



## **Wüstenrot hypoteční banka a.s.**

Dluhopisový program hypotečních zástavních listů  
v maximálním objemu nesplacených hypotečních zástavních listů 6 000 000 000 Kč  
s dobou trvání programu 5 let  
a splatností kterékoli emise v rámci programu nejvýše 5 let

## **EMISNÍ DODATEK**

1. emise hypotečních zástavních listů v rámci dluhopisového programu  
s pevným úrokovým výnosem 4,55% p.a.  
v celkové předpokládané jmenovité hodnotě do 1 000 000 000 Kč  
splatné v roce 2010  
ISIN CZ0002000508

Emisní kurz: 107,48 %

**Vedoucí manažer**  
Česká spořitelna, a.s.

**Administrátor**  
Česká spořitelna, a.s.

**Kotační agent**  
Česká spořitelna, a.s.

Datum tohoto Emisního dodatku je 7.4. 2005.

Tento Emisní dodatek byl schválen rozhodnutím Komise pro cenné papíry č.j. 45/N/32/2005/1, ze dne 8.4.2005, které nabylo právní moci dne 8.4.2005.

[TATO STRANA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA]

---

## PROHLÁŠENÍ EMITENTA

Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v tomto Emisním dodatku k datu jeho vyhotovení dle nejlepšího vědomí Emitenta odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení Emitenta, Programu a Dluhopisů nebyly vynechány.

Emitent současně prohlašuje, že účetní závěrky za poslední 2 účetní období, tj. k 31.12.2003 a 31.12.2004, uvedené v tomto Emisním dodatku, byly ověřeny auditorem bez výhrad a výroky auditora k závěrkám za roky 2003 a 2004 zde uváděné odpovídají skutečnosti.

Za Wüstenrot hypoteční banka a.s.



---

Doc. Ing. František Pavelka, CSc.

Předseda představenstva



---

Friedrich Klaiber

Člen představenstva

## OBSAH

<b>PROHLÁŠENÍ EMITENTA .....</b>	<b>3</b>
<b>OBSAH .....</b>	<b>4</b>
<b>A. DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU .....</b>	<b>13</b>
<b>B. PROSPEKT DLUHOPISŮ .....</b>	<b>17</b>
<b>B.1 ÚDAJE O OSOBÁCH ODPOVĚDNÝCH ZA PROSPEKT DLUHOPISŮ A OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....</b>	<b>17</b>
<b>B.2 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ .....</b>	<b>18</b>
B.2.1 MÍSTA, KDE JSOU K DISPOZICI K NAHLÉDNUTÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY EMITENTA .....	18
B.2.2 PROFIL SPOLEČNOSTI .....	18
B.2.3 HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA .....	19
B.2.4 ORGANIZACE SPRÁVY A ŘÍZENÍ .....	19
<i>B.2.4.1 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA WÜSTENROT HYPOTEČNÍ BANKY .....</i>	<i>19</i>
B.2.5 AKCIONÁŘI EMITENTA .....	20
B.2.6 INFORMACE O VÝZNAMNÉM AKCIONÁŘI A OVLÁDAJÍCÍ OSOBĚ .....	20
B.2.7 MAJETKOVÉ ÚČASTI EMITENTA K 31.12.2004 .....	24
B.2.8 PLÁNOVANÉ A POTENCIÁLNÍ AKVIZICE EMITENTA .....	24
<b>B.3 ÚDAJE O ZÁKLADNÍM KAPITÁLU EMITENTA .....</b>	<b>24</b>
B.3.1 ZÁKLADNÍ KAPITÁL EMITENTA .....	24
B.3.2 POPIS PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ – KONCERNU (POPIS SPOLEČNOSTÍ, PROPOJENÝCH OVLÁDACÍMI SMLOUVAMI) .....	25
<b>B.4 ÚDAJE O ČINNOSTI EMITENTA .....</b>	<b>26</b>
B.4.1 ZÁKLADNÍ OBLASTI PODNIKÁNÍ EMITENTA .....	26
B.4.2 NABÍZENÉ PRODUKTY A SLUŽBY .....	26
B.4.3 VÝZNAMNÉ PRODUKTY A SLUŽBY NABÍZENÉ WÜSTENROT HYPOTEČNÍ BANKOU .....	26
B.4.4 PRODEJ PRODUKTŮ WÜSTENROT HYPOTEČNÍ BANKY .....	27
B.4.5 VÝVOJ TRHU HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ A HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ V ČESKÉ REPUBLICE .....	28
B.4.6 POSTAVENÍ EMITENTA NA TRHU .....	29
B.4.7 OHODNOCENÍ FINANČNÍ ZPŮSOBILOSTI EMITENTA (RATING) .....	30
B.4.8 ÚDAJE O TRŽBÁCH V ROCE 2004 (NEKONSOLIDOVANÉ ÚDAJE DLE CAS) .....	30
B.4.9 ORGANIZAČNÍ SLOŽKA PODNIKU EMITENTA, KTERÁ SE ALEŠPOŇ 10% PODÍLÍ NA CELKOVÝCH SLUŽBÁCH EMITENTA .....	31
B.4.10 SOUHRNNÝ POPIS NEMOVITOSTÍ VLASTNĚNÝCH EMITENTEM .....	31
B.4.11 LICENCE A OCHRANNÉ ZNÁMKY EMITENTA .....	31
B.4.12 OBCHODNÍ A FINANČNÍ SMLOUVY MAJÍCÍ ZÁSADNÍ VÝZNAM PRO PODNIKATELSKOU ČINNOST NEBO ZISKOVOST EMITENTA .....	31
B.4.13 OSTATNÍ OBCHODNÍ A FINANČNÍ SMLOUVY .....	32
B.4.14 SOUDNÍ, SPRÁVNÍ NEBO ROZHODČÍ ŘÍZENÍ EMITENTA .....	32
B.4.15 HLAVNÍ INVESTICE USKUTEČNĚNÉ EMITENTEM V ROCE 2004 (VČETNĚ FINANČNÍCH INVESTIC) (NEKONSOLIDOVANÉ ÚDAJE DLE CAS) .....	32
B.4.16 HLAVNÍ EMITENTEM PROVÁDĚNÉ INVESTICE V ROCE 2004 (S VÝJIMKOU FINANČNÍCH INVESTIC) DLE GEOGRAFICKÉHO ROZLIŠENÍ A ZPŮSOBU JEJICH FINANCOVÁNÍ (NEKONSOLIDOVANÉ ÚDAJE DLE CAS) .....	33
B.4.17 HLAVNÍ BUDOUCÍ INVESTICE EMITENTA (S VÝJIMKOU FINANČNÍCH INVESTIC) .....	33
B.4.18 ÚDAJE O PRŮMĚRNÉM POČTU ZAMĚSTNANCŮ EMITENTA V ROCE 2004 .....	33
<b>B.5 ÚDAJE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI EMITENTA .....</b>	<b>33</b>
B.5.1 NEKONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ VÝKAZY EMITENTA DLE CAS .....	34

<i>B.5.1.1</i>	<i>Nekonsolidovaná rozvaha</i> .....	34
<i>B.5.1.2</i>	<i>Nekonsolidovaný výkaz zisků a ztrát</i> .....	36
B.5.2	ZMĚNY VLASTNÍHO KAPITÁLU EMITENTA (NEKONSOLIDOVANÉ ÚDAJE DLE CAS) .....	37
B.5.3	PŘIJATÉ ÚVĚRY, JINÉ ZÁVAZKY A POSKYTNUTÁ ZAJIŠTĚNÍ .....	37
B.5.4	TRŽNÍ, ÚVĚROVÁ, OPERAČNÍ A OSTATNÍ RIZIKA .....	37
B.5.5	INFORMACE O ŘÍZENÍ RIZIK .....	40
B.5.6	POHLEDÁVKY EMITENTA .....	40
B.5.7	ZÁVAZKY EMITENTA .....	43
B.5.8	POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY EMITENTA ZA SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	43
B.5.9	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY .....	44
B.5.10	OPRAVNÉ POLOŽKY A REZERVY .....	44
B.5.11	VÝZNAMNÉ ZMĚNY, KTERÉ NASTALY OD DATA POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	44
B.5.12	VÝPLATA DIVIDENDY .....	44
B.5.13	OSOBY, VE KTERÝCH MÁ EMITENT ÚČAST NEJMÉNĚ 10% KONSOLIDOVANÉHO VLASTNÍHO KAPITÁLU NEBO ČINÍ NEJMÉNĚ 10% KONSOLIDOVANÉHO ČISTÉHO ROČNÍHO ZISKU/ZTRÁTY KONSOLIDOVANÉHO CELKU .....	44
B.5.14	EMISE HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ .....	44
B.5.15	PŘEHLED KRYTÍ POHLEDÁVKAMI Z HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ A EMISÍ HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ .....	45
B.5.16	ČISTÝ VÝNOS EMISE .....	45
<b>B.6</b>	<b>ÚDAJE O STATUTÁRNÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNECH A VEDOUCÍCH PRACOVNÍCÍCH EMITENTA</b> .....	<b>46</b>
	VALNÁ HROMADA .....	46
	PŘEDSTAVENSTVO .....	46
	DOZORČÍ RADA .....	47
	VEDOUcí PRACOVNÍCI .....	48
<b>B.7</b>	<b>ÚDAJE O VÝVOJI ČINNOSTI EMITENTA</b> .....	<b>49</b>
	B.7.1    OBECNÉ ÚDAJE O VÝVOJI ČINNOSTI EMITENTA A STRATEGICKÉ ZÁMĚRY EMITENTA PRO ROK 2005 .....	49
<b>C.</b>	<b>PŘÍLOHY</b> .....	<b>52</b>
<b>D.</b>	<b>PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA</b> .....	<b>53</b>

**Porovnání prospektu 1. emise hypotečních zástavních listů vydávaných společností Wüstenrot hypoteční banka a.s. v rámci 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 Emisního dodatku, resp. Prospektu Programu</i>
	<b>§ 2 - Údaje o osobách odpovědných za prospekt cenného papíru a ověření účetní uzávěrky</b>	
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, uvede 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 uvede část, za kterou tato osoba odpovídá	B.1
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, uvede se i tato skutečnost	B.1
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	Úvod
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	Úvod
	<b>§ 3 - Údaje vztahující se na všechny cenné papíry:</b>	
5.	a) údaj o právním základu pro vydání emise cenných papírů	Úvod
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,	A.
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, uvede se v prospektu tato skutečnost,	4 (článek 8) a 13 Prospektu Programu
8.	d) způsob převodu cenných papírů; je-li jejich převoditelnost omezena, uvede se údaj o tom, jak je omezena,	4 (článek 1.2.2 a 1.2.3) Prospektu Programu
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 veřejné nabídky	A.

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	A., pro jiné cenné papíry Emitenta není relevantní
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	A.
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	A.
14.	j) způsob výkonu práva na výměnu za cenný papír nebo přednostního práva na upisování cenných papírů, převoditelnost těchto práv a zacházení s právy, která nebyla uplatněna	Není relevantní
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 krátkit 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	4 (článek 2.1 a 2.3) Prospektu Programu, A.
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 emisi cenných papírů nebo se za úpis této emise zaručily; jestliže se úpis nevztahuje na celou emisi, uveďte se údaj o části emise, která nebyla upsána	A.
19.	o) čistý výnos emise pro emitenta spolu s uvedením účelu použití takto získaných prostředků; to neplatí pro dluhopisy, které jsou vydávány průběžně	B.5.16
	<b>§ 5 - Další údaje o dluhopisech:</b>	
20.	a) druh, počet a číselné označení dluhopisů	A.
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	A.
22.	c) podmínky pro poskytnutí dalších výhod a způsob jejich výpočtu	Není relevantní
23.	d) způsob a postup splácení dluhopisů	4 (článek 6) Prospektu Programu, A.
24.	e) měna, na kterou dluhopisy znějí, možnost volby měny; jestliže dluhopisy znějí na zúčtovací jednotku, uveďte se její smluvní úprava	A.
25.	f) lhůta splatnosti dluhopisů, případně data splátek před lhůtou splatnosti	A.
26.	g) počátek úročení dluhopisů a data splatnosti úroků nebo jiného výnosu	A.
27.	h) způsob a lhůty k uplatnění práva na vyplacení úroku nebo jiného výnosu a na splacení dluhopisu, s uvedením promlčecích lhůt	4 (článek 7.3 a 10) Prospektu Programu

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	4 (článek 12.3.3) Prospektu Programu
30.	k) pořadí práva na uspokojení z dluhopisů v poměru k ostatním existujícím nebo budoucím závazkům emitenta	4 (článek 3.1) Prospektu Programu
31.	l) právní řád a právní předpis, podle kterého jsou dluhopisy vydány, rozhodné právo a soud příslušný k rozhodování sporů	4 (článek 14) Prospektu Programu, B. (úvod)
	<b>§ 6 – Základní údaje o emitentovi:</b>	
32.	a) obchodní firma nebo název, sídlo a skutečné sídlo, je-li odlišné od sídla a identifikační číslo, bylo-li přiděleno	B.2
33.	b) datum založení a doba, na kterou byl emitent založen, jestliže byl založen na dobu určitou	B.2
34.	c) právní řád a právní předpis, podle kterého byl emitent založen, a právní forma emitenta podle tohoto právního předpisu	B.2
35.	d) předmět podnikání emitenta podle určení ve společenské smlouvě nebo ve stanovách s odkazem na příslušné ustanovení společenské smlouvy nebo stanov	B.2
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	B.2
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	B.2.1
	<b>§ 7 - Údaje o základním kapitálu emitenta:</b>	
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	B.3.1
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	B.3.1
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	B.2.5, B.2.6, B.2.7, B.2.8. a B.3.2
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	B.3.1



	<b>§ 8 - Údaje o činnosti emitenta:</b>	
42.	a) údaje o hlavních oblastech činnosti emitenta s uvedením hlavních druhů výrobků a služeb; odděleně se uvedou nové významné výrobky a činnosti	B.4
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	B.4.8
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	B.4.9, B.4.10
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	B.4.11, B.4.12 a B.4.13
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	B.4.14
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	B.4.15
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)	B.4.16
51.	j) údaje o hlavních budoucích investicích s výjimkou investic do finančního majetku, které již byly schváleny příslušnými orgány emitenta	B.4.17
	<b>§ 9 - Údaje o majetku, závazcích, finanční situaci, zisku a ztrátách emitenta:</b>	
	<b>odst. 1</b>	
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	B.5.1
53.	b) přehled o změnách vlastního kapitálu ve formě srovnávací tabulky za poslední 3 účetní období	B.5.2
	<b>odst. 3</b>	
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	B.5.3
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	B.5.3, B.5.14
56.	c) aktuální údaje s uvedením data, ke kterému jsou platné, o zajištění poskytnutém emitentem a dalších podmíněných závazcích	B.5.3

	<b>odst. 4</b>	
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
	<b>odst. 11</b>	
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 držených třetími osobami, jestliže jsou účetní závěrky plně konsolidované, nebo poměr rozhodný pro konsolidaci, jestliže se konsolidace provádí poměrně	Není relevantní
	<b>odst. 12</b>	
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	B.5.13
	<b>§ 10 – Údaje o statutárních a dozorčích orgánech a vedoucích pracovnících emitenta:</b>	
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	B.7
61.	b) hlavní činnosti osob podle písmene a), které vykonávají mimo svou činnost pro emitenta, jestliže tyto činnosti mohou mít význam pro posouzení emitenta	B.7
62.	c) popis pravidel upravujících postup při jmenování či volbě statutárních a dozorčích orgánů či jejich členů a vedoucích pracovníků	B.7
	<b>§ 11 - Údaje o vývoji činnosti emitenta:</b>	
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	B.8

64.	b) údaje o obchodních vyhlídkách emitenta nejméně do konce běžného účetního období a o budoucí strategii jeho činnosti	B.8
	<b>§ 13 – Údaje o dalších cenných papírech a osobách</b>	
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

Některé náležitosti vyžadované vyhláškou č. 263/2004 Sb. a neuvedené v tomto Emisním dodatku jsou uvedeny v Prospektu Programu, jehož součástí jsou i Emisní podmínky (jak jsou tyto pojmy definovány níže), a to vzhledem ke skutečnosti, že v těchto informacích nedošlo ode dne uveřejnění Prospektu Programu, jehož součástí jsou i Emisní podmínky, k žádným změnám.

## EMISNÍ DODATEK

Společnost Wüstenrot hypoteční banka a.s., se sídlem Praha 5, Smíchov, náměstí Kinských 2/602, PSČ: 150 00, IČ: 26747154, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8055 (dále jen "**Emitent**"), ustavila dluhopisový program hypotečních zástavních listů v maximálním objemu nesplacených hypotečních zástavních listů 6 000 000 000 Kč, s dobou trvání programu 5 let a se splatností kterékoli emise vydané v rámci tohoto programu nejvýše 5 let (dále také jen "**Program**"). Emisní podmínky Programu (dále také jen "**Emisní podmínky**") a prospekt Programu (dále také jen "**Prospekt Programu**") byly schváleny rozhodnutím Komise pro cenné papíry čj. 45/N/1081/2004/2 ze dne 9.9.2004, které nabylo právní moci dne 10.9.2004.

