

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, a. s.

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

EMISNÍ DODATEK

Dluhopisy s pohyblivou úrokovou sazbou
v objemu do 3 000 000 000 Kč
splatné v roce 2015
ISIN CZ0002000656

Emisní kurz: 108,855 %

Hlavní manažer

Československá obchodní banka, a. s.

Administrátor

Československá obchodní banka, a. s.

Datum tohoto Emisního dodatku je 5.10.2005

A. PROHLÁŠENÍ EMITENTA

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

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

Za Českomoravskou hypoteční banku, a. s.

Ing. Jan Sadil
předseda představenstva a
generální ředitel

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

B. OBSAH

A. PROHLÁŠENÍ EMITENTA.....	2
B. OBSAH.....	3
EMISNÍ DODATEK	9
C. DOPLNĚK EMISNÍCH PODMÍNEK.....	11
D. DOPLNĚK PROSPEKTU.....	14
I. ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A. S.	14
I. Základní údaje o emitentovi	14
II. Údaje o základním kapitálu emitenta	14
III. Údaje o činnosti emitenta	17
1. Vybrané finanční a provozní ukazatele	17
2. Produktové portfolio Hypoteční banky	17
3. Úvěry poskytnuté osobám se zvláštním vztahem k Hypoteční bance.....	18
4. Přehled úvěrů Hypoteční banky podle klasifikace.....	18
5. Údaje o tržbách v posledních dvou účetních obdobích	18
6. Souhrnný popis nemovitostí vlastněných emitentem a sídlo organizační složky.....	19
7. Údaje o soudních, správních nebo rozhodčích řízeních	19
8. Údaje o hlavních investicích	19
9. Údaje o investicích do finančního majetku.....	20
10. Údaje o hlavních prováděných a budoucích investicích.....	20
IV. Údaje o majetku, závazcích a finanční situaci emitenta	21
1. Účetní závěrka	21
2. Přehled o změnách vlastního kapitálu za poslední tři účetní období	21
3. Pohledávky za bankami	21
4. Pohledávky za klienty	22
5. Přijaté úvěry, jiné závazky a poskytnutá zajištění	22
6. Podrozvahové položky	22
7. Rezervy a opravné položky	23
8. Hypoteční zástavní listy.....	23
9. Struktura krytí závazků z HZL	24
10. Řádné krytí emisí HZL	24
11. Emise ostatních cenných papírů	25
V. Údaje o statutárních a dozorčích orgánech a vedoucích pracovnících emitenta	25
VI. Údaje o vývoji činnosti emitenta	26
1. Vývoj činnosti	26
2. Konkurenční prostředí	26
3. Obchodní strategie Hypoteční banky	27
E. PŘÍLOHY.....	28

Porovnání prospektu zúženého o údaje, které jsou obsaženy v již v uveřejněném prospektu dluhopisového programu, s vyhláškou Komise pro cenné papíry č. 263/2004 Sb., o minimálních náležitostech prospektu cenného papíru a užšího prospektu cenného papíru.

	<i>Požadavek vyhlášky</i>	<i>kapitola a stránka v Emisním dodatku (popř. v Prospektu)</i>
	§ 2 - Údaje o osobách odpovědných za prospekt cenného papíru a ověření účetní uzávěrky	
1.	a) jméno, popřípadě jména a příjmení, datum narození, adresa bydliště nebo místo podnikání a funkce fyzických osob odpovědných za prospekt; je-li tato osoba v zaměstnaneckém nebo obdobném vztahu k právnické osobě, uveďte se její funkce u této právnické osoby s uvedením obchodní firmy nebo názvu, identifikačního čísla, bylo-li přiděleno, a sídla právnické osoby; u osoby, která odpovídá jen za část prospektu, se uveďte část, za kterou tato osoba odpovídá	Emisní dodatek (kapitola D, str. 14 a úvod, str. 2)
2.	b) jméno, popřípadě jména a příjmení, datum narození, adresa bydliště nebo místo podnikání auditora a obchodní firma nebo název, sídlo a identifikační číslo, bylo-li přiděleno, auditorské společnosti, kteří ověřili účetní závěrky emitenta za poslední 3 účetní období; údaje se uvedou v rozsahu zápisu v seznamu auditorů nebo seznamu auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky nebo obdobném seznamu; jestliže auditor vydal jiný výrok než výrok "bez výhrad", musí být k prospektu přiložena i zpráva o auditu; v případě, že byly auditorem ověřeny též jiné části prospektu, uveďte se i tato skutečnost	Prospekt (kapitola I.I.2, str. 52)
3.	c) čestné prohlášení a podpisy osob podle písmene a), že údaje uvedené v prospektu nebo jeho části odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení emitenta a jím vydaných cenných papírů, nebyly vynechány	Emisní dodatek (kapitola A, str. 2)
4.	d) prohlášení a podpisy osob podle písmene a), že účetní závěrky za poslední 3 účetní období byly ověřeny auditorem a že výrok auditora uvedený v prospektu odpovídá skutečnosti	Emisní dodatek (kapitola A, str. 2)
	§ 3 - Údaje vztahující se na všechny cenné papíry:	
5.	a) údaj o právním základu pro vydání emise cenných papírů	Emisní dodatek (kapitola D, čl. I, odst. IV, str. 24)
6.	b) druh, forma, podoba a počet kusů cenných papírů, připojené kupóny, identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů ("ISIN"), pokud bylo nebo má být přiděleno, celková jmenovitá hodnota emise a jmenovitá hodnota cenného papíru,	Emisní dodatek (kapitola C, str. 11)
7.	c) způsob zdaňování výnosů z cenných papírů ve státu, ve kterém má emitent sídlo, popřípadě i ve státu, ve kterém mají být cenné papíry přijaty k obchodování na regulovaném trhu nebo veřejně nabízeny; jestliže je emitent plátcem daně sražené z výnosů cenných papírů, uveďte se v prospektu tato skutečnost,	Prospekt (kapitola D.8, str. 28, a G, str. 49)
8.	d) způsob převodu cenných papírů; je-li jejich převoditelnost omezena, uveďte se údaj o tom, jak je omezena,	Emisní dodatek (kapitola C, str. 11)
9.	e) názvy regulovaných trhů, na kterých bylo nebo bude požádáno o přijetí cenných papírů k obchodování, počet kusů a celková jmenovitá hodnota cenných papírů, které mají být předmětem žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo veřejně nabídky	Emisní dodatek (kapitola C, str. 11)
10.	f) názvy regulovaných trhů, na kterých jsou nebo mají být předmětné cenné papíry nebo jiné cenné papíry téhož emitenta a téhož druhu přijaty k obchodování	Emisní dodatek (kapitola D, čl. I, odst. IV, str. 23)
11.	g) název a sídlo banky nebo finanční instituce, jejímž prostřednictvím mohou vlastníci cenných papírů vykonávat svá vlastnická práva spojená s cennými papíry, zejména jejímž prostřednictvím budou z cenných papírů vypláceny výnosy; není-li taková finanční instituce určena, uveďte se popis způsobu výplaty výnosů z cenných papírů	Emisní dodatek (kapitola C, str. 13)
12.	h) označení jednotlivých částí emise, pokud má být emise vydána nebo umístěna ve více státech a jednotlivé části jsou určeny pro některé z nich	není relevantní
13.	i) emisní kurz nebo kupní cena cenných papírů a způsob jejich placení; není-li emisní kurz nebo kupní cena známa, uveďte se způsob jejich stanovení či výpočtu	Emisní dodatek (kapitola C, str. 12)
14.	j) způsob výkonu práva na výměnu za cenný papír nebo přednostního práva na upisování	není relevantní

	cenných papírů, převoditelnost těchto práv a zacházení s právy, která nebyla uplatněna	
15.	k) informace o postupu při úpisu nebo veřejné nabídce cenných papírů, s uvedením lhůt pro upisování nebo nákup cenných papírů, včetně informace o případné možnosti ukončit předčasně upisování nebo veřejnou nabídku nebo krátit uskutečněné upisování, místa úpisu nebo veřejné nabídky, popřípadě názvů finančních institucí, které mají úpis nebo veřejnou nabídku zprostředkovat; to neplatí pro dluhopisy, které jsou vydávány průběžně	Emisní dodatek (kapitola C, str. 11, 12)
16.	l) v případě listinných cenných papírů jejich popis nebo vzorový výtisk a způsob předání listinných cenných papírů jejich nabyvatelům	není relevantní
17.	m) možnost vydání zatímních listů nebo obdobných cenných papírů	není relevantní
18.	n) obchodní firma nebo název nebo jméno, popřípadě jména a příjmení, adresa sídla nebo bydliště a předmět činnosti osob, které upsaly nebo upisují celou emisí cenných papírů nebo se za úpis této emise zaručily; jestliže se úpis nevztahuje na celou emisí, uvede se údaj o části emise, která nebyla upsána	není relevantní
19.	o) čistý výnos emise pro emitenta spolu s uvedením účelu použití takto získaných prostředků; to neplatí pro dluhopisy, které jsou vydávány průběžně	Emisní dodatek (kapitola C, str. 12)
	§ 5 - Další údaje o dluhopisech:	
20.	a) druh, počet a číselné označení dluhopisů	Emisní dodatek (kapitola C, str. 11)
21.	b) nominální úroková sazba nebo jiný výnos a způsob jeho výpočtu; v případě, že se předpokládá využití více úrokových sazeb, uvedou se podmínky změny úrokové sazby	Emisní dodatek (kapitola C, str. 12)
22.	c) podmínky pro poskytnutí dalších výhod a způsob jejich výpočtu	není relevantní
23.	d) způsob a postup splacení dluhopisů	Emisní dodatek (kapitola C, str. 13), Prospekt (kapitola D.7, str. 23)
24.	e) měna, na kterou dluhopisy znějí, možnost volby měny; jestliže dluhopisy znějí na zúčtovací jednotku, uvede se její smluvní úprava	Emisní dodatek (kapitola C, str. 11)
25.	f) lhůta splatnosti dluhopisů, případně data splátek před lhůtou splatnosti	Emisní dodatek (kapitola C, str. 13)
26.	g) počátek úročení dluhopisů a data splatnosti úroků nebo jiného výnosu	Emisní dodatek (kapitola C, str. 11, 13)
27.	h) způsob a lhůty k uplatnění práva na vyplacení úroku nebo jiného výnosu a na splacení dluhopisu, s uvedením promlčecích lhůt	Prospekt (kapitola D.7, str. 23, a D.10, str. 30)
28.	i) způsob a rozsah ručení třetí osobou za splacení dluhopisů a vyplacení úroků z nich s uvedením míst, na kterých je možno nahlédnout do smluv nebo prohlášení o ručení	není relevantní
29.	j) způsob ustanovení společného zástupce schůze vlastníků dluhopisů, jeho jméno, popřípadě jména a příjmení a funkce nebo obchodní firma nebo název a sídlo, pravomoci a oprávnění spolu s úpravou možnosti jeho výměny a s uvedením míst, na kterých je možno nahlédnout do příslušných smluv či jiných dokumentů o jeho ustanovení	Prospekt (kapitola D.12, str. 34)
30.	k) pořadí práva na uspokojení z dluhopisů v poměru k ostatním existujícím nebo budoucím závazkům emitenta	Prospekt (kapitola D.3, str. 18)
31.	l) právní řád a právní předpis, podle kterého jsou dluhopisy vydány, rozhodné právo a soud příslušný k rozhodování sporů	Emisní dodatek (kapitola C, str. 11), Prospekt (kapitola D.14, str. 36)
	§ 6 – Základní údaje o emitentovi:	
32.	a) obchodní firma nebo název, sídlo a skutečné sídlo, je-li odlišné od sídla a identifikační číslo, bylo-li přiděleno	Emisní dodatek (úvod, str. 9, a kapitola D, čl.I, odst.I, str. 14)
33.	b) datum založení a doba, na kterou byl emitent založen, jestliže byl založen na dobu určitou	Prospekt (kapitola I.II, str. 52)
34.	c) právní řád a právní předpis, podle kterého byl emitent založen, a právní forma emitenta podle tohoto právního předpisu	Prospekt (kapitola I.II, str. 52)
35.	d) předmět podnikání emitenta podle určení ve společenské smlouvě nebo ve stanovách s odkazem na příslušné ustanovení společenské smlouvy nebo stanov	Prospekt (kapitola I.II, str. 52)
36.	e) rejstříkový soud, popřípadě jiný orgán oprávněný k vedení obchodního rejstříku nebo obdobné evidence a číslo, pod kterým je emitent u tohoto soudu nebo jiného orgánu zapsán	Emisní dodatek (úvod, str. 9)
37.	f) místa, na kterých jsou k nahlédnutí veškeré dokumenty a materiály uváděné v prospektu týkající se emitenta; uvede se rovněž internetová adresa emitenta (URL adresa), pokud je vytvořena	Emisní dodatek (úvod, str. 10), Prospekt (kapitola I.II.1, str. 53)

