenová konkurenčnost hypotečního trhu v tomto roce, kdy relativně malé cenové zásahy ze strany bank měly obrovský propis do hypoteční produkce. Silná cenová konkurence na trhu ukázala, že žádná banka nemůže hýbat trhem a že se vyplatí vytvořit pro klienta zajímavé tržiště nabídek, ze kterých si pro sebe může zvolit ten nejvýhodnější prostor.

Vlastimil Nigrin:

Naším obchodním partnerům umíme nabídnout kvalitní procesy a individuální produkty

Jak vnímáte rok 2011 z pohledu obchodních výsledků Hypoteční banky?

Jednoznačně úspěšně, padly rekordní objemy a příznivá byla i struktura nové produkce. Úspěšní jsme byli i v nabídce pojištění a nových účtů pro naše klienty.

Jak na zvýšený konkurenční tlak reagovali vaši externí obchodní partneři?

Ti loajální nijak. Spoléhalí na partnerský vztah s Hypoteční bankou a vyplatilo se to nejen jim, ale i nám a našim klientům. Ti méně loajální si nás oťukávali a více tlačili na výsledné ceny. Naštěstí jim umíme nabídnout i kvalitní procesy a individuální produkty.

Co vás ve zmíněném roce nejvíce ovlivnilo a jaké mety jste si vytkli?

Nejvýraznějším motivem roku 2011 bylo najít správnou rovnováhu mezi plánovaným tržním podílem v nové produkci a konkurenceschopnými cenami. Řečí našich firemních hodnot – rovnováhu mezi ambicí a smysluplností. To byla někdy alchymie, která mne nejen ovlivnila, ale i bavila.

Osvědčil se vám nějaký nový přístup, který jste v roce 2011 uplatnili?

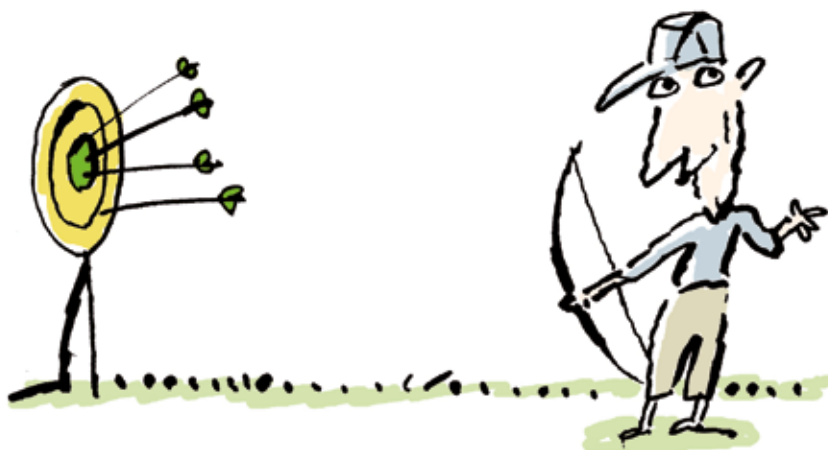
Trh rostl rychleji, než jsme očekávali, ale my jsme během roku nepřepřelánovávali – cestu k vyšším cílům jsme postavili na osobních ambicích manažerů i zaměstnanců. Ukázalo se, že je to silný motivátor, který funguje. Byl to jeden z mých největších zážitků v kariéře, který posílil sebedůvěru celého týmu pro další období.

S čím lze do budoucna znovu počítat a co se naopak na trhu změní?

Lze počítat se stále tvrdou konkurencí všech velkých hráčů na našem trhu, může se zvyšovat význam refinancování, stavební spořitelny budou hledat nové příležitosti na trhu a internet bude rozhodující pro rychlou komunikaci s klienty. Musíme se také více věnovat vzdělávání. V roce 2011 jsme zahájili Hypoteční akademii pro naše obchodníky a budeme pokračovat i pro externisty a veřejnost.

Jakou zkušenost si z roku 2011 odnášíte vy osobně?

Opět se mi potvrdila stará pravda, že když si vezmete do hlavy nějaký cíl a jdete za ním usilovně a soustředěně, tak ho dosáhnete.



12 / 13



Základem úspěchu je
týmová spolupráce

„Soupeři občas nezvládli technické pasáže tratě, my však měli hodně najeto z tréninků i výhodu lépe vyladěného stroje díky zázemí našeho profi týmu“

Karel Cvachovec
Právní a Compliance, Hypoteční banka

„Měli jsme dobře namazanou, ale terén byl hodně uježděný a na silně obsazené trati tak hrozilo několik kolizí.“

Rita Gabrielová
Tisková mluvčí,
Hypoteční banka

„Voda byla studená, místy ledová, ale správil to rychlý kraul a výsledek byl o víc, než o prsa.“

Lucie Jirásková
Externí síť, Hypoteční banka

„Během závodu nedocházely síly ani dech a s podporou realizačního týmu vyšel finiš na jedničku.“

Lucie Leinweberová
Aliance a přímý prodej, Hypoteční banka

„Ve sportu, stejně jako v životě, se nejvíce vyplácí hrát fér a pro radost, ačkoliv to může i bolet.“

Bohdan Suchánek
Marketingová komunikace,
Hypoteční banka

14 / 15

Hypoteční trh v roce 2011

Produkce a vlivy

Rok 2011 se s celkovým objemem 119 miliard korun a více než 71 tisíci kusů nově poskytnutých hypotečních úvěrů stal dle statistik Ministerstva pro místní rozvoj ČR (MMR) druhým neúspěšnějším rokem v dosavadní historii českého hypotečního trhu. Produkce hypotečních úvěrů se v roce 2011 se totiž po dvou slabších letech znovu vrátila na úroveň, na které byla naposledy před krizí v roce 2009.

Začátek roku 2011 ještě odpovídal sezonnímu vývoji, kdy se klientům tradičně do změn v oblasti bydlení příliš nechce, jaro a další období roku však přinesly zajímavé zvraty. Hlavním hybatelem trhu byly přetrvávající nízké úrokové sazby. Významnou roli sehrály i ceny nemovitostí, které se po celý rok příliš neměnily a zejména u bytů a rodinných domů udržovaly svou stabilní úroveň. Další výzvou pro klienty pak byly akční nabídky, kterými byl hypoteční trh bohatě zásoben prakticky od jara až do konce roku. Tyto příznivé vlivy ještě podtrhla avizovaná změna sazby DPH z 10 % na 14 %, která mohla být pro řadu klientů důvodem k urychlení rozhodnutí o investicích do bydlení. Hypoteční trh tak dostal výraznou dynamiku, která se projevila v objemově silných letních měsících i mohutným finišem v závěru roku.

Podmínky na hypotečním trhu

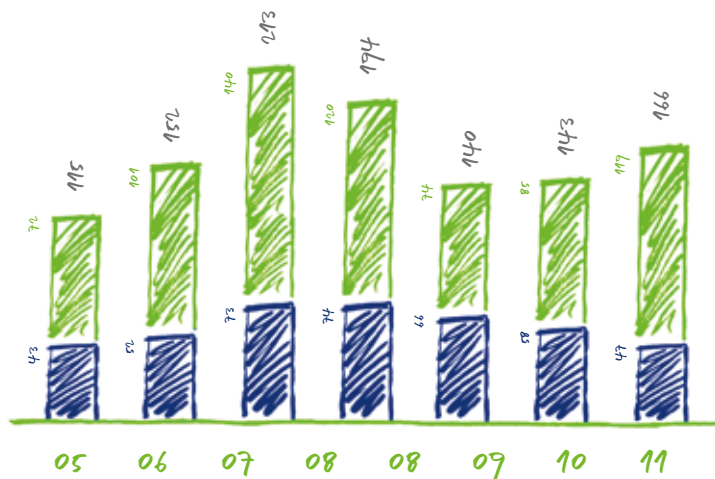
Úroveň základních 2T reposazeb zůstala v České republice po celý rok – i přes očekávání změn – na minimální hranici 0,75 % p.a. Na úrokové sazby hypotečních úvěrů to však mělo jen nepřímý vliv, byly ovlivněny jinými silnými momenty: cenou peněz na mezibankovním trhu, za kterou se hypoteční banky refinancují, a také mnoha produktovými akcemi ze strany bank, které zájemcům o bydlení připravily řadu příležitostí k získání výhodnější nabídky. Úrokové sazby hypotečních úvěrů se podle indikátoru Hypoindex postupně snižovaly z průměrné sazby 4,20 % v lednu 2011 až úroveň 3,56 % p.a. na konci roku 2011. V závěru roku však i hypoteční trh vyhodnotil situaci na finančních trzích, rozkolísanou kvůli krizi v eurozóně, a začal úrokové sazby postupně korigovat.

Významní hráči trhu

Silné konkurenční prostředí hypotečního trhu, na němž v roce 2011 působilo zpočátku 18 a později 20 hráčů, nabídlo největší příležitosti těm, kteří byli na hypoteční úvěry specializováni už delší dobu. Silná trojka obsazená Českou spořitelnou, Komerční bankou a Hypoteční bankou

Objem poskytnutých úvěrů v mld. Kč

- Úvěry ze stavebního spoření
- Hypoteční úvěry
- Úvěry na bydlení celkem



Zdroj: Asociace stavebních spořitelen ČR
MMR ČR
Hypoteční banka

kontrolovala cca 80 % trhu a mezi sebou měla po většinu roku jasného favorita – Hypoteční banku.

Ve druhé polovině roku se konkurenční boj dále přiostrčil příchodem dvou zcela nových hráčů – Equa banky a Fio banky. Zatímco nabídka Equa banky je poměrně standardní, Fio banka nabídla hypotéku bez základních poplatků a s možností snížení úroků prostřednictvím zápočtu úspor. To byl pro hypoteční trh zcela nový přístup.

Výsledkem této soutěže byl však na konci roku opět triumf v zelených barvách – své postavení lídra trhu v roce 2011 obhájí Hypoteční banka. Děje se tak zejména díky její specializaci, individuálnímu přístupu ke klientům, unikátnímu obchodnímu modelu i jasné strategii. Její celoroční tržní podíl 28 % znamenal cenné vítězství nejen pro ni, ale i pro její partnery ve skupině (ČSOB, Poštovní spořitelna a ČMSS).

Refinancování, trh stavebního spoření

S většími problémy se v roce 2011 potýkal trh stavebního spoření. Vyhledávaný finanční produkt se státní finanční podporou pozbyl některých svých výhod, zejména omezením

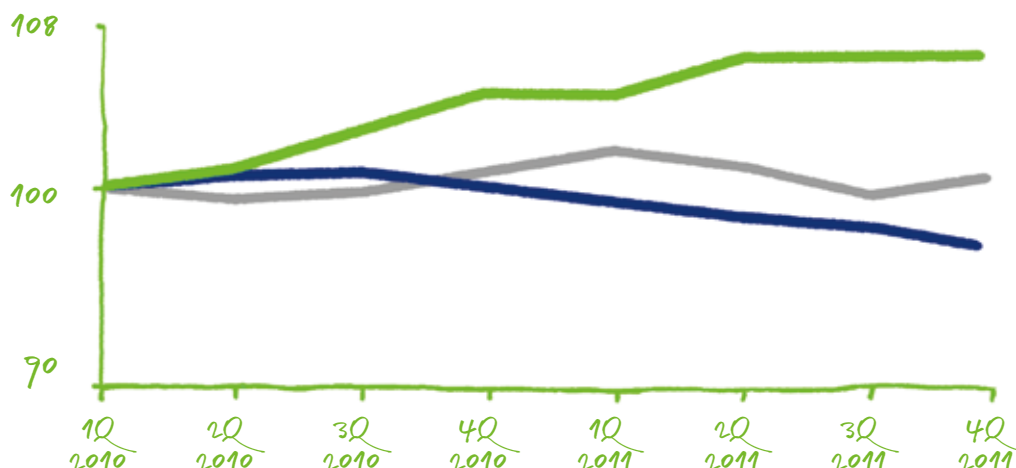
výše státní podpory na méně než polovinu. Trh hypoték navíc nastavil tak příznivé podmínky pro hypoteční úvěry, že se klientům vyplácelo refinancovat své překlenovací úvěry ze stavebního spoření hypotékou od hypotečních bank. Také odtud tedy čerpal hypoteční trh nové přírůstky ve své produkci a zejména v jarních měsících se těšil meziročním růstům až kolem 50 %.

Nemovitosti

Trh nemovitostí byl v roce 2011 poměrně výrazně ovlivněn chystanou změnou sazby DPH, která byla ohlášena na období roku 2012. Plánované zvýšení této sazby z 10 % na 14 % tak avizovalo příští zvýšení cen jak u nových developerských projektů, tak u stavebních prací. Ceny stávajících nemovitostí se přitom stále držely na stabilní úrovni, ceny pozemků díky omezené dostupnosti dále posilovaly a nové projekty se díky sazbě DPH staly marketingově podporovaným segmentem jak u developerů, tak u hypotečních bank. Ke konci roku 2011 mírně vzrostl počet uzavřených stavebních zakázek, současně však poklesl jejich finanční objem. Počet zahájených bytů v roce 2011 meziročně poklesl o 2,1 %, počet dokončených bytů v roce 2011 meziročně poklesl o 21,4 %. Z hlediska počtu developerů či ostatních hráčů na nemovitostním trhu nedošlo k žádné významnější změně.

HB index

- Pozemky
- Rodinné domy
- Bytové jednotky



Zdroj: Hypoteční banka

Produkty a inovace

Kromě mnoha akčních nabídek, kterými všichni hráči systematicky oslovovali nové zájemce o bydlení, se nové produkty a inovace objevovaly především v oblasti nemovitostí a prodeje hypoték on-line.

Z pohledu inovací zahajuje rok 2011 Hypoteční banka vyhlášením prvního HB indexu – indexu cen nemovitostí Hypoteční banky. Ten poprvé ukazuje vývoj reálných tržních cen nemovitostí pořizovaných prostřednictvím hypotečních úvěrů klientů Hypoteční banky.

V srpnu ohlašuje další hráč svou hypotéku na montované domy na bázi dřeva. Na podpoře těchto alternativních forem bydlení spolupracuje s Asociací výrobců dřevostaveb.

Podzim patří on-line komunikaci, kde opět boduje Hypoteční banka – uvádí svou Virtuální pobočku. Díky ní se klienti mohou s bankou spojit on-line z pohodlí domova, a to mimo otevírací hodiny kamenné pobočky.

Na konci roku přichází další inovace v podobě hypotéky s proměnlivou úrokovou sazbou, konstruovanou na základě měsíční sazby PRIBOR. K tomu se přidává ještě regresivní způsob splácení hypotéky.

Trendy

Jasnější signály o trendech hypotečního trhu lze vysledovat ze statistik Hypoindexu, zveřejňovaných na měsíční bázi pro celý hypoteční trh na www.hypoindex.cz.

Průměrná úroková sazba hypotečního trhu v roce 2011 klesala z úrovně 4,20 % p.a. v lednu 2011 až na sazbu 3,56 % p.a. v prosinci 2011. Nejvýraznějším trendem byl pokles průměrných úrokových sazeb, podpořený cenou peněz na mezibankovním trhu a silným konkurenčním prostředím. V srpnu 2011 úrokové sazby u hypotečních

úvěrů prolomily hranici 4 % a na podzim se dotkly pomyslného dna.

Výše průměrné hypotéky se v loňském roce pohybovala kolem 1,68 milionu korun. Trh ovládaly fixace úrokové sazby na 3 nebo 5 let. V průběhu roku se však objevila i řada kampaní na využití variabilní úrokové sazby, podmínky hypotečního trhu však výrazně nahrávaly sazbám fixním, zejména těm dlouhodobým.

V oblasti nemovitostí se projevily nové trendy ve spotřebitelském chování, a to zejména u developerských projektů. Kupující aktivně vyhledávali slevy s vědomím, že na trhu je dostatek neprodaných nemovitostí nebo těch, které jsou za stávajících cen neprodejné. Řada developerů tak přistupovala na individuálně sjednané podmínky.

Očekávání

Celkový výkon hypotečního trhu se v roce 2011 dostal díky příznivým okolnostem na druhou nejvyšší latku ve své historii a vzhledem k nezměněným podmínkám na trhu je pravděpodobné, že tak bude i pokračovat. Podmínky hypotečního trhu by se neměly v prvním kvartále dalšího roku výrazněji měnit, úroveň úrokových sazeb i akvizice nových klientů by měly zůstat v centru pozornosti všech hráčů trhu. Vypjatý konkurenční boj zůstane aktuální pro celé období 2012.

Nové impulsy mohou přijít i od nových hráčů hypotečního trhu, kteří hledají svůj prostor na trhu a netají se snahou přilákat k sobě klienty stávajících poskytovatelů.

Rok 2011 v událostech Hypoteční banky

Leden



Únor

Valentýnská hypotéka

Březen

Jarní kampaň
„Bydlete po svém,
bydlete ve vlastním“

Duben

HB index
Jarní podpora nového bydlení
Zlatá konference

Květen



Červen

Pohyb s Hypoteční
bankou

Červenec

Letní kampaň „Užijte si léto,
starosti s hypotékou nechte
na nás“
Mystery shopping
v pobočkové síti

Srpen

Čtyři roky v Radlicích
Vstup banky na sociální síť

Září

Virtuální
pobočka



Říjen

Podzimní kampaň
„Hypotéka od specialistů“
Regionální tiskové konference

Listopad

Partnerství projektu Slavné
vily Čech, Moravy a Slezska
Změna organizační struktury

Prosinec

Vánoční večírek

18 / 19

Fair-play

je důkazem
charakteru
každého z nás



"Soupeři šli
do trháku, ale
my jsme protáhli
krok a ukázali
jim záda."

Jiří Raichl
Řízení poboček, Hypoteční banka

"Výstup k vrcholu
jsme provedli ze
zajištěného tábora."

Vladimír Vojtíšek
Řízení rizik, Hypoteční banka

"Známe svůj
cíl: chceme
být první."

Radka Pátková
Marketingová komunikace,
Hypoteční banka

"Jsme sehraný
tým s velkými
tahem
na branku."

Václav Moravec
Marketingová komunikace,
Hypoteční banka

"Strategie Hypoteční
banky je dynamická,
inovativní a fair play.
Jsme rádi, že kopeme
za stejným týmem."

Lada Kičmerová
Partners Financial Services a.s.,
Hypoteční banka

"Maratony běháme
s lehkýma nohama
a obvykle s pohledem
soupeře na našich
zádech."

Josef Klouda
Marketingová komunikace,
Hypoteční banka

20/21

Hypoteční banka

Rok 2011

Pro Hypoteční banku byl rok 2011 jedním z jejích neúspěšnějších. I přes náročnost konkurenčního prostředí Hypoteční banka obhájila své prvenství na českém hypotečním trhu, její podíl dosáhl 28 %. Díky osvědčené obchodní strategii multibrandu i jasné vizi obhájit své prvenství na trhu Hypoteční banka ve spolupráci se svými externími obchodními partnery i partnery ve skupině ČSOB své cíle pro rok 2011 splnila.

Specializace, špičkové produkty i individuální přístup se znovu ukázaly jako hlavní výhody, kterými Hypoteční banka vítězí jak u svých obchodních partnerů, tak u klientů. Díky tomu Hypoteční banka v roce 2011 navýšila objem produkce hypotečních úvěrů meziročně o téměř 25 % a poskytla úvěry za celkem 33 mld. Kč. V polovině roku dosáhla mezní bilanční sumy ve výši 150 mld. Kč v úvěrech na bydlení.

Obchodní strategie

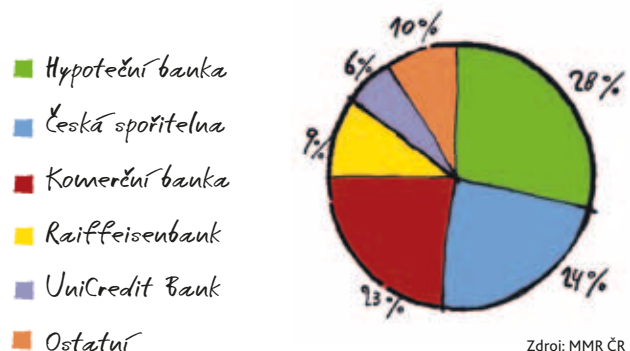
Unikátní obchodní strategie multibrandu, která kromě distribuční sítě Hypoteční banky zahrnuje i přímé obchodní kanály ostatních partnerů ve skupině ČSOB, se i v roce 2011 jednoznačně osvědčila. Hypoteční banka i přes extrémně náročnou soutěž obhájila své prvenství na hypotečním trhu. Vděčí za to také síti svých externích obchodních partnerů, bez jejichž spolupráce a dlouhodobé přízně by takových výsledků těžko dosahovala, a také produktové a obchodní synergii se svými partnery ve skupině – ČSOB, Poštovní spořitelnou a ČMSS. Pro ně Hypoteční banka zajišťuje kompletní produktové portfolio hypotečních úvěrů a prostřednictvím odboru Strategické aliance také koordinaci v obchodní rovině. Další fokus na vytváření a zhodnocování skupinového potenciálu v oblasti hypotečních úvěrů byl v listopadu 2011 důvodem ke vzniku nového odboru Spolupráce ve Skupině. Externí obchodní partneři provázejí Hypoteční banku po celou dobu jejího působení na trhu. Jsou mezi nimi jak velké poradenské

společnosti, tak malé právnické osoby a také řada fyzických osob. Jejich dlouhodobé obchodní vztahy s Hypoteční bankou během řady let přerostly v partnerství, jehož stavebními kameny jsou vzájemný respekt, spolupráce a podpora na trhu.

