



**Dluhopisový program
v maximálním objemu nesplacených hypotečních zástavních listů 200.000.000.000 Kč
s dobou trvání programu 30 let**

1. dodatek základního prospektu

Tento dokument představuje první dodatek (dále jen "**Dodatek základního prospektu**") základního prospektu (dále jen "**Základní prospekt**") pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu zřízeného společností Hypoteční banka, a.s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČO: 135 84 324, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3511 vedenou Městským soudem v Praze (dále jen "**Emitent**", "**Hypoteční banka**" nebo "**Banka**") a dluhopisový program dále jen "**Dluhopisový program**" nebo "**Program**"). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen "**Emise dluhopisů**" nebo "**Emise**" nebo "**Dluhopisy**"). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 200.000.000.000 Kč (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise dluhopisů v rámci programu, činí 30 let.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen "**ČNB**") č.j. 2013/6827/570 ke sp. zn. Sp/2013/21/572 ze dne 12.6.2013, které nabylo právní moci dne 12.6.2013.

Tento Dodatek základního prospektu byl vyhotoven dne 3. března 2014. Dodatek základního prospektu byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2014/2824/570 ke Sp. zn. Sp/2014/9/572 ze dne 18.3.2014, které nabylo právní moci dne 19.3.2014.

Tento dokument je dodatkem základního prospektu ve smyslu § 36a odst. 2 ve spojení s § 36j zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

Výrazy nedefinované v tomto Dodatku základního prospektu mají význam uvedený v Základním prospektu.

Tento Dodatek základního prospektu musí být studován společně se Základním prospektem.

Tento Dodatek základního prospektu není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Dodatku základního prospektu, ale i na základě Základního prospektu, případných dalších dodatků Základního prospektu a Emisního dodatku příslušné Emise.

Rozšiřování tohoto Dodatku základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí vydávaných v rámci Dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny zákonem.

Tento Dodatek základního prospektu, Základní prospekt, jeho další případné dodatky, výroční, pololetní a jiné zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení Základního prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Dodatku základního prospektu formou odkazu, budou k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.hypotecnibanka.cz.

Aranžér Programu

Československá obchodní banka, a. s.

OBSAH

- 1. ODPOVĚDNÉ OSOBY**
- 2. ZMĚNY OPROTI ÚDAJŮM UVEDENÝM V ZÁKLADNÍM PROSPEKTU**
 - A. Shrnutí**
 - B. Rizikové faktory**
 - C. Informace zahrnuté odkazem**
 - F. Informace o emitentovi**
 - G. Postavení vlastníka hypotečního zástavního listu v insolvenčním řízení; hypoteční bankovníctví**
 - H. Devizová regulace a zdanění v České republice**
 - I. Vymáhání soukromoprávních závazků vůči emitentovi**

1. ODPOVĚDNÉ OSOBY

(a) Osoby odpovědné za údaje uvedené v Dodatku základního prospektu

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení tohoto Dodatku základního prospektu je Emitent, tedy společnost Hypoteční banka, a.s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČO: 135 84 324, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3511 vedenou Městským soudem v Praze

(b) Prohlášení Emitenta

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou dle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v tomto Dodatku základního prospektu k datu jeho vyhotovení správné a nebyly v něm zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze, dne 12. 3. 2014

Za **Hypoteční banka, a.s.**

Jméno: Petr Hlaváč v. r.
Funkce: místopředseda představenstva

Jméno: Vlastimil Nigrin v. r.
Funkce: člen představenstva

2. ZMĚNY OPROTI ÚDAJŮM UVEDENÝM V ZÁKLADNÍM PROSPEKTU

Dotakem základního prospektu jsou doplněny a aktualizovány kapitoly A (Shrnutí), B (Rizikové faktory), C (Informace zahrnuté odkazem), F (Informace o Emitentovi), G (Postavení vlastníka hypotečního zástavního listu v insolvenčním řízení; hypoteční bankovníctví), H (Devizová regulace a zdanění v České republice) a I (Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi).

Aktualizace údajů a informací dodržuje číslování/označení jednotlivých odpovídajících kapitol těchto částí v Základním prospektu. Sdělení, informace a údaje, které zůstaly oproti Základnímu prospektu nezměněny, zde nejsou uvedeny.

Níže jsou uvedeny aktualizace Základního prospektu:

A. SHRUTÍ

ODDÍL B - EMITENT

B.2	Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	<p>Emitent byl založen podle práva České republiky ve formě akciové společnosti. Emitent je zapsán u Městského soudu v Praze pod IČO: 135 84 324. Sídlo Emitenta je Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57. Webové stránky Emitenta mají adresu www.hypotecnibanka.cz.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "NOZ"), zákonem č. 513/1991, obchodní zákoník (dále jen "ObchZ"), zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "ZOK"), zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "Zákon o bankách"), a předpisy upravujícími působení na bankovním a kapitálovém trhu. Emitent předpokládá, že v průběhu roku 2014 provede tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podřídí se ZOK jako celku (tj. nebude se nadále v omezené míře řídit ustanoveními ObchZ).</p>
B.4b	Popis známých trendů	<p>Poskytnutý objem hypotečních úvěrů 149,3 mld. Kč v roce 2013 znamená absolutně nejúspěšnější rok v historii hypotečního trhu v České republice. Celkový vývoj trhu v loňském roce byl však významněji než dříve ovlivněn aktivitami v oblasti refinancovaných hypoték. Podíl refinancování na celkových objemech trhu byl experty odhadován zhruba na třetinu. V uplynulém roce financovalo své bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru, popř. refinancovalo původní hypotéku přes 92 tisíc klientů. Hypoteční banka poskytla hypoteční úvěry s celkovým objemem téměř 42 miliard korun a s tržním podílem 28%.</p> <p>Rekordní objemy byly doprovázeny také rekordně nízkými úrokovými sazbami. Na konci roku se hodnota úrokových sazeb (3,06%) pohybovala stále na dohled historicky rekordních minim z poloviny roku 2013, kdy sazby poklesly až na úroveň 2,95%. Právě nízké úrokové sazby a stabilní ceny nemovitostí v roce 2013 měly významný podíl na ochotě klientů požítovat si bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru.</p> <p>Podmínky hypotečního trhu by se neměly v následujícím roce 2014 výrazněji měnit. Vypjatý konkurenční boj zůstane aktuální po celý rok a bude charakterizován řadou akčních nabídek a případně i novinek. I nadále bude mít silný vliv na trh refinancování starších úvěrů. Všichni hráči trhu se budou zřejmě po celý rok pohybovat v prostředí ovlivněném minimálními úrokovými sazbami vyhlášenými ČNB.</p> <p>Hypoteční banka i v roce 2014 usiluje o pokračování svého úspěšného působení na českém hypotečním trhu. Staví na osvědčených pilířích, kterými jsou multibrandový obchodní model ve Skupině ČSOB, špičkové služby pro obchodní partnery a klienty, trvalá péče o kvalitu úvěrového portfolia, vysoká výkonnost a perfektně fungující tým hypotečních specialistů.</p>

B.12**Mezitímní finanční a provozní ukazatele**

V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané základní ekonomické ukazatele Emitenta vycházející z nekonsolidovaných účetních výkazů Emitenta sestavených podle mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví (IFRS) nebo z těchto účetních výkazů odvozené pro období končící 30. září 2013 a 30. září 2012.

Vybrané finanční a provozní ukazatele

	30. 9. 2013	30. 9. 2012
Počet schválených hypotečních úvěrů *	19 773	17 443
Objem schválených hypotečních úvěrů (v mil. Kč)*	33 447	28 243
Objem pohledávek za klienty (v mil. Kč)	191 569	175 575
Bilanční suma (v mil. Kč)	210 383	198 055
Základní kapitál (v mil. Kč)	5 076	5 076
Čistý zisk za účetní období (v mil. Kč)	2 423	2 070
Kapitálová přiměřenost (%)	40,53	46,41
Nominální objem hypotečních zástavních listů (v mil. Kč)	103 880	87 995
Počet poboček	27	27
Počet zaměstnanců (evidenční)	487	467

*jedná se o úvěry schválené v daném roce

V níže uvedené tabulce Emitent prezentuje vybrané nekonsolidované ukazatele za rok 2013, které však zatím nejsou auditované.

