

# Českomoravská hypoteční banka

---

člen skupiny ČSOB

**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 2 000 000 000 Kč  
splatné v roce 2009  
ISIN CZ 0002000367

Emisní kurz: 104,56 %

### **Hlavní manažer**

Československá obchodní banka, a. s.

### **Administrátor**

Československá obchodní banka, a. s.

Datum tohoto Emisního dodatku je 18.5.2004

# PROHLÁŠENÍ EMITENTA

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

*Emitent současně prohlašuje, že účetní závěrka za poslední účetní období, tj. k 31.12.2003 byla ověřena a že výrok auditora odpovídá skutečnosti.*

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

---

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

---

Ing. Rudolf Kostka  
člen představenstva a náměstek  
generálního ředitele pro věci  
finanční

# OBSAH

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

<b>A. DOPLŇK EMISNÍCH PODMÍNEK</b>	<b>6</b>
A.1. POPISNÁ ČÁST DOPLŇKU EMISNÍCH PODMÍNEK	6
A.2. ZVLÁŠTNÍ ČÁST DOPLŇKU EMISNÍCH PODMÍNEK	8
<b>B. DOPLŇK PROSPEKTU</b>	<b>12</b>
<b>F. POSTAVENÍ MAJITELE HYPOTEČNÍHO ZÁSTAVNÍHO LISTU V KONKURZNÍM ŘÍZENÍ; HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ</b>	<b>12</b>
I. Postavení majitele hypotečního zástavního listu v konkurzním řízení	12
II. Právní úprava hypotečních zástavních listů a hypotečních úvěrů	12
III. Hypoteční banka jako zástavní věřitel	13
IV. Regulace hypotečních bank	14
<b>G. DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE</b>	<b>15</b>
<b>H. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ</b>	<b>17</b>
<b>I. ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.</b>	<b>18</b>
I. Údaje o osobách odpovědných za ověření účetní závěrky a prospekt (k § 2 vyhlášky)	18
II. Základní údaje o emitentovi (k § 6 vyhlášky)	18
III. Údaje o základním kapitálu emitenta (k § 7 vyhlášky)	19
IV. Údaje o činnosti emitenta (k § 8 vyhlášky)	25
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)	32
VII. Údaje o vývoji činnosti emitenta (k § 11 vyhlášky)	35
VIII. Celkové úvěrové portfolio (k §8 odst.1 písm.a) vyhlášky)	36
IX. Hypoteční zástavní listy	38
<b>J. PŘÍLOHY</b>	<b>43</b>

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

## EMISNÍ DODATEK

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

Tento emisní dodatek je zhotoven za účelem doplnění a aktualizace Prospektu a Emisních podmínek pro vydání 9. 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/1050/2004/1, ze dne 2.6.2004, které nabylo právní moci dne 3.6.2004 (dále jen „**Doplněk Emisních podmínek**“), a
- (ii) zúženým prospektem Dluhopisů, schváleným rozhodnutím Komise pro cenné papíry č.j.: 45/N/1050/2004/1, ze dne 2.6.2004, které nabylo právní moci dne 3.6.2004 (dále jen „**Doplněk Prospektu**“), Doplněk Prospektu obsahuje aktuální údaje o Dluhopisech a Emitentovi a který 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: 00001350, 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, tohoto Emisního dodatku a Jiných informací (jak je tento pojem níže definován). 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, Emisním dodatku a Jiných informacích 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 (dále také jen „**Jiné informace**“). Emitent dále zveřejňuje i další neauditované finanční výkazy v souladu s pravidly ČNB a uveřejňuje rovněž čtvrtletně „Informace o emisích HZL a struktuře HU“.

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. DOPLNĚK EMISNÍCH PODMÍNEK

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

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

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

Přílohou tohoto Emisního dodatku a nedílnou součástí Doplněku Emisních podmínek je auditovaná účetní závěrka Emitenta za rok 2003, která obsahuje údaje účetní závěrky za poslední dva roky spolu s výrokem auditora o účetních závěrkách za roky 2002 a 2003.

Tento Doplněk Emisních podmínek byl schválen rozhodnutím Komise pro cenné papíry č.j. 45/N/1050/2004/1 ze dne 2.6.2004, které nabylo právní moci dne 3.6.2004.

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

1. ISIN Dluhopisů :	CZ0002000367
2. Regulovaný trh, na němž Emitent hodlá požádat o přijetí k obchodování:	volný trh Burzy cenných papírů Praha, a. s. <sup>1</sup>
3. Podoba Dluhopisů:	zaknihovaná
4. Forma Dluhopisů:	na doručitele
5. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	10 000 Kč
6. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	do 2 000 000 000 Kč
7. Počet Dluhopisů:	do 200 000 ks
8. Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	Koruna česká (CZK)
9. Právo Emitenta zvýšit objem Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	Ne
10. Název Dluhopisů:	Hypoteční zástavní list ČMHB 4,95/2009
11. Omezení převoditelnosti Dluhopisů	není omezena
12. Datum emise:	24.6.2004
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:	104,56 %
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

<sup>1</sup> Případně jiný segment oficiálního trhu Burzy cenných papírů Praha, a. s., který nahradí trh nazývaný do 1.5.2004 jako "volný trh".

- 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.
- Čistý výnos emise (tj. emisní cena po odečtení odměny Hlavního manažera za upsání a obstarání emise) bude použit k poskytování hypotečních úvěrů.
- pevný  
BCK Standard 30E/360
- 4,95 %  
24. června každého roku  
24.6.2009
- Následující  
ČSOB
- Na Příkopě 14, 115 20 Praha 1  
Vybrané provozovny Administrátora, které budou oznámeny v souladu s čl.13 Emisních podmínek nejméně 45 kalendářních dnů přede dnem výplaty příslušné částky
- ne
- ne
- vylučuje se
16. Čistý výnos emise pro emitenta spolu s uvedením účelu použití takto získaných prostředků
17. Úrokový výnos:
18. Zlomek dní:
19. Další informace o úrokovém výnosu:
- 19.1 Úroková sazba Dluhopisů:
- 19.2 Den výplaty úroků:
20. Den konečné splatnosti Dluhopisů:
21. Konvence Pracovního dne pro stanovení Dne výplaty (čl. 7.2 Emisních podmínek):
22. Administrátor:
23. Určená provozovna Administrátora pro provádění plateb bezhotovostním převodem:
24. Platební místo pro provádění plateb v hotovosti:
25. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating):
26. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):
27. Oddělení práva na výnos Dluhopisu

## 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 aktualizovanou a nově vydanou vyhláškou o minimálních náležitostech prospektu cenného papíru. Znovu jsou tedy uváděny kapitoly F., G., H., I prospektu dluhopisového programu. Obsah původní kapitoly J. Všeobecné informace byl zapracován do textu v kapitole I., a proto je nyní označena jako Přílohy a obsahuje seznam příloh.

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 a které nejsou uvedeny v Doplněku Prospektu jsou uvedeny v Prospektu, tj. 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 kterou je pohledávka z hypotečního úvěru do krytí zahrnuta. Jestliže zástavním právem k nemovitosti

zajištěná pohledávka třetí osoby zanikne v důsledku použití hypotečního úvěru 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 úvěrů 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 úvěrů nebo jejich částí, nepřevyšujících 70 % zástavní hodnoty zastavených nemovitostí. Zástavní hodnotu nemovitostí stanoví hypoteční banka, která poskytuje hypoteční úvěr, 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 úvěru vážně zástavní právo zajišťující úvěr ze stavebního spoření a/nebo úvěr na družstevní bytovou výstavbu, lze pro účely krytí závazků ze všech emisí hypotečních zástavních listů v oběhu zahrnout pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část maximálně ve výši rozdílu mezi 70 % zástavní hodnoty a součtem případných pohledávek z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou nebo úvěru na družstevní bytovou výstavbu.

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

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

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

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

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

Pohledávky z hypotečních úvěrů 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 úvěrů 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 úvěrů 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 sankcí ze strany Komise může být pokuta, a to až do výše 20 milionů Kč.

