

## **HYPOTEČNÍ BANKA, a.s.**

**Dluhopisový program  
v maximálním objemu nesplacených hypotečních zástavních listů 100 000 000 000 Kč  
s dobou trvání programu 30 let**

### **1. DODATEK ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU**

Tento dokument (dále jen "**1. Dodatek Základního prospektu**") aktualizuje Základní prospekt Dluhopisového programu hypotečních zástavních listů, na jehož základě je Hypoteční banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČ: 13584324 oprávněna vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise hypotečních zástavních listů. K žádnému okamžiku nesmí celková jmenovitá hodnota veškerých nesplacených hypotečních zástavních listů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu překročit 100 mld. Kč. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Hypoteční banka, a. s. vydávat jednotlivé emise Dluhopisů v rámci Programu, činí 30 let. Dluhopisový program, tj. společné emisní podmínky dluhopisů vydávaných na jeho základě, které budou stejné pro jednotlivé emise vydávané v rámci Dluhopisového programu, byly schváleny rozhodnutím Komise pro cenné papíry č.j. 45/N/36/2005/1, ze dne 9.5.2005, které nabylo právní moci dne 9.5.2005.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2011/5378/570 ke sp.zn. Sp/2011/56/572 ze dne 19.5.2011 které nabylo právní moci dne 19.5.2011.

Tento 1. Dodatek základního prospektu byl vyhotoven dne 19. května 2011. Dodatek Základního prospektu byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2011/5908/570 ke sp.zn. Sp/2011/70/572 ze dne 31.5.2011, které nabylo právní moci dne 31.5.2011.

**Aranžér programu**

Československá obchodní banka, a. s.

Tento Dodatek Základního prospektu vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědná Hypoteční banka, a.s. se sídlem Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57.

Osoba odpovědná za 1. Dodatek Základního prospektu prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jejího nejlepšího vědomí údaje uvedené v 1. Dodatku Základního prospektu v souladu se skutečností a že nebyly zamlčeny žádné podstatné změny oproti údajům uvedeným v Základním prospektu.

Dodatkem Základního prospektu jsou doplněny a aktualizovány části A. Shrnutí, C. Informace zahrnuté odkazem a F. Informace o Emitentovi a to k 31.3.2011.

Aktualizace údajů a informací dodržuje číslování jednotlivých odpovídajících kapitol těchto částí v Základním prospektu. Sdělení, informace a údaje, které zůstaly oproti Základnímu prospektu nezměněny, zde nejsou uvedeny. Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu.

Dokumenty a materiály uváděné v 1. Dodatku Základního prospektu jsou k nahlédnutí v sídle Emitenta.

## A. SHRNU TÍ

### Shrnutí popisu Emitenta

Historické finanční  
a provozní údaje

Přehled vybraných nekonsolidovaných historických finančních a  
provozních údajů za období k 31. březnu 2010 a k 31. březnu 2011.

Vybrané finanční a provozní ukazatele	<u>31.3.2011</u>	<u>31.3.2010</u>
<b>Počet schválených hypotečních úvěrů *</b>	4 090	3976
<b>Objem schválených hypotečních úvěrů (v mil. Kč)</b>	6 833	6081
<b>Objem pohledávek za klienty (v mil. Kč)</b>	147 519	137 928
<b>Bilanční suma ( v mil. Kč)</b>	166 378	168 306
<b>Základní kapitál ( v mil.Kč)</b>	5 076	5 076
<b>Zisk po zdanění (v mil. Kč)</b>	616	327
<b>Kapitálová přiměřenost (%)</b>	39,15	39,72
<b>Objem držených cenných papírů - státní pokladniční poukázky a státní dluhopisy (v mil. Kč)</b>	0	425
<b>Nominální objem hypotečních zástavních listů (v mil. Kč)</b>	87 025	91 040
<b>Počet poboček</b>	27	27
<b>Počet zaměstnanců (evidenční)</b>	428	424

\*jedná se o úvěry schválené v daném roce

## C. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Na oficiální webové adrese emitenta ([www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz)) lze nalézt následující dokumenty (informace zahrnuté odkazem):