	§ 7 - Údaje o základním kapitálu emitenta:	
38.	a) výše upsaného základního kapitálu, počet a druh účastnických cenných papírů nebo podílů, do kterých je základní kapitál rozložen, popis jejich hlavních charakteristik, údaj o nesplacené výši základního kapitálu s uvedením počtu a druhu účastnických cenných papírů nebo podílů nebo celkové jmenovité hodnoty a druhu dosud nesplacených účastnických cenných papírů nebo podílů, seřazených podle rozsahu, v jakém nebyly splaceny	Prospekt (kapitola I.III, str. 53)
39.	b) jmenovitá hodnota vydaných cenných papírů, které opravňují k uplatnění práva na výměnu za jiné cenné papíry nebo na přednostní úpis jiných cenných papírů, s uvedením podmínek a postupu při uplatnění tohoto práva	Prospekt (kapitola I.III, str. 53)
40.	c) popis struktury podnikatelského seskupení, jestliže je emitent jeho součástí, a pozice, kterou emitent v takovém seskupení zaujímá; jestliže je emitent stranou ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku, uvede identifikační údaje o druhé straně ovládací smlouvy či smlouvy o převodu zisku a údaj, kdy ovládací smlouva nebo smlouva o převodu zisku nabyla účinnosti	Emisní dodatek (kapitola D, čl.I, odst. II, str. 14), Prospekt (kapitola I.III.3, str. 55)
41.	d) počet, účetní hodnota a jmenovitá hodnota vlastních účastnických cenných papírů, které nabyt a drží emitent nebo osoba, na které má emitent přímý či nepřímý podíl přesahující 50 % základního kapitálu nebo hlasovacích práv, jestliže se tyto účastnické cenné papíry nevykazují ve zvláštní položce rozvahy; v prospektu dluhopisů se uvedou údaje o vlastních účastnických cenných papírech pouze tehdy, představují-li tyto účastnické cenné papíry více než 5 % základního kapitálu emitenta	není relevantní
	§ 8 - Údaje o činnosti emitenta:	
42.	a) údaje o hlavních oblastech činnosti emitenta s uvedením hlavních druhů výrobků a služeb; odděleně se uvedou nové významné výrobky a činnosti	Emisní dodatek (kapitola D, čl.I, odst. III, str. 17), Prospekt (kapitola I.IV, str. 62)
43.	b) údaje o tržbách v posledních 3 účetních obdobích nebo v posledních 2 účetních obdobích, je-li prospekt zpracováván pro dluhopisy; je-li prospekt zpracováván pro akcie, rozliší se tržby podle druhů činnosti a trhů v různých geografických oblastech, jestliže tyto druhy činnosti či trhy vykazují s ohledem na způsob prodeje výrobků nebo poskytování služeb emitentem podstatné odlišnosti	Emisní dodatek (kapitola D, čl.I, odst. III, str. 18)
44.	c) sídlo organizační složky podniku emitenta, která se alespoň 10 % podílí na celkovém obratu nebo výrobě či službách poskytovaných emitentem, a souhrnný popis nemovitostí vlastněných emitentem	Emisní dodatek (kapitola D, čl.I, odst. III, str. 19)
45.	d) u emitentů činných v oblasti těžby nerostných surovin nebo ropy popis nalezišť, odhad hospodářsky využitelných zásob, předpokládaný rozsah prací, trvání a hlavní podmínky oprávnění k těžbě a podmínky jejího hospodářského využití a stav skutečného postupu prací	není relevantní
46.	e) veškeré mimořádné skutečnosti a události, které ovlivnily údaje podle písmen a) až d)	není relevantní
47.	f) údaje o závislosti emitenta na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových výrobních procesech, jestliže mají zásadní význam pro podnikatelskou činnost nebo ziskovost emitenta	Prospekt (kapitola I.IV.14, str. 69)
48.	g) údaje o soudních, správních nebo rozhodčích řízeních vedených v běžném účetním období a 2 předcházejících účetních obdobích, která měla nebo mohou mít významný vliv na finanční situaci emitenta	Emisní dodatek (kapitola D, čl.I, odst. III, str. 19)
49.	h) údaje o hlavních investicích uskutečněných v běžném účetním období a 3 předcházejících účetních obdobích včetně investic do finančního majetku, zejména investic do akcií a dluhopisů jiných emitentů, s uvedením číselných údajů o těchto investicích	Emisní dodatek (kapitola D, čl.I, odst. III, str. 19, 20)
50.	i) údaje o hlavních prováděných investicích s výjimkou investic do finančního majetku s geografickým rozlišením jejich umístění (tuzemsko, zahraničí) a s uvedením způsobu jejich financování (vlastní zdroje, cizí zdroje)	Emisní dodatek (kapitola D, čl.I, odst. III, str. 20)
51.	j) údaje o hlavních budoucích investicích s výjimkou investic do finančního majetku, které již byly schváleny příslušnými orgány emitenta	Emisní dodatek (kapitola D, čl.I, odst. III, str. 20)
	§ 9 - Údaje o majetku, závazcích, finanční situaci, zisku a ztrátách emitenta:	
	odst. 1	
52.	a) účetní závěrka v rozsahu rozvahy a výkazu zisku a ztráty ve formě srovnávací tabulky za poslední 3 účetní období nebo za poslední 2 účetní období, je-li prospekt zpracováván pro dluhopisy, a přílohy za poslední účetní období	Emisní dodatek (přílohy, str. 29, 34)
53.	b) přehled o změnách vlastního kapitálu ve formě srovnávací tabulky za poslední 3 účetní období	Emisní dodatek (kapitola D, čl.I,

		odst.IV, str. 21)
	odst.3	
54.	a) aktuální údaje s uvedením data, ke kterému jsou platné, o celkové výši dosud nesplacených úvěrů přijatých emitentem v rozdělení na zajištěné a nezajištěné úvěry a způsob jejich zajištění	Emisní dodatek (kapitola D, čl.I, odst.IV, str. 22)
55.	b) aktuální údaje s uvedením data, ke kterému jsou platné, o celkové výši veškerých půjček přijatých emitentem a jiných závazků emitenta v rozdělení na zajištěné a nezajištěné půjčky a závazky a způsob jejich zajištění	Emisní dodatek (kapitola D, čl.I, odst.IV, str. 22)
56.	c) aktuální údaje s uvedením data, ke kterému jsou platné, o zajištění poskytnutém emitentem a dalších podmíněných závazcích	Emisní dodatek (kapitola D, čl.I, odst.IV, str. 22)
	odst. 4	
57.	Emitent, který sestavuje pouze konsolidovanou účetní závěrku, uvede v prospektu konsolidovanou účetní závěrku. Emitent, který sestavuje účetní závěrku i konsolidovanou účetní závěrku, uvede obě, ledaže Komise pro cenné papíry (dále jen "Komise") na žádost emitenta povolí uvedení pouze jedné z nich, pokud účetní závěrka, jejíž neuvedení v prospektu je předmětem žádosti, neobsahuje žádné podstatné dodatečné údaje.	není relevantní
	odst. 11	
58.	Jsou-li součástí prospektu konsolidované účetní závěrky nebo údaje z nich, uvede se a) podrobný popis použitých metod konsolidace, b) obchodní firmy nebo názvy a sídla osob zahrnutých do konsolidačního celku, jestliže jsou tyto údaje důležité pro posouzení majetku a finanční situace emitenta, c) pro každou z osob podle písmene b) souhrnná výše podílů držení třetími osobami, jestliže jsou účetní závěrky plně konsolidované, nebo poměr rozhodný pro konsolidaci, jestliže se konsolidace provádí poměrně	není relevantní
	odst. 12	
59.	údaje o každé osobě, ve které má emitent přímou nebo nepřímou účast, jež činí nejméně 10 % vlastního kapitálu emitenta nebo 10 % čistého ročního zisku nebo ztráty emitenta. Je-li emitent součástí konsolidačního celku, uvedou se údaje o každé osobě, ve které má emitent přímou nebo nepřímou účast, jež činí nejméně 10 % konsolidovaného vlastního kapitálu nebo nejméně 10 % konsolidovaného čistého ročního zisku nebo ztráty konsolidačního celku. U každé této osoby se uvede zejména a) obchodní firma nebo název, sídlo a identifikační číslo, bylo-li přiděleno, b) předmět podnikání nebo jiné činnosti, c) výše upsaného základního kapitálu, d) výše a druhy rezerv a výše zisku nebo ztráty po zdanění v posledním účetním období, jestliže taková osoba zveřejňuje roční účetní závěrku, e) výše podílu emitenta na základním kapitálu takové osoby, f) případná výše částky, která dosud nebyla na podíl podle písmene e) splacena, g) výše výnosu z podílu podle písmene e) v posledním účetním období	Emisní dodatek (kapitola D, čl.I, odst.IV, str. 24)
	§ 10 – Údaje o statutárních a dozorčích orgánech a vedoucích pracovnících emitenta:	
60.	a) jméno, popřípadě jména a příjmení, datum narození a adresa místa bydliště statutárních orgánů nebo jejich členů, členů dozorčích orgánů a vedoucích pracovníků s uvedením jejich funkcí, dosaženého vzdělání a praxe; je-li statutárním orgánem nebo jeho členem nebo členem dozorčího orgánu emitenta právnická osoba, uvede se její obchodní firma nebo název, adresa sídla a identifikační číslo, bylo-li přiděleno	Emisní dodatek (kapitola D, čl.I, odst.IV, str. 25), Prospekt (kapitola I.VI, str. 74)
61.	b) hlavní činnosti osob podle písmene a), které vykonávají mimo svou činnost pro emitenta, jestliže tyto činnosti mohou mít význam pro posouzení emitenta	Emisní dodatek (kapitola D, čl.I, odst.IV, str. 25), Prospekt (kapitola I.VI, str. 74)
62.	c) popis pravidel upravujících postup při jmenování či volbě statutárních a dozorčích orgánů či jejich členů a vedoucích pracovníků	Prospekt (kapitola I.VI, str. 74)
	§ 11 - Údaje o vývoji činnosti emitenta:	
63.	a) obecné údaje o tendencích v činnosti emitenta od konce posledního účetního období, za které byla zveřejněna účetní závěrka, zejména o hlavních aktuálních tendencích ve výrobě nebo v poskytovaných službách, prodeji, skladovém hospodářství a objednávkách a o tendencích posledního vývoje nákladů a prodejních cen	Emisní dodatek (kapitola D, čl.I, odst. VI, str. 26)