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

## G. DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE

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

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

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

### Úrok

Podle právních předpisů platných k datu emise nepodléhají platby v souvislosti s dluhopisy v České republice srážkám ani odvodům daní nebo poplatků jakéhokoliv 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 EMITENTOVĚ

*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 2001, 2002 a 2003 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. Zdeněk Mojžíšek, č. osvědčení 1813, datum narození: 17.1.1970, bytem Pláničkova 717, Praha 6, 160 00 (za rok 2001)

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

Tento emisní dodatek připravila a vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědna Českomoravská hypoteční banka, a.s., jmenovitě Ing. Petr Ondruška – místopředseda představenstva, datum narození 6.10.1965, bydlištěm Líšnice 155, okres Praha – západ a Ing. Rudolf Kostka – člen představenstva, datum narození 14.9.1961, bydlištěm Hausmannova 3012, Praha 4.

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 závěrka za poslední účetní období, tj. k 31.12.2003 byla ověřena a že výrok auditora 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.cmhb.cz](http://www.cmhb.cz)

E-mail: [info@cmhb.cz](mailto:info@cmhb.cz)

Telefon: 261 121 111

Fax: 261 122 563

Banka byla založena na základě § 25 zákona č. 104/90 Sb. o akciových společnostech zakladatelskou smlouvou ze dne 28.9.1990 jednorázově. Banka 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**

ČMHB svoji činnost zahájila v lednu 1991. Od svého vzniku působila ČMHB 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 ČMHB, kterým se stala Investiční a Poštovní banka, a.s. a ČMHB se tak začlenila do její finanční skupiny.

V roce 1995, po přijetí vnitřních organizačních opatření a podstatné restrukturalizaci spektra obchodních aktivit, se ČMHB postupně začala měnit z univerzální banky na hypoteční ústav. V souvislosti s tím změnila ČMHB v prosinci 1994 i své obchodní jméno na "Českomoravská hypoteční banka, a.s." a přestěhovala své sídlo z Hradce Králové do Prahy. Povolení k vydávání hypotečních zástavních listů získala ČMHB v září 1995, a to rozhodnutím České národní banky Č.j.: 498/6-95 ze dne 19. září 1995.

V rámci transformace došlo k omezení řady aktivit ČMHB, která takto přestala poskytovat služby v oblasti leasingu a směnářské činnosti, ukončila provádění zahraničního platebního styku a přijímání devizových vkladů. Přestala vykonávat funkci depozitáře a vzdala se licence obchodníka s cennými papíry.

V červnu roku 2000 došlo k další významné změně majoritního akcionáře, když dne 19.6.2000 získala ČSOB, a. s., 55,3 % akcií, a tím majoritní podíl na bance. V rámci dokončování operace spojené s převzetím aktiv od IPB, a.s. se ČMHB začala postupně zapojovat do skupiny ČSOB a počínaje květnem 2001 převzala prakticky všechny hypoteční aktivity této skupiny.

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

Základní kapitál banky k 31.3.2004 činil 1 319 216 500 Kč a byl rozdělen do 2 638 433 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 Kč. Tyto akcie jsou zaknihované, registrované 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.

*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. Upsování akcií se připouští nad částku navrhovaného zvýšení až do výše základního kapitálu 1 319 216 500 Kč. Maximální výše základního kapitálu může dosáhnout 2 638 433 000 Kč. Emisní kurs akcií ve jmenovité hodnotě 500 Kč upisovaných s využitím i bez využití přednostního práva činí 1 200 Kč.*

### **Emise akcií**

ČMHB 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.

Českomoravská hypoteční banka, a.s. 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.

Dne 11. března 2003 se konala řádná valná hromada, která rozhodla o zvýšení základního kapitálu banky o částku 390 438 tis. Kč úpisem 780 876 kusů kmenových akcií na majitele, vydaných v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě 500,- Kč s tím, že se připouští upisování akcií nad částku navrhovaného zvýšení základního kapitálu až do výše 664 187 tis. Kč. Emisní kurs upisovaných akcií činil 750,- Kč.

V rámci zvyšování základního kapitálu ČMHB, a.s. úpisem nových akcií jmenovité hodnoty 500,- Kč upisovaných s emisním áziem 250,- Kč bylo v průběhu 1. kola úpisu akcií 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) činí 982 545 000 Kč. Základní kapitál banky se zvýšil o 655 030 000,- Kč na 1 319 216 500,- Kč. Toto navýšení bylo zapsáno v obchodním rejstříku dne 13.8.2003. Rozhodnutím Komise pro cenné papíry ze dne 24.9.2003 byl nové emisi akcií přidělen stejný ISIN CZ0008030509 a povoleno veřejné obchodování. Nová emise akcií byla zaregistrována ve Středisku cenných papírů dne 23.10.2003.

### **Struktura akcionářů**

Struktura akcionářů byla k 31.3.2004 následující:

<b>Jméno / Obchodní firma</b>	<b>Výše podílu v %</b>
Československá obchodní banka, a.s.	99,70
Ostatní akcionáři (právnícké osoby)	0,12
Ostatní akcionáři (fyzické osoby)	0,18

Banka nedežní žádné vlastní akcie.

Žádný z akcionářů nemá podle stanov společnosti možnost ovlivňovat činnost ČMHB 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 finanční 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 finanční skupina**

Československá obchodní banka, a.s. (dále jen ČSOB) byla založena v roce 1964. Zakladateli a počátečními akcionáři byly SBCS jako majoritní akcionář a dále jiné, státem kontrolované subjekty jako minoritní akcionáři. Do roku 1989 se banka soustředila hlavně na financování podniků zahraničního obchodu a na cizoměnové služby. ČSOB byla v Československu jedinou bankou, která poskytovala služby v oblasti zahraničního obchodu. Po roce 1990 banka diverzifikovala svou činnost a rozšířila klientskou základnu mimo rámec podniků zahraničního obchodu, zejména na nové podnikatelské subjekty a také na fyzické osoby. Nyní je ČSOB univerzální bankou, která nabízí své produkty a služby všem typům klientů. Od června roku 1999, po provedené úspěšné privatizaci, působí ČSOB ve spolupráci a v koordinaci s majoritním vlastníkem belgickou bankou KBC Bank, jež je součástí skupiny KBC Banking and Insurance Group, která se soustřeďuje na bankopojišťovací aktivity pro retailové klienty a dále správu aktiv, služby pro korporátní klientelu a obchodování na trzích.\* Dalšími významnými akcionáři ČSOB jsou Evropská banka pro obnovu a rozvoj (EBRD) a Mezinárodní finanční korporace (IFC) ze skupiny Světové banky.

Dne 19. června 2000 převzala ČSOB na základě smlouvy o prodeji podniku aktiva a pasiva bývalé Investiční a Poštovní banky, a.s. Tímto strategickým spojením vznikla největší banka v ČR, jejíž diverzifikovaný obchodní profil zahrnuje segment Retail/SME, korporátní klientelu, privátní banku, finanční trhy a obchody s finančními institucemi. V retailovém bankovníctví působí ČSOB pod dvěma značkami: ČSOB a Poštovní spořitelna, jež pro své obchody s nejširší retailovou klientelou využívá rozsáhlé sítě České pošty.

#### *\* Profil KBC Bank and Insurance Group*

Skupina vznikla v roce 1998 spojením ABB Insurance Group, Almanij-Kredietbank Group a CERA Bank Group. Bankovní a pojišťovací aktivity skupiny KBC Group byly integrovány do společnosti KBC Bank N.V., KBC Insurance N.V a KBC Asset Management N.V., které jsou řízeny holdingovou společností KBC Bank and Insurance Holding Company N.V., registrovanou na burze Euronext Brussels. Geograficky se skupina zaměřuje na Evropu. Patří mezi tři největší bankovní a pojišťovací společnosti na domácím trhu v Belgii a vystupuje jako jedna z největších finančních skupin v centrální Evropě.

### **Struktura finanční skupiny ČSOB k 31.12.2003 je následující :**

	Majetkový podíl ČSOB
Českomoravská hypoteční banka, a.s.	99,2 %
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	55%

ČSOB stavebná sporitel'na, a.s.	100%
ČSOB Penzijní fond Stabilita, a.s., člen skupiny ČSOB	100%
ČSOB Penzijní fond Progres, a.s., člen skupiny ČSOB	100%
První investiční společnost, a.s. (nepřímá účast 98,43 %)	
ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB	73,15 %
ČSOB Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB	20,59%
ČSOB Pojišťovna, a.s., člen holdingu ČSOB	25%
O.B. Heller, a.s.	50%
OB Heller Factoring a.s. (nepřímá účast 100 %)	
ČSOB Leasing, a.s.	100%
ČSOB Leasing, a.s. (SR)	90,01%
Patria Finance, a.s.	(sesterská společnost )
Ergo poist'ovňa, a.s. ( v únoru 2004 ze 75,14 % vlastněna KBC Insurance N.V.)	

