

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, a. s.

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

EMISNÍ DODATEK

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

Emisní kurz: 107,60 %

Hlavní manažer

Československá obchodní banka, a. s.

Administrátor

Československá obchodní banka, a. s.

Datum tohoto Emisního dodatku je 28.dubna 2005

PROHLÁŠENÍ EMITENTA

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

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

Za Českomoravskou hypoteční banku, a. s.

Ing. Jan Sadil
předseda představenstva a
generální ředitel

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

OBSAH

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

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

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

EMISNÍ DODATEK

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

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

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

(dále jen „**Emisní dodatek**“).

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

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

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

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

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

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

A. DOPLŇEK EMISNÍCH PODMÍNEK

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

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

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

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

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

A.1. Popisná část Doplněku emisních podmínek

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

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

A.2. Zvláštní část Doplnku Emisních podmínek

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

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

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

6.7 Závazek Emitenta splatit dlužnou částku

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

10. Promlčení

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

12. Schůze Majitelů Dluhopisů

12.1 Působnost a svolání Schůze

12.1.1 Právo svolat schůzi

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

12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

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

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

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

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

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

12.1.3 Oznámení o svolání Schůze

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

12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze

12.2.3 Hlasovací právo

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

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

12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

12.3.1 Usnášeníschopnost

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

12.3.2 Předseda Schůze

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

12.3.3 Společný zástupce

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

12.3.4 Rozhodování Schůze

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

12.4 Některá další práva Majitelů Dluhopisů

12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

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

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

12.4.2 Usnesení o předčasné splatnosti Dluhopisů

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

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

12.5 Zápis z jednání

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

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

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

12.6 Společná Schůze

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

B. DOPLNĚK PROSPEKTU

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

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

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

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

I. Postavení vlastníka hypotečního zástavního listu v konkurzním řízení

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

II. Právní úprava hypotečních zástavních listů a hypotečních úvěrů

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. Hypoteční banka jako zástavní věřitel

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

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

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

IV. Regulace hypotečních bank

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

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

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

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

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

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

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

G. DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE

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

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

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

Úrok

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

Zisky/ztráty ze zcizení

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

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

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

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

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

H. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ

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

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

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

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

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

I. ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

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

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

obchodní firma: PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

číslo osvědčení: KA ČR 021

sídlo auditora: Kateřinská 40/466, Praha 2, 120 00

IČO: 40765521

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

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

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

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

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

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

Obchodní firma: Českomoravská hypoteční banka, a.s.

Sídlo: Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ 140 00

IČ: 13584324

Rok vzniku: 1991

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: Předmětem podnikání společnosti je dle článku 2 Stanov:

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

2. Vydávání hypotečních zástavních listů podle zvláštního zákona.

Internetová adresa: www.hypotecnibanka.cz

E-mail: info@hypotecnibanka.cz

Telefon: 242 419 111, 242 419 112

Fax: 242 419 222

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

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

Historie emitenta

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

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

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

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

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

Banka nevydala žádné prioritní nebo zaměstnanecké akcie, ani dluhopisy, s nimiž je spojeno právo požadovat v době v nich určené vydání akcií nebo předkupní právo na akcie v jmenovité hodnotě v nich určené.

Emise akcií

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

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

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

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

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

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

Struktura akcionářů

Struktura akcionářů byla k 31.12.2004 následující:

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

Banka nedrží žádné vlastní akcie.

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

Práva akcionářů

Práva vyplývající z držení akcií:

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

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

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

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

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

ČSOB a její skupina

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Skupina ČSOB

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

Skupina ČSOB nabízí klientům služby v následujících oblastech:

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

Českomoravská hypoteční banka, a.s.

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

Předmět podnikání Poskytování hypotečních úvěrů a úvěrů na ně navazujících včetně ostatních bankovních činností a služeb nezbytných k realizaci hypotečních obchodů v souladu se zákonem o bankách. Dále pak vydávání hypotečních zástavních listů podle zvláštního zákona.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

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

ČSOB stavebná sporitel'na, a.s.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ČSOB Pojišťovna, a.s., člen holdingu ČSOB

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

O.B. HELLER, a.s.

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

OB HELLER Factoring a.s.

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

ČSOB Leasing, a.s.

Datum vzniku: 31.10.1995

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

ČSOB Leasing, a.s. (SR)

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

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

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

Patria Finance, a.s.

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

ČSOB poisťovňa, a.s., člen skupiny ČSOB

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Produktové portfolio Hypoteční banky

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

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

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

Údaje o schválených hypotečních úvěrech

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

Konkurenční prostředí

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

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

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

Obchodní strategie Hypoteční banky

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

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

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

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

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

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

Prodejná síť

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

Stav zaměstnanců Hypoteční banky k:			
31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2001
362	344	303	277

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

Přehled nemovitostí ve vlastnictví emitenta

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

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

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

Údaje o hlavních investicích

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

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

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

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

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

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

Údaje o investicích do finančního majetku

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

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

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

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

Údaje o hlavních prováděných a budoucích investicích

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

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

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

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

Organizace řízení likvidity

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

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

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

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

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

Úrokové riziko

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

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

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

Vnitřní kontrolní systém

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

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

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

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

Úkolem vnitřní kontroly je především soustavné sledování souladu činností banky:

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

Vnitřní kontrolní systém je zabezpečen zejména:

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

Informační systém Hypoteční banky

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

Správa dokumentů

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

Patenty a licence

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

Soudní spory

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

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

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

Struktura kapitálu k 31.12.2004

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

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

Kapitálová přiměřenost

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

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

Povinné minimální rezervy

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

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

Údaje k 31.12.2004 nejsou auditované.

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

Vybrané finanční informace z účetních výkazů

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

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

Úrokové výnosy

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

Podrozvahové položky

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

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

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

Rezervy a opravné položky

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

Přijaté bankovní a jiné úvěry

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

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

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

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

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

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

Představenstvo

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

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

Členové představenstva k 31.3.2005:

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

Datum narození 16.2.1969; Praha 10, Pod Strašnickou vinicí 40

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

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

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

Datum narození 13.7.1965; Voskovcova 1130/30, Praha 5

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

Členství v orgánech jiných společností: žádné

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

Datum narození 15.3.1968; V Aleji 1124, Rudná.

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

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

Členství v orgánech jiných společností: žádné

Dozorčí rada

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

Členové dozorčí rady k 31.3.2005:

1. Philippe Moreels - předseda dozorčí rady

Datum narození 25.2.1959; Zochová 16, Bratislava

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

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

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

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

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

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

3. Ing. Jiří NOSÁL, člen dozorčí rady

Datum narození 7.4.1971; Štúrova 1701/55, Praha 4

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

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

4. Mgr. Andrea AMBRŮZOVÁ, členka dozorčí rady

Datum narození 26.8.1972; Štěpská 949/B, Vízovice

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

Členství v orgánech jiných společností: žádné

5. Jiří VILÍM, člen dozorčí rady

Datum narození 30.3.1974; K Bílému Vrchu 1810, Čelákovice

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

Členství v orgánech jiných společností: žádné

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

Datum narození 1.12.1969; Litvínovská 519, Praha 9

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

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

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

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

Vedoucí pracovníci banky

Vedoucí pracovníci jsou jmenováni na základě výběru ve výběrovém řízení.

PhDr. Tomáš Bergmann, ředitel odboru Kancelář banky

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

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

Členství v orgánech jiných společností: žádné

Ing. Stanislav Obešlo, ředitel odboru Řízení obchodů a sítí

Datum narození 16.7.1966; Praha 2, Belgická 27

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

Členství v orgánech jiných společností: žádné

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

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

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

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

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

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

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

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

Úvěrová angažovanost

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

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

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

Všeobecný přehled

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

Členění dle druhu úvěru

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

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

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

Členění úvěrů dle osoby dlužníka

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

Analýza úvěrů podle lhůty splatnosti

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

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

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

Úvěry poskytnuté osobám se zvláštním vztahem k Hypoteční bance

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

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

Klasifikace pohledávek z úvěrů

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

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

Monitorování úvěrového portfolia

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

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

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

Přehled úvěrů Hypoteční banky podle klasifikace

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

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

Klasifikované hypoteční úvěry

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

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

IX. Hypoteční zástavní listy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Řízení krytí emise dluhopisů

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Členění úvěrů podle doby do splatnosti úvěru

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

Členění úvěrů podle velikosti jistiny

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

Členění úvěrů podle výše úrokové sazby

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

Členění úvěrů podle poměru úvěr / cena obvyklá

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

Emise ostatních cenných papírů

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

J. PŘÍLOHY

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

Příloha I.

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

ROZVAHA K 31.PROSINCI 2004

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

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

PODROZVAHA K 31. PROSINCI 2004

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

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK 2004

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

Příloha II.

Výrok auditora k účetní závěrce za rok 2004 a 2003

ZPRÁVA NEZÁVISLÝCH AUDITORŮ AKCIONÁŘŮM

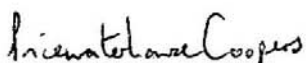
SPOLEČNOSTI ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

Provedli jsme audit přiložené rozvahy Českomoravské hypoteční banky, a.s. (dále „Banka“) k 31. prosinci 2004, souvisejícího výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přílohy za rok 2004 (dále „účetní závěrka“). Za sestavení účetní závěrky, která zahrnuje popis podnikatelských činností Banky, a za vedení účetnictví odpovídá představenstvo Banky. Naší úlohou je vydat na základě auditu výrok k této účetní závěrce.

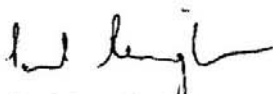
Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními standardy auditu. Tyto normy požadují, aby byl audit naplánován a proveden tak, aby auditor získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje výběrovým způsobem provedená ověření průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce. Audit rovněž zahrnuje posouzení použitých účetních postupů a významných odhadů učiněných vedením Banky a zhodnocení celkové prezentace účetní závěrky. Jsme přesvědčeni, že provedený audit poskytuje přiměřený podklad pro vydání výroku.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv, závazků a vlastního kapitálu Banky k 31. prosinci 2004, výsledku jejího hospodaření a změn jejího vlastního kapitálu za rok 2004 v souladu se zákonem o účetnictví a ostatními příslušnými předpisy České republiky.

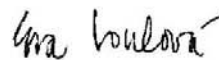
28. února 2005



PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupený



Paul Cunningham
partner



Ing. Eva Loulová
auditor, osvědčení č. 1981

ZPRÁVA NEZÁVISLÝCH AUDITORŮ

AKCIONÁŘŮM ČESKOMORAVSKÉ HYPOTEČNÍ BANKY, A.S.

Provedli jsme audit příložené rozvahy Českomoravské hypoteční banky, a.s. (dále jen „Banka“) k 31. prosinci 2003, souvisejícího výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přílohy za rok 2003 (dále jen „účetní závěrka“). Za sestavení účetní závěrky a za vedení účetnictví odpovídá představenstvo Banky. Naší úlohou je vydat na základě auditu výrok k této účetní závěrce.

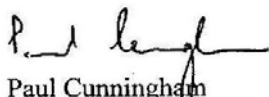
Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými směrnici Komory auditorů České republiky. Tyto normy požadují, aby byl audit naplánován a proveden tak, aby auditor získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje výběrovým způsobem provedená ověření průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce. Audit rovněž zahrnuje posouzení použitých účetních postupů a významných odhadů učiněných vedením Banky a zhodnocení celkové prezentace účetní závěrky. Jsme přesvědčeni, že provedený audit poskytuje přiměřený podklad pro vydání výroku.


Podle našeho názoru příložená účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv, závazků a vlastního kapitálu Banky k 31. prosinci 2003, výsledků jejího hospodaření a změn jejího vlastního kapitálu za rok 2003 v souladu se zákonem o účetnictví a ostatními příslušnými předpisy České republiky.

15. března 2004



PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupený


Paul Cunningham
partner


Ing. Petr Kříž
auditor, osvědčení č. 1140

Příloha III.

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

**ZPRÁVA NEZÁVISLÝCH AUDITORŮ
A ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

Českomoravská hypoteční banka, a.s.

Sídlo: Budějovická 409/1, Praha 4

Identifikační číslo: 13584324

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: bankovníctví

Datum sestavení: 28. února 2005

**ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2004**

<u>Aktiva:</u>	<u>Poznámka</u>	<u>31. prosince 2004</u>	<u>31. prosince 2003</u>
		tis. Kč	tis. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	3	8 606	8 582
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry			
přijímané centrální bankou k refinancování	6	851 415	1 107 237
v tom: vydané vládními institucemi		851 415	1 107 237
Pohledávky za bankami	4	3 438	406 314
v tom: a) splatné na požádání		3 438	11 152
b) ostatní pohledávky		0	395 162
Pohledávky za klienty	5	34 077 595	24 541 485
v tom: ostatní pohledávky		34 077 595	24 541 485
Dlouhodobý nehmotný majetek	8	24 590	21 394
Dlouhodobý hmotný majetek	8	184 201	190 829
z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost		140 729	142 802
Ostatní aktiva	9	13 419	105 877
Náklady a příjmy příštích období		<u>2 073</u>	<u>2 830</u>
Aktiva celkem		<u>35 165 337</u>	<u>26 384 548</u>

ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2004
(pokračování)

<u>Pasiva:</u>	<u>Poznámka</u>	<u>31. prosince 2004</u>	<u>31. prosince 2003</u>
		tis. Kč	tis. Kč
Závazky vůči bankám	11	858 187	302 913
v tom: ostatní závazky		858 187	302 913
Závazky vůči klientům	12	292 190	231 784
v tom: a) splatné na požádání		288 990	228 584
b) ostatní závazky		3 200	3 200
Závazky z dluhových cenných papírů	13	27 545 307	23 086 386
v tom: emitované dluhové cenné papíry		27 545 307	23 086 386
Ostatní pasiva	15	81 094	77 620
Výnosy a výdaje příštích období		74	236
Rezervy	10	190 771	131 000
v tom: a) na daně		100 771	0
b) ostatní		90 000	131 000
Podřízené závazky	14	219 000	219 000
Základní kapitál	16	2 634 739	1 319 217
v tom: splacený základní kapitál		2 634 739	1 319 217
Emisní ážio		2 169 246	327 515
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku		48 815	39 091
a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy		45 557	36 441
b) ostatní fondy ze zisku		3 258	2 650
Nerozdělený zisk z předchozích období		638 670	467 455
Zisk za účetní období		<u>487 244</u>	<u>182 331</u>
Pasiva celkem		<u>35 165 337</u>	<u>26 384 548</u>

**PODROZVAHA
K 31. PROSINCI 2004**

<u>Podrozvahová aktiva:</u>	<u>Poznámka</u>	<u>31. prosince 2004</u>	<u>31. prosince 2003</u>
		tis. Kč	tis. Kč
Poskytnuté přísliby a záruky	17	3 120 066	2 843 675
Odepsané pohledávky		<u>162 210</u>	<u>142 116</u>
Podrozvahová aktiva celkem		<u>3 282 276</u>	<u>2 985 791</u>
<u>Podrozvahová pasiva:</u>			
Přijaté přísliby a záruky		1 148	306 293
Přijaté zástavy a zajištění		32 709 685	53 839 735
Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení		<u>4</u>	<u>0</u>
Podrozvahová pasiva celkem		<u>32 710 837</u>	<u>54 146 028</u>

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004**

	<u>Poznámka</u>	<u>2004</u> tis. Kč	<u>2003</u> tis. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	18	1 933 011	1 697 571
z toho: úroky z dluhových cenných papírů		36 067	33 197
Náklady na úroky a podobné náklady	19	- 1 097 967	- 1 205 161
z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů		- 1 050 938	- 1 160 270
Výnosy z poplatků a provizí	20	260 765	211 554
Náklady na poplatky a provize		- 65 918	- 51 905
Zisk nebo ztráta z finančních operací	21	- 5	- 429
Ostatní provozní výnosy	22	18 928	22 708
Ostatní provozní náklady		- 1 706	- 919
Správní náklady	23	- 383 825	- 345 666
v tom: a) náklady na zaměstnance		- 247 487	- 229 644
z toho: aa) mzdy a platy		- 185 412	- 172 405
ab) sociální a zdravotní pojištění		- 62 075	- 57 239
b) ostatní správní náklady		- 136 338	- 116 022
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku		- 33 954	- 30 504
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	10	272 329	287 171
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	10	- 227 583	- 296 134
Tvorba a použití ostatních rezerv	10	<u>0</u>	<u>1 000</u>
Zisk z běžné činnosti před zdaněním		674 075	289 286
Daň z příjmů	24	<u>- 186 831</u>	<u>- 106 955</u>
Zisk za účetní období po zdanění		<u>487 244</u>	<u>182 331</u>

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004**

	Základní <u>kapitál</u> tis. Kč	Emisní <u>ážio</u> tis. Kč	Rezervní <u>fondy</u> tis. Kč	Ostatní fondy ze <u>zisku</u> tis. Kč	<u>Zisk</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
Zůstatek k 1. lednu 2003	664 187	0	30 320	2 498	475 176	1 172 181
Čistý zisk za účetní období	0	0	0	0	182 331	182 331
Emise akcií	655 030	327 515	0	0	0	982 545
Příděl do rezervního fondu	0	0	6 121	0	- 6 121	0
Čerpání sociálního fondu	0	0	0	- 1 448	0	- 1 448
Příděl do sociálního fondu	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 600</u>	<u>- 1 600</u>	<u>0</u>
Zůstatek k 31. prosinci 2003	1 319 217	327 515	36 441	2 650	649 786	2 335 609
Čistý zisk za účetní období	0	0	0	0	487 244	487 244
Emise akcií	1 315 522	1 841 731	0	0	0	3 157 253
Příděl do rezervního fondu	0	0	9 116	0	- 9 116	0
Čerpání sociálního fondu	0	0	0	- 1 392	0	- 1 392
Příděl do sociálního fondu	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2 000</u>	<u>- 2 000</u>	<u>0</u>
Zůstatek k 31. prosinci 2004	<u>2 634 739</u>	<u>2 169 246</u>	<u>45 557</u>	<u>3 258</u>	<u>1 125 914</u>	<u>5 978 714</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Českomoravská hypoteční banka, a.s. (dále jen „Banka“) byla založena dne 10. ledna 1991. Banka má sídlo v Praze 4, Budějovická 409/1 a člení se na 13 oblastních poboček v České republice.