64.	b) údaje o obchodních vyhlídkách emitenta nejméně do konce běžného účetního období a o budoucí strategii jeho činnosti	Emisní dodatek (kapitola D, čl.I, odst. VI, str. 26, 27)
§ 13 – Údaje o dalších cenných papírech a osobách		
65.	odst. 1 - Údaje podle § 6 až 11 o každé osobě, která se zaručila za splnění závazků vyplývajících z nabízených dluhopisů	není relevantní
66.	odst. 2 - V prospektu vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů nebo opčních listů se dále uvedou informace o povaze akcií nebo dluhopisů, které za ně mohou být nabyty, a o způsobu a podmínkách uplatnění práv na výměnu nebo upsání těchto akcií nebo dluhopisů. Pokud je emitent těchto akcií nebo dluhopisů osobou odlišnou od emitenta vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů nebo opčních listů, uvedou se v prospektu údaje podle § 6 až 11 též o emitentovi těchto akcií nebo dluhopisů	není relevantní

EMISNÍ DODATEK

Rozhodnutím Komise pro cenné papíry č.j. 45/N/36/2005/1 ze dne 9.5.2005, které nabylo právní moci dne 9.5.2005, byl schválen dluhopisový program společnosti Českomoravská hypoteční banka, a. s., se sídlem Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ: 140 00, 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 100 miliard Kč, s dobou trvání programu 30 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 v pořadí 4. emise Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu a je tvořen:

- (i) doplňkem dluhopisového programu, který představuje doplněk k Emisním podmínkám, schváleným rozhodnutím Komise pro cenné papíry č.j. 45/N/108/2005/1 ze dne 6.10.2005, které nabylo právní moci dne 10.10.2005 (dále jen „**Doplněk Emisních podmínek**“) a rozhodnutím č.j. 45/N/134/2005/1 ze dne 25.10.2005, kterým Komise pro cenné papíry schválila změnu doplňku dluhopisového programu a které nabylo právní moci dne 25.10.2005, a
- (ii) zúženým prospektem Dluhopisů, schváleným rozhodnutím Komise pro cenné papíry č.j. 45/N/108/2005/1 ze dne 6.10.2005, které nabylo právní moci dne 10.10.2005 (dále jen „**Doplněk Prospektu**“). Doplněk Prospektu obsahuje aktuální údaje o Dluhopisech a Emitentovi a pouze společně s Prospektem poskytuje informace vyžadované právními předpisy pro prospekt dluhopisů

(dále jen „**Emisní dodatek**“).

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

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

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

Veškeré podstatné informace týkající se hospodářské a finanční situace Emitenta k datu tohoto Emisního dodatku jsou obsaženy v Prospektu a dále v části B. (Doplněk Prospektu) tohoto Emisního dodatku. Další informace týkající se hospodářské a finanční situace Emitenta jsou obsaženy 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, ve znění pozdějších předpisů, a s příslušnými burzovními předpisy Burzy cenných papírů Praha, a. s. (na které se tímto odkazuje). Emitent dále uveřejňuje i další neauditované finanční výkazy v souladu s pravidly ČNB.

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

C. DOPLŇK EMISNÍCH PODMÍNEK

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

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

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

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

Tento Doplněk Emisních podmínek (doplněk dluhopisového programu) byl schválen rozhodnutím Komise pro cenné papíry č.j. 45/N/108/2005/1 ze dne 6.10.2005, které nabylo právní moci dne 10.10.2005 a rozhodnutím č.j. 45/N/134/2005/1 ze dne 25.10.2005, kterým Komise pro cenné papíry schválila změnu doplněku dluhopisového programu a které nabylo právní moci dne 25.10.2005.

Dluhopisy jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

- | | |
|---|---|
| 1. ISIN Dluhopisů : | CZ0002000656 |
| 2. Regulovaný trh, na němž Emitent hodlá požádat o přijetí k obchodování: | oficiální volný trh Burzy cenných papírů Praha, a. s. |
| 3. Veřejná nabídka: | Emitent předpokládá, že úpis Dluhopisů nebude uskutečněn na základě veřejné nabídky ve smyslu ustanovení § 34 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů; Emitent nicméně nemůže vyloučit, že sekundární nabídka Dluhopisů bude činěna formou veřejné nabídky. |
| 4. Podoba Dluhopisů: | zaknihovaná |
| 5. Forma Dluhopisů: | na doručitele |
| 6. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu: | 10 000 Kč |
| 7. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů: | do 3 000 000 000 Kč |
| 8. Počet Dluhopisů: | do 300 000 ks |
| 9. Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány: | koruna česká (CZK) |
| 10. Právo Emitenta zvýšit objem Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení: | ne |
| 11. Název Dluhopisů: | Hypoteční zástavní list ČMHB VAR/2015 |
| 12. Omezení převoditelnosti Dluhopisů | není omezena |
| 13. Datum emise: | 27.10.2005 |

14. Emisní lhůta (pokud jiná, než jak je uvedeno v článku 2.1 Emisních podmínek):
Emisní lhůta počíná běžet v 0:00 hod. pražského času v Datum emise a končí ve 24:00 hod. pražského času v Datum emise.
15. Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise, příp. způsob jeho určení:
108,855 % jmenovité hodnoty
16. Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu:
Dluhopisy budou přímo nabídnuty potenciálním investorům a upsány ČSOB a dále jedním nebo více investory, kteří o úpis Dluhopisů projeví zájem.
Emitent hodlá Dluhopisy nabízet k úpisu zejména za použití prostředků komunikace na dálku, přičemž k uzavření smlouvy dojde okamžikem, kdy vyjádření souhlasu s obsahem nabídky dojde navrhovateli.
Dluhopisy budou vydány jejich připsáním na majetkový účet upisovatele/upisovatelů ve Středisku proti zaplacení emisního kurzu. K vypořádání obchodu dojde prostřednictvím vypořádacího centra společnosti UNIVYC, a. s.
Nikdo další kromě ČSOB se na zabezpečení vydání Dluhopisů nepodílí.
17. Čistý výnos emise pro emitenta spolu s uvedením účelu použití takto získaných prostředků
Čistý výnos emise (tj. emisní cena po odečtení odměny Hlavního manažera za upsání a obstarání emise) bude použit k poskytování hypotečních úvěrů.
18. Úrokový výnos:
pohyblivý
19. Zlomek dní:
30E/360
Zlomek dní znamená pro účely výpočtu úroku z Dluhopisů pro období kratší jednoho roku podíl počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech).
Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, úrokové sazby platné pro příslušné Výnosové období (vyjádřené desetinným číslem) a Zlomku dní.
20. Další informace o úrokovém výnosu:
- 19.1 Referenční sazba:
PRIBOR pro splatnost 1 rok (12M PRIBOR)
- 19.2 Marže:
1 % p.a.
- 19.3. Den stanovení referenční sazby:
druhý Pracovní den před prvním dnem příslušného Výnosového období
- 19.4 Den výplaty úroků:
27. října každého roku

- | | |
|--|--|
| 21. Den konečné splatnosti Dluhopisů: | 27.10.2015 |
| 22. Konvence Pracovního dne pro stanovení Dne výplaty (čl. 7.2 Emisních podmínek): | Následující |
| 23. Administrátor: | ČSOB |
| 24. Určená provozovna Administrátora pro provádění plateb bezhotovostním převodem: | Na Příkopě 14, 115 20 Praha 1 |
| 25. Platební místo pro provádění plateb v hotovosti: | Vybrané provozovny Administrátora, které budou oznámeny v souladu s čl. 13 Emisních podmínek nejméně 45 kalendářních dnů přede dnem výplaty příslušné částky |
| 26. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating): | ne |
| 27. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating): | ne |
| 28. Oddělení práva na výnos Dluhopisu | vylučuje se |

D. DOPLNĚK PROSPEKTU

Prospekt Dluhopisového Programu (Prospekt) v maximálním objemu nesplacených hypotečních zástavních listů 100 mld. Kč a s dobou trvání programu 30 let byl schválen rozhodnutím Komise pro cenné papíry č.j. 45/N/36/2005/1 ze dne 9.5.2005, které nabylo právní moci dne 9.5.2005.

Dále uváděný prospekt emise Dluhopisů (Doplněk Prospektu) je zúžen o údaje obsažené v již uveřejněném Prospektu. Emitent tímto pouze doplňuje, zpřesňuje a nově uvádí fakta, údaje a informace, které (i) jsou požadovány vyhláškou č. 263/204 Sb., o minimálních náležitostech prospektu cenného papíru a užšího prospektu cenného papíru a/nebo (ii) jsou podstatné pro investory a které nebyly v Prospektu uvedeny.

V období od 1. ledna 2005 do data zpracování tohoto Doplněku Prospektu nedošlo k žádné negativní změně ve finanční situaci emitenta, která by byla v souvislosti s Dluhopisovým Programem a/nebo jakoukoli emisí dluhopisů vydávanou v rámci tohoto Dluhopisového Programu podstatná.

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

I. ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A. S.

I. Základní údaje o emitentovi

Valná hromada společnosti konaná 27. července 2005 rozhodla o změně obchodní firmy na Hypoteční banka, a. s., s účinností od 1. ledna 2006.

II. Údaje o základním kapitálu emitenta

V popisu struktury podnikatelského seskupení došlo od uveřejnění Prospektu k několika změnám u společností ovládaných ČSOB. Údaje jsou uvedeny k datu 30.6.2005.