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

Datum vzniku:	10.1.1991
Struktura vlastníků:	ČSOB, a.s. 99,2%
Ostatní akcionáři	0,8%
Základní kapitál v tis. Kč	1 319 216,5
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.

### **První investiční společnost, a.s.**

Datum vzniku: 5.12.1990  
Struktura vlastníků: ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB 98,43%  
Ostatní 1,57 %  
Základní kapitál v tis. CZK: 60 000  
Předmět podnikání: kolektivní investování

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

Datum vzniku: 17.4.1992  
Struktura vlastníků: KBC Insurance N.V. 75 %

ČSOB, a.s. 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)

**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



## **Ergo poist'ovňa, a.s., člen skupiny ČSOB**

Datum vzniku:	9.6.1992
Struktura vlastníků:	ČSOB Pojišť'ovna, a.s., člen holdingu ČSOB 40 % KBC Insurance N.V. 35,14 % Prvá slovenská investičná skupina, a.s. 24,86 % <i>V únoru 2004 došlo ke změně struktury akcionářů:</i> KBC Insurance N.V. 75,14 % Prvá slovenská investiční skupina, a.s. 24,86 %
Základní kapitál v tis. SKK:	350 000
Předmět podnikání:	Výkon pojišť'ovací činnosti v oblasti životního, neživotního a úrazového pojištění

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

ČMHB 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.

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

Základním produktem ČMHB je hypoteční úvěr, kterým je úvěr ve smyslu zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. Účelem hypotečních úvěrů poskytovaných ČMHB 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 ČMHB**

Nosnými produkty banky jsou hypoteční úvěry a jejich modifikace. Produktové portfolio bylo v loňském roce doplněno o **hypoteční úvěr PROGRES** a **hypoteční úvěr 100**. Vedle uvedených novinek a

standardního hypotečního úvěru ČMHB dále nabízí kombinované produkty. Především hypoteční úvěr kombinovaný s kapitálovým životním pojištěním si získává v portfoliu stále větší váhu.

V květnu představuje ČMHB dva nové typy hypoték: **Americkou hypotéku** a **Hypoteční úvěr na družstevní bydlení**, které tak dále rozšíří produktové portfolio.

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

### Údaje o schválených hypotečních úvěrech

Schválené hypoteční úvěry	2003	2002	2001
Počet (ks)	31 348	22 670	16 486
Objem (mil. Kč)	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 krátkém horizontu, nejpozději příští rok lze očekávat vstup další banky poskytující hypoteční úvěry (ING) čímž se konkurenční prostředí opětovně přiosťří.

V letošním roce je nejvýraznější změnou přijetí nového zákona o dluhopisech, který sebou přináší i nový produkt na trhu a tím je „americká hypotéka“.

Současně se zatím nepotvrdilo očekávané zvyšování sazeb a tak tlak v této oblasti na trhu je obzvláště silný.

Přes rostoucí konkurenci si ČMHB trvale udržuje přední místo na trhu z pohledu počtu poskytnutých hypotečních obchodů.

### Obchodní strategie ČMHB

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

Strategií ČMHB je úzká specializace na hypoteční úvěry, zaměřené zejména na uspokojování bytových potřeb a další produkty související s hypotečními úvěry.

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

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

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

### Prodejní síť

ČMHB provozuje 13 poboček a 17 hypotečních kanceláří po celém území České republiky.

<b>Přepočtený stav zaměstnanců ČMHB k:</b>		
31.12.2003	31.12.2002	31.12.2001
326	287	277

ČMHB 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 ČMHB vlastnila k 31.3.2004 je uveden v následující tabulce:

Oblast	Stavby	Pozemky	
	(v tis. Kč)	výměra (v m <sup>2</sup> )	v tis. Kč
Hradec Králové	60 476	707	5 797
Rychnov nad Kněžnou	21 726	769	135
Kolín	22 015	1 481	522
Jihlava	15 842	580	305
<b>Celkem</b>	<b>120 059</b>	<b>3 537</b>	<b>6 759</b>

### **Investice**

*Hlavní investice ve třech předcházejících účetních obdobích vč. zdrojů investování a geografického rozlišení*

Celková částka investic banky v roce 2003 činila cca 44,0 milionů Kč. Z toho do informačních technologií bylo investováno 26,9 milionu Kč (cca 12,6 milionu Kč na nové PC, monitory, tiskárny, kopírovací zařízení a SW, 3,8 milionu Kč do projektu elektronické správy a oběhu dokumentů – document processing – a 10,5 milionu Kč na nákup nových serverů a správu sítí). Ostatní investice představovaly 17,1 milionu Kč, z čehož 10,3 milionu Kč činila obnova vozového parku a 6,8 milionu Kč zhodnocení a opravy budov vč. klimatizace.

V roce 2002 činil celkový objem investic ČMHB cca 31,3 milionu Kč. Z této částky bylo 24,96 milionu Kč investováno do informačních technologií (cca 11,3 milionu Kč na modernizaci hardware, monitorů a tiskáren, 3,5 milionu Kč na projekt systému elektronické správy a oběhu dokumentů, 2,7 milionu Kč na modernizaci mail-serveru pro elektronickou komunikaci, 4,4 milionu Kč na ostatní SW a 3,0 miliony Kč na scanování archivu). Ostatní investice činily 6,3 mil. Kč a byly použity na obnovu vozového parku (3,5 milionu Kč) a zhodnocení a opravy budov (2,9 milionu Kč).

Celkové investice ČMHB v roce 2001 dosáhly objemu cca 18,3 milionu Kč. Z této částky bylo 12,5 milionu Kč investováno do IT (největšími položkami investic byla nová PC, monitory, tiskárny a SW za 6,3 milionu Kč, projekt Document processing za 1,9 milionu Kč a změnová řízení na Rebeccu ve výši 1,5 milionu Kč), v ostatních investicích pak bylo proinvestováno 5,8 milionu Kč (z toho obnova vozového parku byla 3,4 milionu Kč, instalace klimatizace na pobočce Brno 1,1 milionu Kč a zhodnocení a opravy budov + kancelářská technika za 1,1 milionu Kč).

Vzhledem k tomu, že ČMHB působí pouze na tuzemském trhu, všechny investiční prostředky byly investovány na území ČR z vlastních zdrojů. V dalších letech jsou plánovány největší investice především na obnovu a údržbu IT (IS Rebecca, document processing, PC a software) a prostou obnovu majetku banky.

*Údaje o hlavních budoucích investicích a investicích v běžném účetním období*

V roce 2004 plánuje ČMHB investice v objemu 48,8 mil. Kč. Největší položkou budou investice do informačních technologií ve výši 27,1 mil. Kč, které představují zejména nákupy hardware a software, úpravy informačních systémů banky a elektronické zpracování dokumentů. Zbývající částku 21,7 mil.

Kč tvoří převážně investice do zhodnocení a úprav nemovitostí. K datu 15.5.2004 bylo proinvestováno 6,3 mil. Kč.

#### *Investice do finančního majetku*

Investice do finančního majetku tvoří u ČMHB cenné papíry v podobě státních pokladničních poukázek a státních dluhopisů jako cenných papírů držených do splatnosti a k prodeji. Cenné papíry k prodeji zahrnují dluhové cenné papíry držené pro účely řízení likvidity.

	Dluhové cenné papíry k 31.prosinci		
	2003	2002	2001
	mil. Kč	mil. Kč	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>

K 31.3.2004 činily investice do finančního majetku (tj. do státních pokladničních poukázek a státních dluhopisů) 899 859 tis. Kč.

V souladu s opatřením ČNB jsou (vzhledem k druhu držených cenných papírů) aktuální opravné položky nulové.

ČMHB nemá k 31.12.2003 v evidenci žádný majetkový podíl v jiné společnosti a do budoucna nemá v úmyslu nabývat žádné nové majetkové podíly v jiných společnostech.

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

#### **Organizace řízení aktiv a pasiv a řízení rizik**

Otázkami vývoje a řízení aktiv a pasiv i mimobilančních produktů se zabývá výbor ALCO, který usměrňuje jejich vývoj při 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.