Informace	Dokument
Rozvaha (výkaz finanční pozice) a výsledovka (výkaz zisku a ztráty) k 31.3.2011	Informační přehled Hypoteční banky, a.s. ke dni 31.3.2011 – příloha č. 4 Finanční situace Hypoteční banky
Rozvaha (výkaz finanční pozice) a výsledovka (výkaz zisku a ztráty) k 31.3.2010	Informační přehled Hypoteční banky, a.s. ke dni 31.3.2010 – příloha č. 4 Finanční situace Hypoteční banky

*Elektronické adresy odkazovaných dokumentů:*

**Informační přehled Hypoteční banky, a.s. ke dni 31.3.2011:**

[http://www.hypotecnibanka.cz/\\_\\_SYS\\_\\_/FileStorage/download/20112/110331-informa%C4%8Dn%C3%AD%20povinnost.doc](http://www.hypotecnibanka.cz/__SYS__/FileStorage/download/20112/110331-informa%C4%8Dn%C3%AD%20povinnost.doc)

**Informační přehled Hypoteční banky, a.s. ke dni 31.3.2010:**

[http://www.hypotecnibanka.cz/\\_\\_SYS\\_\\_/FileStorage/download/20102/100331-informacni-povinnost.doc](http://www.hypotecnibanka.cz/__SYS__/FileStorage/download/20102/100331-informacni-povinnost.doc)

## F. INFORMACE O EMITENTOVĚ

### 4. Údaje o emitentovi

#### Investice

Rok	Název investice	Požizovací cena mil. Kč	Umístění investice	Způsob financování
31.3.2011	PC, tiskárny a kopírky	3	tuzemsko	vlastní zdroje
	Informační systémy Banky	8	tuzemsko	vlastní zdroje
	Ostatní SW vč. webových stránek	2	tuzemsko	vlastní zdroje

#### Údaje o investičních cenných papírech

Dluhové cenné papíry	31.3.2011 mil. Kč	31.3.2010 mil. Kč
Státní dluhopisy	0	425
Akcie společnosti LEXXUS, a. s.	9	9
Celkem	9	434

### 5. Přehled podnikání

#### Hlavní trhy, distribuce produktů a služeb

Členění úvěrů Hypoteční banky podle druhu úvěru (nezahrnuje opravné položky)

	k 31.03.2011		k 31.12.2010	
	Objem úvěrů mil. Kč	z celku %	Objem úvěrů mil. Kč	z celku %
Hypoteční	149 340	99,82	146 602	99,78
Stavební	0	0	0	0
Doplňkové	0	0	0	0
Ostatní	269	0,18	326	0,22
Celkem	149 609	100	146 927	100

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 31.3.2011 představují zaměstnanecké úvěry, které mají zvýhodněnou úrokovou sazbu a jejichž objem činil 4 milionů Kč a dále ostatní úvěry ve výši 265 mil. Kč.

## Členění úvěrů dle osoby dlužníka

		k 31.03.2011		k 31.12.2010	
		mil.Kč	%	mil.Kč	%
Fyzické osoby - nepodnikatelé		145 098	96,99	142 325	96,87
Fyzické osoby - podnikatelé		52	0,03	56	0,04
Právnícké osoby		4 459	2,98	4 546	3,09
z toho:	Obchodní společnosti	2 091	1,40	2 106	1,43
	Bytová družstva+ spol.vlastn.jedn.	1 468	0,98	1 511	1,03
	Jiná družstva	0	0	0	0
	Municipality (obce, města)	900	0,60	929	0,63
	Ostatní	0	0	0	0
Celkem		149 609	100	146 927	100

## 6. Organizační struktura

### ČSOB jako osoba ovládaná a osoba ovládající

Informace o vztazích s bankou ovládanými osobami a osobami, v nichž je ČSOB většinovým společníkem k 31. březnu 2011, jsou uvedeny v následující tabulce:

IČ	Obchodní jméno právnické osoby	Sídlo právnické osoby	Právní forma	Základní kapitál (vklad)	Podíl banky na základním kapitálu (vkladu)			Podíl banky na hlas. právech celkem	Nepřímá účast přes koho	Jiný způsob ovládnutí
				tis. Kč	přímý	nepřímý	celkem	přímý a nepřímý		
					%	%	%	%		
Název podle výpisu z OR		Název podle výpisu z OR						Obchodní jméno	ANO/NE	
25638855	Auxilium, a.s.	Praha 5, Radlická 333/150	akciová spol.	1,000,000	100,00	0,00	100,00	100,00		NE
63987686	Bankovní informační technologie, s.r.o.	Praha 5, Radlická 333/150	spol. s ruč. omezeným	20,000	100,00	0,00	100,00	100,00		NE
26760401	Centrum Radlická a.s.	Praha 5, Radlická 333/150	akciová spol.	500,000	100,00	0,00	100,00	100,00		NE
49241397	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	Praha 10, Vínohradská 3218/169	akciová spol.	1,500,000	55,00	0,00	55,00	55,00		NE
63999463	ČSOB Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB	Praha 5, Radlická 333/150	akciová spol.	34,000	20,59	0,00	20,59	52,94		NE
45794278	ČSOB Factoring, a.s.	Praha 10, Benešovská 2538/40	akciová spol.	70,800	100,00	0,00	100,00	100,00		NE
25677888	ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB	Praha 5, Radlická 333/150	akciová spol.	216,000	73,15	17,66	90,81	100,00	ČSOB Asset Management, Auxilium	NE
27081907	ČSOB Investment Banking Services, a.s., člen skupiny ČSOB	Praha 5, Radlická 333/150	akciová spol.	2,000,000	100,00	0,00	100,00	100,00		NE
27151221	ČSOB Leasing pojišťovací makléř, s.r.o.	Praha 4, Na Pankráci 60/310	spol. s ruč. omezeným	2,000	0,00	100,00	100,00	100,00	ČSOB Leasing (ČR)	NE
63998980	ČSOB Leasing, a.s.	Praha 4, Na Pankráci 310/60	akciová spol.	3,050,000	100,00	0,00	100,00	50,82		NE
60917776	ČSOB Penzijní fond Progres, a.s., člen skupiny ČSOB	Praha 5, Radlická 333/150	akciová spol.	320,000	100,00	0,00	100,00	100,00		NE
61859265	ČSOB Penzijní fond Stabilita, a.s., člen skupiny ČSOB	Praha 5, Radlická 333/150	akciová spol.	297,167	100,00	0,00	100,00	100,00		NE
27924068	ČSOB Property fund, uzavřený investiční fond, a.s., člen skupiny ČSOB	Praha 5, Radlická 333/151	akciová spol.	907,000	59,76	9,87	69,63	100,00	ČSOB Asset Management, ČSOB Pojišťovna (viz Příloha č. 4)	NE
61251950	Eurincasso, s.r.o.	Praha 10, Benešovská 2538/40	spol. s ruč. omezeným	1,000	0,00	100,00	100,00	100,00	ČSOB Factoring (ČR)	NE
13584324	Hypoteční banka a.s.	Praha 5, Radlická 333/150	akciová spol.	5,076,331	100,00	0,00	100,00	100,00		NE
25617184	Merion Properties s.r.o.	Praha 5, Radlická 333/150	spol. s ruč. omezeným	6,570	0,00	69,63	69,63	100,00	ČSOB Property fund	NE
00000949	MOTOKOV a.s. v likvidaci	Praha 8, Thámová 181/20	akciová spol.	62,000	0,50	69,58	70,08	70,09	ČSOB IBS	NE
00548219	MOTOKOV International a.s. v likvidaci	Praha 8, Thámová 181/20	akciová spol.	2,150	0,00	94,91	94,91	94,91	ČSOB IBS	NE
36859541	Property Skalica, s.ro	Braňslava, Medená 22/98, SR	spol. s ruč. omezeným	46,712	0,00	69,63	69,63	100,00	ČSOB Property fund	NE
36859516	Property LM, s.r.o.	Braňslava, Medená 22/98, SR	spol. s ruč. omezeným	125	0,00	69,63	69,63	100,00	ČSOB Property fund	NE
99999999	Tee Square Limited, Ltd.	British Virgin Islands, Tortola, Road Town, Third Floor, The Geneva Place, P.O.Box 986	zahr. práv. osoba	7,690	100,00	0,00	100,00	100,00		NE

## 11. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a ztrátách Emitenta

Finanční údaje k 31.3.2011 jsou k dispozici na webových stránkách emitenta v dokumentu Informační přehled Hypoteční banky k 31.3. 2011 v příloze č. 4 a dále v dokumentu Informační přehled Hypoteční banky k 31.3.2010. (viz část C. dodatku – Informace zahrnuté odkazem).

Údaje jsou vypracovávány v souladu s mezinárodními účetními standardy IFRS (International Financial Reporting Standards).