Společnosti ovládané ČSOB k 30.6.2005

Obchodní jméno právnické osoby (název podle výpisu z OR)	Sídlo (adresa podle výpisu z OR)	Přímý nebo nepřímý podíl banky celkem		
		na základním kapitálu		na hlasovacích právech
		%	tis. Kč	%
American Jawa Ltd.	7301 Allentown BLVD., Harrisburg, PA 17112, USA	100,00	279 902	100,00

Auxilium, a. s.	Praha 1, Jindřišská 16/937	100,00	25 000	100,00
Bankovní informační technologie, s.r.o.	Praha 1 - Staré Město, Revoluční 725/11	100,00	20 000	100,00
Beseda a. s. Praha v likvidaci ⁽¹⁾	Praha 1, Školská 3	100,00	1 000	100,00
Business Center, s.r.o.	Bratislava, nám. SNP 29	100,00	234 525	100,00
Českomoravská hypoteční banka, a. s.	Praha 4, Budějovická 409/1	99,84	2 630 398	99,84
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	Praha 10, Vinohradská 3218/169	55,00	825 000	55,00
ČSOB Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB	Praha 1, Perlová 371/5	20,59	7 000	52,94
ČSOB Asset Management, správ. spol., a.s.	Bratislava, Kolárska 6	100,00	46 905	100,00
ČSOB d.s.s., a.s.	Bratislava, Kolárska 6	100,00	273 613	100,00
ČSOB distribution, a.s.	Bratislava, Kolárska 6	100,00	31 270	100,00
ČSOB Investiční společnost, a.s., člen skupiny ČSOB	Praha 1, Perlová 371/5	100,00	158 000	100,00
ČSOB Investment Banking Services, a.s., člen skupiny ČSOB	Praha 1, Jindřišská 16/937	100,00	1 000 000	100,00
ČSOB Leasing, a. s. (ČR)	Praha 4, Na Pankráci 310/60	100,00	2 900 000	100,00
ČSOB Leasing, a. s. (SR)	Bratislava, Panónska cesta 11	100,00	1 172 625	100,00
ČSOB Leasing poisťovací makléř, s.r.o.	Bratislava, Panónska cesta 11	100,00	156	100,00
ČSOB Leasing pojišťovací makléř, s.r.o.	Praha 4, Na Pankráci 310/60	100,00	2 000	100,00
ČSOB Penzijní fond Progres, a. s., člen skupiny ČSOB	Praha 1, Perlová 371/5	100,00	50 000	100,00
ČSOB Penzijní fond Stabilita, a.s., člen skupiny ČSOB	Praha 1, Perlová 371/5	100,00	97 167	100,00
ČSOB stavebná sporiteľňa, a. s.	Bratislava, Radlinského 10	100,00	562 860	100,00
Eurincasso, s.r.o.	Praha 10, Vinohrady, Benešovská 2538/40	100,00	1 000	100,00
EXPOPRESS s.r.o.v likvidaci	Praha 4, Na strži 63	100,00	1 500	100,00
FAP invest S.A.	2 rue de l'Avenir, L-1147 Luxembourg, Lucembursko	100,00	931	100,00
Hyporeal Praha, a. s.	Praha 1, Nové město, Na Příkopě 854/14	100,00	26 950	100,00

IPB Group Holding, a. s. v likvidaci	Praha 2, Bělehradská čp.478	100,00	1 000	100,00
IPB Leasing, a. s. v likvidaci	Praha 4, Na Pankráci 310/60	100,00	201 000	100,00
MOTOKOV a. s.	Praha 8, Thámová 181/20	69,10	42 839	69,10
Motokov Australia Pty. Ltd. v likvidaci	541 Graham Street, Port Melbourne, Victoria 3207, Austrálie	100,00	53 341	100,00
JLR Praha a.s. (dříve MOTOKOV Auto a. s.)	Průhonice, V Oblouku čp. 727	100,00	1 000	100,00
MOTOKOV International a. s.	Praha 8, Thámová 181/20	94,91	408 097	94,91
Motokov Ireland Ltd.	28 Cherry Orchard Industrial Estate, Dublin 10, Irsko	100,00	32 282	100,00
Motokov U.K. Limited	Bergen Way, North Lynn Industrial Estate, King's Lynn, Norfolk PE 30 2JH, Velká Británie	100,00	82 861	100,00
O.B.HELLER a. s.	Praha 10, Vinohrady, Benešovská 2538/40	50,00	17 700	50,00
OB HELLER Factoring a. s.	Bratislava, Gagarinova 7/b	100,00	23 453	100,00
Real Estate Administration, a.s. ⁽²⁾	Praha 1, Senovážné nám. 976/32	100,00	392 400	100,00
Semex Metall und Maschinen GmbH	Dr. Georg Schafer Strasse 17, 93437 Furth im Wald, SRN	100,00	87 507	100,00
Tee Square Limited, Ltd.	British Virgin Islands, Tortola, Road Town	100,00	10 185	100,00
Thalex a.s. v likvidaci	Praha 4, Na strži 63	100,00	12 000	100,00
VIPAP VIDEM Krško d.d.	Tovarniška 18, 8270 Krško, Slovinská republika	82,99	1 956 396	82,99

Poznámka:

⁽¹⁾ Beseda a. s. Praha je od 14.dubna 2005 v likvidaci, změna názvu společnosti.

⁽²⁾ Dne 2.3.2005 vznikla (datum zápisu do obchodního rejstříku) 100% dceřiná společnost ČSOB – Real Estate Administration, a.s. se sídlem Praha 1, Senovážné náměstí 976/32, PSČ 110 00, IČ 272 12 823. Základní kapitál této nové společnosti je 392,4 mil. Kč. Datem zaúčtování společnosti je 30.6.2005.

Dále je uveden dlouhodobý a krátkodobý **rating** ČSOB k 31.8.2005.

	Moody's	Standard&Poor's	Fitch	Capital Intelligence
Dlouhodobý	A1	A-	A+	BBB+
Krátkodobý	Prime-1	A-2	F1	A2

Dlouhodobý rating od Moody's, Standard&Poor's a Capital Intelligence je na nejvyšší možné úrovni.

III. Údaje o činnosti emitenta

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

I. Vybrané finanční a provozní ukazatele

Ukazatele	k 30.6.2005	2004	2003	2002
Počet schválených hypotečních úvěrů	46 451	42 512	31 348	22 670
Objem schválených hypotečních úvěrů (v mil. Kč)	51 630	46 920	34 566	25 334
Objem hypotečních zástavních listů (v mil. Kč)	30 500	26 500	22 100	15 600
Bilanční suma (v mil. Kč)	39 649	35 165	26 385	19 171
Základní kapitál (v mil. Kč)	2 635	2 635	1 319	664
Zisk po zdanění (v mil. Kč)	254	487	182	122
Kapitálová přiměřenost (v %)	18,85	20,83	12,88	8,16
Počet poboček	13	13	13	13
Počet zaměstnanců	361	361	344	303

2. Produktové portfolio Hypoteční banky

Nosnými produkty banky jsou hypoteční úvěry a jejich modifikace. Produktové portfolio bylo v loňském roce doplněno o dvě významné novinky. Jsou jimi Hypoteční úvěr na družstevní bydlení a Americká hypotéka. Vedle uvedených novinek a standardního hypotečního úvěru Hypoteční banka dále nabízí širokou škálu služeb jako je např. degresivní či progresivní splácení, Hypoteční úvěr 100 a kombinované produkty.

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

Členění úvěrů Hypoteční banky podle druhu úvěru

	k 30.6.2005		k 31.12.2004	
	objem úvěrů mil. Kč	z celku %	objem úvěrů mil. Kč	z celku %
Hypoteční	38 726	99,96	34 226	99,94
Stavební	0	0,00	0	0,00
Doplňkové	5	0,01	7	0,02
Ostatní	11	0,03	15	0,04
Celkem	38 742	100,00	34 248	100,00

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

Úvěry "ostatní" k 30.6.2005 představují zejména zaměstnanecké úvěry, které mají zvýhodněnou úrokovou sazbu a jejichž objem činil 10,4 milionů Kč a dále ostatní úvěry ve výši 0,4 mil. Kč.

Členění úvěrů dle osoby dlužníka

	k 30.6.2005		k 31.12.2004	
	mil.Kč	%	mil.Kč	%
Fyzické osoby	30 795	79,49	27 416	80,05
Právnícké osoby	7 947	20,51	6 832	19,95
z toho: Obchodní společnosti	818	2,11	930	2,72
Bytová družstva	2 252	5,81	2 210	6,45
Jiná družstva	0	0,00	0	0,00
Municipality (obce, města)	1 873	4,84	1 959	5,72
Ostatní	3 004	7,75	1 734	5,06
Celkem	38 742	100,00	34 248	100,00

3. Úvěry poskytnuté osobám se zvláštním vztahem k Hypoteční bance

V rámci této kategorie Hypoteční banka poskytla k 30.6.2005 zaměstnanecké úvěry v celkové výši 90,0 milionů Kč (z toho hypoteční úvěry ve výši 79,6 mil. Kč a ostatní úvěry ve výši 10,4 mil. Kč) a dva úvěry svým akcionářům ve výši 2,8 mil. Kč. Tyto úvěry byly poskytnuty za účelem řešení bytové potřeby zmiňovaných zaměstnanců a akcionářů.

Banka měla k 30.6.2005 pohledávky po lhůtě splatnosti vůči osobám se zvláštním vztahem k bance ve výši 0,4 tis.Kč.

4. Přehled úvěrů Hypoteční banky podle klasifikace

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

	k 30.6.2005		k 31.12.2005	
	mil. Kč	%	mil. Kč	%
Standardní úvěry	36 989	95,48	32 655	95,35
Klasifikované úvěry	1 753	4,52	1 593	4,65
Z toho: Sledované úvěry	1 223	3,16	1 152	3,36
Nestandardní úvěry	238	0,62	198	0,58
Pochybné úvěry	108	0,28	98	0,29
Ztrátové úvěry	183	0,47	146	0,43
Úvěry celkem	38 742	100,00	32 248	100,00

5. Údaje o tržbách v posledních dvou účetních obdobích

Následující tabulka uvádí tržby Hypoteční banky k 30.6.2005, k 31.12.2004 a 31.12.2003. Vzhledem ke specifické povaze podnikání Hypoteční banky se za tržby považují výnosy z provozní činnosti.

Výnosy z provozní činnosti zahrnují: úrokové výnosy, výnosy z poplatků a provizí, výnosy z finančních operací, rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek a ostatní provozní výnosy. Od 1.1.2005 Hypoteční banka účtuje podle standardů IFRS, kdežto do 31.12.2004 jsou údaje v tabulce dle českých účetních standardů. Přejít na IFRS znamenal změnu účetní metodologie, kdy jsou nově časově rozlišovány poplatky a provize k úvěrům (metoda efektivní úrokové míry).

	k 30.6.2005 (v tis. Kč)	2004 (v tis. Kč)	2003 (v tis. Kč)
Tržby	1 345 795	2 485 033	2 219 004

6. *Souhrnný popis nemovitostí vlastněných emitentem a sídlo organizační složky*

Hypoteční banka nemá organizační složku, která se alespoň 10 % podílí na celkovém obratu nebo výrobě či službách poskytovaných emitentem.

Přehled nemovitostí, které Hypoteční banka vlastnila k 30.6.2005 je uveden v následující tabulce:

Oblast	Stavby		Pozemky	
	pořizovací cena (v tis. Kč)	zůstatková cena (v tis. Kč)	výměra (v m ²)	v tis. Kč
Hradec Králové	60 476	48 229	707	5 797
Rychnov nad Kněžnou	20 133	15 650	769	135
Kolín	22 015	17 874	1 481	522
Jihlava	15 842	12 523	580	305
Týniště nad Orlicí (spoluvlastnictví)	1 593	1 253	0	0
Celkem	120 059	95 529	3 537	6 759

7. *Údaje o soudních, správních nebo rozhodčích řízeních*

Proti emitentovi není ke dni vyhotovení tohoto Doplnku Prospektu 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.