Vybrané finanční a provozní ukazatele

	31.12.2013	31.12.2012
Počet schválených hypotečních úvěrů *	22 544	22 832
Objem schválených hypotečních úvěrů (v mil. Kč)*	42 954	37 427
Objem pohledávek za klienty (v mil. Kč)	196 097	180 677
Bilanční suma (v mil. Kč)	213 948	201 176
Základní kapitál (v mil. Kč)	5 076	5 076
Kapitálová přiměřenost (%)	33,81	43,50
Nominální objem hypotečních zástavních listů (v mil. Kč)	108 380	90 395
Počet poboček	27	27
Počet zaměstnanců (evidenční)	491	472

*jedná se o úvěry schválené v daném roce

[pozn. - ostatní body Shmutí zůstávají nedotčeny]

B. RIZIKOVÉ FAKTORY

1) RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ

Řízení rizik v Hypoteční bance

Úvěrové riziko

Měření úvěrového rizika

Pro výpočet kapitálového požadavku používá banka přístup Internal Rating Based (IRB) pro retailové a bankovní expozice, standardizovaný přístup pro ostatní neretailové expozice. Úvěrové riziko je tak měřeno, sledováno a řízeno na základě principů těchto přístupů. Pro stanovení retailových expozic jsou vyvinuty statistické modely, jejichž rizikové faktory jsou založeny na skupinách angažovaností se stejným sklonem k riziku (tzv. pooly). Jednotlivé modely jsou validovány a přehodnocovány v pravidelných intervalech.

Analýza finančních instrumentů

Níže uvedená analýza představuje strukturu finančních aktiv Banky podle jejich splatnosti a klasifikace.

Částky uvedené v položce „Celkem“ představují maximální úvěrové riziko spojené s danou třídou aktiv. V případě aktiv vykazovaných v reálné hodnotě je v tabulce uvedeno současné úvěrové riziko, budoucí maximální úvěrové riziko může být vyšší v důsledku budoucích změn reálných hodnot aktiv.

30. 9. 2013

	Instrumenty, které nejsou znehodnocené		Instrumenty, které jsou znehodnocené			Celkem mil. Kč
	Nejsou po splatnosti mil. Kč	Po splatnosti 1-30 dnů mil. Kč	Sledované mil. Kč	Pochybné mil. Kč	Ztrátové mil. Kč	
Vybraná aktiva						
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	10	0	0	0	0	10
Úvěry a pohledávky za bankami	18 583	0	0	0	0	18 583
Úvěry a pohledávky za klienty	172 588	10 665	3 431	1 802	3 083	191 569
- Fyzické osoby	170 779	10 662	3 423	1 802	3 077	189 743
- Právnícké osoby	1 809	3	8	0	6	1 826
Celkem	191 181	10 665	3 431	1 802	3 083	210 162
Úvěry a pohledávky za klienty z budoucích pohledávek z nedočerpaných úvěrů	9 283	356	51	14	0	9 704
- Fyzické osoby	9 283	356	0	0	0	9 704
- Právnícké osoby	0	0	0	0	0	0

31. 12. 2013

	Instrumenty, které nejsou znehodnocené		Instrumenty, které jsou znehodnocené			Celkem mil. Kč
	Nejsou po splatnosti mil. Kč	Po splatnosti 1-30 dnů mil. Kč	Sledované mil. Kč	Pochybné mil. Kč	Ztrátové mil. Kč	
Vybraná aktiva						
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	33	0	0	0	0	33
Úvěry a pohledávky za	17 531	0	0	0	0	17 531

bankami						
Úvěry a pohledávky za klienty	177 961	10 214	3 281	1 606	3 035	196 097
- Fyzické osoby	176 348	10 147	3 278	1 606	3 029	194 408
- Právnícké osoby	1 613	67	3	0	6	1 689
Celkem	195 525	10 214	3 281	1 606	3 035	213 661

Úvěry a pohledávky za klienty z budoucích pohledávek						
z nedočerpaných úvěrů	8 922	280	45	0	0	9 247
- Fyzické osoby	8 922	280	45	0	0	9 247
- Právnícké osoby	0	0	0	0	0	0

Úrokové riziko

Následující tabulka shrnuje hodnoty pásmového BPV, které se používají pro operativní sledování a řízení úrokového rizika a dokumentují expozici banky vůči úrokovému riziku.

30. 9. 2013

	1M	3M	6M	1Y	3Y	5Y	10Y	15Y	20Y	25Y	30Y
Hodnota BPV v mil. Kč	0	0	-1	11	-10	-22	3	3	4	1	0
Celkové BPV (v mil. Kč): 12											

31. 12. 2013

	1M	3M	6M	1Y	3Y	5Y	10Y	15Y	20Y	25Y	30Y
Hodnota BPV v mil. Kč	0	-1	2	11	-3	-22	3	3	4	1	0
Celkové BPV (v mil. Kč):-2											

K řízení a udržování přijatelné míry úrokového rizika bylo v roce 2013 použito výhradně vnitřního zajištění, které spočívá především v aktivním ovlivňování objemu a časového rozložení položek na pasivní (primárně plánování pasivních úvěrů a emisí hypotečních zástavních listů s vyšší frekvencí a nižšími objemy) i aktivní straně bilance (aktivní vklady) tak, aby byla dosažena co nejtěsnější provázanost mezi úrokově citlivými aktivy a pasivy v jednotlivých časových pásmech. S ohledem na rostoucí objem bilance banky a nižší flexibilitu nástrojů vnitřního zajištění úrokové pozice se Hypoteční banka rozhodla zavést od roku 2014 jako doplňkový zajišťovací nástroj úrokové swapy, které budou uzavírány s mateřskou společností ČSOB.

Likviditní riziko

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

30. 09. 2013

Aktiva	Do 1 měsíce mil. Kč	1 - 3 měsíce mil. Kč	3 - 12 měsíců mil. Kč	1 - 5 let mil. Kč	Více než 5 let mil. Kč	Nespecifikováno mil. Kč	Celkem mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	10	0	0	0	0	0	10
Úvěry a pohledávky za	5 258	1 009	2 094	1 912	8 310	0	18 583

bankami							
Úvěry a pohledávky za klienty	2 835	1 210	5 568	30 836	151 120	0	191 569
Jiná aktiva	97	9	5	0	115	0	221
AKTIVA CELKEM	8 200	2 228	7 662	32 748	159 545	0	210 383
Budoucí pohledávky z nedočerpaných úvěrů	0	0	0	0	0	9 704	9 704
ZÁVAZKY							
Závazky vůči bankám	325	1 163	18 279	45 250	200	0	65 217
Závazky vůči klientům	420	0	0	0	0	0	420
Závazky z dluhových cenných papírů	284	510	1 594	27 308	86 704	0	116 400
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	0	84	0	0	0	84
Závazek z odložené daně	0	0	0	0	0	235	235
Jiné závazky	307	189	14	0	0	33	543
Závazky celkem	1 336	1 862	19 971	72 558	86 904	268	182 899
Budoucí závazky z nedočerpaných úvěrů	137	614	3 287	5 666	0	0	9 704
Čistá výše aktiv / závazků (-)	<u>6 727</u>	<u>- 248</u>	<u>-15 596</u>	<u>-45 476</u>	<u>72 641</u>	<u>9 436</u>	<u>27 484</u>

31. 12. 2013

Aktiva	Do 1 měsíce mil. Kč	1 - 3 měsíce mil. Kč	3 - 12 měsíců mil. Kč	1 - 5 let mil. Kč	Více než 5 let mil. Kč	Nespecifikováno mil. Kč	Celkem mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	33	0	0	0	0	0	33
Úvěry a pohledávky za bankami	4 225	1 964	2 122	1 060	8 160	0	17 531
Úvěry a pohledávky za klienty	2 861	1 233	5 827	31 873	154 303	0	196 097
Jiná aktiva	148	0	5	0	134	0	287
AKTIVA CELKEM	7 267	3 197	7 954	32 933	162 597	0	213 948
Budoucí pohledávky z nedočerpaných úvěrů	0	0	0	0	0	9 247	9 247
ZÁVAZKY							
Závazky vůči bankám	1 494	5 370	19 650	37 750	200	0	64 464
Závazky vůči klientům	515	0	0	0	0	0	515
Závazky z dluhových cenných papírů	55	251	1 696	31 800	86 542	0	120 344
Závazek ze splatné daně z příjmů	0	102	0	0	0	0	102
Závazek z odložené daně	0	0	0	0	0	165	165
Jiné závazky	232	126	32	21	0	29	440
Závazky celkem	2 296	5 849	21 378	69 571	86 742	194	186 030
Budoucí závazky z nedočerpaných úvěrů	134	505	3 290	5 318	0	0	9 247