Složení výboru, jehož členy jsou kromě náměstka GŘ pro věci finanční rovněž vedoucí útvarů přímo odpovědných za řízení jednotlivých oblastí, je zárukou vzájemného propojení a koordinace jednotlivých systémů řízení banky.

Materiály v oblasti řízení rizik jsou doporučovány výborem ALCO ke schválení kompetentní osobě v souladu s podpisovým a schvalovacím řádem (NGŘ pro věci finanční, GŘ, představenstvo).

Za praktickou realizaci řízení rizik jsou zodpovědní ředitelé odborů finančního řízení a řízení věřitelských rizik, kteří mají právo zúčastňovat se jednání představenstva a předkládat materiály týkající se řízení rizik, což vyplývá z platného organizačního řádu ČMHB, a.s.

Informace a zápisy ALCO jsou předkládány všem členům představenstva banky.

#### **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, ve kterém jsou v delším časovém horizontu zahrnuty trendy aktivních i pasivních obchodů.

Při tvorbě obchodního plánu se vychází ze stavu hypotečních a ostatních úvěrů na konci minulého roku a odhadu jejich vývoje z hlediska objemu i ceny vzhledem k postavení, konkurenci na trhu a z hlediska jejich splátkových plánů, dále ze stavu primárních a sekundárních depozit.

Plánování objemu emise hypotečních zástavních listů jako zdroje krytí hypotečních úvěrů vychází z odhadu potenciálu trhu a odhadu nárůstu objemu hypotečních úvěrů.

Na peněžním trhu ČMHB není market - makerem a provádí obchody jak pasivní, tak i aktivní, především pro vyrovnání denní pozice. K datu 31.3.2004 vykazovala banka pasivní saldo z mezibankovních obchodů.

ČMHB udržuje dostatečnou likvidní rezervu pro pokrytí neplánovaných potřeb a výkyvů v likviditě (vzhledem k tomu, že ČMHB nepřijímá depozita drobných klientů, nehrozí jí nebezpečí náhlého odlivu většího objemu vkladů). Tuto rezervu představují vklady u bank a pokladniční poukázky. Další možnosti případného doplnění likvidity ČMHB spatřuje 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 pasiv (Gap analýzy), na základě kterých vyplývá jejich struktura z hlediska citlivosti aktiv a pasiv na změny úrokových sazeb.

V oblasti řízení úrokového rizika má banka stanoveny vnitřní limity, jejichž výše je stanovena s ohledem na dopad do roční úrokové marže. Tyto limity mají signální účel, tj. mají upozornit na možné budoucí riziko, a zároveň umožnit realizovat opatření k zajištění dodržení těchto limitů.

### **Vnitřní kontrolní systém**

Útvar vnitřního auditu byl na ústředí ČMHB vytvořen k 1.6.1995. Dle organizačního řádu banky je v organizační struktuře začleněn jako samostatný odbor. Ředitele tohoto odboru jmenuje a odvolává představenstvo společnosti po schválení dozorčí radou.

Činnost odboru vnitřního auditu je upravena příslušným vnitřním předpisem a vedle toho je každoročně sestavován plán činnosti projednaný představenstvem a dozorčí radou společnosti. Činnost vnitřního auditu nenahrazuje vnitřní kontrolu a do jeho kompetencí spadá zejména ověřování a hodnocení (i) spolehlivosti účetních, statistických a provozních informací, (ii) plnění ekonomických kritérií při provádění bankovních obchodů a (iii) dodržování opatření České národní banky v oblasti obezřetného podnikání.

### **Informační systém ČMHB**

V současné době je v ČMHB v provozu systém Rebecca, který se využívá především k zabezpečení hypotečních obchodů.

Informační systém Rebecca je aplikace, která je postavena pomocí nástrojů, jež představují v současné době nové trendy v oblasti informačních technologií. Jako operační systém je využíván systém Unix (Dynix), databáze je provozována v prostředí Informix a vlastní aplikace je naprogramována ve vývojovém prostředí Supernova. Systém pracuje centrálně jako on - line systém v režimu klient - server.

Celý tento systém v sobě obsahuje veškeré informace o klientech, hypotečních úvěrech, jejich zajištění atd. Součástí IS Rebecca je i modul, který zajišťuje platební styk s Clearingovým centrem ČNB.

## Správa dokumentů

V oblasti práce, správy a ukládání dokumentů ČMHB využívá dokumentprocesingu a skenování dokumentů. Všechny nové úvěry se zpracovávají elektronicky, probíhá skenování dokumentace k dříve poskytnutým úvěrům.

## Patenty a licence

ČMHB 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 poslední dvě účetní období je uvedena v příloze I tohoto emisního dodatku. V této příloze jsou rovněž uvedeny údaje běžného roku k 31.3.2004.

### Struktura kapitálu k 31.12.2003

	Účetní hodnota (v tis. Kč)	Upravená hodnota (v tis. Kč)
<b>Tier 1</b>	<b>2 129 234</b>	<b>2 129 234</b>
Splacený základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	1 319 217	1 319 217
Splacené emisní ažio	327 515	327 515
Povinné rezervní fondy	36 441	36 441
Ost.rez.fondy vytv.ze zisku po zdan.s výj.RF účel.vytv.	0	0
Nerozd.zisk z předch.obd.po zdanění zauditovaný a schválený	467 455	467 455
Zisk ve schv.řízení zaudit.a sníž.o předpokl.dividendy	0	0
Mezitím.zisk běž.období zaudit.a sníž.o předpokl.dividendy	0	0
Odečitatelné položky	21 394	21 394
Neuhraz.ztráta z předch.období a ztráta ve schval.řízení	0	0
Ztráta běžného období	0	0
Goodwill	0	0
Nehmotný majetek jiný než goodwill	21 394	21 394
Nabyté vlastní akcie a podíly	0	0
<b>Tier 2</b>	<b>350 000</b>	<b>331 000</b>
Rezervy	131 000	131 000
Podřízený dluh A	219 000	200 000
Ostatní kapitálové fondy	0	0
Odečitatelné položky od součtu tier 1 a tier 2	0	0

Kapitálové investice nad 10 % do bank a finančních institucí	0	0
Kapitálové investice do 10 % do bank a finančních institucí	0	0
Využitý tier 3	0	0
<b>Kapitál</b>	<b>XX</b>	<b>2 460 234</b>

### 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 31.12.2003 činil 12,88 %. Vývoj kapitálové přiměřenosti banky za poslední období je uveden v následující tabulce:

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

### Povinné minimální rezervy

V uplynulém období udržovala ČMHB stav PMR ve výši stanovené ČNB (nyní 2 %).

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

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

### Vybrané finanční informace z účetních výkazů

Následující vybrané údaje za rok 2001, 2002 a 2003 jsou z auditovaných účetních závěrek ČMHB.

	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2001
Úrokové výnosy	1 697,6	1 526,4	1 466,3
Úrokové náklady	1 205,2	1 110,2	1 058,7
Neúrokové výnosy	699,1	316,2	362,6
Neúrokové náklady	227,9	154,4	269,6
Všeobecné provozní náklady	376,0	314,4	276,4
HV před tvorbou rezerv a OP	587,6	263,7	224,2

Tvorba rezerv a OP na pohledávky	298,3	82,3	131,1
HV za účetní období (před zdaněním)	289,3	181,4	93,1

### Úrokové výnosy

Největší podíl na úrokových výnosech k 31.12.2003 tvořily výnosy z poskytnutých úvěrů ve výši 1 658,5 mil. Kč. Část úrokových výnosů je tvořena výnosy z dluhových cenných papírů (33,2 mil. Kč) a 5,9 mil. Kč z titulu uložení volných prostředků u bank.

### Podrozvahové položky

K 31.12.2003 banka vydala úvěrové přísliby ve výši 3,9 mil. Kč a 2 839,7 mil. Kč představovaly schválené a dosud nečerpané úvěry.

Nejvýznamnější položkou podrozvahy jsou pro ČMHB zaúčtované hodnoty zajištění zastavenými nemovitostmi. Celkový objem obvyklých cen zastavených nemovitostí zaúčtovaných v podrozvaze banky k 31.12.2003 činil 53 785,1 mil. Kč.