Činnost Banky spočívá zejména v:

- poskytování hypotečních úvěrů a úvěrů s nimi souvisejících,
- vydávání hypotečních zástavních listů a přijímání korunových vkladů,
- v omezené míře i vedení běžných korunových účtů souvisejících s poskytováním a splácením hypotečních úvěrů.

Hlavním akcionářem Banky (99,84 %) je Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Příkopě 854/14 (dále jen „ČSOB“), konečnou holdingovou společností je Almanij N.V. se sídlem v Belgii.

2 ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Základní zásady vedení účetnictví

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky a českými účetními standardy pro finanční instituce. Je sestavena na principu historických pořizovacích cen, který je modifikován oceněním finančních nástrojů určených k obchodování a k prodeji reálnou hodnotou.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

(b) Cizí měny

Finanční aktiva a závazky uváděné v cizích měnách jsou přepočtena na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k rozvahovému dni. Veškeré kurzové zisky a ztráty z peněžních položek jsou vykázány v zisku nebo ztrátě z finančních operací.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(c) Cenné papíry držené do splatnosti

Cenné papíry držené do splatnosti jsou cennými papíry s pevným datem splatnosti, které Banka zamýšlí a je schopna držet do splatnosti. Cenné papíry držené do splatnosti jsou oceňovány naběhlou hodnotou.

(d) Přesuny mezi portfolii

Přesuny mezi portfolii jsou obecně možné, pokud dojde ke změně původního záměru vedení Banky, kromě následujících případů:

- cenné papíry k obchodování nemohou být převáděny do jiných portfolií;
- při prodeji nebo přesunu kterýchkoliv cenných papírů držených do splatnosti musí Banka převést zbytek portfolia cenných papírů držených do splatnosti do cenných papírů k prodeji a po dobu následujících dvou účetních období nelze zařadit žádné cenné papíry do cenných papírů držených do splatnosti. Výjimky z tohoto pravidla jsou povoleny při prodeji v době tří měsíců před splatností cenného papíru nebo v případě výrazného zhoršení rizikovosti emitenta.

(e) Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu s využitím metody efektivní úrokové sazby odvozené ze skutečné pořizovací ceny, kromě výnosových úroků z hypotečních úvěrů, jejichž splátky jsou klienty hrazeny měsíčně, pro které je povoleno použití lineární metody. Výnosové a nákladové úroky zahrnují časově rozlišené kupóny a naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

Výnosy z nesplácených úvěrů jsou rovněž časově rozlišovány a zahrnovány do zůstatku příslušného úvěru s výjimkou ohrožených pohledávek, u nichž je úročení zastaveno. Tyto částky jsou brány v úvahu při stanovení opravné položky na nesplácené úvěry.

Sankční úrokové výnosy z ohrožených úvěrů jsou vyloučeny z úrokových výnosů do doby jejich inkasa a evidovány v podrozvaze.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(f) Výnosy z poplatků a provizí

Jednorázové poplatky z poskytnutí úvěrů, záruk a jiných činností jsou vykazovány okamžitě. Poplatky a provize za sjednání transakce pro třetí stranu nebo z podílu na tomto jednání jsou vykázány v okamžiku dokončení transakce, ke které se vztahují.

(g) Pohledávky

Pohledávky vytvořené Bankou se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Nedobytné pohledávky se odepisují v okamžiku, kdy dle Bance dostupných informací nelze předpokládat finanční vypořádání pohledávky.

(h) Rezervy

Účelové rezervy jsou tvořeny, má-li Banka existující závazek v důsledku události, k nimž došlo v minulosti, je pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku. Navíc jsou v rozvaze vykázány všeobecné rezervy na bankovní rizika vytvořené před 1. lednem 2002, avšak tyto rezervy musí být použity nebo rozpuštěny do výnosů snížením stavu rezerv do 31. prosince 2005. Všechny rezervy jsou zahrnuty v pasivech.

Tvorba rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny, v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění rezervy pro nepotřebnost je vykázáno ve výnosech.

Rezerva je tvořena v měně, ve které účetní jednotka předpokládá plnění.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(i) Opravné položky

Úvěry jsou tříděny do pěti kategorií dle definic vydaných ČNB (standardní, sledované, nestandardní, pochybné, ztrátové). Ohrožené úvěry (nestandardní, pochybné, ztrátové) zahrnují nesplacenou jistinu a naběhlé výnosové úroky s příslušenstvím a jsou po splatnosti více než 90 dnů nebo vykazují jiná porušení smluvních podmínek nebo zhoršenou finanční situaci dlužníka. Sledované pohledávky zahrnují nesplacenou jistinu a naběhlé výnosové úroky s příslušenstvím a nejsou po splatnosti déle než 90 dní.

Opravné položky korigují nominální hodnotu jednotlivých pohledávek vytvořených Bankou. Výše opravných položek ke klasifikovaným pohledávkám a ostatním rizikovým aktivům vychází z ocenění vymahatelné částky z těchto aktiv k rozvahovému dni po zohlednění současné hodnoty zajištění při nuceném prodeji. Trh mnoha druhů zajišťovacích nástrojů je v České republice v počátečním stádiu rozvoje a některé druhy zástav nejsou příliš likvidní. V důsledku toho se může hodnota zástavy při nucené realizaci lišit od hodnoty použité při odhadu výše opravné položky.

Opravné položky ke standardním pohledávkám na základě minulých ztrát z těchto pohledávek se netvoří, neboť tyto pohledávky nejsou považovány za znehodnocené.

Tvorba opravné položky se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem jednotlivých aktiv ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost je vykázáno ve výnosech.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(j) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou včetně daně z přidané hodnoty a je odepisován rovnoměrně po dobu jeho předpokládané životnosti při uplatnění následujících ročních odpisových sazeb:

Budovy a stavby	2,22 %
Stroje a zařízení	6,66 %
Inventář	12,50 %
Motorová vozidla	25,00 %
Software	25,00 %

Náklady na opravy a udržování hmotného majetku se účtují přímo do nákladů. Technické zhodnocení jednotlivé majetkové položky je aktivováno a odepisováno.

(k) Daň z přidané hodnoty

Banka je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek a zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou včetně daně z přidané hodnoty. Banka neuplatňuje DPH na vstupu vzhledem k tomu, že koeficient příjmů podléhajících DPH je nižší než 1 % celkových příjmů Banky a pro Banku je neekonomické uplatňovat 1 % DPH. DPH na vstupu (s výjimkou dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku) je okamžitě účtována do nákladů.

(l) Odložená daň

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 její realizaci.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(m) Náklady na zaměstnance, penzijní připojištění a sociální fond

Náklady na zaměstnance jsou součástí správních nákladů a zahrnují odměny členům představenstva a dozorčí rady.

Banka přispívá svým zaměstnancům na penzijní připojištění do příspěvkově definovaných penzijních fondů. Tyto příspěvky placené Bankou na penzijní připojištění jsou účtovány přímo do nákladů.

K financování státního důchodového plánu provádí Banka pravidelné odvody do státního rozpočtu.

Banka vytváří sociální fond na krytí sociálních potřeb zaměstnanců a zaměstnavatelského programu. V souladu s účetními předpisy platnými v České republice není přiděl do sociálního fondu vykázán ve výkazu zisku a ztráty, ale jako rozdělení zisku. Čerpání sociálního fondu rovněž není vykázáno ve výkazu zisku a ztráty, ale jako snížení fondu.

(n) Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou v souladu se zákonem o Bankách definovány takto:

- členové statutárního orgánu a vedoucí zaměstnanci Banky,
- společnosti ovládající Banku a jejich akcionáři s podílem přesahujícím 10 % jejich základního kapitálu a vedoucí zaměstnanci těchto společností,
- osoby blízké (přímí rodinní příslušníci) členům představenstva, dozorčí rady, vedoucím zaměstnancům a společnostem ovládajícím Banku,
- společnosti, v nichž členové orgánů Banky, vedoucí zaměstnanci nebo společnosti ovládající Banku drží větší než 10 % majetkovou účast,
- akcionáři s větší než 10 % majetkovou účastí v Bance a jimi ovládané společnosti,
- dceřinné společnosti Banky.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(n) Spřízněné strany (pokračování)

V souladu s českými účetními předpisy jsou v poznámkách (4, 5, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 23) uvedeny tyto zůstatky a transakce se spřízněnými stranami:

- souhrnná výše úvěrů poskytnutých Bankou členům představenstva, dozorčí rady a zaměstnancům podílejícím se na řízení Banky;
- název a sídlo fyzických nebo právnických osob, jestliže výše jejich podílu na základním kapitálu nebo hlasovacích právech Banky přesáhla 10 %;
- veškeré mzdy a veškeré odměny členů představenstva a dozorčí rady a zaměstnanců podílejících se na řízení Banky podle jednotlivých orgánů a osob.

(o) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

3 POKLADNÍ HOTOVOST A VKLADY U CENTRÁLNÍCH BANK

	<u>31. prosince 2004</u>	<u>31. prosince 2003</u>
	mil. Kč	mil. Kč
Pokladní hotovost	2 138	2 783
Povinné minimální rezervy	<u>6 468</u>	<u>5 799</u>
	<u>8 606</u>	<u>8 582</u>

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 k 31. prosinci 2004 2,5 % p.a. (31. prosinci 2003: 2 % p.a.).

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

	<u>31. prosince 2004</u>	<u>31. prosince 2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Běžné účty u bank	3 438	11 152
Termínové vklady u bank	<u>0</u>	<u>395 162</u>
	<u>3 438</u>	<u>406 314</u>

Pohledávky za bankami k 31. prosinci 2004 zahrnovaly 3 438 tis. Kč vkladů u spřízněných stran, k 31. prosinci 2003 zahrnovaly 405 928 tis. Kč vkladů u spřízněných stran. Vedení Banky se domnívá, že prostředky u spřízněných stran byly uloženy v zásadě za stejných podmínek a úrokových sazeb, jako srovnatelné transakce s jinými klienty realizované ve shodné době a podle názoru vedení Banky nebyla v těchto případech použita jiná než obvyklá úroková sazba a tyto vklady nevykazovaly odlišné riziko likvidity či jiné nepříznivé faktory.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

5 POHLEDÁVKY ZA KLIENTY

	<u>31. prosince 2004</u>	<u>31. prosince 2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Standardní pohledávky za soukromými právníckými a fyzickými osobami	30 783 398	21 526 290
Klasifikované pohledávky za soukromými právníckými a fyzickými osobami	1 505 944	1 135 084
Standardní pohledávky za obcemi	1 871 143	2 058 990
Klasifikované pohledávky za obcemi	<u>87 486</u>	<u>29 450</u>
	34 247 971	24 749 814
Opravná položka ke klasifikovaným pohledávkám (poznámka 10)	<u>- 170 376</u>	<u>- 208 329</u>
	<u>34 077 595</u>	<u>24 541 485</u>

Mimo opravné položky ke klasifikovaným pohledávkám Banka vykázala k 31. prosinci 2004 všeobecnou daňově uznatelnou rezervu ve výši 90 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2003: 131 000 tis. Kč). Tato rezerva musí být použita nebo odepsána do hospodářského výsledku do 31. prosince 2005 (poznámka 2(o)).

Banka pravidelně nevyhodnocuje výši úvěrů a ostatních pohledávek, které byly restrukturalizovány během období, vzhledem k tomu, že všechny takové úvěry jsou vedeny v kategoriích sledovaných nebo ohrožených pohledávek a Banka s nimi pracuje individuálně.

K 31. prosinci 2004 a 2003 nebyla Banka gestorem ani se neúčastnila žádných konsorciálních úvěrů.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

5 POHLEDÁVKY ZA KLIENTY (pokračování)

(a) Kvalita portfolia pohledávek

Portfolio pohledávek lze dle definic vydaných ČNB analyzovat takto:

	<u>31. prosince 2004</u>	<u>31. prosince 2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Standardní	32 654 541	23 585 280
Sledované	1 152 168	714 577
Ohrožené: - nestandardní	197 788	229 202
- pochybné	97 914	68 237
- ztrátové	<u>145 560</u>	<u>152 518</u>
	<u>34 247 971</u>	<u>24 749 814</u>

Současnou hodnotu přijatých zástav za úvěry klientům lze analyzovat takto:

	<u>31. prosince 2004</u>	<u>31. prosince 2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Peněžní prostředky	0	3 391
Cenné papíry	0	4
Nemovitosti	32 709 233	53 785 104
Ostatní hmotný majetek	0	0
Ostatní aktiva	<u>452</u>	<u>51 236</u>
	<u>32 709 685</u>	<u>53 839 735</u>

Banka k 31. prosinci 2004 zohledňuje výši zajištění v jeho reálné hodnotě, avšak pouze do výše pohledávky, ke které se toto zajištění vztahuje. K 31. prosinci 2003 Banka zohledňovala reálnou hodnotu zajištění v jeho plné výši.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

5 POHLEDÁVKY ZA KLIENTY (pokračování)

(b) Úvěry spřízněným stranám

Standardní pohledávky za soukromými právníckými a fyzickými osobami zahrnují tyto úvěry spřízněným stranám:

	<u>31. prosince 2003</u>	<u>Přírůstky</u>	<u>Úbytky</u>	<u>31. prosince 2004</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
<u>Ostatní spřízněné osoby</u>				
Členové představenstva	1 388	0	560	828
Členové dozorčí rady	1 997	0	82	1 915
Ostatní vedoucí zaměstnanci	6 703	3 867	0	10 570
Jiné – ostatní zaměstnanci	<u>45 628</u>	<u>12 018</u>	<u>0</u>	<u>57 646</u>
Spřízněné strany celkem	<u>55 716</u>	<u>15 885</u>	<u>642</u>	<u>70 959</u>

Všechny úvěry spřízněným stranám byly poskytnuty v rámci běžné podnikatelské činnosti v podstatě za stejných podmínek a úrokových sazeb, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným klientům a podle názoru vedení Banky nepředstavovaly vyšší než běžné úvěrové riziko ani nevykazovaly jiné nepříznivé rysy.

6 CENNÉ PAPIRY

	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování k 31. prosinci	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Držené do splatnosti	<u>851 415</u>	<u>1 107 237</u>
	<u>851 415</u>	<u>1 107 237</u>

Vzhledem k nízké likviditě mnoha cenných papírů a nestabilitě trhu se mohou realizovatelné ceny značně lišit od vykázané reálné hodnoty.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

6 CENNÉ PAPIRY (pokračování)

(a) Cenné papíry k obchodování

Banka neměla k 31. prosinci 2004 a 2003 v portfoliu cenné papíry k obchodování.

(b) Cenné papíry k prodeji

Banka neměla k 31. prosinci 2004 a 2003 v portfoliu cenné papíry k prodeji.

(c) Cenné papíry držené do splatnosti

Dluhové cenné papíry včetně státních bezkuponových dluhopisů

	<u>31. prosince 2004</u>	<u>31. prosince 2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Obchodované na hlavním nebo vedlejším trhu burz	656 465	316 145
Obchodované v Systému krátkodobých dluhopisů SKD	<u>194 950</u>	<u>791 092</u>
Čistá účetní hodnota	<u>851 415</u>	<u>1 107 237</u>
Reálná hodnota	<u>873 953</u>	<u>1 127 835</u>

Cenné papíry držené do splatnosti k 31. prosinci 2004 zahrnují státní dluhopisy v účetní hodnotě 656 465 tis. Kč a státní pokladniční poukázky v účetní hodnotě 194 950 tis. Kč (k 31. prosinci 2003: státní dluhopisy v účetní hodnotě 316 145 tis. Kč a státní pokladniční poukázky v účetní hodnotě 791 092 tis. Kč).