Čistá výše aktiv / závazků (-)	<u>4 837</u>	<u>-3 157</u>	<u>-16 714</u>	<u>-41 956</u>	<u>75 855</u>	<u>9 053</u>	<u>27 918</u>
--------------------------------	--------------	---------------	----------------	----------------	---------------	--------------	---------------

2) RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K CENNÉMU PAPÍRU

Rekodifikace soukromého práva

Od 1. 1. 2014 došlo v České republice k rozsáhlé rekodifikaci soukromého práva, zejména nabytí účinnosti nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), zákona o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb.) a řada dalších souvisejících právních předpisů, které se budou vztahovat na Emitenta a vztahy mezi Emitentem a Vlastníky Dluhopisů. Nové právní předpisy, mimo jiné, představily řadu nových právních institutů, změnily do značné míry koncept absolutní a relativní neplatnosti právních jednání a kogentnosti a dispozitivnosti právních norem. Emitent v této souvislosti též upozorňuje na skutečnost, že k datu Dodatku základního prospektu Emitent neprovedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 zákona o obchodních korporacích, a proto se Emitent řídí v omezeném rozsahu též právní úpravou uvedenou v obchodním zákoníku (zákon č. 513/1991 Sb.). Emitent očekává, že k opt-in Emitenta dojde v průběhu roku 2014 a Emitent se od takového okamžiku bude nadále řídit zákonem o obchodních korporacích jako celkem (tj. nebudou se nadále v omezené míře řídit ustanoveními obchodního zákoníku). Emitent nicméně nemůže zaručit, že k opt-in Emitenta dle § 777 odst. 5 zákona o obchodních korporacích v průběhu roku 2014 skutečně dojde.

V současné době neexistuje k novým institutům a právním situacím relevantní rozhodovací praxe soudů a právní výklady a komentáře k jednotlivým ustanovením nových právních předpisů se v řadě případů významně liší. Absence relevantní judikatury a neustálenost výkladu nových právních předpisů - a z toho vyplývající právní nejistota - může mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z jakýchkoli Dluhopisů.

[pozn. - ostatní rizikové faktory zůstávají nedotčeny]

C. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Na oficiální webové adrese Emitenta (www.hypotecnibanka.cz) lze nalézt též následující dokumenty (informace zahrnuté odkazem):

Informace	Dokument	str.
Rozvaha (výkaz finanční pozice) a výkaz zisku a ztráty = výsledovka (výkaz o souhrnném výsledku) k 30. 9. 2013	Informační přehled Hypoteční banky, a.s. ke dni 30. 9. 2013 – příloha č. 4 Finanční situace Hypoteční banky	list Rozvaha list Výsledovka
Rozvaha (výkaz finanční pozice) a výkaz zisku a ztráty = výsledovka (výkaz o souhrnném výsledku) k 30. 9. 2012	Informační přehled Hypoteční banky, a.s. ke dni 30. 9. 2012 – příloha č. 4 Finanční situace Hypoteční banky	list Rozvaha list Výsledovka

Elektronické adresy odkazovaných dokumentů:

Informační přehled Hypoteční banky, a.s. ke dni 30. 9. 2013:

<https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/zpravy-o-hospodareni-dokumenty/2013/>

Informační přehled Hypoteční banky, a.s. ke dni 30. 9. 2012:

<https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/zpravy-o-hospodareni-dokumenty/2012/>

Veškeré výše uvedené dokumenty jsou rovněž k dispozici k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta na adrese Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57.

F. INFORMACE O EMITENTOVÍ

4. Údaje o Emitentovi

4.4 Investice

Hlavní nefinanční investice

V roce 2013 investovala Hypoteční banka do hmotného a nehmotného majetku celkem 83 mil. Kč. Největší položkou byly investice do informačních technologií ve výši 70 mil. Kč, ostatní investice zahrnující zejména investice do rozvoje pobočkové sítě a obnovy autoparku činily 13 mil. Kč.

Hlavní finanční investice

V oblasti finančních investic Hypoteční banka neuskutečnila žádné investice a nevlastní žádné státní dluhopisy ani pokladniční poukázky.

Budoucí investice

V roce 2014 banka plánuje nefinanční investice v objemu zhruba 125 mil. Kč. Největší položkou budou opět investice v oblasti informačních technologií (vývoj informačních systémů, nákupy hardware a software a elektronické zpracování dokumentů), které budou představovat cca 115 mil. Kč. Zbývajících 10 mil. Kč budou tvořit převážně investice do zhodnocení a úprav pronajatých nemovitostí a rovněž obnovy vozového parku.

Mimo potenciálních investic do státních dluhopisů a státních pokladničních poukázek banka neplánuje držet jiné cenné papíry a finanční investice.

[pozn. - ostatní odstavce kapitoly 4 Základního prospektu zůstávají nedotčeny]

5. Přehled podnikání Emitenta

5.1 Produkty Hypoteční banky

V roce 2012 byla rozšířena nabídka produktů o Hypotéku s bonusem, která odměňuje klienta za věrnost při splácení. Tento produkt byl prvním retenčním produktem na českém hypotečním trhu, v loňském roce navíc získal ocenění Hypotéka roku v anketě Banka roku. V roce 2013 doplnila Hypoteční banka do svého portfolia nově fixaci úrokové sazby na 7 let. Tato produktová úprava reflektuje potřeby a požadavky klientů a podporuje retenční strategii ve vývoji produktů, která bude akcentována i v následujících obdobích.

Na podzim roku 2012 v rámci obchodní podpory představila banka marketingový koncept pod názvem Australská hypotéka, která je postavena na principu, že čím více peněz na bydlení si půjčíte, tím nižší úrokovou sazbu získáte. Touto úspěšnou marketingovou kampaní jsme podpořili i letošní jarní nabídku hypotečních úvěrů.

5.3 Hlavní trhy, distribuce produktů a služeb

Multibrandová distribuční strategie Hypoteční banky využívá distribuční síť Skupiny ČSOB - Poštovní spořitelnu, ČSOB banku, ČMSS a ostatní obchodní partnery, kteří hypotéky nabízejí ve své vlastní síti a pod svou obchodní značkou. Hypoteční banka je aktivní pouze v České republice a na jiných trzích není přítomna.

Obchodní síť Hypoteční banky pokrývá celou Českou republiku. Tvoří ji 10 regionálních poboček, 3 pobočky se statutem „Plus“, 13 malých poboček a ústředí Banky. Vedle těchto vlastních obchodních míst funguje dále 21 poradenských míst Banky pro externí spolupracovníky a široká síť externích hypotečních poradců.

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

	30. 9. 2013		30. 9. 2012	
	objem úvěrů	z celku	objem úvěrů	z celku
	mil. Kč	%	mil. Kč	%
Hypoteční	194 338	99,82	178 067	99,81

Ostatní	360	0,18	336	0,19
Celkem	194 698	100	178 403	100

Úvěry "ostatní" k 30. září 2013 představují zaměstnanecké úvěry, které mají zvýhodněnou úrokovou sazbu a jejichž objem činil 2 mil. Kč a dále ostatní úvěry ve výši 358 mil. Kč. Úvěry "ostatní" k 30. září 2012 představují zaměstnanecké úvěry, které mají zvýhodněnou úrokovou sazbu a jejichž objem činil 2 mil. Kč a dále ostatní úvěry ve výši 334 mil. Kč.

	31. 12. 2013		31. 12. 2012	
	objem úvěrů	z celku	objem úvěrů	z celku
	mil. Kč	%	mil. Kč	%
Hypoteční	198 911	99,81	183 192	99,80
Ostatní	386	0,19	366	0,20
Celkem	199 297	100	183 558	100

Úvěry "ostatní" k 31. prosincí 2013 představují zaměstnanecké úvěry, které mají zvýhodněnou úrokovou sazbu a jejichž objem činil 2 mil. Kč a dále ostatní úvěry ve výši 384 mil. Kč. Úvěry "ostatní" k 31. prosinci 2012 představují zaměstnanecké úvěry, které mají zvýhodněnou úrokovou sazbu a jejichž objem činil 2 mil. Kč a dále ostatní úvěry ve výši 364 mil. Kč.