Pro komunikaci s velkými poradenskými společnostmi má Hypoteční banka své Account manažery na pražské centrále, pro malé právnické osoby nebo poradce z řad fyzických osob jsou pak připraveni obchodníci na pobočkách Hypoteční banky v regionech. Novinkou od roku 2010 je Platinový klub, cílená práce s tímto klubem má za úkol posilovat vzájemné vztahy, motivovat ke špičkovým výkonům a odměňovat ty nejlepší z nejlepších. Vstupenkou do klubu přitom není nic jiného než objem nových smluv o hypotečním úvěru.

Pro jednotlivé skupiny svých externích obchodních partnerů připravuje Hypoteční banka i řadu již tradičních akcí, díky nimž se obchodníci setkávají nejen mezi sebou, ale také s managementem Hypoteční banky. Zlaté konference pro obchodníky Platinového klubu, setkání se zaměstnanci partnerů ve skupině v rámci akce Hypoden, adrenalinové výlety pro nejlepší obchodníky – to všechno jsou oblíbené a již tradiční příležitosti k posílení vzájemných obchodních i lidských vazeb.

Tržní podíly v nově poskytnutých hypotečních úvěrech



Zdroj: MMR ČR

Produkty

Hypoteční banka se specializuje na poskytování hypotečních úvěrů na bydlení, a to pro fyzické osoby. Podmínkou je zajištění hypotéky kupovanou nemovitostí do výše 70, 85 nebo 100 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV). Hypoteční úvěr může sloužit k nákupu nemovitosti, výstavbě nebo rekonstrukci, může zprostředkovat koupi či převod družstevního podílu, může vypořádat podílové spoluvlastnictví.

Portfolio Hypoteční banky pokrývá téměř 30 produktů, tvořících optimální skladbu pro současnou poptávku na hypotečním trhu. V roce 2011, kdy poptávka klientů po hypotečních úvěrech po dvou letech opět razantně vzrostla, a vrátila se tak na úroveň předkrizových let, se Hypoteční bance osvědčilo, že své portfolio produktů ani v krizových letech nijak neomezila. V okamžiku nového stimulu hypotečního trhu tak opět předvedla širokou škálu produktů, obohacenou ve druhé polovině roku o zajímavou novinku z oblasti prodeje on-line – Virtuální pobočku. Ke konci roku pak banka přišla s inovací cílenou na skupiny mladých zájemců o bydlení – Hypotékou pro absolventy a Hypotékou pro manažery.

Díky velmi dobře nastaveným procesům umí Hypoteční banka vyřídit hypoteční úvěr do druhého dne od předložení potřebné dokumentace klientem, čímž na trhu získává jednu ze svých hlavních konkurenčních výhod. Využívá k tomu mimo jiné i vzdálený přístup do katastru nemovitostí a širokou skupinu nezávislých externích odhadců, kteří pro banku zpracovávají ocenění všech kupovaných nemovitostí. Kromě základních parametrů hypotečního úvěru banka nabízí širokou škálu doprovodných služeb, které umožňují například různé nastavení splátek (anuitní, degresivní, progresivní), získání hypotečního úvěru bez doložení příjmu, hypotéku bez poplatku, na nemovitost k pronájmu nebo úvěr na cokoliv (americká hypotéka). Pro samotné čerpání hypotečního úvěru banka nastavuje až dvouletou lhůtu.

Na začátku splácení hypotečního úvěru si klient může sjednat fixní úrokovou sazbu na 1, 3, 5 nebo 10 let. Pro variantu variabilní úrokové sazby nabízí Hypoteční banka sazbu P Plus, konstruovanou na základě roční sazby PRIBOR. Splatnost hypotečního úvěru je další specialitou, kterou Hypoteční banka na českém trhu má – maximální doba splatnosti je nastavena až na 40 let. Průměrný hypoteční úvěr klientů Hypoteční banky se dlouhodobě pohybuje kolem 1,68 mil. Kč. Výrazná většina klientů volí fixní úrokové sazby, doba splatnosti se nejčastěji pohybuje kolem 20 let.

Inovativní přístup Hypoteční banky jako lídra českého hypotečního trhu se v minulých letech už několikrát projevila v oblasti internetu. Hypoteční banka přišla už v roce 2007 s hypotékou on-line a o dva roky později s hypotékou po webu, kdy jako první na trhu zkoušela komunikaci s klienty on-line cestou. V roce 2011 už uvedla zcela sofistikované řešení on-line komunikace – Virtuální pobočku. S její pomocí se mohou časově velmi vytížení klienti spojit s virtuálním bankéřem z pohodlí domova a konzultovat s ním svůj hypoteční úvěr až do té fáze, kdy mu banka učiní první nabídku platnou následujících 30 dnů. Virtuální pobočka je zatím jen doplňkem ke stávajícím obchodním kanálům banky, do budoucna však má významný obchodní potenciál. Z průzkumu, který Hypoteční banka na jaře 2011 realizovala, je patrné, že více než 80 % klientů očekává v budoucnu komunikaci s bankou pomocí internetu.

Výrazný boom hypoték v roce 2011 se příznivě zapsal také v médiích – díky akumulované poptávce nových zájemců o bydlení učinil z hypotéky kromě finančního také společenské téma. Zvýšilo se povědomí nejen o podmínkách, parametrech a způsobech hypotečního financování, ale otevřel se zároveň prostor pro nové modely spotřebitelského chování.

Ve vztahu ke stávajícím klientům se Hypoteční banka soustřeďuje na přípravu nových komunikačních principů a stylů, se kterými bude v příštích letech v klientské komunikaci pracovat.

Klienti Hypoteční banky

Pro Hypoteční banku jsou její klienti těmi vůbec nejdůležitějšími partnery, s nimiž v duchu svých deklarovaných hodnot férovosti, vstřícnosti či spolupráce dlouhodobě komunikuje. Požadavky a přání klienta jsou tím, co zajímá mnoho pracovníků napříč bankou: od operátora na telefonní infolince až po členy představenstva. Přesto je prostor pro zlepšování této vazby něčím, co Hypoteční banka vnímá jako přirozenou výzvu a na co se zejména v roce 2011 začala připravovat.

Novinky se budou týkat zejména nových komunikačních principů a stylů, se kterými bude v příštích letech banka v klientské komunikaci pracovat. Coby vstřícná banka připravila pro své stávající i budoucí klienty například Klientský šanon, v němž detailně rozpracovala Mapu hypotéky. Ta má být pro klienta vodítkem v dalších obdobích jeho hypotečního úvěru, a především dobrým návodem pro komunikaci s bankou.

V čistě obchodní komunikaci se chce Hypoteční banka více zaměřit také na podobu oficiálních dokumentů, kterými svého klienta oslovuje. Týkat se to bude například výpisu z účtu, oznámení o změně úrokové sazby nebo nabídky produktů. Standardně by přitom měly fungovat všechny moderní a snadno přístupné komunikační kanály, jakými jsou sms zprávy, e-maily nebo komunikace přes call centrum.

Klientské portfolio Hypoteční banky tvoří převážně lidé v široké věkové skupině 24–48 let. Průměrný věk žadatelů o hypotéku je u Hypoteční banky v rozmezí 34–35 let. Jsou to aktivně pracující lidé s vysokoškolským nebo středoškolským vzděláním. Často zastávají manažerské pozice.

Organizace

V listopadu 2011 proběhla v Hypoteční bance změna organizační struktury, která se dotkla více útvarů v bance.

Cílem této změny bylo zefektivnění fungování některých úseků banky s ohledem na nově definované strategické cíle stanovené managementem Hypoteční banky.

Úvěrová politika a rizika

V oblasti úvěrové politiky usilovala Hypoteční banka jednak o zvýšení automatizace některých interních procesů, které ve výsledku mohou urychlit také vyřizování hypotečních úvěrů pro klienty, a jednak zároveň reagovala na dvě legislativní změny, týkající se hypotečních úvěrů a nemovitostí.

První změnou byl Zákon o spotřebitelských úvěrech, který mimo jiné změnil podmínky pro možné financování družstevních nemovitostí. Banka na to reagovala v lednu 2011, kdy veškeré změny spojené s tímto novým zákonem implementovala. Do té doby speciální hypotéku na družstevní nemovitost promítala do běžné hypotéky tak, aby družstevní financování nebylo zbytečně omezeno dílčími podmínkami. Současně změnila dříve neúčelovou část hypotečního úvěru na část tzv. doplňkovou s jiným nastavením podmínek.

Druhou reakcí na legislativní změny byly úpravy služby Čerpání bez faktur. Týká se těch stavebních úprav, kde se podle nového stavebního zákona nevyžaduje stavební povolení, ale jen ohlášení stavby.

V dalším období roku se úvěrová politika Hypoteční banky více zaměřila na tzv. zjednodušené refinancování, které může klientům přinést řadu výhod, zejména pak úsporu času.

V pravidlech Hypoteční banky je od roku 2011 i alternativní dokládání příjmů. Pro vybrané podnikatelské skupiny sdružené v profesních komorách banka umožňuje dokládat příjem nejen z daňového přiznání, ale také z obrátu na podnikatelském účtu.

V oblasti řízení rizika Hypoteční banka těžila ze změn, které začala uskutečňovat už v předchozích letech. Cílená identifikace potenciálních rizik poskytuje včasná 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. V průběhu roku 2011 Hypoteční banka zavedla některé nové interní mechanismy pro rozpoznávání kvality příchozích hypotečních úvěrů i potenciální delikvence některých stávajících klientů. V tomto ohledu tak získala cenné informace svědčící o vysoké kvalitě nově poskytnutých hypotečních úvěrů.

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 rizikovitosti 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 2011 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 GAP a zároveň se jako indikátory likviditní situace banky počítají stanovené ukazatele likviditní krize. Vklady od klientů se standardně nepřijímají (s výjimkou vkladů velkodesponentů 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 právních norem. Všichni zaměstnanci jsou povinni důsledně dodržovat nastavené vnitrobankovní interní předpisy a postupy a chovat se

24/25



Vytrvalost

je společným znakem úspěchu

"Hypotečka je
dobře řízená
střela, která
s jistotou
zasahuje terč."

Karel Mádr
Externí finanční poradce, Praha

"Sehraný tým vedený
zkušenými trenéry
letos nadehnul
nejvyšší četnosti
gólových střel."

Filip Duchoň
Fincentrum a.s.

"Vítězná
sestava se
nemění."

Miroslava Jurenová
Právní a Compliance,
Hypoteční banka

"Spolehlivý
spoluhráč, který
dobře čte hru
a včas přihrává."

Ing. Zbyněk Chobot
Max Finance s.r.o.

"Hypoteční maraton je
díky profesionalitě týmu
Hypoteční banky sprintem
na 100 metrů, a tak
nás za cílovou páskou
čeká další spokojený
klient."

Dagmar Maradová
Hypoasistent s.r.o.

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, 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.

Distribuce

Expozice Hypoteční banky na regionálním trhu je velmi dobře zajištěna prostřednictvím sítě 27 poboček (z toho 13 regionálních) ve všech krajích České republiky. Kromě poboček banka disponuje ještě 17 obchodními místy. Pro obchodní úsek byla právě pobočková síť aktuálním tématem roku 2011, kdy se začaly připravovat první kroky k její další optimalizaci, a to z hlediska správy menších poboček a obchodních míst.

Pobočky tvoří pevnou páteř v unikátním distribučním modelu Hypoteční banky, který funguje na základě dlouhodobé spolupráce s externími obchodními partnery i s mnoha fyzickými osobami. V jednotlivých regionech České republiky obsazuje Hypoteční banka ve většině míst první příčku v objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů, a potvrzuje tak své dlouhodobě velice úspěšné působení na českém hypotečním trhu.

Také v roce 2011 se regionální pobočky výrazně podílely na profesionálním zajištění obchodů, které Hypoteční bance přinášeli její externí obchodní partneři. Mezi nejvýznamnější regiony už tradičně patří v objemu hypoteční produkce region Praha.

Skvělé obchodní výsledky Hypoteční banky podpořila řada akčních nabídek, které vznikaly v průběhu celého roku a pro všechny externí obchodní partnery i fyzické osoby tvořily zajímavé příležitosti k oslovování stávajících klientů i nových zájemců o bydlení. V náročném konkurenčním prostředí tyto obchodní akce postupně velmi dobře obstály. Snad nejúspěšnější z pohledu obchodu byla na jaře vyhlášená Podpora nového bydlení, reflektující avizované zvýšení sazby DPH v dalším roce. Tato nabídka se ještě zopakovala v podzimních měsících a přinesla výrazný nárůst úvěrů v oblasti nových nemovitostí. Další akce byly v průběhu roku zaměřené na podporu prodeje nejoblíbenějších hypotečních úvěrů Hypoteční banky (do 70 % nebo 85 % LTV), značnou část roku byly tyto produkty bez poplatku za zpracování či se slevou z tohoto poplatku.

Dlouhodobým cílem sítě regionálních poboček Hypoteční banky je jít naproti všem externím obchodním partnerům a zajistit profesionální, kvalitní a rychlé služby všem zájemcům o hypoteční úvěr. Aby model externích obchodních partnerů efektivně a dlouhodobě fungoval, vytváří pro ně Hypoteční banka bohaté zázemí jak v produktové, tak v procesní rovině.

IT technologie

Hypoteční banka v roce 2011 v oblasti informačních technologií pokračovala v posilování dostupnosti i komfortu informačních systémů banky a ve zkvalitňování aplikační podpory uživatelům. Dále zefektivnila i proces rozvoje aplikací a v neposlední řadě úsilí zaměřené na zvýšení úrovně informační bezpečnosti. Právě informační bezpečnost v bance získala v tomto roce vysokou prioritu, byl realizován projekt testování zranitelnosti informačních systémů banky. V oblasti změnového řízení na informační systémy byl proces upraven tak, aby získal vyšší efektivitu. Zároveň byla dokončena konfigurace nástroje pro automatizovaný monitoring infrastruktury IT.

Komunikace

Značka Hypoteční banky existuje na hypotečním trhu od roku 2005, kdy se původně Českomoravská hypoteční banka takto přejmenovala. Její komunikační styl i v roce 2011 charakterizují ilustrace, kterými se výrazně odlišuje od své konkurence. Marketingová komunikace podpořila i v tomto roce značku Hypoteční banky dvěma reklamními kampaněmi v širokém mediálním mixu včetně internetu. Hypoteční banka se jako partner pořadu poprvé podílela na vzniku nového pořadu televize Prima s názvem Nové hnízdo. V srpnu banka vstoupila do prostředí sociálních sítí, když vytvořila svůj účet na Youtube, Twitteru, Facebooku a na síti G+. Většina externích témat se po celý rok odrážela v interní komunikaci prostřednictvím intranetu. Zaměstnanci zde mimo jiné chatovali s generálním ředitelem Hypoteční banky, navrhovali místo pro celobankovní outdoor, komentovali svůj vztah k sociálním sítím a četli mnoho rozhovorů s tématy kolem hypotečního trhu či Hypoteční banky.

Vydatná komunikace banky s médii tvoří další podstatnou část komunikačních aktivit Hypoteční banky. V roce 2011 médiím komunikovala mimo jiné dvě významné novinky – HB index a Virtuální pobočku. V sérii regionálních

tiskových konferencí objela většinu krajů České republiky, a zopakovala tak úspěšný model komunikace, který za rok 2010 získal 2. místo v České ceně za PR.

Zaměstnanci

Nepostradatelným pilířem úspěchu Hypoteční banky jsou její zaměstnanci. V roce 2011 jejich počet dosáhl 451. Díky promyšlenému systému péče o zaměstnance, dalšího vzdělávání, firemních benefitů i soustavné práce při vyhodnocování zpětné vazby na všech úrovních organizace je Hypoteční banka právem považována za velmi atraktivního a žádaného zaměstnavatele.

Už řadu let kultivuje banka své interní prostředí firemními hodnotami, kterými jsou smysluplnost, otevřenost, spolupráce, spolehlivost, ambice, respekt, uznání, radost a optimismus. Názory zaměstnanců na to, zda tyto hodnoty platí i v denním životě banky, zjišťoval také rozsáhlý interní průzkum, konaný v rámci celé skupiny ČSOB v tomto roce. Z účasti 93 % všech zaměstnanců banky je zřejmé, že mají o interní prostředí své firmy zájem a svůj názor vůči zaměstnavateli chtějí projevit. Výsledky průzkumu pak ukazují na vysokou míru spokojenosti i motivace zaměstnanců – index spokojenosti dosáhl 85 %, motivaci cítí 88 % zaměstnanců. Výrazné je i vnímání důležitosti firemních hodnot. Pro udržení vnitřního dialogu s vedením banky zde fungují pravidelná setkávání s představenstvem banky, ať už formou interních chatů, e-mailové komunikace či osobních setkání při firemních eventech, outdoorch nebo setkáních v mimopracovním čase.

Průměrná doba trvání pracovního úvazku v Hypoteční bance je 7 let, průměrný věk zaměstnance 39 let. Míra fluktuace zaměstnanců byla v roce 2011 na úrovni 7,3 %. Komplexní systém vzdělávání je každý rok připraven pro široké spektrum zaměstnanců zejména v jazykových dovednostech (angličtina). Pro vyšší úroveň manažerů banka právě v tomto roce výrazně aktualizovala program manažerského vzdělávání pro získání dalších kompetencí

28 / 29

středního managementu ve vybraných oborech. Pro top management byl nastaven nový bonusový koncept, nezbytnou součástí rozvoje vzdělávání je i program TOP 20 a Key people, který Hypoteční banka již třetím rokem uskutečňuje. Všichni zaměstnanci mají přístup k interním odborným školením, workshopům nebo konferencím.

Pro objektivní hodnocení pracovního výkonu je nastaveno pravidelné předávání zpětné vazby při hodnoticích rozhovorech mezi manažery a podřízenými. V rámci skupiny ČSOB došlo v roce 2011 k aktualizaci a předefinování pracovních pozic tak, aby pro skupinu ČSOB platily stejné a porovnatelné kategorie.

V organizaci už řadu let funguje systém zaměstnaneckých výhod, díky němuž mohou zaměstnanci využívat i řadu zvýhodněných finančních produktů a služeb Hypoteční banky i dalších partnerů ve skupině ČSOB. Motivující je i systém dalších zaměstnaneckých benefitů, který v Hypoteční bance zahrnuje 5 týdnů dovolené, stravenky, flexi passy i penzijní připojištění. Řada zaměstnanců se aktivně věnuje sportu, novou celofiremní aktivitou je proto od roku 2011 Pohyb s Hypoteční bankou, vyhlašovaný 2x ročně po dobu jednoho týdne, který je spojen s nenáročnými formami zdravého pohybu. Zdraví zaměstnanců ostatně banka věnuje nepřetržitou pozornost, umožňuje například nadstandardní prohlídky zraku, masáže a nadstandardní zdravotní péči pro své exponované manažery.

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 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.

ČSOB

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. Služby pod značkou ČSOB i Poštovní spořitelna jsou dále poskytovány prostřednictvím distribučních kanálů

v rámci skupiny ČSOB a různých distribučních kanálů přímého bankovníctví. Poštovní spořitelna nabízí od roku 2010 svým klientům řadu moderních bankovních produktů pod značkou Era. ČSOB nabízí současně se svými produkty a službami i ucelenou nabídku produktů a služeb celé skupiny ČSOB.

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. Své služby skupina ČSOB poskytuje všem typům zákazníků, a to jak fyzickým osobám, tak malým a středním podnikům a korporátní a institucionální klientele.

Na konci roku 2011 obsluhovala skupina ČSOB zhruba 4 miliony klientů a zaměstnávala téměř 7,8 tisíce zaměstnanců (přepočtený stav).

Svými celkovými aktivy vykázanými k 31. prosinci 2011 ve výši 936,6 mld. Kč a celkovým čistým ziskem za rok 2011 ve výši 11,2 mld. Kč se skupina ČSOB řadí mezi tři nejvýznamnější bankovní skupiny působící na území České republiky. K 31. prosinci 2011 vykazovala skupina ČSOB vklady celkem ve výši 611,6 mld. Kč a úvěrové portfolio v objemu 441,1 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 2011

Zaměstnanci skupiny (přepočtený stav)	7 769
Klienti	>4 miliony
z toho klienti ČSOB a Poštovní spořitelny	3 096 tisíc
Uživatelé internetového bankovníctví (ČSOB a PS)	1 237 tisíc
Pobočky a poradenská centra	593
ČSOB pobočky retail/SME 1	241
ČSOB korporátní pobočky	11
Finanční centra PS	62
Ostatní ¹⁾	279
Obchodní místa České pošty	cca 3 200
Bankomaty ²⁾	831

Poznámky:

¹⁾ Zahrnuje pobočky Hypoteční banky, ČSOB Leasingu a ČSOB Pojišťovny a poradenská centra ČMSS.

²⁾ 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. Obě společnosti sídlí v Bruselu v Belgii.

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

Na konci roku 2011 skupina KBC na svých pěti domácích trzích obsluhovala zhruba 9 milionů klientů a zaměstnávala téměř 48 tisíc zaměstnanců (přepočtený stav), z toho téměř 29 tisíc v zemích střední a východní Evropy. Více informací lze nalézt ve Výroční zprávě KBC Group za rok 2011 na stránkách 189–195, která je k dispozici na webových stránkách www.kbc.com.

Akcionáři KBC Group k 31. prosinci 2011

Akcionář	(%)
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.

Akcie KBC Group jsou obchodovány na burze NYSE Euronext v Bruselu a Burze cenných papírů v Lucemburku.

Dlouhodobý rating k 31. prosinci 2011

Dlouhodobý rating	Fitch	Moody's	S & P
KBC Bank	A	A1	A-
KBC Insurance	A	-	A-
KBC Group	A	A2	BBB+

Dlouhodobý rating k 29. únoru 2012

Dlouhodobý rating	Fitch	Moody's	S & P
KBC Bank	A-	A1	A-
KBC Insurance	A-	-	A-
KBC Group	A-	A2	BBB+

Aktuální rating a více informací lze nalézt na webových stránkách www.kbc.com.