8. *Údaje o hlavních investicích*

Rok	Název investice	Pořizovací cena (v tis. Kč)	Umístění	Způsob financování
pol. 2005	Informační systémy banky	6 040	tuzemsko	vlastní zdroje
	Elektronický oběh a správa dokumentů	2 234	tuzemsko	vlastní zdroje
	PC, tiskárny a kopírky	2 027	tuzemsko	vlastní zdroje
2004	PC, tiskárny a kopírky	9 402	tuzemsko	vlastní zdroje
	Informační systémy banky	5 178	tuzemsko	vlastní zdroje
	Elektronický oběh a správa dokumentů	4 311	tuzemsko	vlastní zdroje
2003	Obnova a rozšíření vozového parku	10 358	tuzemsko	vlastní zdroje
	Informační systémy banky	8 494	tuzemsko	vlastní zdroje

	PC, tiskárny a kopírky	8 346	tuzemsko	vlastní zdroje
--	------------------------	-------	----------	----------------

Za první pololetí roku 2005 banka investovala celkem 11,5 mil. Kč, z čehož převážná část 10,7 mil. Kč byla tvořena investicemi do informačních technologií a ostatní investice dosáhly 0,8 mil. Kč.

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

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

Protože Hypoteční banka působí pouze na tuzemském trhu, všechny investice do majetku banky byly umístěny na území ČR a byly financovány z vlastních zdrojů.

9. Údaje o investicích do finančního majetku

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

Dluhové cenné papíry	k 30.6.2005 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2004 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2003 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2002 (v tis. Kč)
Státní pokladniční poukázky	397 218	194 950	791 092	498 474
Státní dluhopisy	429 239	656 465	316 145	316 572
Celkem	826 457	851 415	1 107 237	815 046

10. Údaje o hlavních prováděných a budoucích investicích

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

Pro rok 2006 banka předpokládá investice do majetku v celkovém objemu cca 70 mil. Kč, z nichž zhruba 52 mil. Kč budou představovat investice do informačních technologií. Na těch se zhruba polovinou bude podílet nová aplikační vrstva informačního systému banky, jejíž vývoj začal v r. 2005. Banka bude své investice i nadále směřovat výrazně do oblasti IT, která umožňuje dosahovat vyšší produktivity a efektivity ve fungování banky a vedle relativní úspory lidských zdrojů rovněž umožní orientovat se na sofistikovanější činnosti s vyšší přidanou hodnotou, jako jsou vývoj a inovace produktů, osobní přístup ke klientům atd.

Pro naplnění limitů likvidity bude Hypoteční banka v letech 2005-2006 nakupovat státní dluhopisy a státní pokladniční poukázky. Mimoto banka neplánuje držet jiné cenné papíry a finanční investice.

IV. Údaje o majetku, závazcích a finanční situaci emitenta

1. Účetní závěrka

Účetní závěrka v rozsahu rozvahy a výkazu zisku a ztráty ve formě srovnávací tabulky k 30.6.2005 a k 30.6.2004 a stejně tak za poslední dvě účetní období, tj. za roky 2004 a 2003 je uvedena v příloze tohoto Doplnku Prospektu. Přílohou jsou také účetní závěrky a přílohy k účetním závěrkám za roky končící 31.12.2004 a 31.12.2003 a dále výroky auditora za tyto dva roky.

2. Přehled o změnách vlastního kapitálu za poslední tři účetní období

	k 30.6.2005 (v mil. Kč)	k 31.12.2004 (v mil. Kč)	k 31.12.2003 (v mil. Kč)	k 31.12.2002 (v mil. Kč)
Základní kapitál	2 635	2 635	1 319	664
Ážiový fond	2 169	2 169	328	0
Rezervní fondy	70	46	36	30
Kapitálové fondy	0	0	3	3
Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta z min. let	1 083	791	467	353
Zisk nebo ztráta za účet. období	254	317	182	122
Vlastní kapitál	6 211	5 959	2 335	1 172

Údaje uvedené k 30.6.2005 a k 31.12.2004 jsou zachycené dle metodiky mezinárodních účetních standardů (IFRS), údaje k 31.12.2003 a k 31.12.2002 jsou zpracovány podle českých účetních standardů.

3. Pohledávky za bankami

Pohledávky hypoteční banky za bankami představují pouze termínované vklady a vklady na běžných účtech, které jsou nezajištěné. V níže uvedené tabulce je uveden přehled pohledávek za bankami podle klasifikace.

	k 30.6.2005 (v tis. Kč)	k 31.12.2004 (v tis. Kč)	k 31.12.2003 (v tis. Kč)
Pohledávky za bankami			
Standardní	15 978	3 438	406 314
Sledované	0	0	0
Nestandardní	0	0	0
Pochybné	0	0	0
Ztrátové	0	0	0
Pohledávky celkem	15 978	3 438	406 314

4. Pohledávky za klienty

	k 30.6.2005 (v tis. Kč)	k 31.12.2004 (v tis. Kč)	k 31.12.2003 (v tis. Kč)
Pohledávky za klienty			
Standardní	36 989 162	32 618 369	23 570 850
Sledované	1 223 326	1 150 665	714 577
Nestandardní	238 406	197 788	229 202
Pochybné	107 786	97 914	68 237
Ztrátové	182 998	145 560	152 518
Pohledávky celkem	38 741 678	34 210 296	24 735 384
Opravné položky k pohledávkám	158 439	170 376	208 329

5. Přijaté úvěry, jiné závazky a poskytnutá zajištění

	k 31.8.2005 (v tis. Kč)	k 31.12.2004 (v tis. Kč)	k 31.12.2003 (v tis. Kč)
Závazky k bankám včetně přijatých úvěrů (nezajištěné)	561 468	858 187	302 913
Podřízený dluh	212 667	219 000	219 000
Závazky ke klientům vyjma přijatých úvěrů	324 578	292 190	231 784
Poskytnutá zajištění (budoucí možné závazky)	0	0	0

6. Podrozvahové položky

K 30.6.2005 Hypoteční banka vydala úvěrové přísliby ve výši 5,9 mil. Kč a 4 117,1 mil. Kč tvoří schválené a dosud nečerpané úvěry.

Nejvýznamnější položku podrozvahy banky představují hodnoty zajištění zastavenými nemovitostmi. Celkový objem obvyklých cen zastavených nemovitostí evidovaných v podrozvaze k 30.6.2005 činil 36 531,9 mil. Kč (snížení proti minulým letem nastalo z důvodu zaúčtování hodnoty zastavených nemovitostí pouze do výše takto zajištěné pohledávky za klientem).

	30.6.2005	31.12.2004	31.12.2003
Úvěrové přísliby	5,9 mil. Kč	0 mil. Kč	4 mil. Kč
Schválené a dosud nečerpané úvěry	4 117,1 mil. Kč	3 120,1 mil. Kč	2 840 mil. Kč
Celkový objem obvyklých cen zastavených nemovitostí evidovaných v podrozvaze banky	36 531,9 mil. Kč	32 709,2 mil. Kč	53 785 mil. Kč

7. Rezervy a opravné položky

Banka měla k 30.6.2005 vytvořené opravné položky a rezervy ve výši 262,3 mil. Kč, resp. ve výši 167,7 mil.Kč (opravné položky a rezervy bez rezerv na daň z příjmů), které znamenaly dostatečné krytí případné ztráty z aktiv banky.

8. 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
HZL 1 ČMHB	CZ0002000011	1 000	11,00 % p.a.	10 000	5.9.1996	5.9.2001
HZL 2 ČMHB	CZ0002000029	700	11,00 % p.a.	10 000	20.12.1996	20.12.2001
HZL 3 ČMHB	CZ0002000060	1 000	12,00 % p.a.	10 000	19.6.1998	19.6.2003
HZL 4 ČMHB	CZ0002000094	3 600	8,90 % p.a.	10 000	8.2.1999	8.2.2004
HZL 5 ČMHB	CZ0002000136	2 000	8,20 % p.a.	10 000	24.6.1999	24.6.2004
HZL 6 ČMHB	CZ0002000144	2 000	6,40 % p.a.	10 000	19.5.2000	19.5.2005
HZL 7 ČMHB	CZ0002000169	4 000	6,85 % p.a.	10 000	7.12.2000	7.12.2005
HZL 8 ČMHB	CZ0002000193	2 000	6,85 % p.a.	10 000	16.5.2002	16.5.2007
HZL 9 ČMHB	CZ0002000219	1 000	VAR 12M PRIBOR + 2%	10 000	4.12.2002	4.12.2007
HZL 10 ČMHB	CZ0002000227	1 500	3,00 % p.a.	10 000	20.2.2003	20.2.2008
HZL 11 ČMHB	CZ0002000243	2 500	2,71 % p.a.	500 mil.	19.6.2003	19.6.2008
HZL 12 ČMHB	CZ0002000284	1 500	3,60 % p.a.	10 000	25.9.2003	25.9.2008
HZL 13 ČMHB	CZ0002000300	2 000	4,40 % p.a.	10 000	27.11.2003	27.11.2010
HZL 14 ČMHB	CZ0002000318	2 500	4,30 % p.a.	10 000	9.2.2004	9.2.2009
HZL 15 ČMHB	CZ0002000334	2 000	VAR 12M PRIBOR - 0,33 %	500 mil.	25.3.2004	25.3.2014
HZL 16 ČMHB	CZ0002000367	2 000	4,95 % p.a.	10 000	24.6.2004	24.6.2009
HZL 17 ČMHB	CZ0002000375	1 000	VAR 12M PRIBOR + 2%	10 000	24.6.2004	24.6.2009
HZL 18 ČMHB	CZ0002000425	2 500	4,50 % p.a.	10 000	11.11.2004	11.11.2007
HZL 19 ČMHB	CZ0002000474	2 000	4,20 % p.a.	10 000	24.1.2005	24.1.2010
HZL 20 ČMHB	CZ0002000490	1 500	3,50 % p.a.	10 000	31.3.2005	31.3.2008
HZL 21 ČMHB	CZ0002000532	2 500	4,45 % p.a.	10 000	19.5.2005	19.5.2010
HZL 22 ČMHB	CZ0002000581	2 500	VAR SWAP 3Y	500 mil.	21.7.2005	21.7.2035
HZL 23 ČMHB	CZ0002000607	2 000	VAR SWAP 3Y	100 mil.	15.9.2005	15.9.2035
HZL 24 ČMHB	CZ0002000615	300	4,00 % p.a.	100 mil.	15.9.2005	15.9.2020

Prvních šest emisí bylo v řádném termínu splaceno. Žádný z dluhopisů dosud nezankl z důvodu jeho odkoupení emitentem.

Emise HZL 7-10,12,13,14 a 16-21 jsou zaknihované, kotované cenné papíry a znějí na doručitele. Jsou obchodovány na oficiálním volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. a v RM – Systému.

Emise HZL 11,15 a 22-24 jsou listinné, nekotované cenné papíry a znějí na doručitele.

Emise HZL 8-21 (včetně nekotovaných) byly vydány v rámci prvního dluhopisového programu Hypoteční banky, který 19.3.2002 schválila Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím č.j. 45/N/468/2002/1. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí třicet miliard korun. Doba trvání dluhopisového programu je deset let. Splátnost jakékoli emise vydané v rámci dluhopisového programu je nejvýše deset let.