Členění úvěrů dle osoby dlužníka:

	30. 9. 2013		30. 9. 2012	
	mil.Kč	%	mil.Kč	%
Fyzické osoby - nepodnikatelé	192 848	99,05	176 209	98,77
Fyzické osoby - podnikatelé	19	0,01	24	0,01
Právnícké osoby	1 831	0,94	2 170	1,22
z toho: Obchodní společnosti	146	0,08	227	0,13
Bytová družstva+ spol. vlastníků jednotek	1 057	0,54	1 214	0,68
Municipality (obce, města)	628	0,32	729	0,41
Celkem	194 698	100	178 403	100

	31. 12. 2013		31. 12. 2012	
	mil.Kč	%	mil.Kč	%
Fyzické osoby - nepodnikatelé	197 585	99,14	181 428	98,84
Fyzické osoby - podnikatelé	18	0,01	23	0,01
Právnícké osoby	1 694	0,85	2 107	1,15
z toho: Obchodní společnosti	140	0,07	220	0,12
Bytová družstva+ spol. vlastníků jednotek	981	0,49	1 185	0,65
Municipality (obce, města)	573	0,29	702	0,38
Celkem	199 297	100	183 558	100

Postavení Hypoteční banky v hospodářské soutěži charakterizují dále uváděné tabulky nově poskytnutých hypotečních úvěrů k 30. 9. 2013 a k 30. 9. 2012.

Hypoteční úvěry poskytnuté k 30. 9. 2013:

	Fyzické osoby				Právnícké osoby			
	Počet HÚ celkem	Smluvní jistina celkem	Podíl na počtu u FO	Podíl na objemu u FO	Počet HÚ celkem	Smluvní jistina celkem	Podíl na počtu u PO	Podíl na objemu u PO
Banka	ks	mil. Kč	%	%	ks	mil. Kč	%	%
KB	15 910	24 408	23,47	22,21	0	0	0	0
ČS	18 664	29 099	27,53	26,48	878	8 293	74,91	43,32
Unicredit Bank	4 906	8 042	7,23	7,32	266	10 745	22,70	56,13
Hypoteční banka	18 297	31 357	26,99	28,54	0	0	0	0
ČSOB	0	0	0	0	0	0	0	0
GE	1 059	1 503	1,56	1,37	0	0	0	0
RFB	4 008	8 842	5,91	8,05	0	0	0	0
Wüstenrot	3 436	4 247	5,07	3,86	3	23	0,26	0,12
Sberbank CZ	1 517	2 385	2,24	2,17	25	82	2,13	0,43
Celkem	67 797	109 883	100,00	100,00	1 172	19 143	100,00	100,00

	Municipality				Úvěry celkem			
	Počet HÚ celkem	Smluvní jistina celkem	Podíl na počtu u municipalit	Podíl na objemu u municipalit	Počet HÚ celkem	Smluvní jistina celkem	Podíl na počtu celkem	Podíl na objemu celkem
Banka	ks	mil. Kč	%	%	ks	mil. Kč	%	součet
KB	0	0	0	0	15 910	24 408	23,05	18,85
ČS	47	446	100,00	100,00	19 589	37 838	28,38	29,23
UniCredit Bank	0	0	0	0	5 172	18 787	7,49	14,51
Hypoteční banka	0	0	0	0	18 297	31 357	26,51	24,22
ČSOB	0	0	0	0	0	0	0	0
GE	0	0	0	0	1 059	1 503	1,54	1,16
RFB	0	0	0	0	4 008	8 842	5,81	6,83
Wüstenrot	0	0	0	0	3 439	4 270	4,98	3,30
Sberbank CZ	0	0	0	0	1 542	2 466	2,24	1,90
Celkem	47	446	100,00	100,00	15 910	129 471	100,00	100,00

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Vysvětlivky: HÚ – hypoteční úvěr, FO – fyzické osoby, PO – právnické osoby, KB – Komerční banka, a.s., ČS – Česká spořitelna, a.s., UniCredit Bank – UniCredit Bank Czech Republic a.s., Hypoteční banka – Hypoteční banka, a.s., ČSOB – Československá obchodní banka, a.s., GE – GE Money Bank, a.s, RFB – Raiffeisenbank a.s., Wüstenrot – Wüstenrot hypoteční banka a.s., Sberbank CZ – Sberbank CZ, a.s.

Informace uvedené v tabulce byly přesně reprodukovány a dle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Hypoteční úvěry poskytnuté k 30. 9. 2012:

	Fyzické osoby				Právnícké osoby			
	Počet HÚ celkem	Smluvní jistina celkem	Podíl na počtu u FO	Podíl na objemu u FO	Počet HÚ celkem	Smluvní jistina celkem	Podíl na počtu u PO	Podíl na objemu u PO
Banka	ks	mil. Kč	%	%	ks	mil. Kč	%	%
KB	11 875	19 212	22,39	21,93	3	12	0,38	0,11
ČS	15 182	24 953	28,62	28,49	569	3 138	72,85	29,52
UniCredit Bank	3 237	5 864	6,10	6,70	185	7 363	23,69	69,26
Hypoteční banka	16 466	27 318	31,04	31,19	0	0	0	0
ČSOB	0	0	0	0	0	0	0	0
GE	1 067	1 434	2,01	1,64	0	0	0	0
RFB	1 769	4 068	3,34	4,64	0	0	0	0
Wüstenrot	2 293	2 744	4,32	3,13	2	27	0,26	0,25
Volksbank CZ	1 158	1 994	2,18	2,28	22	91	2,82	0,86
Celkem	53 047	87 587	100,00	100,00	781	10 631	100,00	100,00
	Municipality				Úvěry celkem			
	Počet HÚ celkem	Smluvní jistina celkem	Podíl na počtu u municipalit	Podíl na objemu u municipalit	Počet HÚ celkem	Smluvní jistina celkem	Podíl na počtu celkem	Podíl na objemu celkem
Banka	ks	mil. Kč	%	%	ks	mil. Kč	%	součet
KB	0	0	0	0	11 878	19 224	22,06	19,53
ČS	14	193	100	100	15 765	28 285	29,28	28,74
UniCredit Bank	0	0	0	0	3 422	13 227	6,36	13,44
Hypoteční banka	0	0	0	0	16 466	27 318	30,58	27,76
ČSOB	0	0	0	0	0	0	0	0
GE	0	0	0	0	1 067	1 434	1,98	1,46
RFB	0	0	0	0	1 769	4 068	3,29	4,13
Wüstenrot	0	0	0	0	2 295	2 771	4,26	2,82
Volksbank CZ	0	0	0	0	1 180	2 085	2,19	2,12
Celkem	14	193	100	100	53 842	98 412	100,00	100,00

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Vysvětlivky: HÚ – hypoteční úvěr, FO – fyzické osoby, PO – právnické osoby, KB – Komerční banka, a.s., ČS – Česká spořitelna, a.s., UniCredit Bank – UniCredit Bank Czech Republic a.s., Hypoteční banka – Hypoteční banka, a.s., ČSOB – Československá obchodní banka, a.s., GE – GE Money Bank, a.s., RFB – Raiffeisenbank a.s., Wüstenrot – Wüstenrot hypoteční banka a.s., Volksbank CZ – Volksbank CZ, a.s.

Informace uvedené v tabulce byly přesně reprodukovány a dle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

[pozn. - ostatní odstavce kapitoly 5 Základního prospektu zůstávají nedotčeny]

6. Organizační struktura

Organizační struktura

Skupina ČSOB

K 30. 9. 2013 obsluhovala Skupina ČSOB zhruba 3 miliony klientů a zaměstnávala 7,5 tisíce zaměstnanců (přečtený stav).

Svými celkovými aktivy vykázanými k 30. 9. 2013 ve výši 933,745 mld. Kč a celkovým čistým ziskem ve výši 10,8 mld. Kč se Skupina ČSOB řadí mezi nejvýznamnější bankovní skupiny působící na území České republiky. K 30. 9. 2013 vykazovala Skupina ČSOB vklady celkem ve výši 628,2 mld. Kč a úvěrové portfolio v objemu 501,1 mld. Kč.

KBC Group v číslech

V textu jsou uvedeny údaje, které byly uveřejněny v tiskové zprávě KBC Group z 13. 2. 2014.