	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2001
Úvěrové přísliby	4 mil. Kč	4 mil. Kč	1 mil. Kč
Schválené a dosud nečerpané úvěry	2 840 mil. Kč	2 122 mil. Kč	1 267 mil. Kč
Celkový objem obvyklých cen zastavených nemovitostí zaúčtovaných v podrozvaze banky	53 785 mil. Kč	41 093 mil. Kč	32 180 mil. Kč

### Rezervy a opravné položky

Banka měla k 31.12.2003 vytvořené rezervy a opravné položky ve výši 348 mil. Kč, které znamenaly dostatečné krytí případné ztráty z aktiv banky.

### Přijaté bankovní a jiné úvěry

K 31.12.2003 měl emitent mezibankovní výpůjčky ve výši 300 mil. Kč, z toho dlouhodobé mezibankovní výpůjčky ve výši 200 mil. Kč. Objem primárních vkladů k 31.12.2003 činil 231,8 mil. Kč, z toho vklady klientů (bez vkladů republikových a místních orgánů a VZP ČR) činily 202,7 mil. Kč. K 31.12.2003 měla společnost přijatý jeden dlouhodobý úvěr zvláštního charakteru (podřízený vklad) ve výši 200 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 čtyř členů. Předsedu a místopředsedu představenstva volí na návrh dozorčí rady jeho členové. Členové představenstva jsou zároveň vrcholovým managementem.

Členové představenstva k 31.3.2004:

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

Datum narození 16.2.1969; Praha 10, Pod Strašnickou vinicí 40

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

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

### **2. Ing. Petr ONDRUŠKA, místopředseda představenstva a NGŘ pro věci úvěrové**

Datum narození 6.10.1965; Líšnice 155, okres Praha – západ

Absolvent VŠE, Praha, obor ekonomika průmyslu. Odbornou praxi získal působením v komerčních bankách, kde se od roku 1990 věnoval zejména úvěrové problematice. Od března 1995 pracuje v Českomoravské hypoteční bance, a.s., od ledna 1996 jako vrchní ředitel úvěrového úseku. Od 4. února 1999 je členem představenstva a náměstkem generálního ředitele. Od října 1999 je i místopředsedou představenstva.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

### **3. Ing. Rudolf KOSTKA, člen představenstva a NGŘ pro věci finanční**

Datum narození 14.9.1961; Praha 4, Hausmannova 3012

Absolvent VŠE Praha, obor finance a úvěr. Odbornou praxi získal v letech 1984 - 1985 ve finančním oddělení ZSE Praha a v letech 1986 - 1991 v Elektropřístroji Modřany jako vedoucí finančního oddělení a následně vedoucí EIS. V roce 1992 v SBČS (bankovní dohled) se podílel na přípravě pravidel obezřetného podnikání bank. Od roku 1993 působil v Interbance jako vedoucí bilanční účtárny a předseda představenstva Interfinance Invest, investiční společnost. Od 15. 9. 1995 pracuje v Českomoravské hypoteční bance. Nejdříve jako ředitel odboru účetnictví, od 1. 8. 1998 jako vrchní ředitel finančního úseku. Od 4. února 1999 vykonává současné funkce.

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 31.3.2004:

**1. Philippe Moreels - předseda dozorčí rady ČMHB, a.s.**

Datum narození 25.2.1957; Zochová 16, Bratislava

Absolvent Solvey Business School na Svobodné universitě v Bruselu. Začal pracovat jako analytik a později jako vnitřní auditor v Unilever Group. Poté pracoval v různých řídicích funkcích ve Standard Chartered Bank a Westdeutsche Landesbank. Od roku 1993 do příchodu do ČSOB pracoval v Tatrabance na Slovensku nejprve jako operační ředitel. Od roku 1998 byl členem představenstva. Od března 2002 je členem představenstva a vrchním ředitelem ČSOB.

Členství v orgánech jiných společností: předseda Dozorčí rady ČSOB Stavební spořitelny, a.s. na Slovensku.

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

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

Absolvent MFF UK Praha, v roce 1995 dokončil postgraduální doktorandské studium, v roce 1998 ukončil studium MBA Sheffield Hallam University. Od roku 1994 pracuje v ČSOB, nejprve v oblasti finančních trhů, od roku 1998 v útvaru pro strategii a rozvoj, v roce 1999 jmenován výkonným ředitelem řízení aktiv a pasiv.

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: žádné

**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 ČMHB 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; Staňkovského 1583, 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 ČMHB 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 ČMHB, a.s.**

Datum narození 1.12.1969; Litvínovská 519, Praha 9

Absolvent ČVUT v Praze. Po ukončení studia působil v poradenské společnosti Arthur Andersen. V roce 1995 úspěšně složil zkoušky daňového poradce a stal se členem Komory daňových poradců ČR. Poté se specializoval na oblast bankovníctví a finančních služeb. Před příchodem do ČSOB získal titul MBA na mezinárodním institutu INSEAD ve Francii. V ČSOB pracuje od roku 2001. Před nástupem do nynější funkce působil na pozici ředitele strategie a organizace, kde se významně podílel na přípravě nové strategické vize finanční skupiny ČSOB. Od března tohoto roku je ředitelem útvaru Retail Group Marketing v ČSOB, který zahrnuje řízení segmentu drobných klientů a malých a středních podniků finanční skupiny ČSOB.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

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 (viz § 10 odst.1 písm. b) vyhlášky č. 82/2001 Sb.)

### **Vedoucí pracovníci banky**

Vedoucí pracovníci jsou jmenováni na základě vítězství 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 ČMHB 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 ČMHB zodpovídá řízení externích obchodních sítí.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

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

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

Pro rok 2004 je plánován objem nově poskytnutých (schválených) hypotečních úvěrů 12,6 mld. Kč. Výnosové úroky ČMHB plánuje ve výši 1 811 mil. Kč a nákladové úroky ve výši 1 165 mil. Kč. Plánované úrokové náklady jsou v roce 2004 nižší než v předchozím roce vlivem splacení většího objemu HZL a vydáním emisí s nižšími úrokovými náklady. Provozní náklady jsou předpokládány na úrovni 458 mil. Kč. Plánovaný hospodářský výsledek před tvorbou opravných položek a rezerv v roce 2004 činí 442 mil. Kč, hospodářský výsledek před zdaněním by měl dosáhnout 372 mil. Kč

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

#### Úvěrová angažovanost

ČMHB stanovila svým předpisem limity čisté úvěrové angažovanosti. Respektovala přitom pravidla určená ČNB s tím, že obecně platné horní hranice čisté úvěrové angažovanosti v některých případech snížila přibližně o 30 až 50 %. Vedle toho ČMHB 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 ČMHB klienty do několika limitních pásem. U klientů, u kterých úvěrová angažovanost nepřesahuje vnitřní limit (první a druhé pásmo), se ČMHB angažuje běžným způsobem, zatímco v ostatních případech se na vstup do úvěrové angažovanosti vztahuje přísnější schvalovací režim.

K 31.12.2001, k 31.12.2002 a k 31.12.2003 ČMHB 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 31.12.2003 (v mil. Kč)	k 31.12.2002 (v mil. Kč)
Úvěry klientům	24 750	18 268
Opravné položky a rezervy	-339	-469
Čisté úvěry klientům	24 411	17 799

#### Členění dle druhu úvěru

	k 31.12.2003		k 31.12.2002	
	objem úvěrů mil. Kč	z celku %	objem úvěrů mil. Kč	z celku %
Hypoteční	24 724	99,89	18 127	99,23
Stavební	0	0,00	110	0,60
Doplňkové	9	0,04	14	0,08
Ostatní	17	0,07	17	0,09
Celkem	24 750	100,00	18 268	100,00

ČMHB 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 31.12.2003 představují zejména zaměstnanecké úvěry, které mají zvýhodněnou úrokovou sazbu a jejichž objem činil 13,1 milionů Kč a dále ostatní úvěry ve výši 3,4 mil. Kč.