KBC Group v číslech k 31. prosinci 2011

Celková aktiva	mld. EUR	285
Klientské úvěry a pohledávky	mld. EUR	138
Klientská depozita a dluhové cenné papíry	mld. EUR	165
Čistý zisk	mil. EUR	13
Udržitelný čistý zisk	mil. EUR	1 098
Ukazatel Tier 1, KBC Group (podle Basel II)	%	12,3
Poměr nákladů a výnosů (C/I, udržitelný)	%	60

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.

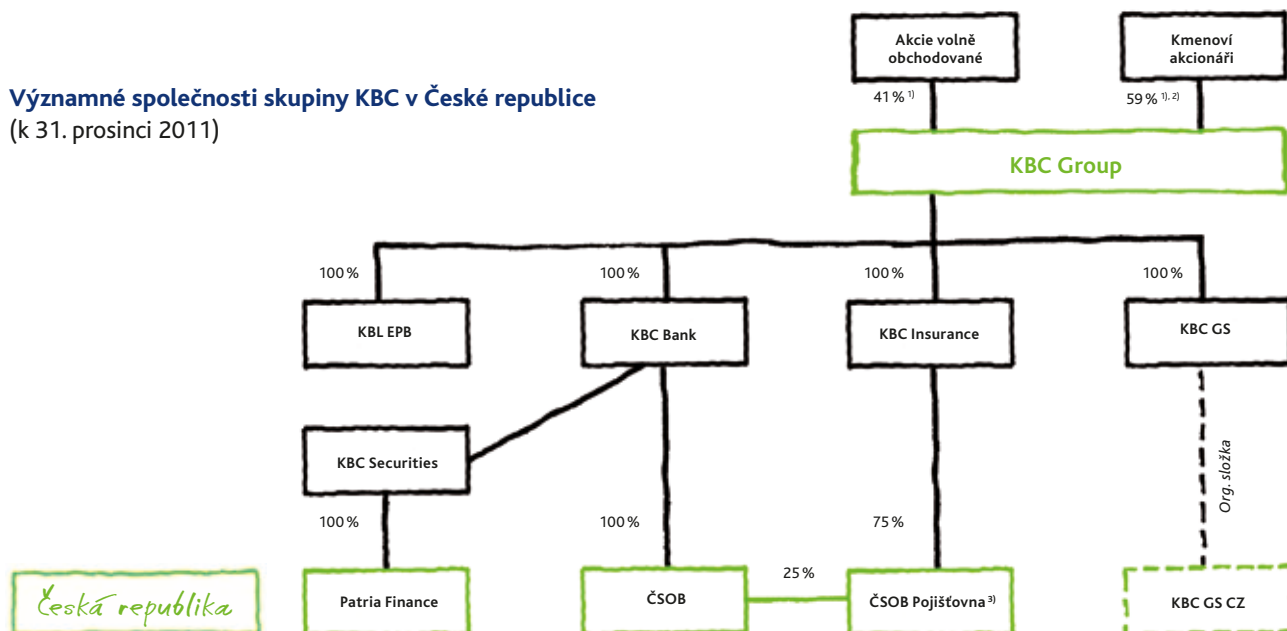
ČSOB je **osobou ovládanou**. Jediným akcionářem společnosti ČSOB je společnost KBC Bank NV (IČ 90029371). Jediným akcionářem společnosti KBC Bank je KBC Group NV (IČ 90031317). KBC Bank i KBC Group mají sídlo na adrese: Havenlaan 2, B-1080 Brussels (Sint-Jans Molenbeek), Belgie.

KBC Bank a KBC Group ovládají ČSOB na základě dispozice se 100 % hlasů, jak plyne z účasti KBC Bank ve společnosti ČSOB. ČSOB důsledně dodržuje právní předpisy platné na území České republiky, které zabraňují zneužití této kontroly. V období od 1. ledna do 31. prosince 2011 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 2011 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 2011)



Poznámky:

Číselné údaje ve schématu představují podíl na základním kapitálu společnosti.

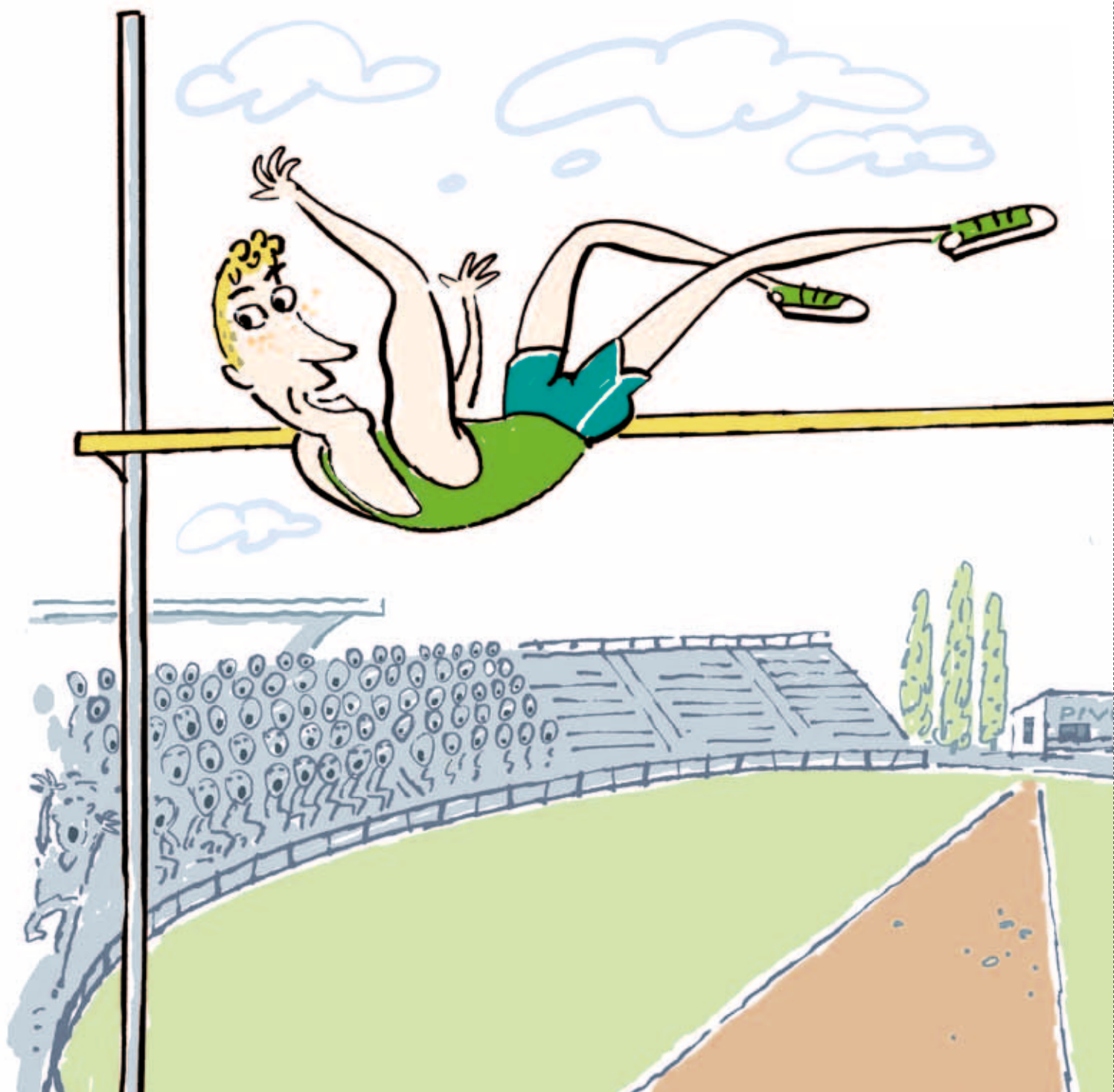
¹⁾ Zdroj: www.kbc.com

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 2011.

Nepřekonatelné
překážky
neexistují



„Průměr koleček i ložiska splnily nároky terénu, díky tomu jsme zvládli protivítr i rychlý fičák na konci tratě.“

Alena Haláková
Lidské zdroje,
Hypoteční banka

„Profesionálním a férovým přístupem společně pomáháme klientům splnit si sny o lepším bydlení.“

Jiří Novotný
1. EUROHYPOTÉKA s.r.o.

„Drobná porucha v prvním kole, ale mechanici v boxech byli skvělí. K tomu bravurní pilot a 1. pozice neunikla.“

Petr Bohatec
Spolupráce ve Skupině, Hypoteční banka

„Skvělé individuální výkony zaručily prvenství.“

Petr Němeček
Nemovitosti, Hypoteční banka

„Hlídáme, aby běžely smysluplné projekty.“

Ivan Gavran
Projekty a procesy,
Hypoteční banka

„Zkušený tým Hypoteční banky nás při výstupu na vrchol klientova hypotečního štěstí znamenitě jistil. Díky a jen tak dál!“

Dagmar Maradová
Hypoasistent s.r.o.

Zpráva představenstva

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2011

Rok 2011 byl pro Hypoteční banku jednoznačně úspěšný. Trh hypotečních úvěrů v České republice pokračoval v růstu a objem nově poskytnutých úvěrů předčil veškerá optimistická očekávání. Hypoteční banka v silně konkurenčním prostředí obhájila svoji pozici lídra trhu a poskytla nové účelové hypoteční úvěry na bydlení fyzickým osobám v celkovém objemu 33 128 mil. Kč. Úspěšný rok podtrhuje dosažený hospodářský výsledek – Hypoteční banka dosáhla v roce 2011 rekordního čistého zisku ve výši 2 631 mil. Kč.

Makroekonomické prostředí bylo nepřímo zasaženo pokračující dluhovou krizí Evropské unie. Prorůstání problémů některých periferních zemí EU do jádra Evropské unie, finanční intervence, změny v ratingových hodnoceních jednotlivých zemí, nejistota a náznaky určitého zklidnění situace na konci roku byly průvodními znaky nelehkého období, které nezůstalo ohraničeno rokem 2011. Nejistota evropského ekonomického prostředí, prognóza stagnující české ekonomiky a nutnost ekonomických reforem vytváří obrysy scénáře možného vývoje ekonomiky ČR v roce 2012.

Makroekonomické prostředí

Pro vývoj HDP v České republice v roce 2011 bylo charakteristické postupné zpomalování mírného růstu. Jestliže na konci prvního čtvrtletí roku 2011 dosáhlo tempo růstu HDP nadějně výše 2,8 %, pak na konci 4. čtvrtletí činil přírůstek HDP již jen 0,5 %. Celkově česká ekonomika v roce 2011 vzrostla o 1,7 %. Napomohl tomu především pozitivní vývoj v zahraničním obchodě, růst zpracovatelského průmyslu, dopravy a skladování. Trh práce pokračoval v roce 2011 v další stabilizaci. Míra nezaměstnanosti meziročně mírně poklesla a v prosinci 2011 činila 8,6 %. Průměrná míra inflace dosáhla v roce 2011 1,9 %, což je o 0,4 procentního bodu více než v roce 2010. Česká koruna v průběhu roku mírně oslabovala, na konci roku končila na úrovni kurzu 25,8 CZK/EUR. S ohledem na vývoj základních makroekonomických ukazatelů ponechala ČNB svoji hlavní úrokovou sazbu na historicky minimální úrovni 0,75 %.

V oblasti stavebnictví se nepodařilo změnit vývoj z roku 2010 a meziročně stavební výroba v roce 2011 poklesla o 3,1 %. Na celkovém výsledku stavební výroby se největší měrou podílel pokles v oblasti inženýrského a pozemního stavitelství.

Hypoteční trh

V roce 2011 hypoteční trh pokračoval v růstu započatém v předchozím roce. Jestliže však v roce 2010 dosáhl růst hodnoty 14,8 %, pak v roce 2011 tempo růstu hypotečního trhu akcelerovalo na hodnotu 40,5 %. Podle statistiky Ministerstva pro místní rozvoj bylo v roce 2011 poskytnuto 71 088 účelových hypotečních úvěrů na bydlení v celkové výši přesahující 119 077 mil. Kč. Rok 2011 se tak stal z pohledu nově poskytnutých hypotečních úvěrů historicky druhým nejsilnějším rokem v historii poskytování hypoték v České republice. Motorem růstu hypotečního financování bydlení byly stabilní ceny nemovitostí, příznivé úrokové sazby a řada akčních nabídek poskytovatelů hypotečních úvěrů. Oproti minulosti vzrostl i význam refinancování, zejména refinancování úvěrů ze stavebního spoření výhodnými hypotečními úvěry.

Hypoteční banka v roce 2011

Hypoteční banka poskytla občanům v roce 2011 podle statistik Ministerstva pro místní rozvoj 19 387 hypotečních úvěrů ve výši 33 128 mil. Kč. Hypoteční bance se podařilo

obhájit prvenství na trhu nových hypotečních úvěrů s podílem 27,8%. V celkovém objemu poskytnutých hypotečních úvěrů patřilo Hypoteční bance ke konci roku 2011 rovněž první místo mezi poskytovateli hypotečních úvěrů s podílem 28,9%. Hypoteční banka tak splnila všechny své obchodní cíle.

V listopadu roku 2011 došlo k několika změnám v organizační struktuře banky. V úseku generálního ředitele vznikl nový odbor Lidské zdroje. Odbor Právní a Compliance zkonsolidoval agendu právních služeb a compliance. V úseku náměstka generálního ředitele pro věci úvěrové byla agenda řízení rizik sjednocena do odboru Řízení rizik a compliance. V úseku náměstka generálního ředitele pro věci obchodní vznikl nový odbor Spolupráce ve Skupině. Smyslem organizačních změn byla zvýšená koncentrace na nové strategické cíle a sjednocení agend daných oblastí.

Hypoteční banka i v roce 2011 úzce spolupracovala se Skupinou ČSOB. Důležitá byla především součinnost v oblasti distribuce, řízení rizik, řešení 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 2011 tvořily hypoteční zástavní listy emitované Hypoteční bankou 33% všech hypotečních zástavních listů v oběhu v České republice. V průběhu roku 2011 vydala banka nové hypoteční zástavní listy v objemu 3 700 mil. Kč. K 31. prosinci 2011 činil celkový objem hypotečních zástavních listů v její rozvaze 86 710 mil. Kč nominální hodnoty. Celkový nominální objem hypotečních zástavních listů, které Hypoteční banka vydala od roku 1996, dosáhl již výše 142 100 mil. Kč.

Obchodní strategie

Produkty Hypoteční banky byly i 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 velkou řadou nezávislých finančních poradců a hypotečních zprostředkovatelů. Kvalita spolupráce s externími obchodními partnery je pro Hypoteční banku klíčovým faktorem obchodního úspěchu.

Hypoteční banka pokračovala ve vytěžování obchodního potenciálu internetového prodejního kanálu. Vedle další optimalizace stávajících nástrojů obsluhy klientů prostřednictvím internetu (Hypotéka po webu, Hypotéka on-line) otevřela Hypoteční banka svoji Virtuální pobočku, která nabízí klientům stejný rozsah služeb jako kamenná pobočka, ale návštěva se děje on-line. Virtuální pobočka představuje další inovační novinku Hypoteční banky v oblasti komunikace a internetového obchodování hypotečních úvěrů.

Hospodářské výsledky

Hospodářský výsledek Hypoteční banky za rok 2011 podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (EU IFRS) dosáhl před zdaněním hodnoty 3 253 mil. Kč a po zdanění 2 631 mil. Kč. Tyto výsledky představují 43% meziroční nárůst zisku před zdaněním i po zdanění. Tak jako v předchozích letech se i v roce 2011 podařilo zvýšit produktivitu práce. Poměrový ukazatel nákladů k výnosům poklesl na 16%.

Objem aktiv k 31. prosinci 2011 představoval 181 002 mil. Kč oproti 163 243 mil. Kč ke konci roku 2010. Motorem růstu aktiv byl přírůstek bilančního objemu úvěrů a pohledávek za klienty, který k 31. prosinci 2011

činil 162 787 mil. Kč a meziročně vzrostl o 12 %. 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 2011 banka maximálně využívala služeb registrů klientských informací CBCB a CRÚ. Na základě rozhodnutí jediného akcionáře došlo v roce 2011 k výplatě dividendy v objemu 173 Kč na jednu akcii v celkovém objemu 1 756 mil. Kč odpovídajícím čistému zisku za rok 2010 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 2011 výše 212 mil. Kč. Nehmotná aktiva banky činila v zůstatkové hodnotě 54 mil. Kč, což v porovnání s rokem 2010 představuje navýšení o 10 %. Podíl software na nehmotných aktivech banky dosahuje 100 %. Banka tak nadále udržuje hodnotu těchto svých aktiv tím, že stejně jako v minulých letech průběžně investuje do rozvoje informačních technologií. Pozemky, budovy a zařízení tvořily v zůstatkové hodnotě 158 mil. Kč, což znamená meziroční nárůst o 1 mil. Kč. Podíl nehmotných aktiv a pozemků, budov a zařízení na celkových aktivech banky činil k poslednímu dni v roce 0,12 %.

Informační technologie

Hypoteční banka v roce 2011 v oblasti informačních technologií pokračovala v posilování dostupnosti, komfortu informačních systémů banky a zkvalitňování aplikační

podpory uživatelům. Dále zefektivnila i proces rozvoje aplikací a v neposlední řadě úsilí na zvýšení úrovně informační bezpečnosti.

Zaměstnanci

Stabilita a úspěšné působení Hypoteční banky na trhu jsou mimo jiné projevem stability zaměstnaneckého týmu a zaměstnanecké politiky banky. Počet zaměstnanců ke konci roku 2011 činil 451, s ohledem na vyšší vytěžování obchodního potenciálu meziročně vzrostl o 24 zaměstnanců. O kvalitě personální politiky navíc svědčí i minimální fluktuace zaměstnanců. Průměrná délka pracovního poměru v Hypoteční bance činí 7 let.

Prioritou zaměstnanecké politiky byla i v roce 2011 oblast vzdělávání. Hypoteční banka pro zaměstnance organizuje odborná školení, workshopy či jazykové kurzy, ať již prostřednictvím lektorů, nebo ve spolupráci se Skupinou ČSOB či externími dodavateli. V zaměstnaneckém programu Hypoteční banky je zvláštní pozornost věnována zdravím zaměstnanců. Banka jim nabízí preventivní zdravotní služby od smluvního zdravotnického zařízení. Hypoteční banka podporuje i aktivní péči o fyzickou kondici a zdraví zaměstnanců pořádáním drobných sportovních akcí (P©HYB), finanční podporou účasti zaměstnanců na masových sportovních akcích (PIM) a příspěvkem na masáže.

V listopadu roku 2011 se zaměstnanci Hypoteční banky účastnili tradičního průzkumu spokojenosti a motivace, který proběhl napříč všemi společnostmi Skupiny ČSOB. Hypoteční banka dosáhla vynikajících výsledků. Do průzkumu se zapojilo 93 % zaměstnanců Hypoteční banky a celkový index spokojenosti ve srovnání s předchozím průzkumem vzrostl na nadprůměrnou hodnotu 85 bodů. Průzkum ukázal, že v Hypoteční bance pracuje 88 % motivovaných zaměstnanců. Tyto výsledky představují další zlepšení proti předchozímu průzkumu z roku 2009 a řadí Hypoteční banku na špičku

nejen ve Skupině ČSOB, ale podle dostupných srovnání i na trhu finančních institucí. Dosažené vynikající výsledky průzkumu jdou ruku v ruce s dosaženými obchodními a hospodářskými výsledky Hypoteční banky.

Odpovědný přístup

Hypoteční banka z povahy svého podnikání nevytváří pro životní prostředí škodlivé látky. I přesto ale prostřednictvím odborných útvarů sleduje dopad svých 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 2011 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 roce 2011 Hypoteční banka darovala na konto SOS vesniček částku 378 240 Kč.

Výhled do roku 2012

V roce 2012 bude Hypoteční banka usilovat o pokračování ve svém úspěšném působení na českém hypotečním trhu. Bude stavět na osvědčených pilířích, kterými jsou multibrandový obchodní model ve Skupině ČSOB, špičkové služby pro obchodní partnery a klienty, trvalá péče o kvalitu úvěrového portfolia, vysoká výkonnost a perfektně fungující tým hypotečních specialistů.



38 / 39

Odhodláni vítězit

je v každém z nás



"Šlápli jsme do toho
a podporu leadera
v čele pelotonu jsme
si opět pohlídali"

Tomáš Smetánka
Zpracování obchodů,
Hypoteční banka

"Podporovali jsme
útok i obranu
a zpracovali
neuvěřitelné
množství míčů."

Pavel Steigerwald
Administrativa OKS,
Hypoteční banka

"Svoji vytríbenou
technikou
jsme patřili
k nejužitečnějším
hráčům."

Michal Švub
Klientské služby,
Hypoteční banka

"Vpluli jsme
do sociálních
sítí a stále
držíme tempo."

Barbora Urbanová
Marketingová komunikace,
Hypoteční banka

"Byl to pěkný
hook, ale
nakonec z toho
byl eagle."

Denisa Giorgini
Zpracování obchodů,
Hypoteční banka

"Dobrá startovní
reakce, v průběžném
pořadí na medailové
pozici a ve finiši
nejlepší."

