



## Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

**Podřízené dluhopisy  
v celkové jmenovité hodnotě do 500 000 000 Kč  
nesoucí úrokový výnos ve výši 4,50% p.a., s možností změny této výše  
v případě neuplatnění práva emitenta na předčasné splacení  
splatné v roce 2015  
s právem emitenta na předčasné splacení dluhopisů v roce 2010  
ISIN CZ0003700932**

Podřízené dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 500 000 000 Kč (pět set milionů korun českých), splatné v r. 2015 (dále jen „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“), jejichž emitentem je Wüstenrot – stavební spořitelna a.s., se sídlem Praha 5, Janáčkovo nábřeží 41, IČ: 47115289 (dále též „**Emitent**“), jsou vydávány v zaknihované podobě ve formě na doručitele. V případě jejich přijetí k obchodování na volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále též „**BCPP**“) budou kótovanými cennými papíry. Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 1 000 000 Kč (jeden milion korun českých). Jmenovitá hodnota Dluhopisů a úrokové výnosy z nich budou splatné výlučně v českých korunách nebo jiné zákonné měně České republiky. Datum emise je 31.1.2005.

Dluhopisy ponесou úrokový výnos ve výši 4,50% p.a. ročně, přičemž v případě neuplatnění práva emitenta na předčasné splacení Dluhopisů bude výše úrokové sazby znovu vypočtena, a to postupem stanoveným v emisních podmínkách Dluhopisů. Úrokový výnos bude splatný jedenkrát ročně zpětně vždy k 31.1. příslušného roku. První výplata úrokového výnosu bude splatná dne 31.1.2006. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich odkoupení Emitentem a zániku v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena Emitentem dne 31.1.2015. (Blíže viz kapitulu „Emisní podmínky“.)

Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definovaný v emisních podmínkách Dluhopisů) mohou za určitých podmínek žádat jejich předčasné splacení. Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí všechny dosud nesplacené Dluhopisy předčasně splatit, a to ke dni 31.1.2010, avšak pouze za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů. Dále je Emitent oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jiným způsobem za jakoukoli cenu. (Blíže viz kapitulu „Emisní podmínky“.)

*Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy platnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb Vlastníkům dluhopisů srazeny příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům dluhopisů náhradou za takovéto sračky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražené z výnosů Dluhopisů (Blíže viz kapitulu „Zdanění v České republice, devizová regulace“).*

*Dluhopisy jsou podřízenými dluhopisy ve smyslu ustanovení § 34 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. V souladu s tím mají dle příslušných ustanovení zákona č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, pohledávky z Dluhopisů v případném konkurzním řízení na majetek Emitenta podřízené postavení vůči ostatním pohledávkám za Emitentem, s výjimkou pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti.*

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na volném trhu BCPP.

*Tento prospekt Dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“) není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Prospektu, ale i na základě jejich upřesnění, změn a doplnění vyplývajících z informací, které Emitent bude o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti průběžně uveřejňovat v souvislosti s plněním své informační povinnosti na základě právních předpisů.*

*Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy nebyly kótovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou Komise pro cenné papíry České republiky a obdobně nebude umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky (viz též kapitulu „Důležitá upozornění“).*

*Veřejná nabídka jakýchkoli dluhopisů, které nejsou přijaty k obchodování na veřejném trhu podle zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu (dále též „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“) může být činěna, v souladu s ustanovením § 34 odst. 3 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, nejdříve v okamžiku uveřejnění užšího prospektu nebo prospektu v souladu se Zákonem o podnikání na kapitálovém trhu.*

*Prospekt a emisní podmínky Dluhopisů byly schváleny rozhodnutím Komise pro cenné papíry ze dne 15.12.2004, č.j. 45/N/1137/2004/2, které nabylo právní moci dne 15.12.2004.*

Nejpozději k Datu emise budou splněny podmínky pro registraci Dluhopisů ve Středisku cenných papírů jako zaknihovaných cenných papírů.

ISIN Dluhopisů je CZ0003700932.

Tento Prospekt byl vyhotoven dne 9.12.2004.

Prospekt a všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po datu Prospektu jsou ve formě brožury bezplatně k nahlédnutí v běžné pracovní době u Emitenta v jeho sídle na adrese Praha 5, Janáčkovo nábřeží 41. Prospekt je dále k dispozici na adrese Určené provozovny Administrátora a zároveň i Hlavního manažera Emise Na Perštýně 1, 110 00 Praha 1 v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hod.

Dokumenty uvedené v předchozím odstavci jsou k dispozici též v elektronické podobě na webové stránce Emitenta [www.wuestenrot.cz/wss](http://www.wuestenrot.cz/wss) a tento Prospekt též na webové stránce Hlavního manažera [www.csas.cz](http://www.csas.cz).

**Hlavní manažer emise**

**Česká spořitelna, a.s.**

[TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA]