#### Členění úvěrů dle osoby dlužníka

	k 31.12.2003		k 31.12.2002	
	mil.Kč	%	mil.Kč	%
Fyzické osoby	19 551	78,99	13 427	73,50
Právnícké osoby	5 199	21,01	4 841	26,50
z toho: Obchodní společnosti	1 066	4,31	1 227	6,72
Bytová družstva	1 512	6,11	1 019	5,58

Jiná družstva	0,00	0,00	0	0,00
Municipality (obce, města)	2 088	8,44	2 058	11,26
Ostatní	532	2,15	537	2,94
Celkem	24 750	100,00	18 268	100,00
Opravné položky a rezervy	339		469	

### Analýza úvěrů podle lhůty splatnosti

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

	k 31.12.2003		k 31.12.2002	
	mil. Kč	%	mil. Kč	%
do půl roku	665	2,69	580	3,18
do roka	589	2,38	478	2,61
1-2 roky	1 251	5,05	1 027	5,62
2-5 let	3 949	15,95	3 332	18,24
nad 5 let	17 132	69,22	11 767	64,41
Klasifikované úvěry	1 165	4,71	1 084	5,94
<i>z toho klasifikované hypoteční úvěry</i>	1 160	4,69	968	5,34
Celkem	24 750	100,00	18 268	100,00

### Úvěry poskytnuté osobám se zvláštním vztahem k ČMHB

V rámci této kategorie ČMHB poskytla zaměstnanecké úvěry v celkové výši 55,6 miliónů Kč (z toho hypoteční úvěry ve výši 42,5 mil. Kč a ostatní úvěry ve výši 13,1 mil. Kč) a dva úvěry svým akcionářům ve výši 1,2 mil. Kč. Tyto úvěry byly poskytnuty za účelem řešení bytové potřeby zmiňovaných zaměstnanců a akcionářů.

ČMHB neměla k 31.12.2003 pohledávky po lhůtě splatnosti vůči osobám se zvláštním vztahem k bance.

### Klasifikace pohledávek z úvěrů

Základní pravidla pro klasifikaci pohledávek z úvěrů v ČMHB vychází z pravidel stanovených ČNB. V souladu s těmito pravidly člení ČMHB 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.

Klasifikaci pohledávek je v ČMHB prováděna automaticky prostřednictvím IS, a to na měsíční bázi. Správou standardních úvěrových pohledávek 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 minimální potřebné tvorby opravných položek ke krytí věřitelských rizik.

### Monitorování úvěrového portfolia

ČMHB pohledávky trvale sleduje a pravidelně vyhodnocuje. Detailní postupy a termíny jsou zachyceny v příslušných pracovních předpisech. V případě jsou nad rámec standardního hodnocení prováděny u právnických osob kontroly formou dohlídkové činnosti, a to včetně kontrol vybraných předmětů zástavy prostřednictvím odborně školených osob.

Pro případ zjištění nepříznivých změn ve finančně ekonomické situaci klienta provede příslušný útvar ČMHB 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 ČMHB uplatňovat různá opatření směřující k ochraně svých věřitelských zájmů. V první etapě se ČMHB věnuje především odstranění závadného stavu ve spolupráci s klientem. Dosáhne-li prodlení klienta stanovené délky, přebírá případ specializovaný odbor ústředí, který vypracuje návrh řešení a po jeho schválení dohlíží na vlastní realizaci přijatého opatření. V rámci řešení problémových pohledávek je využíváno nejen vlastních odborných útvarů, ale rovněž i třetích osob, pokud je zřejmé, že tato forma bude pro ČMHB efektivnější.

### Přehled úvěrů ČMHB podle klasifikace

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

	k 31.12.2003		k 31.12.2002	
	mil. Kč	%	mil. Kč	%
Standardní úvěry	23 585	95,29	17 184	94,06
Klasifikované úvěry	1 165	4,71	1 084	5,94
Z toho: Sledované úvěry	715	2,89	359	1,97
Nestandardní úvěry	229	0,93	354	1,94
Pochybné úvěry	68	0,28	63	0,34
Ztrátové úvěry	153	0,62	308	1,69
Úvěry celkem	24 750	100,00	18 268	100,00
Opravné položky a rezervy	339		469	

### Klasifikované hypoteční úvěry

	k 31.12.2003		k 31.12.2002	
	mil. Kč	%	mil. Kč	%
Hypoteční úvěry celkem	27 724	100,00	18 127	100,00
Klasifikované hypoteční úvěry	1 160	4,69	968	5,34
Z toho: Sledované úvěry	714	2,89	359	1,98
Nestandardní úvěry	229	0,93	353	1,95
Pochybné úvěry	68	0,27	62	0,34
Ztrátové úvěry	149	0,60	194	1,07

Poměr klasifikovaných hypotečních úvěrů k hypotečním úvěrům činil k 31.12.2003 celkově 4,69 % a k 31.12.2002 5,34 %.

## 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

První čtyři emise byly v řádném termínu splaceny. Žádný z dluhopisů zatím nezanikl z důvodu jeho odkoupení emitentem. Naběhlý výnos z těchto dluhopisů k 31.3.2004 činil 590 410 944,- Kč.

Dne 5.9.1996 vydala ČMHB, a.s. 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 ČMHB, a.s. 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 ČMHB, a.s. 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 ČMHB, a.s. čtvrtou emisi hypotečních zástavních listů o celkové jmenovité hodnotě 3 600 miliónů Kč, s úrokem 8,9 % ročně, splatnou v roce 2004. Tyto dluhopisy jsou zaknihované, registrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota je 10 000,- Kč a znějí na doručitele. Tato emise byla v souladu s emisními podmínkami řádně splacena dne 9.2.2004.

Dne 24.6.1999 vydala ČMHB, a.s. pátou emisi hypotečních zástavních listů o celkové jmenovité hodnotě 2 000 miliónů Kč, s úrokem 8,2 % ročně, splatnou v roce 2004. Tyto dluhopisy jsou zaknihované, registrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota je 10 000,- Kč a znějí na doručitele.

Dne 19.5.2000 vydala ČMHB, a.s. 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 ČMHB, a.s. 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. Splacnost 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 3,60 % 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 4,40 % 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 4,30 % 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 % ročně, splatná v roce 2014. Tyto dluhopisy jsou listinné, neregistrované cenné papíry, jejich jmenovitá hodnota je 500 000 000,- Kč a znějí na doručitele.

### **Řízení krytí emise dluhopisů**

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

Při řízení krytí dluhopisů ČMHB 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 ČMHB 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 zákon umožňuje využít tzv. náhradní krytí (pouze hotovost, vklady u České národní banky, státní dluhopisy nebo cenné papíry vydané Českou národní bankou podle zvláštního předpisu), a to v objemu do 10 % jmenovité hodnoty HZL.

ČMHB 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 ČMHB provádí denně kontrolu stavu krytí. Podle výsledků těchto kontrol přijme ČMHB 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 31.3.2004 činily závazky z emitovaných hypotečních zástavních listů (jistina včetně naběhlého poměrného úrokového výnosu) 23 590 411 tis. Kč a objem řádného krytí k tomuto datu činil 24 691 729 tis. Kč.



V následujících tabulkách je uvedena podrobnější struktura a členění hypotečních úvěrů použitých ke krytí závazků z HZL. K 31.3.2004 jejich celkový objem činil 24 691 729 631,- Kč. Průměrná vážená doba do splatnosti hypotečních úvěrů byla 17,77 let a pohledávky z těchto úvěrů byly v průměru zajištěny na 249,92 % při ceně obvyklé stanovené bankou.

Údaje týkající se hypotečních úvěrů způsobilých podle zákona ke krytí pohledávek z dluhopisů v následujících tabulkách jsou platné k 31.3.2004.

#### Členění úvěrů podle doby do splatnosti úvěru

	počet úvěrů (ks)	z celku (%)	objem úvěrů (Kč)	z celku (%)
do 1 roku	61	0,20	896 508	0,00
1-2 let	144	0,48	12 689 794	0,05
2-5 let	2078	6,87	165 550 894	0,67
5-10 let	3 903	12,90	1 916 420 298	7,76
10-20 let	15 165	50,11	12 943 186 490	52,42
20-25 let	7336	24,24	8 364 904 873	33,88
nad 25 let	1579	5,22	1 288 080 774	5,22
<b>celkem</b>	<b>30 266</b>	<b>100,00</b>	<b>24 691 729 631</b>	<b>100,00</b>

#### Členění úvěrů podle velikosti jistiny

	počet úvěrů (ks)	z celku (%)	objem úvěrů (Kč)	z celku (%)
do 500 000	10 702	35,36	2 997 458 241	12,14
500 001 - 1 000 000	10 941	36,15	6 486 587 368	26,27
1 000 001 - 2 000 000	6 480	21,41	7 244 295 525	29,34
2 000 001 - 3 000 000	1271	4,20	2 353 056 297	9,53
3 000 001 - 5 000 000	456	1,51	1 290 318 840	5,23
5 000 001 - 10 000 000	235	0,78	1 196 799 283	4,85
10 000 001 - 25 000 000	137	0,45	1 579 212 322	6,40
25 000 001 - 50 000 000	33	0,11	791 719 209	3,21
50 000 001 - 100 000 000	9	0,03	376 270 387	1,52
nad 100 000 000	2	0,01	376 012 159	1,52
<b>celkem</b>	<b>30 266</b>	<b>100,00</b>	<b>24 691 729 631</b>	<b>100,00</b>