		31. 12. 2012	31. 12. 2013
Celková aktiva	mld. EUR	256,9	241,3
Klientské úvěry a pohledávky	mld. EUR	128,5	122,8
Klientská depozita a dluhové cenné papíry	mld. EUR	159,6	164,1
Čistý zisk	mil. EUR	612	1015
Ukazatel Tier 1, KBC Group (podle Basel II)	%	13,8	15,8
Poměr nákladů a výnosů (C/I, udržitelný)	%	57	52

Informace o vztazích s bankou ovládanými osobami a osobami, v nichž je ČSOB většinovým společníkem k 30. září 2013, jsou uvedeny v následující tabulce:

zdroj: Informace uveřejňované bankou podle vyhlášky ČNB č. 123/2007 Sb. – Informace o ČSOB k 30.9.2013

INFORMACE O OSOBÁCH, KTERÉ JSOU VE VZTAHU K ČSOB OVLÁDANÝMI OSOBAMI K 30.9.2013 (Informace o osobách, které jsou ve vztahu k ČSOB ovládanými osobami, popř. v nichž je ČSOB většinovým společníkem.)

iČ	Obchodní jméno právnické osoby	Sídlo právnické osoby	Základní kapitál (vklad)		Podíl banky na základním kapitálu (vkladu)			Podíl banky na hlas. právech celkem	Nepřímá účast přes koho	Počet držených akcií celkem	Nominální hodnota držených akcií nebo podílů celkem	Pořizovací hodnota přímo držených akcií nebo obchodního podílu celkem	Jiný způsob ovládnutí
			po změně		po změně		po změně						
			tis. Kč	%	přímý	nepřímý	celkem	přímý a nepřímý					
Název podle výpisu z OR		Název podle výpisu z OR	tis. Kč	%	%	%	%	Obchodní jméno	Kusy	tis. Kč	tis. Kč	ANO/NE	
27081907	CSOB Advisory, a.s.	Praha 5, Radlická 333/150	2.000.000	100,00	0,00	100,00	100,00	-	200	2.000.000	1.858.113	NE	
63987686	Bankovní informační technologie, s.r.o.	Praha 5, Radlická 333/150	20.000	100,00	0,00	100,00	100,00	-	x	20.000	30.000	NE	
26760401	Centrum Radlická a.s.	Praha 5, Radlická 333/150	500.000	100,00	0,00	100,00	100,00	-	70	500.000	708.518	NE	
49241397	Českomoravská stavební společnost, a.s.	Praha 10, Vinohradská 3218/169	1.500.000	55,00	0,00	55,00	55,00	-	11	825.000	1.540.000	NE	
45794278	CSOB Factoring, a.s.	Praha 10, Benešovská 2538/40	70.800	100,00	0,00	100,00	100,00	-	110	70.800	1.175.202	NE	
27151221	CSOB Leasing pojišťovací makléř, s.r.o.	Praha 4, Na Pankráci 60/310	2.000	0,00	100,00	100,00	100,00	CSOB Leasing	x	2.000	-	NE	
63998980	CSOB Leasing, a.s.	Praha 4, Na Pankráci 310/60	3.050.000	100,00	0,00	100,00	50,82	-	305	3.050.000	4.100.000	NE	
61899265	CSOB Penzijní společnost, a. s., člen skupiny ČSOB	Praha 5, Radlická 333/150	300.000	100,00	0,00	100,00	100,00	-	3.000.000	300.000	1.925.496	NE	
27824088	CSOB Property fund, uzavřený investiční fond, a.s., člen skupiny ČSOB	Praha 5, Radlická 333/151	878.000	59,79	1,82	61,61	95,67	CSOB Asset Management; CSOB Pojišťovna	878	878.000	525.000	NE	
61251950	Eurincasso, s.r.o.	Praha 10, Benešovská 2538/40	1.000	0,00	100,00	100,00	100,00	CSOB Factoring	x	1.000	-	NE	
13584324	Hypoteční banka a.s.	Praha 5, Radlická 333/150	5.076.334	100,00	0,00	100,00	100,00	-	10.152.668	5.076.334	25.130.445	NE	
45316619	IP Exit, a.s. (v konkursu)	Praha 1, Senovážně náměstí 32/976	13.382.866	71,30	14,34	85,64	85,64	CSOB Advisory; CSOB Pojišťovna	95.418.012	9.541.801	26.454	NE	
25817184	Merrion Properties s.r.o.	Praha 5, Radlická 333/150	6.570	0,00	61,61	61,61	95,67	CSOB Property fund	x	6.570	-	NE	
00000849	MOTOKOV a.s. v likvidaci (od 1.1.2007)	Praha 8, Thámova 181/20	62.000	0,50	69,59	70,09	70,09	CSOB Advisory	434.541	43.454	-	NE	
36859541	Property Skalica, s.r.o.	Bratislava, Medená 22/98, SR	51.698	0,00	61,61	61,61	95,67	CSOB Property fund	x	47.970	-	NE	
36859516	Property LM, s.r.o. v likvidaci (od 2.6.2012)	Bratislava, Medená 22/98, SR	129	0,00	61,61	61,61	95,67	CSOB Property fund	x	129	-	NE	
99999999	TEE SQUARE LIMITED, Ltd.	British Virgin Islands, Tortola, Road Tow n., Third Floor, The Geneva Place, P.O.Box 986	7.814	100,00	0,00	100,00	100,00	-	410.104	8.232	24.319	NE	

[pozn. - ostatní odstavce kapitoly 6 Základního prospektu zůstávají nedotčeny]

7. Informace o trendech

Od data uveřejnění poslední ověřené účetní závěrky k 31. 12. 2012 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek emitenta, které by měly významný dopad na finanční situaci, budoucí provozní výsledky či peněžní toky Emitenta.

Podle oficiálních statistik Ministerstva pro místní rozvoj (MMR) banky v loňském roce poskytly hypoteční úvěry v celkovém objemu 149,3 miliardy korun. To je o šest miliard korun více než v doposud nejúspěšnějším roce 2007 a o 22 procent více než v roce 2012. Z tohoto pohledu se tak jednalo o nejúspěšnější rok v historii hypotečního trhu v České republice. V uplynulém roce financovalo své bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru přes 92 tisíc klientů. Oproti předchozím letům byl rok 2013 mimořádný zejména významnějším podílem objemů refinancovaných starších hypoték odhadovaným na úrovni zhruba jedné třetiny celkových objemů. Hypoteční banka poskytla hypoteční úvěry s celkovým objemem téměř 42 miliard korun a s tržním podílem 28% opět potvrdila pozici jedničky na trhu.

Rekordní objemy byly doprovázeny také rekordně nízkými úrokovými sazbami a příznivými cenami nemovitostí. V roce 2013 dosáhly úrokové sazby, vykazující poslední roky nízké úrovně, historického minima. V červnu totiž byla jejich průměrná hodnota podle ukazatele Hypoindex 2,95 %, co je o téměř tři procentní body méně než v srpnu 2008, kdy byly za posledních deset let na nejvyšší úrovni (5,82 %). Od poloviny roku 2013 pak sazby mírně rostly, v prosinci dosáhla jejich průměrná úroveň 3,06 %. Průměrná hodnota za celý rok pak byla 3,05%, což je stále velmi příznivá úroveň z dlouhodobého pohledu. I nadále tak jsou hypoteční úvěry atraktivním způsobem investování.

Právě nízké úrokové sazby a stabilní ceny nemovitostí v roce 2013 měly největší podíl na ochotě klientů pořizovat si bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru. Podle dat Hypoteční banky si lidé loni na hypotéku nejvíce pořizovali starší nemovitosti. Ve velkých městech kupovali starší byty kategorie 2+1 nebo 1+1 velikosti do 60 m². V menších městech a obcích do 50 tisíc obyvatel si lidé pořizovali zejména starší rodinné domky o velikosti do 120m². Výjimkou byla Praha, kde díky široké nabídce developerů převládal zájem o koupi větších bytů o velikosti 3+1. Banky v loňském roce půjčily na každou hypotéku průměrně 1,61 milionu korun, což je srovnatelné s rokem 2012. Nejúspěšnějším regionem byla již tradičně Praha s absolutním objemem poskytnutých hypotečních úvěrů 46,8 miliard korun. Následovali jí Jihomoravský (16 mld. korun) a Moravskoslezský kraj (12,3 mld. korun). Společně s úvěry ze stavebního spoření dosáhly půjčky na bydlení v celé České republice v roce 2013 celkem objemu přibližně 201 miliard korun.