## OBSAH

<b>1. PROHLÁŠENÍ EMITENTA.....</b>	<b>13</b>
<b>2. DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ .....</b>	<b>14</b>
<b>3. UPISOVÁNÍ A PRODEJ.....</b>	<b>16</b>
<b>4. OTÁZKY KE ZVÁŽENÍ INVESTORŮM.....</b>	<b>17</b>
<b>5. EMISNÍ PODMÍNKY.....</b>	<b>19</b>
<b>6. ÚDAJE O OSOBÁCH ODPOVĚDNÝCH ZA PROSPEKT A OVEŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ....</b>	<b>33</b>
<b>7. STAVEBNÍ SPOŘENÍ V ČESKÉ REPUBLICE.....</b>	<b>34</b>
<b>8. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ.....</b>	<b>35</b>
8.1. MÍSTA, KDE JSOU K DISPOZICI K NAHLÉDNUTÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY EMITENTA .....	36
8.2. PROFIL SPOLEČNOSTI .....	36
8.3. HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA .....	36
8.4. ORGANIZACE SPRÁVY A ŘÍZENÍ.....	37
8.4.1. <i>Organizační struktura Wüstenrot – stavební spořitelny</i> .....	38
8.5. AKCIONÁŘI EMITENTA .....	39
8.6. INFORMACE O VÝZNAMNÉM AKCIONÁŘI A OVLÁDAJÍCÍ OSOBĚ .....	39
8.7. MAJETKOVÉ ÚČASTI EMITENTA K 30.9.2004 .....	43
8.8. PLÁNOVANÉ A POTENCIÁLNÍ AKVIZICE EMITENTA.....	43
<b>9. ÚDAJE O ZÁKLADNÍM KAPITÁLU EMITENTA.....</b>	<b>44</b>
9.1. ZÁKLADNÍ KAPITÁL EMITENTA.....	44
9.2. POPIS PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ – KONCERNU (POPIS SPOLEČNOSTÍ, PROPOJENÝCH OVLÁDACÍMI SMLOUVAMI).....	44
<b>10. ÚDAJE O ČINNOSTI EMITENTA.....</b>	<b>45</b>
10.1. ZÁKLADNÍ OBLASTI PODNIKÁNÍ EMITENTA .....	45
10.2. NABÍZENÉ PRODUKTY A SLUŽBY .....	45
10.3. VÝZNAMNÉ PRODUKTY A SLUŽBY NABÍZENÉ WÜSTENROT – STAVEBNÍ SPOŘITELNOU .....	45
10.4. PRODEJ PRODUKTŮ WÜSTENROT – STAVEBNÍ SPOŘITELNY .....	49
10.5. VÝVOJ TRHU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČESKÉ REPUBLICE .....	49
10.6. POSTAVENÍ EMITENTA NA TRHU.....	50
10.7. OHODNOCENÍ FINANČNÍ ZPŮSOBILOSTI EMITENTA (RATING) .....	51
10.8. ÚDAJE O TRŽBÁCH V ROCE 2002, 2003 A K 30.9.2004 (NEKONSOLIDOVANÉ ÚDAJE DLE CAS).....	51
10.9. ORGANIZAČNÍ SLOŽKA PODNIKU EMITENTA, KTERÁ SE ALESPŮŇ 10% PODÍLÍ NA CELKOVÝCH SLUŽBÁCH EMITENTA .....	51
10.10. SOUHRNNÝ POPIS NEMOVITOSTÍ VLASTNĚNÝCH EMITENTEM .....	52
10.11. LICENCE A OCHRANNÉ ZNÁMKY EMITENTA.....	52
10.12. OBCHODNÍ A FINANČNÍ SMLOUVY MAJÍCÍ ZÁSADNÍ VÝZNAM PRO PODNIKATELSKOU ČINNOST NEBO ZISKOVOST EMITENTA .....	53
10.12.1. <i>Smlouvy uzavřené mezi Emitentem a propojenými osobami</i> .....	53
10.12.2. <i>Ostatní obchodní a finanční smlouvy</i> .....	53
10.13. SOUDNÍ, SPRÁVNÍ NEBO ROZHODČÍ ŘÍZENÍ EMITENTA .....	53
10.14. HLAVNÍ INVESTICE USKUTEČNĚNÉ EMITENTEM V BĚŽNÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ A V ROCE 2003, 2002 A 2001 (VČETNĚ FINANČNÍCH INVESTIC) (NEKONSOLIDOVANÉ ÚDAJE DLE CAS).....	54
10.15. HLAVNÍ EMITENTEM PROVÁDĚNÉ INVESTICE K 30.9.2004 (S VÝJIMKOU FINANČNÍCH INVESTIC) DLE GEOGRAFICKÉHO ROZLIŠENÍ A ZPŮSOBU JEJICH FINANCOVÁNÍ (NEKONSOLIDOVANÉ ÚDAJE DLE CAS).....	54
10.16. HLAVNÍ BUDOUCÍ INVESTICE EMITENTA (S VÝJIMKOU FINANČNÍCH INVESTIC) .....	54

10.17.	ÚDAJE O PRŮMĚRNÉM POČTU ZAMĚSTNANCŮ EMITENTA V BĚŽNÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ A V ROCE 2003, 2002 A 2001 .....	54
<b>11.</b>	<b>ÚDAJE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI EMITENTA .....</b>	<b>56</b>
11.1.	NEKONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ VÝKAZY EMITENTA DLE CAS.....	56
11.1.1.	<i>Nekonsolidovaná rozvaha .....</i>	<i>56</i>
11.1.2.	<i>Nekonsolidovaný výkaz zisků a ztrát .....</i>	<i>59</i>
11.1.3.	<i>Nekonsolidované výkazy za 3. čtvrtletí.....</i>	<i>59</i>
11.2.	KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ VÝKAZY EMITENTA DLE IFRS .....	62
11.3.	ZMĚNY VLASTNÍHO KAPITÁLU EMITENTA (NEKONSOLIDOVANÉ ÚDAJE DLE CAS).....	62
11.4.	PŘIJATÉ ÚVĚRY, JINÉ ZÁVAZKY, PŮJČKY A POSKYTNUTÁ ZAJIŠTĚNÍ.....	63
11.5.	TRŽNÍ, ÚVĚROVÁ, OPERAČNÍ, PRÁVNÍ A OSTATNÍ RIZIKA .....	64
11.5.1.	<i>Tržní riziko .....</i>	<i>64</i>
11.5.2.	<i>Úvěrové riziko .....</i>	<i>64</i>
11.5.3.	<i>Operační, právní a ostatní rizika .....</i>	<i>66</i>
11.6.	POHLEDÁVKY EMITENTA.....	66
11.6.1.	<i>Pohledávky za bankami.....</i>	<i>66</i>
11.6.2.	<i>Pohledávky za klienty.....</i>	<i>67</i>
11.6.3.	<i>Pohledávky za osobami se zvláštním vztahem k Emitentovi.....</i>	<i>67</i>
11.7.	ZÁVAZKY EMITENTA.....	68
11.7.1.	<i>Závazky vůči klientům .....</i>	<i>68</i>
11.8.	POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY EMITENTA ZA SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	69
11.9.	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY .....	69
11.10.	REZERVY A OPRÁVNĚNÉ POLOŽKY NA PŘÍPADNÉ ZTRÁTY Z ÚVĚRŮ.....	69
11.10.1.	<i>Rezervy na případné ztráty z úvěrů a ze záruk .....</i>	<i>69</i>
11.10.2.	<i>Opravné položky na případné ztráty z úvěrů a ze záruk.....</i>	<i>70</i>
11.11.	VÝZNAMNÉ ZMĚNY, KTERÉ NASTALY OD DATA POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	70
11.12.	VÝPLATA DIVIDENDY .....	70
11.13.	OSOBY, VE KTERÝCH MÁ EMITENT ÚČAST NEJMÉNĚ 10% KONSOLIDOVANÉHO VLASTNÍHO KAPITÁLU NEBO ČINÍ NEJMÉNĚ 10% KONSOLIDOVANÉHO ČISTÉHO ROČNÍHO ZISKU/ZTRÁTY KONSOLIDOVANÉHO CELKU 70	70
11.14.	EMITENTEM DOSUD VYDANÉ CENNÉ PAPIRY .....	70
11.15.	ČISTÝ VÝNOS EMISE.....	70
<b>12.</b>	<b>ÚDAJE O STATUTÁRNÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNECH A VEDOUCÍCH PRACOVNÍCÍCH EMITENTA.....</b>	<b>71</b>
	VALNÁ HROMADA.....	71
	PŘEDSTAVENSTVO .....	71
	DOZORČÍ RADA .....	72
	VEDOUcí PRACOVNÍCI.....	74
<b>13.</b>	<b>ÚDAJE O VÝVOJI ČINNOSTI EMITENTA .....</b>	<b>75</b>
13.1.	OBECNÉ ÚDAJE O VÝVOJI ČINNOSTI EMITENTA A STRATEGICKÉ ZÁMĚRY EMITENTA PRO ROK 2004 A 2005 75	75
13.1.1.	<i>Obecné údaje o tendencích v činnosti emitenta od konce posledního účetního období, za které byla zveřejněna účetní závěrka.....</i>	<i>75</i>
13.1.2.	<i>Údaje o obchodních vyhlídkách emitenta nejméně do konce běžného účetního období a o budoucí strategii jeho činnosti .....</i>	<i>75</i>
<b>14.</b>	<b>ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ, DEVIZOVÁ REGULACE.....</b>	<b>76</b>
<b>15.</b>	<b>VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ.....</b>	<b>78</b>
<b>16.</b>	<b>VŠEOBECNÉ INFORMACE.....</b>	<b>79</b>
<b>17.</b>	<b>SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK.....</b>	<b>80</b>
	<b>PŘÍLOHY.....</b>	<b>81</b>