7 ÚČASTI S PODSTATNÝM A ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Banka neměla k 31. prosinci 2004 a 2003 žádné účasti v jiných společnostech.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

8 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek

	<u>Software</u> tis. Kč	<u>Ostatní</u> tis. Kč	<u>Nedokončené</u> <u>investice</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
K 1. lednu 2003				
Pořizovací cena	105 183	19 866	600	125 649
Oprávky a opravné položky na snížení hodnoty	<u>93 070</u>	<u>16 285</u>	<u>0</u>	<u>109 355</u>
Zůstatková hodnota	<u>12 113</u>	<u>3 581</u>	<u>600</u>	<u>16 294</u>
Rok končící 31. prosince 2003				
Počáteční zůstatková hodnota	12 113	3 581	600	16 294
Přírůstky	10 842	1 376	11 767	23 985
Vyřazení	0	0	12 229	12 229
Odpisy	<u>5 083</u>	<u>1 573</u>	<u>0</u>	<u>6 656</u>
Konečná zůstatková hodnota	<u>17 872</u>	<u>3 384</u>	<u>138</u>	<u>21 394</u>
K 31. prosinci 2003				
Pořizovací cena	116 025	21 242	138	137 405
Oprávky a opravné položky na snížení hodnoty	<u>98 153</u>	<u>17 858</u>	<u>0</u>	<u>116 011</u>
Zůstatková hodnota	<u>17 872</u>	<u>3 384</u>	<u>138</u>	<u>21 394</u>
Rok končící 31. prosince 2004				
Počáteční zůstatková hodnota	17 872	3 384	138	21 394
Přírůstky	12 363	91	12 436	24 890
Vyřazení	124	0	12 416	12 540
Odpisy	<u>7 723</u>	<u>1 431</u>	<u>0</u>	<u>9 154</u>
Konečná zůstatková hodnota	<u>22 388</u>	<u>2 044</u>	<u>158</u>	<u>24 590</u>
K 31. prosinci 2004				
Pořizovací cena	128 264	9 253	158	137 675
Oprávky a opravné položky na snížení hodnoty	<u>105 876</u>	<u>7 209</u>	<u>0</u>	<u>113 085</u>
Zůstatková hodnota	<u>22 388</u>	<u>2 044</u>	<u>158</u>	<u>24 590</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

8 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK (pokračování)

Provozní dlouhodobý hmotný majetek

	Budovy a pozemky	Zařízení	Ostatní	Nedokončené investice	Celkem
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
K 1. lednu 2003					
Pořizovací cena	163 715	130 524	41 748	2 537	338 524
Oprávky a opravné položky na snížení hodnoty	<u>23 628</u>	<u>99 264</u>	<u>36 430</u>	<u>0</u>	<u>159 322</u>
Zůstatková hodnota	<u>140 087</u>	<u>31 260</u>	<u>5 318</u>	<u>2 537</u>	<u>179 202</u>
Rok končící 31. prosince 2003					
Počáteční zůstatková hodnota	140 087	31 260	5 318	2 537	179 202
Přírůstky	6 726	18 135	13 756	35 853	74 470
Vyřazení	1	25	0	38 312	38 338
Odpisy	<u>4 010</u>	<u>12 957</u>	<u>7 538</u>	<u>0</u>	<u>24 505</u>
Konečná zůstatková hodnota	<u>142 802</u>	<u>36 413</u>	<u>11 536</u>	<u>78</u>	<u>190 829</u>
K 31. prosinci 2003					
Pořizovací cena	169 709	146 341	50 550	78	366 678
Oprávky a opravné položky na snížení hodnoty	<u>26 907</u>	<u>109 928</u>	<u>39 014</u>	<u>0</u>	<u>175 849</u>
Zůstatková hodnota	<u>142 802</u>	<u>36 413</u>	<u>11 536</u>	<u>78</u>	<u>190 829</u>
Rok končící 31. prosince 2004					
Počáteční zůstatková hodnota	142 802	36 413	11 536	78	190 829
Přírůstky	1 328	12 442	4 480	18 958	37 208
Vyřazení	0	0	0	19 036	19 036
Odpisy	<u>3 401</u>	<u>15 004</u>	<u>6 395</u>	<u>0</u>	<u>24 800</u>
Konečná zůstatková hodnota	<u>140 729</u>	<u>33 851</u>	<u>9 621</u>	<u>0</u>	<u>184 201</u>
K 31. prosinci 2004					
Pořizovací cena	171 037	145 669	52 675	0	369 381
Oprávky a opravné položky na snížení hodnoty	<u>30 308</u>	<u>111 818</u>	<u>43 054</u>	<u>0</u>	<u>185 180</u>
Zůstatková hodnota	<u>140 729</u>	<u>33 851</u>	<u>9 621</u>	<u>0</u>	<u>184 201</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

8 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK (pokračování)

Banka nemá dlouhodobý hmotný majetek získaný formou finančního leasingu a nemá majetek poskytnutý do zástavy.

9 OSTATNÍ AKTIVA

	<u>31. prosince 2004</u>	<u>31. prosince 2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Poskytnuté provozní zálohy	2 990	2 874
Odložená daňová pohledávka (poznámka 24)	7 754	93 814
Zúčtování se státním rozpočtem	0	6 275
Dohadné účty aktivní	2 233	660
Ostatní pohledávky	<u>9 737</u>	<u>11 398</u>
	22 714	115 021
Opravné položky na snížení hodnoty (poznámka 10)	<u>- 9 295</u>	<u>- 9 144</u>
	<u>13 419</u>	<u>105 877</u>

Ostatní aktiva k 31. prosinci 2004 neobsahují pohledávky za spřízněnými stranami.
K 31. prosinci 2003 zahrnují 444 tis. Kč.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

10 OPRAVNÉ POLOŽKY, REZERVY A ODPISY AKTIV

Banka vykazovala následující rezervy a opravné položky k rizikovým aktivům:

<u>Rezervy</u>	<u>31. prosince 2004</u> tis. Kč	<u>31. prosince 2003</u> tis. Kč
Všeobecné rezervy na úvěry (poznámka 5)	90 000	131 000
Rezerva na daň z příjmu	<u>100 771</u>	<u>0</u>
	<u>190 771</u>	<u>131 000</u>
<u>Opravné položky</u>		
Pohledávky za klienty (poznámka 5)	170 376	208 329
Ostatní aktiva (poznámka 9)	<u>9 295</u>	<u>9 144</u>
	<u>179 671</u>	<u>217 473</u>

Změnu stavu rezerv lze analyzovat takto:

	<u>Všeobecné rezervy na úvěry</u> tis. Kč	<u>Rezerva na daň z převodu nemovitostí</u> tis. Kč	<u>Rezervy na daň z příjmu</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
K 1. lednu 2003	131 000	1 000	0	132 000
Použití	<u>0</u>	<u>- 1 000</u>	<u>0</u>	<u>- 1 000</u>
K 31. prosinci 2003	131 000	0	0	131 000
Tvorba	0	0	100 771	100 771
Rozpuštění	<u>- 41 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>- 41 000</u>
K 31. prosinci 2004	<u>90 000</u>	<u>0</u>	<u>100 771</u>	<u>190 771</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

10 OPRAVNÉ POLOŽKY, REZERVY A ODPISY AKTIV (pokračování)

Změnu stavu opravných položek lze analyzovat takto:

	Pohledávky <u>za klienty</u> tis. Kč	Ostatní <u>aktiva</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
K 1. lednu 2003	337 487	21 342	358 829
Tvorba	297 863	463	298 326
Použití	- 153 438	- 661	- 154 099
Rozpuštění	<u>- 273 583</u>	<u>- 12 000</u>	<u>- 285 583</u>
K 31. prosinci 2003	208 329	9 144	217 473
Tvorba	233 962	185	234 147
Použití	- 40 740	- 25	- 40 765
Rozpuštění	<u>- 231 175</u>	<u>- 9</u>	<u>- 231 184</u>
K 31. prosinci 2004	<u>170 376</u>	<u>9 295</u>	<u>179 671</u>

Odpisy a výnosy z dříve odepsaných částek

	<u>2004</u> tis. Kč	<u>2003</u> tis. Kč
Náklady na odepsané pohledávky	24 574	141 563
Výnosy z odepsaných pohledávek za klienty	<u>- 145</u>	<u>- 1 588</u>
	<u>24 429</u>	<u>139 975</u>

Nedobytné pohledávky jsou odepisovány proti rezervám, opravným položkám nebo přímo do nákladů v případech, kdy je vedení Banky přesvědčeno, že jejich splatnost je nereálná.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

11 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

	<u>31. prosince 2004</u>	<u>31. prosince 2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Termínované vklady	<u>858 187</u>	<u>302 913</u>
	<u>858 187</u>	<u>302 913</u>

Vklady od spřízněných stran

	<u>31. prosince 2003</u>	<u>Přírůstky</u>	<u>Úbytky</u>	<u>31. prosince 2004</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
ČSOB	<u>302 913</u>	<u>53 710 232</u>	<u>53 155 037</u>	<u>858 108</u>
	<u>302 913</u>	<u>53 710 232</u>	<u>53 155 037</u>	<u>858 108</u>

Vedení Banky se domnívá, že vklady od spřízněných stran byly přijaty v zásadě za stejných podmínek a úrokových sazeb, jako srovnatelné transakce s jinými klienty realizovanými ve shodné době a podle názoru vedení Banky nebyla v těchto případech použita jiná než obvyklá úroková sazba a tyto vklady nevykazují odlišné riziko likvidity či jiné nepříznivé faktory.

12 ZÁVAZKY VŮČI KLIENTŮM

	<u>31. prosince 2004</u>	<u>31. prosince 2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Závazky vůči obcím	27 375	26 607
Závazky vůči klientům	<u>264 815</u>	<u>205 177</u>
	<u>292 190</u>	<u>231 784</u>
Závazky splatné na požádání	288 990	228 584
Termínové účty se splatností	<u>3 200</u>	<u>3 200</u>
	<u>292 190</u>	<u>231 784</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

12 ZÁVAZKY VŮČI KLIENTŮM (pokračování)

Vklady od spřízněných stran

	<u>31. prosince 2004</u>	<u>31. prosince 2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Členové představenstva	29	23
Ostatní vedoucí zaměstnanci	65	43
Členové dozorčí rady	<u>15</u>	<u>10</u>
	<u>109</u>	<u>76</u>

Vedení Banky se domnívá, že výše uvedené vklady byly přijaty v zásadě za stejných podmínek a úrokových sazeb, jako srovnatelné transakce s jinými klienty realizovanými ve shodné době a podle názoru vedení Banky nebyla v těchto případech použita jiná než obvyklá úroková sazba a tyto vklady nevykazují odlišné riziko likvidity či jiné nepříznivé faktory.

13 ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

	<u>31. prosince 2004</u>	<u>31. prosince 2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Hypoteční zástavní listy - desetileté	2 030 207	0
- sedmileté	2 063 890	2 073 312
- pětileté	20 865 614	21 013 074
- tříleté	<u>2 585 596</u>	<u>0</u>
	<u>27 545 307</u>	<u>23 086 386</u>

Hypoteční zástavní listy v nominální hodnotě 17 658 450 tis. Kč byly k 31. prosinci 2004 vlastněny spřízněnými stranami (k 31. prosinci 2003: 14 584 880 tis. Kč)

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

14 PODŘÍZENÝ DLUH

Banka obdržela od spřízněné strany podřízený dluh v nominální hodnotě 200 000 tis. Kč dne 1. června 2000, který je splatný dne 2. června 2008. Tento dluh je úročen fixní úrokovou sazbou ve výši 9,5 % p.a., úrok je splatný ročně. Tento dluh je podřízen všem ostatním závazkům Banky a tvoří součást dodatkového kapitálu definovaného ČNB pro účely stanovení kapitálové přiměřenosti Banky.

15 OSTATNÍ PASIVA

	<u>31. prosince 2004</u>	<u>31. prosince 2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Závazky z nevypořádaných transakcí s cennými papíry	2 425	3 317
Dohadné účty pasivní	26 337	19 264
Ostatní závazky	<u>52 332</u>	<u>55 039</u>
	<u>81 094</u>	<u>77 620</u>

Ostatní pasiva k 31. prosinci 2004 neobsahují závazky za spřízněnými stranami.
K 31. prosinci 2003 zahrnují 626 tis. Kč.

Banka neměla k 31. prosinci 2004 a k 31. prosinci 2003 po splatnosti žádné závazky.

16 VLASTNÍ KAPITÁL A ROZDĚLENÍ ZISKU

Základní kapitál

	<u>31. prosince 2004</u>	<u>31. prosince 2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Upsaný a splacený	<u>2 634 739</u>	<u>1 319 217</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

16 VLASTNÍ KAPITÁL A ROZDĚLENÍ ZISKU (pokračování)

Základní kapitál (pokračování)

Emise akcií

	<u>Datum zápisu do obch. rejstříku</u>	<u>Nominální hodnota akcie</u> Kč	<u>Počet akcií</u> ks	<u>Nominální hodnota</u> tis. Kč
snížení nominální hodnoty akcií	17. července 2002	500	1 328 373	664 186
XI. emise	13. srpna 2003	500	1 310 060	655 030
XII. emise	1. září 2004	500	<u>2 631 044</u>	<u>1 315 522</u>
Celkem k 31. prosinci 2004		500	<u>5 269 477</u>	<u>2 634 739</u>

Všem emisím akcií byl přidělen stejný ISIN CZ0008030509.

Akcionáři

<u>Jméno a sídlo</u>	<u>Podíl</u> %
ČSOB	99,84
Ostatní akcionáři (vlastníci méně než 1 % základního kapitálu)	<u>0,16</u>
	<u>100,00</u>

K 31. prosinci 2004 a 2003 nebyly žádné akcie Banky vlastněny členy představenstva, dozorčí rady a členy vedení Banky.

K 31. prosinci 2004 a 2003 byly všechny akcie Banky registrovány pro obchodování v RM-Systému.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

16 VLASTNÍ KAPITÁL A ROZDĚLENÍ ZISKU (pokračování)

Základní kapitál (pokračování)

V souladu s rozhodnutím valné hromady Banky dne 7. května 2004 bylo v červnu 2004 upsáno a v souladu s emisními podmínkami splaceno celkem 2 631 044 kusů akcií o celkové nominální hodnotě 1 315 522 tis. Kč. Celková emisní hodnota upsaných a splacených akcií (včetně emisního ážia) činila 3 157 253 tis. Kč. Toto navýšení bylo zapsáno v obchodním rejstříku dne 1. září 2004. Rozhodnutím Komise pro cenné papíry bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN a povoleno veřejné obchodování. Emise akcií byla zaregistrována ve Středisku cenných papírů dne 29. listopadu 2004.

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

Rozdělení zisku

Čistý zisk ve výši 487 244 tis. Kč za rok 2004 je navržen k rozdělení takto:

	<u>2004</u> tis. Kč
Příděl do zákonného rezervního fondu	24 362
Příděl do sociálního fondu	5 238
Převod do nerozděleného zisku	<u>457 644</u>
Čistý zisk/ztráta	<u>487 244</u>

Příděly do sociálního fondu nejsou v souladu s účetními předpisy platnými v České republice vykazovány ve výkazu zisku a ztráty. Rozdělení zisku za rok 2003 a 2002 je uvedeno v přehledu o změnách vlastního kapitálu. Sociální fond Banky k 31. prosinci 2004 činil 3 258 tis. Kč (k 31. prosinci 2003 to bylo 2 650 tis. Kč).

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

16 VLASTNÍ KAPITÁL A ROZDĚLENÍ ZISKU (pokračování)

Výnosy na akciích

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

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Čistý zisk po přidělech do fondů	457 644	171 214
Vážený průměr emitovaných kmenových akcií	3 515 448	1 819 573
Základní výnos na akciích	130,18	94,10

17 EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

Banka neposkytla k 31. prosinci 2004 a k 31. prosinci 2003 žádné záruky za úvěry a akreditivy třetím stranám.

Potenciální aktiva zahrnují následující zůstatky:

	<u>31. prosince 2004</u>	<u>31. prosince 2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Prísliby a nečerpané úvěrové rámce klientům	<u>3 120 066</u>	<u>2 843 675</u>

Vedení Banky se domnívá, že k 31. prosinci 2004 a 2003 neexistují žádné závazky vyplývající z výkonu svěřeneckých povinností.

Soudní spory

Banka eviduje pohledávku za Ministerstvem pro místní rozvoj ve výši 8,6 milionů Kč související s poskytováním státní finanční podpory hypotečnímu úvěrování bytové výstavby klientům Banky, která je zahrnuta v ostatních aktivech (bod 9) a ke které Banka v předchozích letech vytvořila 100% opravnou položku (bod 10). V této souvislosti Banka žaluje Ministerstvo pro místní rozvoj o úhradu pohledávky včetně úroků z prodlení (pohledávka celkem včetně úroků: 16,2 milionů Kč). Vedení Banky se v současnosti domnívá, že realizace této částky je pravděpodobná, opravná položka však bude rozpuštěna podle výsledku žaloby.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

18 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Úroky z mezibankovních transakcí	3 833	5 922
Úroky z úvěrů poskytnutých klientům a státu	1 893 111	1 658 452
Úroky a diskont z dluhopisů	<u>36 067</u>	<u>33 197</u>
	<u>1 933 011</u>	<u>1 697 571</u>

Evidované nesplacené sankční úroky k 31. prosinci 2004 ve výši 15 816 tis. Kč (k 31. prosinci 2003: 15 752 tis. Kč) nebyly časově rozlišeny do výnosů.

19 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Úroky z mezibankovních transakcí	26 451	23 365
Úroky z vkladů klientů a státu	20 578	21 526
Úroky, prémie/diskont a transakční náklady z vydaných dluhových cenných papírů	<u>1 050 938</u>	<u>1 160 270</u>
	<u>1 097 967</u>	<u>1 205 161</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

20 VÝNOSY A NÁKLADY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Poplatky z úvěrových produktů	239 247	191 123
Provize od Ministerstva pro místní rozvoj	21 217	20 157
Ostatní	<u>301</u>	<u>274</u>
Výnosy z poplatků a provizí celkem	<u>260 765</u>	<u>211 554</u>
Provize za zprostředkování a prodej produktů Banky	65 634	48 377
Ostatní poplatky a provize	<u>284</u>	<u>3 528</u>
Náklady na poplatky a provize celkem	<u>65 918</u>	<u>51 905</u>

21 ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Zisk (ztráta) z cenných papírů	0	- 426
Kurzové rozdíly	<u>- 5</u>	<u>- 3</u>
	<u>- 5</u>	<u>- 429</u>

22 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Výnosy z pronájmu	12 802	14 407
Výnosy z prodeje majetku	1 172	1 654
Ostatní výnosy z běžné činnosti	<u>4 954</u>	<u>6 647</u>
	<u>18 928</u>	<u>22 708</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

23 SPRÁVNÍ NÁKLADY

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Náklady na zaměstnance	247 487	229 644
Nájemné	39 420	39 232
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	4 084	3 440
Jiné správní náklady	<u>92 834</u>	<u>73 350</u>
	<u>383 825</u>	<u>345 666</u>

Náklady na zaměstnance lze analyzovat následujícím způsobem:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Mzdy a odměny členům představenstva	12 610	17 535
Mzdy a odměny členům dozorčí rady	1 666	1 816
Ostatní mzdy, osobní náklady a odměny zaměstnanců	171 136	153 054
Sociální náklady a zdravotní pojištění	<u>62 075</u>	<u>57 239</u>
	<u>247 487</u>	<u>229 644</u>

Statistika zaměstnanců

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Průměrný počet zaměstnanců	354	326
Počet členů představenstva	3	4
Počet členů dozorčí rady	6	6

Od 16. prosince 2003 pracovalo představenstvo ve tříčlenném složení.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

24 DAŇ Z PŘÍJMŮ

	<u>2004</u> tis. Kč	<u>2003</u> tis. Kč
Zisk před zdaněním	674 075	289 286
Výnosy nepodléhající zdanění	59 734	270 093
Daňově neuznatelné náklady	<u>54 377</u>	<u>48 420</u>
Ostatní položky snižující základ daně (daňová ztráta, 10% odpočet, sleva na dani)	308 821	67 613
Daňový základ	<u>359 897</u>	<u>0</u>
Splatná daň z příjmů ve výši 28 % (2003: 31 %)	100 771	0
Odložený daňový náklad	<u>86 060</u>	<u>106 955</u>
Daň z příjmů	<u>186 831</u>	<u>106 955</u>
Čistá odložená daňová pohledávka / závazek na počátku období	93 814	200 769
Odložený daňový výnos / náklad ze změny přechodných rozdílů	- 86 520	- 93 967
Změna odložené daně vlivem změny daňové sazby	<u>460</u>	<u>- 12 988</u>
Čistá odložená daňová pohledávka / závazek k rozvahovému dni	<u><u>7 754</u></u>	<u><u>93 814</u></u>
<u>Odložený daňový závazek</u>		
Zrychlené daňové odpisy	<u>6 033</u>	<u>6 132</u>
	<u><u>6 033</u></u>	<u><u>6 132</u></u>
<u>Odložená daňová pohledávka</u>		
Opravné položky a všeobecná rezerva k úvěrům	13 740	15 912
Jiné opravné položky	47	15
Daňově odečitatelné ztráty minulých let	<u>0</u>	<u>84 019</u>
	<u><u>13 787</u></u>	<u><u>99 946</u></u>
Čistá odložená daňová pohledávka (poznámka 9)	<u><u>7 754</u></u>	<u><u>93 814</u></u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

25 FINANČNÍ RIZIKA

(a) Strategie užívání finančních nástrojů

Banka působí jako specializovaná hypoteční banka. Aktivity Banky spočívají tudíž hlavně v poskytování hypotečních úvěrů, především pro fyzické osoby. Úvěrové obchody jsou financovány v rozhodující míře zdroji z emitovaných hypotečních zástavních listů (HZL) a doplňkovým zdrojem je vlastní kapitál Banky. Banka nepřijímá primární vklady od klientů s výjimkou vybraných velkodeponentů a prostředků určených ke splácení hypotečních úvěrů; podíl primárních vkladů na celkových pasivech Banky je tak méně než procentní.