Emise HZL 22,23,24 byly vydány v rámci druhého dluhopisového programu Hypoteční banky, který 9.5.2005 schválila Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím č.j. 45/N/36/2005/1. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí sto miliard korun. Doba trvání dluhopisového programu je třicet let.

Dne 15.9.2005 rozhodlo představenstvo Hypoteční banky o vydání 25. emise hypotečních zástavních listů (čtvrté emise vydávané v rámci druhého dluhopisového programu) v celkovém objemu 3 000 miliónů Kč, s variabilním úrokovým výnosem, splatné v roce 2015.

9. *Struktura krytí závazků z HZL*

K 30.6.2005 činily závazky z emitovaných hypotečních zástavních listů (jistina včetně naběhlého poměrného úrokového výnosu) 31 001 507 tis. Kč a objem řádného krytí k tomuto datu činil 33 057 758 tis. Kč. Přehled krytí závazků z HZL je uveden v následujících tabulkách.

	k 30.6.2005 (v tis. Kč)
Krytí celkem	33 884 215
Řádné krytí (pohledávkami po ocenění)	33 057 758
Náhradní krytí - celkem	826 457
Hotovost - ke krytí	0
Vklady u ČNB - ke krytí	0
Vklady u jiné centrální banky - ke krytí	0
Státní dluhopisy a cenné papíry vydané ČNB - ke krytí	826 457
Stát.dluhopisy a CP vydané člen.státy EU/EHP - ke krytí	0
Dluhopisy vydané fin.institut.založ.mezin.smlouvou-ke krytí	0

10. *Řádné krytí emisí HZL*

	k 30.6.2005
Počet úvěrových smluv na HÚ k řádnému krytí HZL (v kusech)	37 453
Zástavní hodnota zastavených nemovitostí (v tis. Kč)	71 825 891
Nesplac.pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – jistina (v tis. Kč)	33 048 870
Nesplac.pohled.z HÚ ke krytí (aktuál.výše) – příslušenství (v tis. Kč)	69 906
Nesplac.pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – jistina (v tis. Kč)	32 982 525
Nesplac.pohled.z HÚ ke krytí (po ocenění) – příslušenství (v tis. Kč)	75 234

Hypoteční banka neměla k 30. červnu 2005 žádný majetkový podíl v jiné společnosti a do budoucna nemá v úmyslu nabývat žádné nové majetkové podíly v jiných společnostech. Banka nemá přímou nebo nepřímou účast na osobě, jež činí nejméně 10 % jejího vlastního kapitálu nebo 10 % čistého ročního zisku nebo ztráty banky.

11. Emise ostatních cenných papírů

Do konce roku 1994 Hypoteční banka emitovala vkladové certifikáty na doručitele s různou jmenovitou hodnotou a splatností. Jednalo se o neveřejně obchodovatelné cenné papíry. V průběhu minulých let byly všechny tyto certifikáty splatné. Vzhledem k tomu, že někteří majitelé tyto certifikáty dosud nepředložili k proplacení, evidovala Hypoteční banka k 30.6.2005 jako ostatní závazky ke klientům částku 97 tis. Kč.

V. Údaje o statutárních a dozorčích orgánech a vedoucích pracovnících emitenta

Dozorčí rada, která dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti a která dbá na to, aby podnikatelská činnost společnosti byla v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady, má mít celkem šest členů. K 30.6.2005 je však členů dozorčí rady pouze pět. Jedno místo v dozorčí radě není dočasně obsazeno.

Členové dozorčí rady k 30.6.2005 jsou:

1. Philippe Moreels - předseda dozorčí rady

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 Leasing, člen dozorčí rady ČSOB Asset Management a ČSOB Asset Management, správ. spol. a.s., předseda dozorčí rady ČMHB, předseda dozorčí rady ČSOB Stavebná sporitelňa, člen dozorčí rady ČSOB Poist'ovňa, předseda dozorčí rady ČSOB Distribution, předseda dozorčí rady ČSOB d.s.s.

2. Ing. Jiří NOSÁL - člen dozorčí rady

Narozen 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

3. Ing. Jaromír SLADKOVSKÝ, MBA - člen dozorčí rady

Narozen 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. Ředitel útvaru Skupinový marketing Retail/SME, který zahrnuje řízení segmentu drobných klientů a malých a středních podniků finanční skupiny ČSOB.

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

4. Mgr. Andrea AMBRŮZOVÁ - členka dozorčí rady

Narozena 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

Narozen 30.3.1974; K Bílému Vrchu 1810, Čelákovice

V roce 1992 absolvoval SPŠ strojní. V roce 1999 ukončil studium bankovního managementu v Brně. Od roku 1994 do roku 1999 pracoval v České spořitelně nejprve v oddělení kapitálových trhů a cenných papírů a své působení zde ukončil ve funkci manažera úseku komerčního a investičního bankovníctví. Od roku 2000 pracuje v Hypoteční bance ve funkci hlavního úvěrového analytika a od roku 2002 jako zástupce ředitele odboru a od roku 2004 je vedoucím oddělení úvěrových analýz.

Členství v orgánech jiných společností: žádné

VI. Údaje o vývoji činnosti emitenta

1. Vývoj činnosti

Společnost působí jako čistě specializovaná hypoteční banka. Dlouhodobým cílem banky je navýšit nynější významný podíl na trhu hypotečních úvěrů, především v segmentu fyzických osob.

Pro rok 2005 jsou plánovány nově poskytnuté (schválené) hypoteční úvěry v objemu 15,8 mld. Kč. Úrokové výnosy plánuje Hypoteční banka ve výši 2 302 mil. Kč a úrokové náklady ve výši 1 349 mil. Kč. Provozní náklady jsou plánovány na úrovni 531 mil. Kč. Plánovaný hospodářský výsledek po zdanění v roce 2005 činí 431 mil. Kč (údaje dle IFRS).

Poptávka po hypotečních úvěrech za první polovinu roku 2005 zaznamenala nárůst oproti stejnému období r. 2004, přičemž v prvních dvou měsících letošního roku se projevil zřetelný meziroční pokles. Hypoteční banka k 30.6.2005 dosáhla 27% meziročního nárůstu objemu schválených hypotečních úvěrů, když letošní pololetní objem obchodů dosáhl 7 349 mil. Kč. K pozitivnímu vývoji poptávky velkou měrou přispívá pokračující období nízkých úrokových sazeb hypotečních úvěrů dané rekordně nízkými úrokovými sazbami na finančních trzích (přes korekci v létě 2004) a značnou konkurencí na trhu hypotečních úvěrů.

Neauditovaný hospodářský výsledek po zdanění k 30.6.2005 činil 254 mil. Kč a proti témuž období roku 2004 byl vyšší o 86% (údaje dle IFRS). Plánovaný pololetní výsledek byl překročen o 31%, což bylo ovlivněno zejména pozitivním vývojem úrokové marže, když nedošlo k předpokládanému růst úrokových sazeb na finančních trzích, a lepší než plánovanou kvalitou úvěrového portfolia spojenou s nižší tvorbou opravných položek.

2. Konkurenční prostředí

Hypoteční úvěry se těší mnohem větší oblibě než před několika lety, kdy byly určeny pouze pro velmi bonitní klienty bank. Zájem o hypotéky se rok od roku zvyšuje a hypoteční trh vykazuje

dynamický růst. Jedná se o vysoce konkurenční prostředí, v němž se jednotlivé bankovní domy snaží získat přízeň co největšího počtu klientů. To se odráží ve stále širší nabídce hypotečních produktů na trhu a především v trvalém poklesu úrokových sazeb. Díky nižším úrokovým sazbám si lidé půjčují vyšší částky a také na úvěry dosáhnou lidé se stále nižším příjmem.

V květnu 2004 vstoupila v platnost novela zákona o bankách, která rušila povinnost banky žádat regulátora (ČNB) o povolení k emitování hypotečních zástavních listů a nový zákon o dluhopisech měnící definici hypotečních úvěrů. Na českém hypotečním trhu k 30.6.2005 působí deset subjektů, které měly do května 2004 oprávnění vydávat hypotečních zástavní listy, Česká spořitelna, Komerční banka, Hypoteční banka ve spolupráci s Československou obchodní bankou, HVB Bank Czech republic, GE Money Bank, eBanka, Raiffeisenbank, Živnostenská banka a Wüstenrot hypoteční banka. Dalšími poskytovateli hypotečních úvěrů jsou Volksbank CZ, Oberbank AG pobočka Česká republika a Waldviertler Sparkasse von 1842.

Hypoteční banka společně se sítí ČSOB za první pololetí roku 2005 schválila 6 264 hypotečních úvěrů. Ve srovnání se stejným obdobím roku 2004 představují tyto výsledky v celkových číslech nárůst o 27 % v objemu a 18 % v počtu. Tržní podíl Hypoteční banky v objemu hypoték činil za první pololetí roku 2005 16 %, v počtu 21 %. Tyto hodnoty však neodrážejí skutečný stav věcí a jsou zavádějící, neboť ve druhém čtvrtletí došlo ke změně metodiky vykazování počtů a objemů hypotečních úvěrů a zřejmě ne všichni poskytovatelé hypoték na tuto změnu přistoupili.

Půjčit si peníze v bance by mělo minimálně do konce roku 2005 vyjít stejně draho jako dnes, ČNB totiž neuvažuje o změně úrokových sazeb do konce tohoto roku. Případné zdražování hypotečních úvěrů čeká trh pravděpodobně až v následujícím roce.

V budoucnu lze očekávat stále rostoucí zájem o hypoteční produkty jak ze strany uživatelů, tak ze strany poskytovatelů. Mezi hlavní kritéria při výběru hypotéky bude pravděpodobně i nadále patřit výše úrokové sazby, poplatků a jednoduchost a rychlost vyřízení úvěru.

3. Obchodní strategie Hypoteční banky

V nejbližším dalším období je zcela zřejmá orientace na strategický segment trhu a tím jsou fyzické osoby. Financování právnických osob, municipalit a bytových družstev bude mít omezenější prostor.

Potřeby hypotečního trhu v ČR se stále dynamicky vyvíjejí. Rostou nároky, ale i požadavky a především znalosti a zkušenosti jednotlivých klientů. Hypoteční banka se zaměří nejen na zlepšování a inovaci stávajících produktů a vývoj nových produktů, ale především na úroveň a kvalitu služeb. Souhrn těchto faktorů uspokojí narůstající potřeby a požadavky klientů.

Jak ukazují marketingová šetření a průzkumy, produktové portfolio banky pokrývá snad opravdu všechny požadované kombinace, které klienti i ve zcela výjimečných případech požadují. Ať už se jedná o financování všech nákladů na vyřízení hypotečního úvěru, nebo využití kombinace čerpání účelových a neúčelových finančních prostředků.

Banka si chce udržet i nadále silné postavení na trhu hypotečního bankovníctví, být moderním ústavem a být na čele trhu v zavádění nových nebo inovovaných produktů. Proto i nadále klade velký důraz na výzkum potřeb klientů. Přestože cílem nadále zůstává zvyšování podílu na trhu, je s tím stále spojena maximální obezřetnost a přísné sledování účelovosti při poskytování hypotečních úvěrů.