**Porovnání prospektu Wüstenrot - stavební spořitelna a.s. s vyhláškou Komise pro cenné papíry  
č. 263/2004 Sb., o minimálních náležitostech prospektu cenného papíru  
a užšího prospektu cenného papíru**

<i>Ustanovení Vyhlášky</i>	<i>Kapitola/ článek prospektu („Prospekt“)</i>
<b>Obsah prospektu</b>	
<b>§ 2 – Údaje o osobách odpovědných za prospekt a ověření účetní závěrky</b>	
(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	Kapitola 6. „Údaje o osobách odpovědných za prospekt a ověření účetní závěrky“ (část „Osoby odpovědné za prospekt a jeho zpracování“)
(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	Kapitola 6. „Údaje o osobách odpovědných za prospekt a ověření účetní závěrky“ (část „Osoby odpovědné za ověření nekonsolidované účetní závěrky dle českých účetních standardů („CAS““)
(c) čestné prohlášení a podpisy osob podle bodu 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	Kapitola 1. „Prohlášení emitenta“
(d) prohlášení a podpisy osob podle bodu a), že účetní závěrky za poslední 3 účetní období byly ověřeny auditorem a že výrok auditora uvedený v prospektu odpovídá skutečnosti	Kapitola 1. „Prohlášení emitenta“
<b>§ 3 – Údaje o cenných papírech</b>	
(1) (a) údaj o právním základu pro vydání emise cenných papírů	Kapitola 16. „Všeobecné informace“ (body 1., 2. a 3.)
(1) (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	Titulní strana; Kapitola 5. „Emisní podmínky“ (úvod, čl. 1.1)
(1) (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	Titulní strana; Kapitola 5. „Emisní podmínky“ (čl. 8); Kapitola 14. „Zdanění v České republice, Devizová regulace“
(1) (d) způsob převodu cenných papírů; je-li jejich převoditelnost omezena, uvede se údaj o tom, jak je omezena	Kapitola 5. „Emisní podmínky“ (čl. 1.2)
(1) (e) názvy regulovaných trhů, na kterých bylo nebo bude požádáno o přijetí cenných papírů k obchodování, počet kusů a celková jmenovitá hodnota cenných papírů, které mají být předmětem žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo veřejně nabídky	Titulní strana; Kapitola 2. „Důležitá upozornění“; Kapitola 5. „Emisní podmínky“ (úvod); Kapitola 16. „Všeobecné informace“ (bod 11.)
(1) (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	Titulní strana; Kapitola 2. „Důležitá upozornění“; Kapitola 5. „Emisní podmínky“ (úvod); Kapitola 16. „Všeobecné informace“ (bod 11.)

(1) (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	Titulní strana; Kapitola 5. „Emisní podmínky“ (úvod; čl. 11.1); Závěrečná strana „Adresy“
(1) (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
(1) (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	Titulní strana; Kapitola 5. „Emisní podmínky“ (čl. 2.1)
(1) (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 (Kapitola 5. „Emisní podmínky“ (čl. 1.1))
(1) (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	Titulní strana; Kapitola 2. „Důležitá upozornění“; Kapitola 3. „Upisování a prodej“; Kapitola 5. „Emisní podmínky“ (čl. 2.)
(1) (l) v případě listinných cenných papírů jejich popis nebo vzorový výtisk a způsob předání listinných cenných papírů jejich nabyvatelům	Není relevantní
(1) (m) možnost vydání zatímních listů nebo obdobných cenných papírů	Není relevantní
(1) (n) obchodní firma nebo název nebo jméno, popřípadě jména a příjmení, adresa sídla nebo bydliště a předmět činnosti osob, které upsaly nebo upisují celou emisí cenných papírů nebo se za úpis této emise zaručily; jestliže se úpis nevztahuje na celou emisí, uveďte se údaj o části emise, která nebyla upsána	Není relevantní
(1) (o) čistý výnos emise pro emitenta spolu s uvedením účelu použití takto získaných prostředků; to neplatí pro dluhopisy, které jsou vydávány průběžně	Článek 11.15 (účel), čistý výnos emise nelze k datu tohoto Prospektu určit neboť Dluhopisy budou vydávány postupně
(2) V prospektu akcií se uvedou údaje podle bodu (1) písm. m) až o) pouze v případech, kdy jejich vydání probíhá současně s jejich přijetím k obchodování na regulovaném trhu či jejich veřejnou nabídkou nebo proběhlo méně než 12 měsíců před přijetím k obchodování na regulovaném trhu či jejich veřejnou nabídkou	Není relevantní
(3) V prospektu dluhopisů se uvedou údaje podle bodu (1) písm. m) až o) pouze v případech, kdy jejich vydání probíhá současně s jejich přijetím k obchodování na regulovaném trhu či jejich veřejnou nabídkou nebo proběhlo méně než 3 měsíce před přijetím k obchodování na regulovaném trhu či jejich veřejnou nabídkou	viz výše
<b>§ 4 – Další údaje o akciích</b>	<b>Není relevantní</b>
<b>§ 5 - Další údaje o dluhopisech</b>	
(a) druh, počet a číselné označení dluhopisů	Titulní strana; Kapitola 5. „Emisní podmínky“ (úvod; čl. 1.1)
(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	Titulní strana; Kapitola 5. „Emisní podmínky“ (úvod; čl. 5.)
(c) podmínky pro poskytnutí dalších výhod a způsob jejich výpočtu	Není relevantní
(d) způsob a postup splácení dluhopisů	Titulní strana; Kapitola 5. „Emisní podmínky“ (čl. 6.; čl. 7.; čl. 9.; čl. 14.4)
(e) měna, na kterou dluhopisy znějí, možnost volby měny; jestliže dluhopisy	Titulní strana; Kapitola 5. „Emisní