Při emisích HZL Banka vychází z rozložení svého úvěrového portfolia podle dob platnosti (fixace) úrokové sazby a z predikce nových úvěrových obchodů. Banka přitom dodržuje pravidla stanovená právními předpisy ke krytí hodnoty HZL. Poněvadž rozhodující část hospodářského výsledku banky tvoří rozdíl mezi úrokovými výnosy z úvěrů a úrokovými náklady na HZL, Banka odvozuje svoji úrokovou politiku od úrokových sazeb HZL, které odráží vývoj úrokových sazeb na finančních trzích, a aktivně řídí úrokovou marži z úvěrových obchodů s přihlédnutím k situaci na vysoce konkurenčním trhu hypotečních úvěrů.

Jen jako podpůrných finančních nástrojů Banka využívá obchodů na mezibankovním trhu depozit, kdy ukládá své krátkodobě volné zdroje z emisí HZL u jiných bank a v době před emisí HZL přijímá úvěry od jiných bank. Pro naplnění limitů likvidity Banka nakupuje a drží státní dluhopisy a pokladniční poukázky. Mimoto Banka nevlastní jiné cenné papíry. Banka neposkytuje bankovní záruky a ve své podrozkvě eviduje pouze schválené a dosud nečerpané úvěry a hodnoty přijatého zajištění zastavenými nemovitostmi. Banka neprovádí žádné operace s finančními deriváty a veškeré její obchody jsou denominovány v korunách českých.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

25 FINANČNÍ RIZIKA (pokračování)

(b) Úvěrové riziko

Banka vyvažuje úroveň podstupovaného úvěrového rizika stanovováním limitů rizik akceptovatelných ve vztahu k jednomu dlužníkovi, skupině dlužníků. Tato rizika jsou periodicky sledována a přezkoumávána ročně, v případě negativních signálů i častěji. Bankou stanovené limity jsou schvalovány představenstvem. Nezanedbatelnou roli při řízení úvěrových rizik sehrává rovněž systém Credit scoring.

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

Úvěrové portfolio banky lze charakterizovat jako značně diferencované, a to zejména s ohledem na jednotlivé úvěrové dlužníky. Jedná se o velké množství malých úvěrů subjektům z různých odvětví, oborů a regionů s tím, že tyto subjekty jsou současně různých věkových skupin, profesí a kvalifikace. Z tohoto pohledu lze tedy konstatovat, že Bance nehrozí zvýšené riziko vyplývající z koncentrace úvěrové angažovanosti v řádu desítek milionů Kč a vyšší vůči jednomu subjektu nebo určité provázané skupině subjektů.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

25 FINANČNÍ RIZIKA (pokračování)

(b) Úvěrové riziko (pokračování)

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2004

Aktiva	<u>Tuzemsko</u> tis. Kč	Evropská <u>unie</u> tis. Kč	<u>Ostatní</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	8 606	0	0	8 606
Pohledávky za bankami	3 438	0	0	3 438
Pohledávky za klienty	34 039 920	24 637	13 038	34 077 595
Cenné papíry držené do splatnosti	851 415	0	0	851 415
Jiná aktiva	<u>224 283</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>224 283</u>
Aktiva celkem	<u>35 127 662</u>	<u>24 637</u>	<u>13 038</u>	<u>35 165 337</u>

31. prosince 2003

Aktiva	<u>Tuzemsko</u> tis. Kč	Evropská <u>unie</u> tis. Kč	<u>Ostatní</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	8 582	0	0	8 582
Pohledávky za bankami	406 314	0	0	406 314
Pohledávky za klienty	24 527 055	3 347	11 083	24 541 485
Cenné papíry držené do splatnosti	1 107 237	0	0	1 107 237
Jiná aktiva	<u>320 930</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>320 930</u>
Aktiva celkem	<u>26 370 118</u>	<u>3 347</u>	<u>11 083</u>	<u>26 384 548</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

25 FINANČNÍ RIZIKA (pokračování)

(b) Úvěrové riziko (pokračování)

Informace o segmentech podle bankovních oborů

31. prosince 2004

Aktiva	Retailové <u>bankovníctví</u> tis. Kč	Firemní <u>bankovníctví</u> tis. Kč	Investiční <u>bankovníctví</u> tis. Kč	<u>Municipality</u> tis. Kč	<u>Ostatní</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
Pokladní hotovost a vklady						
u centrálních bank	0	0	0	0	8 606	8 606
Pohledávky za bankami	0	0	0	0	3 438	3 438
Pohledávky za klienty	29 038 211	3 080 755	0	1 958 629	0	34 077 595
Cenné papíry držené do splatnosti	0	0	851 415	0	0	851 415
Jiná aktiva	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>224 283</u>	<u>224 283</u>
Aktiva celkem	<u>29 038 211</u>	<u>3 080 755</u>	<u>851 415</u>	<u>1 958 629</u>	<u>236 327</u>	<u>35 165 337</u>

31. prosince 2003

Aktiva	Retailové <u>bankovníctví</u> tis. Kč	Firemní <u>bankovníctví</u> tis. Kč	Investiční <u>bankovníctví</u> tis. Kč	<u>Municipality</u> tis. Kč	<u>Ostatní</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
Pokladní hotovost a vklady						
u centrálních bank	0	0	0	0	8 582	8 582
Pohledávky za bankami	0	0	0	0	406 314	406 314
Pohledávky za klienty	19 958 891	2 494 154	0	2 088 440	0	24 541 485
Cenné papíry držené do splatnosti	0	0	1 107 237	0	0	1 107 237
Jiná aktiva	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>320 930</u>	<u>320 930</u>
Aktiva celkem	<u>19 958 891</u>	<u>2 494 154</u>	<u>1 107 237</u>	<u>2 088 440</u>	<u>735 826</u>	<u>26 384 548</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

25 FINANČNÍ RIZIKA (pokračování)

(c) Tržní riziko

Banka je vystavena tržnímu riziku vznikajícímu z otevřených pozic v úrokových sazbách. Banka nemá otevřené pozice v měnách a akciových produktech. Blíže k jednotlivým typům tržního rizika viz dále.

(d) Finanční deriváty

Banka neprovádí žádné operace s finančními deriváty.

(e) Měnové riziko

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

(f) Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Banky jsou vystaveny riziku pohybů tržních úrokových sazeb způsobenému rozdílnou strukturou aktiv a pasiv banky.

Banka používá metodu „Basis Point Value“ (dále jen „BPV“) jako hlavní metodu odhadu úrokového rizika svých pozic na základě předpokladů o změnách tržních podmínek. Představenstvo stanovuje limit akceptovatelného rizika pro metodu BPV, který je týdně sledován.

Metoda BPV vychází z přecenění úrokových gapů a úrokových cash flow jednotlivých nástrojů na jejich současnou hodnotu. Podstatou metody BPV je porovnání změny celkové současné hodnoty úrokových gapů a úrokových cash flow ze všech nástrojů agregovaných po kalendářních měsících při paralelním posunu výnosové křivky o + 0,1 %.

Banka zároveň neformálně využívá metodu GAP analýzy, pro kterou nemá k 31. prosinci 2004 stanoveny limity.

V roce 2004 Banka začala provádět pravidelné čtvrtletní stresové testování pro pravděpodobný a extrémní scénář vývoje tržních úrokových sazeb.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

25 FINANČNÍ RIZIKA (pokračování)

(f) Úrokové riziko (pokračování)

Následující tabulka shrnuje expozici Banky vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje úročená aktiva a pasiva Banky v zůstatkových hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, změny úrokové míry nebo splatnosti.

31. prosince 2004

Aktiva	Do <u>3 měsíců</u> tis. Kč	3 - 12 <u>měsíců</u> tis. Kč	1 - 5 let <u>1 - 5 let</u> tis. Kč	Více než <u>5 let</u> tis. Kč	Nespecifi- <u>kováno</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
Pokladní hotovost a vklady						
u centrálních bank	8 606	0	0	0	0	8 606
Pohledávky za bankami	3 438	0	0	0	0	3 438
Pohledávky za klienty	1 694 463	5 912 099	26 253 116	217 917	0	34 077 595
Dluhové cenné papíry	212 039	194 950	0	444 426	0	851 415
Jiná aktiva	<u>352</u>	<u>2 461</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>221 470</u>	<u>224 283</u>
	<u>1 918 898</u>	<u>6 109 510</u>	<u>26 253 116</u>	<u>662 343</u>	<u>221 470</u>	<u>35 165 337</u>
Pasiva						
Závazky vůči bankám	655 629	0	202 558	0	0	858 187
Závazky vůči klientům	288 990	0	0	3 200	0	292 190
Závazky z dluhových cenných papírů	2 049 028	8 288 314	15 144 075	2 063 890	0	27 545 307
Podřízený dluh	0	0	200 000	0	0	200 000
Rezervy	0	0	0	0	190 771	190 771
Jiná pasiva	<u>96 753</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5 982 129</u>	<u>6 078 882</u>
	<u>3 090 400</u>	<u>8 288 314</u>	<u>15 546 633</u>	<u>2 067 090</u>	<u>6 172 900</u>	<u>35 165 337</u>
Čistá výše aktiv / pasiv (-)	<u>-1 171 502</u>	<u>-2 178 804</u>	<u>10 706 483</u>	<u>-1 404 747</u>	<u>-5 951 430</u>	<u>0</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

25 FINANČNÍ RIZIKA (pokračování)

(f) Úrokové riziko (pokračování)

31. prosince 2003

Aktiva	Do <u>3 měsíců</u> tis. Kč	3 - 12 <u>měsíců</u> tis. Kč	<u>1 - 5 let</u> tis. Kč	Více než <u>5 let</u> tis. Kč	Nespecifi- <u>kováno</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	8 582	0	0	0	0	8 582
Pohledávky za bankami	406 314	0	0	0	0	406 314
Pohledávky za klienty	1 586 149	4 269 128	18 686 208	0	0	24 541 485
Dluhové cenné papíry	299 982	491 110	212 617	103 528	0	1 107 237
Jiná aktiva	<u>14 690</u>	<u>2 344</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>303 896</u>	<u>320 930</u>
	<u>2 315 717</u>	<u>4 762 582</u>	<u>18 898 825</u>	<u>103 528</u>	<u>303 896</u>	<u>26 384 548</u>
Pasiva						
Závazky vůči bankám	0	102 913	200 000	0	0	302 913
Závazky vůči klientům	228 584	0	0	3 200	0	231 784
Závazky z dluhových cenných papírů	3 910 070	3 171 469	13 931 535	2 073 312	0	23 086 386
Podřízený dluh	0	0	200 000	0	0	200 000
Rezervy	0	0	0	0	131 000	131 000
Jiná pasiva	<u>71 605</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2 360 860</u>	<u>2 432 465</u>
	<u>4 210 259</u>	<u>3 274 382</u>	<u>14 331 535</u>	<u>2 076 512</u>	<u>2 491 860</u>	<u>26 384 548</u>
Čistá výše aktiv / pasiv (-)	<u>-1 894 542</u>	<u>1 488 200</u>	<u>-4 567 290</u>	<u>-1 972 984</u>	<u>-2 187 964</u>	<u>0</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

25 FINANČNÍ RIZIKA (pokračování)

(g) Riziko likvidity

Banka je vystavena každodennímu čerpání svých dostupných peněžních zdrojů zejména z titulu čerpání poskytnutých hypotečních úvěrů a splatných mezibankovních obchodů. Banka neudrhuje peněžní zdroje pro uspokojení všech těchto potřeb, protože z jejích zkušeností s rozložením čerpání hypotečních úvěrů a splátek mezibankovních obchodů vyplývá, že s vysokou mírou pravděpodobnosti lze určit minimální úroveň reinvestování splatných zdrojů. Představenstvo stanovuje limit maximálního povoleného likviditního GAPu (kumulovaného) v jednotlivých splatnostech, jehož sledování probíhá měsíčně.

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

31. prosince 2004

Aktiva	Do <u>3 měsíců</u> tis. Kč	3 - 12 <u>měsíců</u> tis. Kč	<u>1 - 5 let</u> tis. Kč	Více než <u>5 let</u> tis. Kč	Nespecifi- <u>kováno</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
Pokladní hotovost a vklady						
u centrálních bank	8 606	0	0	0	0	8 606
Pohledávky za bankami	3 438	0	0	0	0	3 438
Pohledávky za klienty	703 325	1 219 556	6 945 519	25 209 195	0	34 077 595
Dluhové cenné papíry	212 039	194 950	0	444 426	0	851 415
Jiná aktiva	<u>352</u>	<u>2 461</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>221 470</u>	<u>224 283</u>
	<u>927 760</u>	<u>1 416 967</u>	<u>6 945 519</u>	<u>25 653 621</u>	<u>221 470</u>	<u>35 165 337</u>
Pasiva						
Závazky vůči bankám	655 629	0	202 558	0	0	858 187
Závazky vůči klientům	288 990	0	0	3 200	0	292 190
Závazky z dluhových cenných papírů	184 056	6 346 343	16 959 330	4 055 578	0	27 545 307
Podřízený dluh	0	0	200 000	0	0	200 000
Rezervy	0	0	0	0	190 771	190 771
Jiná pasiva	<u>96 753</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5 982 129</u>	<u>6 078 882</u>
	<u>1 225 428</u>	<u>6 346 343</u>	<u>17 361 888</u>	<u>4 058 778</u>	<u>6 172 900</u>	<u>35 165 337</u>
Čistá výše aktiv / pasiv (-)	<u>- 297 668</u>	<u>- 4 929 376</u>	<u>- 10 416 369</u>	<u>21 594 843</u>	<u>- 5 951 430</u>	<u>0</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

25 FINANČNÍ RIZIKA (pokračování)

(g) Riziko likvidity (pokračování)

31. prosince 2003

Aktiva	Do <u>3 měsíců</u> tis. Kč	3 - 12 <u>měsíců</u> tis. Kč	<u>1 - 5 let</u> tis. Kč	Více než <u>5 let</u> tis. Kč	Nespecifi- <u>kováno</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
Pokladní hotovost a vklady						
u centrálních bank	8 582	0	0	0	0	8 582
Pohledávky za bankami	406 314	0	0	0	0	406 314
Pohledávky za klienty	566 359	911 094	5 411 786	17 652 246	0	24 541 485
Dluhové cenné papíry	299 982	491 110	212 617	103 528	0	1 107 237
Jiná aktiva	<u>14 690</u>	<u>2 344</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>303 896</u>	<u>320 930</u>
	<u>1 295 927</u>	<u>1 404 548</u>	<u>5 624 403</u>	<u>17 755 774</u>	<u>303 896</u>	<u>26 384 548</u>
Pasiva						
Závazky vůči bankám	0	102 913	0	200 000	0	302 913
Závazky vůči klientům	228 584	0	0	3 200	0	231 784
Závazky z dluhových						
cenných papírů	3 948 944	2 328 476	14 743 966	2 065 000	0	23 086 386
Podřízený dluh	0	0	200 000	0	0	200 000
Rezervy	0	0	0	0	131 000	131 000
Jiná pasiva	<u>71 605</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2 360 860</u>	<u>2 432 465</u>
	<u>4 249 133</u>	<u>2 431 389</u>	<u>14 943 966</u>	<u>2 268 200</u>	<u>2 491 860</u>	<u>26 384 548</u>
Čistá výše aktiv / pasiv (-)	<u>- 2 953 206</u>	<u>- 1 026 841</u>	<u>- 9 319 563</u>	<u>15 487 574</u>	<u>- 2 187 964</u>	<u>0</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

26 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Banka je emitentem veřejně obchodovaných cenných papírů, a proto v souladu se zákonem o účetnictví přechází od 1. ledna 2005 na účtování a účetní výkaznictví podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví IFRS. Dle běžných neauditovaných kalkulací bude tento přechod znamenat zvýšení vlastního kapitálu Banky k 31. prosinci 2004 o 40 028 tis. Kč a snížení čistého zisku za srovnatelné období roku 2004 o 85 993 ti. Kč. Hlavní rozdíly vyvolávající tyto úpravy z přechodu na nové standardy vyplývají z opravných položek k pohledávkám, zrušení všeobecné rezervy, odlišného účetního zachycení sociálního fondu a dále z těchto změn vyplývající změna v hodnotě odložené daně.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Banky k předložení valné hromadě.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce

28. února 2005

Ing. Jan Sadil
předseda představenstva
a generální ředitel

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

**ZPRÁVA NEZÁVISLÝCH AUDITORŮ
A ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

Obchodní firma: Českomoravská hypoteční banka
 Sídlo: Budějovická 1/409, Praha 4
 Právní forma: akciová společnost
 Identifikační číslo: 13584324
 Předmět podnikání: bankovníctví
 Datum sestavení:

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2003

<u>Aktiva</u>	<u>31. prosince 2003</u> tis. Kč	<u>31. prosince 2002</u> tis. Kč	<u>31. prosince 2001</u> tis. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	8 582	8 617	7 357
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry	791 092	498 474	199 711
přijímané centrální bankou k refinancování			
v tom: vydané vládními institucemi	791 092	498 474	199 711
Pohledávky za bankami	406 314	6 643	39 116
v tom: a) splatné na požádání	11 152	6 643	9 116
b) ostatní pohledávky	395 162	0	30 000
Pohledávky za klienty	24 541 485	17 930 419	13 821 847
v tom: ostatní pohledávky	24 541 485	17 930 419	13 821 847
Dluhové cenné papíry	316 145	316 572	317 156
v tom: vydané vládními institucemi	316 145	316 572	317 156
Dlouhodobý nehmotný majetek	21 394	16 294	10 586
Dlouhodobý hmotný majetek	190 829	179 202	213 511
z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	142 802	140 087	105 783
Ostatní aktiva	105 877	213 487	19 896
Náklady a příjmy příštích období	2 830	1 744	104 431
	<u>26 384 548</u>	<u>19 171 452</u>	<u>14 733 611</u>
 <u>Pasiva</u>			
Závazky vůči bankám	302 913	810 000	150 000
v tom: ostatní závazky	302 913	810 000	150 000
Závazky vůči klientům	231 784	212 173	182 821
v tom: a) splatné na požádání	228 584	197 673	168 321
b) ostatní závazky	3 200	14 500	14 500
Závazky z dluhových cenných papírů	23 063 395	16 521 883	13 199 364
v tom: emitované dluhové cenné papíry	23 063 395	16 521 883	13 199 364
Ostatní pasiva	100 611	94 995	62 839
Výnosy a výdaje příštích období	236	28 220	22 715
Rezervy	131 000	132 000	131 000
v tom: a) na daně	0	1 000	0
b) ostatní	131 000	131 000	131 000
Podřízené závazky	219 000	200 000	200 000
Základní kapitál	1 319 217	664 187	1 328 373
v tom: splacený základní kapitál	1 319 217	664 187	1 328 373
Emisní ážio	327 515	0	0
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	39 091	32 818	16 064
v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	36 441	30 320	14 081
b) ostatní fondy ze zisku	2 650	2 498	1 983
Nerozdělený zisk nebo ztráta z předchozích období	467 455	352 761	- 652 600
Zisk za účetní období	182 331	122 415	93 035
	<u>26 384 548</u>	<u>19 171 452</u>	<u>14 733 611</u>

**PODROZVAHA
K 31. PROSINCI 2003**

	<u>31. prosince 2003</u>	<u>31. prosince 2002</u>	<u>31. prosince 2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
<u>Podrozvahová aktiva</u>			
Poskytnuté přísliby a záruky	2 843 675	2 125 960	1 267 986
Odepsané pohledávky	<u>142 116</u>	<u>203 623</u>	<u>241 538</u>
	<u>2 985 791</u>	<u>2 329 583</u>	<u>1 509 524</u>
<u>Podrozvahová pasiva</u>			
Přijaté přísliby a záruky	306 293	1 422	1
Přijaté zástavy a zajištění	<u>53 839 735</u>	<u>41 279 341</u>	<u>32 423 455</u>
	<u>54 146 028</u>	<u>41 280 763</u>	<u>32 423 456</u>

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA ROK 2003**

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	1 697 571	1 526 441	1 466 286
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	33 197	36 845	33 830
Náklady na úroky a podobné náklady	- 1 205 161	- 1 110 152	- 1 058 732
z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	- 1 160 270	- 1 066 598	- 1 027 050
Výnosy z poplatků a provizí	211 554	153 433	98 841
Náklady na poplatky a provize	- 51 905	- 22 286	- 31 663
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	- 429	423	- 315
Ostatní provozní výnosy	22 708	39 851	26 817
Ostatní provozní náklady	- 919	- 1 036	- 811
Správní náklady	- 345 666	- 288 312	- 233 767
v tom: a) náklady na zaměstnance	- 229 644	- 185 759	- 143 134
z toho: aa) mzdy a platy	- 172 405	- 139 206	- 107 400
ab) sociální a zdravotní pojištění	- 57 239	- 46 553	- 35 734
b) ostatní správní náklady	- 116 022	- 102 553	- 90 633
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	- 30 504	- 60 337	- 42 844
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	287 171	16 898	251
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	- 296 134	- 72 563	- 130 922
Tvorba a použití ostatních rezerv	<u>1 000</u>	<u>- 1 000</u>	<u>0</u>
Zisk z běžné činnosti před zdaněním	289 286	181 360	93 141
Daň z příjmů	<u>- 106 955</u>	<u>- 58 945</u>	<u>- 106</u>
Zisk za účetní období po zdanění	<u>182 331</u>	<u>122 415</u>	<u>93 035</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

	<u>Základní kapitál</u>	<u>Emisní ážio</u>	<u>Rezervní fondy</u>	<u>Sociální fond</u>	<u>Nerozdělený zisk</u>	<u>Neuhrazená (ztráta)</u>	<u>Celkem</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Zůstatek k 1. lednu 2001	1 328 373	0	14 081	2 847	0	- 652 599	692 702
Čerpání sociálního fondu	0	0	0	- 882	0	0	- 882
Příděl do sociálního fondu	0	0	0	18	0	0	18
Zisk roku 2001	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>93 035</u>	<u>0</u>	<u>93 035</u>
Zůstatek k 31. prosinci 2001	1 328 373	0	14 081	1 983	93 035	- 652 599	784 873
Změna v uznání odložené daně	0	0	0	0	265 978	0	265 978
Příděl do rezervního fondu	0	0	4 652	0	- 4 652	0	0
Čerpání sociálního fondu	0	0	0	- 1 085	0	0	- 1 085
Příděl do sociálního fondu	0	0	0	1 600	- 1 600	0	0
Snížení základního kapitálu	- 664 186	0	11 587	0	0	652 599	0
Zisk roku 2002	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>122 415</u>	<u>0</u>	<u>122 415</u>
Zůstatek k 31. prosinci 2002	664 187	0	30 320	2 498	475 176	0	1 172 181
Emise akcií	655 030	327 515	0	0	0	0	982 545
Příděl do rezervního fondu	0	0	6 121	0	- 6 121	0	0
Čerpání sociálního fondu	0	0	0	- 1 448	0	0	- 1 448
Příděl do sociálního fondu	0	0	0	1 600	- 1 600	0	0
Zisk roku 2003	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>182 331</u>	<u>0</u>	<u>182 331</u>
Zůstatek k 31. prosinci 2003	<u>1 319 217</u>	<u>327 515</u>	<u>36 441</u>	<u>2 650</u>	<u>649 786</u>	<u>0</u>	<u>2 335 609</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Českomoravská hypoteční banka, a. s. (dále jen „Banka“) byla založena dne 10. ledna 1991. Banka má sídlo v Praze 4, Budějovická 409/1 a člení se na 13 oblastních poboček v České republice.

Činnost Banky spočívá zejména v:

- poskytování hypotečních úvěrů a úvěrů s nimi souvisejících,
- vydávání hypotečních zástavních listů a přijímání korunových vkladů,
- v omezené míře i vedení běžných korunových účtů souvisejících s poskytováním a splácením hypotečních úvěrů.

Hlavním akcionářem Banky (99,2 %) je Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Příkopě 854/14 (dále jen „ČSOB“), konečnou holdingovou společností je Almanij N.V. se sídlem v Belgii.

Členy představenstva k 31. prosinci 2003, 2002 a 2001 byli:

	<u>Funkce</u>	<u>Od</u>	<u>Do</u>
Ing. Jan Sadil	předseda od 17. prosince 2003	1. září 2001	
Ing. Petr Ondruška	místopředseda	4. února 1999	
Ing. Rudolf Kostka		4. února 1999	
Ing. Jiří Votrubec	předseda	4. února 1999	16. prosince 2003
Ing. Jan Bureš		1. listopadu 1999	30. srpna 2001

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE (pokračování)

Členy dozorčí rady k 31. prosinci 2003, 2002 a 2001 byli:

	<u>Funkce</u>	<u>Od</u>	<u>Do</u>
Philippe Moreels	předseda	13. srpna 2003	
Ing. Jiří Nosál		29. ledna 2003	
Ing. Martin Buchar		12. srpna 2003	
Mgr. Petr Jaroš		27. června 2000	
Mgr. Andrea Ambrůzová		2. ledna 2002	
Jiří Vilím		14. ledna 2002	
Ing. Vladimír Staňura	předseda	8. května 2002	30. května 2003
Ing. Pavel Vyhnálek	předseda	27. června 2000	7. května 2002
Ing. Zdeněk Černý	místopředseda	27. června 2000	28. ledna 2003
Carl Rossey		1. srpna 2002	12. srpna 2003
Doc. Ing. František Pavelka		1. října 1999	30. září 2001
Ing. Miloslav Černý		1. října 1999	31. prosince 2001
Ing. Milka Richterová		27. června 2000	7. května 2002
Dirk Hinze		8. května 2002	19. června 2002

2 ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Základní zásady vedení účetnictví

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách ve vlastním kapitálu a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, postupy účtování pro banky a vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky. Účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen, který je modifikován přeceněním finančních nástrojů určených k obchodování a k prodeji na jejich reálnou hodnotu.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

(b) Cizí měny

Finanční aktiva a závazky uváděné v cizích měnách jsou přepočtena na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k rozvahovému dni. Veškeré kurzové zisky a ztráty jsou vykázány v čistém zisku nebo ztrátě z finančních operací.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(c) Cenné papíry k prodeji

Cenné papíry k prodeji zahrnují dluhové cenné papíry držené pro účely řízení likvidity.

Cenné papíry k prodeji jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou (včetně vedlejších pořizovacích nákladů), která je postupně zvyšována o časové rozlišení rozdílu mezi pořizovací cenou a jmenovitou hodnotou a naběhlý kupon (dále jen „naběhlá hodnota“), a dále jsou přeceňovány na reálnou hodnotu.

Veškeré související realizované i nerealizované zisky a ztráty z přecenění jsou zahrnuty v čistém zisku nebo ztrátě z finančních operací. Spotové nákupy a prodeje jsou účtovány k datu vypořádání. Úroky z cenných papírů (časově rozlišený rozdíl mezi pořizovací cenou a jmenovitou hodnotou a naběhlý kupon) jsou vykázány jako úrokové výnosy z cenných papírů.

Reálná hodnota cenného papíru je stanovena jako tržní cena kótovaná příslušnou burzou cenných papírů nebo jiným aktivním veřejným trhem. V ostatních případech je reálná hodnota odhadována jako čistá současná hodnota peněžních toků se zohledněním úvěrových rizik cenných papírů.

(d) Cenné papíry držené do splatnosti

Cenné papíry držené do splatnosti jsou cennými papíry s pevným datem splatnosti, které Banka zamýšlí a je schopna držet do splatnosti. V Bance tyto dluhopisy tvoří státní kupónové dluhopisy, případně též státní pokladniční poukázky.

Cenné papíry držené do splatnosti jsou oceňovány naběhlou hodnotou.

(e) Přesuny mezi portfolii

Přesuny mezi portfolii jsou obecně možné, pokud dojde ke změně původního záměru vedení Banky, kromě následujících případů:

- cenné papíry k obchodování nemohou být převáděny do jiných portfolií;
- při prodeji nebo přesunu kterýchkoliv cenných papírů držných do splatnosti Banka musí převést zbytek portfolia cenných papírů držných do splatnosti do cenných papírů k prodeji a po dobu následujících dvou účetních období nelze zařadit žádné cenné papíry do cenných papírů držných do splatnosti. Výjimky z tohoto pravidla jsou povoleny při prodeji v době tří měsíců před splatností cenného papíru nebo v případě výrazného zhoršení rizikovitosti emitenta.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(f) Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou časově rozlišovány na lineární bázi, neboť nesplňují podmínky, při nichž české účetní předpisy požadují oceňování efektivní úrokovou mírou. Výnosové i nákladové úroky zahrnují časově rozlišené kupóny a naběhlý diskont ze všech nástrojů s pevným výnosem.

Výnosy z nesplácených úvěrů jsou rovněž časově rozlišovány a zahrnovány do zůstatku příslušného úvěru s výjimkou ohrožených pohledávek, u nichž je úročení zastaveno. Tyto částky jsou brány v úvahu při stanovení opravné položky k nespláceným úvěrům.

Sankční úrokové výnosy jsou vyloučeny z úrokových výnosů do doby jejich inkasa a evidovány v podrozvaze.

(g) Výnosy z poplatků a provizí

Jednorázové poplatky z poskytnutí úvěrů, záruk a jiných činností jsou vykazovány okamžitě.

(h) Pohledávky

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o případnou opravnou položku. Nedobytné pohledávky se odepisují do nákladů proti opravným položkám v okamžiku, kdy dle Bance dostupných informací nelze předpokládat finanční vypořádání pohledávky.

(i) Rezervy

Účelové rezervy jsou tvořeny, má-li Banka existující závazek v důsledku události, k nimž došlo v minulosti, je pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku. Navíc jsou v rozvaze vykázány všeobecné rezervy na bankovní rizika vytvořené před 1. lednem 2002, které musí být použity nebo rozpuštěny do výnosů snížením stavu rezerv do 31. prosince 2005.

Tvorba rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny, v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění rezervy pro nepotřebnost je vykázáno ve výnosech.

Rezerva je tvořena v měně, ve které účetní jednotka předpokládá plnění.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(j) Opravné položky

Opravné položky korigují pořizovací cenu jednotlivých rizikových aktiv. Výše opravných položek k rizikovým aktivům vychází z ocenění vymahatelné částky z těchto aktiv k rozvahovému dni po zohlednění současné hodnoty zajištění při nuceném prodeji. Trh mnoha druhů zajišťovacích nástrojů je v České republice v počátečním stádiu rozvoje a některé druhy zástav nejsou příliš likvidní. V důsledku toho se může hodnota zástavy při nucené realizaci lišit od hodnoty použité při odhadu výše opravné položky.

Tvorba opravné položky se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem jednotlivých aktiv ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost je vykázáno ve výnosech.

(k) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou včetně daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) a je odepisován rovnoměrně po dobu jeho předpokládané životnosti při uplatnění následujících ročních odpisových sazeb:

Budovy a stavby	2,22 %
Stroje a zařízení	6,66 %
Inventář	12,50 %
Motorová vozidla	25,00 %
Software	25,00 %

Náklady na opravy a udržování hmotného majetku se účtují přímo do nákladů. Technické zhodnocení jednotlivé majetkové položky je aktivováno a odepisováno.

(l) Daň z přidané hodnoty

Banka je registrovaným plátcem DPH. Banka neuplatňuje DPH na vstupu vzhledem k tomu, že koeficient příjmů podléhajících DPH je nižší než 5 % celkových příjmů Banky. DPH na vstupu (s výjimkou dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku) je okamžitě účtována do nákladů.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(m) Odložená daň

Odložená daň se stanoví za použití sazby platné pro období, ve kterém se očekává její realizace. Odložený daňový závazek se vykazuje u všech dočasných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka se vykazuje u všech dočasných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva a závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou a u daňové ztráty z minulých let. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

(n) Náklady na zaměstnance a penzijní připojištění

Náklady na zaměstnance jsou součástí správních nákladů a zahrnují odměny členům představenstva a dozorčí rady.

Banka přispívá svým zaměstnancům na příspěvkově definované penzijní připojištění. Tyto příspěvky na penzijní připojištění jsou účtovány přímo do nákladů. K financování státního důchodového plánu provádí Banka pravidelné odvody do státního rozpočtu.

Příděly do sociálního fondu a obdobně i jeho čerpání nejsou, v souladu s účetními předpisy platnými v České republice, vykazovány ve výkazu zisku a ztráty.

(o) Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou v souladu se zákonem o Bankách definovány takto:

- členové orgánů a vedoucí zaměstnanci Banky a jejich příbuzní;
- společnosti ovládající Banku a jejich akcionáři s podílem přesahujícím 10 % jejich základního kapitálu, vedoucí zaměstnanci těchto společností a jejich příbuzní;
- společnosti, v nichž členové orgánů Banky, vedoucí zaměstnanci nebo společnosti ovládající Banku drží větší než 10% majetkovou účast;
- akcionáři s větší než 10% majetkovou účastí v Bance a jimi ovládané společnosti.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(o) Spřízněné strany (pokračování)

V souladu s českými účetními předpisy jsou v bodech 4, 5, 8, 10, 11, 13, 14 a 22 uvedeny tyto zůstatky a transakce se spřízněnými stranami:

- souhrnná výše úvěrů poskytnutých účetní jednotkou členům statutárních orgánů, a dále zaměstnancům podílejícím se na řízení účetní jednotky;
- název a sídlo fyzických nebo právnických osob, jestliže výše jejich podílu na základním kapitálu nebo hlasovacích právech účetní jednotky přesáhla 10 %;
- veškeré mzdy a veškeré odměny členů statutárních orgánů podle jednotlivých orgánů v úhrnných částkách za každý orgán a dále zaměstnanců podílejících se na řízení Banky.

(p) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem podpisu účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem podpisu účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

(q) Mimořádné výnosy a náklady a změny účetních postupů

Mimořádné výnosy a náklady zahrnují jednorázové dopady událostí nesouvisejících s předmětem činnosti Banky a dopady změn účetních postupů.