Banka se současně zaměřuje na odlišný vývoj produktů, a to na vývoj modifikovaných produktů pro jednotlivé distribuční sítě, v první řadě pro členy Skupiny ČSOB. Jako distribuční kanály využívá Hypoteční banka především síť vlastních poboček, hypotečních kanceláří a poboček ČSOB. Banka spolupracuje rovněž s řadou externích spolupracovníků a v poslední době úspěšně rozvíjí spolupráci s hypotečními brokery a společnostmi zaměřujícími se na finanční poradenství.

E. PŘÍLOHY

- I. Rozvaha a výkaz zisku a ztráty ve formě srovnávací tabulky s údaji k 30.6.2005 a k 30.6.2004
- II. Rozvaha a výkaz zisku a ztráty ve formě srovnávací tabulky s údaji k 31.12.2004 a k 31.12.2003
- III. Výrok auditora k účetní závěrce za rok 2004 a 2003
- IV. Účetní závěrka a příloha k účetní závěrce za rok končící 31.12.2004 a 31.12.2003

Příloha I.

Rozvaha a výkaz zisku a ztráty ve formě srovnávací tabulky s údaji k 30.6.2005 a k 30.6.2004

ROZVAHA

tis. Kč

Číslo pol.	AKTIVA	Číslo řád.	30.06.05	30.06.04
1.	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	1	10 581	7 426
2.	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	2	826 457	901 631
	a) vydané vládními institucemi	3	826 457	901 631
	b) ostatní	4	0	0
3.	Pohledávky za bankami	5	15 978	40 524
	a) splatné na požádání	6	15 978	40 524
	b) ostatní pohledávky	7	0	0
4.	Pohledávky za klienty	8	38 583 239	28 770 518
	a) splatné na požádání	9	0	0
	b) ostatní pohledávky	10	38 583 239	28 770 518
5.	Dluhové cenné papíry	11	0	0
	a) vydané vládními institucemi	12	0	0
	b) vydané ostatními subjekty	13	0	0
6.	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14	0	0
7.	Účasti s podstatným vlivem	15	0	0
	a) v bankách	16	0	0
	b) ostatní	17	0	0
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	0	0
	a) v bankách	19	0	0
	b) ostatní	20	0	0
9.	Dlouhodobý nehmotný majetek	21	26 611	18 656
	a) zřizovací výdaje	22	0	0
	b) goodwill	23	0	0
	c) ostatní	24	26 611	18 656
10.	Dlouhodobý hmotný majetek	25	172 495	189 839
	a) pozemky a budovy pro provozní činnost	26	136 465	142 449
	b) ostatní	27	36 030	47 390
11.	Ostatní aktiva	28	11 199	15 408
12.	Pohledávky z upsaného vlastního kapitálu	29	0	0
13.	Náklady a příjmy příštích období	30	2 454	2 036
AKTIVA CELKEM			39 649 014	29 946 038

ROZVAHA

tis. Kč

Číslo pol.	PASIVA	Číslo řád.	30.06.05	30.06.04
1.	Závazky vůči bankám	1	913 046	1 764 683
	a) splatné na požádání	2	410 229	260 017
	b) ostatní závazky	3	502 817	1 504 666
2.	Závazky vůči klientům	4	311 129	260 389
	a) splatné na požádání	5	296 668	257 189
	b) ostatní závazky	6	14 461	3 200
3.	Závazky z dluhových cenných papírů	7	31 733 812	24 923 010
	a) emitované dluhové cenné papíry	8	31 718 958	24 902 647
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	9	14 853	20 363
4.	Ostatní pasiva	10	175 954	169 143
5.	Výnosy a výdaje příštích období	11	112	0
6.	Rezervy	12	94 564	0
	a) na důchody a podobné závazky	13	0	0
	b) na daně	14	94 564	0
	c) ostatní	15	0	0
7.	Podřízené závazky	16	209 500	209 500
8.	Základní kapitál	17	2 634 738	1 319 217
	a) splacený základní kapitál	18	2 634 738	1 319 217
	b) nesplacený základní kapitál	19	0	0
	c) vlastní akcie	20	0	0
9.	Emisní ážio	21	2 169 246	327 515
10.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	22	69 919	45 557
11.	Rezervní fond na nové ocenění	23	0	0
12.	Kapitálové fondy	24	0	0
13.	Oceňovací rozdíly	25	0	0
	a) z finančních aktiv k prodeji	26	0	0
	b) z ostatních aktiv a závazků	27	0	0
	c) ze zajišťovacích derivátů	28	0	0
	d) z přepočtu účastí	29	0	0
14.	Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta z předchozích období	30	1 082 699	790 600
15.	Zisk nebo ztráta za účetní období	31	254 294	136 424
PASIVA CELKEM			39 649 014	29 946 038

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v tis. Kč

Číslo polož.	Položka	Číslo řád.	30.06.05 Kč	30.06.04 Kč
a	b	c		
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	1 090 596	930 155
	a) výnosy z úroků z dluhových cenných papírů	2	16 054	15 869
	b) ostatní úrokové výnosy	3	1 074 542	914 286
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	4	-595 733	-572 113
	a) náklady na úroky z emitovaných dluhových cenných papírů	5	-580 178	-540 429
	b) náklady na úroky z krátkých prodejů cenných papírů	6	0	0
	c) ostatní úrokové náklady	7	-15 555	-31 684
3.	Výnosy z akcií a podílů	8	0	0
4.	Výnosy z poplatků a provizí	9	86 178	69 183
5.	Náklady na poplatky a provize	10	-1 108	-150
6.	Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	11	-10	-3
7.	Ostatní provozní výnosy	12	53 851	9 460
8.	Ostatní provozní náklady	13	-884	-439
9.	Správní náklady	14	-242 482	-209 141
	a) náklady na zaměstnance	15	-148 027	-134 219
	aa) mzdy a platy	16	-103 934	-96 202
	ab) sociální a zdravotní pojištění	17	-36 668	-33 997
	ac) ostatní náklady na zaměstnance	18	-7 425	-4 020
	b) ostatní správní náklady	19	-94 455	-74 922
10.	Rozpuštění opravných položek a rezerv k hmotnému a nehmotnému majetku	20	0	
11.	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	21	-22 130	-13 467
12.	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a vybraným podrozvahovým nástrojům, výnosy z dříve odepsaných pohledávek nástrojům, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	22	113 170	116 862
13.	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k rezerv k pohledávkám a vybraným podrozvahovým nástrojům	23	-140 368	-101 734
14.	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	24	0	0
15.	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek	25	0	0
16.	Rozpuštění ostatních rezerv pro nepotřebnost	26	0	0
17.	Tvorba a použití ostatních rezerv	27	0	0
18.	Podíly na zisku (ztrátě) účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	28	0	0
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	29	341 080	228 613
20.	Mimořádné výnosy	30	0	0
21.	Mimořádné náklady	31	0	0

22.	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním činnosti před zdaněním	32	0	0
23.	Daň z příjmů	33	-86 786	-92 189
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	34	254 294	136 424

Pozn: Výkazy jsou sestaveny podle IFRS standardů. Uváděné údaje nejsou konsolidované ani auditované.

Příloha II.

Rozvaha a výkaz zisku a ztráty ve formě srovnávací tabulky s údaji k 31.12.2004 a k 31.12.2003

ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2004

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

<u>Pasiva:</u>	<u>31. prosince 2004</u>	<u>31. prosince 2003</u>
	tis. Kč	tis. Kč
Závazky vůči bankám	858 187	302 913
v tom: ostatní závazky	858 187	302 913
Závazky vůči klientům	292 190	231 784
v tom: a) splatné na požádání	288 990	228 584
b) ostatní závazky	3 200	3 200
Závazky z dluhových cenných papírů	27 545 307	23 086 386
v tom: emitované dluhové cenné papíry	27 545 307	23 086 386
Ostatní pasiva	81 094	77 620
Výnosy a výdaje příštích období	74	236
Rezervy	190 771	131 000
v tom: a) na daně	100 771	0
b) ostatní	90 000	131 000
Podřízené závazky	219 000	219 000
Základní kapitál	2 634 739	1 319 217
v tom: splacený základní kapitál	2 634 739	1 319 217

Emisní ážio	2 169 246	327 515
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	48 815	39 091
a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	45 557	36 441
b) ostatní fondy ze zisku	3 258	2 650
Nerozdělený zisk z předchozích období	638 670	467 455
Zisk za účetní období	487 244	182 331
Pasiva celkem	35 165 337	26 384 548

PODROZVAHA
K 31. PROSINCI 2004

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

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

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

Příloha III.

Výrok auditora k účetní závěrce za rok 2004 a 2003

ZPRÁVA NEZÁVISLÝCH AUDITORŮ AKCIONÁŘŮM

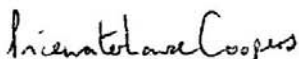
SPOLEČNOSTI ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

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

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

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

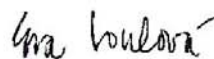
28. února 2005



PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupený



Paul Cunningham
partner



Ing. Eva Loulová
auditor, osvědčení č. 1981

ZPRÁVA NEZÁVISLÝCH AUDITORŮ

AKCIONÁŘŮM ČESKOMORAVSKÉ HYPOTEČNÍ BANKY, A.S.

Provedli jsme audit 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.

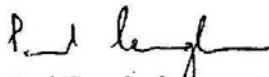
Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými směrnicemi Komory auditorů České republiky. Tyto normy požadují, aby byl audit naplánován a proveden tak, aby auditor získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje výběrovým způsobem provedená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

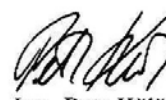
15. března 2004



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 31.12.2004 a 31.12.2003

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

**ZPRÁVA NEZÁVISLÝCH AUDITORŮ
A ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

Českomoravská hypoteční banka, a.s.

Sídlo: Budějovická 409/1, Praha 4

Identifikační číslo: 13584324

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: bankovníctví

Datum sestavení: 28. února 2005

**ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2004**

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

ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2004
(pokračování)

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

PODROZVAHA
K 31. PROSINCI 2004

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

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

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

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

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

Činnost Banky spočívá zejména v:

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Základní zásady vedení účetnictví

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

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

(b) Cizí měny

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(c) Cenné papíry držené do splatnosti

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

(d) Přesuny mezi portfolii

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

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

(e) Výnosové a nákladové úroky

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

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(f) Výnosy z poplatků a provizí

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

(g) Pohledávky

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

(h) Rezervy

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

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(i) Opravné položky

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

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

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(j) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

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

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

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

(k) Daň z přidané hodnoty

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

(l) Odložená daň

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

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Banka očekává její realizaci.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

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

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

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

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

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

(n) Spřízněné strany

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(n) Spřízněné strany (pokračování)

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

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

(o) Následné události

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

3 POKLADNÍ HOTOVOST A VKLADY U CENTRÁLNÍCH BANK

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

Povinné minimální rezervy představují povinné vklady Banky u ČNB, kterými Banka nemůže běžně disponovat. Tyto vklady jsou úročeny repo sazbou pro českou korunu, která činila k 31. prosinci 2004 2,5 % p.a. (31. prosinci 2003: 2 % p.a.).