znějí na zúčtovací jednotku, uvede se její smluvní úprava	podmínky“ (úvod; čl. 1.1; čl. 7.1)
(f) lhůta splatnosti dluhopisů, případně data splátek před lhůtou splatnosti	Titulní strana; Kapitola 5. „Emisní podmínky“ (úvod; čl. 6.; čl. 9.2)
(g) počátek úročení dluhopisů a data splatnosti úroků nebo jiného výnosu	Titulní strana; Kapitola 5. „Emisní podmínky“ (čl. 5.; čl. 7.; čl. 9.2)
(h) způsob a lhůty k uplatnění práva na vyplacení úroku nebo jiného výnosu a na splacení dluhopisu, s uvedením promlčecích lhůt	Kapitola 5. „Emisní podmínky“ (čl. 7.; čl. 9.; čl. 10)
(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	Kapitola 2. „Důležitá upozornění“; Kapitola 5. „Emisní podmínky“ (čl. 3.)
(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	Kapitola 5. „Emisní podmínky“ (čl. 14.3.3)
(k) pořadí práva na uspokojení z dluhopisů v poměru k ostatním existujícím nebo budoucím závazkům emitenta	Titulní strana; Kapitola 4. „Otázky ke zvážení investorům“, Kapitola 5. „Emisní podmínky“ (úvod; čl. 1.1; čl. 3.)
(l) právní řád a právní předpis, podle kterého jsou dluhopisy vydány, rozhodné právo a soud příslušný k rozhodování sporů	Kapitola 2. „Důležitá upozornění“; Kapitola 5. „Emisní podmínky“ (čl. 15.); Kapitola 16. „Všeobecné informace“ (bod 2.)
<b>§ 6 – Základní údaje o emitentovi</b>	
(a) obchodní firma nebo název, sídlo a skutečné sídlo, je-li odlišné od sídla a identifikační číslo, bylo-li přiděleno	Kapitola 8. „Základní údaje o emitentovi“ (úvod)
(b) datum založení a doba, na kterou byl emitent založen, jestliže byl založen na dobu určitou	Kapitola 8. „Základní údaje o emitentovi“ (úvod)
(c) právní řád a právní předpis, podle kterého byl emitent založen, a právní forma emitenta podle tohoto právního předpisu	Kapitola 8. „Základní údaje o emitentovi“ (úvod)
(d) předmět podnikání emitenta podle určení ve společenské smlouvě nebo ve stanovách s odkazem na příslušné ustanovení společenské smlouvy nebo stanov	Kapitola 8. „Základní údaje o emitentovi“ (úvod)
(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	Kapitola 8. „Základní údaje o emitentovi“ (úvod)
(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	Kapitola 8. „Základní údaje o emitentovi“ (úvod; čl. 8.1)
<b>§ 7 – Údaje o základním kapitálu emitenta</b>	
(1) (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	Kapitola 9. „Údaje o základním kapitálu emitenta“ (čl. 9.1)
(1) (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	Kapitola 9. „Údaje o základním kapitálu emitenta“ (čl. 9.1)
(1) (c) popis struktury podnikatelského seskupení, jestliže je emitent jeho	Kapitola 8. „Základní údaje

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	o emitentovi“ (čl. 8.6), Kapitola 9. „Údaje o základním kapitálu emitenta“ (čl. 9.2)
(1) (d) počet, účetní hodnota a jmenovitá hodnota vlastních účastnických cenných papírů, které nabyl a drží emitent nebo osoba, na které má emitent přímý či nepřímý podíl přesahující 50 % základního kapitálu nebo hlasovacích práv, jestliže se tyto účastnické cenné papíry nevykazují ve zvláštní položce rozvahy; v prospektu dluhopisů se uvedou údaje o vlastních účastnických cenných papírech pouze tehdy, představují-li tyto účastnické cenné papíry více než 5 % základního kapitálu emitenta	Není relevantní (čl. 8.5)
(2) V prospektu akcií se kromě údajů podle odstavce 1 uvede dále alespoň <ul style="list-style-type: none"> <li>a) jmenovitá hodnota povoleného nebo podmíněného zvýšení základního kapitálu a případná lhůta pro jeho zvýšení, okruh osob, které mají právo na výměnu cenných papírů za akcie nebo přednostní upisování akcií, a podmínky a postup při vydávání nových akcií,</li> <li>b) počet a hlavní charakteristika akcií, které nezakládají podíl na základním kapitálu, byly-li takové akcie vydány,</li> <li>c) podmínky stanovené v zakládacích dokumentech pro změny výše základního kapitálu a práv vyplývajících z jednotlivých druhů akcií, jestliže jsou přísnější než podmínky stanovené zákonem,</li> <li>d) souhrnný popis operací, kterými došlo v průběhu předcházejících 3 let ke změnám v základním kapitálu nebo v počtu nebo druhu akcií, do kterých je rozložen,</li> <li>e) osoby, které emitenta jednotlivě, nebo v případě jednání ve shodě s dalšími osobami ovládají nebo by jej mohly ovládat, jsou-li emitentovi známy, s uvedením podrobností o výši podílu, který je opravňuje k hlasování, a</li> <li>f) osoby, jejichž přímý či nepřímý podíl na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech emitenta činí alespoň 5 %, jsou-li emitentovi známy.</li> </ul>	Není relevantní
<b>§ 8 – Údaje o činnosti emitenta</b>	
(1) (a) údaje o hlavních oblastech činnosti emitenta s uvedením hlavních druhů výrobků a služeb; odděleně se uvedou nové významné výrobky a činnosti	Kapitola 10. „Údaje o činnosti emitenta“ (čl. 10.1, 10.2, 10.3, 10.4)
(1) (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	Kapitola 10. „Údaje o činnosti emitenta“ (čl. 10.8)
(1) (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	Organizační složka - není relevantní (čl. 10.9) Popis nemovitostí - čl. 10.9
(1) (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
(1) (e) veškeré mimořádné skutečnosti a události, které ovlivnily údaje podle písmen a) až d)	Kapitola 10. „Údaje o činnosti emitenta“ (čl. 10.5, čl. 10.8, čl. 10.9)
(1) (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	Kapitola 10. „Údaje o činnosti emitenta“ (čl. 10.11 a 10.12)