Jan Bojko
Spolupráce ve Skupině, Hypoteční banka

40/41

Statutární orgány banky

Představenstvo

Ing. Jan SADIL

předseda představenstva a generální ředitel

Pracovní adresa: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Od roku 1995 pracoval v Komerční bance, naposledy na pozici ředitele odboru úvěrů pro občany. V Hypoteční bance působí od roku 2001, kdy byl jmenován členem představenstva a náměstkem generálního ředitele pro věci obchodní. Od 17. prosince 2003 je předsedou představenstva a generálním ředitelem společnosti. Členství v orgánech jiných společností: za posledních pět let člen dozorčího výboru České bankovní asociace a člen správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

Ing. Petr HLAVÁČ

místopředseda představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci úvěrové

Pracovní adresa: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Své zkušenosti postupně získal v Komerční bance (1991–1999), kde působil jako ředitel odboru úvěrů fyzickým osobám, v Bank Austria Creditanstalt Czech Republic (1999–2001) a v České spořitelně (2001–2004). V Bank Austria Creditanstalt Czech Republic spoluvytvářel hypoteční projekt Majordomus a vedl odbor Mortgage Factory. V České spořitelně se podílel na řízení mobilní prodejní sítě a naposledy řídil prodej spotřebitelských úvěrů Sporoservis. Od 17. ledna 2005 je místopředsedou představenstva a náměstkem generálního ředitele pro věci úvěrové Hypoteční banky. Členství v orgánech jiných společností: žádné

Ing. Martin VAŠEK

člen představenstva a náměstek generálního ředitele pro věci finanční

Pracovní adresa: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
V roce 2000 nastoupil 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. V Hypoteční bance od 1. 2. 2009 na pozici náměstka generálního ředitele pro věci finanční. Od 29. 5. 2009 členem představenstva Hypoteční banky. Členství v orgánech jiných společností: žádné

Ing. 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 zastává 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

Stav k 31. 12. 2011

Ing. Petr HUTLA

vrchní ředitel a člen představenstva ČSOB,
předseda dozorčí rady

Mgr. Martin JAROLÍM Ph.D.

člen dozorčí rady

Ing. David BORGES

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

Koen WILMOTS

vrchní ředitel a člen představenstva ČSOB,
člen dozorčí rady

Dipl. ek. Martin BRABENEC

člen dozorčí rady zvolený zaměstnanci

Ing. Václav MORAVEC

člen dozorčí rady zvolený zaměstnanci

Dozorčí rada

Stav k 26. 4. 2012

Ing. Petr HUTLA

vrchní ředitel a člen představenstva ČSOB,
předseda dozorčí rady

Mgr. Martin JAROLÍM Ph.D.

člen dozorčí rady

Ing. David BORGES

výkonný ředitel útvaru Finance ČSOB,
člen dozorčí rady

Koen WILMOTS

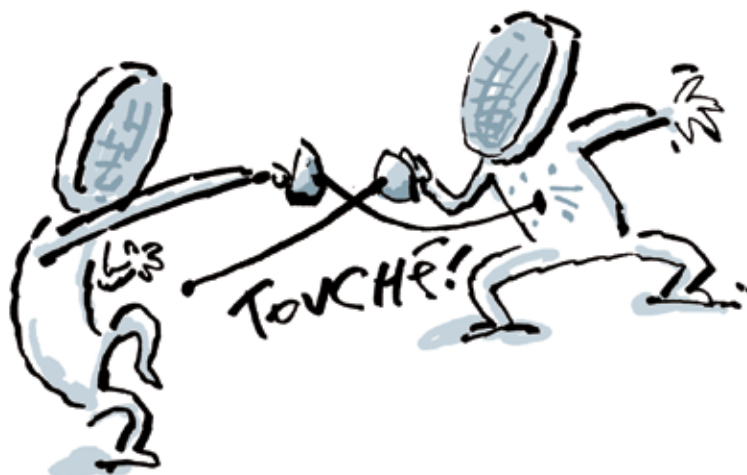
vrchní ředitel a člen představenstva ČSOB,
člen dozorčí rady

Dipl. ek. Martin BRABENEC

člen dozorčí rady zvolený zaměstnanci

Martin VEŠKRNA

člen dozorčí rady zvolený zaměstnanci



42/43

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 OE CD (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 neexekutivní 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. 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 poskytoval do 31. 10. 2011 odbor Kancelář banky, poté nový odbor Právní a Compliance. 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 vykonává 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 jejich 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.



44 / 45

finanční část

Obsah finanční části

- 45 Zpráva o kontrolní činnosti dozorčí rady
- 46 Zpráva nezávislého auditora
- 48 Výkaz finanční pozice k 31. 12. 2011
- 49 Výkaz o souhrnném výsledku za rok končící 31. 12. 2011
- 49 Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2011
- 50 Přehled o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2011
- 51 Příloha účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2011
- 88 Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
- 93 Organizační struktura
- 94 Analýza finančních výsledků
- 100 Souhrnná vysvětlující zpráva
- 102 Doplnující informace podle legislativních požadavků
- 115 Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě
- 116 Obchodní místa Hypoteční banky
- 117 Identifikační a kontaktní údaje

Zpráva o kontrolní činnosti dozorčí rady

Dozorčí rada se pravidelně scházela v souladu se stanovami společnosti. V roce 2011 se sešla celkem čtyřikrát a na svých jednáních se v souladu se schváleným ročním plánem pravidelně zabývala mj. výsledky hospodaření banky a vývojem portfolia klasifikovaných úvěrů, sledovala přípravu obchodního a finančního plánu banky, jakož, 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 roce 2011 pracovala dozorčí rada v nezměněném složení, stávající člen dozorčí rady Mgr. Martin Jarolím, PhD. byl zvolen na další pětileté funkční období.

V roce 2011 v souladu se stanoveným plánem agendy rovněž fungoval Výbor pro audit, který se ve složení Michal Babický, jako nezávislý člen, Otto Paulovics 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 i vnitřnímu auditu, a v detailní míře rovněž i vývoji obchodů a hospodaření banky. Soustředěná pozornost byla věnována zejména oblasti kvality úvěrového portfolia a úvěrových rizik. Dozorčí rada se trvale zabývá i otázkami kooperace a synergie v rámci Skupiny ČSOB. Dozorčí rada konstatuje, že ji 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 řady výborů a pracovních skupin napříč finanční skupinou ČSOB.

Dozorčí rada se seznámila s účetní závěrkou za rok 2011 auditovanou auditorskou firmou Ernst & Young Audit, s.r.o., ze dne 9. března 2012 a s výrokem auditora, který skončil bez výhrad.

Dozorčí rada s potěšením konstatuje, že i přes ekonomicky nelehký rok 2011 přineslo vynaložené úsilí představenstva banky, manažerů a všech zaměstnanců banky svůj výsledek. Stanovené úkoly finančního plánu byly překročeny a hospodaření banky skončilo za rok 2011 čistým ziskem – podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve výši 2 631 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., vypracovanou auditorskou firmou Ernst & Young Audit, s.r.o., ze dne 9. března 2012, nemá výhrady k ověřené účetní závěrce společnosti za rok 2011 (výkaz finanční pozice, výkaz o souhrnném výsledku, 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 2011 včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2011 tak, jak ho k rozhodnutí předkládá představenstvo.

Schváleno dozorčí radou dne 19. dubna 2012.

Za dozorčí radu společnosti Hypoteční banka, a.s.



Petr Hutla
předseda dozorčí rady

Zpráva nezávislého auditora



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionáři společnosti Hypoteční banka, a.s.:

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti Hypoteční banka, a.s., sestavenou k 31. prosinci 2011 za období od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011, tj. výkaz finanční pozice, výkaz zisků a ztrát, výkaz o ostatním souhrnném výsledku, přehled o změnách vlastního kapitálu, výkaz 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 přihlídně k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení účetní závěrky a věrné zobrazení skutečností v ní. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit zahrnuje též posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením 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 2011 a výsledky jejího hospodaření a peněžní toky za období od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatými právem Evropské unie.

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

Roman Hauptfleisch
Roman Hauptfleisch
auditor, oprávnění č. 2009

9. března 2012
Praha, Česká republika

48/49

Výkaz finanční pozice k 31. 12. 2011

Aktiva	Pozn.	31. 12. 2011 mil. Kč	31. 12. 2010 mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	14	18	21
Investiční cenné papíry	15	0	9
Úvěry a pohledávky za bankami	16	17 903	17 906
Úvěry a pohledávky za klienty	17	162 787	145 070
Nehmotná aktiva	18	54	49
Pozemky, budovy a zařízení	18	158	157
Ostatní aktiva	19	80	29
Náklady a příjmy příštích období		2	2
Aktiva celkem		181 002	163 243
Závazky			
Závazky vůči bankám	20	54 819	39 700
Závazky vůči klientům	21	696	455
Závazky z dluhových cenných papírů	22	100 419	101 566
Ostatní závazky	23	252	216
Rezervy	10	2	0
Odložená daň	12	147	106
Závazek ze splatné daně z příjmů		207	115
Závazky celkem		156 542	142 158
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	24	5 076	5 076
Emisní ážio		16 364	13 864
Rezervní fondy		388	296
Nerozdělený zisk		2 632	1 849
Vlastní kapitál celkem		24 460	21 085
Závazky a vlastní kapitál celkem		181 002	163 243

Účetní závěrka byla sestavena dne 9. 3. 2012.



Ing. Jan Sadil
předseda představenstva



Ing. Martin Vašek
člen představenstva

Výkaz o souhrnném výsledku za rok končící 31. 12. 2011

Výkaz zisků a ztrát	Pozn.	31. 12. 2011 mil. Kč	31. 12. 2010 mil. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	5	8 880	8 647
Náklady na úroky a podobné náklady	5	-4 547	-4 985
Čistý výnos z úroků		4 333	3 662
Výnosy z poplatků a provizí	6	477	408
Náklady na poplatky a provize	6	-22	-17
Čistý výnos z poplatků a provizí		455	391
Ostatní provozní výnosy	7	11	165
Ostatní provozní náklady	7	-89	-163
Správní náklady	8	-730	-674
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	11	-727	-1 093
Zisk před zdaněním		3 253	2 288
Daň z příjmů	12	-622	-440
Čistý zisk za účetní období		2 631	1 848
Základní a zředěný zisk na akcii (v Kč na akcii)	24	259,16	182,02
Ostatní souhrnný výsledek			
Čistý zisk/(-)ztráta z přecenění realizovatelných cenných papírů	13	0	-3
Celkový souhrnný výsledek za účetní období		2 631	1 845

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2011

	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. 2010	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
Celkový souhrnný výsledek	0	0	0	0	2 631	2 631
Emise akcií	0	2 500	0	0	0	2 500
Výplata dividendy	0	0	0	0	-1 756	-1 756
Příděl do rezervního fondu	0	0	92	0	-92	0
Zůstatek k 31. 12. 2011	5 076	16 364	388	0	2 632	24 460

Přehled o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2011

Peněžní tok z provozní činnosti	Pozn.	2011 mil. Kč	2010 mil. Kč
Zisk před zdaněním		3 253	2 288
Opravné položky k úvěrům	11	716	1 092
Opravné položky k ostatním aktivům	11	11	1
Rezervy	10	2	0
Odpisy	18	64	52
Amortizace diskontů bezkupónových dluhopisů a ostatních cenných papírů přijímaných k refinancování		0	-8
Amortizace diskontů, prémii a časové rozlišení úroků vydaných cenných papírů		3 040	3 679
Čistá ztráta (zisk) z prodeje pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv		0	-1
(Zvýšení)/snížení provozních aktiv			
Úvěry a pohledávky za bankami		-3	9 051
Úvěry a pohledávky za klienty		-18 433	-9 405
Ostatní aktiva		-59	8
Náklady a příjmy příštích období		0	1
Zvýšení/(snížení) provozních závazků			
Závazky vůči bankám (termínované)		15 196	6 927
Závazky vůči klientům	21	241	-39
Ostatní závazky, včetně daňových závazků		37	44
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním daní z příjmu		4 065	13 689
Čistý peněžní tok ze splatné daně z příjmů		-489	-355
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		3 576	13 334
Peněžní tok z investiční činnosti			
Nákup pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv	18	-70	-48
Příjmy z prodeje investičních cenných papírů		9	828
Příjmy z prodeje hmotného a nehmotného majetku		0	1
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-61	781
Peněžní tok z finanční činnosti			
Navýšení základního kapitálu a emisního ážia	24	2 500	0
Vydání dluhových cenných papírů		3 636	500
Splacení dluhových cenných papírů		-7 823	-13 466
Výplata dividendy	24	-1 756	-1 319
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-3 443	-14 285
(Snížení) / Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		72	-170
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		-198	-28
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ke konci období	26	-126	-198
Provozní peněžní toky z úroků			
Úrok placený		-4 639	-6 063
Úrok přijatý		9 049	7 413

Příloha účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2011

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. 2011 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 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.

Účetní závěrka podléhá schválení jediným akcionářem.

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

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

KBC Bank NV je mateřskou společností ČSOB.

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

2 Důležité účetní postupy

(a) Základní zásady vedení účetnictví

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

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

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

(b) Vykazování podle segmentu

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

(c) Cizí měny

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

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

(d) Finanční aktiva

Banka klasifikuje finanční aktiva s obvyklým termínem dodání do následujících kategorií: úvěry a pohledávky, finanční aktiva držená do splatnosti a realizovatelná finanční aktiva. Klasifikace 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 v položce „Fondy 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 představují 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 hodnota finančního aktiva nebo skupiny podobných finančních aktiv snížena z důvodu vzniku ztráty ze snížení hodnoty, je nadále účtován 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 zjištěitelné 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 zjištěitelných 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 zajištění aktiva snížené o náklady na získání a prodej zajištění.

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

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

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

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

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

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

Finanční aktiva účtovaná v reálné hodnotě

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

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

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

(i) Nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení

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

Budovy a stavby	45 let
Zařízení	15 let
Inventář	8 let
Motorová vozidla	4 roky
Výpočetní technika	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 vznikly.

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 „Správné 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.

56 / 57

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 pokladní hotovost a vklady u centrálních bank, státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané k refinancování, úvěry a pohledávky za bankami splatné na požádání a závazky vůči bankám splatné na požádání. Nezbytnou podmínkou pro zařazení těchto položek do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů je jejich splatnost do tří měsíců od data porízení. Do této skupiny 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 zaplacené nebo navraceny 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, 6, 7, 8, 9, 16, 17, 19, 20, 22, 23 a 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 vykazuje 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, že povinnost poskytnout peněžní toky v souvislosti s finančním závazkem vypršela, byla zrušena nebo převedena.

Finanční závazky zahrnují závazky vůči bankám, závazky vůči klientům a 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 tou výjimkou, že Banka přijala následující standardy, dodatky a interpretace účinné nejpozději od 1. 1. 2011. 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. červenci 2010. Dodatek popisuje omezenou změnu z vykazování srovnatelných období standardu IFRS 7 pro společnosti prvotně přijímající IFRS.

IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran (Novela) je platný pro účetní období začínající po 1. lednu 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 (Dodatek) je platný pro účetní období začínající po 1. únoru 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. lednu 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. červenci 2010. Tato interpretace popisuje postupy umožnění finančních závazků vlastními akciemi.

Zdokonalení IFRS, vydáno v květnu 2010 s cílem odstranit nekonsistenci a vyjasnit formulace. Pro každý standard platí zvláštní data účinnosti. Žádné z těchto zdokonalení nemělo významný dopad na účetní pravidla, finanční situaci nebo výkonnost Banky.

- IFRS 3 Podnikové kombinace
- IFRS 7 Finanční nástroje – Zveřejnění: Novela má za cíl zjednodušit zveřejnění tím, že se sníží objem dat k vydaným zárukám a že se zlepší vykazování kvalitativních informací. Požadavek na vykazování restrukturalizovaných

znehodnocených finančních aktiv nebo aktiv po splatnosti je zrušen. Požadavky na zveřejnění finančních aktiv, u nichž došlo k propadnutí záruk nebo jiných úvěrových posílení, jsou povinné pouze pro ta aktiva držená ke konci reportovaného období.

- IAS 1 Sestavování účetní závěrky
- IAS 27 Konsolidovaná a individuální účetní závěrka
- IAS 34 Mezitímní účetní závěrka
- IFRIC 13 Zákaznické věrnostní programy

Účinné po 1. lednu 2011

Následující standardy, dodatky a interpretace byly vydány a jsou účinné po 1. lednu 2011. Banka nepřijala předčasně tyto standardy. Pokud není výslovně uvedeno, nové standardy, dodatky a interpretace nebudou mít významný vliv na finanční výkazy Banky.

IFRS 1 Hyperinflace a odstranění pevně stanovených dat pro společnosti prvotně aplikující IFRS (Dodatek) je platný pro účetní období začínající po 1. červenci 2011. Dodatek poskytuje úlevu prvotním sestavovatelům závěrek podle IFRS spočívající v tom, že nemusí rekonstruovat transakce, které proběhly před přechodem na IFRS. Zlepšuje návod pro společnosti, které se vypořídaly z hyperinflace.

IFRS 7 Zveřejnění – Převody finančních aktiv (Dodatek) je platný pro účetní období začínající po 1. červenci 2011. Standard je nápomocen uživatelům při hodnocení expozic rizikům při převodu finančních aktiv a dopadu, jaký tato rizika mají na finanční pozici společnosti.

IFRS 9 Finanční nástroje (první fáze) je platný pro účetní období začínající po 1. lednu 2015. Tento standard ještě nebyl schválen Evropskou unií. Projekt náhrady současného standard 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. Dluhové nástroje jsou klasifikovány buď do kategorie zůstatkové hodnoty nebo reálné hodnoty podle následujících kritérií:

- Ekonomický model, který účetní jednotka používá pro řízení finančních aktiv; a
- 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 je požadována tehdy, 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 hospodářského výsledku nebo do zisku a ztrát.

Finanční závazky jsou klasifikovány a oceňovány buď reálnou nebo zůstatkovou hodnotou. Finanční závazek může být určen společností jako oceněný v reálné hodnotě, pokud to vede k lepšímu vykázání, protože:

- Odstraňuje nebo omezuje účetní nesoulad
- Skupina finančních závazků je řízena a hodnocena na základě reálné hodnoty

Původní požadavky IAS 39 na odúčtování finančních aktiv a závazků zůstávají nezměněny.

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 jak na druhé fázi projektu o snížení hodnoty finančních nástrojů, tak na třetí fázi týkající se zajišťovacího účetnictví. Dokončení celého standardu je očekáváno v roce 2012.

IAS 12 Odložená daň: Podkladová aktiva (Dodatek) je platný pro účetní období začínající po 1. lednu 2012. Dodatek poskytuje praktický návod ocenění odložených daňových pohledávek a závazků, v případě, že investice do nemovitostí jsou oceněny reálnou hodnotou.

Zdokonalení IFRS, vydáno v květnu 2011 s cílem odstranit nekonsistence a vyjasnit formulace. Pro každý standard platí zvláštní data účinnosti.

IASB vydala několik dalších standardů, které ke 31. prosinci 2011 nebyly schváleny Evropskou Komisí.

IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka je platná pro účetní období začínající po 1. lednu 2013. Standard nahrazuje část týkající se konsolidace v původním standardu IAS 27 Konsolidovaná a individuální účetní závěrka. Představuje se nová definice kontroly a je zaveden jediný model, který je aplikován na všechny společnosti.

IFRS 11 Společná uspořádání je platný pro účetní období začínající po 1. lednu 2013. Standard nahradí IAS 31 Účasti ve společných podnicích a SIC 13 Spoluovládané jednotky – Nepeněžní vklady spoluvlastníků. Standard nepovoluje proporční metodu konsolidace.

IFRS 12 Zveřejnění podílu v ostatních společnostech je platný pro účetní období začínající po 1. lednu 2013. Standard obsahuje všechny požadavky na zveřejnění, které byly původně součástí IAS 27, IAS 28 a IAS 31. Společnost bude povinna zveřejnit všechny úsudky, které vedly k rozhodnutí, zda společnost má kontrolu nad jinou společností.

IFRS 13 Oceňování reálnou hodnotou je platný pro účetní období začínající po 1. lednu 2013. Standard poskytuje návod, jak ocenit finanční a nefinanční aktiva a závazky reálnou hodnotou.

IAS 1 Zveřejnění položek ostatního hospodářského výsledku (Dodatek) je platný pro účetní období začínající po 1. červenci 2012. Dodatek mění seskupení položek zveřejněných ve výkazu ostatního hospodářského výsledku. Položky, které lze v budoucnu reklasifikovat (recyklovat) do výkazu zisku nebo ztráty (například v momentě odúčtování nebo vyrovnání), budou vykázány odděleně od položek, které nebude možné reklasifikovat.

IAS 19 Zaměstnanecké požitky (Novela) je platný pro účetní období začínající po 1. lednu 2013. Novela zahrnuje množství úprav od zásadních změn po jednoduché vysvětlení a formulace. K zásadním změnám patří odlišné oceňování položek a zveřejnění týkající se plánu definovaných požitků, počátečního ocenění požitků při předčasném ukončení pracovního poměru a klasifikace krátko- a dlouhodobých požitků.

IAS 27 Individuální účetní závěrka je platný pro účetní období začínající po 1. lednu 2013. Standard obsahuje účetní požadavky a požadavky na zveřejnění investic do dceřiných, přidružených a společných podniků, pokud společnost připravuje individuální účetní závěrku.

IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků je platný pro účetní období začínající po 1. lednu 2013. Standard předepisuje účetnictví investic do přidružených a společných podniků a předkládá požadavky pro užití ekviventní metody pro účtování přidružených a společných podniků.

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, rizika koncentrace, operačního rizika, úrokového rizika a rizika likvidity je pověřen odbor Řízení rizik.

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 platné legislativě.

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

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 omezit 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 velkodespotentů 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 může nakupovat státní pokladniční poukázky a státní dluhopisy. Jiné cenné papíry banka nenakupuje. 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 (2010: 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 pověřený zaměstnanec 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, insolvenční 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.