Emitent rozhodl dne 24.2.2005 o vydání 1. emise hypotečních zástavních listů v rámci Programu, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 1 000 000 000 Kč, s pevným úrokovým výnosem, splatné v roce 2010 (dále také jen "**Emise**" a jednotlivé hypoteční zástavní listy tvořící Emisi jen "**Dluhopisy**").

V souvislosti s vydáním Emise Emitent připravil tento emisní dodatek (dále také jen "**Emisní dodatek**"), který je tvořen (i) doplňkem dluhopisového programu pro Emisi (dále také jen "**Doplňěk Programu**") a (ii) prospektem Dluhopisů zúženým o některé údaje, které jsou obsaženy v Prospektu Programu.

*Tento Emisní dodatek ani Dluhopisy nebyly schváleny, uznány či registrovány 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 žadají 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 Programu a tohoto Emisního dodatku. Jakékoli rozhodnutí o upsání a koupi nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v Prospektu Programu a Emisním dodatkem platí informace uvedené v Emisním dodatku.*

Veškeré podstatné informace týkající se Emitenta k datu tohoto Emisního dodatku, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení Emitenta a/nebo Programu a/nebo Dluhopisů jsou obsaženy (i) v Prospektu Programu a (ii) v tomto Emisním dodatku.

Prospekt Programu, Emisní dodatek a všechny výroční a pololetní zprávy Emitenta (pokud je relevantní), příp. účetní výkazy a další dokumenty Emitenta uveřejněné po datu Prospektu Programu v souladu s platnými právními předpisy a závaznými pravidly organizátorů regulovaných trhu, na něž byly Dluhopisy přijaty k obchodování, uveřejněné po datu Prospektu Programu jsou všem zájemcům bezplatně k dispozici v běžné pracovní době k nahlédnutí u Emitenta v jeho sídle. Dále je Emisní dodatek ve formě brožury bezplatně k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle Administrátora Emise na adrese Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4.

Emitent vede evidenci krytí hypotečních zástavních listů v oběhu a plní informační povinnost ve vztahu k České národní bance ve smyslu opatření České národní banky č. 5 ze dne 11.6.2004, kterým se stanoví obsah, způsob vedení a náležitosti evidence krytí hypotečních zástavních listů v oběhu.

Prospekt Programu a Emisní dodatek jsou k dispozici v elektronické podobě na webové stránce Emitenta [www.wuestenrot.cz/whb](http://www.wuestenrot.cz/whb).

**A. DOPLŇK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU**

Prospekt Programu obsahující Emisní podmínky byl schválen rozhodnutím Komise pro cenné papíry č.j. 45/N/1081/2004/2 ze dne 9.9.2004, které nabylo právní moci dne 10.9.2004.

Doplňek Programu pro Emisi spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky Dluhopisů.

Výrazy zde nedefinované, kterým je přisuzován určitý význam v Emisních podmínkách, budou mít význam v nich uvedený, nevyplývá-li z kontextu jejich použití v tomto Emisním dodatku jinak.

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

Doplňek Programu byl schválen rozhodnutím Komise pro cenné papíry č.j. 45/N/32/2005/1 ze dne 8.4.2005, které nabylo právní moci dne 8.4.2005.

Níže uvedené podmínky Dluhopisů upřesňují v souvislosti s Emisí Emisní podmínky uvedené v Prospektu Programu, jak je popsáno výše.

Nedílnou součástí tohoto Doplněku Programu jsou údaje účetní závěrky za poslední 2 roky, tj. k 31.12.2003 a 31.12.2004, spolu s výrokem auditora o těchto účetních závěrkách, které jsou uvedeny v části B. tohoto Emisního dodatku (Prospekt Dluhopisů).

1. ISIN Dluhopisů:	CZ0002000508
2. Kotace Dluhopisů / Veřejná nabídka Dluhopisů:	Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na oficiálním volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. / 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; Emitent nicméně nemůže vyloučit, že sekundární nabídka Dluhopisů bude činěna formou veřejné nabídky.
3. Podoba Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydány v zaknihované podobě
4. Evidence Vlastníků Dluhopisů:	Středisko cenných papírů, se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ: 110 05, IČ: 48112089
5. Forma Dluhopisů:	Na doručitele
6. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	1 000 000 Kč
7. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Dluhopisů:	Do 1 000 000 000 Kč
8. Předpokládaný počet Dluhopisů:	Do 1 000
9. Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	Koruna česká (CZK)
10. Předkupní nebo výměnná práva spojená s Dluhopisy (pokud jinak, než jak je uvedeno v článku 1.1 Emisních podmínek):	-
11. Název Dluhopisů:	Hypoteční zástavní list Wüstenrot hypoteční banka a.s. 4,55%/2010
12. Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů:	Ne
13. Datum emise:	11.5.2005
14. Způsob a lhůta vydávání Dluhopisů (Emisní	Období počínající Datem emise a končící

lhůta) (pokud jiné, než jak je uvedeno v článku 2.1 Emisních podmínek):	uplynutím 24 měsíců od data emise
15. Právo Emitenta zvýšit objem Dluhopisů nad předpokládaný objem Emise:	Ne
16. Rozsah možného zvýšení objemu Dluhopisů nad předpokládaný objem Emise (pokud jiné, než jak je uvedeno v článku 2.1 Emisních podmínek):	Není relevantní
17. Právo Emitenta stanovit Dodatečnou emisní lhůtu a omezení objemu Dluhopisů vydaných v jejím průběhu:	Ano. Emitent může v průběhu Dodatečné emisní lhůty vydat Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise.
18. Emisní kurz Dluhopisů vydávaných k Datu emise, příp. způsob jeho stanovení:	107,48% jmenovité hodnoty
19. Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů / způsob a místo splacení emisního kurzu:	Dluhopisy budou nabídnuty ke koupi v České republice především institucionálním, případně i dalším investorům v souladu s příslušnými platnými právními předpisy. Činnosti spojené s vydáním Dluhopisů zajišťuje Vedoucí manažer. Dluhopisy budou vydány jejich připsáním na majetkové účty jednotlivých prvonabyvatelů ve Středisku proti zaplacení Emisního kurzu. Emisní kurz bude splacen bezhotovostním způsobem na účet Emitenta.
20. Úrokový výnos:	Pevný
21. Zlomek dní:	"30E/360", resp. "BCK Standard 30E/360"
22. Jedná-li se o Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:	
22.1. Úroková sazba Dluhopisů:	4,55% p.a.
22.2. Narůstání úrokových výnosů (pokud jiné, než jak je uvedeno v článku 5.1 (b) Emisních podmínek):	-
22.3. Den výplaty úroků:	11.5. každý rok
22.4. Konec úročení Dluhopisů (pokud jiný, než jak je uvedeno v článku 5.1 (d) Emisních podmínek):	-
23. Jiná než jmenovitá hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při splatnosti ("jiná hodnota"):	-
24. Den konečné splatnosti Dluhopisů:	11.5.2010
25. Právo Emitenta rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů:	Není
25.1. Okamžiky, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Emitenta / hodnota v jaké budou Dluhopisy k takovému datu splaceny:	-
25.2. Oznámení o předčasném splacení (pokud jiné, než jak je uvedeno v článku 6.2.2 Emisních podmínek):	-
25.3. Rozhodný den pro splacení jmenovité	-

hodnoty dluhopisů v případě předčasné splatnosti Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů (pokud jiné, než jak je uvedeno v článku 15. Emisních podmínek):	
25.4. Provádění plateb v případě předčasné splatnosti Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta (pokud pro případ předčasné splatnosti Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta jiné, než jak je uvedeno v článku 7.4 Emisních podmínek):	-
26. Předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů (pokud jiné, než jak je uvedeno v článku 6.3.1 Emisních podmínek):	-
26.1. Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů / hodnota v jaké budou Dluhopisy k takovému datu splaceny:	-
26.2. Oznámení o předčasném splacení (pokud jiné, než jak je uvedeno v článku 6.3.2 Emisních podmínek):	-
26.3. Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty dluhopisů v případě předčasné splatnosti Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta (pokud jiné, než jak je uvedeno v článku 15. Emisních podmínek):	-
26.4. Provádění plateb v případě předčasné splatnosti Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů (pokud pro případ předčasné splatnosti Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů jiné, než jak je uvedeno v článku 7.4 Emisních podmínek):	-
27. Omezení práva Emitenta odkupovat Dluhopisy (pokud jinak než jak je uvedeno v článku 6.4 Emisních podmínek):	Není
28. Měna, v níž bude vyplácen úrokový výnos a/nebo splacena jmenovitá hodnota (popřípadě Diskontovaná hodnota či jiná hodnota) Dluhopisů (pokud jiná, než měna, ve které jsou Dluhopisy denominovány):	-
29. Konvence Pracovního dne pro stanovení Dne výplaty:	"Následující"
30. Platba úroku nebo jakýchkoli jiných dodatečných částek za jakýkoli časový odklad (pokud jiné, než jak je uvedeno v článku 7.2 Emisních podmínek):	-
31. Způsob provádění plateb:	Bezhotovostní a hotovostní
32. Platební místo (pouze v případě hotovostních plateb):	Česká spořitelna, a.s. Národní 27, 110 00 Praha 1

- |  |   |
|--|---|
| 33. Náhrada srážek daní nebo poplatků Emitentem (pokud je jiné, než jak je uvedeno v článku 8. Emisních podmínek):   | -   |
| 34. Specifické případy neplnění závazků (jiné, než jak je uvedeno v článku 9.1 Emisních podmínek):   | -   |
| 35. Administrátor:   | Česká spořitelna, a.s.  |
| 36. Určená provozovna Administrátora:  | Česká spořitelna, a.s.<br>Národní 27, 110 00 Praha 1  |
| 37. Jiný nebo další Kótační agent:   | -   |
| 38. Způsob uveřejnění oznámení o svolání Schůze / obsah oznámení o svolání Schůze (pokud jiné, než jak je uvedeno v článku 12.1.3 Emisních podmínek):                          | -   |
| 39. Rozhodný den pro účast na Schůzi (pokud jiný, než jak je uvedeno v článku 12.2 Emisních podmínek):   | -   |
| 40. Kvórum pro usnášeníschopnost Schůze (pokud je jiné, než jak je uvedeno v článku 12.3.1 Emisních podmínek):   | -   |
| 41. Počet hlasů Vlastníků Dluhopisů přítomných na Schůzi potřebný pro přijetí usnesení (pokud je jiný, než jak je uvedeno v článku 12.3.4 Emisních podmínek):                  | -   |
| 42. Údaje o uveřejnění oznámení o uveřejnění Prospektu a Emisního dodatku a příp. oznámení o vydání Dluhopisů (pokud jiné, než jak je uvedeno v článku 13. Emisních podmínek): | -   |
| 43. Den předčasné splatnosti dluhopisů (pokud jiný, než jak je uvedeno v článku 15. Emisních podmínek):  | -   |
| 44. Finanční centrum (pokud jiné, než jak je uvedeno v článku 15. Emisních podmínek):  | -   |
| 45. Posun počátku běhu Výnosového období (pokud jiné, než jak je uvedeno v článku 15. Emisních podmínek):  | -   |
| 46. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating):  | -   |
| 47. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):   | -   |
| 48. Údaje o všech dalších doplňcích, upřesněních nebo změnách Emisních podmínek ve vztahu k této Emisi:  | V kapitole 6. Prospektu Programu "Hypoteční bankovníctví v České republice", části "Podpora státu" v posledním odstavci zní odkaz na § 15 odst. 7 (namísto odst. 10) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. |



**B. PROSPEKT DLUHOPISŮ**

Prospekt Programu byl vyhotoven dne 23.7.2004 a následně uveřejněn v souladu s platnými právními předpisy České republiky. Níže uvedené informace tvoří Prospekt Dluhopisů. Z důvodu zúžení obsahu Prospektu Dluhopisů o některé údaje uvedené v Prospektu Programu, které jsou ke dni vyhotovení Prospektu Dluhopisů nadále aktuální, je třeba zkoumat Prospekt Dluhopisů spolu s Prospektem Programu.

Dluhopisy jsou vydávány v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

**B.1 ÚDAJE O OSOBÁCH ODPOVĚDNÝCH ZA PROSPEKT DLUHOPISŮ A OVĚŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY****Osoby odpovědné za Prospekt Dluhopisů**

Osobou odpovědnou za správnost údajů uvedených v Prospektu Dluhopisů je Emitent – společnost Wüstenrot hypoteční banka a.s., se sídlem Praha 5, Smíchov, náměstí Kinských 2/602, PSČ: 150 00, IČ 26747154, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8055.

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení Prospektu Dluhopisů je Ing. Vladimír Nergl, vedoucí odd. finance a HZL, narozen 27.6.1971, trvale bytem Pihelská 975/14, 184 00 Praha 8

**Osoby odpovědné za ověření nekonsolidované účetní závěrky dle českých účetních standardů („CAS“)**

Ověření nekonsolidovaných účetních závěrek Emitenta k 31.12.2003 a 31.12.2004 dle českých účetních standardů provedla v souladu se zákonem č. 254/2000 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů, a auditorskými směrnicemi Komory auditorů České republiky auditorská firma NÖRR STIEFENHOFER LUTZ CZ Consulting s.r.o., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 15, PSČ: 110 00, IČ 26125854, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíle C, vložce 72402, vedená v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením č. 330. Odpovědným auditorem je Ing. Jan Bláha, datum narození 26.9.1962, č. osvědčení 1673, trvalé bydliště Praha 5, Drtinova 412/26.

## B.2 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ

### Obchodní firma, sídlo a právní forma Emitenta

<b>Obchodní firma:</b>	Wüstenrot hypoteční banka a.s.
<b>Sídlo:</b>	Praha 5, Smíchov, náměstí Kinských 2/602, PSČ: 150 00
<b>www:</b>	<a href="http://www.wuestenrot.cz/whb">www.wuestenrot.cz/whb</a>
<b>IČ:</b>	26747154
<b>DIČ:</b>	CZ26747154
<b>Datum založení:</b>	20. července 2001
<b>Datum vzniku:</b>	23. prosince 2002
<b>Doba trvání:</b>	na dobu neurčitou
<b>Právní forma:</b>	akciová společnost (a.s.)
<b>Právní předpis, podle kterého byl Emitent založen:</b>	ustanovení § 154 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Obchodní zákoník“)

**Rejstříkový soud:** Městský soud v Praze

**Číslo zápisu**

**u rejstříkového soudu:** oddíl B, vložka 8055

**Předmět podnikání v souladu s čl. 3 stanov Emitenta:**

Předmětem podnikání je provádění bankovních obchodů a poskytování bankovních služeb v tuzemsku i ve vztahu k zahraničí podle právních předpisů pro činnost bank.

Předmětem podnikání je zejména:

- přijímání vkladů od veřejnosti
- poskytování úvěrů
- platební styk a zúčtování
- vydávání hypotečních zástavních listů
- poskytování bankovních informací
- investování do cenných papírů na vlastní účet

Pokud zvláštní zákon podmiňuje výkon některé činnosti udělením povolení (licenci), společnost může takovou činnost provádět až poté, kdy bude povolení (licence) podle zvláštního zákona uděleno. Emitentovi bylo uděleno povolení k výkonu činností uvedených výše na základě rozhodnutí České národní banky č.j. 2002/4220/520 ze dne 31. října 2002, které nabylo právní moci dne 13.11.2002.

### B.2.1 Místa, kde jsou k dispozici k nahlédnutí výroční zprávy Emitenta

První výroční zpráva Emitenta byla vyhotovena za rok končící dnem 31.12.2003. Tato výroční zpráva, jakož i jakékoli následné výroční zprávy Emitenta jsou a budou k dispozici v sídle Emitenta (Wüstenrot hypoteční banka a.s., náměstí Kinských 2/602, Praha 5). Výroční zprávy v elektronické podobě jsou a budou k dispozici také na internetových stránkách Emitenta: [www.wuestenrot.cz/whb](http://www.wuestenrot.cz/whb).

### B.2.2 Profil společnosti

Emitent získal bankovní licenci dne 13.11.2002. Specializuje se na poskytování hypotečních úvěrů na bydlení a vydávání hypotečních zástavních listů. Wüstenrot hypoteční banka doplňuje své produkty o kombinaci s produkty dalších dvou společností české skupiny Wüstenrot (Wüstenrot - stavební spořitelny a.s. a Wüstenrot, životní pojišťovny, a.s.) a kooperačních partnerů zejména z řad velkých tuzemských pojišťoven (jedná se například o pojišťovny AMCICO AIG Life, Generali nebo Nationale-Nederlanden) a poskytuje tak svým klientům ucelenou nabídku finančních produktů.

Založení Wüstenrot hypoteční banky mělo za cíl dokončit nabídku české větve společností Wüstenrot v oblasti financování bydlení. Prvním úkolem bylo nabídnout ty formy financování, které nemohla nabídnout Wüstenrot – stavební spořitelna a.s., tj. hypoteční úvěry. Do tří měsíců od svého vzniku uvedla Wüstenrot hypoteční banka na trh klasickou hypotéku pod obchodním názvem „Hypotéka Wüstenrot“. Jejím typickým znakem je jednotná, garantovaná úroková sazba platná pro všechny zájemce, kteří splní podmínky dle metodiky

banky. Další část produktové palety tvoří kombinace Hypotéky Wüstenrot se stavebním spořením a životním pojištěním. Kombinace se stavebním spořením byla zavedena na trh pod obchodním názvem „Spoříme s hypotékou“. Téměř 20 procent všech hypotečních úvěrů bylo poskytnuto právě v této kombinaci. Dále je pod obchodním názvem „Bydlíme s Konstantou“ nabízena kombinace Hypotéky Wüstenrot s překlenovacími úvěry, tento produkt se podílí na úvěrovém portfoliu také ca. 20 procenty. Úspěšně se také rozbíhá kombinace hypotéky s životním pojištěním s názvem „Jistíme se s hypotékou“.