emidenta	
(1) (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	Kapitola 10. „Údaje o činnosti emitenta“ (čl. 10.13), Kapitola 16. „Všeobecné informace“ (bod 5.)
(1) (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	Kapitola 10. „Údaje o činnosti emitenta“ (čl. 10.14)
(1) (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)	Kapitola 10. „Údaje o činnosti emitenta“ (čl. 10.15)
(1) (j) údaje o hlavních budoucích investicích s výjimkou investic do finančního majetku, které již byly schváleny příslušnými orgány emitenta	Kapitola 10. „Údaje o činnosti emitenta“ (čl. 10.16)
(2) V prospektu akcií se kromě údajů podle odstavce 1 uvede dále alespoň <ul style="list-style-type: none"> <li>a) informace o trendu, programu a aplikaci výsledků výzkumu nebo vývoje nových výrobků nebo postupů za poslední 3 účetní období, jestliže jsou významné,</li> <li>b) údaje o přerušeních v podnikání emitenta, která měla nebo mohou mít významný vliv na finanční situaci emitenta v posledních 3 účetních obdobích, a</li> <li>c) údaje o průměrném počtu zaměstnanců s rozdělením podle jednotlivých druhů podnikatelské činnosti emitenta a změny počtu zaměstnanců v předcházejících 3 účetních obdobích, jestliže jsou podstatné.</li> </ul>	Není relevantní
<b>§ 9 – Údaje o majetku, závazcích, finanční situaci, zisku a ztrátách emitenta</b>	
(1) (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	Kapitola 11. „Údaje o majetku, závazcích a finanční situaci emitenta“ (čl. 11.1.1 a 11.1.2)
(1) (b) přehled o změnách vlastního kapitálu ve formě srovnávací tabulky za poslední 3 účetní období	Kapitola 11. „Údaje o majetku, závazcích a finanční situaci emitenta“ (čl. 11.3)
(2) V prospektu akcií se kromě údajů podle odstavce 1 uvede dále alespoň <ul style="list-style-type: none"> <li>a) výsledek (zisk, ztráta) po zdanění z běžné činnosti emitenta připadající na jednu akcii za poslední 3 účetní období a</li> <li>b) výše dividendy na akcii za poslední 3 účetní období.</li> </ul>	Není relevantní
(3) V prospektu dluhopisů se kromě údajů podle odstavce 1 uvedou dále alespoň aktuální údaje s uvedením data, ke kterému jsou platné, <ul style="list-style-type: none"> <li>a) o celkové výši dosud nesplacených úvěrů přijatých emitentem v rozdělení na zajištěné a nezajištěné úvěry a způsob jejich zajištění,</li> <li>b) o celkové výši veškerých půjček přijatých emitentem a jiných závazků emitenta v rozdělení na zajištěné a nezajištěné půjčky a závazky a způsob jejich zajištění a</li> <li>c) o zajištění poskytnutém emitentem a dalších podmíněných závazcích.</li> </ul> <p>Jestliže emitent sestavuje konsolidovanou účetní závěrku, závazky v rámci konsolidačního celku se nezohledňují; v případě potřeby se tato skutečnost v prospektu uvede. V prospektu se případně výslovně uvede, že emitent nepřijal žádné půjčky nebo úvěry nebo že nemá žádné závazky.</p>	Kapitola 11. „Údaje o majetku, závazcích a finanční situaci emitenta“ (čl. 11.4)
(4) 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	Není relevantní (čl. 11.2)

nich, pokud účetní závěrka, jejíž neuvedení v prospektu je předmětem žádosti, neobsahuje žádné podstatné dodatečné údaje.	
(5) Údaj podle odstavce 2 písm. a) se uvede, jestliže emitent uvádí v prospektu účetní závěrku. Emitent, který uvádí v prospektu pouze konsolidovanou účetní závěrku, uvede pouze konsolidovaný výsledek, který připadl na jednu akcii v posledních 3 účetních obdobích. Emitent, který uvádí v prospektu též konsolidovanou účetní závěrku, uvede též konsolidovaný výsledek, který připadl na jednu akcii v posledních 3 účetních obdobích.	Není relevantní
(6) Emitent, u něhož došlo v údajích podle odstavce 2 písm. a) v průběhu posledních 3 účetních období ke změnám v počtu akcií, zejména z důvodu snížení nebo zvýšení základního kapitálu nebo spojení nebo štěpení akcií, upraví tyto údaje tak, aby bylo možné vzájemné srovnání. Způsob úpravy (přepočítací vzorec) se uvede v prospektu.	Není relevantní
(7) Doba mezi rozvahovým dnem, ke kterému byla sestavena poslední zveřejněná účetní závěrka podle odstavce 1 písm. a) nebo odstavce 4, a dnem podání žádosti o schválení prospektu nesmí být delší než 18 měsíců. Komise může ve výjimečných případech lhůtu podle věty první přiměřeně prodloužit. Jestliže lhůta podle věty první překročila 9 měsíců, uvede se mezitímní účetní závěrka za prvních 6 měsíců běžného účetního období. Jestliže nebude mezitímní účetní závěrka ověřena auditorem, uvede se tato skutečnost.	Kapitola 11. „Údaje o majetku, závazcích a finanční situaci emitenta“ (čl. 11.1.3)
(8) U emitenta, který sestavuje konsolidovanou účetní závěrku, rozhodne Komise na žádost, zda mezitímní účetní závěrka podle odstavce 7 musí být zpracována v konsolidované formě.	Není relevantní (čl. 11.2)
(9) Zvlášť se uvede jakákoliv významná změna, která nastala od rozvahového dne, ke kterému byla sestavena poslední zveřejněná účetní závěrka podle odstavce 1 písm. a) nebo odstavce 4, nebo ode dne, ke kterému byla sestavena mezitímní účetní závěrka podle odstavce 7.	Kapitola 11. „Údaje o majetku, závazcích a finanční situaci emitenta“ (čl. 11.11)
(10) Emitent, který nemá sídlo v členském státu Evropské unie nebo v jiném státu tvořícím Evropský hospodářský prostor a jehož účetní závěrka neodpovídá předpisům Evropské unie o účetnictví a nedává věrný a poctivý obraz o majetku a finanční situaci emitenta, uvede údaje odpovídající těmto předpisům.	Není relevantní
(11) Jsou-li součástí prospektu konsolidované účetní závěrky nebo údaje z nich, uvede se <ul style="list-style-type: none"> <li>a) podrobný popis použitých metod konsolidace,</li> <li>b) obchodní firmy nebo názvy a sídla osob zahrnutých do konsolidačního celku, jestliže jsou tyto údaje důležité pro posouzení majetku a finanční situace emitenta,</li> <li>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.</li> </ul>	Není relevantní (čl. 11.2)
(12) V prospektu se uvedou 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 alespoň <ul style="list-style-type: none"> <li>a) obchodní firma nebo název, sídlo a identifikační číslo, bylo-li přiděleno,</li> <li>b) předmět podnikání nebo jiné činnosti,</li> <li>c) výše upsaného základního kapitálu,</li> <li>d) výše a druhy rezerv a výše zisku nebo ztráty po zdanění v posledním účetním období, jestliže taková osoba zveřejňuje roční účetní závěrku,</li> <li>e) výše podílu emitenta na základním kapitálu takové osoby,</li> <li>f) případná výše částky, která dosud nebyla na podíl podle písmene e)</li> </ul>	Není relevantní (čl. 11.13)