Použití opravných položek a rezerv je účtováno do nákladů, nikoliv do výnosů. Srovnatelné informace za předchozí období byly upraveny.

Vzhledem k novele zákona o účetnictví došlo od 1. ledna 2002 k významným změnám v postupech účtování, oceňování i vykazování finanční pozice a výsledků hospodaření. Vykazování srovnatelných údajů bylo upraveno odpovídajícím způsobem.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(q) Mimořádné výnosy a náklady a změny účetních postupů (pokračování)

Celkový vliv změn v účetních postupech na vlastní kapitál za rok 2002 je následující:

	<u>2002</u> tis. Kč
Vlastní kapitál k 1. lednu (údaj vykázaný v původní rozvaze)	692 702
Dopady změn v uznání odložené daně na nerozdělený zisk k 1. lednu 2002	<u>265 978</u>
Upravený vlastní kapitál k 1. lednu (po zahrnutí těchto dopadů)	<u>958 680</u>

3 POKLADNÍ HOTOVOST A VKLADY U CENTRÁLNÍCH BANK

	<u>31. prosince 2003</u> tis. Kč	<u>31. prosince 2002</u> tis. Kč	<u>31. prosince 2001</u> tis. Kč
Pokladní hotovost	2 783	1 194	521
Povinné minimální rezervy	<u>5 799</u>	<u>7 423</u>	<u>6 836</u>
	<u>8 582</u>	<u>8 617</u>	<u>7 357</u>

Povinné minimální rezervy představují povinné vklady Banky u ČNB, kterými Banka nemůže běžně disponovat. Tyto vklady jsou úročeny repo sazbou pro českou korunu, která k 31. prosinci 2003 činila 2,00 % p.a. (k 31. prosinci 2002: 2,75 %; k 31. prosinci 2001: 4,75 %).

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

	<u>31. prosince 2003</u> tis. Kč	<u>31. prosince 2002</u> tis. Kč	<u>31. prosince 2001</u> tis. Kč
Běžné účty u bank	11 152	6 643	9 116
Termínové vklady u ostatních bank	<u>395 162</u>	<u>0</u>	<u>30 000</u>
	<u>406 314</u>	<u>6 643</u>	<u>39 116</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI (pokračování)

Pohledávky za spřízněnými stranami

Pohledávky za bankami k 31. prosinci 2003 zahrnují 405 928 tis. Kč vkladů u spřízněných stran (k 31. prosinci 2002: 5 529 tis. Kč, k 31. prosinci 2001: 38 779 tis. Kč).

Vedení Banky se domnívá, že prostředky u spřízněných stran byly uloženy v zásadě za stejných podmínek a úrokových sazeb, jako srovnatelné transakce s jinými klienty realizované ve shodné době a podle názoru vedení Banky nebyla v těchto případech použita jiná než obvyklá úroková sazba a tyto vklady nevykazují odlišné riziko likvidity či jiné nepříznivé faktory.

5 POHLEDÁVKY ZA KLIENTY

	<u>31. prosince 2003</u>	<u>31. prosince 2002</u>	<u>31. prosince 2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Standardní úvěry soukromým právnickým a fyzickým osobám	21 526 290	15 148 958	11 294 931
Klasifikované úvěry soukromým právnickým a fyzickým osobám	1 135 084	1 060 606	1 018 498
Standardní úvěry obcím	2 058 990	2 034 555	1 820 850
Klasifikované úvěry obcím	<u>29 450</u>	<u>23 787</u>	<u>0</u>
	24 749 814	18 267 906	14 134 279
Opravná položka ke klasifikovaným pohledávkám (bod 9)	<u>- 208 329</u>	<u>- 337 487</u>	<u>- 312 432</u>
	<u>24 541 485</u>	<u>17 930 419</u>	<u>13 821 847</u>

Mimo opravné položky ke klasifikovaným pohledávkám Banka vykázala k 31. prosinci 2003, 2002 a 2001 všeobecnou daňově uznatelnou rezervu na úvěry ve výši 131 miliónů Kč. Tato rezerva musí být použita nebo odepsána do hospodářského výsledku do 31. prosince 2005 (bod 2(i), bod 9).

Banka pravidelně nevyhodnocuje výši úvěrů a ostatních pohledávek, které byly restrukturalizovány během období, vzhledem k tomu, že všechny takové úvěry jsou vedeny v kategoriích sledovaných nebo ohrožených pohledávek a Banka s nimi pracuje individuálně.

K 31. prosinci 2003, 2002 a 2001 nebyla Banka gestorem ani se neúčastnila žádných konsorciálních úvěrů.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

5 POHLEDÁVKY ZA KLIENTY (pokračování)

(a) Kvalita úvěrového portfolia

Úvěry jsou tříděny do pěti kategorií podle definic vydaných ČNB (standardní, sledované, nestandardní, pochybné, ztrátové). Ohrožené úvěry (nestandardní, pochybné, ztrátové) zahrnují nesplacenou jistinu a naběhlé výnosové úroky s příslušenstvím a jsou po splatnosti více než 90 dnů nebo vykazují jiná porušení smluvních podmínek nebo zhoršenou finanční situaci dlužníka.

	<u>31. prosince 2003</u>	<u>31. prosince 2002</u>	<u>31. prosince 2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Standardní	23 585 280	17 183 513	13 115 781
Sledované	714 577	359 383	348 896
Nestandardní	229 202	353 613	262 498
Pochybné	68 237	63 528	61 694
Ztrátové	<u>152 518</u>	<u>307 869</u>	<u>345 410</u>
	<u>24 749 814</u>	<u>18 267 906</u>	<u>14 134 279</u>

Současnou hodnotu přijatých zástav za úvěry klientům, která nezohledňuje aktuální zůstatek úvěru, lze analyzovat takto:

	<u>31. prosince 2003</u>	<u>31. prosince 2002</u>	<u>31. prosince 2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Peněžní prostředky	3 391	4 500	4 500
Cenné papíry	4	131 760	187 604
Nemovitosti	53 785 104	41 093 133	32 180 272
Ostatní aktiva	<u>51 236</u>	<u>49 948</u>	<u>51 079</u>
Přijaté zástavy a zajištění	<u>53 839 735</u>	<u>41 279 341</u>	<u>32 423 455</u>
Přijaté bankovní záruky	10 378	1 419	0
Ostatní přijaté záruky, ručitelská prohlášení a bianco směnky k pohledávkám za klienty	<u>295 915</u>	<u>3</u>	<u>1</u>
Přijaté přísliby a záruky	<u>306 293</u>	<u>1 422</u>	<u>1</u>

Banka eviduje přijaté ostatní záruky, ručitelská prohlášení a bianco směnky k pohledávkám za klienty, které jsou evidenčně oceněny 1 Kč pro každou jednotlivou položku. Záruky přijaté od státu a orgánů státní samosprávy jsou od roku 2003 vykazovány v nominální hodnotě.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY****ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003****5 POHLEDÁVKY ZA KLIENTY (pokračování)****(b) Úvěry spřízněným stranám**

Standardní úvěry soukromým právnickým a fyzickým osobám zahrnují tyto úvěry spřízněným stranám a ostatním zaměstnancům:

	31. prosince <u>2001</u> tis. Kč	31. prosince <u>2002</u> tis. Kč	<u>Přírůstky</u> tis. Kč	<u>Úbytky</u> tis. Kč	31. prosince <u>2003</u> tis. Kč
Členové představenstva	3 569	3 205	0	1 817	1 388
Členové dozorčí rady	0	985	1 012	0	1 997
Ostatní vedoucí zaměstnanci	5 594	4 868	1 835	0	6 703
Jiné – ostatní zaměstnanci	<u>18 037</u>	<u>28 253</u>	<u>17 375</u>	<u>0</u>	<u>45 628</u>
	<u>27 200</u>	<u>37 311</u>	<u>20 222</u>	<u>1 817</u>	<u>55 716</u>

Všechny úvěry spřízněným stranám byly poskytnuty v rámci běžné podnikatelské činnosti v podstatě za stejných podmínek a úrokových sazeb, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným klientům nebo zaměstnancům a podle názoru vedení nepředstavovaly vyšší než běžné úvěrové riziko ani nevykazovaly jiné nepříznivé rysy.

6 CENNÉ PAPIRY

	Dluhové cenné papíry k 31. prosinci		
	<u>2003</u> mil. Kč	<u>2002</u> mil. Kč	<u>2001</u> mil. Kč
Držené do splatnosti	1 107 237	316 572	199 711
K prodeji	<u>0</u>	<u>498 474</u>	<u>317 156</u>
	<u>1 107 237</u>	<u>815 046</u>	<u>516 867</u>

(a) Cenné papíry k obchodování

Banka neměla k 31. prosinci 2003, 2002 a 2001 v portfoliu cenné papíry k obchodování.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

6 CENNÉ PAPIRY (pokračování)

(b) Dluhové cenné papíry k prodeji

	<u>31. prosince 2003</u>	<u>31. prosince 2002</u>	<u>31. prosince 2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Obchodované na hlavním nebo vedlejším trhu			
burz cenných papírů	0	0	317 156
Neobchodované na burzách cenných papírů	<u>0</u>	<u>498 474</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>498 474</u>	<u>317 156</u>

K 31. prosinci 2002 zahrnovaly cenné papíry k prodeji státní pokladniční poukázky v reálné hodnotě 498 miliónů Kč, k 31. prosinci 2001 státní dluhopisy v reálné hodnotě 317 miliónů Kč.

(c) Dluhové cenné papíry držené do splatnosti

	<u>31. prosince 2003</u>	<u>31. prosince 2002</u>	<u>31. prosince 2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Obchodované na hlavním nebo vedlejším			
trhu burz cenných papírů	316 145	316 572	0
Neobchodované na burzách cenných papírů	<u>791 092</u>	<u>0</u>	<u>199 711</u>
Čistá účetní hodnota	<u>1 107 237</u>	<u>316 572</u>	<u>199 711</u>
Reálná hodnota	<u>1 127 835</u>	<u>347 722</u>	<u>199 708</u>

Cenné papíry držené do splatnosti k 31. prosinci 2003 zahrnují státní dluhopisy v účetní hodnotě 316 miliónů Kč a státní pokladniční poukázky v účetní hodnotě 791 miliónů Kč (k 31. prosinci 2002: státní dluhopisy v účetní hodnotě 317 miliónů Kč, k 31. prosinci 2001: státní pokladniční poukázky v účetní hodnotě 200 miliónů Kč).

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

7 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek

	31. prosince <u>2001</u> tis. Kč	31. prosince <u>2002</u> tis. Kč	Pořízení tis. Kč	Vyřazení tis. Kč	31. prosince <u>2003</u> tis. Kč
<u>Pořizovací cena</u>					
Software	96 581	105 183	10 842	0	116 025
Ostatní	17 022	19 866	1 376	0	21 242
Nedokončené investice a poskytnuté zálohy	<u>250</u>	<u>600</u>	<u>11 767</u>	<u>12 229</u>	<u>138</u>
	<u>113 853</u>	<u>125 649</u>	<u>23 985</u>	<u>12 229</u>	<u>137 405</u>
<u>Oprávky</u>					
Software	88 493	93 070	5 083	0	98 153
Ostatní	<u>14 774</u>	<u>16 285</u>	<u>1 573</u>	<u>0</u>	<u>17 858</u>
	<u>103 267</u>	<u>109 355</u>	<u>6 656</u>	<u>0</u>	<u>116 011</u>
Zůstatková hodnota	<u>10 586</u>	<u>16 294</u>	<u>17 329</u>	<u>12 229</u>	<u>21 394</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

7 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK (pokračování)

Provozní dlouhodobý hmotný majetek

	31. prosince <u>2001</u> tis. Kč	31. prosince <u>2002</u> tis. Kč	<u>Pořízení</u> tis. Kč	<u>Vyřazení</u> tis. Kč	31. prosince <u>2003</u> tis. Kč
<u>Pořizovací cena</u>					
Pozemky	6 758	6 758	0	0	6 758
Budovy	171 305	156 957	6 726	732	162 951
Zařízení a vybavení	126 307	130 524	18 135	2 318	146 341
Ostatní	39 565	41 748	13 756	4 954	50 550
Nedokončené investice a poskytnuté zálohy	<u>315</u>	<u>2 537</u>	<u>35 853</u>	<u>38 312</u>	<u>78</u>
	<u>344 250</u>	<u>338 524</u>	<u>74 470</u>	<u>46 316</u>	<u>366 678</u>
<u>Oprávky</u>					
Budovy	22 280	23 628	4 010	731	26 907
Zařízení a vybavení	96 569	99 264	12 957	2 293	109 928
Ostatní	<u>34 738</u>	<u>36 430</u>	<u>7 538</u>	<u>4 954</u>	<u>39 014</u>
	<u>153 587</u>	<u>159 322</u>	<u>24 505</u>	<u>7 978</u>	<u>175 849</u>
Zůstatková hodnota	<u>190 663</u>	<u>179 202</u>	<u>49 965</u>	<u>38 338</u>	<u>190 829</u>

Neprovozní hmotný majetek

Banka neměla k 31. prosinci 2003 a 2002 neprovozní hmotný majetek. K 31. prosinci 2001 Banka evidovala neprovozní hmotný majetek v zůstatkové hodnotě ve výši 22 848 tis. Kč. Jednalo se o nemovitosti, které byly na Banku převedeny v důsledku realizace zajištění úvěrů poskytnutých Bankou a které byly v průběhu roku 2002 prodány.

Banka nemá majetek získaný na základě smluv o finančním leasingu.

Majetek poskytnutý do zástavy

K 31. prosinci 2003, 2002 a 2001 Banka neměla dlouhodobý hmotný majetek poskytnutý do zástavy.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY****ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003****8 OSTATNÍ AKTIVA**

	<u>31. prosince 2003</u>	<u>31. prosince 2002</u>	<u>31. prosince 2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Poskytnuté provozní zálohy	2 874	4 049	3 153
Odložená daňová pohledávka (bod 23)	93 814	200 769	0
Zúčtování se státním rozpočtem	6 275	4 041	9 378
Ostatní pohledávky	<u>12 058</u>	<u>25 970</u>	<u>16 748</u>
	115 021	234 829	29 279
Opravné položky na snížení hodnoty (bod 9)	<u>- 9 144</u>	<u>- 21 342</u>	<u>- 9 383</u>
	<u>105 877</u>	<u>213 487</u>	<u>19 896</u>

Ostatní aktiva k 31. prosinci 2003 zahrnují 444 tis. Kč pohledávek za spřízněnými stranami (k 31. prosinci 2002: 477 tis. Kč). Zůstatky ostatních pohledávek za spřízněnými stranami k 31. prosinci 2001 nebyly významné.

9 OPRAVNÉ POLOŽKY, REZERVY A ODPISY AKTIV

Banka vykazovala následující rezervy a opravné položky k rizikovým aktivům:

<u>Ostatní rezervy</u>	<u>31. prosince 2003</u>	<u>31. prosince 2002</u>	<u>31. prosince 2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Všeobecné rezervy na úvěry (bod 5)	131 000	131 000	131 000
Rezerva na daň z převodu nemovitosti	<u>0</u>	<u>1 000</u>	<u>0</u>
	<u>131 000</u>	<u>132 000</u>	<u>131 000</u>
<u>Opravné položky</u>			
Klasifikované pohledávky vůči klientům (bod 5)	208 329	337 487	312 432
Hmotný neprovozní majetek	0	0	50 000
Ostatní aktiva (bod 8)	<u>9 144</u>	<u>21 342</u>	<u>9 383</u>
	<u>217 473</u>	<u>358 829</u>	<u>371 815</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

9 OPRAVNÉ POLOŽKY, REZERVY A ODPISY AKTIV (pokračování)

Změnu stavu rezerv lze analyzovat takto:

	Všeobecné <u>rezervy na úvěry</u> tis. Kč	Rezerva na daň <u>z převodu nemovitosti</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
K 1. lednu 2001	10 000	0	10 000
Tvorba	<u>121 000</u>	<u>0</u>	<u>121 000</u>
K 31. prosinci 2001	131 000	0	131 000
Tvorba	<u>0</u>	<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
K 31. prosinci 2002	131 000	1 000	132 000
Použití	<u>0</u>	<u>- 1 000</u>	<u>- 1 000</u>
K 31. prosinci 2003	<u>131 000</u>	<u>0</u>	<u>131 000</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

9 OPRAVNÉ POLOŽKY, REZERVY A ODPISY AKTIV (pokračování)

Změnu stavu opravných položek lze analyzovat takto:

	Klasifikované pohledávky vůči klientům tis. Kč	Ostatní aktiva tis. Kč	Hmotný neprovozní majetek tis. Kč	Celkem tis. Kč
K 1. lednu 2001	479 721	348	50 000	530 069
Tvorba	1 000	9 074	0	10 074
Použití	<u>- 168 289</u>	<u>- 39</u>	<u>0</u>	<u>- 168 328</u>
K 31. prosinci 2001	312 432	9 383	50 000	371 815
Tvorba	64 000	12 328	5 000	81 328
Použití	- 23 945	- 369	- 55 000	- 79 314
Rozpuštění	<u>- 15 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>- 15 000</u>
K 31. prosinci 2002	337 487	21 342	0	358 829
Tvorba	297 863	463	0	298 326
Použití	- 153 438	- 661	0	- 154 099
Rozpuštění	<u>- 273 583</u>	<u>- 12 000</u>	<u>0</u>	<u>- 285 583</u>
K 31. prosinci 2003	<u>208 329</u>	<u>9 144</u>	<u>0</u>	<u>217 473</u>

Odpisy a výnosy z dříve odepsaných částek

	<u>2003</u> tis. Kč	<u>2002</u> tis. Kč	<u>2001</u> tis. Kč
Odepsané pohledávky za klienty	141 563	7 126	1 625
Výnosy z odepsaných pohledávek	1 588	1 898	251

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

10 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

Vklady od spřízněných stran

Závazky vůči bankám k 31. prosinci 2003 zahrnují 302 913 tis. Kč vkladů od spřízněných stran (k 31. prosinci 2002: 710 000 tis. Kč, k 31. prosinci 2001: 150 000 tis. Kč).