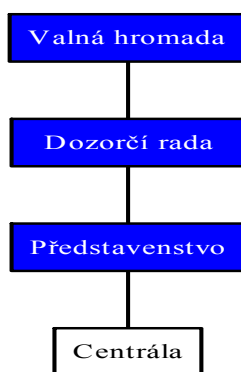
### B.2.3 Historie a vývoj Emitenta

- 28.9.1992** vstup skupiny Wüstenrot na český trh
- 20.7.2001** založení Wüstenrot hypoteční banky a.s.
- 13.11.2002** Udělení bankovní licence
- 23.12.2002** Zápis do obchodního rejstříku

### B.2.4 Organizace správy a řízení

V souladu se Obchodním zákoníkem a v souladu se stanovami společnosti tvoří orgány Wüstenrot hypoteční banky představenstvo, dozorčí rada a valná hromada<sup>1</sup>.

Graf č.1: Organizace správy a řízení Wüstenrot hypoteční banky a.s. k 31.12.2004



Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Centrála společnosti je schvalujícím místem úvěrových obchodních případů a vykonává společně s detašovanými pracovišti (tzv. informační poradenská centra) zejména funkce řídicího koordinujícího metodického centra.

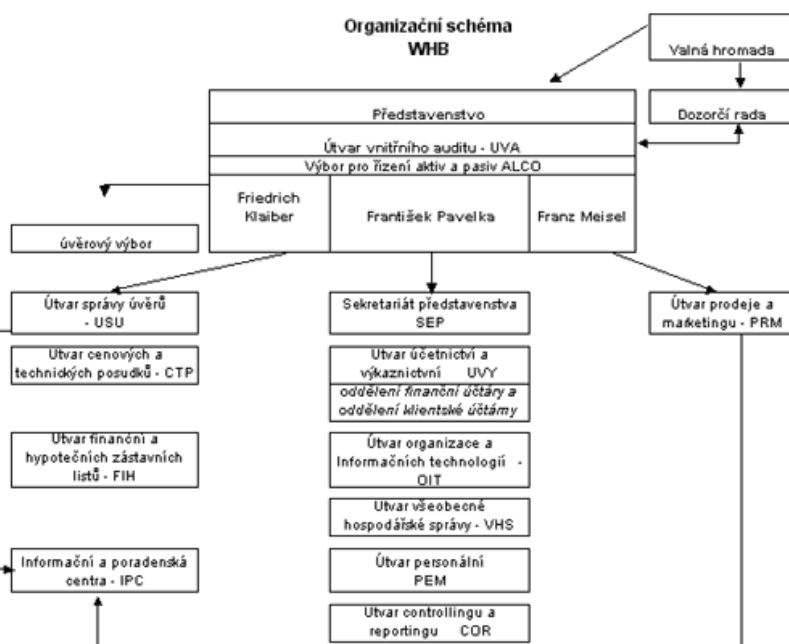
Poradenské kanceláře & externí poradenské firmy – produkty Wüstenrot hypoteční banky jsou nabízeny zejména prostřednictvím rozsáhlé vlastní sítě poradců skupiny Wüstenrot a externích poradenských firem. Zprostředkovávat hypoteční úvěry může pouze držitel „Hypotečního certifikátu“. Získání tohoto certifikátu je podmíněno úspěšným absolvováním semináře, který je zakončen znalostním testem. Platnost tohoto certifikátu je dva roky. Kromě toho pořádá Wüstenrot hypoteční banka pro hypoteční poradce pravidelné semináře ke zvýšení kvality úvěrových obchodů. Vyhodnocení bonity klienta a definitivní rozhodnutí o uzavření úvěrové smlouvy, resp. výši hypotečního úvěru je však plně v kompetenci úvěrového oddělení na centrále banky.

#### B.2.4.1 Organizační struktura Wüstenrot hypoteční banky

Organizační struktura Wüstenrot hypoteční banky platná k 31.12.2004 je uvedena v následujícím schématu:

<sup>1</sup> Podrobné údaje o statutárních a dozorčích orgánech jsou uvedeny v kapitole B.6 tohoto Emisního dodatku.

Graf č. 2: Organizační schéma Wüstenrot hypoteční banky k 31.12.2004



Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

### B.2.5 Akcionáři Emitenta

Následující tabulka uvádí kompletní přehled akcionářů Wüstenrot hypoteční banky ke dni 31.12.2004.

Tab. č. 1: Struktura akcionářů Emitenta k 31.12.2004

	Podíl v % na základním kapitálu	Podíl v % na hlasovacích právech
Wüstenrot & Württembergische AG	90,00	90,00
Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH	10,00	10,00

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

### B.2.6 Informace o významném akcionáři a ovládající osobě

Wüstenrot hypoteční banka je součástí holdingu skupiny Wüstenrot. Jediným významným akcionářem je společnost Wüstenrot & Württembergische AG, která je zároveň ovládající osobou Emitenta.

<b>Název společnosti:</b>	Wüstenrot & Württembergische AG (dále jen „Wüstenrot AG“)
<b>Společnost založena:</b>	Dle právního řádu Spolkové republiky Německo
<b>Sídlo společnosti:</b>	Gutenbergstrasse 30, D-70176 Stuttgart, Spolková republika Německo
<b>Registrace společnosti:</b>	Společnost je zapsána v obchodním rejstříku (rejstříku firem) vedeném u Úředního soudu Stuttgart pod reg. č. HR B 20203
<b>Hlavní předmět podnikání:</b>	Poskytování úplného spektra bankovních a finančních služeb
<b>Ratingové hodnocení:</b>	BBB (Standard & Poor's; dlouhodobý rating)
<b>Výše upsaného základního kapitálu (Eigenkapital):</b>	1,6 mld. EUR (údaj k 30.09.2004)
<b>Základní ekonomické údaje:</b>	Viz níže
<b>Registrace akcií společnosti na regulovaném trhu v ČR:</b>	Ne
<b>Registrace akcií společnosti na regulovaném trhu</b>	Ano; Stuttgart a Frankfurt am Main

**mimo ČR:**

**www:** [www.ww-ag.com](http://www.ww-ag.com)

### Metoda konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka Wüstenrot & Württembergische AG byla sestavena v souladu s platnými německými standardy pro finanční výkaznictví pro období k 31.12.2003 a 31.12.2002. Účetní závěrka obsahuje rozvahu, výkaz zisků a ztrát, výkaz změny kapitálu, výkaz o peněžních tocích a přílohu k finančním výkazům.

V zásadě jsou do koncernové závěrky zahrnuty všechny dceřiné společnosti jak domácí tak i zahraniční. Koncernová závěrka tak obsahuje roční účetní závěrky Wüstenrot & Württembergische AG jakož i všech významných dceřiných společností. Kromě Wüstenrot & Württembergische AG bylo plně konsolidováno 18 tuzemských (v roce 2002: 17), 6 zahraničních (v roce 2002: 6) společností a jeden zahraniční subkoncern. Jedná se o společnosti ve kterých drží Wüstenrot & Württembergische AG podíl minimálně 50% nebo společnosti ve kterých má rozhodující vliv. U 26 společností (v roce 2002: 28) bylo upuštěno od zahrnutí do konsolidace kvůli nevýznamnému vlivu na celkové zobrazení aktiv, závazků, vlastního kapitálu a finanční situace koncernu. Tyto společnosti jsou vykazovány na pozici „Podíl na podnicích ve skupině“ v cenách pořízení.

Společnosti GU 14 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart, GU 30 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart, TÜ 28 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart a Wüstenrot GmbH & Co. Grundstücks-KG, Ludwigsburg upustily od předložení svých individuálních účetních závěrek. Na základě této skutečnosti předloží Wüstenrot & Württembergische AG koncernovou závěrku za rok 2003 obchodnímu soudu ve Stuttgartu, resp. Ludwigsburgu.

**Tab. č. 2: Vymezení konsolidačního celku Wüstenrot & Württembergische AG k 31.12.2003**

Název společnosti a sídlo	Podíl na základním kapitálu (v %)
<b>Osoby, které tvoří konsolidovaný celek:</b>	
Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart	100,00
Allgemeine Rentenanstalt Pensionskasse AG, Stuttgart	100,00
Baden-Württembergische Kapitalanlagegesellschaft mbH, Stuttgart	60,00
Elektra Beteiligungs-AG, Stuttgart	100,00
Erasmus Groep B.V., Rotterdam	100,00
GU 14 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00
GU 30 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,00
Mendota Beteiligungs-GmbH, Stuttgart	100,00
Minneapolis Investment Associates L.P., Atlanta	100,00
TÜ 28 Grundbesitz GmbH & Co. KG, Stuttgart	99,99
Württembergische Krankenversicherung AG, Stuttgart	100,00
Württembergische Lebensversicherung AG, Stuttgart	72,00
Württembergische und Badische Versicherungs-AG, Heilbronn	98,51
Württembergische Versicherung AG, Stuttgart	99,00
Wüstenrot Bank AG, Ludwigsburg	100,00
Wüstenrot Bausparkasse AG, Ludwigsburg	99,95
Wüstenrot GmbH & Co. Grundstücks-KG, Ludwigsburg	100,00
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg	100,00
Wüstenrot Hypothekenbank AG, Ludwigsburg	100,00
Wüstenrot stavební spořitelna a.s., Praha	52,46
W&W Advisory Dublin Ltd., Dublin	100,00
W&W Asset Management Dublin Ltd., Dublin	100,00
W&W Asset Management GmbH, Ludwigsburg	100,00
W&W Asset Management AG, Luxemburg	99,80
W&W Finance Dublin Ltd., Dublin	100,00
W&W Informatik GmbH, Ludwigsburg	100,00

Zdroj: Výroční zpráva 2003 společnosti Wüstenrot & Württembergische AG

**Konsolidovaná rozvaha Wüstenrot & Württembergische AG**

Následující tabulka uvádí konsolidované rozvahy ve zkrácené podobě (odvozené z rozvahy), vytažené z auditorem ověřených účetních závěrek Wüstenrot & Württembergische AG k 31.12.2003 a 31.12.2002, připravených v souladu s platnými německými standardy pro finanční výkaznictví.

**Tab. č. 3: Zkrácená konsolidovaná rozvaha Wüstenrot & Württembergische AG k 31.12.2003 a k 31.12.2002**

	<b>K 31.12.2003</b>	<b>K 31.12.2002</b>
	<b>v tis. EUR</b>	<b>v tis. EUR</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>54 501 555</b>	<b>53 932 585</b>
Hotovost a pohledávky za centrálními bankami	244 414	342 578
Pohledávky za úvěrovými institucemi	5 327 956	5 108 765
Pohledávky za klienty	26 651 785	26 355 802
Rezervy a opravné položky na úvěrová rizika	0	0
Aktiva k obchodování	0	0
Investiční majetek určený k prodeji	0	0
Finanční investice	20 342 686	20 037 373
Nehmotný majetek	65 379	79 040
Hmotný majetek	433 050	548 836
Ostatní aktiva	1 436 285	1 480 189
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>54 501 555</b>	<b>53 932 585</b>
Závazky k úvěrovým institucím	6 656 455	5 666 676
Závazky ke klientům	19 464 824	18 591 999
Listinné dluhové cenné papíry	7 444 978	9 025 051
Rezervy	17 347 419	17 044 827
Ostatní závazky	2 059 148	2 087 794
Podřízený kapitál	0	0
Menšinové podíly	0	0
Vlastní kapitál	1 528 732	1 516 237

Zdroj: Výroční zpráva 2003 společnosti Wüstenrot & Württembergische AG

**Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát Wüstenrot & Württembergische AG**

Následující tabulka uvádí konsolidované výkazy zisků a ztrát ve zkrácené podobě (odvozené z výkazu zisků a ztrát), vytažené z auditorem ověřených účetních závěrek Wüstenrot & Württembergische AG za účetní období končící 31.12.2003 a 31.12.2002, připravené v souladu s platnými německými standardy pro finanční výkaznictví.

**Tab. č. 4: Zkrácený konsolidovaný výkaz zisků a ztrát Wüstenrot & Württembergische AG k 31.12.2003 a k 31.12.2002**

	2003	2002
	v tis. EUR	v tis. EUR
1. Úroky a podobné výnosy	1 852 700	1 909 769
2. Úroky a podobné náklady	-1 275 161	-1 374 910
<b>I. Čistý zisk z úroků</b>	<b>577 539</b>	<b>534 859</b>
3. Rezervy a opravné položky k úvěrům a pohledávkám	-96 060	-76 249
4. Výnosy z poplatků a provizí	284 240	261 990
5. Náklady na poplatky a provize	-211 106	-189 960
6. Čistý zisk z obchodování	2 565	2 207
7. Všeobecné správní náklady	-412 593	-425 678
8. Výnosy z pojišťovnictví	24 380	-101 623
9. Zisk / Ztráta z provozních činností	168 966	2 546
10. Mimořádný zisk / ztráta	0	0
<b>II. Hospodářský výsledek před zdaněním</b>	<b>168 966</b>	<b>2 546</b>
11. Daň ze zisku	124 288	86 101
<b>III. Hospodářský výsledek po zdanění</b>	<b>44 679</b>	<b>-83 556</b>
12. Menšinové podíly	0	0
<b>IV. Čistý hospodářský výsledek</b>	<b>44 679</b>	<b>-83 556</b>

Zdroj: Výroční zpráva 2003 společnosti Wüstenrot & Württembergische AG

Vzhledem k tomu, že Emitent neměl v době přípravy tohoto Emisního dodatku k dispozici finanční údaje společnosti Wüstenrot & Württembergische AG k 31.12.2004, jsou v tabulkách číslo 5 a 6 uvedeny finanční údaje data ke dni 30.9.2004, resp. 30.9.2003. Na základě údajů ke dni 30.9.2004 vypracovala společnost Wüstenrot & Württembergische AG projekci základních ukazatelů ke konci roku 2004:

- plánovaná bilanční suma k 31.12.2004: 54,5 miliardy EUR
- plánovaný vlastní kapitál k 31.12.2004: 1,6 miliardy EUR
- plánovaný zisk k 31.12.2004: 61 milionů EUR

**Tab. č. 5: Zkrácená konsolidovaná rozvaha Wüstenrot & Württembergische AG k 30.9.2004 a 30.9.2003**

	K 30.9.2004	K 30.9.2003
	v tis. EUR	v tis. EUR
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>55 556 964</b>	<b>54 930 056</b>
Hotovost a pohledávky za centrálními bankami	251 987	407 640
Pohledávky za úvěrovými institucemi	6 604 334	5 640 307
Pohledávky za klienty	26 296 699	26 552 705
Rezervy a opravné položky na úvěrová rizika	0	0
Aktiva k obchodování	0	0
Investiční majetek určený k prodeji	0	0
Finanční investice	19 971 577	20 185 331
Nehmotný majetek	54 601	65 564
Hmotný majetek	440 098	466 169
Ostatní aktiva	1 937 668	1 612 340
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>55 556 964</b>	<b>54 930 056</b>
Závazky k úvěrovým institucím	6 659 083	6 972 644
Závazky ke klientům	20 448 914	19 194 570
Listinné dluhové cenné papíry	6 964 421	7 800 484
Rezervy	17 809 536	17 337 724
Ostatní závazky	2 134 187	2 116 326
Podřízený kapitál	0	0
Menšinové podíly	0	0
Vlastní kapitál	1 540 823	1 508 308

Zdroj: Kvartální hospodářská zpráva 2003 společnosti Wüstenrot & Württembergische AG

Tab. č. 6: Zkrácený konsolidovaný výkaz zisků a ztrát Wüstenrot &amp; Württembergische AG k 30.9.2004 a k 30.9.2003

	30.9.2004	30.9.2003
	v tis. EUR	v tis. EUR
1. Úroky a podobné výnosy	1 581 248	1 450 743
2. Úroky a podobné náklady	- 1 171 645	- 1 020 721
<b>I. Čistý zisk z úroků</b>	<b>409 603</b>	<b>430 022</b>
3. Rezervy a opravné položky k úvěrům a pohledávkám	- 100 525	- 64 346
4. Výnosy z poplatků a provizí	237 286	227 811
5. Náklady na poplatky a provize	-162 988	- 150 057
6. Čistý zisk z obchodování	648	1 937
7. Všeobecné správní náklady	-315 545	- 350 378
8. Výnosy z pojišťovnictví	46 340	- 9 660
9. Zisk / Ztráta z provozních činností	114 819	85 329
10. Mimořádný zisk / ztráta	0	0
<b>II. Hospodářský výsledek před zdaněním</b>	<b>114 819</b>	<b>85 329</b>
11. Daň ze zisku	71 808	75 287
<b>III. Hospodářský výsledek po zdanění</b>	<b>43 011</b>	<b>10 042</b>
12. Menšinové podíly	0	0
<b>IV. Čistý hospodářský výsledek</b>	<b>43 011</b>	<b>10 042</b>

Zdroj: Kvartální hospodářská zpráva společnosti Wüstenrot & Württembergische AG

### B.2.7 Majetkové účasti Emitenta k 31.12.2004

Wüstenrot hypoteční banka není ovládající osobou ani většinovým společníkem v žádné společnosti. Wüstenrot hypoteční banka se ke dni 31.12.2004 majetkově nepodílí na žádné společnosti.