splacena, a g) výše výnosu z podílu podle písmene e) v posledním účetním období.	
(13) V prospektu akcií se kromě údajů podle odstavce 1 uvede dále účetní hodnota podílů podle odstavce 12 písm. e) držaných emitentem a výše pohledávek a závazků emitenta vůči každé osobě podle odstavce 12.	Není relevantní
(14) V prospektu akcií se uvedou též údaje o osobách, které nejsou osobami podle odstavce 12 a ve kterých má emitent přímou nebo nepřímou účast ve výši nejméně 10 % základního kapitálu nebo hlasovacích práv těchto osob. U každé osoby se uvede obchodní firma nebo název, sídlo, identifikační číslo, bylo-li přiděleno, a výše účasti emitenta, ledaže se jedná o podíly, které mají pro posouzení akcií, které mají být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nepatrný význam.	Není relevantní
(15) Údaje podle odstavců 12 a 13 nemusí být v prospektu uvedeny, jestliže emitent prokáže, že příslušné účasti drží pouze po dobu nejvýše 1 roku. Údaje podle odstavce 13 nemusí být v prospektu také uvedeny, jestliže Komise k jejich neuvedení udělí souhlas. Komise souhlas udělí, pokud shledá, že neuvedením údajů nebude veřejnost klamána.	Není relevantní (čl. 11.13)
(16) Emitent, který zaujímá dominantní postavení v koncernu, uvede v prospektu údaje podle § 8 a § 11 též za koncern. Komise může na žádost emitenta udělit souhlas k uvedení pouze údajů o emitentovi nebo pouze údajů o koncernu, jestliže tím nedojde k zamlčení významných skutečností. Existují-li emitentovi známé údaje týkající se členů koncernu, jehož je emitent součástí, které mohou mít vliv na posouzení emitenta nebo předmětných cenných papírů, je třeba v prospektu tyto údaje uvést.	Není relevantní (čl. 8.6 a 8.7)
<b>§ 10 - Údaje o statutárních a dozorčích orgánech a vedoucích pracovnících emitenta</b>	
(1) (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	Kapitola 12. „Údaje o statutárních a dozorčích orgánech a vedoucích pracovnících emitenta“
(1) (b) hlavní činnosti osob podle písmene a), které vykonávají mimo svou činnost pro emitenta, jestliže tyto činnosti mohou mít význam pro posouzení emitenta	Kapitola 12. „Údaje o statutárních a dozorčích orgánech a vedoucích pracovnících Emitenta“
(1) (c) popis pravidel upravujících postup při jmenování či volbě statutárních a dozorčích orgánů či jejich členů a vedoucích pracovníků	Kapitola 12. „Údaje o statutárních a dozorčích orgánech a vedoucích pracovnících emitenta“
(2) V prospektu akcií se kromě údajů podle odstavce 1 uvedou dále alespoň a) u emitenta, k jehož založení došlo před méně než pěti lety, údaje o zakladatelích emitenta podle odstavce 1 písm. a), b) výše plnění jakéhokoli druhu poskytnutých statutárním orgánům nebo jejich členům, členům dozorčích orgánů a vedoucím pracovníkům emitenta za poslední účetní období, zejména odměna, mzda nebo plat, tantiémy, podíl na zisku, náhrada nákladů, pojistné prémie, provize a věcná plnění; uvede se údaj za každou osobu a druh plnění zvlášť, c) výše plnění, které statutárním orgánům nebo jejich členům, členům dozorčích orgánů a vedoucím pracovníkům emitenta poskytly osoby, které jsou s emitentem ve stejném koncernu; uvede se údaj za každou osobu a druh plnění zvlášť, d) celkový počet účastnických cenných papírů emitenta, který je držen statutárními orgány nebo jejich členy, členy dozorčích orgánů a vedoucími pracovníky emitenta, a opce, na základě kterých tyto osoby mohou získat další účastnické cenné papíry emitenta nebo uskutečnit	Není relevantní

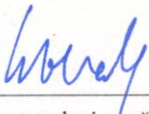

<p>jejich převody; uvede se údaj za každou osobu zvlášť,</p> <p>e) druh a rozsah účasti statutárních orgánů nebo jejich členů, členů dozorčích orgánů emitenta a vedoucích pracovníků v obchodech mimo předmět podnikání emitenta nebo v jiných obchodech pro emitenta neobvyklých z hlediska jejich formy, povahy, podmínek nebo předmětu v průběhu běžného a posledního ukončeného účetního období nebo z předcházejících účetních období, jestliže tyto obchody nebyly dosud vypořádány; uvede se údaj za každou osobu zvlášť,</p> <p>f) celková výše dosud nesplacených úvěrů nebo půjček, které emitent poskytl statutárním orgánům nebo jejich členům, členům dozorčích orgánů a vedoucím pracovníkům, a dále veškerá ručení a jiná zajištění či plnění, která za tyto osoby emitent převzal; uvede se údaj za každou osobu zvlášť, a</p> <p>g) údaje o možnosti zaměstnanců účastnit se na základním kapitálu emitenta.</p>	
<b>§ 11 - Údaje o vývoji činnosti emitenta</b>	
(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	Kapitola 13 „Údaje o vývoji činnosti emitenta“ (čl. 13.1.1)
(b) údaje o obchodních vyhlídkách emitenta nejméně do konce běžného účetního období a o budoucí strategii jeho činnosti	Kapitola 13 „Údaje o vývoji činnosti emitenta“ (čl. 13.1.2)
<b>§ 12 – Cenné papíry zastupující akcie</b>	<b>Není relevantní</b>
<b>§ 13 – Údaje o dalších cenných papírech a osobách</b>	<b>Není relevantní</b>

## 1. PROHLÁŠENÍ EMITENTA

Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v prospektu dle jeho nejlepšího vědomí k datu vyhotovení tohoto prospektu ve všech podstatných ohledech odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení Emitenta, jakož i Dluhopisů, nebyly vynechány.

Emitent dále prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí byly účetní závěrky za poslední tři účetní období, tj. k 31. prosinci 2003, k 31. prosinci 2002 a k 31. prosinci 2001, ověřeny auditorem a že výrok auditora uvedený v prospektu odpovídá skutečnosti.

Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

	
Wüstenrot - stavební spořitelna a.s. <i>Dr. Hans-Jürgen Wohlrabe</i> Předseda představenstva	Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. <i>JUDr. Pavel Pektor</i> Člen představenstva

## 2. DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

*Tento Prospekt je prospektem pouze ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Žádný státní orgán, s výjimkou Komise pro cenné papíry České republiky, ani jiná osoba tento Prospekt neschválily. Jakékoli prohlášení opačného smyslu je nepravdivé.*

*Nabídka Dluhopisů se provádí na základě tohoto Prospektu a informací uveřejněných Emitentem v rámci plnění jeho informační povinnosti. Jakékoli rozhodnutí o upsání Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovitosti investice do Dluhopisů (včetně zohlednění rizika vyplývajícího z podřízenosti pohledávek z Dluhopisů) každým z potenciálních nabyvatelů. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu, resp. informací uveřejňovaných Emitentem v rámci plnění informační povinnosti, platí vždy naposled uveřejněný údaj.*

*Emitent ani Hlavní manažer neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Prospektu. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem nebo Hlavním manažerem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu vydání tohoto Prospektu. Předání tohoto Prospektu kdykoli po datu jeho vydání neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu jeho vydání. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím informací uveřejňovaných Emitentem v rámci plnění jeho informační povinnosti.*

*Za závazky Emitenta včetně závazků vyplývajících z Dluhopisů neručí Česká republika ani kterákoli její instituce, ministerstvo nebo její politická součást (orgán státní správy či samosprávy), ani je jiným způsobem nezajišťuje.*

*Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy nebudou kótovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou Komise pro cenné papíry České republiky a obdobně nebude umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou residenty Spojených států amerických jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle tohoto zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*

*Informace obsažené v kapitolách „Otázky ke zvážení investorům“, „Stavební spoření v České republice“, „Zdanění v České republice, devizová regulace“, „Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi“ a „Všeobecné informace“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné informace a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem ani Hlavním manažerem. Emitent ani Hlavní manažer nepřijímají jakoukoliv odpovědnost za přesnost, pravdivost a úplnost informací v těchto kapitolách uvedených. Kromě toho v důsledku významných politických, ekonomických a dalších strukturálních změn v České republice v posledních letech nemohou být informace uvedené v těchto kapitolách považovány za ukazatel dalšího vývoje. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradení.*

*Nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou residenty, a jiných příslušných států a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*

*Vlastníci dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.*

*Emitent bude v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy a předpisy jednotlivých oficiálních trhů cenných papírů, na kterých budou Dluhopisy přijaty k obchodování (bude-li relevantní), uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit informační povinnost.*

*Kopie finančních výkazů a auditorských zpráv Emitenta jsou k dispozici k bezplatnému nahlédnutí v normální pracovní době v sídle Emitenta.*

*Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.*

*Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních standardů. Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.*

*Některé výrazy jsou definovány v odstavci „Seznam použitých definic, pojmů a zkratek“.*

*Přijetím Dluhopisů k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. nepřebírá Burza cenných papírů Praha, a.s. žádné závazky z těchto Dluhopisů.*

*Bude-li tento Prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním Prospektu v českém jazyce a zněním Prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Prospektu v českém jazyce.*

### 3. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

Emitent se rozhodl vydat Dluhopisy v jedné či více tranších. První tranše Dluhopisů bude umístěna na tzv. „best effort basis“. Česká spořitelna, a.s. (dále jen „Hlavní manažer“) vyvine veškeré přiměřené úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby Dluhopisy vydávané v první tranši v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 300 000 000 Kč byly na finančním trhu umístěny (tj. upsány a koupeny investory), avšak v případě, že se takovéto umístění nepodaří, není Hlavní manažer povinen Dluhopisy, jejichž vydání v rámci první tranše se předpokládá, upsat a koupit. K datu vyhotovení tohoto Prospektu Hlavní manažer ani nepřevzal žádný závazek upsat a koupit žádné Dluhopisy druhé ani jakékoliv další tranše emise Dluhopisů.

Veřejná nabídka jakýchkoliv dluhopisů, které nejsou přijaty k obchodování na veřejném trhu podle Zákona o podnikání na kapitálovém trhu může být činěna, v souladu s ustanovením § 34 odst. 3 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, nejdříve v okamžiku uveřejnění užšího prospektu nebo prospektu v souladu se Zákonem o podnikání na kapitálovém trhu.

Před schválením a uveřejněním Prospektu jsou Emitent, Hlavní manažer, upisovatelé a všechny další osoby, jimž se Prospekt dostane do dispozice, povinni dodržovat výše uvedené omezení pro veřejnou nabídku a nabízejí-li Dluhopisy, musí tak činit výhradně způsobem, který není veřejnou nabídkou (např. v souladu s ustanovením § 36 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu). V takovém případě by měli informovat osoby, vůči nimž nabídku Dluhopisů činí, o skutečnosti, že Prospekt nebyl dosud schválen Komisí pro cenné papíry či uveřejněn a že taková nabídka není veřejnou nabídkou a je-li nabídka činěna na základě ustanovení § 36 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, informovat takové osoby též o této skutečnosti.

Jakákoliv případná nabídka jakýchkoli Dluhopisů, kterou činí Emitent či Hlavní manažer (včetně distribuce Prospektu vybraným investorům na důvěrné bázi) ještě před schválením Prospektu Komisí pro cenné papíry a jeho zveřejněním, je činěna na základě ustanovení § 36 (zejména odst. 1 písm. e)) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a není tedy zamýšlena jako veřejná nabídka ve smyslu ustanovení § 34 odst. 1 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu. V souladu s tím Emitent upozorňuje všechny případné investory a jiné osoby, že Dluhopisy, pro něž bude případně činěna jakákoliv nabídka před schválením Prospektu, mohou být nabyty pouze za cenu v hodnotě převyšující částku odpovídající 40 000 euro na jednoho investora. Emitent nebude vázán jakoukoliv objednávkou případného investora k upsání nebo koupi jakýchkoli takových Dluhopisů, pokud by emisní cena takto poptávaných Dluhopisů činila méně než ekvivalent 40 000 euro v korunách českých.

Kromě výše uvedeného Emitent a Hlavní manažer žádají upisovatele a nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu Prospekt nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda Prospekt nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny ve vytištěné podobě nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

U každé osoby, která nabývá Dluhopisy, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů, které se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů může podléhat v různých státech zákonným omezením, které je nutno dodržovat.

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 v platném znění (dále jen „zákon o cenných papírech USA“) ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou residenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irsku (dále jen „Velká Británie“) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o finančních službách a trzích (FSMA) z roku 2000 v platném znění.



## 4. OTÁZKY KE ZVÁŽENÍ INVESTORŮM

*Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Otázky, které Emitent a Hlavní manažer v této kapitole předkládají případným zájemcům o koupi Dluhopisů k zamyšlení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů předem pečlivě zváženy.*

*Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž některá jsou uvedena níže v této kapitole. Jejich shrnutí není vyčerpávající, nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení emisních podmínek Dluhopisů nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z emisních podmínek Dluhopisů a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů.*

### **Otázky ke zvážení týkající se Dluhopisů**

#### **Podřízenost Dluhopisů**

Dluhopisy jsou podřízenými dluhopisy ve smyslu ustanovení § 34 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Podřízenost Dluhopisů znamená, že v případě konkurzu na majetek Emitenta by byly pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, v rozvrhu uspokojeny až po uspokojení všech ostatních pohledávek za Emitentem, pouze s výjimkou pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti jako Dluhopisy. Pohledávky z Dluhopisů a ostatní pohledávky, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti, by se uspokojovaly podle svého pořadí (tj. podle okamžiku vzniku).