62/63

31. 12. 2011

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	18	0	0	0	0	18
Úvěry a pohledávky za bankami	17 903	0	0	0	0	17 903
Úvěry a pohledávky za klienty	147 003	7 966	3 204	2 333	2 281	162 787
- Fyzické osoby	142 887	7 934	3 160	2 329	2 275	158 585
- Právnícké osoby	4 116	32	44	4	6	4 202
Celkem	164 924	7 966	3 204	2 333	2 281	180 708
Úvěry a pohledávky za klienty z budoucích pohledávek z nedočerpaných úvěrů	7 163	460	58	7	4	7 692
- Fyzické osoby	7 163	460	58	7	4	7 692
- Právnícké osoby	0	0	0	0	0	0

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

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, zároveň jsou k dispozici informace o finančně - ekonomické situaci dlužníka, resp. pokud zpoždění v předkládání těchto informací dosáhlo nejvýše 60 dnů, a pokud v minulých alespoň 24 měsících 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, pokud zpoždění v předkládání informací o finančně - ekonomické situaci dlužníka trvá déle než 60 dnů a méně než 91 dnů, anebo 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, pokud zpoždění v předkládání informací o finančně - ekonomické situaci dlužníka trvá déle než 90 dnů a méně než 361 dnů, anebo pokud v posledních 6 měsících byla restrukturalizována. V této kategorii jsou zahrnuty i pohledávky dlužníků, s nimiž je vedeno správní řízení s výjimkou řízení insolvenčního, 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, pokud zpoždění v předkládání informací o finančně - ekonomické situaci dlužníka trvá déle než 360 dnů nebo je na dlužníka podán návrh na insolvenční, vyrovnávací nebo exekuční řízení případně je v likvidaci.

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

Vybraná aktiva	2011 mil. Kč	2010 mil. Kč
Úvěry a pohledávky za klienty včetně budoucích pohledávek z nedočerpaných úvěrů		
- Fyzická osoba	1 602	1 029
- Právnícká osoba	20	24
Celkem	1 622	1 053

(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. 2011

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

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										

Následující tabulka zobrazuje citlivost čistého úrokového výnosu vůči změnám tržních úrokových měr 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. 2011 (resp. 31. 12. 2010).

Banka sleduje také citlivost vlastního kapitálu, který 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

změnam výnosových křivek. Ke konci roku 2011 resp. 2010 banka nedržela finanční instrumenty přeceňované do vlastního kapitálu v takové výši, která by při pohybu výnosových křivek hodnotu vlastního kapitálu ovlivnila.

31. 12. 2011

Změna bazických bodů	Citlivost čistého úrokového výnosu mil. Kč
10	-0,2
-10	0,2

31. 12. 2010

Změna bazických bodů	Citlivost čistého úrokového výnosu mil. Kč
10	0,2
-10	-0,2

(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 neudrží trvale peněžní zdroje pro uspokojení všech těchto potřeb, neboť na základě jejích zkušeností s rozložením čerpání poskytnutých úvěrů a splátek mezibankovních obchodů lze stanovit bezpečnou úroveň refinancování splatných zdrojů. Měsíčně je sledován kumulativní likviditní GAP pro určené splatnosti a kontroluje se plnění schválených limitů. O těchto limitech rozhoduje představenstvo Banky.

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

31. 12. 2011

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	Nespeci- fikováno mil. Kč	Celkem mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	18	0	0	0	0	0	18
Úvěry a pohledávky za bankami	7	150	1 676	6 650	9 420	0	17 903
Úvěry a pohledávky za klienty	2 461	1 196	4 396	23 760	130 974	0	162 787
Jiná aktiva	51	0	6	0	0	237	294
Aktiva celkem	2 537	1 346	6 078	30 410	140 394	237	181 002
Budoucí pohledávky z nedočerpaných úvěrů	91	386	2 445	4 769	1	0	7 692
Závazky							
Závazky vůči bankám	1 370	267	498	52 484	200	0	54 819
Závazky vůči klientům	693	0	0	3	0	0	696
Závazky z dluhových cenných papírů	37	1 481	1 860	7 228	89 813	0	100 419
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	207	0	0	0	207
Závazek z odložené daně	0	0	0	0	0	147	147
Jiné závazky	82	89	0	0	0	83	254
Závazky celkem	2 182	1 837	2 565	59 715	90 013	230	156 542
Čistá výše aktiv / závazků (-)	446	-105	5 958	-24 536	50 382	7	32 152

66 / 67

31. 12. 2010

Aktiva	Do 1 měsíce Celkem mil. Kč	1–3 měsíce mil. Kč	3–12 měsíců mil. Kč	1–5 let mil. Kč	Více než 5 let mil. Kč	Nespeci- fikováno 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
Závazek ze odložené daně	0	0	0	0	0	106	106
Jiné závazky	59	92	0	0	0	65	216
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

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

31. 12. 2011

Finanční 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	Nespeci- fikováno mil. Kč	Celkem mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	18	0	0	0	0	0	18
Úvěry a pohledávky za bankami	3	181	1 920	8 472	13 814	4	24 394
Úvěry a pohledávky za klienty	1 859	2 582	10 524	53 931	208 946	0	277 842
Finanční aktiva celkem	1 880	2 763	12 444	62 403	222 760	4	302 254
Finanční závazky							
Závazky vůči bankám	1 394	319	1 216	56 630	316	0	59 875
Závazky vůči klientům	693	0	0	3	0	0	696
Závazky z dluhových cenných papírů	0	1 572	3 968	20 869	142 527	22	168 958
Finanční závazky celkem	2 087	1 891	5 184	77 502	142 843	22	229 529
Čistá výše finančních aktiv / závazků (-)	-207	872	7 260	-15 099	79 917	-18	72 725

31. 12. 2010

Finanční 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	Nespeci- fikováno 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

Následující tabulka představuje analýzu očekávaných splatností aktiv a závazků

31. 12. 2011

Aktiva	Do 1 roku mil. Kč	Více než 1 rok mil. Kč	Celkem mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	18	0	18
Úvěry a pohledávky za bankami	1 833	16 070	17 903
Úvěry a pohledávky za klienty	18 840	143 947	162 787
Jiná aktiva	82	212	294
Aktiva celkem	20 773	160 229	181 002
Závazky			
Závazky vůči bankám	2 135	52 684	54 819
Závazky vůči klientům	693	3	696
Závazky z dluhových cenných papírů	2 087	98 332	100 419
Závazek ze splatné daně z příjmů	207	0	207
Závazek z odložené daně	1	146	147
Jiné závazky	252	2	254
Závazky celkem	5 375	151 167	156 542
Čistá výše aktiv / závazků (-)	15 398	9 062	24 460

68 / 69

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
Závazek z odložené daně	2	104	106
Jiné závazky	149	67	216
Závazky celkem	15 415	126 743	142 158
Čistá výše aktiv / závazků (-)	23 832	-2 747	21 085

4 Důležité účetní předpoklady a odhady

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.

5 Výnosy z úroků a podobné výnosy

	2011 mil. Kč	2010 mil. Kč
Úroky z úvěrů a pohledávek za klienty	8 264	7 855
Úroky z investičních cenných papírů	0	8
- realizovatelných cenných papírů	0	2
- cenných papírů držených do splatnosti	0	6
Úroky z vkladů centrálních bank a úvěrů a pohledávek za bankami	616	784
	8 880	8 647

Součástí úrokových výnosů byly i výnosy z úroků ze znehodnocených úvěrů a pohledávek, které za rok končící 31. 12. 2011 dosahovaly výše 535 mil. Kč (za rok končící 31. 12. 2010: 502 mil. Kč).

V roce 2011 výnosy z úroků zahrnovaly 616 mil. Kč od ČSOB (v roce 2010: 784 mil. Kč) a 70 mil. Kč od Centrum Radlická a.s., která je kontrolována ČSOB (v roce 2010: 70 mil. Kč).

Náklady na úroky a podobné náklady

	2011 mil. Kč	2010 mil. Kč
Úroky ze závazků z dluhových cenných papírů	3 050	3 679
Úroky ze závazků vůči bankám	1 497	1 306
	4 547	4 985

Náklady na úroky v roce 2011 vůči ČSOB a společnostem kontrolovaným nebo společně kontrolovaným ČSOB (konkrétně Českomoravské stavební spořitelně, a.s., dále „ČMSS“, a ČSOB Investment Banking Services, a.s., dále „ČSOB IBS“) zahrnovaly 4 273 mil. Kč (v roce 2010: 4 610 mil. Kč) vůči ČSOB, ČMSS a ČSOB IBS).

6 Výnosy a náklady z poplatků a provizí

	2011 mil. Kč	2010 mil. Kč
Poplatky z úvěrových produktů	469	401
Provize od Ministerstva pro místní rozvoj	8	7
Výnosy z poplatků a provizí celkem	477	408
Provize za zprostředkování a prodej produktů Banky a ostatní poplatky a provize	22	17
Náklady na poplatky a provize celkem	22	17
Čistý zisk z poplatků a provizí	455	391

Náklady na poplatky a provize v roce 2011 vůči ČSOB zahrnovaly 5 mil. Kč (v roce 2010: 2 mil. Kč).

7 Ostatní provozní výnosy

	2011 mil. Kč	2010 mil. Kč
Výnosy z pronájmu	4	6
Výnosy z prodeje majetku	1	1
Výnosy z předčasného ukončení mezibankovních depozit	0	151
Rozpuštění / použití rezerv (poznámka 10)	0	3
Ostatní výnosy	6	4
	11	165

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.

Výnosy z operativních pronájmů s ČSOB byly realizovány ve výši 1 mil. Kč (2010: 0 mil. Kč).

Veškerá předčasně ukončená mezibankovní depozita byla uzavřena s ČSOB.

70/71

Ostatní provozní náklady

	2011 mil. Kč	2010 mil. Kč
Náklady z předčasného ukončení mezibankovních depozit	86	160
Tvorba rezerv (poznámka 10)	2	0
Ostatní náklady	1	3
	89	163

Veškerá předčasně ukončená mezibankovní depozita byla uzavřena s ČSOB

8 Správní náklady

	2011 mil. Kč	2010 mil. Kč
Náklady na zaměstnance (poznámka 9)	426	410
Marketing a public relations	83	65
Odpisy nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení (poznámka 18)	64	52
Náklady na operativní pronájem	43	42
Ostatní náklady na budovy	9	9
Jiné správní náklady	105	96
	730	674

V roce 2011 náklady spojené s provozem vozidel vůči společnostem kontrolovaným ČSOB (konkrétně ČSOB Leasing, a.s., dále „ČSOB L“), dosáhly výše 6 mil. Kč (2010: 3 mil. Kč). Výše nákladů na operativní pronájem vůči ČSOB byly realizovány ve výši 21 mil. Kč (2010: 21 mil. Kč) a na ostatní služby ve výši 14 mil. Kč (2010: 11 mil. Kč)

Budoucí minimální platby ze smluv o provozním nájmu

	2011 mil. Kč	2010 mil. Kč
Do jednoho roku	16	10
Od jednoho roku do pěti let	3	15
Nad pět let	0	0
	19	25

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 přesně vyčíslit hodnotu poskytnutých budoucích minimálních plateb vzniklých z těchto smluv. Z těchto smluv je jako minimální platba kalkulováno nájemné za období odpovídající délce výpovědní lhůty.

9 Náklady na zaměstnance

	2011 mil. Kč	2010 mil. Kč
Mzdy a platy	230	217
Mzdy a odměny členů představenstva	29	29
Mzdy a odměny členů dozorčí rady a výboru pro audit	2	2
Mzdy a odměny vedoucích zaměstnanců Banky	49	47
Sociální a zdravotní pojištění	97	93
Ostatní náklady na zaměstnance	19	22
	426	410

Statistika zaměstnanců

	2011	2010
Průměrný počet zaměstnanců	438	426
Počet členů představenstva	4	4
Počet členů dozorčí rady	6	6
Počet členů výboru pro audit	3	3

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.

Rezerva na náklady spojené se záměrem předčasného ukončení smlouvy byla v roce 2011 vytvořena ve výši 2 mil. Kč. Banka předpokládá použití rezervy v následujících třech letech.

72/73

	Rezerva na restrukturalizaci mil. Kč	Rezerva na soudní spory mil. Kč	Rezerva na předčasné ukončení smlouvy mil. Kč	Celkem mil. Kč
Rok končící 31. 12. 2010				
Počáteční zůstatková hodnota	2	1	0	3
Tvorba rezerv	0	0	0	0
Rozpouštění rezerv (poznámka 7)	-1	-1	0	-2
Použití rezerv (poznámka 7)	-1	0	0	-1
Konečná zůstatková hodnota	0	0	0	0
Rok končící 31. 12. 2011				
Počáteční zůstatková hodnota	0	0	0	0
Tvorba rezerv (poznámka 7)	0	0	2	2
Rozpouštění rezerv	0	0	0	0
Použití rezerv	0	0	0	0
Konečná zůstatková hodnota	0	0	2	2

11 Ztráty ze snížení hodnoty aktiv

Banka vykazovala následující opravné položky k aktivům:

Opravné položky	31. 12. 2011 mil. Kč	31. 12. 2010 mil. Kč
Opravná položka k úvěrům a pohledávkám za klienty (poznámka 17)	2 330	1 857
Celkem opravné položky k finančním aktivům	2 330	1 857
Opravná položka k ostatním aktivům (poznámka 19)	12	1
Celkem opravné položky k ostatním aktivům	12	1
Celkem opravné položky	2 342	1 858

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	Provozní aktiva – individuálně tvořené opravné položky mil. Kč	Celkem mil. Kč
K 1. 1. 2010	165	678	0	843
Použití opravných položek	-2	-83	0	-85
Rozpuštění opravných položek	-73	-117	0	-190
Tvorba opravných položek	200	1 089	1	1 290
Přesuny mezi kategoriemi	-4	4	0	0
K 31. 12. 2010	286	1 571	1	1 858
Použití opravných položek	0	-263	-1	-264
Rozpuštění opravných položek	-209	-208	0	-417
Tvorba opravných položek	130	1 023	12	1 165
Přesuny mezi kategoriemi	22	-22	0	0
K 31. 12. 2011	229	2 101	12	2 342

	2011 mil. Kč	2010 mil. Kč
Čisté zvýšení opravných položek na snížení hodnoty aktiv	-484	-1 015
Inkasa z dříve odepsaných pohledávek	3	1
Odpisy a čistá ztráta z postoupení pohledávek	-246	-79
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	-727	-1 093

12 Daň z příjmů

	2011 mil. Kč	2010 mil. Kč
Zisk před zdaněním	3 253	2 288
Daň při uplatnění daňové sazby 19 %	618	435
Výnosy nepodléhající zdanění – daňový efekt	-57	-34
Daňově neuznatelné náklady – daňový efekt	20	10
Splatná daň z příjmů ve výši 19 %	581	411
Odložený daňový (výnos) / náklad	41	29
Daň z příjmů	622	440
Efektivní daňová sazba	19,12%	19,23%
Čistá odložená daňová pohledávka / závazek zahrnuje následující položky:	2011 mil. Kč	2010 mil. Kč
Odložený daňový závazek		
Zrychlené daňové odpisy	6	7
Aplikace efektivní úrokové míry na úvěrových pohledávkách	155	103
	161	110
Odložená daňová pohledávka		
Opravné položky na neúvěrové pohledávky a rezervy	2	0
Dohadné položky na osobní náklady	12	4
	14	4
Čistý odložený daňový (-) závazek / (+) pohledávka	-147	-106
Čistý odložený daňový (-) závazek / (+) pohledávka		
Počáteční stav	-106	-78
Změna ve zrychlených daňových oprávkách	1	-1
Změna v efektivní úrokové míře na úvěrových pohledávkách	-52	-31
Změna čistého zisku/(-)ztráty z přecenění realizovatelných cenných papírů	0	1
Změna ve výši rezerv	2	-1
Změna v dohadných položkách na osobní náklady	8	4
Konečný stav	-147	-106

Sazba daně z příjmu právnických osob pro rok 2011 a 2010 činila 19 %.

Odložená daň z příjmu je vypočtena ze všech přechodných rozdílů při použití závazkové metody s uplatněním sazby ve výši 19 %.

Předpokládaná výše odložené daně realizovatelné do dvanácti měsíců činí 1 mil. Kč v roce 2011 (2010: 2 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 2011 dosáhla výše 0 mil. Kč (2010: -3 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. 2011 mil. Kč	31. 12. 2010 mil. Kč
Povinné minimální rezervy	18	21

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. 2011 (k 31. 12. 2010: 0,75 % p.a.).

15 Investiční cenné papíry

	31. 12. 2011 mil. Kč	31. 12. 2010 mil. Kč
Realizovatelné cenné papíry		
Akcie	0	9
Realizovatelné cenné papíry celkem	0	9
Investiční cenné papíry celkem	0	9

V roce 2006 Banka nabyla 9% podíl ve společnosti LEXXUS, a.s., ve výši 9 mil. Kč a klasifikovala jej jako realizovatelné cenné papíry.

Banka vykazovala účetní hodnotu investice v částce rovné její pořizovací hodnotě, protože se jednalo o nekotovaný kapitálový nástroj, a jeho hodnotu nebylo možno spolehlivě určit. Tato hodnota byla dle názoru Banky blízká reálné hodnotě investice. Za tuto hodnotu byl také majetkový podíl v roce 2011 prodán.

16 Úvěry a pohledávky za bankami

	31. 12. 2011 mil. Kč	31. 12. 2010 mil. Kč
Běžné účty u bank (poznámka 26)	5	10
Termínové vklady u bank	17 898	17 896
	17 903	17 906

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

17 Úvěry a pohledávky za klienty

	31. 12. 2011 mil. Kč	31. 12. 2010 mil. Kč
Hypoteční úvěry	164 817	146 601
Úvěry ostatní	300	326
Opravné položky k úvěrům a pohledávkám za klienty (poznámka 11)	-2 330	-1 857
Celkem	162 787	145 070

Banka má v evidenci přijaté zástavy k poskytnutým hypotečním úvěrům ve výši 155 889 mil. Kč k 31. 12. 2011 (140 756 mil. Kč k 31. 12. 2010). Tyto zástavy se sestávaly téměř výhradně z nemovitostí a úvěrové pohledávky má jimi Banka 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. 2011 mil. Kč	31. 12. 2010 mil. Kč
Společnosti ve skupině:		
Centrum Radlická a.s.	1 802	1 802
Vedení Banky:		
Členové představenstva	14	16
Členové dozorčí rady	2	2
Vedoucí zaměstnanci Banky	33	38
Celkem	1 851	1 858

Hodnota zástav k hypotečním úvěrům poskytnutým spřízněným osobám dosáhla výše 1 843 mil. Kč k 31. 12. 2011 (1 853 mil. Kč k 31. 12. 2010).

18 Nehmotná aktiva a pozemky, budovy a zařízení

Nehmotná aktiva

	Software mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
K 1. 1. 2010			
Pořizovací cena	221	13	234
Oprávký	-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
Oprávký	-203	-10	-213
Zůstatková hodnota	49	0	49
Rok končící 31. 12. 2011			
Počáteční zůstatková hodnota	49	0	49
Přírůstky	47	0	47
Vyřazení	0	0	0
Odpisy	-42	0	-42
Konečná zůstatková hodnota	54	0	54
K 31. 12. 2011			
Pořizovací cena	299	10	309
Oprávký	-245	-10	-255
Zůstatková hodnota	54	0	54

78 / 79

Pozemky, budovy a zařízení

	Budovy a pozemky mil. Kč	Zařízení mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
K 1. 1. 2010				
Pořizovací cena	165	129	36	330
Oprávký	-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 - oprávký	0	15	3	18
Odpisy	-4	-15	-4	-23
Konečná zůstatková hodnota	117	29	11	157
K 31. 12. 2010				
Pořizovací cena	165	128	39	332
Oprávký	-48	-99	-28	-175
Zůstatková hodnota	117	29	11	157
Rok končící 31. 12. 2011				
Počáteční zůstatková hodnota	117	29	11	157
Přírůstky	4	16	3	23
Vyřazení	0	-28	-1	-29
Vyřazení - oprávký	0	28	1	29
Odpisy	-4	-15	-3	-22
Konečná zůstatková hodnota	117	30	11	158
K 31. 12. 2011				
Pořizovací cena	169	116	41	326
Oprávký a ztráty ze snížení hodnot aktiv	-52	-86	-30	-168
Zůstatková hodnota	117	30	11	158

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. 2011 mil. Kč	31. 12. 2010 mil. Kč
Poskytnuté provozní zálohy	5	4
Dohadné účty aktivní	16	13
Pohledávky z provizí vůči zprostředkovatelům	6	5
Ostatní pohledávky	65	8
Opravné položky k pohledávkám (poznámka 11)	-12	-1
	80	29

Ostatní aktiva k 31. 12. 2011 obsahují pohledávky za ČSOB ve výši 19 mil. Kč z titulu cross-sellingu úvěrů (k 31. 12. 2010: 15 mil. Kč z titulu cross-sellingu úvěrů).

20 Závazky vůči bankám

	31. 12. 2011 mil. Kč	31. 12. 2010 mil. Kč
Závazky k bankám splatné na požádání (poznámka 26)	131	208
Termínové závazky vůči bankám	54 688	39 492
	54 819	39 700

Veškeré závazky vůči bankám jsou závazky vůči ČSOB.

21 Závazky vůči klientům

	31. 12. 2011 mil. Kč	31. 12. 2010 mil. Kč
Závazky splatné na požádání	693	452
Termínové účty se splatností	3	3
	696	455

Závazky splatné na požádání zahrnují i zůstatek 8 MCZK vůči ČSOB Investiční společnosti a.s. (dále „ČSOB IS“) (2010: 0 MCZK).