### B.2.8 Plánované a potenciální akvizice Emitenta

Wüstenrot hypoteční banka neplánuje žádné akvizice / investice do obchodních společností.

## B.3 ÚDAJE O ZÁKLADNÍM KAPITÁLU EMITENTA

### B.3.1 Základní kapitál Emitenta

K datu vyhotovení tohoto Emisního dodatku činil základní kapitál Wüstenrot hypoteční banky 600 000 000 Kč. Základní kapitál Emitenta je plně splacen.

Základní kapitál Wüstenrot hypoteční banky se od doby jejího vzniku nezměnil a je rozdělen na 600 kusů akcií na jméno v zaknihované podobě, každá o jmenovité hodnotě 1 000 000 Kč. Akcie jsou evidované ve Středisku cenných papírů. Se všemi akcemi jsou spojena stejná práva, přičemž na jednu akcii o jmenovité hodnotě 1 000 000 Kč připadá jeden hlas. Akcie mají omezenou převoditelnost; každý převod akcií vyžaduje předchozí souhlas valné hromady Emitenta.

Akcie Wüstenrot hypoteční banky nejsou registrované na žádném regulovaném trhu v České republice ani mimo Českou republiku.

Emitent nevydal k datu vyhotovení tohoto Emisního dodatku žádné prioritní ani zaměstnanecké akcie, ani dluhopisy, se kterými je spojeno právo požadovat v době v nich určené vydání akcií nebo předkupní právo na akcie ve jmenovité hodnotě v nich určené.

Wüstenrot hypoteční banka ani osoba, na které má Emitent přímý či nepřímý majetkový podíl přesahující 50% základního kapitálu nebo hlasovacích práv, nenabyl a nedoručil vlastní akcie, které by se nevykazovaly ve zvláštní položce rozvahy.



### B.3.2 Popis podnikatelského seskupení – koncernu (popis společností, propojených ovládacími smlouvami)

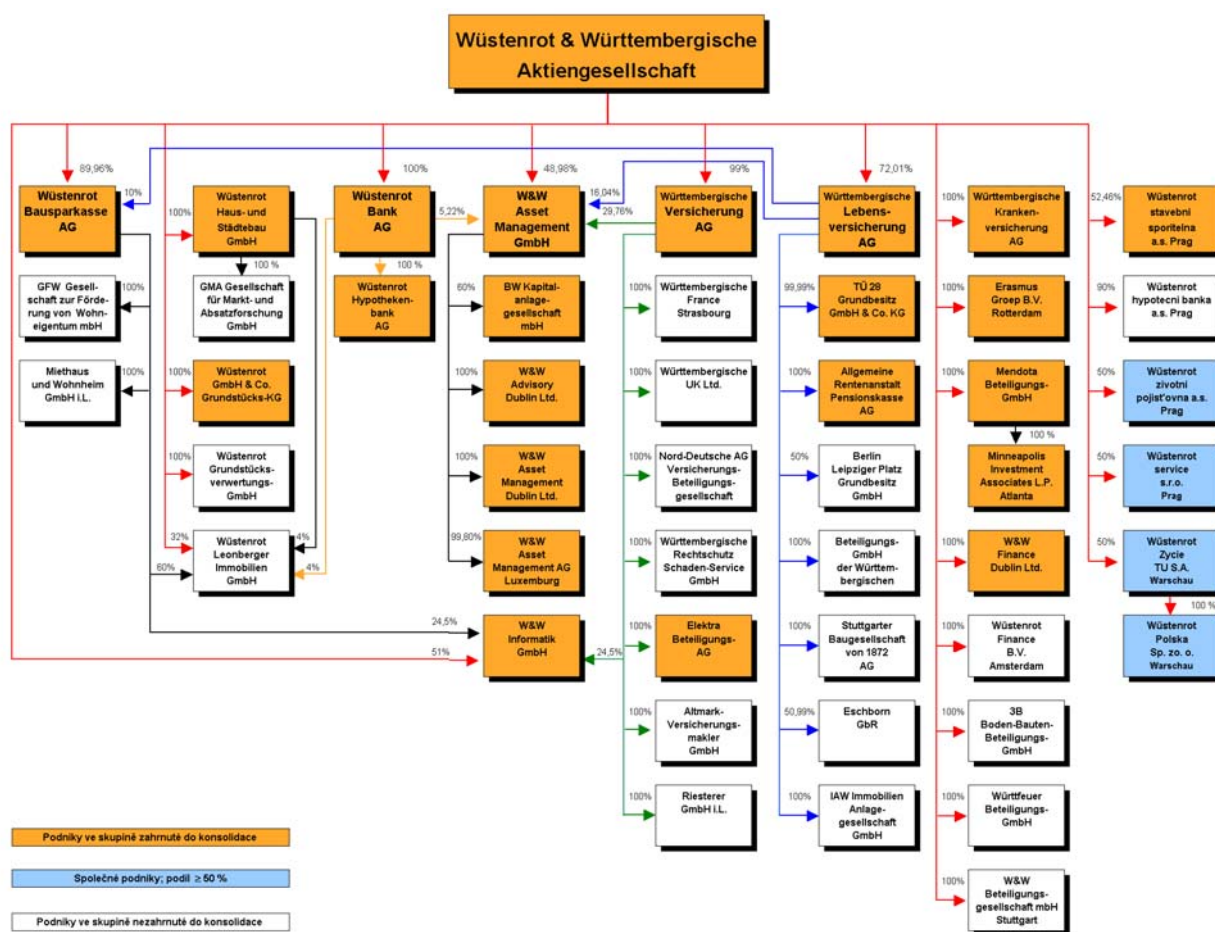
Následující informace odpovídá obsahem ustanovení § 66a odst. 9 Obchodního zákoníku za účetní období 2004. Wüstenrot hypoteční banka má dva akcionáře. Společnost Wüstenrot & Württembergische AG se sídlem Gutenbergstrasse 30, D-70176 Stuttgart, Spolková republika Německo, která vlastní 90% všech akcií a stejný počet hlasů a společnost Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH, se sídlem Alpenstrasse 70, A-5020 Salzburg, Rakousko, která vlastní 10% akcií a stejný počet hlasů. Wüstenrot & Württembergische AG je tak vůči Wüstenrot hypoteční bance v postavení ovládající osoby a Wüstenrot hypoteční banka je v postavení osoby ovládané. Mezi ovládající a ovládanou osobou není uzavřena ovládací smlouva a není mezi nimi ani žádná jiné smlouva, ze které by plynula povinnost plnění osoby ovládané osobě ovládající.

Wüstenrot & Württembergische vlastní v České republice ještě podíly ve společnostech Wüstenrot - stavební spořitelna a.s. se sídlem Janáčkovo nábřeží 41, 150 21 Praha 5 s podílem 52,46% na základním kapitálu, Wüstenrot, životní pojišťovna, a.s. se sídlem nám. Kinských 602/2, 150 21 Praha 5 s podílem 50% na základním kapitálu a ve společnosti Wüstenrot service, s.r.o., se sídlem Janáčkovo nábřeží 41, 150 21 Praha 5 s podílem 50% na základním kapitálu.

Smluvní závazkové vztahy Wüstenrot hypoteční banky k ostatním českým společnostem Wüstenrot jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích mezi propojenými osobami podle § 66a odst. 9 Obchodního zákoníku za účetní období 2004, která je součástí Výroční zprávy 2004 Wüstenrot hypoteční banky.

Smlouva, resp. smlouvy o převodu zisku nejsou uzavřeny ani mezi ovládanou a ovládající osobou, ani mezi Wüstenrot hypoteční bankou a ostatními společnostmi Wüstenrot.

Graf č. 3: Koncern Wüstenrot & Württembergische AG k 31.12.2004



## B.4 ÚDAJE O ČINNOSTI EMITENTA

### B.4.1 Základní oblasti podnikání Emitenta

Wüstenrot hypoteční banka je hypoteční bankou specializující se na poskytování hypotečních úvěrů na bydlení a vydávání hypotečních zástavních listů na území České republiky.

Mezi hlavní aktivity Emitenta patří zejména:

- a) přijímání vkladů od veřejnosti
- b) poskytování úvěrů
- c) platební styk a zúčtování
- d) vydávání hypotečních zástavních listů
- e) poskytování bankovních informací
- f) investování do cenných papírů na vlastní účet.

Emitent musí dodržovat regulační požadavky České národní banky. Mezi tyto požadavky patří limity a další omezení týkající se kapitálové přiměřenosti, klasifikace úvěrů a podrozvahových závazků, úvěrového rizika ve spojitosti s klienty banky, likvidity, úrokového rizika a měnové pozice Emitenta.

Emitent poskytuje služby výhradně na území České republiky.

### B.4.2 Nabízené produkty a služby

Kromě služeb hypotečního bankovníctví nabízí finanční skupina Wüstenrot na území České republiky produkty stavebního spoření (prostřednictvím Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.) a produkty životního pojištění (prostřednictvím Wüstenrot, životní pojišťovna, a.s. ), čímž nabízí klientům ucelenou nabídku finančních produktů.

### B.4.3 Významné produkty a služby nabízené Wüstenrot hypoteční bankou

Wüstenrot hypoteční banka nabízí širokou škálu produktů hypotečního bankovníctví jak pro fyzické, tak právnické osoby.

- **Hypotéka Wüstenrot** – je klasický hypoteční úvěr poskytovaný na potřeby související s bydlením v hodnotě až 70% ceny obvyklé zastavené nemovitosti stanovené Emitentem a s maximální dobou splatnosti až 30 let. Hypotéka Wüstenrot je úročena pevnou úrokovou sazbou fixovanou na dobu 2 nebo 5 let dle volby klienta.
- **Hypotéka Variant** – je hypotečním úvěrem pouze pro vlastní bydlení s pohyblivou úrokovou sazbou vázanou nad roční sazbu PRIBOR a pětiletou odchylkou ve výši 2 procentních bodů. V tomto případě klient nemůže využít kombinace se stavebním spořením. V ostatním má tento produkt stejné charakteristiky jako Hypotéka Wüstenrot.
- **Spoříme s hypotékou** – je hypotečním úvěrem v kombinaci se stavebním spořením u Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. Produkt umožňuje klientovi odložit splátky jistiny úvěru a dává možnost ve výši těchto splátek uzavřít stavební spoření a využít všechny formy nabízené státní podpory. Po dobu odkladu splátek jistiny klient Emitentovi hradí úroky a odloženou jistinu uhradí z výnosu stavebního spoření, které je zastaveno ve prospěch Wüstenrot hypoteční banky. V ostatním má tento produkt stejné charakteristiky jako Hypotéka Wüstenrot.
- **Bydlíme s Konstantou** – je produkt učen pro klienty, kteří nedisponují vlastními finančními prostředky a požadují vyšší finanční prostředky než 70% hodnoty zastavené nemovitosti. Chybějící vlastní prostředky klienta jsou poskytnuty prostřednictvím překlenovacího úvěru od

Wüstenrot - stavební spořitelny a.s. (např. pod názvem Konstanta – odtud i název kombinace), což umožňuje profinancování potřeb bydlení až do výše 100% v rámci jedné finanční skupiny. V ostatním má tento produkt stejné charakteristiky jako Hypotéka Wüstenrot.

- Jistíme se s hypotékou** – je hypoteční úvěr kombinovaný s kapitálovou pojistkou SPECIAL od Wüstenrot, životní pojišťovny, a.s. Emitent umožní klientovi odklad splátek úvěru a jeho jednorázové splacení na konci splatnosti úvěru z vyplacené pojistné částky, která je vinkulována ve prospěch Wüstenrot hypoteční banky. Kapitálové životní pojištění je vyžadováno na celou výši úvěru. Úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti doplněným o předkupní právo k zastavené nemovitosti a zástavní právo k pohledávce z titulu uzavřeného kapitálového životního pojištění. V ostatním má tento produkt stejné charakteristiky jako Hypotéka Wüstenrot.

**Tab. č. 5: Podíl jednotlivých produktů Emitenta na celkovém počtu Emitentem schválených hypotečních úvěrů (HÚ) k 31.12.2004 a 31.12.2003**

Produkt	Celkový počet HÚ		Podíl na celkovém počtu HÚ	
	v ks		v %	
	K 31.12.2004	K 31.12.2003	K 31.12.2004	K 31.12.2003
Hypotéka Wüstenrot	617	207	55,14	49,40
Hypotéka Variant	14	0	1,25	x <sup>1</sup>
Spoříme s hypotékou	216	113	19,30	26,97
Bydlíme s Konstantou	212	87	18,95	20,76
Jistíme s hypotékou	60	12	5,36	2,87
<b>Celkem</b>	<b>1 119</b>	<b>419</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Pozn.: <sup>1</sup> Do portfolia produktů Emitenta byla tato hypotéka zařazena k 1.1.2004.

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

K 31.12.2004, popř. jinému uvedenému datu (pokud je relevantní) nenastaly žádné mimořádné skutečnosti a události, které ovlivnily výše uvedené údaje.

#### B.4.4 Prodej produktů Wüstenrot hypoteční banky

Pro prodej produktů z nabídky Wüstenrot hypoteční banky byl zvolen systém prodeje pomocí externích pracovníků z externí prodejní sítě, kteří jsou placeni formou provizí v závislosti na objemu a kvalitě bankou schválených úvěrů. Síť prodejců řídí organizačně Wüstenrot service, s.r.o. a metodicky útvar Prodeje a marketingu společnosti. Pouze poradci, kteří získají certifikát Wüstenrot hypoteční banky, mohou nabízet její produkty. Tento certifikát poradci musí každé 2 roky obhajovat.

Kvalita práce hypotečních poradců je zajišťována 18 zaměstnanci banky pracujícími v Informačních a poradenských centrech (dále také jen „IPC“). Tato IPC se nacházejí v každém krajském městě a slouží též pro Wüstenrot - stavební spořitelnu a.s. Pro potřeby hypoteční banky se tato IPC budou postupně rozšiřovat a mohou být odpovídajícím způsobem spoluzžívána. Referenti IPC budou odpovědní i za informování poradců o metodických požadavcích a o nových produktech WHB. IPC budou také zásobovat hypoteční poradce reklamními materiály.

Pro rozšíření nabídky hypotečních a kombinovaných produktů banky se postupně využívají i poradci spolupracujících zprostředkovatelských firem.

Pokud jde o oceňování nemovitostí, činnost, která úzce souvisí jak s hypotečním úvěrováním, tak s vydáváním a správou hypotečních zástavních listů, zhruba ze 70% je zajišťováno externími, smluvně vázanými odhadci, zbytek pak vlastními zaměstnanci.

#### B.4.5 Vývoj trhu hypotečních úvěrů a hypotečních zástavních listů v České republice

Trh hypotečních úvěrů a hypotečních zástavních listů v České republice začíná jedenáctý rok své existence. Oficiální impuls jejich rozvoje byl dán novelou zákona o dluhopisech v květnu roku 1995. První dvě hypoteční licence byly uděleny v září roku 1995 a do konce roku již byly poskytnuty první hypoteční úvěry v řádu stovek milionů korun. V roce 1996 pak již došlo k první emisi hypotečních zástavních listů. Po počátečním poněkud rozpačitém rozjezdu začalo české hypoteční bankovníctví nabírat na tempu. Vývoj ukazují následující tabulky.

Tabulka č. 6: Přehled vývoje hypotečních úvěrů v České republice celkem, z toho na bydlení

Rok	Hypoteční úvěry celkem				Hypoteční úvěry na bydlení			
	K 31.12. roku		Přírůstek		K 31.12. roku		Přírůstek	
	Počet ks	Objem mil. Kč	Počet ks	Objem mil. Kč	Počet ks	Objem mil. Kč	Počet ks	Objem mil. Kč
1995	1 260	1 250	1 260	1 250	1 190	1 175	1 190	1 175
1996	6 188	9 088	4 928	7 938	5 552	5 521	4 362	4 346
1997	10 280	18 335	4 092	9 247	9 007	10 638	3 455	5 117
1998	15 268	29 322	4 988	10 987	14 108	18 397	5 101	7 759
1999	21 682	40 244	6 414	10 922	20 360	25 989	6 252	7 592
2000	31 910	58 424	10 228	18 180	28 106	32 727	7 746	6 738
2001	46 747	83 224	14 837	24 800	41 563	48 883	13 457	16 156
2002	68 292	113 544	21 545	30 310	x	x	x	x
2003	100 457	161 142	32 165	47 597	x	x	x	x
2004	142 272	229 268	41 815	68 126	127 915	160 518	x	x

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, šetření mezi bankami, vlastní archiv

Tabulka č. 7: Přehled vývoje hypotečních úvěrů v České republice v členění na hypoteční úvěry pro fyzické osoby a pro právnické osoby.