Podmínky hypotečního trhu by se neměly v roce 2014 výrazněji měnit. Vypjatý konkurenční boj zůstane aktuální po celý rok a bude charakterizován řadou akčních nabídek a případně i novinek, které jej budou přirostovat. I nadále bude mít silný vliv na trh refinancování starších úvěrů. Úroveň úrokových sazeb i akvizice nových klientů zůstanou v centru pozornosti všech hráčů trhu, kteří se budou zřejmě po celý rok pohybovat v prostředí ovlivněném minimálními úrokovými sazbami vyhlášenými ČNB.

Hypoteční banka i v roce 2014 usiluje o pokračování svého úspěšného působení na českém hypotečním trhu. Staví na osvědčených pilířích, kterými jsou multibrandový obchodní model ve Skupině ČSOB, špičkové služby pro obchodní partnery a klienty, trvalá péče o kvalitu úvěrového portfolia, vysoká výkonnost a perfektně fungující tým hypotečních specialistů.

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

11.1 Historické a mezitímní finanční údaje

Mezitímní finanční údaje jsou k dispozici na webové stránce emitenta v dokumentu Informační přehled Hypoteční banky k 30. 9. 2013 v příloze č. 4 a dále v dokumentu Informační přehled Hypoteční banky k 30. 9. 2012 v příloze č. 4 (viz část C. dodatku – Informace zahrnuté odkazem).

Dále jsou uvedeny údaje z rozvahy (výkaz finanční pozice) k 31. 12. 2012 z důvodu srovnávací tabulky.

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

Údaje k 30. 9. 2013 a k 30. 9. 2012 jsou neauditované.

Výkaz finanční pozice k 30. 9. 2013 a k 31. 12. 2012

AKTIVA	30. 9. 2013	31. 12. 2012
	mil. Kč	mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	10	21
Úvěry a pohledávky za bankami	18 583	20 238
Úvěry a pohledávky za klienty	191 569	180 677
Nehmotná aktiva	48	55
Pozemky, budovy a zařízení	67	73
Dlouhodobá aktiva držaná k prodeji	9	9
Ostatní aktiva	89	100
Náklady a příjmy příštích období	8	3
Aktiva celkem	210 383	201 176
ZÁVAZKY		
Závazky vůči bankám	65 217	68 932
Závazky vůči klientům	420	435
Závazky z dluhových cenných papírů	116 400	103 243
Ostatní pasiva	542	404
Rezervy	1	1
Odložená daň	235	190
Závazek ze splatné daně z příjmů	84	1 15
Závazky celkem	182 899	173 320
VLASTNÍ KAPITÁL		
Základní kapitál	5 076	5 076
Emisní ážio	18 969	18 969
Rezervní fondy	1 015	1 015
Nerozdělený zisk	2 424	2 796
Vlastní kapitál celkem	27 484	27 856
Závazky a vlastní kapitál celkem	210 383	201 176

Výkaz o souhrnném výsledku k 30. 9. 2013 a k 30. 9. 2012

	30. 9. 2013	30. 9. 2012
	mil. Kč	mil. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	6 652	6 912
Náklady na úroky a podobné náklady	-2 909	-3 586
Čistý výnos z úroků	3 743	3 326
Výnosy z poplatků a provizí	420	384
Náklady na poplatky a provize	-52	-45
Čistý výnos z poplatků a provizí	368	339
Ostatní provozní výnosy	4	98
Ostatní provozní náklady	-35	-54
Správní náklady	-627	-583

Ztráty ze snížení hodnot aktiv	-453	-561
Zisk před zdaněním	3 000	2 565
Daň z příjmů	-577	-495
ČISTÝ ZISK ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	2 423	2 070
OSTATNÍ SOUHRNNÝ VÝSLEDEK	0	0
Čistý zisk/ztráta z přecenění realizovatelných cenných papírů	0	0
CELKOVÝ SOUHRNNÝ VÝSLEDEK ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	2 423	2 070

Přehled o změnách vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Emisní ážio	Rezervní fondy	Nerozdělený zisk	Celkem
	mil. Kč	mil. Kč	mil. Kč	mil. Kč	mil. Kč
Zůstatek k 31. 12. 2012	5 076	18 969	1 015	2 796	27 856
Celkový souhrnný výsledek	0	0	0	2 423	2 423
Emise akcií	0	0	0	0	0
Výplata dividendy	0	0	0	-2 796	-2 796
Příděl do rezervního fondu	0	0	0	0	0
Zůstatek k 30. 9. 2013	5 076	18 969	1 015	2 423	27 483

V níže uvedené tabulce Emitent prezentuje vybrané nekonsolidované ukazatele za rok 2013, které však zatím nejsou auditované.

Vybrané finanční a provozní ukazatele

	31.12.2013	31.12.2012
Počet schválených hypotečních úvěrů *	22 544	22 832
Objem schválených hypotečních úvěrů (v mil. Kč)*	42 954	37 427
Objem pohledávek za klienty (v mil. Kč)	196 097	180 677
Bilanční suma (v mil. Kč)	213 948	201 176
Základní kapitál (v mil. Kč)	5 076	5 076
Kapitálová přiměřenost (%)	33,81	43,50
Nominální objem hypotečních zástavních listů (v mil. Kč)	108 380	90 395
Počet poboček	27	27
Počet zaměstnanců (evidenční)	491	472

*jedná se o úvěry schválené v daném roce

11.2 Vydané hypoteční zástavní listy a jiné cenné papíry

Hypoteční zástavní listy (dále jen "HZL") jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný úrokový výnos jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů. V následující tabulce je uveden přehled všech emisí hypotečních zástavních listů, které Hypoteční banka vydala k datu vyhotovení dodatku Základního prospektu:

Číslo emise	ISIN	Objem emise v mil. Kč	Kupón	Datum emise	Datum splatnosti
HZL 1	CZ0002000011	1 000	11,00%	5. 9. 1996	5. 9. 2001
HZL 2	CZ0002000029	700	11,00%	20. 12. 1996	20. 12. 2001
HZL 3	CZ0002000060	1 000	12,00%	19. 6. 1998	19. 6. 2003
HZL 4	CZ0002000094	3 600	8,90%	8. 2. 1999	8. 2. 2004
HZL 5	CZ0002000136	2 000	8,20%	24. 6. 1999	24. 6. 2004
HZL 6	CZ0002000144	2 000	6,40%	19. 5. 2000	19. 5. 2005
HZL 7	CZ0002000169	4 000	6,85%	7. 12. 2000	7. 12. 2005
HZL 8	CZ0002000193	2 000	6,85%	16. 5. 2002	16. 5. 2007
HZL 9	CZ0002000219	1 000	Pribor12M+2%	4. 12. 2002	4. 12. 2007
HZL 10	CZ0002000227	1 500	3,00%	20. 2. 2003	20. 2. 2008
HZL 11	CZ0002000243	2 500	2,71%	19. 6. 2003	19. 6. 2008
HZL 12	CZ0002000284	1 500	3,60%	25. 9. 2003	25. 9. 2008
HZL 13	CZ0002000300	2 000	4,40%	27. 11. 2003	27. 11. 2010
HZL 14	CZ0002000318	2 500	4,30%	9. 2. 2004	9. 2. 2009
HZL 15	CZ0002000334	2 000	Pribor12M-0,33%	25. 3. 2004	25. 3. 2014
HZL 16	CZ0002000367	2 000	4,95%	24. 6. 2004	24. 6. 2009
HZL 17	CZ0002000375	1 000	Pribor12M+2%	24. 6. 2004	24. 6. 2009
HZL 18	CZ0002000425	2 500	4,50%	11. 11. 2004	11. 11. 2007
HZL 19	CZ0002000474	2 000	4,20%	24. 1. 2005	24. 1. 2010
HZL 20	CZ0002000490	1 500	3,50%	31. 3. 2005	31. 3. 2008
HZL 21	CZ0002000532	2 500	4,45%	19. 5. 2005	19. 5. 2010
HZL 22	CZ0002000581	2 500	Swap 3Y	21. 7. 2005	21. 7. 2035
HZL 23	CZ0002000607	2 000	Swap 3Y	15. 9. 2005	15. 9. 2035
HZL 24	CZ0002000615	300	4,00%	15. 9. 2005	15. 9. 2020
HZL 25	CZ0002000656	3 000	Pribor12M+1%	27. 10. 2005	27. 10. 2015
HZL 26	CZ0002000714	1 000	Swap 3Y	24. 11. 2005	24. 11. 2035
HZL 27	CZ0002000722	2 000	Swap 5Y	24. 11. 2005	24. 11. 2035
HZL 28	CZ0002000730	3 000	Swap 3Y	7. 12. 2005	7. 12. 2035
HZL 29	CZ0002000748	1 000	Swap 5Y	7. 12. 2005	7. 12. 2035
HZL 30	CZ0002000789	2 000	4,15%	26. 4. 2006	26. 4. 2009
HZL 31	CZ0002000797	2 500	4,60%	4. 5. 2006	4. 5. 2011
HZL 32	CZ0002000821	1 500	Pribor 12 M+2%	10. 7. 2006	10. 7. 2016
HZL 33	CZ0002000839	1 000	4,35%	10. 7. 2006	10. 7. 2009
HZL 34	CZ0002000862	1 500	4,70%	30. 8. 2006	30. 8. 2011
HZL 35	CZ0002000870	2 000	4,75%	27. 9. 2006	27. 9. 2011
HZL 36	CZ0002000938	2 000	4,55%	29. 11. 2006	29. 11. 2011
HZL 37	CZ0002000961	2 000	4,25%	21. 2. 2007	21. 2. 2010
HZL 38	CZ0002000979	1 000	4,65%	22. 3. 2007	22. 3. 2012
HZL 39	CZ0002000987	1 800	Swap 5Y+1,5%	26. 4. 2007	26. 4. 2017
HZL 40	CZ0002001001	2 000	Swap 3Y+1%	16. 5. 2007	16. 5. 2037
HZL 41	CZ0002001019	1 000	4,90%	24. 5. 2007	24. 5. 2012
HZL 42	CZ0002001076	1 000	Swap 4Y+1,5%	13. 6. 2007	13. 6. 2035