22 Závazky z dluhových cenných papírů

	Efektivní úroková sazba		31. 12. 2011 mil. Kč	31. 12. 2010 mil. Kč
	(%) 2011	(%) 2010		
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
- HZL8, CZ0002000193, 5 let (fix)	0	0	1	0
- HZL10, CZ0002000227, 5 let (fix)	0	0	1	0
- HZL13, CZ0002000300, 7 let (fix)	0	0	1	1
- HZL20, CZ0002000490, 5let (fix)	0	0	2	0
- HZL21, CZ0002000532, 5 let (fix)	0	0	0	1
- HZL22, CZ0002000581, 30 let (float)	1,92	4,22	2 560	2 586
- HZL23, CZ0002000607, 30 let (float)	1,30	3,55	2 038	2 053
- HZL24, CZ0002000615, 15 let (fix)	3,14	3,18	222	238
- HZL25, CZ0002000656, 10 let (float)	1,85	1,90	3 110	3 136
- HZL26, CZ0002000714, 30 let (float)	1,44	3,09	1 016	1 018
- HZL27, CZ0002000722, 30 let (float)	2,37	2,40	2 034	2 035
- HZL28, CZ0002000730, 30 let (float)	2,75	2,78	3 047	3 052
- HZL29, CZ0002000748, 30 let (float)	2,48	2,52	1 016	1 017
- HZL31, CZ0002000797, 5 let (fix)	0	3,60	0	2 583
- HZL34, CZ0002000862, 5 let (fix)	0	3,63	0	1 533
- HZL37, CZ0002000961, 3 roky (fix)	0	0	2	0
- HZL38, CZ0002000979, 5 let (fix)	3,45	3,50	1 038	1 049
- HZL39, CZ0002000987, 10 let (float)	3,51	3,56	1 995	2 018
- HZL40, CZ0002001001, 30let (float)	2,15	2,18	2 352	2 361
- HZL41, CZ0002001019, 5 let (fix)	3,87	3,93	1 033	1 042
- HZL42, CZ0002001076, 28 let (float)	2,57	3,99	1 242	1 258
- HZL43, CZ0002001092, 30 let (float)	2,37	2,40	3 112	3 129
- HZL44, CZ0002001100, 30 let (float)	2,24	2,27	2 487	2 501
- HZL45, CZ0002001118, 30 let (float)	2,20	2,23	1 844	1 853
- HZL46, CZ0002001167, 30 let (float)	2,13	2,16	2 462	2 475
- HZL47, CZ0002001183, 30 let (float)	3,99	4,04	2 237	2 268
- HZL48, CZ0002001217, 30 let (float)	2,22	2,25	1 838	1 848
- HZL49, CZ0002001233, 20 let (fix)	4,61	4,68	593	597
- HZL50, CZ0002001241, 15 let (fix)	4,54	4,60	572	576
- HZL51, CZ0002001258, 30 let (float)	4,32	4,38	615	618
- HZL52, CZ0002001266, 30 let (float)	2,23	2,26	2 186	2 218
- HZL53, CZ0002001308, 30 let (float)	4,19	4,25	1 666	1 689

	Efektivní úroková sazba		31. 12. 2011 mil. Kč	31. 12. 2010 mil. Kč
	(%) 2011	(%) 2010		
- HZL54, CZ0002001621, 30 let (float)	2,32	2,36	2 444	2 457
- HZL55, CZ0002001738, 30 let (float)	4,15	4,21	1 526	1 549
- HZL56, CZ0002001712, 30 let (float)	2,18	2,20	5 509	5 604
- HZL57, CZ0002001720, 30 let (float)	3,95	4,00	5 617	5 707
- HZL58, CZ0002001936, 30 let (float)	4,23	4,29	7 415	7 443
- HZL59, CZ0002001944, 30 let (float)	2,87	2,90	8 725	8 766
- HZL60, CZ0002001951, 30 let (float)	4,06	4,12	7 676	7 709
- HZL61, CZ0002001969, 30 let (float)	2,71	2,75	7 508	7 545
- HZL62, CZ0002001977, 30 let (float)	2,30	2,33	7 479	7 517
- HZL63, CZ0002002256, 5 let (fix)	2,96	3,00	502	501
- HZL64, CZ0002002322, 3 roky (fix)	2,94	0	950	0
- HZL65, CZ0002002348, 5 let (fix)	3,30	0	2 731	0
			100 419	101 566

Z celkového objemu hypotečních zástavních listů spřízněné strany ČSOB, ČMSS, ČSOB IBS, ČSOB penzijní fond Stabilita a ČSOB penzijní fond Progres vlastnily 90 856 mil. Kč k 31. 12. 2011 (v zůstatkové hodnotě) (92 509 mil. Kč k 31. 12. 2010).

V případech, kdy u hypotečních zástavních listů není uvedena efektivní úroková sazba, jedná se o splatné, ale dosud nevyplacené, kupony již splacených emisí.

23 Ostatní závazky

	31. 12. 2011 mil. Kč	31. 12. 2010 mil. Kč
Dohadné účty pasivní	103	108
Závazky z ostatních nevypořádaných finančních transakcí (platební styk, čerpání úvěru)	80	48
Ostatní závazky	69	60
	252	216

Banka neměla ostatní závazky za spřízněnými stranami mimo závazků z titulu nevyplacených mezd a odměn členům představenstva ve výši 14 mil. Kč k 31. 12. 2011 (13 mil. Kč ke 31. 12. 2010) a dohadných položek pasivních vůči ČSOB ve výši 4 MCZK (2010: 5 MCZK).

Banka neměla k 31. 12. 2011 a k 31. 12. 2010 po splatnosti žádné ostatní závazky.

24 Vlastní kapitál a ostatní fondy

Základní kapitál

	31. 12. 2011 mil. Kč	31. 12. 2010 mil. Kč
Upsaný a splacený	5 076	5 076

Emise akcií

	Datum zápisu do obchodního rejstříku	Nominální hodnota akcie Kč	Počet akcií ks	Nominální hodnota mil. Kč
snížení nominální hodnoty akcií	17. 7. 2002	500	1 328 373	664
XI. emise	13. 8. 2003	500	1 310 060	655
XII. emise	1. 9. 2004	500	2 631 044	1 316
XIII. emise	25. 1. 2007	500	1 646 737	823
XIV. emise	11. 4. 2008	500	3 236 442	1 618
XV. emise	11. 12. 2009	500	6	0
Celkem k 31. 12. 2010			10 152 662	5 076
XVI. emise	27. 4. 2011	500	5	0
Celkem k 31. 12. 2011			10 152 667	5 076

Všem emisím akcií byl přidělen stejný ISIN CZ0008030509.

Jediný akcionář Banky rozhodl dne 14. 4. 2011 o zvýšení základního kapitálu Banky. Zvýšení základního kapitálu bylo provedeno úpisem 5 kusů kmenových akcií na majitele, vydaných v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě 500 Kč každá a nabylo účinnosti 27. 4. 2011. Celková emisní hodnota upsaných a splacených akcií včetně emisního ážia činila 2 500 mil. Kč.

Akcionáři

Struktura akcionářů Banky je následující:

	31. 12. 2011 %	31. 12. 2010 %
Jméno		
ČSOB	100,00	100,00
	100,00	100,00

ČSOB byla k 31. 12. 2011 přímo kontrolována KBC Bank NV – její podíl v ČSOB činil 100 % (100 % k 31. 12. 2010). KBC Bank NV byla ke stejnému datu kontrolována skupinou KBC Group NV. KBC Group NV tedy nepřímo uplatňuje konečnou kontrolu nad Bankou.

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 2011 dosud nebylo rozhodnuto.

Rozdělení zisku za rok 2010 a 2009 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.

	2011	2010
Čistý zisk (mil. Kč)	2 631	1 848
Vážený průměr emitovaných kmenových akcií (mil. kusů)	10,152	10,152
Základní a zředěný zisk na akcii (v Kč na akcii)	259,16	182,02

Dividendy na akcii

V roce 2011 došlo k výplatě dividend v celkové výši 1 756 mil. Kč (2010: 1 319 mil. Kč), dividendy na akcii představovala 173 Kč (2010: 130 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., v platném znění).

V roce 2011 a 2010 Banka vyhověla regulatorním požadavkům na výši kapitálu.

	Účetní hodnota 2011 mil. Kč	Účetní hodnota 2010 mil. Kč
Kapitál - Tier 1	21 776	19 188
Kapitál - Tier 2	264	275
Kapitál celkem	22 040	19 463
Minimální kapitálový požadavek	3 799	4 003
Kapitálová přiměřenost podle Tier 1	45,85 %	38,35 %
Kapitálová přiměřenost	46,41 %	38,90 %

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 přebytek v krytí očekávaných úvěrových ztrát u IRB.

25 Potenciální závazky a nevyčerpané úvěrové rámce

Banka neměla k 31. 12. 2011 a k 31. 12. 2010 žádné potenciální závazky vůči třetím stranám.

Nevyčerpané úvěrové rámce zahrnují následující zůstatky:

	31. 12. 2011 mil. Kč	31. 12. 2010 mil. Kč
Nevyčerpané úvěrové rámce klientům	7 692	7 317

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. 2011 mil. Kč	31. 12. 2010 mil. Kč
Úvěry a pohledávky za bankami (poznámka 16)	5	10
Závazky k bankám splatné na požádání (poznámka 20)	-131	-208
	-126	-198

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. 2011 Zůstatková hodnota mil. Kč	Reálná hodnota mil. Kč	31. 12. 2010 Zůstatková hodnota mil. Kč	Reálná hodnota mil. Kč
Finanční aktiva				
Úvěry a pohledávky za bankami	17 903	20 338	17 906	18 034
Úvěry a pohledávky za klienty	162 787	174 111	145 070	152 040
Finanční závazky				
Závazky vůči bankám	54 819	57 897	39 700	40 138
Závazky vůči klientům	696	696	455	454
Závazky z dluhových cenných papírů	100 419	95 076	101 566	105 095

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

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

Vybrané emise HZL jsou veřejně obchodovány a jejich reálné hodnoty jsou založeny na kotovaných tržních cenách. Pokud nejsou k dispozici jejich kotované tržní ceny, potom se, stejně jako pro privátní emise HZL, stanoví 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 ni relevantní pouze oborové segmenty.

Definice segmentů:

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

Zisk segmentů právníckých 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. 2011

Aktiva	Právnícké osoby mil. Kč	Fyzické osoby mil. Kč	Treasury mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	0	0	18	0	18
Investiční cenné papíry	0	0	0	0	0
Úvěry a pohledávky za bankami	0	0	17 903	0	17 903
Úvěry a pohledávky za klienty	4 202	158 585	0	0	162 787
Jiná aktiva	0	0	0	294	294
Aktiva celkem	4 202	158 585	17 921	294	181 002
Nečerpané úvěry	0	0	7 692	0	7 692
Závazky a vlastní kapitál					
Závazky vůči bankám	0	0	54 819	0	54 819
Závazky vůči klientům	328	368	0	0	696
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	100 419	0	100 419
Rezervy	0	0	0	2	2
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	0	252	252
Odložená daň	0	0	0	147	147
Ostatní závazky	0	0	0	207	207
Vlastní kapitál	0	0	0	24 460	24 460
Závazky a vlastní kapitál celkem	328	368	155 238	25 068	181 002
Přijaté zajištění	4 201	151 688	0	0	155 889

86 / 87

Výkaz souhrnného výsledku	Právnícké osoby mil. Kč	Fyzické osoby mil. Kč	Treasury mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	219	8 045	616	0	8 880
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	-4 547	0	-4 547
Čistý výnos z úroků	219	8 045	-3 931	0	4 333
Výnosy a poplatky z provizí	10	467	0	0	477
Náklady na poplatky a provize	0	-22	0	0	-22
Čistý výnos z poplatků a provizí	10	445	0	0	455
Ostatní provozní výnosy	0	0	0	11	11
Ostatní provozní náklady	0	0	-86	-3	-89
Správní náklady	0	0	0	-730	-730
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	0	-716	0	-11	-727
Zisk/ztráta segmentu	229	7 774	-4 017	-733	3 253
Daň z příjmů	0	0	0	-622	-622
Čistý zisk segmentu za účetní období	229	7 774	-4 017	-1 355	2 631
Realizovatelné cenné papíry – čistá ztráta z přecenění účtovaná přímo do kapitálu	0	0	0	0	0
Celkový souhrnný výsledek segmentu za období	229	7 774	-4 017	-1 355	2 631

31. 12. 2010

Aktiva	Právnícké osoby mil. Kč	Fyzické osoby mil. Kč	Treasury mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
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

Výkaz souhrnného výsledku	Právnícké osoby mil. Kč	Fyzické osoby mil. Kč	Treasury mil. Kč	Ostatní mil. Kč	Celkem mil. Kč
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

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 závěrce.

88 / 89

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

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

Ovládaná osoba

Hypoteční banka, a.s.
Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57
IČ: 13584324
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Praze, oddíl B., vložka 3511
(dále jen Společnost)

Rozhodné období

Tato zpráva popisuje vztahy mezi propojenými osobami ve smyslu § 66a zákona č. 513/1991 za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011
(dále jen Rozhodné období)

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

*) nástupní společnost od 30. 11. 2011 ČSOB Penzijní fond Stabilita, a. s., člen skupiny ČSOB, IČ: 61859265

**) nástupní společnost od 31. 12. 2011 ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, IČ: 25677888

Vztahy mezi propojenými osobami

Základní bankovní obchody

Poznámka: Zůstatky transakcí těchto obchodů jsou uvedeny v účetní závěrce za rok 2011

A. Účty

Hypoteční banka v účetním období uzavřela s ČSOB smlouvy, jejichž předmětem byly služby spojené s vedením různých druhů účtů - běžných, lora účtů, mezibankovních depozit a úvěrů, zvláštních běžných účtů pro zvýšení základního kapitálu obchodní společnosti, 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. tato služba byla poskytnuta v rozhodném období na základě smlouvy vzniklé v minulých účetních obdobích. Smlouva byla uzavřena za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění této smlouvy Hypoteční bance nevznikla žádná újma.

D. Úvěrové produkty

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

E. Investiční produkty

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

F. Hypoteční zástavní listy

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

Ostatní vztahy

Poznámka: Zůstatky transakcí těchto obchodů jsou uvedeny v účetní závěrce za rok 2011

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. Smlouva o spolupráci – zaměstnanecké benefity

Hypoteční banka má uzavřenou se společností skupiny ČSOB mnohostrannou smlouvu o spolupráci – poskytování benefitů. Z titulu plnění této smlouvy 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,

90 / 91

kteřá 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

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

Protiplnění na základě smluv uzavřených v Rozhodném období:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o službách (komunikační služby, soft collection)	poskytování informací, komunikační služby	nevznikla
Smlouva o poskytování služeb (management consulting)	manažerské poradenství	nevznikla
Prováděcí smlouva - Klientská akceptace na základě Rámcové smlouvy o vnitropodnikových službách	smluvní cena	nevznikla
Smlouva o spolupráci (developerský projekt Rezidence Brno)	kompenzace odkupu pohledávek	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 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 vč. dodatků	smluvní služby	nevznikla
Smlouva o poskytování služeb v oblasti informačních systémů a technologií vč. dodatků	služby IT	nevznikla
Smlouva o poskytování administrativních služeb vč. dodatku	služby	nevznikla
Prováděcí smlouva - 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 vč. dodatku	poskytnutí služby	nevznikla

Jiné právní úkony:

Název smlouvy	Újma
Výplata dividendy	nevznikla
Smlouva o upsání akcií	nevznikla

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

Protiplnění na základě smluv uzavřených v Rozhodném období:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o zprostředkování prodeje vozidla	služba	nevznikla

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

III. ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB; IČ: 25677888, Praha 5, Radlická 333/150 PSČ 150 57

Protiplnění na základě smluv uzavřených v Rozhodném období:

Název smlouvy	Protiplnění	Újma
Smlouva o zřízení a vedení běžného vázaného účtu	poplatek	nevznikla

IV. 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

92/93

Závěr

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

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

V Praze dne 30. 3. 2012

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



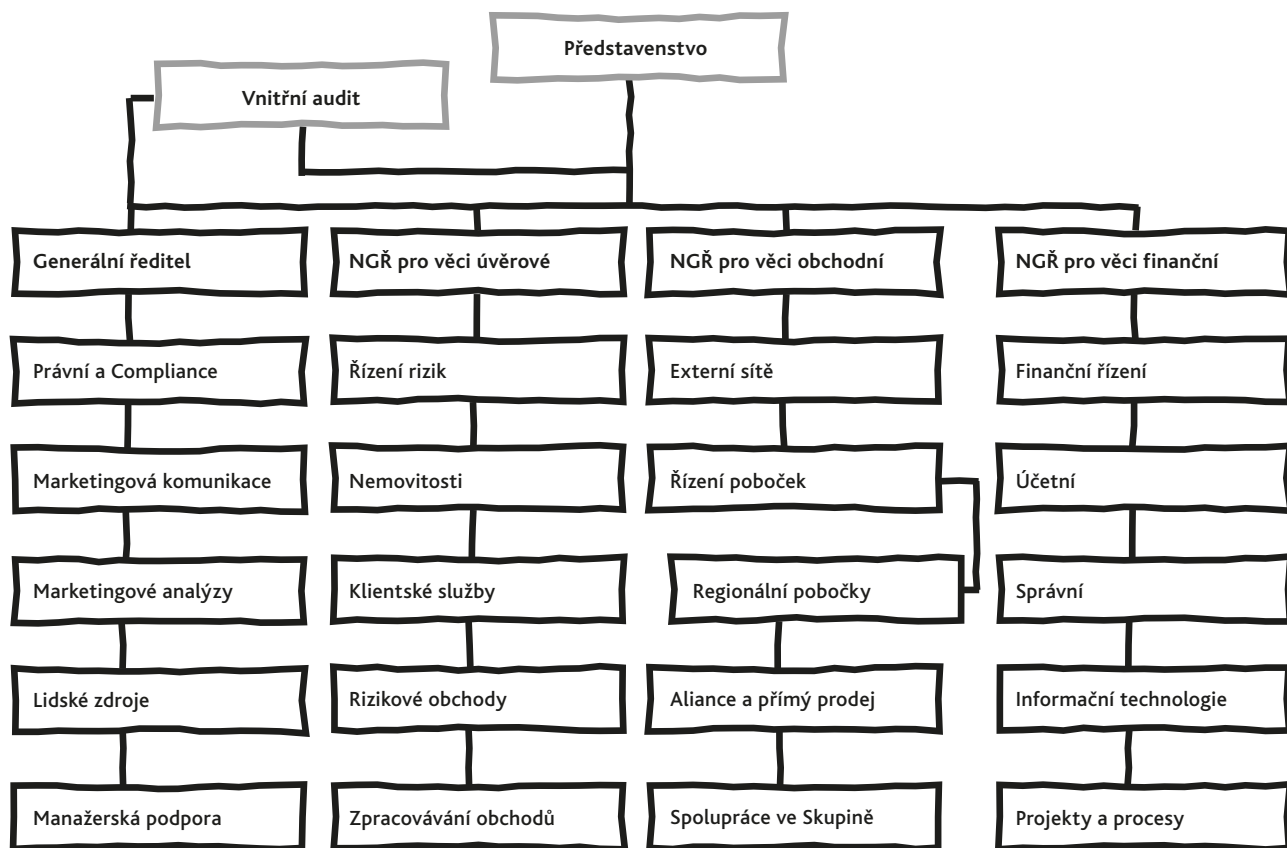
Ing. Vlastimil Nigrin
člen představenstva
a náměstek generálního ředitele pro věci obchodní



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

Organizační struktura

Stav k 1. 1. 2012



Analýza finančních výsledků

Finanční situace

Celková finanční situace Hypoteční banky v roce 2011 byla dobrá. Výhled v následujícím roce se očekává mírně pozitivní i přes možný negativní vliv probíhající finanční krize.

Podíl Hypoteční banky na trhu hypotečních úvěrů pro fyzické osoby v ČR se v prvním čtvrtletí nevyvíjel pozitivně. Od druhého čtvrtletí se ovšem vrátila Hypoteční banka do čela tabulky a mohla si opět přiřadit titul „Hypoteční jedničky“. Tržní podíl Skupiny za rok 2011 dosáhl 28 %, což je meziroční pokles o 4 procentní body. Stabilně rostoucí počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů v bilanci banky a s tím související růst provozních výnosů byl v roce 2011 doprovázen i mírným nárůstem v provozních nákladech. I přes tuto skutečnost ukazatel C/I v roce 2011 meziročně klesl o 1 procentní bod a dosáhl rekordně nízké hodnoty 16 %.

Hypoteční banka je dostatečně kapitálově vybavena – kapitálová přiměřenost dle pravidel Basel II dosáhla k 31. 12. 2011 hodnoty 46,41 %. V 2. čtvrtletí roku 2011 došlo rozhodnutím jediného akcionáře banky k zvýšení kapitálu HB. Dále jediný akcionář rozhodl o výplatě dividendy v celkovém objemu 1 756 mil. Kč.

Jak je zřejmé z tabulky „Charakteristika/Finanční a provozní ukazatele“, docházelo ve sledovaném období ke stálému meziročnímu růstu hospodářského výsledku. Za rok 2011 dosáhla Hypoteční banka 43% nárůstu čistého zisku ve srovnání s rokem 2010. Důvodem byl zejména výrazný růst čistého úrokového výnosu banky a současně 33% pokles opravných položek. Tyto pozitivní efekty byly z části negativně kompenzovány meziročním růstem nákladů souvisejících s poskytováním hypotečních úvěrů a krytím úvěrových rizik. Bližší komentář k jednotlivým složkám hospodářského výsledku je uveden dále v této části výroční zprávy.

Provozní výsledky

Klíčovým faktorem ovlivňujícím zisk Hypoteční banky je objem poskytnutých hypotečních úvěrů. Pohledávky z poskytnutých úvěrů k 31. prosinci 2011 činily 90 % celkových aktiv. Od jejich objemu se odvíjí výše provozního výsledku banky tvořená čistým úrokovým výnosem, výnosem z poplatků, a rovněž opravnými položkami k úvěrovým pohledávkám. Z výše objemu a počtu poskytnutých hypotečních úvěrů vychází i výše provozních nákladů. Objem nově poskytnutých úvěrů v roce 2011 meziročně vzrostl o 25 %, s tím souvisí i růst v provozních výnosech a nákladech, kde čisté úrokové výnosy vzrostly o 18 %, čistý výnos z poplatků o 16 % a správní náklady vzrostly proti roku 2010 o 8 %.