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

5 POHLEDÁVKY ZA KLIENTY

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

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

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

5 POHLEDÁVKY ZA KLIENTY (pokračování)

(a) Kvalita portfolia pohledávek

Portfolio pohledávek lze dle definic vydaných ČNB analyzovat takto:

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

Současnou hodnotu přijatých zástav za úvěry klientům lze analyzovat takto:

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

5 POHLEDÁVKY ZA KLIENTY (pokračování)

(b) Úvěry spřízněným stranám

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

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

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

6 CENNÉ PAPIRY

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

6 CENNÉ PAPIRY (pokračování)

(a) Cenné papíry k obchodování

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

(b) Cenné papíry k prodeji

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

(c) Cenné papíry držené do splatnosti

Dluhové cenné papíry včetně státních bezkuponových dluhopisů

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

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

7 ÚČASTI S PODSTATNÝM A ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

8 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

8 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK (pokračování)

Provozní dlouhodobý hmotný majetek

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

8 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK (pokračování)

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

9 OSTATNÍ AKTIVA

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

10 OPRAVNÉ POLOŽKY, REZERVY A ODPISY AKTIV

Banka vykazovala následující rezervy a opravné položky k rizikovým aktivům:

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

Změnu stavu rezerv lze analyzovat takto:

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

10 OPRAVNÉ POLOŽKY, REZERVY A ODPISY AKTIV (pokračování)

Změnu stavu opravných položek lze analyzovat takto:

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

Odpisy a výnosy z dříve odepsaných částek

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

11 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

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

Vklady od spřízněných stran

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

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

12 ZÁVAZKY VŮČI KLIENTŮM

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

12 ZÁVAZKY VŮČI KLIENTŮM (pokračování)

Vklady od spřízněných stran

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

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

13 ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

14 PODŘÍZENÝ DLUH

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

15 OSTATNÍ PASIVA

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

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

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

16 VLASTNÍ KAPITÁL A ROZDĚLENÍ ZISKU

Základní kapitál

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

16 VLASTNÍ KAPITÁL A ROZDĚLENÍ ZISKU (pokračování)

Základní kapitál (pokračování)

Emise akcií

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

Všem emisím akcií byl přidělen stejný ISIN CZ0008030509.

Akcionáři

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

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

16 VLASTNÍ KAPITÁL A ROZDĚLENÍ ZISKU (pokračování)

Základní kapitál (pokračování)

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

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

Rozdělení zisku

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

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

16 VLASTNÍ KAPITÁL A ROZDĚLENÍ ZISKU (pokračování)

Výnosy na akciích

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

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

17 EVENTUALITY A PŘÍSLIBY

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

Potenciální aktiva zahrnují následující zůstatky:

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

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

Soudní spory

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

18 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

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

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

19 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

20 VÝNOSY A NÁKLADY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

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

21 ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

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

22 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

23 SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

Náklady na zaměstnance lze analyzovat následujícím způsobem:

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

Statistika zaměstnanců

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

Od 16. prosince 2003 pracovalo představenstvo ve tříčlenném složení.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

24 DAŇ Z PŘÍJMŮ

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

25 FINANČNÍ RIZIKA

(a) Strategie užívání finančních nástrojů

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

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

25 FINANČNÍ RIZIKA (pokračování)

(b) Úvěrové riziko

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

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

25 FINANČNÍ RIZIKA (pokračování)

(b) Úvěrové riziko (pokračování)

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2004

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

31. prosince 2003

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

25 FINANČNÍ RIZIKA (pokračování)

(b) Úvěrové riziko (pokračování)

Informace o segmentech podle bankovních oborů

31. prosince 2004

Aktiva	Retailové <u>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	8 606	8 606
Pohledávky za bankami	0	0	0	0	3 438	3 438
Pohledávky za klienty	29 038 211	3 080 755	0	1 958 629	0	34 077 595
Cenné papíry držené do splatnosti	0	0	851 415	0	0	851 415
Jiná aktiva	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>224 283</u>	<u>224 283</u>
Aktiva celkem	<u>29 038 211</u>	<u>3 080 755</u>	<u>851 415</u>	<u>1 958 629</u>	<u>236 327</u>	<u>35 165 337</u>

31. prosince 2003

Aktiva	Retailové <u>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
Jiná aktiva	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>320 930</u>	<u>320 930</u>
Aktiva celkem	<u>19 958 891</u>	<u>2 494 154</u>	<u>1 107 237</u>	<u>2 088 440</u>	<u>735 826</u>	<u>26 384 548</u>

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

25 FINANČNÍ RIZIKA (pokračování)

(c) Tržní riziko

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

(d) Finanční deriváty

Banka neprovádí žádné operace s finančními deriváty.

(e) Měnové riziko

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

(f) Úrokové riziko

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

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

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

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

25 FINANČNÍ RIZIKA (pokračování)

(f) Úrokové riziko (pokračování)

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

31. prosince 2004

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

25 FINANČNÍ RIZIKA (pokračování)

(f) Úrokové riziko (pokračování)

31. prosince 2003

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

25 FINANČNÍ RIZIKA (pokračování)

(g) Riziko likvidity

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

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

31. prosince 2004

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

25 FINANČNÍ RIZIKA (pokračování)

(g) Riziko likvidity (pokračování)

31. prosince 2003

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2004

26 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

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

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce

28. února 2005

Ing. Jan Sadil
předseda představenstva
a generální ředitel

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

**ZPRÁVA NEZÁVISLÝCH AUDITORŮ
A ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

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

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2003

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

**PODROZVAHA
K 31. PROSINCI 2003**

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

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA ROK 2003**

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

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

Činnost Banky spočívá zejména v:

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

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

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE (pokračování)

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Základní zásady vedení účetnictví

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

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

(b) Cizí měny

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(c) Cenné papíry k prodeji

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

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

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

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

(d) Cenné papíry držené do splatnosti

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

Cenné papíry držené do splatnosti jsou oceňovány naběhlou hodnotou.

(e) Přesuny mezi portfolii

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(f) Výnosové a nákladové úroky

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

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

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

(g) Výnosy z poplatků a provizí

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

(h) Pohledávky

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

(i) Rezervy

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

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(j) Opravné položky

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

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

(k) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

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

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

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

(l) Daň z přidané hodnoty

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(m) Odložená daň

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

(n) Náklady na zaměstnance a penzijní připojištění

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

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

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

(o) Spřízněné strany

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(o) Spřízněné strany (pokračování)

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

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

(p) Následné události

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

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

(q) Mimořádné výnosy a náklady a změny účetních postupů

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

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

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

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

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

3 POKLADNÍ HOTOVOST A VKLADY U CENTRÁLNÍCH BANK

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

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

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI (pokračování)

Pohledávky za spřízněnými stranami

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

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

5 POHLEDÁVKY ZA KLIENTY

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

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

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

5 POHLEDÁVKY ZA KLIENTY (pokračování)

(a) Kvalita úvěrového portfolia

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

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

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

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

5 POHLEDÁVKY ZA KLIENTY (pokračování)

(b) Úvěry spřízněným stranám

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

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

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

6 CENNÉ PAPIRY

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

(a) Cenné papíry k obchodování

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

6 CENNÉ PAPIRY (pokračování)

(b) Dluhové cenné papíry k prodeji

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

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

(c) Dluhové cenné papíry držené do splatnosti

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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

7 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

7 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK (pokračování)

Provozní dlouhodobý hmotný majetek

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

Neprovozní hmotný majetek

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

Banka nemá majetek získaný na základě smluv o finančním leasingu.

Majetek poskytnutý do zástavy

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

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

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

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

9 OPRAVNÉ POLOŽKY, REZERVY A ODPISY AKTIV

Banka vykazovala následující rezervy a opravné položky k rizikovým aktivům:

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

9 OPRAVNÉ POLOŽKY, REZERVY A ODPISY AKTIV (pokračování)

Změnu stavu rezerv lze analyzovat takto:

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

9 OPRAVNÉ POLOŽKY, REZERVY A ODPISY AKTIV (pokračování)

Změnu stavu opravných položek lze analyzovat takto:

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

Odpisy a výnosy z dříve odepsaných částek

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

10 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

Vklady od spřízněných stran

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

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

11 ZÁVAZKY VŮČI KLIENTŮM

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

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

Vklady od spřízněných stran

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

11 ZÁVAZKY VŮČI KLIENTŮM (pokračování)

Vklady od spřízněných stran (pokračování)

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

12 ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

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

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

13 PODŘÍZENÝ DLUH

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

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

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

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

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

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

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

Emise akcií

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

Všem emisím byl přidělen stejný ISIN CZ0008030509.

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

15 VLASTNÍ KAPITÁL A ROZDĚLENÍ ZISKU (pokračování)

Základní kapitál (pokračování)

Akcionáři

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

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

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

V souladu s rozhodnutím valné hromady dne 11. března 2003 bylo v červnu 2003 upsáno a v souladu s podmínkami úpisu splaceno celkem 1 310 060 kusů kmenových akcií v celkové nominální hodnotě 655 miliónů Kč. Celková emisní hodnota upsaných a splacených akcií (včetně emisního ážia) činila 983 miliónů Kč. Do obchodního rejstříku bylo toto zvýšení kapitálu zapsáno dne 13. srpna 2003. Rozhodnutím Komise pro cenné papíry bylo nové emisi akcií přiděleno stejné ISIN a povoleno veřejné obchodování. Nově vydané akcie byly zaregistrovány ve Středisku cenných papírů dne 23. října 2003.

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

15 VLASTNÍ KAPITÁL A ROZDĚLENÍ ZISKU (pokračování)

Rozdělení zisku

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

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

Výnosy na akcii

Základní výnos na akcii je 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>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	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>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	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>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	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>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	tis. Kč	tis. Kč	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

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

24 FINANČNÍ RIZIKO (pokračování)

(d) Úrokové riziko (pokračování)

31. prosince 2002

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

24 FINANČNÍ RIZIKO (pokračování)

(d) Úrokové riziko (pokračování)

31. prosince 2001

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

24 FINANČNÍ RIZIKO (pokračování)

(e) Riziko likvidity

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

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

31. prosince 2003

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

24 FINANČNÍ RIZIKO (pokračování)

(e) Riziko likvidity (pokračování)

31. prosince 2002

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

24 FINANČNÍ RIZIKO (pokračování)

(e) Riziko likvidity (pokračování)

31. prosince 2001

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

24 FINANČNÍ RIZIKO (pokračování)

(f) Úvěrové riziko

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

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

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

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2003

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

ČESKOMORAVSKÁ HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2003

24 FINANČNÍ RIZIKO (pokračování)

(f) Úvěrové riziko (pokračování)

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů (pokračování)

31. prosince 2002

	<u>Tuzemsko</u>	Evropská <u>unie</u>	Severní <u>Amerika</u>	<u>Celkem</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	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
---	---	---	---

ADRESY

EMITENT

Českomoravská hypoteční banka, a. s.
140 00 Praha 4, Budějovická 409/1
www.hypotecnibanka.cz

ARANŽÉR

Československá obchodní banka, a. s.
Na Příkopě 854/14, 115 20 Praha 1
www.csob.cz

ADMINISTRÁTOR

Československá obchodní banka, a. s.
Na Příkopě 854/14, 115 20 Praha 1
www.csob.cz

PRÁVNÍ PORADCE

Procházka / Randl / Kubr
advokátní kancelář
Jáchymova 2, 110 00 Praha 1

AUDITOR EMITENTA

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
Kateřinská 40/466, 120 00 Praha 2