HZL 43	CZ0002001092	2 500	Swap 3Y+1,5%	21. 6. 2007	21. 6. 2037
HZL 44	CZ0002001100	2 000	Swap 3Y+1,5%	24. 7. 2007	24. 7. 2037
HZL 45	CZ0002001118	1 500	Swap 3Y+1,4%	9. 8. 2007	9. 8. 2037
HZL 46	CZ0002001167	2 000	Swap 3Y+1,4%	23. 8. 2007	23. 8. 2037
HZL 47	CZ0002001183	2 000	Swap 5Y+2%	13. 9. 2007	13. 9. 2037
HZL 48	CZ0002001217	1 500	Swap 3Y+1,4%	27. 9. 2007	27. 9. 2037
HZL 49	CZ0002001233	500	6,30%	11. 10. 2007	11. 10. 2027
HZL 50	CZ0002001241	500	6,20%	11. 10. 2007	11. 10. 2022
HZL 51	CZ0002001258	500	Swap 10Y+1,4%	11. 10. 2007	11. 10. 2037
HZL 52	CZ0002001266	2 000	Swap 3Y+2%	25. 10. 2007	25. 10. 2037
HZL 53	CZ0002001308	1 500	Swap 5Y + 2%	15. 11. 2007	15. 11. 2037
HZL 54	CZ0002001621	2 000	Swap 3Y + 1,4%	22. 11. 2007	22. 11. 2037
HZL 55	CZ0002001738	1 500	Swap 5Y + 1,6%	14. 12. 2007	14. 12. 2037
HZL 56	CZ0002001712	5 000	Swap 3Y + 2,0%	20. 12. 2007	20. 12. 2037
HZL 57	CZ0002001720	5 000	Swap 5Y + 2,0%	20. 12. 2007	20. 12. 2037
HZL 58	CZ0002001936	6 000	Swap 5Y + 1,4%	20. 12. 2007	20. 10. 2037
HZL 59	CZ0002001944	7 000	Swap 3Y + 1,4%	19. 12. 2007	19. 2. 2037
HZL 60	CZ0002001951	6 000	Swap 5Y + 1,4%	20. 12. 2007	20. 7. 2037
HZL 61	CZ0002001969	6 000	Swap 3Y + 1,4%	19. 12. 2007	19. 3. 2037
HZL 62	CZ0002001977	6 000	Swap 3Y + 1,4%	19. 12. 2007	19. 4. 2037
HZL 63	CZ0002002256	500	3,00%	25. 11. 2010	25. 11. 2015
HZL 64	CZ0002002322	1 000	0,20%	26. 5. 2011	26. 5. 2014
HZL 65	CZ0002002348	2 700	3,32%	11. 8. 2011	11. 8. 2016
HZL 66	CZ0002002447	2 000	12M PRIBOR+0,4%	19. 1. 2012	19. 1. 2017
HZL 67	CZ0002002538	1 000	1,75 %	12. 7. 2012	12. 7. 2015
HZL 68	CZ0002002603	5 000	12M PRIBOR+0,4%	30. 8. 2012	30. 8. 2017
HZL 69	CZ0002002793	3 000	1,22%	13. 12. 2012	13. 12. 2015
HZL 70	CZ0002003072	2 000	1,74%	17. 5. 2013	17. 5. 2018
HZL 71	CZ0002003122	2 000	2,21%	21. 6. 2013	21. 6. 2018
HZL 72	CZ0002003130	2 000	3M PRIBOR+0,6%	25. 6. 2013	25. 6. 2018
HZL 73	CZ0002003155	2 000	2,33%	15. 7. 2013	15. 7. 2018
HZL 74	CZ0002003163	2 000	2,43%	8. 8. 2013	8. 8. 2018
HZL 75	CZ0002003171	1 000	2,55%	30. 8. 2013	30. 8. 2018
HZL 76	CZ0002003205	2 000	2,49%	20. 9. 2013	20. 9. 2018
HZL 77	CZ0002003247	1 500	2,24%	8. 10. 2013	8. 10. 2018
HZL 78	CZ0002003270	500	2,26%	18. 10. 2013	18. 10. 2018
HZL 79	CZ0002003288	1 000	1,44%	18. 10. 2013	18. 10. 2016
HZL 80	CZ0002003296	500	1,70%	24. 10. 2013	24. 10. 2018
HZL 81	CZ0002003304	1 000	2,12%	21. 11. 2013	21. 11. 2018
HZL 82	CZ0002003338	2 000	2,20%	8. 1. 2014	8. 1. 2019
HZL 83	CZ0002003387	1 000	1,31%	31. 1. 2014	31. 1. 2017
HZL 84	CZ0002003395	1 000	1,66%	12. 2. 2014	12. 2. 2018
HZL 85	CZ0002003445	1 000	1,26%	20. 2. 2014	20. 2. 2017
HZL 86	CZ0002003437	1 000	1,58%	20. 2. 2014	20. 2. 2018
HZL 87	CZ0002003452	1 000	1,98%	27. 2. 2014	27. 2. 2019

K 28. únoru 2014 bylo prvních čtrnáct emisí, emise 16-21, část emise 24, emise 30, 31, 33, 34, 37, 38 a 41 v souladu s emisními podmínkami řádně splaceno a čtyři emise 15, 32, 35 a 36 byly v souladu s emisními podmínkami zrušeny předčasně.

Emise HZL 25, 47, 52, 53, 56, 57, 65, 67 a 69 jsou zaknihované, kótované cenné papíry a znějí na doručitele. Jsou obchodovány na oficiálním volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. a emise HZL 25 také v RM – Systému.

Emise HZL 22-24, 26-29, 39, 40, 42– 46, 48–51, 54, 55, 58-64, 66 a 68 jsou listinné, nekótované cenné papíry a znějí na doručitele. Emise HZL 70–87 jsou listinné, nekótované cenné papíry a znějí na řad.

Emise HZL 8-21 (včetně nekótovaných) byly vydány v rámci prvního dluhopisového programu Hypoteční banky, který 19. března 2002 schválila Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím č.j. 45/N/468/2002/1. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí 30 mld. Kč. Doba trvání dluhopisového programu je deset let. Splatnost jakékoli emise vydané v rámci dluhopisového programu je nejvýše deset let. Všechny emise v rámci tohoto prvního dluhopisového programu byly již splacené.