Rozbor podstatných změn čistých výnosů

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

Z údajů uvedených v účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2011 a komentovaných níže v této části výroční zprávy je zřejmé, že rozhodující měrou se na hospodářském výsledku banky podílí rozdíl mezi úrokovými výnosy a úrokovými náklady (čisté úrokové výnosy). V roce 2011 došlo k 18% růstu čistých úrokových výnosů. Růst čistých úrokových výnosů byl především ovlivněn poklesem na straně úrokových nákladů, které klesly ve srovnání s předchozím rokem o 9 %. V posledních letech byl u této položky zaznamenáván vždy nárůst. Dále došlo na straně úrokových výnosů k mírnému nárůstu. Tyto efekty se pozitivně odrazily na výsledku čistých úrokových výnosů.

Pozitivně se vyvíjel též čistý výnos z přijatých a placených poplatků a provizí, který v roce 2011 meziročně vzrostl o 16 %. V souvislosti s přechodem na EU IFRS od 1. ledna 2005 s použitím metody efektivní úrokové sazby nejsou do výnosů z poplatků započítávány poplatky za zpracování úvěru při jeho poskytnutí a náklady z provizí vyplacených externím zprostředkovatelům poskytovaných úvěrů; tyto jsou časově rozlišeny do úrokových výnosů po celou dobu předpokládaného trvání úvěru.

Současně s významným růstem provozních výnosů došlo v roce 2011 i k mírnému růstu provozních nákladů související s růstem objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů.

Významným faktorem, který v roce 2011 pozitivně přispěl k tvorbě zisku, byl pokles nákladů souvisejících s řízením úvěrových rizik banky (tzv. credit costs). Meziroční pokles nákladů v této oblasti (čistá tvorba opravných položek k pohledávkám a čistý dopad odepsaných a postoupených pohledávek) meziročně klesl o 366 mil. Kč na 727 mil. Kč. I přes tento efekt, výše credit costs předčila výsledek z roku 2009 a odráží vývoj celkové ekonomické situace v ČR (hospodářský pokles), který má negativní vliv na schopnost klientů banky splácet své závazky. Podíl klasifikovaných úvěrů v portfoliu banky mírně vzrostl z 6,03 % na 6,12 %. Nárůst byl ovšem mírnější než v předchozích dvou letech.

Výkaz finanční pozice

V roce 2011 vzrostla bilanční suma o 10 % oproti roku 2010. Objem úvěrových pohledávek za klienty se zvýšil o 12 %. Z celkového objemu tvořily 99 % pohledávky z hypotečních úvěrů. Nárůst úvěrů byl financován zdroji ze středně a dlouhodobých vkladů a úvěrů od bank (meziroční nárůst o 38 %), ale také vydáním dvou emisí HZL v celkové objemu 3 700 mil. Kč.

Hlavními položkami aktiv Hypoteční banky k 31. prosinci 2011 byly:

Pohledávky za bankami

Tato položka bilance dosáhla hodnoty 17 903 mil. Kč a meziročně tak došlo k poklesu pouze o 3 mil. Kč. 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 2011 se objem úvěrů klientům zvýšil o 17 717 mil. Kč, což byl více než dvojnásobný přírůstek než v roce 2010 (8 311 mil. Kč) a k 31. prosinci 2011 dosáhl objem úvěrů klientům hodnoty 162 787 mil. Kč. Na vyšším růstu se podílel zejména 25% růst objemu nově poskytnutých úvěrů oproti roku 2010, když nově poskytnuté úvěry činily 33 128 mil. Kč. Nárůst objemu úvěrů v bilanci představovaly zejména hypoteční úvěry fyzických osob, objem nehypotečních úvěrů představovaných zejména předhypotečními úvěry meziročně klesl o 7,9 % (z 326 mil. Kč na 300 mil. Kč).

Nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení

K 31. prosinci 2011 dosahovala nehmotná aktiva, pozemky, budovy a zařízení Hypoteční banky v zůstatkové ceně 212 mil. Kč, což představuje nárůst pouze o 6 mil. Kč proti konci předchozího roku.

Hlavní složky pasiv Hypoteční banky k 31. prosinci 2011 tvořily:

Závazky vůči bankám

V roce 2011 pokračovala Hypoteční banka ve zvýšeném využívání středně a dlouhodobých depozit a úvěrů od ostatních bank jako zdroj svého financování. Závazky k ostatním bankám proto vzrostly o 15 119 mil. Kč oproti roku 2010 na konečných 54 819 mil. Kč. V roce 2011 však využila i financování prostřednictvím vydání dvou emisí HZL.

Závazky vůči klientům

Závazky vůči klientům na konci roku 2011 byly 696 mil. Kč a z nich 693 mil. Kč představovaly jiné než termínované vklady. Oproti roku 2010 vzrostly závazky ke klientům o 241 mil. Kč. Tento nárůst byl způsoben ke konci roku realizací čerpání na vázané účty u vybraných developerských projektů. Režim čerpání na vázané účty si vyjednalo 136 klientů v celkovém objemu čerpání 258 mil. Kč s výnosem z poplatku za čerpání 1 mil. Kč. Hypoteční banka s výjimkou vkladů na běžných účtech určených ke splácení úvěrů a termínovaných vkladů nad 3 mil. Kč primární vklady nepřijímá.

Závazky z dluhových cenných papírů

V roce 2011 Hypoteční banka vydala dvě nové emise HZL v celkové nominální hodnotě 3 700 mil. Kč. V průběhu roku byly úplně splaceny celkem dvě emise HZL číslo 31 a 34 o celkovém objemu 4 mld. Kč a čtyři emise HZL byly přeceněny. V bilanci tak objem hypotečních zástavních listů v nominálních hodnotách klesl o 315 mil. Kč na celkových 86 710 mil. Kč, jejichž účetní hodnota včetně alikvotního úrokového výnosu a emisního ážia dosáhla 100 419 mil. Kč. Na konci roku 2011 činil podíl HZL na celkových závazcích banky 64 % a meziročně tak poklesl o 7 procentních bodů. Banka v roce 2012 plánuje

96 / 97

vydat nové emise, avšak většinu zdrojů ke svému financování bude využívat ze středně a dlouhodobých úvěrů a vkladů od ostatních bank a také z vlastních zdrojů.

Vlastní kapitál

Jediný akcionář společnosti rozhodl dne 14. dubna 2011 o zvýšení základního kapitálu Hypoteční banky o částku 2 500 Kč, přičemž zvýšení základního kapitálu bylo provedeno upsáním pěti nových kmenových akcií na majitele, v zaknihované podobě, o jmenovité hodnotě 500 Kč každá.

Celková výše vlastního kapitálu k 31. prosinci 2011 dosáhla 24 460 mil. Kč, což znamená meziroční růst o 3 375 mil. Kč. Důvodem bylo již zmíněné rozhodnutí jediného akcionáře o emisi akcií v celkové hodnotě 2 500 mil. Kč (z toho částka 2 500 Kč navýšila základní kapitál a zbytek představuje emisní ážio).

Hospodářský výsledek

Nerozdělený hospodářský výsledek vč. zisku ve schvalovacím řízení činil k 31. prosinci 2011 2 631 mil. Kč, z čehož hospodářský výsledek za účetní období roku 2011 tvořil 2 631 mil. Kč a je blíže komentován v následující kapitole.

Poměrové ukazatele k 31. prosinci 2011

Rentabilita průměrných aktiv – ROAA (%)	1,54
Rentabilita průměrného vlastního kapitálu – ROAE (%)	11,5
Aktiva na 1 zaměstnance (mil. Kč)	401
Správní náklady na 1 zaměstnance (mil. Kč)	1,6
Čistý zisk na 1 zaměstnance (mil. Kč)	6

Kapitálová přiměřenost

Kapitálová přiměřenost k 31. prosinci 2011 činila podle pravidel vykazování dle Basel II 46,41 %.

31. 12. 2011

1.	Údaje o kapitálu	v mil. Kč
a)	Souhrnná výše původního kapitálu (Tier 1)	21 776
	Splacený základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	5 076
	Vlastní akcie	0
	Emisní ážio	16 364
	Rezervní fondy a nerozdělený zisk	389
	Zisk za běžné účetní období	0
	Ztráta za běžné účetní období	0
	Čistý zisk z kapitalizace budoucích příjmů ze sekuritizace	0
	Zisk/ztráta z ocenění závazků v RH z titulu úvěrového rizika	0
	Další odčitatelné položky z původního kapitálu	-54
b)	Souhrnná výše dodatkového kapitálu (Tier 2)	264
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	22 040

31. 12. 2011

2.	Údaje o kapitálových požadavcích	v mil. Kč
	Kapitálové požadavky celkem	3 799
	Výše jednotlivých kapitálových požadavků	
1.	k úvěrovému riziku celkem	3 541
1.1.	Kap. pož. k úvěr. riziku při STA celkem	0
	Kap. pož. při STA v IRB k akciovým expoz.	0
1.2.	Kap. pož. k úvěr. riziku při IRB celkem	3 541
1.2.1.	Kap. pož. k úvěr. riziku při IRB k ostatním expozicím	19
1.2.2.	Kap. pož. k úvěr. riziku při IRB k vybr. expozicím celkem	3 522
	Kap. pož. při IRB k podnikovým expoz.	254
	Kap. pož. při IRB k retailovým expoz.	2 819
	Kap. pož. při IRB k expoz. vůči centr. vládám a bankám	0
	Kap. pož. při IRB k expoz. vůči institucím	449
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	258
3.	Kap. požadavky ostatní a přechodné	0

Výkaz zisku a ztráty

Úrokové výnosy a náklady

Nejvýznamnější vliv na výsledek Hypoteční banky v roce 2011 měly jako v předchozích letech úrokové výnosy a náklady. Úrokové výnosy ve výši 8 880 mil. Kč zaznamenaly meziroční nárůst o 233 mil. Kč a úrokové náklady 4 547 mil. Kč byly naopak meziročně o 438 mil. Kč nižší. Čistý úrokový výnos tak převýšil skutečnost roku 2010 o 671 mil. Kč (18 %) a dosáhl hodnoty 4 333 mil. Kč.

Pozitivní výsledek v čistém úrokovém výnosu byl ovlivněn, jednak vyššími výnosy z operací s klienty, které dosáhly výše 8 264 mil. Kč, ale také vlivem vyššího objemu pohledávek z úvěrů klientům.

Výnosy a náklady z poplatků a provizí

Výnosy z přijatých poplatků a provizí činily 477 mil. Kč, což znamená meziroční růst o 69 mil. Kč. Placené poplatky a provize dosáhly 22 mil. Kč (meziroční nárůst o 5 mil. Kč vlivem vyššího objemu nové produkce) a čistý výnos z poplatků a provizí tak činil 455 mil. Kč, což je o 64 mil. Kč (+16 %) více než v roce 2010.

Správní náklady

Správní náklady banky v roce 2011 dosáhly 730 mil. Kč, to znamená meziroční růst o 56 mil. Kč (8 %). Zároveň došlo k růstu provozních výnosů o 655 mil. Kč (16 %), což se pozitivně promítlo do poklesu poměru nákladů k výnosům (C/I) na 15,6 % proti 16,6 % v roce 2010.

98 / 99

Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv

Dopad tvorby, rozpouštění a použití opravných položek k úvěrovým pohledávkám, výnosů z odepsaných pohledávek a odpisů pohledávek do hospodářského výsledku v roce 2011 činil -716 mil. Kč ve srovnání s -1 092 mil. Kč v roce 2010. I přes tuto skutečnost došlo k mírnému nárůstu klasifikovaných úvěrů v úvěrovém portfoliu na 6,12 % z 6,03 %. Tento nárůst nebyl ovšem tak výrazný jako v letech 2009 a 2010 (v roce 2009 došlo k nárůstu o 2,05 % a v roce 2010 o 1,37 %). Výsledná výše ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv dosáhla za rok 2011 727 mil. Kč oproti 1 093 mil. Kč v roce předchozím.

Hospodářský výsledek

Hypoteční banka za rok 2011 dosáhla hospodářského výsledku před zdaněním 3 253 mil. Kč a meziročně tak zlepšila svůj výsledek o 965 mil. Kč (+42,1 %). Zisk po zdanění činil 2 631 mil. Kč, což znamená nárůst proti předchozímu roku o 783 mil. Kč (+42 %). Za pozitivním vývojem zisku stojí příznivý vývoj provozních výnosů a nákladů a zároveň vyšší nárůst nových úvěrů ve srovnání s předchozím rokem.

Finanční tok

Na jiném místě výroční zprávy je uveden výkaz účetní závěrky Přehled o peněžních tocích. Nejvýznamnějšími peněžními toky Hypoteční banky jsou toky spojené s čerpáním a splácením úvěrů (toky z provozní činnosti) a toky spojené s financováním úvěrů, které Hypoteční banka zajišťuje 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). K zajištění ukazatelů likvidity a náhradního krytí HZL banka může část prostředků investovat do likvidních aktiv v podobě státních dluhopisů a státních pokladničních poukázek (toky z investiční činnosti).

V roce 2011 činil podle EU IFRS objem čistého peněžního toku z provozní činnosti 3 576 mil. Kč (13 334 mil. Kč v roce 2010), přičemž peněžní toky spojené s čerpáním / splácením úvěrů představovaly -18 433 mil. Kč (-9 405 mil. Kč v roce 2010). Převažovalo tedy, stejně jako v minulých letech, čerpání úvěrů, jejichž objemy prodeje jsou podrobněji uvedeny na jiném místě této výroční zprávy v kapitole týkající se rozvahy. Zároveň však v souvislosti s řízením úrokové pozice banky vzrostly pohledávky za bankami o 3 mil. Kč. S financováním hypotečních úvěrů a řízením úrokové pozice souvisí zvýšení závazků vůči bankám o 15 196 mil. Kč (6 927 mil. Kč v roce 2010). Peněžní tok z investiční činnosti dosáhl výše -61 mil. Kč. Peněžní tok z finanční činnosti dosáhl záporné hodnoty ve výši -3 443 mil. Kč (-14 285 mil. Kč v roce 2010). Hodnota splacených HZL opět převýšila objem nových emisí o 4 187 mil. Kč (negativní dopad do peněžního toku z finanční činnosti). Peněžní tok z finanční činnosti byl v roce 2011 dále ovlivněn výplatou dividendy ve výši 1 756 mil. Kč a navýšením základního kapitálu a emisního ážia o 2 500 mil. Kč. Celkově peněžní prostředky v roce 2011 vzrostly o 72 mil. Kč oproti jejich snížení v roce 2010 o 170 mil. Kč. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období činily -126 mil. Kč (-198 mil. Kč v roce 2010).

Platební schopnost Hypoteční banky

Hypoteční banka financuje svá aktiva z hypotečních zástavních listů (55% podíl bilanční sumy), ze závazků vůči bankám (30% podíl) a z vlastních zdrojů (14% podíl). Podíl primárních vkladů je zanedbatelný. Jednotlivé emise HZL jsou vždy parametrizovány s ohledem na časovou strukturu hypotečních úvěrů, které slouží k řádnému krytí těchto HZL, a při jejich splatnosti jsou zajištěny dostatečné prostředky k výplatě držitelům těchto cenných papírů. Přitom k 31. prosinci 2011 představoval objem všech úvěrových pohledávek za klienty 90 % 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 2012

V roce 2012 Hypoteční banka očekává po výraznějším růstu zájmu o hypotéky v předchozím roce stabilizaci a mírný pokles zájmu o hypoteční produkty jak ze strany uživatelů, tak ze strany poskytovatelů, vzhledem k ekonomické situaci v ČR a celé Evropě. 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 dojde v souvislosti se zvyšující se inflací k mírnému nárůstu tržních úrokových sazeb, které v závěru roku 2011 dosáhly svého historického dna. Důsledkem bude pokles úrokových marží na nové a přeceňované 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 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 č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

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; tyto informace začleňuje emitent do výroční zprávy nebo konsolidované výroční zprávy jako část samostatné části, do níž začleňuje informace uvedené v písmenu j),

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; tyto informace začleňuje emitent do výroční zprávy nebo konsolidované výroční zprávy jako část samostatné části, do níž začleňuje informace uvedené v písmenu j),

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 evropském regulovaném trhu a případného určení různých druhů akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi a podílu na základním kapitálu každého druhu akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi, základní kapitál společnosti činí 5 076 333 500 Kč. Je rozdělen na 10 152 667 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 vlastních cenných papírech 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 nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představujících podíl na emitentovi, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na emitentovi 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 státem 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. 2011 činil základní kapitál Hypoteční banky 5 076 333 500 Kč a byl rozdělen do 10 152 667 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 Kč. Tyto akcie jsou zaknihované, 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 Emitenta nebyla vydána žádná opce.

Emise akcií

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

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

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

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

V souladu s rozhodnutím valné hromady dne 7. května 2004 bylo v červenci 2004 upsáno a v souladu s podmínkami úpisu splaceno celkem 2 631 044 kusů o celkové nominální hodnotě 1 315 522 000 Kč (nominální hodnota jedné akcie byla 500 Kč). Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 1. září 2004. Rozhodnutím Komise pro cenné papíry ze dne 12. října 2004 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 29. listopadu 2004.

V souladu s rozhodnutím valné hromady Banky dne 30. října 2006 bylo v prosinci 2006 upsáno a v souladu s podmínkami úpisu splaceno celkem 1 646 737 kusů akcií o celkové nominální hodnotě 823 368 500 Kč (nominální hodnota jedné akcie byla 500 Kč). Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 25. ledna 2007. Rozhodnutím České národní banky ze dne 16. února 2007 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 10. 4. 2007.

V souladu s rozhodnutím valné hromady Banky dne 17. 12. 2007 bylo v březnu 2008 upsáno a v souladu s podmínkami úpisu splaceno celkem 3 236 442 kusů akcií o celkové nominální hodnotě 1 618 221 000 Kč (nominální hodnota jedné akcie byla 500 Kč). Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 11. dubna 2008. Rozhodnutím České národní banky ze dne 14. května 2008 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 11. 7. 2008.

Představenstvo ČSOB, a.s., na svém 41. zasedání dne 18. 11. 2009 z pozice 100% akcionáře Hypoteční banky, a.s., rozhodlo o zvýšení kapitálu Hypoteční banky, a.s., ze stávajících 5 076 328 000 Kč o 3 000 Kč na 5 076 331 000 Kč. Navýšení bylo realizováno úpisem 6 ks akcií o jmenovité hodnotě 500 Kč. Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 11. prosince 2009. Rozhodnutím České národní banky ze dne 19. 1. 2010 bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN CZ0008030509. Emisní kurz každé akcie byl 1 000 000 000 Kč s tím, že emisní ážio každé akcie v roce 2009 bylo 999 999 500 Kč.

Představenstvo ČSOB, a.s., z pozice 100% akcionáře Hypoteční banky, a.s., rozhodlo dne 30. 3. 2011 o zvýšení základního kapitálu Hypoteční banky, a.s., o 2 500 Kč ze stávajících 5 076 331 000 Kč na 5 076 333 500 Kč. Zvýšení základního kapitálu bylo provedeno upsáním pěti nových kmenových akcií na majitele, v zaknihované podobě, o jmenovité hodnotě 500 Kč. Emisní kurz každé akcie byl 500 000 000 Kč s tím, že emisní ážio každé akcie bylo 499 999 500 Kč.

Všechny akcie vydané Hypoteční bankou jsou zaknihované cenné papíry a znějí na majitele. Nebyly vydány žádné akcie, které by nepředstavovaly kapitál. Hypoteční banka nevydala žádné prioritní nebo zaměstnanecké akcie, ani dluhopisy, s nimiž je spojeno právo požadovat v době v nich určené vydání akcií nebo předkupní právo na akcie ve 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.

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

Všechny akcie Hypoteční banky, a.s., byly registrovány pro obchodování v RM-Systému do 4. 5. 2009. Od tohoto data jsou z obchodování v RM-Systému vyřazeny. Emise HZL 25, 38, 41, 47, 52–53, 56–57 a 65 byly přijaty k obchodování na oficiálním volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., a kromě HZL 41, 47, 52, 53, 56, 57 a 65 také v RM-Systému. Data přijetí jednotlivých emisí HZL k obchodování v RM-Systému jsou uvedeny v tabulce na následující straně (splacené emise nejsou v tabulce uvedené).

Emise	ISIN	Datum přijetí emise k obchodování v RM-Systému
HZL 25	CZ0002000656	18. 11. 2005
HZL 38	CZ0002000979	20. 4. 2007

Hypoteční zástavní listy

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	Pribor 12M+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	Pribor 12M-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	Pribor 12M+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	vydáno v rámci 2. dl. programu
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 12 M+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	

Číslo emise	ISIN	Objem emise v mil. Kč	Kupón	Datum emise	Datum splatnosti	Pozn.
HZL 41	CZ0002001019	1 000	4,90 %	24. 5. 2007	24. 5. 2012	vydáno v rámci 2. dl. programu
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	
HZL 64	CZ0002002322	1 000	0,20 %	26. 5. 2011	26. 5. 2014	
HZL 65	CZ0002002348	2 700	3,32 %	11. 8. 2011	11. 8. 2016	

K 31. 12. 2011 bylo prvních čtrnáct emisí, 16.–21. emise, část 24. emise, 30.–31. emise, 33.–34. 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, 38, 41, 47, 52–53, 56–57 a 65 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, 57 a 65 také v RM-Systemu.

Emise HZL 22–24, 26–29, 39–40, 42–46, 48–51, 54–55 a 58–64 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. března 2002 schválila Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím č.j. 45/N/468/2002/1. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí 30 miliard korun. Doba trvání dluhopisového programu je deset let. Splátost jakékoli emise vydané v rámci dluhopisového programu je nejvýše deset let.