**Výkaz finanční pozice (rozhaha) k 31. březnu 2011 a k 31. prosinci 2010**

<u>AKTIVA</u>	<u>31.3.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
	mil. Kč	mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	34	21
Investiční cenné papíry	9	9
Úvěry a pohledávky za bankami	18 567	17 906
Úvěry a pohledávky za klienty	147 519	145 070
Nehmotná aktiva	52	49
Pozemky, budovy a zařízení	153	157
Ostatní aktiva	41	29
Náklady a příjmy příštích období	3	2
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b><u>166 378</u></b>	<b><u>163 243</u></b>
<u>ZÁVAZKY</u>		
Závazky vůči bankám	41 903	39 700
Závazky vůči klientům	454	455
Závazky z dluhových cenných papírů	101 766	101 566
Ostatní závazky	266	216
Rezervy	0	0
Odložená daň	116	106
Závazek ze splatné daně z příjmů	172	115
<b>Závazky celkem</b>	<b><u>144 677</u></b>	<b><u>142 158</u></b>
<u>VLASTNÍ KAPITÁL</u>		
Základní kapitál	5 076	5 076
Emisní ážio	13 864	13 864
Rezervní fondy	296	296
Fondy z přecenění	0	0
Nerozdělený zisk	2 465	1 849
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>21 701</b>	<b>21 085</b>
<b>ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>	<b><u>166 378</u></b>	<b><u>163 243</u></b>



### Výkaz o souhrnném výsledku (výkaz zisku a ztráty) k 31. březnu 2011 a k 31. březnu 2010

	<u>31.3.2011</u>	<u>31.3.2010</u>
	mil. Kč	mil. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	2 184	2 107
Náklady na úroky a podobné náklady	-1 105	-1 326
Čistý výnos z úroků	1 079	781
Výnosy z poplatků a provizí	110	101
Náklady na poplatky a provize	-4	-2
Čistý výnos z poplatků a provizí	106	99
Ostatní provozní výnosy	2	5
Ostatní provozní náklady	0	-1
Správní náklady	-180	-177
Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv	-245	-304
Zisk před zdaněním	<u>762</u>	404
Daň z příjmů	-146	-77
Čistý zisk za účetní období	<u>616</u>	327
Ostatní souhrnný výsledek	<u>0</u>	-3
Čistý zisk/(-)ztráta z přecenění realizovatelných cenných papírů	0	-3
Celkový souhrnný výsledek za účetní období	<u>616</u>	<u>324</u>

#### Krytí závazků z HZL

K 31. březnu 2011 činily závazky z emitovaných emisí HZL (jistina včetně naběhlého poměrného úrokového výnosu) 88 850 mil. Kč (k 31. březnu 2010: 93 342 mil. Kč) a objem řádného krytí k tomuto datu činil 127 432 mil. Kč (k 31. březnu 2010: 117 524 mil. Kč).

Přehled krytí závazků z HZL k 31. březnu 2011 a k 31. březnu 2010 je uveden v následujících tabulkách.

Hypoteční banka měla k 31. březnu 2011 a k 31. březnu 2010 pouze řádné krytí emisí HZL.

	31.3.2011	31.3.2010
	mil. Kč	mil. Kč
Krytí celkem	127 432	117 524
Řádné krytí (pohledávkami po ocenění)	127 432	117 524

### Řádné krytí emisí HZL

	31.3.2011	31.3.2010
	mil. Kč	mil. Kč
Počet úvěrových smluv na HÚ k řádnému krytí HZL (ks)	105 011	97 886
Zástavní hodnota zastavených nemovitostí (mil. Kč)	248 629	231 033
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – jistina (mil. Kč)	127 704	117 610
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – příslušenství (mil. Kč)	210	167
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – jistina (mil. Kč)	127 131	117 326
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – příslušenství (mil. Kč)	301	198

### Přehled nemovitostí ve vlastnictví Emitenta

Přehled nemovitostí, které Hypoteční banka vlastnila k 31. březnu 2011 je uveden v následující tabulce:

Oblast	Stavby		Pozemky	
	pořizovací cena mil. Kč	zůstatková cena mil.Kč	výměra m <sup>2</sup>	mil. Kč
Hradec Králové	61	41	707	6
Rychnov nad Kněžnou	21	14	769	0
Kolín	22	15	1481	1
Jihlava	18	13	580	0
Celkem	122	83	3 537	7