Rok	Hypoteční úvěry fyzické osoby				Hypoteční úvěry právnické osoby			
	K 31.12. roku		Přírůstek		K 31.12. roku		Přírůstek	
	Počet ks	Objem mil. Kč	Počet ks	Objem mil. Kč	Počet ks	Objem mil. Kč	Počet ks	Objem mil. Kč
1995	x	x	x	x	x	x	x	x
1996	5 676	4 422	5 676	4 422	512	4 666	512	4 666
1997	9 038	8 044	3 362	3 622	1 197	10 291	685	5 625
1998	13 677	12 923	4 639	4 879	1 591	16 399	394	6 108
1999	19 780	18 580	6 103	5 657	1 902	21 664	311	5 265
2000	29 560	28 923	9 780	10 343	2 350	29 461	448	7 797
2001	43 810	43 691	14 250	14 728	2 937	39 533	587	10 072
2002	64 812	66 224	21 002	22 532	3 480	47 320	543	7 778
2003	96 290	102 436	31 478	36 212	4 167	58 706	687	11 385
2004	137 275	154 396	44 985	51 960	4 997	74 872	830	16 166

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, šetření mezi bankami, vlastní archiv

Podobnou dynamiku, i když nepravidelnějším tempem zaznamenávaly i hypoteční zástavní listy.

Tabulka č. 8: Přehled vývoje nových emisí hypotečních zástavních listů v České republice

Rok	Nové emise hypotečních zástavních listů mil. Kč
1995	0
1996	1 800
1997	1 100
1998	2 200
1999	11 400
2000	5 850
2001	1 850
2002	9 350

Rok	Nové emise hypotečních zástavních listů
2003	17 900
2004	20 880

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, šetření mezi bankami, vlastní archiv

Příznivé makroekonomické prostředí, zejména nízké úrokové sazby, růst reálných příjmů obyvatelstva apod., a také tempo, kterým v posledních letech dochází k nárůstu poptávky po bydlení a tím i po hypotečních úvěrech, ukazují, že rozvoj českého trhu hypotečních úvěrů zdaleka ještě nevyčerpal potenciál svého rozvoje.

#### B.4.6 Postavení Emitenta na trhu

Wüstenrot hypoteční banka vstoupila na trh hypotečních úvěrů koncem roku 2002. Od doby zahájení komerčního provozu se podíl Wüstenrot hypoteční banky na trhu pohybuje v rozmezí 1,7% – 2,3% (podíl na trhu v kusech).

Tabulka č. 9 : Vývoj hypotečních obchodů Wüstenrot hypoteční banky od počátku zahájení obchodování

Rok 2003	Počty	v mil. Kč	Podíl na trhu v kusech	Podíl na trhu v objemu
1. čtvrtletí	0	0	0%	0%
2. čtvrtletí	115	100	1,69 %	1,34 %
3. čtvrtletí	141	116	1,73 %	1,27 %
4. čtvrtletí	163	168	2,01 %	1,83 %
<b>Rok 2004</b>				
1. čtvrtletí	149	142	1,80 %	1,54 %
2. čtvrtletí	189	175	1,74%	1,33%
3. čtvrtletí	210	213	2,29%	1,79%
4. čtvrtletí	152	153	1,79%	1,34%

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Tento vývoj obchodních aktivit zabezpečuje Wüstenrot hypoteční bance podíl na trhu odpovídající její dlouhodobé strategii.

Úspěšně se rozvíjí i druhý základní směr obchodních aktivit banky, kombinace hypotečních úvěrů se stavebním spořením, s překlenovacími úvěry stavební spořitelny a s životním pojištěním.

Tabulka č. 10: Vývoj kombinovaných aktivit Emitenta k 31.12.2004 a 31.12.2003

Datum	Hypotéka Wüstenrot	Hypotéka Variant	Kombinace s překlenovacími úvěry	Kombinace se stavebním spořením	Kombinace s životním pojištěním	Celkem
K 31.12.2003 (v kusech)	207	0	87	113	12	419
K 31.12.2003 (v %)	49,40%	0,00%	20,76%	26,97%	2,86%	100,00%
K 31.12.2004 (v kusech)	617	14	212	216	60	1 119
K 31.12.2004 (v %)	55,14%	1,25%	18,95%	19,30%	5,36%	100,00%

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Daří se rovněž dodržovat kritéria bonity i kritéria zajištění úvěrů. V průměru přesahují čisté příjmy klientů banky 1,30krát minimální požadavek u zaměstnanců a 1,26krát u osob samostatně výdělečně činných. Průměrný podíl hypotečního úvěru na ceně obvyklé zastavených nemovitostí se pohybuje okolo 50%.

**Tab. č. 11: Celkový počet a objem schválených hypotečních úvěrů Emitentem (HÚ) k 31.12.2004 a 31.12.2003**

	Počet HÚ		Objem HÚ	
	v ks		v tis. Kč	
	K 31.12.2004	K 31.12.2003	K 31.12.2004	K 31.12.2003
<b>HÚ celkem</b>	<b>1 119</b>	<b>419</b>	<b>1 066 641</b>	<b>383 621</b>
z toho: koupě (dům, byt)	659	258	559 797	208 741
novostavba (dům, byt)	212	73	297 113	107 259
modernizace	112	55	86 963	39 779
ostatní	136	33	122 768	27 842

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

**Tab. č. 12: Schválené hypotečních úvěry Emitenta se státní podporou (HÚ) k 31.12.2004 a 31.12.2003**

	K 31.12.2004	K 31.12.2003
	v tis. Kč	v tis. Kč
<b>HÚ celkem</b>	<b>1 066 641</b>	<b>383 621</b>
z toho: se státní podporou	85 016	38 800

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

**Tab. č. 13: Přehled schválených hypotečních úvěrů (HÚ) Emitenta podle objemu k 31.12.2004 a 31.12.2003**

	Celkový objemu HÚ		Počet HÚ	
	v tis. Kč		v ks	
	K 31.12.2004	K 31.12.2003	K 31.12.2004	K 31.12.2003
Do 3 mil. Kč	973 836	330 786	1 093	403
3 – 5 mil Kč	86 505	52 835	25	16
5 – 10 mil. Kč	6 300	0	1	0
10 – 25 mil. Kč	0	0	0	0
25 – 50 mil. Kč	0	0	0	0
50 – 100 mil. Kč	0	0	0	0
Nad 100 mil. Kč	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>1 066 641</b>	<b>383 621</b>	<b>1 119</b>	<b>419</b>

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

**Tab. č. 14: Předmět použití hypotečních úvěrů Emitenta (HÚ) k 31.12.2004 a 31.12.2003**

Účel HÚ	Použití podle počtu		Použití podle objemu	
	v %		v %	
	K 31.12.2004	K 31.12.2003	K 31.12.2004	K 31.12.2003
Koupě (dům, byt)	58,89	61,58	52,48	54,41
Novostavba (dům, byt)	18,95	17,42	27,86	27,96
Modernizace	10,01	13,13	8,15	10,37
Změna stavby	1,97	1,43	1,77	1,94
Dostavba	1,52	0,72	1,29	0,68
Další bytové potřeby	2,94	0,47	3,02	0,44
Refinancování	4,20	5,01	4,56	3,99
Vypořádání společného jmění manželů	1,52	0,24	0,87	0,21
<b>Celkem</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

**B.4.7 Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating)**

K datu vyhotovení doplňku prospektu nebylo Emitentovi uděleno ohodnocení finanční způsobilosti (rating).

**B.4.8 Údaje o tržbách v roce 2004 (nekonsolidované údaje dle CAS)**

Vzhledem ke specifické povaze podnikání Emitenta se za tržby považují výnosy z provozních činností.

**Tab. č. 15: Souhrnný přehled výnosů z provozních činností Emitenta za rok 2004 a 2003**

	2004	2003
	v tis. Kč	v tis. Kč
Čistý úrokový výnos	23 323	19 414
Výnosy z CP s proměnlivým výnosem	0	0
Saldo poplatků a provizí	3 992	2 890
Zisk z finančních operací	- 93	- 33
Ostatní provozní výnosy	- 476	- 584
<b>Výnosy z provozních činností celkem</b>	<b>26 746</b>	<b>21 687</b>

Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 31.12.2004 a 31.12.2003

K 31.12.2004 nenastaly žádné mimořádné skutečnosti a události, které ovlivnily výše uvedené údaje.

#### **B.4.9 Organizační složka podniku Emitenta, která se alespoň 10% podílí na celkových službách Emitenta**

K datu vyhotovení doplňku tohoto prospektu neměla Wüstenrot hypoteční banka žádné organizační složky, které by se podílely více jak 10% na jejich celkových službách. K datu vyhotovení tohoto prospektu nenastaly žádné mimořádné skutečnosti a události, které ovlivnily výše uvedené skutečnosti.

#### **B.4.10 Souhrnný popis nemovitostí vlastněných Emitentem**

K datu vyhotovení doplňku prospektu nevlastnila Wüstenrot hypoteční banka žádné nemovitosti.

#### **B.4.11 Licence a ochranné známky Emitenta**

Wüstenrot hypoteční banka má zakoupeny licence na následující softwarové produkty:

- Operační systémy: Microsoft Windows 2000 DE; Microsoft Windows 2000 CZ; Microsoft Windows 2000 Server EN; Microsoft Windows XP Professional
- Poštovní systémy: Microsoft Exchange 2000 Server; Microsoft Exchange 2000 User
- Kancelářské balíky: Microsoft Office 97 Standard; Microsoft Office 97 Professional; Microsoft Proofing Tools 2000
- Účetní programy: SAP R/3 Release 4.6C
- Antivirové programy: McAfee NetShield; McAfee VirusScan
- Ostatní software: Microsoft SQL Server 2000 EN; PowerQuest Volume Manager 2.0; KOFAX 3.75B; IBM HostAcces Client Package; FIRE Release 1.3.2; Lingea Lexicon 2002; ASPI; IS CEDR 1 verze 1.0; BankSecure 3.2; GEMINI HVB; Plexlink ISOCOR 3.3.0; Acons 10.03.

Wüstenrot hypoteční banka není majitelem žádných ochranných známek zapsaných v rejstříku ochranných známek vedeném Úřadem průmyslového vlastnictví.

#### **B.4.12 Obchodní a finanční smlouvy mající zásadní význam pro podnikatelskou činnost nebo ziskovost Emitenta**

##### ***Smlouvy uzavřené se společností Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.***

- a) Smlouva o podnájmu nebytových prostor na adrese náměstí Kinských 2/602, Praha 5 uzavřená jménem Emitenta .

- b) Dohoda o využití softwarového balíčku „Bausparsoftware“. Jedná se o trojstrannou dohodu, kde Emitentovi a vedle ní propojené osobě je plněno třetím účastníkem, společností Wüstenrot Datenservice GmbH, Salzburg. Předmětem plnění je poskytování software a zpracování dat za úplaty.
- c) Smlouva o poskytování tzv. kombinovaných produktů. Jedná se o smlouvu o spolupráci při poskytování společných produktů, která spočívá zejména ve zjednodušení administrativních kroků souvisejících s poskytováním společných produktů pro klienty.
- d) Dohoda o dočasném přidělení zaměstnanců ve smyslu § 38/4 zákoníku práce. Smlouva byla uzavřena jménem Emitenta před jeho vznikem a na Emitenta přešla ve smyslu ustanovení § 64/1 Obchodního zákoníku.

#### ***Smlouvy se společností Wüstenrot, životní pojišťovna, a.s.***

- a) Smlouva o spolupráci spočívající ve zprostředkování prodeje hypotečních úvěrů.
- b) Smlouva o nevýhradním obchodním zastoupení.

#### ***Smlouvy se společností Wüstenrot service s.r.o.***

- a) Smlouva o obchodním zastoupení

### **B.4.13 Ostatní obchodní a finanční smlouvy**

Emitent v rámci své činnosti uzavírá řadu smluvních vztahů. Jedná se zejména o vztahy týkající se předmětu jeho podnikatelské činnosti a dále smluvní vztahy související se zajištěním provozu, bezpečnosti, využívání externích specialistů, poradců apod.

### **B.4.14 Soudní, správní nebo rozhodčí řízení Emitenta**

K datu vyhotovení doplňku tohoto prospektu byly proti Emitentovi vedeny soudní spory vyplývající z jejich běžné činnosti. Přestože konečný výsledek těchto sporů nemůže být předjímán, domnívá se Emitent, že soudní řízení, v nichž je stranou, nebudou mít významný dopad na finanční situaci, budoucí provozní výsledky či peněžní toky Emitenta.

### **B.4.15 Hlavní investice uskutečněné Emitentem v roce 2004 (včetně finančních investic) (nekonsolidované údaje dle CAS)**

Emitent v roce 2004 realizoval nákup státního dluhopisu 3,80% / 2009 v nominální hodnotě 50 mil. Kč. Hodnota státních dluhopisů k 31.12.2004 činila 51 764 tis. Kč. Dále realizoval Emitent v roce 2004 nákup 100 ks státních pokladničních poukázek splatných 28.01.2005, hodnota pokladničních poukázek činila k 31.12.2004 99 839 tis. Kč. Veškeré cenné papíry v držení Emitenta jsou klasifikovány v portfoliu drženo do splatnosti. Ostatní nefinanční investice do hmotného a nehmotného investičního majetku zobrazuje následující tabulka:

**Tab. č. 16: Hmotné a nehmotné investice Emitenta k 31.12.2004 a 31.12.2003 (v tis. Kč)**

Druh investice	Stav k 31.12.2004	Stav k 31.12.2003
<b>Dlouhodobý hmotný a dlouhodobý nehmotný majetek celkem</b>	<b>20 767</b>	<b>20 450</b>
Dlouhodobý hmotný investiční majetek	4 840	3 313
Dlouhodobý nehmotný investiční majetek	15 927	17 136

*Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 31.12.2004 a 31.12.2003*



#### B.4.16 Hlavní Emitentem prováděné investice v roce 2004 (s výjimkou finančních investic) dle geografického rozlišení a způsobu jejich financování (nekonsolidované údaje dle CAS)

Vzhledem k povaze podnikání Emitenta vykazuje Emitent jako investice nefinanční investice do hmotného a nehmotného investičního majetku. Souhrnný údaj za hmotný a nehmotný majetek je uveden v kapitole B.4.15 výše. Wüstenrot hypoteční banka provádí investice nefinančního typu v tuzemsku a z vlastních zdrojů.

#### B.4.17 Hlavní budoucí investice Emitenta (s výjimkou finančních investic)

Tab. č. 17: Hlavní budoucí investice Emitenta v roce 2005 s výjimkou finančních investic (v tis. Kč)

Druh investice	Předpokládaná výše investice
Investice do informačních technologií (hardware i software)	10 000
<b>Celkem</b>	<b>10 000</b>

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Investiční záměry Wüstenrot hypoteční banky se mohou v budoucnu lišit v závislosti na změně souvisejících podmínek. Z tohoto důvodu se mohou skutečné investice uskutečněné v budoucnu od stávajících odhadů lišit.

#### B.4.18 Údaje o průměrném počtu zaměstnanců Emitenta v roce 2004

Následující tabulka uvádí souhrnné údaje o průměrném počtu zaměstnanců Emitenta v letech 2003 a 2004.

Tab. č. 18: Údaje o průměrném počtu zaměstnanců Emitenta k 31.12.2004 a 31.12.2003

Zaměstnanci <sup>1</sup>	Stav k 31.12.2004	Stav k 31.12.2003
Celkem	43,70	27,40

Pozn.: <sup>1</sup> Zahnuje mimo zaměstnanců i členy dozorčí rady a představenstva Emitenta.

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

### B.5 ÚDAJE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI EMITENTA

Auditorské zprávy NÖRR STIEFENHOFER LUTZ CZ Consulting s.r.o. týkající se nekonsolidovaných účetních závěrek Emitenta vypracovaných v souladu s českými účetními standardy (CAS) k 31.12.2004 a 31.12.2003 jsou bez výhrad a jsou rovněž k nahlédnutí v sídle Emitenta. Tyto zprávy budou rovněž součástí výroční zprávy Emitenta za rok 2004, která bude Emitentem uveřejněna v souladu s platnými právními předpisy nejpozději do 30.4.2005. Kompletní auditovaná nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta vypracovaná v souladu s CAS za účetní období končící 31.12.2004 tvoří nedílnou přílohu tohoto prospektu.

Účetnictví Emitenta bylo vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi a opatřením Ministerstva financí č.j. 281/89 759/2001, kterým se stanoví účtová osnova a postupy účtování pro banky a některé finanční instituce.

Ve vazbě na vznik banky ke dni 23.12.2002 (viz zápis společnosti do obchodního rejstříku) bylo v souladu s ustanovením § 3 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, přijato rozhodnutí o trvání prvního účetního období od data vzniku společnosti, tj. od 23.12.2002 do 31.12.2003, to znamená, že první účetní období je delší o 9 dní. Z tohoto důvodu nebyla provedena účetní závěrka k 31.12.2002.

**B.5.1 Nekonsolidované finanční výkazy Emitenta dle CAS****B.5.1.1 Nekonsolidovaná rozvaha**

Následující tabulka uvádí nekonsolidované rozvahy Emitenta obsažené v auditorem ověřené účetní závěrce Emitenta k 31.12.2004 a 31.12.2003, sestavené v souladu s CAS. Všechny údaje jsou v tis. Kč.