Emise HZL 22-71 a emise HZL73 byly vydány v rámci druhého dluhopisového programu Hypoteční banky, který 9. května 2005 schválila Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím č.j.: 45/N/36/2005/1. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí 100 mld. Kč. Doba trvání dluhopisového programu je třicet let.

Emise HZL 72 a emise HZL 74-87 byly vydány v rámci třetího dluhopisového programu Hypoteční banky, který 12. června 2013 schválila Česká národní banka rozhodnutím č.j. 2013/6827/570. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí 200 mld. Kč. Doba trvání dluhopisového programu je třicet let.

Krytí závazků z HZL

K 30. 9. 2013 činily závazky z emitovaných emisí HZL (jistina včetně naběhlého poměrného úrokového výnosu) 105 221 mil. Kč (k 30. 9. 2012: 89 934 mil. Kč) a objem řádného krytí k tomuto datu činil 165 915 mil. Kč (k 30. 9. 2012: 152 259 mil. Kč).

Přehled krytí závazků z HZL k 30. 9. 2013 a k 30. 9. 2012 je uveden v následujících tabulkách.

Hypoteční banka měla k 30. 9. 2013 a k 30. 9. 2012 pouze řádné krytí emisí HZL.

	30. 9. 2013	30. 9. 2012
	mil. Kč	mil. Kč
Krytí celkem	165 915	152 259
Řádné krytí (pohledávkami po ocenění)	165 915	152 259
Počet úvěrových smluv na HÚ k řádnému krytí HZL (ks)	132 772	123 620
Zástavní hodnota zastavených nemovitostí (mil. Kč)	322 409	295 447
Nesplacené. pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – jistina (mil. Kč)	166 199	152 524
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – příslušenství (mil. Kč)	261	251
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – jistina (mil. Kč)	165 772	151 874
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – příslušenství (mil. Kč)	144	385

K 31. 12. 2013 činily závazky z emitovaných emisí HZL (jistina včetně naběhlého poměrného úrokového výnosu) 109 325 mil. Kč (k 31. 12. 2012: 91 543 mil. Kč) a objem řádného krytí k tomuto datu činil 169 746 mil. Kč (k 31. 12. 2012: 156 132 mil. Kč).

Přehled krytí závazků z HZL k 31. 12. 2013 a k 31. 12. 2012 je uveden v následujících tabulkách.

Hypoteční banka měla k 31. 12. 2013 a k 31. 12. 2012 pouze řádné krytí emisí HZL.

	31. 12. 2013	31. 12. 2012
	mil. Kč	mil. Kč
Krytí celkem	169 746	156 132
Řádné krytí (pohledávkami po ocenění)	169 746	156 132
Počet úvěrových smluv na HÚ k řádnému krytí HZL (ks)	135 321	125 961
Zástavní hodnota zastavených nemovitostí (mil. Kč)	330 205	302 902
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – jistina (mil. Kč)	170 006	156 381
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – příslušenství (mil. Kč)	256	249
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – jistina (mil. Kč)	169 602	155 984
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – příslušenství (mil. Kč)	144	147

[pozn. - ostatní ustanovení kapitoly 11 Základního prospektu zůstávají nedotčeny]

G. POSTAVENÍ VLASTNÍKA HYPOTEČNÍHO ZÁSTAVNÍHO LISTU V INSOLVENČNÍM ŘÍZENÍ; HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ

Hypoteční banka může realizovat zástavní právo (i) v souladu se zákonem č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, v platném znění, prodejem nemovité věci v soudní dražbě nebo (ii) v souladu se zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, prodejem nemovité věci ve veřejné dražbě nebo (iii) v souladu se zákonem č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, v platném znění (exekuční řád), prodejem nemovité věci v exekučním řízení nebo (iv) po 1.1.2014 i jiným způsobem dohodnutým mezi Hypoteční bankou a zástavcem (včetně ponechání si předmětu zástavy), není-li takový výkon zástavního práva v rozporu s právními předpisy.

[pozn. - ostatní ustanovení této kapitoly zůstávají nedotčeny]

H. DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ

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

*Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, a zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v platném znění (dále také jen "**Devizový zákon**"), a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Dodatku základního prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Dodatku základního prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.*

V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže, bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

Úrok

Úrok (zahrnující též výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplácenou při splatnosti dluhopisů a jeho nižším emisním kurzem, dále jen "**úrok**") vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nedosahuje úroky prostřednictvím stále provozovny v České republice, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %, pokud, v případě daňového nerezidenta, příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Pokud je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedosahuje úroky prostřednictvím stále provozovny v České republice a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie nebo dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu/jurisdikce, se kterými má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů 35 %. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. Základ srážkové daně a srážková daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují a celková částka daně sražená plátcem se zaokrouhluje na celé Kč dolů.

Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, k jejíž pohledávce se vyplácený úrok váže, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % případně zvýšené o solidární zvýšení daně (ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti v příslušném zdaňovacím období, a 48násobkem průměrné mzdy stanovené podle zákona upravujícího pojistné na sociální zabezpečení; solidární zvýšení daně se uplatní za zdaňovací období 2013 až 2015). V případě, že úrokový příjem tvoří součást obecného základu daně a je dosahován prostřednictvím české stále provozovny fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru. Fyzická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na její celkovou daňovou povinnost.

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, nepodléhá srážkové dani, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stále

provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Pokud je příjemcem úroku právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie nebo dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu/jurisdikce, se kterými má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů 35 %. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. Základ srážkové daně a srážková daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují a celková částka daně sražená plátcem se zaokrouhluje na celé Kč dolů.

V případě, že úrok plyne české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

Výše uvedené shrnutí předpokládá, že příjemce úroků je jeho skutečným vlastníkem. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úrokového charakteru skutečně vztahuje. Plátce úroků nebo platební zprostředkovatel může po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle směrnice EU o zdaňování příjmů z úspor.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry atd.) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátci úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

Zisky/ztráty z prodeje

Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň tyto zisky dosahuje v České republice prostřednictvím stálé provozovny, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a pokud jsou realizovány v rámci podnikatelské činnosti fyzické osoby, která dluhopisy prodává, případně též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti v příslušném zdaňovacím období, a částkou ve výši 48násobku průměrné mzdy stanovené podle zákona upravujícího pojistné na sociální zabezpečení (solidární zvýšení daně se uplatní za zdaňovací období 2013 až 2015). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje dluhopisů, které nebyly zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob jsou obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let. Bez ohledu na dobu mezi nabytím a prodejem jsou příjmy z prodeje dluhopisů osvobozeny, pokud úhrn příjmů z prodeje cenných papírů u poplatníka nepřesáhne ve zdaňovacím období 100 tis. Kč.

Zisky z prodeje dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň tyto zisky dosahuje v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově uznatelné.

V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Prodávající je v tom případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

Devizová regulace

Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry ve smyslu Devizového zákona. Jejich vydávání a nabývání není v České republice předmětem devizové regulace. V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a zemí, jejímž rezidentem je příjemce platby, nestanoví jinak, resp. nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští Vlastníci Dluhopisů za splnění určitých předpokladů nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu bez devizových omezení a transferovat tak výnos z Dluhopisů, částky zaplacené Emitentem v souvislosti s uplatněním práva Vlastníků Dluhopisů na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů z České republiky v cizí měně.

I. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

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

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

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených počínaje 1.1.2014 zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (dále jen "**Nový ZMPS**").

Podle Nového ZMPS nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce také jen "**cizí rozhodnutí**") uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iv) účastník řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo (vi) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti občanu České republiky nebo či právnické osobě se sídlem v České republice). K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. Nový ZMPS oproti původnímu stavu nestanoví, že sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu je závazné pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu tak přihlédne jako ke každému jinému důkazu.

V souvislosti s členstvím České republiky v EU je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Rady (ES) č. 44/2001 ze dne 22. prosince 2000 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice.

ADRESY

EMITENT

**Hypoteční banka, a. s.
Radlická 333/150
150 57 Praha 5**

ARANŽÉR

**Československá obchodní banka, a. s.
Radlická 333/150
150 57 Praha 5**

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

**PRK Partners s.r.o.
advokátní kancelář
Jáchymova 26/2
110 00 Praha 1**

AUDITOR EMITENTA

**Ernst & Young Audit s.r.o.,
Karlovo nám. 10, 120 00 Praha 2**