#### Členění úvěrů podle výše úrokové sazby

počet úvěrů (ks)	z celku (%)	objem úvěrů (Kč)	z celku (%)
---------------------	----------------	---------------------	----------------

do 7 %	16 739	55,31	14 223 438 694	57,60
7,0 - 8,0 %	3 788	12,52	3 457 719 444	14,00
8,0 - 9,0 %	5 620	18,57	3 943 549 956	15,97
9,0 - 10,0 %	1 704	5,63	1 348 136 798	5,46
10,0 - 11,0 %	1 171	3,87	1 019 510 628	4,13
11,0 - 12,0 %	573	1,89	641 869 579	2,60
12,0 - 13,0 %	177	0,58	34 261 787	0,14
nad 13,0 %	494	1,63	23 242 745	0,09
<b>celkem</b>	<b>30 266</b>	<b>100,00</b>	<b>24 691 729 631</b>	<b>100,00</b>

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

	počet úvěrů (ks)	z celku (%)	objem úvěrů (Kč)	z celku (%)
0-10 %	175	0,58	110 968 669	0,45
10-20 %	944	3,12	312 566 002	1,27
20-30 %	2 191	7,24	1 014 322 807	4,11
30-40 %	3 338	11,03	2 068 723 161	8,38
40-50 %	4 638	15,32	3 708 343 314	15,02
50-60 %	4 587	15,16	4 323 458 373	17,51
60-70 %	12 206	40,33	11 462 279 990	46,42
nad 70 %	761	2,51	868 070 145	3,52
<b>celkem</b>	<b>30 266</b>	<b>100,00</b>	<b>24 691 729 631</b>	<b>100,00</b>

#### Emise ostatních cenných papírů

Do konce roku 1994 ČMHB, a.s. 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 ČMHB k 31.3.2004 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 31.12.2003 a k 31.12.2002 a s údaji běžného roku k 31.3.2004
- II. Informace o vydaných emisích hypotečních zástavních listů a struktuře hypotečních úvěrů k 31.3.2004
- III. Výrok auditora k účetní závěrce za rok 2002 a 2003
- IV. Účetní závěrka a příloha k účetní závěrce za rok končící 31.12.2003

## **Příloha I**

**Rozvaha a výkaz zisku a ztráty ve formě srovnávací tabulky s údaji k 31.12.2003 a k 31.12.2002. V tabulce jsou dále údaje běžného roku k 31.3.2004.**

**ROZVAHA**  
**K 31. BŘEZNU 2004**

Číslo pol.	AKTIVA	Číslo řád.	Běžné účetní období - březen 2004			Min. úč. obd. prosinec 2003	Min. úč. obd. prosinec 2002
			Hrubá částka	Úprava	Čistá částka		
a	b	c	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
1.	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	1	6 575	0	6 575	8 582	8 617
2.	Státní bezkupónové dluhopisy a ostat.cen.papíry přijímané centrální bankou k refinancování	2	592 345	0	592 345	791 092	498 474
	v tom: vydané vládními institucemi	3	592 345	0	592 345	791 092	498 474
3.	Pohledávky za bankami	4	10 391	0	10 391	406 314	6 643
	v tom: a) splatné na požádání	5	10 391	0	10 391	11 152	6 643
	b) ostatní pohledávky	6	0	0	0	395 162	0
4.	Pohledávky za klienty	7	26 630 047	219 829	26 410 218	24 541 485	17 930 419
	v tom: ostatní pohledávky	8	26 630 047	219 829	26 410 218	24 541 485	17 930 419
5.	Dluhové cenné papíry	9	307 514	0	307 514	316 145	316 572
	v tom: vydané vládními institucemi	10	307 514	0	307 514	316 145	316 572
6.	Dlouhodobý nehmotný majetek	11	138 531	118 223	20 308	21 394	16 294
7.	Dlouhodobý hmotný majetek	12	371 875	181 023	190 852	190 829	179 202
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	13	169 763	27 533	142 230	142 802	140 087
8.	Ostatní aktiva	14	85 790	9 144	76 646	105 877	213 487
9.	Náklady a příjmy příštích období	15	2 935	0	2 935	2 830	1 744
<b>AKTIVA CELKEM</b>			<b>28 146 003</b>	<b>528 219</b>	<b>27 617 784</b>	<b>26 384 548</b>	<b>19 171 452</b>

Číslo pol.	PASIVA	Číslo řád.	Běžné úč. období březen 2004	Minulé úč. období prosinec 2003	Minulé úč. období prosinec 2002
a	b	c	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
1.	Závazky vůči bankám	1	510 272	302 913	810 000
	v tom: ostatní závazky	2	510 272	302 913	810 000
2.	Závazky vůči klientům	3	229 371	231 784	212 173
	v tom: a) splatné na požádání	4	226 171	228 584	197 673
	b) ostatní závazky	5	3 200	3 200	14 500
3.	Závazky z dluhových cenných papírů	6	23 952 924	23 063 395	16 521 883
	v tom: emitované dluhové cenné papíry	7	23 952 924	23 063 395	16 521 883
4.	Ostatní pasiva	8	197 526	100 611	94 995
5.	Výnosy a výdaje příštích období	9	11	236	28 220
6.	Rezervy	10	115 500	131 000	132 000
	v tom: a) na daně	11	0	0	1 000
	b) ostatní	12	115 500	131 000	131 000
7.	Podřízené závazky	13	204 750	219 000	200 000
8.	Základní kapitál	14	1 319 217	1 319 217	664 187
	v tom: a) splacený základní kapitál	15	1 319 217	1 319 217	664 187

9.	Emisní ážio	16	327 515	327 515	0
10.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	17	38 882	39 091	32 818
	a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	18	36 441	36 441	30 320
	b) ostatní fondy ze zisku	19	2 441	2 650	2 498
11.	Nerozdělený zisk z předchozích období	20	649 786	467 455	352 761
12.	Zisk za účetní období	21	72 030	182 331	122 415
<b>PASIVA CELKEM</b>			27 617 784	26 384 548	19 171 452

**PODROZVAHA  
K 31. BŘEZNU 2004**

Číslo pol.	PODROZVAHOVÁ AKTIVA	Číslo řád.	Běžné úč. období březen 2004	Minulé úč. období prosinec 2003	Minulé úč. období prosinec 2002
a	b	c	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
1.	Poskytnuté přísliby a záruky	1	2 977 817	2 843 675	2 125 960
2.	Odepsané pohledávky	2	131 976	142 116	203 623
<b>PODROZVAHOVÁ AKTIVA CELKEM</b>			3 109 793	2 985 791	2 329 583

Číslo polož.	PODROZVAHOVÁ PASIVA	Číslo řád.	Běžné úč. období březen 2004	Minulé úč. období prosinec 2003	Minulé úč. období prosinec 2002
a	b	c	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
1.	Přijaté přísliby a záruky	1	305 465	306 293	1 422
2.	Přijaté zástavy a zajištění	2	57 370 278	53 839 735	41 279 341
			4		
<b>PODROZVAHOVÁ PASIVA CELKEM</b>			57 675 747	54 146 028	41 280 763

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**K 31. BŘEZNU 2004**

Číslo polož.	Položka	Číslo řád.	31. března 2004	31. prosince 2003	31. prosince 2002
a	b	c	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	451 505	1 697 571	1 526 441
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2	7 698	33 197	36 845
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	3	-289 481	-1 205 161	-1 110 152
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4	-277 481	-1 160 270	-1 066 598
3.	Výnosy z poplatků a provizí	5	56 732	211 554	153 433
4.	Náklady na poplatky a provize	6	-13 863	-51 905	-22 286
5.	Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	7	-3	-429	423
6.	Ostatní provozní výnosy	8	4 349	22 708	39 851
7.	Ostatní provozní náklady	9	-427	-919	-1 036
8.	Správní náklady	10	-104 527	-345 666	-288 312
	v tom: a) náklady na zaměstnance	11	-66 765	-229 664	-185 759
	z toho: aa) mzdy a platy	12	-49 766	-172 405	-139 206
	ab) sociální a zdravotní pojištění	13	-16 999	-57 239	-46 553
	b) ostatní správní náklady	14	-37 762	-116 022	-102 553
9.	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	15	-7 423	-30 504	-60 337
10.	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	16	45 387	287 171	16 898
11.	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	17	-43 507	-296 134	-72 563
12.	Tvorba a použití ostatních rezerv	18	0	1 000	-1 000
13.	Zisk z běžné činnosti před zdaněním	19	98 742	289 286	181 360
14.	Daň z příjmů	20	-26 712	-106 955	-58 945
15.	Zisk za účetní období po zdanění	21	72 030	182 331	122 415