**Tab. č. 19: Zkrácená nekonsolidovaná rozvaha Emitenta dle CAS k 31.12.2004 a 31.12.2003**

Čís. pol.	AKTIVA	K 31.12.2004	K 31.12.2003
		Netto	Netto
1.	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	201	337
2.	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinacování	151 603	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	151 603	0
	b) ostatní	0	0
3.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	9 838	423 159
	v tom: a) splatné na požádání	9 838	21 544
	b) ostatní pohledávky	0	401 615
4.	Pohledávky za klienty – členy družstevních záložen	780 510	206 619
	v tom: a) splatné na požádání		0
	b) ostatní pohledávky	780 510	206 619
5.	Dluhové cenné papíry	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	0	0
	b) vydané ostatními osobami	0	0
6.	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0
7.	Účasti s podstatným vlivem	0	0
	z toho: v bankách	0	0
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0
	z toho: v bankách	0	0
9.	Dlouhodobý nehmotný majetek	15 927	17 136
	z toho: a) zřizovací výdaje	5 114	7 672
	b) goodwill	0	0
10.	Dlouhodobý hmotný majetek	4 841	3 313
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	0	0
11.	Ostatní aktiva	409	442
12.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
13.	Náklady a příjmy příštích období	606	202
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>963 934</b>	<b>651 208</b>

Čís. pol.	PASIVA	K 31.12.2004	K 31.12.2003
1.	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	0
	v tom: a) splatné na požádání	0	0
	b) ostatní závazky	0	0
2.	Závazky vůči klientům – členům družstevních záložen	0	856
	v tom: a) splatné na požádání	0	0
	b) ostatní závazky	0	856
3.	Závazky z dluhových cenných papírů	330 024	0
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	330 024	0
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	0	0
4.	Ostatní pasiva	10 208	6 809
5.	Výnosy a výdaje příštích období	29	1
6.	Rezervy	0	0
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	0	0
	b) na daně	0	0
	c) ostatní	0	0
7.	Podřízené závazky	0	0
8.	Základní kapitál	600 000	600 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	600 000	600 000
	b) vlastní akcie		0
9.	Vlastní akcie		0
10.	Emisní ážio		0
11.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku		0
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy		0
	b) ostatní rezervní fondy		0
	c) ostatní fondy ze zisku		0
12.	Rezervní fond na nové ocenění		0
13.	Kapitálové fondy	43 542	60 000
14.	Oceňovací rozdíly	0	0
	z toho: a) z majetku a závazků	0	0
	b) ze zajišťovacích derivátů	0	0
	c) z přepočtu účastí	0	0
15.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	0
16.	Zisk nebo ztráta za účetní období	- 19 868	-16 458
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>963 935</b>	<b>651 208</b>

Čís. pol.	PODROZVAHA	K 31.12.2004	K 31.12.2003
	<b>Podrozvahová aktiva</b>		
1.	Poskytnuté přísliby a záruky	189 669	136 727
2.	Poskytnuté zástavy	0	0
3.	Pohledávky ze spotových operací	0	0
4.	Pohledávky z pevných termínových operací	0	0
5.	Pohledávky z opcí	0	0
6.	Odepsané pohledávky	0	0
7.	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	0	0
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	0	0
	<b>Podrozvahová pasiva</b>		
9.	Přijaté přísliby a záruky	0	0
10.	Přijaté zástavy a zajištění	1 936 880	343 575
11.	Závazky ze spotových operací	0	0
12.	Závazky z pevných termínových operací	0	0
13.	Závazky z opcí	0	0
14.	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	0	0
15.	Hodnoty převzaté k obhospodařování	0	0

Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 31.12.2004 a 31.12.2003

**B.5.1.2 Nekonsolidovaný výkaz zisků a ztrát**

Následující tabulka uvádí nekonsolidovaný výkaz zisků a ztrát Emitenta obsažený v auditorem ověřené účetní závěrce Emitenta za účetní období končící 31.12.2004. Výkaz zisků a ztrát byl připraven v souladu s CAS. Všechny údaje jsou v tis. Kč.

**Tab. č. 20: Zkrácený nekonsolidovaný výkaz zisků a ztrát Emitenta dle CAS k 31.12.2004 a 31.12.2003**

Čís. pol.	Položka	K 31.12.2004	K 31.12.2003
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	30 888	19 414
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2 883	0
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	- 7 565	0
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	- 7 489	0
3.	Výnosy z akcií a podílů	0	0
	v tom: a) výnosy z účasti s podstatným vlivem	0	0
	b) výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem	0	0
	c) výnosy z ostatních akcií a podílů	0	0
4.	Výnosy z poplatků a provizí	12 011	5 496
5.	Náklady na poplatky a provize	- 8 019	- 2 606
6.	Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	- 93	- 33
7.	Ostatní provozní výnosy	225	54
8.	Ostatní provozní náklady	- 701	- 638
9.	Správní náklady	- 39 601	- 32 617
	v tom: a) náklady na zaměstnance	- 21 565	- 16 453
	z toho: aa) mzdy a platy	- 16 131	- 12 756
	ab) sociální a zdravotní pojištění	- 5 434	- 3 697
	b) ostatní správní náklady	- 18 036	- 16 164
10.	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	0	0
11.	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	- 7 020	-5 520
12.	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve postoupených pohledávek	0	0
13.	Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	0	0
14.	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	0	0
15.	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	0	0
16.	Rozpuštění ostatních rezerv	0	0
17.	Tvorba a použití ostatních rezerv	0	0
18.	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	0	0
19.	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>- 19 876</b>	<b>- 16 450</b>
20.	Mimořádné výnosy	0	0
21.	Mimořádné náklady	0	0
22.	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
23.	Daň z příjmů	8	- 8
24.	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>- 19 868</b>	<b>-16 458</b>

Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 31.12.2004 a 31.12.2003

Výslednou ztrátu roku 2004 ve výši 19 868 tis. Kč plánuje Emitent uhradit z kapitálových fondů, které se tak z 43 542 tis. Kč sníží na 23 674 tis. Kč.

**B.5.2 Změny vlastního kapitálu Emitenta (nekonsolidované údaje dle CAS)**

Údaje jsou výtahem z nekonsolidované auditované účetní závěrky Emitenta k 31.12.2004.

**Tab. č. 23: Přehled o změnách vlastního kapitálu Emitenta za rok 2004**

	<b>K 31.12.2004</b>	<b>K 31.12.2003</b>
	<b>v tis. Kč</b>	<b>v tis. Kč</b>
Základní kapitál	600 000	600 000
Vlastní kapitál	0	0
Emisní ážio	0	0
Rezervní fondy	0	0
Ostatní fondy ze zisku	0	0
Kapitálové fondy	43 542	60 000
Nerozdělený zisk/ztráta z předchozích období	0	0
Zisk/ztráta za účetní období	- 19 868	- 16 458
Dividendy	0	0
<b>Vlastní kapitál k 31.12. celkem</b>	<b>623 674</b>	<b>643 542</b>

Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 31.12.2004 a 31.12.2003

**B.5.3 Přijaté úvěry, jiné závazky a poskytnutá zajištění****Tab. č. 24: Přijaté úvěry, jiné závazky a poskytnutá zajištění Emitenta k 31.12.2004 a 31.12.2003, nekonsolidované, podle CAS**

	<b>K 31.12.2004</b>	<b>K 31.12.2003</b>
	<b>v mil. Kč</b>	<b>v mil. Kč</b>
Přijaté úvěry (nezajištěné)	0	0
Jiné závazky (nezajištěné) celkem	0	0
- z toho: závazky k bankám vyjma přijatých úvěrů	0	0
- z toho: závazky ke klientům vyjma přijatých úvěrů	0	856
- z toho: závazky z dluhových cenných papírů	330 024	0
Poskytnutá zajištění (budoucí možné závazky)	0	0

Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 31.12.2004 a 31.12.2003

**B.5.4 Tržní, úvěrová, operační a ostatní rizika****Tržní riziko***Riziko likvidity*

V souvislosti se specializací a charakterem Emitenta, kdy nejsou přijímána drobná klientská depozita (Emitent nabízí pouze uložení vkladů velkodeponentů), Emitent není vystaven riziku jejich mimořádného odlivu. Riziko likvidity se tak zužuje na rizika zajištění dostatečného objemu prostředků pro poskytování hypotečních úvěrů a refinancování hypotečních zástavních listů při jejich splatnosti. V roce 2004 Emitent refinancoval poskytování hypotečních úvěrů prostředky z kapitálu a emise hypotečních zástavních listů, dočasně volné prostředky byly uloženy u bank.

Řízení likvidity je prováděno jednak dlouhodobě v rámci sestavování ročních plánů a tříletých výhledů, ze kterých vyplývá globální pozice Wüstenrot hypoteční banky v oblasti likvidity s cílem zajistit převážně kladné nebo alespoň vyrovnané čisté peněžní toky, které jsou zřejmé z bilance přijatých zdrojů a vyplacených úvěrových prostředků.

Ke korekci a aktualizaci vývoje likvidity Emitent zpracovává krátkodobé předpovědi likvidity na základě aktualizace plánu (čtvrtletní) a předpovědi bilance a cash flow. Přitom se vychází z analýzy předpokládaného průběhu peněžních toků (předpokládaném průběhu čerpání a splácení hypotečních úvěrů), průběhu úrokových a neúrokových příjmů a příjmů z vydávání emisí hypotečních zástavních listů a maturitě závazků (úrokových a platebních) z nich plynoucích a předpokládaného vývoje neúrokových nákladů.

Operativní řízení likvidity ve smyslu udržování dostatečné denní likvidity zahrnuje sledování vývoje denní likvidní pozice, sledování vývoje obchodů, udržování dostatečného množství prostředků na clearingovém účtu u ČNB.

#### *Úrokové riziko*

Jediným tržním rizikem, kterému je Emitent vystaven, je úrokové riziko vyplývající z rozdílné úrokové citlivosti aktiv a pasiv – nástrojů bankovní knihy. Tomuto odpovídá i systém, použité metody a nástroje řízení úrokového rizika. Emitent je vystaven riziku změn úrokových sazeb v důsledku reinvestování aktiv při jejich splatnosti, amortizaci a přeceňování, nebo v důsledku přecenění pasiv (při jejich obnově).

Základním nástrojem řízení je vnitřní zajištění (hedging), které představuje souhrn stanovených podmínek a vlastností produktů Emitenta s cílem dosáhnout co nejnižších disproporcí v citlivosti aktiv a pasiv a omezení možného rizika či kompenzaci nákladů s ním spojených.

Budoucí struktura bilance ve Wüstenrot hypoteční bance bude tvořena především z hypotečních úvěrů a hypotečních zástavních listů. Proto jsou s ohledem na jejich přecenění využívány úrokové sazby s odpovídající dobou platnosti (převážně 5 letými sazbami).

K základním metodám měření úrokového rizika patří (i) Gap analýza, která porovnává přecenění aktiv a pasiv Emitenta tj. citlivost jednotlivých položek aktiv a pasiv na změny sazeb, kdy jednotlivá aktiva a pasiva jsou rozdělena do intervalů podle termínu jejich přecenění a (ii) Basis point value analýza (BPV), která vychází z přecenění aktiv a pasiv banky podobně jako Gap analýza s rozdílem zahrnutí cash flow úroků jednotlivých nástrojů, kdy podstatou BPV je porovnání změny současné hodnoty gapů v jednotlivých měsících (agregované) při změně (posunu) výnosové křivky o 1 – 100 bodů, přičemž výsledná hodnota je poměřena k vlastnímu kapitálu.

#### *Měnové riziko*

Emitent není vystaven měnovému riziku, neboť neprovádí žádné devizové a cizoměnové operace.

#### *Úvěrové riziko*

##### *Klasifikace pohledávek*

Wüstenrot hypoteční banka jako specializovaná banka je zaměřena především na poskytování hypotečních úvěrů fyzickým osobám. Uvedené skutečnosti odpovídá přístup k řízení úvěrového rizika a z něho vyplývající zásady, pravidla a metody v oblasti posuzování pohledávek. Veškeré pohledávky z úvěrů včetně příslušenství vůči klientům (dále jen „pohledávky“) budou na základě klasifikace začleněny do příslušné kategorie. Klasifikace pohledávek se provádí minimálně čtvrtletně.

Emitent zařazuje pohledávky do některé z těchto kategorií:

- Standardní
  - pohledávky splácené dlužníkem podle dohodnutých podmínek, u kterých není důvod pochybovat o včasném a úplném vyrovnání celé pohledávky Wüstenrot hypoteční banky, splátky jistiny i příslušenství jsou řádně spláceny a nejsou po splatnosti déle než 30 dní
  - dlužníkovi nebyla během posledních 2 let žádná z jeho pohledávek restrukturalizována z důvodu zhoršení jeho finanční situace
- Sledované
  - pohledávky, u kterých je na základě finanční a ekonomické situaci dlužníka pravděpodobné, že jistina i příslušenství budou splaceny v plné výši, splátky jistiny nebo příslušenství jsou hrazeny s dílčími problémy, ale žádná z nich není po splatnosti déle než 90 dní
  - žádná z pohledávek za dlužníkem nebyla v posledních 6 měsících z důvodu zhoršení jeho finanční situace restrukturalizována
- Nestandardní
  - pohledávky, jejichž úplné splacení je s ohledem na finanční a ekonomickou situaci dlužníka nejisté, částečné splacení je však pravděpodobné
  - splátky jistiny nebo příslušenství jsou hrazeny s problémy, avšak žádná z nich není po splatnosti déle než 180 dní

- Pochybné
  - pohledávky, jejichž úplné splacení je s ohledem na finanční a ekonomickou situaci dlužníka vysoce nepravděpodobné, částečné splacení je však možné a pravděpodobné
  - splátky jistiny nebo příslušenství jsou hrazeny s problémy, avšak žádná z nich není po splatnosti déle než 360 dní
- Ztrátové
  - pohledávky, jejichž úplné splacení je s ohledem na finanční a ekonomickou situaci dlužníka nemožné
  - tyto pohledávky nebudou uspokojeny nebo budou uspokojeny pouze částečně ve velmi malé částce,
  - splátky jistiny nebo příslušenství jsou po splatnosti déle než 360 dní,
  - jako ztrátové pohledávky jsou vykazovány také pohledávky za dlužníkem ve vyrovnávacím řízení a pohledávka za dlužníkem v konkurzu

#### *Zajištění úvěrů*

K zajištění poskytnutých úvěrů slouží zástavy nemovitostí, případně zástavní právo k termínovanému vkladu, tj. zajištění věřitelského nároku Wüstenrot hypoteční banky s vysokým stupněm jistoty, že pohledávka včetně příslušenství bude v případě jejího nesplácení uspokojena.

Za nemovitosti vhodné jako objekt úvěru a předmět zajištění (účel využití nemovitosti je patrný ze stavebního povolení a z kolaudačního rozhodnutí) jsou Emitentem považovány níže uvedené nemovitosti:

- Rodinné domy
- Byty dle zákona č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů
- Bytové domy
- Pozemky

Nemovitosti, které nejsou uvedeny výše, lze přijmout jako vhodný objekt úvěru nebo předmět zajištění pouze na základě individuálního posouzení.

#### *Koncentrace úvěrového rizika a kvalita úvěrového portfolia*

Portfolio hypotečních úvěrů Wüstenrot hypoteční banky se skládá výhradně z úvěrů fyzickým osobám. Jedná se o úvěry s nízkými objemy a tedy dostatečnou diverzifikací. V procesu schvalování jsou posuzováni klienti z hlediska tzv. faktoru bonity = rozdíl celkových příjmů a celkových výdajů (včetně splátky úvěru) dělený životním minimem a zároveň tzv. faktoru zatížení = podíl celkových výdajů (včetně splátky úvěru) na celkových příjmech vyjádřený v %.

Emitent posuzuje platební schopnost osob spjatých s úvěrovým případem (tj. žadatele/ů, případně ručitele/ů či příjemce dluhu).

#### *Vymáhání pohledávek za dlužníky*

Emitent stanovil pro vymáhání pohledávek odlišné postupy v závislosti na přístupu klienta, a to v rozdělení na níže uvedené situace:

- (A) Úvěrový dlužník spolupracuje aktivně s Wüstenrot hypoteční bankou a jeho zájmem je dostát svým závazkům vyplývajícím z úvěrové smlouvy a vzniklý nedoplatek řešit; je využíváno metod mimosoudního vymáhání.

K základním způsobům řešení nedoplateků na úvěrových účtech mimosoudní cestou, které jsou využívány v rámci Wüstenrot hypoteční banky, patří:

- Změna splátek beze změny doby splatnosti
- Prolongace
  - splácením nižších splátek po delší dobu
  - přerušením splácení na určitou dobu a poté pokračováním splácení v původně dohodnutých splátkách
- Přistoupení dalších osob
- Převzetí dluhu další osobu
- Doplnění zajištění stávajícího úvěru zejména zřízením zástavního práva k pohledávce nebo zajištěním blanko směnkou

➤ Uznání závazku

(B) Nespolupracuje-li úvěrový dlužník s Wüstenrot hypoteční bankou, jsou ze strany Emitenta podniknuty následující kroky:

- Odstoupení od úvěrové smlouvy a přistoupení k vymáhání celého dluhu včetně příslušenství
- Soudní vymáhání pohledávky
- Návrh na nařízení exekuce (u soudního exekutora) nebo žaloba na výkon rozhodnutí (u příslušného soudu)

#### *Operační a ostatní rizika*

Operační riziko je definováno jako nebezpečí ztráty způsobené selháním vnitřních procesů, systému či zaměstnanců nebo vlivem vnější události. Emitent tato rizika sleduje, průběžně vyhodnocuje a přijímá opatření za účelem minimalizace těchto rizik.