Vedení Banky se domnívá, že vklady a úvěry od spřízněných stran byly přijaty v zásadě za stejných podmínek a úrokových sazeb, jako srovnatelné transakce s jinými klienty realizované ve shodné době a podle názoru vedení Banky nebyla v těchto případech použita jiná než obvyklá úroková sazba a tyto vklady nevykazují odlišné riziko likvidity či jiné nepříznivé faktory.

11 ZÁVAZKY VŮČI KLIENTŮM

	<u>31. prosince 2003</u>	<u>31. prosince 2002</u>	<u>31. prosince 2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Závazky vůči obcím	26 607	32 654	23 422
Závazky vůči klientům	<u>205 177</u>	<u>179 519</u>	<u>159 399</u>
	<u>231 784</u>	<u>212 173</u>	<u>182 821</u>

	<u>31. prosince 2003</u>	<u>31. prosince 2002</u>	<u>31. prosince 2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Závazky splatné na požádání	228 584	197 673	168 321
Závazky termínové	<u>3 200</u>	<u>14 500</u>	<u>14 500</u>
	<u>231 784</u>	<u>212 173</u>	<u>182 821</u>

Vklady od spřízněných stran

	<u>31. prosince 2003</u>	<u>31. prosince 2002</u>	<u>31. prosince 2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Spřízněné strany – skupina ČSOB	0	10 000	10 000
Členové představenstva	23	51	38
Ostatní vedoucí zaměstnanci	43	35	30
Členové dozorčí rady	<u>10</u>	<u>11</u>	<u>0</u>
	<u>76</u>	<u>10 097</u>	<u>10 068</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

11 ZÁVAZKY VŮČI KLIENTŮM (pokračování)

Vklady od spřízněných stran (pokračování)

Vedení Banky se domnívá, že výše uvedené vklady byly přijaty v zásadě za stejných podmínek a úrokových sazeb, jako srovnatelné transakce s jinými klienty realizovanými ve shodné době a podle názoru vedení Banky nebyla v těchto případech použita jiná než obvyklá úroková sazba a tyto vklady nevykazují odlišné riziko likvidity či jiné nepříznivé faktory.

12 ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

	<u>31. prosince 2003</u>	<u>31. prosince 2002</u>	<u>31. prosince 2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Hypoteční zástavní listy - sedmileté	2 073 312	0	0
- pětileté	<u>20 990 083</u>	<u>16 521 883</u>	<u>13 199 364</u>
	<u>23 063 395</u>	<u>16 521 883</u>	<u>13 199 364</u>

Hypoteční zástavní listy v nominální hodnotě 14 584 880 tis. Kč byly k 31. prosinci 2003 vlastněny spřízněnými stranami (k 31. prosinci 2002: 8 588 780 tis. Kč). K 31. prosinci 2001 nebyly dluhopisy ve vlastnictví spřízněných stran sledovány.

13 PODŘÍZENÝ DLUH

Banka obdržela od spřízněné strany podřízený dluh ve výši 200 miliónů Kč dne 1. června 2000, který je splatný dne 2. června 2008. Tento dluh je úročen fixní úrokovou sazbou ve výši 9,5 % p.a., který je splatný ročně. Tento dluh je podřízen všem ostatním závazkům Banky a tvoří součást dodatkového kapitálu definovaného ČNB pro účely stanovení kapitálové přiměřenosti Banky.

Banka obdržela od spřízněné strany další podřízený dluh ve výši 200 miliónů Kč dne 21. února 2003, který byl splatný dne 21. února 2008. Tento dluh byl úročen variabilní úrokovou sazbou ve výši PRIBOR 3M + 1,3 % p.a., který byl splatný čtyřikrát ročně. Tento dluh byl v návaznosti na zvýšení základního kapitálu Banky se souhlasem ČNB splacen dne 20. srpna 2003.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY****ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003****14 OSTATNÍ PASIVA**

	<u>31. prosince 2003</u>	<u>31. prosince 2002</u>	<u>31. prosince 2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Závazky z nevyřádaných transakcí			
s cennými papíry	26 308	16 818	14 390
Ostatní závazky vůči klientům	20 945	26 993	5 768
Různé závazky	34 094	25 875	16 223
Odložený daňový závazek (bod 23)	0	0	6 264
Dohadné účty pasivní	<u>19 264</u>	<u>25 310</u>	<u>20 194</u>
	<u>100 611</u>	<u>94 996</u>	<u>62 839</u>

Částka 100 611 tis. Kč k 31. prosinci 2003 zahrnuje 626 tis. Kč závazků za spřízněnými stranami (k 31. prosinci 2002: 794 tis. Kč). Zůstatky ostatních závazků vůči spřízněným stranám k 31. prosinci 2001 nebyly významné.

15 VLASTNÍ KAPITÁL A ROZDĚLENÍ ZISKU**Základní kapitál**

	<u>31. prosince 2003</u>	<u>31. prosince 2002</u>	<u>31. prosince 2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
<u>Upsaný a splacený</u>	<u>1 319 217</u>	<u>664 187</u>	<u>1 328 373</u>

Emise akcií

	<u>Datum zápisu do obchodního rejstříku</u>	<u>Nominální hodnota akcie</u>	<u>Počet akcií</u>	<u>Nominální hodnota</u>
		Kč		Kč
Sjednocení nominální hodnoty akcií	30. prosince 1996	1 000	1 128 373	1 128 373 000
X. Emise	12. dubna 2000	1 000	200 000	200 000 000
Snížení nominální hodnoty akcií	17. července 2002	500	1 328 373	664 186 500
XI. Emise	13. srpna 2003	500	<u>1 310 060</u>	<u>655 030 000</u>
Celkem k 31. prosinci 2003		500	<u>2 638 433</u>	<u>1 319 216 500</u>

Všem emisím byl přidělen stejný ISIN CZ0008030509.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

15 VLASTNÍ KAPITÁL A ROZDĚLENÍ ZISKU (pokračování)

Základní kapitál (pokračování)

Akcionáři

<u>Jméno a sídlo</u>	<u>Podíl</u> %
ČSOB	99,2
Ostatní akcionáři vlastníci méně než 1 % základního kapitálu	<u>0,8</u>
	<u>100,00</u>

K 31. prosinci 2003, 2002 a 2001 nebyly žádné akcie Banky vlastněny členy představenstva, dozorčí rady a členy vedení Banky.

K 31. prosinci 2003, 2002 a 2001 byly všechny akcie Banky registrovány pro obchodování v RM-Systému.

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 kmenových akcií v celkové nominální hodnotě 655 miliónů Kč. Celková emisní hodnota upsaných a splacených akcií (včetně emisního ážia) činila 983 miliónů Kč. Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 13. srpna 2003. Rozhodnutím Komise pro cenné papíry bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN a povoleno veřejné obchodování. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 23. října 2003.

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

15 VLASTNÍ KAPITÁL A ROZDĚLENÍ ZISKU (pokračování)

Rozdělení zisku

Čistý zisk ve výši 182 331 tis. Kč za rok 2003 je navržen k rozdělení takto:

	Návrh <u>2003</u> tis. Kč	Skutečnost <u>2002</u> tis. Kč	Skutečnost <u>2001</u> tis. Kč
Příděl do zákonného rezervního fondu	9 117	6 121	4 652
Příděl do sociálního fondu	2 000	1 600	1 600
Převod do nerozděleného zisku	<u>171 214</u>	<u>114 694</u>	<u>86 783</u>
Čistý zisk	<u>182 331</u>	<u>122 415</u>	<u>93 035</u>

Výnosy na akcii

Základní výnos na akcii je vypočítán jako podíl čistého zisku po přidělech do fondů a váženého průměru emitovaných kmenových akcií během roku.

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Čistý zisk po přidělech do fondů (v tis. Kč)	171 214	114 694	86 783
Vážený průměr emitovaných kmenových akcií (ks)	1 819 573	1 328 373	1 328 373
Základní výnos na akcii (v Kč)	94,10	86,34	65,33

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

16 EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

Přísliby poskytnutí úvěru, záruky za úvěry třetím stranám, záruky z poskytnutých směnečných akceptů a akreditivy vystavují Banku úvěrovému riziku a ztrátě v případě nedodržení podmínek ze strany klienta. V průběhu běžné podnikatelské činnosti vznikají různé přísliby a potenciální závazky, které jsou provázeny prvky úvěrového rizika, úrokového rizika a rizika likvidity.

Banka neposkytla k 31. prosinci 2003 žádné záruky za úvěry a akreditivy třetím stranám.

Potenciální aktiva zahrnují následující zůstatky:

	<u>31. prosince 2003</u>	<u>31. prosince 2002</u>	<u>31. prosince 2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Nečerpané úvěrové rámce klientům	<u>2 843 675</u>	<u>2 125 960</u>	<u>1 267 986</u>

Potenciální pasiva jsou uvedena v bodě 5.

Banka v letech 2003, 2002 a 2001 nevykonávala funkci depozitáře ani neprováděla žádné repo operace.

Soudní spory

Banka eviduje pohledávku za Ministerstvem pro místní rozvoj ve výši 8,6 miliónů Kč související s poskytováním státní finanční podpory hypotečnímu úvěrování bytové výstavby klientům Banky, která je zahrnuta v ostatních aktivech (bod 8) a ke které Banka v předchozích letech vytvořila 100% opravnou položku (bod 9). V této souvislosti Banka žaluje Ministerstvo pro místní rozvoj o úhradu pohledávky včetně úroků z prodlení (pohledávka celkem včetně úroků: 13,8 miliónů Kč). Vedení Banky se v současnosti domnívá, že realizace této částky je pravděpodobná, opravná položka však bude rozpuštěna podle výsledku sporu.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.**PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY****ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003****17 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY**

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Úroky z mezibankovních transakcí	5 922	9 722	12 615
Úroky z úvěrů poskytnutých klientům a státu	1 658 452	1 479 874	1 419 841
Úroky z dluhopisů	<u>33 197</u>	<u>36 845</u>	<u>33 830</u>
	<u>1 697 571</u>	<u>1 526 441</u>	<u>1 466 286</u>

Evidované nesplacené sankční úroky k 31. prosinci 2003 ve výši 15 752 tis. Kč (k 31. prosinci 2002: 42 418 tis. Kč, k 31. prosinci 2001: 39 561 tis. Kč) nebyly zahrnuty do výnosů.

18 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Úroky z mezibankovních transakcí	23 365	23 151	11 116
Úroky z vkladů klientů a státu	21 526	20 403	20 566
Úroky z vydaných obligací	<u>1 160 270</u>	<u>1 066 598</u>	<u>1 027 050</u>
	<u>1 205 161</u>	<u>1 110 152</u>	<u>1 058 732</u>

19 VÝNOSY A NÁKLADY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Poplatky z úvěrových produktů	191 123	134 584	82 185
Provize od Ministerstva pro místní rozvoj	20 157	18 418	15 735
Ostatní	<u>274</u>	<u>431</u>	<u>921</u>
Výnosy z poplatků a provizí celkem	<u>211 554</u>	<u>153 433</u>	<u>98 841</u>
Provize za zprostředkování a prodej produktů Banky	48 377	19 647	8 511
Ostatní poplatky a provize	<u>3 528</u>	<u>2 639</u>	<u>23 152</u>
Náklady na poplatky a provize celkem	<u>51 905</u>	<u>22 286</u>	<u>31 663</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

20 ČISTÝ ZISK (ZTRÁTA) Z FINANČNÍCH OPERACÍ

	<u>2003</u> tis. Kč	<u>2002</u> tis. Kč	<u>2001</u> tis. Kč
Zisk (ztráta) z cenných papírů	- 426	426	- 312
Kurzové rozdíly	<u>- 3</u>	<u>- 3</u>	<u>- 3</u>
	<u>- 429</u>	<u>423</u>	<u>- 315</u>

21 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

	<u>2003</u> tis. Kč	<u>2002</u> tis. Kč	<u>2001</u> tis. Kč
Výnosy z pronájmu a souvisejících služeb	14 407	14 489	17 915
Výnosy z prodeje majetku	1 654	20 539	627
Ostatní výnosy z běžné činnosti	<u>6 647</u>	<u>4 823</u>	<u>8 275</u>
	<u>22 708</u>	<u>39 851</u>	<u>26 817</u>

22 SPRÁVNÍ NÁKLADY

	<u>2003</u> tis. Kč	<u>2002</u> tis. Kč	<u>2001</u> tis. Kč
Náklady na zaměstnance	229 644	185 759	143 134
Nájemné	39 232	37 470	40 029
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	3 440	3 885	3 450
Ostatní správní náklady	<u>73 350</u>	<u>61 198</u>	<u>47 154</u>
	<u>345 666</u>	<u>288 312</u>	<u>233 767</u>

Náklady na zaměstnance lze analyzovat následujícím způsobem:

	<u>2003</u> tis. Kč	<u>2002</u> tis. Kč	<u>2001</u> tis. Kč
Mzdy a odměny členům představenstva	17 535	10 296	7 701
Odměny členům dozorčí rady	578	1 833	1 654
Ostatní mzdy, osobní náklady a odměny zaměstnanců	154 291	127 077	98 045
Sociální náklady a zdravotní pojištění	<u>57 240</u>	<u>46 553</u>	<u>35 734</u>
	<u>229 644</u>	<u>185 759</u>	<u>143 134</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

22 SPRÁVNÍ NÁKLADY (pokračování)

Odměny členům představenstva zahrnují kompenzace za jejich členství v představenstvu. Odměny členům dozorčí rady zahrnují kompenzace za jejich členství v dozorčí radě. Členové představenstva plní zároveň roli řídicích pracovníků Banky.

Statistika zaměstnanců

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Průměrný počet zaměstnanců	326	287	277
Počet členů představenstva	3*)	4	4
Počet členů dozorčí rady	6	6	6

*) Do 16. prosince 2003 pracovalo představenstvo ve čtyřčlenném složení. Od uvedeného data se počet členů představenstva snížil na 3 (viz také bod 1 přílohy).

23 DAŇ Z PŘÍJMŮ

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Zisk před zdaněním	289 286	181 360	93 141
Trvalé rozdíly mezi ziskem a daňovým základem	13 834	8 785	2 333
2001: daňově odečitatelné ztráty minulých období nevstupující do výpočtu odložené daně	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>- 95 132</u>
Daňový základ (splatná a odložená daň)	303 120	190 145	342
Daň z příjmů právnických osob ve výši 31 %	93 967	58 945	106
Dopad změny daňových sazeb na změnu odložené daně	<u>12 988</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Daň z příjmů právnických osob	<u>106 955</u>	<u>58 945</u>	<u>106</u>

Daň z příjmů v letech 2003, 2002 a 2001 tvoří pouze odložená daň.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

23 DAŇ Z PŘÍJMŮ (pokračování)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
<u>Odložená daňová pohledávka</u>			
Opravné položky a všeobecná rezerva k úvěrům	15 912	85 316	0
Jiné opravné položky	15	4 056	0
Daňově odečitatelné ztráty minulých let	84 019	117 592	0
Ostatní	<u>0</u>	<u>118</u>	<u>0</u>
	99 946	207 082	0
<u>Odložený daňový závazek</u>			
Zrychlené daňové odpisy	<u>- 6 132</u>	<u>- 6 313</u>	<u>- 6 264</u>
Čistá daňová pohledávka / závazek (body 8 a 14)	<u>93 814</u>	<u>200 769</u>	<u>- 6 264</u>

Odložená daňová pohledávka ve výši 265 978 tis. Kč k 31. prosinci 2001 zahrnující nevyužitá daňová ztráty a daňově neuznatelné opravné položky a rezervy nebyla vykázána, neboť nebylo nepochybně prokázáno, že Banka vytvoří v budoucnosti dostatečný daňový základ, proti němuž bude možné tuto odloženou daňovou pohledávku využít.

V důsledku změny účetních postupů Banka k 1. lednu 2002 vykázala tuto odloženou daňovou pohledávku ve výši 265 978 tis. Kč prostřednictvím úpravy vlastního kapitálu (viz bod 2(q)). Tato odložená daňová pohledávka k 1. lednu 2002 zahrnovala především odloženou daňovou pohledávku z daňově odečitatelných ztrát Banky (170 538 tis. Kč) a z opravných položek k úvěrům (95 313 tis. Kč) a v průběhu roku došlo k jejímu poklesu o 58 945 tis. Kč.

24 FINANČNÍ RIZIKA

(a) Tržní riziko

Banka je vystavena tržnímu riziku vznikajícímu z otevřených pozic v úrokových sazbách. Banka nemá otevřené pozice v měnách a akciových produktech. Blíže k jednotlivým typům tržního rizika viz dále.

(b) Finanční deriváty

Banka neprovádí žádné operace s finančními deriváty.

(c) Měnové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Banky nejsou vystaveny riziku pohybů měnových kurzů, neboť veškeré operace prováděné Bankou jsou denominovány v Kč.

(d) Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Banky jsou vystaveny riziku pohybů tržních úrokových sazeb.

Banka používá Gapovou analýzu a metodu „Basis Point Value“ (dále jen „BPV“) k odhadu úrokového rizika svých pozic a nejvyšší očekávané ztráty na základě předpokladů o změnách tržních podmínek. Představenstvo stanovuje limity akceptovatelného rizika, které jsou týdně sledovány.

Gap analýza zjišťuje dopad změny tržních úrokových sazeb do očekávaného úrokového výnosu banky vzhledem k úrokové citlivosti aktiv a pasiv banky. Pro účely analýzy jsou jednotlivá aktiva a pasiva rozdělena do časových intervalů podle termínu jejich splatnosti nebo přecenění.

BPV vychází z přecenění aktiv a pasiv Banky podobně jako Gapová analýza s rozdílem zahrnutí cash flow úroků jednotlivých nástrojů. Podstatou BPV je porovnání změny současné hodnoty gapů v jednotlivých měsících (agregované) při posunu výnosové křivky o 1 – 100 bodů. Výsledná hodnota je poměřena k vlastnímu kapitálu.