## Příloha II

### **Informace o vydaných emisích hypotečních zástavních listů a struktuře hypotečních úvěrů k 31.3.2004**



Emise HZL	Původní objem emise v tis. Kč	Objem HZL stažený z oběhu v Kč	Dosud nesplacený objem emise v tis. Kč	Úrokový výnos v %	Datum vydání emise	Datum splatnosti emise
1	2	3	4	5	6	7
HZL V ČMHB 8,20/04	2 000 000	0	2 000 000	8,20	24.6.1999	24.6.2004
HZL VI ČMHB 6,40/05	2 000 000	0	2 000 000	6,40	19.5.2000	19.5.2005
HZL VII ČMHB 6,85/05	4 000 000	0	4 000 000	6,85	7.12.2000	7.12.2005
HZL VIII ČMHB 6,85/05	2 000 000	0	2 000 000	6,85	16.5.2002	16.5.2007
HZL IX ČMHB VAR 07	1 000 000	0	1 000 000	4,29	4.12.2002	4.12.2007
HZL X ČMHB 3,00/08	1 500 000	0	1 500 000	3,00	20.2.2003	20.2.2008
HZL XI ČMHB 2,71/08	2 500 000	0	2 500 000	2,71	19.6.2003	19.6.2008
HZL XII ČMHB 3,60/08	1 500 000	0	1 500 000	3,60	25.9.2003	25.9.2008
HZL XIII ČMHB 4,40/2010	2 000 000	0	2 000 000	4,40	27.11.2003	27.11.2010
HZL XIV ČMHB 4,30/2009	2 500 000	0	2 500 000	4,30	9.2.2004	9.2.2009
HZL XV ČMHB VAR/2014	2 000 000	0	2 000 000	1,97	25.3.2004	25.3.2014
Celkem	23 000 000	0	23 000 000	3,91		

<b>Objem pohledávek z hypotečních úvěrů celkem</b>	v tis. Kč
<b>v tom pohledávky z HU na nemovitosti určené pro:</b>	24 691 730
- bydlení	22 705 705
- bydlení spojené s podnikáním	341 055
- ostatní nemovitosti	1 644 970
<b>Zbytková doba splatnosti poskytnutých úvěrů (let)</b>	
- průměrná	17,77
- maximální	30,00
<b>Průměrné % krytí HU zastavenými nemovitostmi podle cen obvyklých (%)</b>	51,37

<b>Přehled poskytnutých HU podle objemu poskytnutého úvěru</b>		
Objem úvěrů	Celkový objem pohl. v intervalu v tis. Kč	Počet úvěrů v ks
do 3 mil. Kč	19 081 397	29 394
3 - 5 mil. Kč	1 290 319	456
5 - 10 mil. Kč	1 196 799	235
10 - 25 mil. Kč	1 579 212	137
25 - 50 mil. Kč	791 719	33
50 - 100 mil. Kč	376 270	9
nad 100 mil. Kč	376 012	2
Celkem	24 691 730	30 266

## **Příloha III**

**Výrok auditora k účetní závěrce za rok 2002 a 2003**

## ZPRÁVA NEZÁVISLÝCH AUDITORŮ

### AKCIONÁŘŮM ČESKOMORAVSKÉ HYPOTEČNÍ BANKY, A.S.

Provedli jsme audit přiložené rozvahy Českomoravské hypoteční banky, a.s. (dále jen „Banka“) k 31. prosinci 2002, souvisejícího výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přílohy za rok 2002 (dále jen „účetní závěrka“). Za sestavení účetní závěrky a za vedení účetnictví odpovídá představenstvo Banky. Naši úlohou je vydat na základě auditu výrok k této účetní závěrce.

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými směrnicemi 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 přiložená účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv, závazků a vlastního kapitálu Banky k 31. prosinci 2002, výsledků jejího hospodaření a změn jejího vlastního kapitálu za rok 2002 v souladu se zákonem o účetnictví a ostatními příslušnými předpisy České republiky.

18. března 2003



PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.  
zastoupený



Paul Cunningham  
partner



Ing. Petr Kříž  
auditor, osvědčení č. 1140

ZPRÁVA NEZÁVISLÝCH AUDITORŮ

AKCIONÁŘŮM ČESKOMORAVSKÉ HYPOTEČNÍ BANKY, A.S.

Provedli jsme audit přiložené 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.

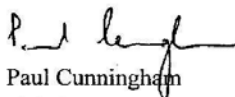
Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými směrnicemi Komory auditorů České republiky. Tyto normy požadují, aby byl audit naplánován a proveden tak, aby auditor získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje výběrovým způsobem provedená 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 přiložená 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 IV.**

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

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

**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
<b><u>Podrozvahová aktiva</u></b>			
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>
<b><u>Podrozvahová pasiva</u></b>			
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
<b>Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	<b>1 697 571</b>	<b>1 526 441</b>	<b>1 466 286</b>
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	33 197	36 845	33 830
<b>Náklady na úroky a podobné náklady</b>	<b>- 1 205 161</b>	<b>- 1 110 152</b>	<b>- 1 058 732</b>
z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	- 1 160 270	- 1 066 598	- 1 027 050
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	<b>211 554</b>	<b>153 433</b>	<b>98 841</b>
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>- 51 905</b>	<b>- 22 286</b>	<b>- 31 663</b>
<b>Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	<b>- 429</b>	<b>423</b>	<b>- 315</b>
<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>22 708</b>	<b>39 851</b>	<b>26 817</b>
<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>- 919</b>	<b>- 1 036</b>	<b>- 811</b>
<b>Správní náklady</b>	<b>- 345 666</b>	<b>- 288 312</b>	<b>- 233 767</b>
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
<b>Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku</b>	<b>- 30 504</b>	<b>- 60 337</b>	<b>- 42 844</b>
<b>Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek</b>	<b>287 171</b>	<b>16 898</b>	<b>251</b>
<b>Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám</b>	<b>- 296 134</b>	<b>- 72 563</b>	<b>- 130 922</b>
<b>Tvorba a použití ostatních rezerv</b>	<b><u>1 000</u></b>	<b><u>- 1 000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Zisk z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>289 286</b>	<b>181 360</b>	<b>93 141</b>
<b>Daň z příjmů</b>	<b><u>- 106 955</u></b>	<b><u>- 58 945</u></b>	<b><u>- 106</u></b>
<b>Zisk za účetní období po zdanění</b>	<b><u>182 331</u></b>	<b><u>122 415</u></b>	<b><u>93 035</u></b>



**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.

## 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 vypočítaný 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> tis. Kč	<u>2002</u> tis. Kč	<u>2001</u> 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

<b>Aktiva</b>	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>
<b>Pasiva</b>						
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>
<b>Čistá výše aktiv / pasiv (-)</b>	<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

<b>Aktiva</b>	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>
<b>Závazky a vlastní kapitál</b>						
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>
<b>Čistá výše aktiv / pasiv (-)</b>	<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

<b>Aktiva</b>	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>
<b>Závazky a vlastní kapitál</b>						
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>
<b>Čistá výše aktiv / pasiv (-)</b>	<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

<b>Aktiva</b>	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	<b>Celkem</b> 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>
<b>Pasiva</b>						
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>
<b>Čistá výše aktiv / pasiv (-)</b>	<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

<b>Aktiva</b>	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>
<b>Pasiva</b>						
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>
<b>Čistá výše aktiv / pasiv (-)</b>	<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

<b>Aktiva</b>	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>
<b>Pasiva</b>						
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>
<b>Čistá výše aktiv / pasiv (-)</b>	<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
	<u>bankovníctví</u>	<u>bankovníctví</u>	<u>bankovníctví</u>			
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>	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
---	---	---	---