#### **B.5.5 Informace o řízení rizik**

Emitent jako specializovaná banka, zaměřená pouze na hypoteční úvěry, má z pohledu řízení rizik jednoduchou a průhlednou strukturu bilance.

Emitent má jasně definovanou strategii řízení rizik v jednotlivých oblastech, založenou na provádění bezpečných a průhledných operací s nástroji bankovního portfolia a používání základních nástrojů řízení rizik. Základním pilířem je v oblasti řízení likvidity refinancování hypotečních úvěrů pomocí hypotečních zástavních listů a v mezidobí sekundárními zdroji, přičemž v rámci operací na mezibankovním trhu bude Emitent provádět obchody pouze za účelem vyrovnání pozice při řízení krátkodobé likvidity.

Druhým pilířem jsou jasně definované bezpečnostní zásady provádění obchodů, ke kterým patří centralizace schvalování obchodů na ústředí a oddělení neslučitelných funkcí při uzavírání a rekongiliaci obchodů, a to jak v oblasti úvěrových, tak i mezibankovních obchodů. V oblasti řízení úrokového rizika je stanovena politika dlouhodobého zajištění proti změnám sazeb pomocí nástrojů vnitřního hedgingu.

#### **B.5.6 Pohledávky Emitenta**

##### *Pohledávky za bankami*

Pohledávky Emitenta za bankami představovaly k 31.12.2004 pouze termínované vklady a vklady na běžných účtech v celkové výši 9 838 tis. Kč, které byly nezajištěny.

**Tab. č. 25: Klasifikace pohledávek Emitenta za bankami k 31.12.2004 a 31.12.2003 nekonsolidované, podle CAS**

	<b>K 31.12.2004</b>	<b>K 31.12.2003</b>
	<b>v tis. Kč</b>	<b>v tis. Kč</b>
Standardní	9 838	423 159
Sledované	0	0
Nestandardní	0	0
Pochybné	0	0
Ztrátové	0	0
Opravné položky k možným ztrátám z pohledávek	0	0
<b>Čisté pohledávky za bankami</b>	<b>9 838</b>	<b>423 159</b>

*Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 31.12.2004 a 31.12.2003*



**Tab. č. 26: Pohledávky Emitenta za jinými bankami včetně centrální banky podle zbytkové doby splatnosti k 31.12.2004 nekonsolidované, podle CAS**

	<b>K 31.12.2004</b>	<b>K 31.12.2003</b>
	<b>v tis. Kč</b>	<b>v tis. Kč</b>
Od 1 dne do 7 dnů včetně	9 838	21 544
Od 8 dnů do 1 měsíce	0	170 450
Od 1 měsíce do 3 měsíců	0	130 740
Od 3 měsíců do 6 měsíců	0	100 425
Od 6 měsíců do 1 roku	0	0
Od 1 roku do 2 let	0	0
Od 2 let do 5 let	0	0
Nad 5 let	0	0
Nespecifikováno	0	0
<b>Celkem</b>	<b>9 838</b>	<b>423 159</b>

Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 31.12.2004 a 31.12.2003

### Pohledávky za klienty

**Tab. č. 27: Klasifikace pohledávek Emitenta za klienty k 31.12.2004 nekonsolidované, podle CAS**

	<b>K 31.12.2004</b>	<b>K 31.12.2003</b>
	<b>v tis. Kč</b>	<b>v tis. Kč</b>
Standardní	770 937	205 913
Sledované	6 376	706
Nestandardní	2 920	0
Pochybné	277	0
Ztrátové	0	0
Opravné položky k možným ztrátám z pohledávek	0	0
<b>Čisté pohledávky za klienty</b>	<b>780 510</b>	<b>206 619</b>

Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 31.12.2004 a 31.12.2003

Pohledávky Emitenta za klienty představují pohledávky včetně příslušenství, Wüstenrot hypoteční banka v roce 2004 nerestrukturalizovala žádné takové pohledávky.

Veškeré pohledávky Emitenta za klienty náleží do sektoru Obyvatelstvo (rezidenti).

**Tab. č. 28: Pohledávky Emitenta za klienty podle zbytkové doby splatnosti k 31.12.2004 nekonsolidované, podle CAS**

	<b>K 31.12.2004</b>	<b>K 31.12.2003</b>
	<b>v tis. Kč</b>	<b>v tis. Kč</b>
Od 1 dne do 7 dnů včetně	28	593
Od 8 dnů do 1 měsíce	613	279
Od 1 měsíce do 3 měsíců	3 185	561
Od 3 měsíců do 6 měsíců	5 070	850
Od 6 měsíců do 1 roku	9 811	1 732
Od 1 roku do 2 let	24 127	4 077
Od 2 let do 5 let	96 354	27 731
Nad 5 let	631 749	170 796
Nespecifikováno	9 573	0
<b>Celkem</b>	<b>780 510</b>	<b>206 619</b>

Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 31.12.2004 a 31.12.2003

**Tab. č. 29: Pohledávky Emitenta za klienty podle sektorů a podle zajištění k 31.12.2004 nekonsolidované, podle CAS**

	K 31.12.2004								
	v tis. Kč								
	Osobní ručení	Bankovní záruky	Zástavní právo	Záruky společností	Akreditiv	Směnečné ručení	Zajištění v držení banky	Nezajištěno	Celkem
Finanční organizace	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nefinanční organizace	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Organizace pojišťovnictví	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vládní sektor	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neziskové organizace	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Domácnosti (živnosti)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obyvatelstvo	0	0	779 900	0	0	0	0	610	780 510
Nerezidenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Organizace bez IČO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nezařazeno do sektoru	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>779 900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>610</b>	<b>780 510</b>

Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 31.12.2004

#### **Pohledávky za osobami se zvláštním vztahem k Emitentovi**

**Tab. č. 30: Pohledávky Emitenta za osobami se zvláštním vztahem k 31.12.2004 nekonsolidované, podle CAS**

	K 31.12.2004	K 31.12.2003
	v tis. Kč	v tis. Kč
Správní orgány	0	0
Řídící orgány	5 277	5 530
Dozorčí orgány	0	0
Ostatní	0	0
<b>Celkem</b>	<b>5 277</b>	<b>5 530</b>

Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 31.12.2004 a 31.12.2003

#### **Pohledávky Emitenta podle klasifikace**

**Tab. č. 31: Pohledávky Emitenta podle klasifikace k 31.12.2004 a 31.12.2003 nekonsolidované, podle CAS**

	K 31.12.2004	K 31.12.2003
	v tis. Kč	v tis. Kč
Hrubý objem pohledávek podle klasifikace	790 348	629 778
- standardní	780 775	629 072
- klasifikované	9 573	706
Souhrnná výše opravných položek k pohledávkám	0	0
Souhrnná výše restrukturalizovaných pohledávek	0	0

Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 31.12.2004 a 31.12.2003

**B.5.7 Závazky Emitenta****Závazky vůči bankám****Tab. č. 32: Závazky Emitenta vůči jinými bankám včetně centrální banky podle zbytkové doby splatnosti k 31.12.2004 a 31.12.2003 nekonsolidované, podle CAS**

	<b>K 31.12.2004</b>	<b>K 31.12.2003</b>
	<b>v tis. Kč</b>	<b>v tis. Kč</b>
Od 1 dne do 7 dnů včetně	0	0
Od 8 dnů do 1 měsíce	0	0
Od 1 měsíce do 3 měsíců	0	0
Od 3 měsíců do 6 měsíců	0	0
Od 6 měsíců do 1 roku	0	0
Od 1 roku do 2 let	0	0
Od 2 let do 5 let	0	0
Nad 5 let	0	0
Nespecifikováno	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 31.12.2004 a 31.12.2003

**Závazky vůči klientům****Tab. č. 33: Závazky Emitenta vůči klientům podle zbytkové doby splatnosti k 31.12.2004 a 31.12.2003 nekonsolidované, podle CAS**

	<b>K 31.12.2004</b>	<b>K 31.12.2003</b>
	<b>v tis. Kč</b>	<b>v tis. Kč</b>
Od 1 dne do 7 dnů včetně	0	0
Od 8 dnů do 1 měsíce	0	0
Od 1 měsíce do 3 měsíců	0	0
Od 3 měsíců do 6 měsíců	0	0
Od 6 měsíců do 1 roku	0	0
Od 1 roku do 2 let	0	0
Od 2 let do 5 let	0	0
Nad 5 let	0	0
Nespecifikováno	0	856
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>856</b>

Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 31.12.2004 a 31.12.2003

**B.5.8 Pohledávky a závazky Emitenta za spřízněnými osobami****Tab. č. 34: Pohledávky a závazky Emitenta za spřízněnými osobami k 31.12.2004 nekonsolidované, podle CAS**

	<b>K 31.12.2004</b>	
	<b>v tis. Kč</b>	
	<b>Pohledávky</b>	<b>Závazky</b>
Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s.	0	16
Wüstenrot & Württembergische AG	0	0
Wüstenrot Hypothekenbank AG	38	0
Wüstenrot Verwaltungs - und Dienstleistungen GmbH	0	1 096
Wüstenrot service s.r.o.	0	964
<b>Celkem</b>	<b>38</b>	<b>2 076</b>

Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 31.12.2004

**B.5.9 Podrozvahové položky****Tab. č. 35: Podrozvahové položky Emitenta k 31.12.2004 nekonsolidované, podle CAS**

	<b>K 31.12.2004</b>	<b>K 31.12.2003</b>
	<b>v tis. Kč</b>	<b>v tis. Kč</b>
<b>Podrozvahová aktiva</b>		
Úvěrové přísliby a záruky <sup>1</sup>	189 669	136 727
<b>Podrozvahová pasiva</b>		
Přijaté zástavy a zajištění <sup>2</sup>	1 936 880	343 575
Jiné hodnoty v evidenci	0	102

Pozn.: <sup>1</sup> V položce Emitent eviduje nedočerpanou část poskytnutých úvěrů.

<sup>2</sup> V položce jsou evidovány hodnoty zástav nemovitostí zajišťující hypoteční úvěry do výše poskytnutých úvěrů.

Zdroj: *Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 31.12.2004 a 31.12.2003*

**B.5.10 Opravné položky a rezervy**

Emitent v roce 2004 netvořil žádné rezervy ani opravné položky.

**B.5.11 Významné změny, které nastaly od data poslední účetní závěrky**

Od data poslední účetní závěrky, tj. 31.12.2004 do data vyhotovení doplňku tohoto prospektu nenastaly žádné významné změny, které by měly významný dopad na finanční situaci, budoucí provozní výsledky či peněžní toky Emitenta.

**B.5.12 Výplata dividendy**

Za rok 2004 Emitent nevyplatil žádné dividendy.

**B.5.13 Osoby, ve kterých má Emitent účast nejméně 10% konsolidovaného vlastního kapitálu nebo činí nejméně 10% konsolidovaného čistého ročního zisku/ztráty konsolidovaného celku**

Emitent nemá k datu vyhotovení doplňku tohoto prospektu v žádných společnostech účast ve výši nejméně 10% konsolidovaného vlastního kapitálu nebo účast, která by činila nejméně 10% konsolidovaného čistého ročního zisku/ztráty konsolidačního celku.

**B.5.14 Emise hypotečních zástavních listů**

Emitent v dubnu 2004 vydal emisi hypotečních zástavních listů o celkovém objemu 300 000 000 Kč, splatných v roce 2009, nesoucí pevný úrokový výnos 5,00% p.a., ISIN CZ0002000359. Hypoteční zástavní listy této emise nejsou obchodovány na žádném regulovaném trhu ve smyslu zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

**B.5.15 Přehled krytí pohledávkami z hypotečních úvěrů a emisí hypotečních zástavních listů****Tab. č. 36: Souhrnný přehled ke dni 31.12.2004 (auditováno) a 31.12.2003 (auditováno) (v tis. Kč)**

	Počet úvěrů	Počet zástavních smluv	Cena obvyklá zastavených nemovitostí	Průměrná úroková sazba z HÚ <sup>1</sup>	Dosud nesplacená jistina HÚ	Dosud nesplacené pohledávky z HÚ	Dosud nesplacené pohledávky z HÚ/ Cena obvyklá zastavených nemovitostí
K 31.12.2004	1 019	890	1 102 142	4,70%	779 116	780 699	0,71
K 31.12.2003	419	390	463 527	4,83%	206 033	206 619	0,44

Pozn.: <sup>1</sup> Uvádí se vážený aritmetický průměr.

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

**Tab. č. 37: Stav objemu řádného krytí hypotečních zástavních listů („HZL“) Emitenta ke dni 31.12.2004 (auditováno) a 31.12.2003 (auditováno) (v tis. Kč)**

	Stav k 31.12.2004	Stav k 31.12.2003
Objem řádného krytí HZL	609 261	0 <sup>1</sup>
Použité náhradní krytí		
z toho:		
celkem	0	0 <sup>1</sup>
hotovost	0	0
vklady u ČNB	0	0
státní dluhopisy	0	0
cenné papíry	0	0
<b>Objem krytí HZL celkem</b>	<b>609 261</b>	<b>0<sup>1</sup></b>

Pozn.: <sup>1</sup> první emise HZL Emitenta byla vydána dne 20.4.2004

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

**Tab. č. 38: Stav objemu pohledávek u hypotečních úvěrů (HÚ) Emitenta ke dni 31.12.2004 (auditováno) a 31.12.2003 (auditováno) (v tis. Kč)**

	Stav k 31.12.2004	Stav k 31.12.2003
<b>Objem pohledávek z HÚ celkem</b>	<b>780 699</b>	<b>206 619</b>
v tom pohledávky z HÚ na nemovitosti určené pro:		
- bydlení	755 869	202 721
- bydlení spojené s podnikáním	24 830	3 898
- ostatní nemovitosti	0	0
Zbytková doba splatnosti poskytnutých úvěrů:		
- průměrná (v letech)	20,52	19,6
- maximální (v letech)	30,00	30,0
Průměrné % krytí HÚ zastavených nemovitostmi podle cen obvyklých (v %)	70,83	44,44

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

**B.5.16 Čistý výnos Emise**

Čistý výnos Emise bude použit na rozvoj podnikatelských aktivit Emitenta.

## **B.6 ÚDAJE O STATUTÁRNÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNECH A VEDOUCÍCH PRACOVNÍCÍCH EMITENTA**

V souladu s obchodním zákoníkem a stanovami společnosti tvoří orgány Emitenta valná hromada, představenstvo a dozorčí rada.

Žádný z členů představenstva a členů dozorčí rady nebyl v minulosti odsouzen pro trestný čin majetkové povahy. Pokud není dále uvedeno jinak, nevykonávali členové představenstva a dozorčí rady k datu vyhotovení tohoto prospektu jakékoli činnosti mimo své činnosti pro Emitenta, které by mohly mít význam pro posouzení Emitenta.

### **Valná hromada**

Valná hromada je nejvyšším orgánem Emitenta. Do působnosti valné hromady náleží rozhodnutí o otázkách, které zákon nebo stanovy Emitenta zahrnují do působnosti valné hromady. Valná hromada se koná se nejméně jednou za rok nejpozději do šesti měsíců od posledního dne uplynulého účetního období.

### **Představenstvo**

Představenstvo je statutárním orgánem, jenž řídí činnost Emitenta a jedná jeho jménem, rozhoduje o všech záležitostech Emitenta, pokud nejsou zákonem nebo stanovami Emitenta vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Představenstvo má tři členy volené valnou hromadou. Představenstvo zasedá dle potřeby, nejméně 1krát za měsíc. Délka funkčního období člena představenstva je pět let. Opětovná volba člena představenstva je možná.