Následující tabulka shrnuje expozici Banky vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje úročená aktiva a pasiva Banky v zůstatkových hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, změny úrokové míry nebo splatnosti.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

24 FINANČNÍ RIZIKO (pokračování)

(d) Úrokové riziko (pokračování)

31. prosince 2003

Aktiva	Do <u>3 měsíců</u> tis. Kč	3 - 12 <u>měsíců</u> tis. Kč	<u>1 - 5 let</u> tis. Kč	Více než <u>5 let</u> tis. Kč	Nespecifi- <u>kováno</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	8 582	0	0	0	0	8 582
Pohledávky za bankami	406 314	0	0	0	0	406 314
Pohledávky za klienty	1 586 149	4 269 128	18 686 208	0	0	24 541 485
Dluhové cenné papíry	299 982	491 110	212 617	103 528	0	1 107 237
Jiná aktiva	<u>14 690</u>	<u>2 344</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>303 896</u>	<u>320 930</u>
	<u>2 315 717</u>	<u>4 762 582</u>	<u>18 898 825</u>	<u>103 528</u>	<u>303 896</u>	<u>26 384 548</u>
Pasiva						
Závazky vůči bankám	0	102 913	200 000	0	0	302 913
Závazky vůči klientům	228 584	0	0	3 200	20 945	252 729
Závazky z dluhových cenných papírů	3 948 944	2 328 476	14 743 966	2 065 000	0	23 086 386
Podřízený dluh	0	0	200 000	0	0	200 000
Rezervy	0	0	0	0	131 000	131 000
Jiné závazky	<u>71 605</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2 339 915</u>	<u>2 411 520</u>
	<u>4 249 133</u>	<u>2 431 389</u>	<u>15 143 966</u>	<u>2 068 200</u>	<u>2 491 860</u>	<u>26 384 548</u>
Čistá výše aktiv / pasiv (-)	<u>-1 933 416</u>	<u>2 331 193</u>	<u>3 754 859</u>	<u>-1 964 672</u>	<u>-2 187 964</u>	

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

24 FINANČNÍ RIZIKO (pokračování)

(d) Úrokové riziko (pokračování)

31. prosince 2002

Aktiva	Do <u>3 měsíců</u> tis. Kč	3 – 12 <u>měsíců</u> tis. Kč	<u>1 - 5 let</u> tis. Kč	Více než <u>5 let</u> tis. Kč	Nespecifi- <u>kováno</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	8 617	0	0	0	0	8 617
Pohledávky za bankami	6 643	0	0	0	0	6 643
Pohledávky za klienty	915 626	2 886 879	14 127 914	0	0	17 930 419
Dluhové cenné papíry	498 474	0	213 195	103 377	0	815 046
Jiná aktiva	<u>26 294</u>	<u>2 719</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>381 714</u>	<u>410 727</u>
	<u>1 455 654</u>	<u>2 889 598</u>	<u>14 341 109</u>	<u>103 377</u>	<u>381 714</u>	<u>19 171 452</u>
Závazky a vlastní kapitál						
Závazky vůči bankám	310 000	400 000	100 000	0	0	810 000
Závazky vůči klientům	197 673	14 500	0	0	26 993	239 166
Závazky z dluhových cenných papírů	14 659	2 172 933	14 348 950	0	0	16 536 542
Podřízený dluh	0	0	0	200 000	0	200 000
Rezervy	0	0	0	0	132 000	132 000
Jiné závazky	<u>71 860</u>	<u>4 912</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 176 972</u>	<u>1 253 744</u>
	<u>594 192</u>	<u>2 592 345</u>	<u>14 448 950</u>	<u>200 000</u>	<u>1 335 965</u>	<u>19 171 452</u>
Čistá výše aktiv / pasiv (-)	<u>861 462</u>	<u>297 253</u>	<u>- 107 841</u>	<u>- 96 623</u>	<u>-954 518</u>	

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

24 FINANČNÍ RIZIKO (pokračování)

(d) Úrokové riziko (pokračování)

31. prosince 2001

Aktiva	Do <u>3 měsíců</u> tis. Kč	3 – 12 <u>měsíců</u> tis. Kč	<u>1 - 5 let</u> tis. Kč	Více než <u>5 let</u> tis. Kč	Nespecifi- <u>kováno</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	7 357	0	0	0	0	7 357
Pohledávky za bankami	39 116	0	0	0	0	39 116
Pohledávky za klienty	496 849	1 250 079	12 074 919	0	0	13 821 847
Dluhové cenné papíry	199 711	0	213 838	103 318	0	516 867
Jiná aktiva	<u>84 370</u>	<u>2 636</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>261 418</u>	<u>348 424</u>
	<u>827 403</u>	<u>1 252 715</u>	<u>12 288 757</u>	<u>103 318</u>	<u>261 418</u>	<u>14 733 611</u>
Závazky a vlastní kapitál						
Závazky vůči bankám	0	150 000	0	0	0	150 000
Závazky vůči klientům	168 321	14 500	0	0	0	182 821
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	13 199 364	0	0	13 199 364
Podřízený dluh	0	0	0	200 000	0	200 000
Rezervy	0	0	0	0	131 000	131 000
Jiné závazky	<u>53 749</u>	<u>2 841</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>813 836</u>	<u>870 426</u>
	<u>222 070</u>	<u>167 341</u>	<u>13 199 364</u>	<u>200 000</u>	<u>944 836</u>	<u>14 733 611</u>
Čistá výše aktiv / pasiv (-)	<u>605 333</u>	<u>1 085 374</u>	<u>- 910 607</u>	<u>- 96 682</u>	<u>- 683 418</u>	

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

24 FINANČNÍ RIZIKO (pokračování)

(e) Riziko likvidity

Banka je vystavena každodennímu čerpání svých dostupných peněžních zdrojů zejména z titulu čerpání poskytnutých hypotečních úvěrů a splatných mezibankovních obchodů. Banka neudrhuje peněžní zdroje pro uspokojení všech těchto potřeb, protože ze zkušeností vyplývá, že s vysokou mírou pravděpodobnosti lze určit minimální úroveň reinvestování splatných zdrojů. Představenstvo stanovuje limit minimálního podílu likvidních aktiv a rychle likvidních aktiv na aktivech celkem, která jsou nutná k uspokojení takových čerpání, a limit maximální úrovně čerpání mezibankovních a jiných půjček, aby byla k dispozici dostatečná rezerva k pokrytí neočekávaného objemu čerpání.

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

31. prosince 2003

Aktiva	Do 3 měsíců tis. Kč	3 - 12 měsíců tis. Kč	1 - 5 let tis. Kč	Více než 5 let tis. Kč	Nespecifi- kováno tis. Kč	Celkem tis. Kč
Pokladní hotovost a vklady						
u centrálních bank	8 582	0	0	0	0	8 582
Pohledávky za bankami	406 314	0	0	0	0	406 314
Pohledávky za klienty	571 166	918 828	5 457 726	17 593 765	0	24 541 485
Dluhové cenné papíry	299 982	491 110	212 617	103 528	0	1 107 237
Jiná aktiva	<u>14 690</u>	<u>2 344</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>303 896</u>	<u>320 930</u>
	<u>1 300 734</u>	<u>1 412 282</u>	<u>5 670 343</u>	<u>17 697 293</u>	<u>303 896</u>	<u>26 384 548</u>
Pasiva						
Závazky vůči bankám	0	102 913	0	200 000	0	302 913
Závazky vůči klientům	228 585	0	0	3 200	20 945	252 729
Závazky z dluhových cenných papírů	3 948 944	2 328 476	14 743 966	2 065 000	0	23 086 386
Podřízený dluh	0	0	200 000	0	0	200 000
Rezervy	0	0	0	0	131 000	131 000
Jiné závazky	<u>71 605</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2 339 915</u>	<u>2 411 520</u>
	<u>4 249 134</u>	<u>2 431 389</u>	<u>14 943 966</u>	<u>2 268 200</u>	<u>2 491 860</u>	<u>26 384 548</u>
Čistá výše aktiv / pasiv (-)	<u>-2 948 400</u>	<u>-1 026 955</u>	<u>-9 320 639</u>	<u>15 518 771</u>	<u>-2 187 964</u>	

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

24 FINANČNÍ RIZIKO (pokračování)

(e) Riziko likvidity (pokračování)

31. prosince 2002

Aktiva	Do <u>3 měsíců</u> tis. Kč	3 - 12 <u>měsíců</u> tis. Kč	<u>1 - 5 let</u> tis. Kč	Více než <u>5 let</u> tis. Kč	Nespecifi- <u>kováno</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	8 617	0	0	0	0	8 617
Pohledávky za bankami	6 643	0	0	0	0	6 643
Pohledávky za klienty	623 230	745 996	4 590 126	11 971 067	0	17 930 419
Dluhové cenné papíry	498 474	0	213 195	103 377	0	815 046
Jiná aktiva	<u>26 294</u>	<u>2 719</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>381 714</u>	<u>410 727</u>
	<u>1 163 258</u>	<u>748 715</u>	<u>4 803 321</u>	<u>12 074 444</u>	<u>381 714</u>	<u>19 171 452</u>
Pasiva						
Závazky vůči bankám	310 000	400 000	100 000	0	0	810 000
Závazky vůči klientům	197 673	10 000	0	4 500	26 993	239 166
Závazky z dluhových cenných papírů	14 659	1 063 735	15 458 148	0	0	16 536 542
Podřízený dluh	0	0	0	200 000	0	200 000
Rezervy	0	0	0	0	132 000	132 000
Jiné závazky	<u>71 860</u>	<u>4 912</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 176 972</u>	<u>1 253 744</u>
	<u>594 192</u>	<u>1 478 647</u>	<u>15 558 148</u>	<u>204 500</u>	<u>1 335 965</u>	<u>19 171 452</u>
Čistá výše aktiv / pasiv (-)	<u>569 066</u>	<u>- 729 932</u>	<u>- 10 754 827</u>	<u>11 869 944</u>	<u>- 954 251</u>	

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

24 FINANČNÍ RIZIKO (pokračování)

(e) Riziko likvidity (pokračování)

31. prosince 2001

Aktiva	Do <u>3 měsíců</u> tis. Kč	3 - 12 <u>měsíců</u> tis. Kč	1 - 5 let tis. Kč	Více než <u>5 let</u> tis. Kč	Nespecifi- <u>kováno</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	7 357	0	0	0	0	7 357
Pohledávky za bankami	39 116	0	0	0	0	39 116
Pohledávky za klienty	327 949	665 882	3 475 174	9 352 842	0	13 821 847
Dluhové cenné papíry	199 711	0	213 838	103 318	0	516 867
Jiná aktiva	<u>84 370</u>	<u>2 636</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>261 418</u>	<u>348 424</u>
	<u>658 503</u>	<u>668 518</u>	<u>3 689 012</u>	<u>9 456 160</u>	<u>261 418</u>	<u>14 733 611</u>
Pasiva						
Závazky vůči bankám	0	150 000	0	0	0	150 000
Závazky vůči klientům	168 321	10 000	0	4 500	0	182 821
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	13 199 364	0	0	13 199 364
Podřízený dluh	0	0	0	200 000	0	200 000
Rezervy	0	0	0	0	131 000	131 000
Jiné závazky	<u>53 749</u>	<u>2 841</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>813 836</u>	<u>870 426</u>
	<u>222 070</u>	<u>162 841</u>	<u>13 199 364</u>	<u>204 500</u>	<u>944 836</u>	<u>14 733 611</u>
Čistá výše aktiv / pasiv (-)	<u>436 433</u>	<u>505 677</u>	<u>- 9 510 352</u>	<u>9 251 660</u>	<u>- 683 418</u>	

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

24 FINANČNÍ RIZIKO (pokračování)

(f) Úvěrové riziko

Banka vyvažuje úroveň podstupovaného úvěrového rizika stanovováním limitů rizik akceptovatelných ve vztahu k jednomu dlužníkovi, skupině dlužníků. Tato rizika jsou periodicky sledována a přezkoumávána ročně, v případě negativních signálů i častěji. Bankou stanovené limity jsou schvalovány představenstvem. Nezanedbatelnou roli při řízení úvěrových rizik sehrává rovněž systém Credit scoring.

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

Úvěrové portfolio banky lze charakterizovat jako značně diferencované, a to zejména s ohledem na jednotlivé úvěrové dlužníky. Jedná se o velké množství malých úvěrů subjektům z různých odvětví, oborů a regionů s tím, že tyto subjekty jsou současně různých věkových skupin, profesí a kvalifikace. Z tohoto pohledu lze tedy konstatovat, že Bance nehrozí zvýšené riziko vyplývající z koncentrace úvěrové angažovanosti v řádu desítek milionů Kč a vyšší vůči jednomu subjektu nebo určité provázané skupině subjektů.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2003

	<u>Tuzemsko</u> tis. Kč	<u>Evropská</u> <u>unie</u> tis. Kč	<u>Severní</u> <u>Amerika</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	8 582	0	0	8 582
Pohledávky za bankami	406 314	0	0	406 314
Pohledávky za klienty	24 527 055	3 347	11 083	24 541 485
Cenné papíry držené do splatnosti	1 107 237	0	0	1 107 237
Ostatní aktiva	<u>320 930</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>320 930</u>
	<u>26 370 118</u>	<u>3 347</u>	<u>11 083</u>	<u>26 384 548</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

24 FINANČNÍ RIZIKO (pokračování)

(f) Úvěrové riziko (pokračování)

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů (pokračování)

31. prosince 2002

	<u>Tuzemsko</u> tis. Kč	Evropská <u>unie</u> tis. Kč	Severní <u>Amerika</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
Pokladní hotovost a vklady				
u centrálních bank	8 617	0	0	8 617
Pohledávky za bankami	6 643	0	0	6 643
Pohledávky za klienty	17 930 419	0	0	17 930 419
Cenné papíry k prodeji	498 474	0	0	498 474
Cenné papíry držené do splatnosti	316 572	0	0	316 572
Ostatní aktiva	<u>410 727</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>410 727</u>
	<u>19 171 452</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>19 171 452</u>

31. prosince 2001

Pokladní hotovost a vklady				
u centrálních bank	7 357	0	0	7 357
Pohledávky za bankami	39 116	0	0	39 116
Pohledávky za klienty	13 821 847	0	0	13 821 847
Cenné papíry k prodeji	317 156	0	0	317 156
Cenné papíry držené do splatnosti	199 711	0	0	199 711
Ostatní aktiva	<u>348 424</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>348 424</u>
	<u>14 733 611</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>14 733 611</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

24 FINANČNÍ RIZIKO (pokračování)

(f) Úvěrové riziko (pokračování)

Informace o segmentech podle kategorie klientů

31. prosince 2003

Aktiva	Retailové <u>bankovnictví</u> tis. Kč	Firemní <u>bankovnictví</u> tis. Kč	Investiční <u>bankovnictví</u> tis. Kč	<u>Municipality</u> tis. Kč	<u>Ostatní</u> tis. Kč	<u>Celkem</u> tis. Kč
Pokladní hotovost a vklady						
u centrálních bank	0	0	0	0	8 582	8 582
Pohledávky za bankami	0	0	0	0	406 314	406 314
Pohledávky za klienty	19 958 891	2 494 154	0	2 088 440	0	24 541 485
Cenné papíry držené do splatnosti	0	0	1 107 237	0	0	1 107 237
Ostatní aktiva	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>320 930</u>	<u>320 930</u>
	<u>19 958 891</u>	<u>2 494 154</u>	<u>1 107 237</u>	<u>2 088 440</u>	<u>735 826</u>	<u>26 384 548</u>

31. prosince 2002

Aktiva

Pokladní hotovost a vklady						
u centrálních bank	0	0	0	0	8 617	8 617
Pohledávky za bankami	0	0	0	0	6 643	6 643
Pohledávky za klienty	13 705 050	2 205 053	0	2 020 316	0	17 930 419
Cenné papíry k prodeji	0	0	498 474	0	0	498 474
Cenné papíry držené do splatnosti	0	0	316 572	0	0	316 572
Ostatní aktiva	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>410 727</u>	<u>410 727</u>
	<u>13 705 050</u>	<u>2 205 053</u>	<u>815 046</u>	<u>2 020 316</u>	<u>425 987</u>	<u>19 171 452</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

24 FINANČNÍ RIZIKO (pokračování)

(f) Úvěrové riziko (pokračování)

Informace o segmentech podle kategorie klientů (pokračování)

31. prosince 2001

Aktiva	Retailové	Firemní	Investiční	Municipality	Ostatní	Celkem
	bankovníctví	bankovníctví	bankovníctví			
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Pokladní hotovost a vklady						
u centrálních bank	0	0	0	0	7 357	7 357
Pohledávky za bankami	0	0	0	0	39 116	39 116
Pohledávky za klienty	10 199 933	1 845 073	0	1 776 841	0	13 821 847
Cenné papíry k prodeji	0	0	317 156	0	0	317 156
Cenné papíry držené do splatnosti	0	0	199 711	0	0	199 711
Ostatní aktiva	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>348 424</u>	<u>348 424</u>
	<u>10 199 933</u>	<u>1 845 073</u>	<u>516 867</u>	<u>1 776 841</u>	<u>394 897</u>	<u>14 733 611</u>

25 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po dobu závaznosti povinné nabídky převzetí, od 16. ledna 2004 do 13. února 2004, ČSOB nabyla celkem 13 098 kusů akcií Banky za kupní cenu 1 200,- Kč za jednu akcií.

Po ukončení povinné nabídky převzetí tak ČSOB vlastní 2 630 398 kusů akcií, čímž zvýšila svůj podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu Banky na 99,7 %.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Banky k předložení valné hromadě.

Datum	Podpis statutárního zástupce	Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za sestavení účetní závěrky
15. března 2004	za Českomoravskou hypoteční banku, a.s.		

Ing. Jan Sadil předseda představenstva a generální ředitel	Ing. Rudolf Kostka člen představenstva a NGR pro věci finanční	Ing. Michal Randa ředitel účetního odboru	Ing. Michal Randa ředitel účetního odboru
---	---	---	---