Emise HZL 22–65 byly vydány v rámci druhého dluhopisového programu Hypoteční banky, který 9. května 2005 schválila Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím č.j. 45/N/36/2005/1. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí 100 miliard Kč. 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.

Statutární orgány a vedení společnosti**Představenstvo**

Ing. Jan SADIL, předseda představenstva a generální ředitel

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

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

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

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

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

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

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Ing. 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. V Hypoteční bance je od 1. 2. 2009 na pozici náměstka generálního ředitele pro věci finanční. Od 29. 5. 2009 je členem představenstva Hypoteční banky.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Ing. 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

Ing. Petr HUTLA, předseda dozorčí rady

Vrchní ředitel a člen představenstva ČSOB

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

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

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

Mgr. Martin JAROLÍM, Ph.D., člen dozorčí rady

Výkonný ředitel Řízení pobočkové sítě Retail ČSOB

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 výkonného ředitele útvaru Řízení pobočkové sítě Retail, ČSOB.

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

Ing. David BORGES, člen dozorčí rady

Výkonný ředitel útvaru Finance ČSOB (od 1. 1. 2012),

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 II. V letech 2005–2008 postupně řídil útvary Úvěrové modelování a reporting a Korporátní úvěry. Od roku 2008 zastával v ČSOB pozici výkonného ředitele útvaru Řízení aktiv a pasiv, v současné době je výkonným ředitelem útvaru Finance ČSOB.

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

Koen WILMOTS, člen dozorčí rady

Vrchní ředitel a člen představenstva ČSOB

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

Absolvoval právnickou fakultu na univerzitě v belgickém 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 zastával pozici výkonného ředitele útvaru Úvěry, ČSOB, v současné době je vrchním ředitelem útvaru Řízení rizik a členem představenstva ČSOB.

Členství v orgánech jiných společností: člen představenstva ČSOB.

Dipl. ek. 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 poboček se zaměřením především na provizní systémy.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Ing. Václav MORAVEC, člen dozorčí rady zvolený zaměstnanci (člen dozorčí rady do 25. 4. 2012)

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.

Martin VEŠKRNA, člen dozorčí rady zvolený zaměstnanci (člen dozorčí rady od 25. 4. 2012)

Pracovní adresa: Radlická 330/150, 150 57 Praha 5

Obchodní akademii v Třebíči absolvoval v roce 1994. Od roku 1994 do roku 2001 pracoval v Komerční bance. V roce 2001 nastoupil v Hypoteční bance jako úvěrový analytik na dnešním odboru Zpracování obchodů se zaměřením na úvěry pro právnické osoby. Od roku 2003 do roku 2007 vedl oddělení Státní finanční podpory, od roku 2007 pracuje jako vedoucí oddělení Péče o klienty se zaměřením na zvyšování klientského komfortu a retenci stávajících klientů.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

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

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

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

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 (do 10. 5. 2011)

viz Dozorčí rada

Ottó PAULOVICS (od 11. 5. 2011)

Ředitel útvaru Strategické řízení rizik, ČSOB, předseda Výboru pro Audit

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

Absolvoval Korvínovu univerzitu Budapešť v Maďarsku, kde se v rámci ekonomických studií specializoval na finanční analýzy investic a řízení rizik. V roce 2004 nastoupil do útvaru Řízení rizik v K&H Bank (dceřiná společnost KBC v Maďarsku), kde získal zkušenosti v oblasti řízení úvěrového rizika. Později se stal ředitelem útvaru Řízení úvěrového rizika a byl (mimo jiné) zodpovědný za implementaci požadavků Basel II. Od roku 2010 vykonává funkci ředitele útvaru Strategického řízení rizik v ČSOB.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Ředitelé odborů

Za ostatní osoby s řídicí pravomocí ve smyslu paragrafu 2 odst. 1b) bodu 4 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, Hypoteční banka považuje níže uvedené ředitele odborů:

Jitka Narovcová, Vnitřní audit
Karel Cvachovec, Právní a Compliance
Vladimír Vojtíšek, Řízení rizik
Jiří Eigel, Externí sítě
Jindřich Thon, Finanční řízení
Bohdan Suchánek, Marketingová komunikace
Petr Němeček, Nemovitosti
Jiří Pavlíček, Řízení poboček
Michal Randa, Účetní
Jiří Ohec, Marketingové analýzy
Michal Švub, Klientské služby
David Hastík, Správní
Alena Haláková, Lidské zdroje
Jiří Vilím, Rizikové obchody
Miroslav Sága, Aliance a přímý prodej
Ladislav Šimíček, Informační technologie
Tomáš Smetánka, Zpracování obchodů
Jan Bojko, Spolupráce ve Skupině
Ivan Gavran, Projekty a procesy
Rudolf Zvánovec, Manažerská podpora

Postupy správních, řídicích a dozorčích orgánů

Funkční období	od	do
Představenstvo		
Jan Sadil	1. 9. 2011	1. 9. 2016
Petr Hlaváč	17. 1. 2005	16. 1. 2015
Vlastimil Nigrin	13. 2. 2009	13. 2. 2014
Martin Vašek	29. 5. 2009	29. 5. 2014
Dozorčí rada		
Petr Hutla	13. 1. 2010	13. 1. 2015
David Borges	6. 5. 2009	6. 5. 2014
Koen Wilmots	26. 2. 2010	26. 2. 2015
Martin Jarolím	22. 9. 2006	22. 9. 2016
Martin Brabenec	7. 3. 2007	7. 3. 2012
Václav Moravec	25. 4. 2007	25. 4. 2012

Představenstvo pracovalo po celý rok 2011 v nezměněném složení.

Banka má s osobami s řídicími pravomocemi, tj. generálním ředitelem, jeho náměstký (kteří jsou zároveň členy představenstva) a řediteli odborů, uzavřeny pracovní smlouvy. Tyto smlouvy neobsahují jiné než zákonné nároky při ukončení zaměstnání. Dle uzavřených smluv na výkon funkce člena dozorčí rady neposkytuje banka žádné výhody po ukončení výkonu funkce člena dozorčí rady.

Dozorčí rada, s ohledem na malý počet členů, nerozhoduje ve výběrech, ale ve sboru. S účinností k 31. 12. 2009 byl zřízen Výbor pro audit.

Zodpovědnosti osob s řídicí pravomocí

Předseda představenstva/Generální ředitel

Zodpovědnost za řízení celé společnosti, s nejvyšší rozhodovací pravomocí

Místopředseda představenstva/Náměstek GŘ

Zástupce generálního ředitele, zodpovědnost za řízení svěřeného úseku, s vysokou rozhodovací pravomocí

Člen představenstva/Náměstek GŘ

Zodpovědnost za řízení svěřeného úseku, s vysokou rozhodovací pravomocí

Ředitel odboru

Zodpovědnost za řízení odborů v jednotlivých úsecích, rozhodovací pravomoc s omezením na působnost odboru

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 osobám s řídicími pravomocemi (členům představenstva, generálnímu řediteli a náměstkům generálního ředitele) pevné měsíční odměny za jejich řídicí činnost, účast na zasedáních orgánu, řádnou přípravu na tato zasedání a za další činnosti spojené s výkonem funkce člena představenstva. Zásady odměňování byly schváleny valnou hromadou akcionářů konanou dne 30. listopadu 2001 a jsou každoročně revidovány dozorčí radou.

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

Ředitelé odborů

Společnost vyplácí ředitelům odborů za jejich činnost pevné měsíční odměny. Výplata pohyblivé části odměny je závislá na plnění klíčových úkolů, hospodářských a obchodních výsledcích banky za dané účetní období a kvalitě výroku vnějšího auditora. Ukazatele stanovuje a vyhodnocuje představenstvo banky tak, že vyhodnocuje uložené konkrétní úkoly jednotlivých ředitelů odborů i podmiňující ukazatele za hodnocené období.

Ředitelé odborů jsou zahrnuti také do schématu střednědobého bonusu managementu (s výjimkou ředitele odborů Audit, Právní a Compliance a Řízení rizik). Výplata střednědobého bonusu je každý rok odložena o 2 roky. Základem pro výplatu je překročení zisku Skupiny ČSOB a Hypoteční banky min. o 10 % v poměru 50 % : 50 %.

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 a 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.

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.

Ujednání o účasti zaměstnanců na kapitálu banky

Zaměstnanci Hypoteční banky se neúčastní na základním kapitálu Hypoteční banky. Od května 2009 je jediným akcionářem banky ČSOB.

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

	31. 12. 2011 mil. Kč	31. 12. 2010 mil. Kč
Členové představenstva	14	16
Členové dozorčí rady	2	2
Ostatní osoby s řídicí pravomocí	33	38
Celkem	1 851	1 858

	2011 peněžní mil. Kč	2011 nepeněžní mil. Kč
Odměňování		
Členové statutárního orgánu – představenstvo	29	1
Členové dozorčí rady	2	0
Ostatní osoby s řídicí pravomocí	29	2

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. 2011 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 2011 výše 90 % z celkového objemu aktiv banky, přičemž objem pohledávek z poskytnutých hypotečních úvěrů pro fyzické osoby na konci roku 2011 stoupl proti roku 2010 o 0,6 % a rovnal se 97 % z celkového úvěrového portfolia banky. Podíl příjmů z poskytnutých hypotečních úvěrů dosáhl 93 % z celkových provozních příjmů banky.

Stav majetku

V zůstatkové hodnotě dosáhl celkový objem nehmotných aktiv, pozemků, budov a zařízení Hypoteční banky k 31. prosinci 2011 výše 212 mil. Kč. Nehmotná aktiva banky činila v zůstatkové hodnotě 54 mil. Kč, což v porovnání s rokem 2010 představuje navýšení o 10%. Podíl software na nehmotných aktivech banky dosahuje 100%. Banka tak nadále udržuje hodnotu těchto svých aktiv tím, že stejně jako v minulých letech průběžně investuje do rozvoje informačních technologií. Pozemky, budovy a zařízení tvořily v zůstatkové hodnotě 158 mil. Kč, což znamená meziroční nárůst o 1 mil. Kč. Podíl nehmotných aktiv a pozemků, budov a zařízení na celkových aktivech banky činil k poslednímu dni v roce 0,12%.

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

	2011 mil. Kč	2010 mil. Kč
Služby auditora – audit	2	2
Celkem	2	2

Nemovitosti, stroje a zařízení

Přehled nemovitostí, které Hypoteční banka vlastnila k 31. prosinci 2011, 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	40	707	6
Rychnov nad Kněžnou	21	14	769	0
Kolín	22	15	1 481	1
Jihlava	18	12	580	0
Celkem	122	81	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, 2010 a 2011 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: Roman Hauptfleish, č. osvědčení 2009

Investice**Hlavní nefinanční investice**

V roce 2011 investovala Hypoteční banka do hmotného a nehmotného majetku celkem 70 mil. Kč. Největší položkou byly investice do informačních technologií ve výši 58 mil. Kč, ostatní investice zahrnující zejména investice do rozvoje pobočkové sítě a obnovu autoparku činily 12 mil. Kč.

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 činily 5 mil. Kč.

Hlavní finanční investice

V oblasti finančních investic Hypoteční banky došlo v roce 2011 pouze ke zpětnému prodeji minoritního 9% majetkového podílu realitní společnosti LEXXUS. V průběhu roku nedošlo k žádné nové investici a Hypoteční banka již nevlastní žádné státní dluhopisy ani pokladniční poukázky.

Budoucí investice

V roce 2012 Banka plánuje nefinanční investice v objemu zhruba 131 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 88 mil. Kč. Zbývajících 43 mil. Kč budou tvořit převážně investice do zhodnocení a úprav nemovitostí a rovněž obnovy vozového parku.

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. prosince 2011 a Zprávě o vztazích mezi propojenými osobami.

Povinné minimální rezervy

Hypoteční banka s výjimkou vkladů na běžných účtech určených ke splácení úvěrů a termínovaných vkladů nad 3 mil. Kč primární vklady nepřijímá. V průběhu roku 2011 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 čtvrtiny roku 2011 byla zaznamenána silící poptávka po nových úvěrech, doprovázená 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. prosinci 2011 nedržela žádný majetkový podíl v jiné společnosti. Majetkový podíl ve společnosti LEXXUS, a.s., byl na základě opčního ujednání dne 18. 5. 2011 prodán. Banka nemá přímou nebo nepřímou účast na osobě, jež činí nejméně 10% jejího vlastního kapitálu nebo 10% čistého ročního zisku nebo ztráty banky. 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 a Zpráva představenstva.

Významné smlouvy

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

Realizace nabídek převzetí

Nabídky k převzetí nejsou Bance známy.

Organizační složky v zahraničí

Banka nemá organizační složky v zahraničí.

Patenty a licence

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

Údaje o státních, soudních nebo rozhodčích řízeních

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

Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu

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

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

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	2011	2010	2009	Index 11/10	Index 10/09
Evidenční	438	426	436	1,03	0,98
Přepočtený	434	422	434	1,03	0,97

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 2011 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 2011 správné, a že v ní nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této výroční zprávy.

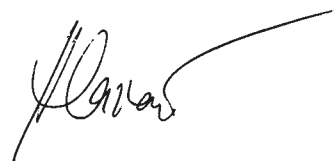
Hypoteční banka, a.s.



Jan Sadil
předseda představenstva
a generální ředitel



Vlastimil Nigrin
člen představenstva
a náměstek generálního ředitele pro věci obchodní



Petr Hlaváč
místopředseda představenstva
a náměstek generálního ředitele pro věci úvěrové



Martin Vašek
člen představenstva
a náměstek generálního ředitele pro věci finanční

Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionáři společnosti Hypoteční banka, a.s.:

- I. Ověřili jsme účetní závěrku společnosti Hypoteční banka, a.s., k 31. prosinci 2011 uvedenou na stranách 48 - 87, ke které jsme 9. března 2012 vydali výrok ve znění uvedeném na stranách 46 - 47.
- 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 2011. 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 2011 uvedené ve výroční zprávě na stranách 88 - 92. 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 2011.

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

Roman Hauptfleisch
Roman Hauptfleisch
auditor, oprávnění č. 2009

23. dubna 2012
Praha, Česká republika

116 / 117

Obchodní místa Hypoteční banky

Stav k 31. 3. 2012

Region	Pobočka	Adresa	E-mail	Telefon
České Budějovice	Budějovice	Riegrova 2 370 01 České Budějovice	info.cb@hypotecnibanka.cz	383 835 311–2
	Jihlava	Masarykovo náměstí 13 586 01 Jihlava	info.ji@hypotecnibanka.cz	565 659 141
Brno	Brno	Malinovského náměstí 4 663 17 Brno	info.br@hypotecnibanka.cz	542 422 713 (711)
	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
Hradec Králové	Hradec Králové	Ulrichovo náměstí 735 500 02 Hradec Králové	info.hk@hypotecnibanka.cz	495 062 111
	Jičín	Jungmannova 1132 506 01 Jičín	info.jc@hypotecnibanka.cz	493 538 011
	Rychnov nad Kněžnou	Sokolovská 1494 516 01 Rychnov nad Kněžnou	info.ry@hypotecnibanka.cz	494 535 234
	Trutnov	Krakonošovo náměstí 127 541 01 Trutnov	info.tr@hypotecnibanka.cz	499 811 421
Ostrava	Ostrava	Nádražní 81 702 00 Ostrava	info.os@hypotecnibanka.cz	599 508 811
	Opava	Dolní náměstí 18 746 01 Opava	info.op@hypotecnibanka.cz	553 791 932
	Ostrava	Přívozká 3 702 00 Ostrava	info.ot@hypotecnibanka.cz	596 117 745
Střední Morava	Olomouc	Riegrova 12 772 00 Olomouc	info.ol@hypotecnibanka.cz	588 516 688
	Zlín	Kvítková 4323 760 01 Zlín	info.zl@hypotecnibanka.cz	577 212 460
	Kroměříž	Moravcova 263/1 767 01 Kroměříž	info.kr@hypotecnibanka.cz	573 331 093
	Uherské Hradiště	Na Splávku 1182 686 01 Uherské Hradiště	info.uh@hypotecnibanka.cz	603 253 815
Pardubice	Pardubice	Masarykovo náměstí 1458 530 02 Pardubice	info.pd@hypotecnibanka.cz	464 647 445–9
	Svitavy	Purkyňova 246/18 568 01 Svitavy	info.pd@hypotecnibanka.cz	461 541 054
	Kolín	Legerova 148 280 02 Kolín	info.ko@hypotecnibanka.cz	321 727 530
Západní Čechy	Plzeň	Klatovská 40 301 00 Plzeň	info.pl@hypotecnibanka.cz	373 731 822–8
	Karlovy Vary	Moskevská 2 360 21 Karlovy Vary	info.kv@hypotecnibanka.cz	355 329 052–6
Praha 1	Praha 1	Na Poříčí 40/1051 110 00 Praha 1	info.ph@hypotecnibanka.cz	242 419 498–9
	Mladá Boleslav	Československé náměstí 1321 293 01 Mladá Boleslav	info.ph@hypotecnibanka.cz	326 326 084
Praha 5	Praha 5	Štefánikova 203/23 150 00 Praha 5	info.ps@hypotecnibanka.cz	257 286 930
Severní Čechy	Teplice	28. října 711/16 415 01 Teplice	info.te@hypotecnibanka.cz	414 128 915 414 128 918
	Liberec	Rumunská 655/9 460 01 Liberec 4	info.li@hypotecnibanka.cz	484 847 167
	Ústí nad Labem	Masarykova 132 400 01 Ústí nad Labem	info.ul@hypotecnibanka.cz	475 200 375

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, PSČ 150 57

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

118

Poznámky

Hlídáme, aby běžely smysluplné projekty. Vpluli jsme do sociálních sítí a stále držíme tempo. Soupeři šli do trháku, ale my jsme protáhli krok a ukázali jim záda. Známe svůj cíl: chceme být první. Jsme sehraňtým s velkým tahem na branku. Výstup k vrcholu jsme provedli ze zajištěného tábora. Skvělé individuální výkony zaručily prvenství. Masivní ofenzivní protivníka se postavili naši obránci, kteří většinu útoků při reflexi zastavili. Svoji vytržebenou technikou jsme patřili k nejužitečnějším hráčům. Podporovali jsme útok i obranu a zpracovávali neuvěřitelné množství míčů. Vítězná sestava se nemění. Drobná porucha v prvním kole, ale mechanici v boxech byli skvělí. K tomu bravurní pilotka a 1. pozice neunikla. Finish v dokončování developerských projektů se na konci roku podobal sprintu. Ve finále s i z obránců stali kanonýři v útočném pásmu a vítězství bylo naše. Dobrá startovní reakce, v průběžném pořadí na medailové pozici a ve finiši nejlepší. Byl to pěkný hook, ale nakonec z toho byl eagle. Šlápli jsme do toho a podporu leadera v čele peletonu jsme si opět pohlídali. Hypotečka je férový parták, vždycky si s u rad zahraju. Spolehlivý spoluhráč, který dobře čte hru a včas přihrává. Hypotečka to je parta, jak Slavie nebo Sparta, po trávě se nehoní, je to celek bankovní. Sehraňtým vedený zkušenými trenéry letos nadehnul nejvyšší četností gólových střel. Hypotečka je dobře řízená střela která s jistotou zasahuje terč. Zkušený tým Hypotečnické banky nás při výstupu na vrchol klientova hypotečního štěstí znamenitě jistí. Díky a jen tak dál! Hypotečnický maratón je díky profesionalitě týmu Hypotečnické banky sprintem na 100 metrů, a tak nás za cílovou páskou

za stejný tým. Profesionálním a férovým přístupem společně pomáháme klientům splnit si sny o lepší

Hlídáme, aby běžely smysluplné projekty. Vpluli jsme do sociálních sítí a stále držíme tempo. Soupeři šli zádku, ale my jsme protáhli krok a ukázali jim záda. Máme svůj cíl: chceme být první. Jsme sehraaný tým, který tím tahem na branku. Výstup k vrcholu jsme provedli v rámci zajištěného tábora. Skvělé individuální výkony zaručily úspěšnost. Masivní ofenzivě protivníka se postavili naši obránci, kteří většinu útoků při reflexi zastavili. Svoji obranou technikou jsme patřili k nejužitečnějším hráčům. Srovnávali jsme útok i obranu a zpracovávali neuvěřitelné množství míčů. Vítězná sestava se nemění. Drobná porucha v některých kolech, ale mechanici v boxech byli skvělí. K tomu navíc rychlost pilot a 1. pozice neunikla. Finish v dokončování developerských projektů se na konci roku podobal sprintu. V finále se i z obránců stali kanonýři v útočném pásmu. Vítězství bylo naše. Dobrá startovní reakce, v průběžném pořadí na medailové pozici a ve finiši nejlepší. Byl to krásný hook, ale nakonec z toho byl eagle. Slápli jsme na startu a podporu leadera v čele peletonu jsme si opět žádali. Hypotečka je férový parták, vždycky si s ní rád hraje. Spolehlivý spoluhráč, který dobře čte hru a včas reaguje. Hypotečka to je parta, jak Slavie nebo Sparta, po trávě se nehoní, je to celek bankovní. Sehraaný tým, který zkušenými trenéry letos nadehnul nejvyšší četností gólových střel. Hypotečka je dobře řízená střela, která s jistotou zasahuje terč. Zkušený tým Hypoteční banky nás při výstupu na vrchol klientova hypotečního štěstí jistě jistí. Díky a jen tak dál! Hypoteční maratón je zárukou profesionalitě týmu Hypoteční banky sprintem na 100 metrů, a tak nás za cílovou páskou čeká další spokojený klient. Strategie Hypoteční banky je dynamická, inovativní

utím splnit si sny o lepším bydlení. Masivní ofenzivě protivníka se postavili naši obránci, kteří většinu útoků