### ***Složení představenstva Wüstenrot hypoteční banky k 31.12.2004***

#### **Doc. ing. František Pavelka, CSc.**

*Předseda představenstva od 23.12.2002*

*Vzdělání:* Vysokoškolské ekonomického směru

*Praxe v oboru:* od 1991 v bankovníctví v nejrůznějších funkcích, zejména v oblasti hypotečního bankovníctví

*Datum narození:* 2.9.1940

*Adresa:* Praha 4, Sládkovičova 1306/11, PSČ: 142 00

#### **Franz Meisel**

*Člen představenstva od 23.12.2003*

*Vzdělání:* Vysokoškolské v oboru podnikového hospodářství

*Praxe v oboru:* od 1962 v bankovníctví, do roku 1995 ve Spolkové republice Německo, od roku 1995 do roku 2001 v České republice (Wüstenrot – stavební spořitelna a.s., mj. předseda představenstva)

*Datum narození:* 14.10.1937

*Adresa:* Kotzmansreuth 42, 95473 Creussen, SRN, bytem v ČR: Janáčkovo nábřeží 23, Praha 5, PSČ: 150 21

#### **Friedrich Klaiber**

*Člen představenstva od 23.12.2002*

*Vzdělání:* Vysokoškolské v oboru podnikového hospodářství

*Praxe v oboru:* od přelomu 60. a 70. let v bankovníctví, od roku 1995 v hypotečním bankovníctví

*Členství v orgánech jiných společností:*

- člen představenstva Wüstenrot Hypothekbank AG, Ludwigsburg

*Datum narození:* 14.9.1950

*Adresa:* Frankenstrasse 9, 71701 Schwieberdingen, SRN, bytem v ČR: Janáčkovo nábřeží 23, Praha 5, PSČ: 150 21

**Dozorčí rada**

Dozorčí rada dohlíží na výkon představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Dozorčí rada zabezpečuje a plní úkoly, které stanovuje zákon a které stanoví zahrnují do působnosti dozorčí rady. Dozorčí rada má tři členy; v případě, že má Emitent v první den účetního období, v němž se koná valná hromada, která volí členy dozorčí rady, více než 50 zaměstnanců v pracovním poměru na pracovní dobu přesahující polovinu týdenní pracovní doby podle zákona č. 65/1995 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, volí jednu třetinu členů dozorčí rady zaměstnanci. Délka funkčního období člena dozorčí rady je pět let. Opětovná volba členů dozorčí rady je možná. Dozorčí rada zasedá alespoň čtyřikrát do roka.

**Složení dozorčí rady Wüstenrot hypoteční banky k 31.12.2004****Dr. Wolfgang Maile**

*Předseda dozorčí rady od 23.12.2002*

*Vzdělání:* Vysokoškolské

*Praxe v oboru:* od roku 1979 v bankovníctví

*Členství v orgánech jiných společností:*

- člen představenstva Wüstenrot Hypothekenbank AG, Ludwigsburg
- člen dozorčí rady Wüstenrot Service, s.r.o., Praha
- člen správní rady W&W Asset Management AG, Luxemborug

*Datum narození:* 6.8.1950

*Adresa:* 73453 Abtsgmünd-Hohenstandt, Dr. Beyerle-Strasse 6, SRN

**Wolfgang Radlegger**

*Místopředseda dozorčí rady od 23.12.2002*

*Praxe v oboru:* 23 let činný v politice (12 let v salzburšské zemské vládě), od roku 1990 činný v bankovníctví ve funkci člena a předsedy představenstva

*Členství v orgánech jiných společností:*

- místopředseda dozorčí rady Wüstenrot – stavební spořitelny a.s., Praha
- předseda dozorčí rady Wüstenrot service, s.r.o., Praha
- předseda představenstva Bausparkasse Wüstenrot AG, Salzburg
- jednatel Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH, Salzburg
- jednatel Wüstenrot Vermögensbeteiligung mbH, Salzburg
- člen dozorčí rady Wüstenrot Versicherungs-AG, Salzburg
- předseda dozorčí rady Stavebná sporitelňa VUB Wüstenrot AG, Bratislava
- předseda dozorčí rady Wüstenrot stambena stedionica, d.d, Zagreb
- místopředseda dozorčí rady Fundamenta-Lakáskassza Bausparkasse AG, Budapest
- člen dozorčí rady Wiener Städtische Allgemeine Versicherungs-AG, Wien

*Datum narození:* 6.5.1947

*Adresa:* 5020 Salzburg, Prinzingstrasse 10, Rakousko

**Matthias Schell**

*Člen dozorčí rady od 23.12.2002*

*Vzdělání:* Vysokoškolské

*Praxe v oboru:* od roku 1987 ve skupině Wüstenrot & Württembergische AG vedoucí koncernového odboru daňového a finančního

*Členství v orgánech jiných společností:*

- člen dozorčí rady W&W Finance, Amsterdam
- člen představenstva Elektra Beteiligungs-AG
- jednatel Mendota-Beteiligungs-GmbH

*Datum narození:* 21.3.1963

*Adresa:* 71409 Schwaikheim, Sonnenhang 15/1, Rakousko

**Vedoucí pracovníci**

Vedoucími pracovníky Emitenta jsou jednak členové představenstva, kteří jsou voleni a odvoláváni valnou hromadou a dále pak vedoucí jednotlivých úseků, kteří jsou přímo řízení členy představenstva. Vedoucí jednotlivých úseků jsou přímo jmenováni představenstvem Emitenta.

***Vedoucí pracovníci Wüstenrot hypoteční banky k 31.12.2004*****Ing. Jan Koňata***Vedoucí útvaru interního auditu*

Je absolventem stavební fakulty ČVUT v Praze. V letech 1995–2002 působil ve funkci ředitele interního auditu společnosti Českomoravská hypoteční banka, a.s. Ve Wüstenrot hypoteční banka působí od 1.1.2003 ve funkci vedoucího interního auditu. Je členem Komory soudních znalců, členem ČIIA (Český Institut Interních Auditorů) a členem Komise pro vnitřní audit při České bankovní asociaci.

*Datum narození:* 19.8.1945

*Adresa:* Praha 6, Zahradní 2, PSČ: 160 00

**Ing. Jiří Mazúch***Vedoucí útvaru controllingu a reportingu*

Vystudoval VŠE v Praze. V letech 1990–1995 pracoval nejprve jako úvěrový pracovník a později jako vedoucí souhrnného odboru a oddělení ÚDP (oddělení úvěrově-depozitní politiky) na pobočce společnosti Investiční banka a.s., resp. Investiční a poštovní banka a.s. V období let 1995–2003 vykonával funkci ředitele odboru řízení aktiv a pasiv, resp. finančního řízení ve společnosti Českomoravská hypoteční banka, a.s. Ve Wüstenrot hypoteční banka působí od 1.2.2003 ve funkci vedoucího controllingu a reportingu.

*Datum narození:* 17.8.1965

*Adresa:* Praha 4, Klapálkova 13/2244, PSČ: 149 00

**Ing. Jana Marenčáková***Vedoucí útvaru správy úvěrů*

Je absolventkou VŠE v Kyjevě. V letech 1997–1999 byla vedoucí oddělení státní finanční podpory ve společnosti Českomoravská hypoteční banka, a.s. Od roku 1999 do roku 2002 působila v téže společnosti ve funkci ředitelky odboru úvěrových analýz. Ve Wüstenrot hypoteční banka pracuje od 23.12.2002, kde zastává funkci vedoucí útvaru správy úvěrů.

*Datum narození:* 17.7.1962

*Adresa:* Praha 7, Heřmanova 23, PSČ: 170 00

**Ing. Vladimír Nergl***Vedoucí útvaru finance a hypoteční zástavní listy*

Vystudoval VŠE v Praze, fakultu mezinárodních vztahů. V letech 1995–1998 působil jako úvěrový analytik ve společnosti Bank Austria. Ve společnosti Commerzbank AG, pobočka Praha byl úvěrovým analytikem v roce 1998. V období let 1998–2003 pracoval ve společnosti Generali Pojišťovna a.s. v oblasti správy finančního majetku (asset management). V období od srpna 2002 do července 2003 působil také ve funkci člena představenstva penzijního fondu Generali. Ve Wüstenrot hypoteční bance působí od 1.8.2003, kde zastává funkci vedoucího útvaru finance a hypoteční zástavní listy.

*Datum narození:* 27.6.1971

*Adresa:* Praha 8, Pihelská 975/14, PSČ: 184 00

**Ing. Renata Pektorová***Vedoucí útvaru cenové a technické posudky*

Vystudovala ČVUT v Praze, stavební fakultu, je absolventkou postgraduálního studia na Institutu oceňování nemovitostí. V roce 2002 byla zaměstnána ve společnosti Wüstenrot - stavební spořitelna a.s. v oblasti oceňování nemovitostí. Ve Wüstenrot hypoteční banka pracuje od 23.12.2002, kde zastává funkci vedoucí útvaru cenové a technické posudky.

*Datum narození:* 28.5.1971

*Adresa:* Praha 8, K Haltýři 686/11, PSČ: 181 00



## B.7 ÚDAJE O VÝVOJI ČINNOSTI EMITENTA

### B.7.1 Obecné údaje o vývoji činnosti Emitenta a strategické záměry Emitenta pro rok 2005

#### Makroekonomické předpoklady pro naplnění strategických cílů

Wüstenrot hypoteční banka je integrální součástí české skupiny společností Wüstenrot zahrnující kromě banky i Wüstenrot - stavební spořitelnu a.s., Wüstenrot, životní pojišťovnu, a.s. a Wüstenrot service, s.r.o. V souladu s tradicí společností Wüstenrot se uvedené společnosti zaměřují především na privátní, soukromou klientelu a v rámci své úvěrové činnosti pak přednostně na úvěrování potřeb souvisejících s bydlením.

Wüstenrot hypoteční banka se v rámci takto akcionáři vymezeného prostoru specializuje na poskytování hypotečního úvěru soukromým osobám na potřeby spojené s jejich bydlením. Jako licencovaná hypoteční banka se dále Wüstenrot hypoteční banka zaměřuje na získávání svých finančních zdrojů vydáváním hypotečních zástavních listů. Jako vedlejší činnost, navazující právě na zajištění plynulosti procesu emise hypotečních zástavních listů ukládá své dočasně volné peněžní prostředky formou termínovaných depozit u jiných bank nebo do cenných papírů, které mohou sloužit jako náhradní krytí emisí hypotečních zástavních listů, tj. do státních pokladničních poukázek, do státních dluhopisů nebo do cenných papírů jim na roveň postavených.

#### Obchodní strategické cíle Emitenta

##### 1. Vize

Základ rozvoje Wüstenrot hypoteční banky, a.s. je ve spojení se sítí Wüstenrot ve smyslu:

- navázání na tradici, dobré jméno a celkovou strategii značky Wüstenrot jako takové,
- vytvoření úzké spolupráce v české skupině Wüstenrot, jmenovitě mezi Wüstenrot - stavební spořitelnou a.s., Wüstenrot, životní pojišťovnou, a.s., Wüstenrot service, s.r.o.

##### *Strategický cíl WHB:*

dosáhnout předního místa mezi středními hypotečními bankami a vedoucího postavení na trhu v oblasti kombinovaného financování rodinného bydlení. Koordinovaná nabídka kompletních finančních služeb je nejdůležitější cestou k uskutečnění tohoto cíle. Jedná se o kombinaci základních finančních produktů skupiny Wüstenrot:

- stavebního spoření
- hypotečních úvěrů
- úvěrů ze stavebního spoření (včetně překlenovacích úvěrů)

Hlavní výhoda tohoto kombinovaného financování spočívá v možnosti mnohonásobného využití státní finanční podpory rodinného bydlení ve všech stávajících formách. Z tohoto důvodu byly vypracovány také scénáře financování rodinného bydlení, které žadatelům pomáhají najít nejlevnější a nejrychlejší řešení jejich bytových potřeb. Doplnění těchto finančních služeb skupiny Wüstenrotu nabídkou životního pojištění Wüstenrot vytváří také rámec pro zajištění rizik společných klientů.

Hlavní cílovou skupinou úvěrové činnosti Wüstenrot hypoteční banky jsou jak mladé rodiny na začátku společného soužití, jimž se nabízejí výhodné programy kombinace stavebního spoření s dodatečným úvěrováním potřeb bydlení, tak i rodiny, které jsou v životní fázi, kdy uvažují o kvalitativním zlepšení svého vlastního bydlení.

Na základě učiněných zkušeností budeme střednědobě nabízet ve spolupráci se Wüstenrot - stavební spořitelnou a.s. také produkty pro právnické osoby. Bude se jednat především o bytová družstva a obce.

##### 2. Cesty k realizaci vize

Wüstenrot hypoteční banka, a.s. se formuje a i v budoucnu se bude dále rozvíjet jako **banka specializovaná na hypoteční obchody**. To znamená jako banka, která je specializovaná na:

- poskytování hypotečních půjček včetně jejich kombinování se stavebním spořením a úvěry ze stavebního spoření

- refinancování hypotečních úvěrů vydáváním hypotečních zástavních listů.

Tato jednoznačná specializace dává Wüstenrot hypoteční bance možnost **profilovat se jako výkonná banka, která poskytuje svým klientům vysoce hodnotné komplexní služby v krátkém čase**. Díky komplementaritě hypotečního úvěrování s produkty stavebního spoření a životního pojištění, které poskytují sesterské společnosti Wüstenrot může Wüstenrot hypoteční banka také nabízet svým klientům velmi širokou paletu možností financování potřeb rodinného bydlení.

Wüstenrot hypoteční banka se bude ve své obchodní politice rozvíjet v souladu s tradicí značky Wüstenrot jako **konzervativní banka**. To znamená rozvíjet se jako banka, která dává přednost bezpečnosti před rizikem. Tato politika se bude projevat i v základních podmínkách pro poskytování úvěrů. Z nich za nejvýznamnější považujeme kritéria pro hodnocení platební schopnosti klienta (bonita) a pravidlo, podle něhož banka poskytuje hypoteční úvěry jen do 70% ceny obvyklé zastavených nemovitostí.

Klient je z hlediska banky považován za bonitního, jestliže jeho čisté příjmy převyšují 1,5 násobek (u osob samostatně výdělečně činných dvojnásobek) životního minima po započtení dalších povinných finančních výdajů.

Možnost vyššího podílu úvěrových prostředků na financování investičního záměru na 70 % je zajišťována kombinací překlenovacího úvěru od stavební spořitelny s hypotečním úvěrem.

### **3. Předpokládaný vývoj**

Základní strategické cíle pro rok 2005 jsou dány hospodářským plánem. Počet nových obchodů by měl dosáhnout 864 v celkovém objemu přes 821 milionů Kč. Na jaře roku 2005 se počítá s emisí hypotečních zástavních listů v celkové výši 400 milionů Kč. Výše ztráty k 31.12.2004 odpovídá plánovanému vývoji, za předpokladem trochu zaostalo čerpání hypotečních úvěrů. Toto pomalejší čerpání je mj. ovlivněno i zvýšením podílu hypotečních úvěrů na výstavbu, proti hypotečním úvěrům na koupi nemovitosti.

Podíl kombinovaných produktů na celkovém počtu hypotečních úvěrů se stabilizoval. Platí to i pro kombinace hypotečních úvěrů se stavebním spořením kde došlo k určitému znevýhodnění nových smluv o stavebním spoření od 1.1.2004 v důsledku změn zákona o stavebním spoření (nově zákon č. 65/2004 Sb., o stavebním spoření).

Počínaje rokem 2004 zahájila Wüstenrot hypoteční banka také úvěrování revitalizace bytových domů postavených panelovou technologií a podporovanou státem.

Celkový přehled o předpokládaném vývoji Wüstenrot hypoteční banky v roce 2005 včetně dlouhodobého výhledu do roku 2013 je uveden v tabulce níže. Přehled byl zpracován v rámci přípravy obchodní strategie na rok 2005 a jsou do něj záměrně zpracovány i pesimistické varianty předpokládající případné nesplnění obchodních cílů o 15% až 30%.

**Tabulka č. 39 Dlouhodobý výhled vývoje Wüstenrot hypoteční banky do roku 2013**

<b>Rok</b>	<b>2004<sup>1</sup></b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Objem nově schválených úvěrů v mil. Kč	683	821	1040	1250	1440
Počet nově schválených úvěrů	700	864	1040	1240	1370
Čerpání v mil. Kč.	589	740	880	970	1330
Hospodářský výsledek (HV) v mil. Kč	-19,9	-15,3	-5,3	4,1	17,3
HV pokud nárůst obchodů nižší o 15%	-19,9	-15,5	-6,3	2,6	14,3
HV pokud nárůst obchodů nižší o 30%	-19,9	-15,8	-6,7	1,1	11,5
<b>Rok</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Objem nově schválených úvěrů v mil. Kč	1580	1820	2000	2300	2540
Počet nově schválených úvěrů	1500	1660	1820	2000	2200
Čerpání v mil. Kč.	1450	1700	1900	2150	2400
Hospodářský výsledek (HV) v mil. Kč	28,2	54,6	73,6	106,0	130,0
HV pokud nárůst obchodů nižší o 15%	23,5	47,3	62,6	90,5	111,0
HV pokud nárůst obchodů nižší o 30%	18,6	39,7	52,1	76,1	90,0

Pozn.: <sup>1</sup> Skutečnost roku 2004

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Podobné výsledky ukazuje stresové testování úrokového rizika banky provedené k 31.12.2004 pomocí Basis Point Value (BPV) analýzy, které se i při velmi pesimistických úvahách o odchylkách úrokových sazeb až o trojnásobek současných marginálních hodnot pohybují hluboko pod pásmem zvýšeného rizika.

Dlouhodobý výhled zároveň ukazuje reálnost předpokladů realizace dlouhodobějšího emisního programu Wüstenrot hypoteční banky.

**C. PŘÍLOHY**

- Zpráva auditora o ověření účetní závěrky k 31. prosinci 2003 obsahující auditovanou nekonsolidovanou účetní závěrku Emitenta dle CAS za účetní období k 31. prosinci 2003
- Zpráva auditora o ověření účetní závěrky k 31. prosinci 2004, obsahující auditovanou nekonsolidovanou účetní závěrku Emitenta dle CAS za účetní období k 31. prosinci 2004

**D. PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA**

PROCHÁZKA RANDL KUBR

advokátní kancelář

Jáchymova 2

110 00 Praha 1