#### **Neexistence omezení dalšího dluhového financování**

Neexistuje žádné omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta nebo jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta se stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti jako mají Dluhopisy, které by vyplývalo z Emisních podmínek Dluhopisů. Přijetí jakéhokoli dluhového financování dle předchozí věty může v konečném důsledku znamenat, že v případě konkurzního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo, resp. dojde ke zvýšení rizika, že Emitent se může dostat do prodlení s plněním svých závazků z Dluhopisů

#### **Předčasná splatnost**

V souladu s článkem 6.2 emisních podmínek Dluhopisů je Emitent oprávněn na základě svého rozhodnutí všechny dosud nesplacené Dluhopisy předčasně splatit ke dni 31.1.2010. Vlastníci dluhopisů nejsou oprávněni žádat o předčasnou splatnost Dluhopisů s výjimkou případů neplnění závazků uvedených v článku 9 emisních podmínek Dluhopisů a dále s výjimkou případů uvedených v člancích 14.4.1 a 14.4.2 emisních podmínek Dluhopisů

#### **Nižší likvidita**

Ke dni 31.10.2004 bylo na BCPP kótováno celkem 79 emisí dluhopisů, z toho 24 emisí bylo kótováno na hlavním trhu, 21 na vedlejším a 34 na volném trhu BCPP. K témuž dni nebyl na BCPP kótován žádný podřízený dluhopis. Na BCPP jsou aktivně obchodovány především státní dluhopisy České republiky. Vzhledem k charakteru Dluhopisů a celkové předpokládané jmenovité hodnotě Dluhopisů neexistuje záruka, že Dluhopisy budou aktivně obchodovány. Je možné, že v tomto případě nebudou vlastníci Dluhopisů schopni prodat Dluhopisy na trhu, a to zcela nebo za cenu odrážející jejich původní investici.

## **Otázky ke zvážení týkající se Emitenta a jeho podnikání**

### **Konkurence v odvětví stavebního spoření**

Činnost Emitenta upravuje především zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře, ve znění pozdějších předpisů. Tento právní předpis upravuje právní rámec stavebního spoření, jenž spočívá v přijímání vkladů, poskytování úvěrů a státní podpory jeho účastníkům. K 31.10.2004 podniká na území České republiky 6 stavebních spořitel. V současné době nelze vyloučit, že Emitent může v budoucnu čelit zvýšené konkurenci ať již od stávajících nebo nových stavebních spořitel. Je rovněž možné, že někteří konkurenti Emitenta mohou mít v budoucnu nižší nákladovou základnu než Emitent, případně mohou mít k dispozici větší finanční zdroje a marketingový potenciál než Emitent. Přestože Emitent předpokládá, že se mu podaří eliminovat rostoucí vliv konkurence vhodnou cenovou a marketingovou strategií, nelze vyloučit, že konkurenční společnosti budou mít větší úspěch při získávání nových klientů.

### **Regulatorní předpisy ovlivňující podnikání Emitenta**

Přijetím Dluhopisů k obchodu na volném trhu BCPP se Dluhopisy stanou kótovanými cennými papíry ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a Emitent tak bude povinen plnit povinnosti stanovené příslušnými právními předpisy a předpisy BCPP. Emitent nepředpokládá, že by náklady v souvislosti s opatřeními vyplývajícími z kotace jeho cenných papírů na organizovaném trhu významným způsobem ovlivnily jeho hospodaření. Nicméně nelze vyloučit, že v budoucnu budou přijaty další regulatorní předpisy či omezení vztahující se na emitenty kótovaných cenných papírů. Emitent průběžně analyzuje možné dopady spojené s povinností dodržovat povinnosti vyplývající z regulatorních právních předpisů a navrhuje opatření, která by minimalizovala možné negativní dopady na jeho hospodářské výsledky. Nicméně, dopad případných budoucích regulatorních předpisů do hospodářských výsledků Emitenta nelze v současné době plně odhadnout.

### **Závislost Emitenta na vývoji české ekonomiky a reformy veřejných financí**

Hospodářské výsledky Emitenta jsou ovlivněny celkovou hospodářskou situací v České republice a státní podporou stavebního spoření. Absolutní většina příjmů Emitenta je generována v České republice. Je možné, že v rámci reformy veřejných financí může dojít k další změně v podmínkách a struktuře státní podpory stavebního spoření, která může mít vliv na hospodářské výsledky Emitenta.

### **Rizika spojená s finančními nástroji**

Některá rizika vyplývající pro Emitenta z finančních nástrojů jsou uvedena v účetní závěrce Emitenta za účetní období končící 31.12.2003, která je přílohou a nedílnou součástí tohoto Prospektu.

## 5. EMISNÍ PODMÍNKY

Zastupitelné podřízené dluhopisy s úrokovým výnosem ve výši 4,50% p.a. (přičemž v případě neuplatnění práva emitenta na předčasné splacení Dluhopisů bude výše úrokové sazby znovu vypočtena a to postupem stanoveným níže v článku 5.), splatné v roce 2015, vydávané společností Wüstenrot - stavební spořitelna a.s., se sídlem Praha 5, Janáčkovo nábř. 41, IČ: 47115289, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1714 (dále jen „**Emitent**“), s právem Emitenta na předčasné splacení Dluhopisů při výročí 5 (pěti) let od Data emise (jak je tento pojem definován níže v článku 2.1 těchto Emisních podmínek), v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů do 500 000 000 (pět set milionů) Kč (dále jen „**Dluhopisy**“), se řídí těmito emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“). Na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“) byla službami administrátora spojenými s výplatami úrokových výnosů z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů pověřena Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ: 140 00, IČ: 45244782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171 (dále jen „**Administrátor**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem definován níže v článku 1.2 Emisních podmínek) v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora (dále jen „**Určená provozovna**“), jak je uvedena v článku 11. Emisních podmínek. Vlastníkům dluhopisů se doporučuje, aby se se Smlouvou s administrátorem obeznámili, neboť vymezuje vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Dluhopisy, což je důležité mimo jiné i pro faktický průběh výplat Vlastníkům dluhopisů. Emisní podmínky byly v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“) schváleny rozhodnutím Komise pro cenné papíry č.j. 45/N/1137/2004/2 ze dne 15.12.2004, které nabylo právní moci dne 15.12.2004. Prospekt Dluhopisů byl vyhotoven v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu (dále jen „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“) a vyhláškou Komise pro cenné papíry č. 263/2004 Sb., o minimálních náležitostech prospektu cenného papíru a užšího prospektu cenného papíru, a schválen rozhodnutím Komise pro cenné papíry č.j. 45/N/1137/2004/2 ze dne 15.12.2004, které nabylo právní moci dne 15.12.2004. ISIN Dluhopisů je CZ0003700932. Název Dluhopisu je Podřízený dluhopis Wüstenrot - stavební spořitelna, a.s. 4,50%/2015. Emitent hodlá požádat k Datu emise o přijetí Dluhopisů k obchodu na volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále jen „**BCPP**“).

### 1. Obecná charakteristika Dluhopisů

#### 1.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota, druh

Dluhopisy mají podobu zaknihovaného cenného papíru, znějí na doručitele, jsou vydány v počtu až 500 (pět set kusů) kusů, každý ve jmenovité hodnotě 1 000 000 (jeden milion) Kč, jsou podřízenými dluhopisy ve smyslu § 34 Zákona o dluhopisech a v případě jejich přijetí k obchodování na trhu organizovaném BCPP budou kótovaným cenným papírem. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

#### 1.2 Vlastníci dluhopisů; Převod Dluhopisů

##### 1.2.1 Převoditelnost Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s článkem 7.3.2 Emisních podmínek převody Dluhopisů ve Středisku (jak je tento pojem definován níže v článku 1.2.2 Emisních podmínek) pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů. K převodu Dluhopisů dochází registrací převodu provedenou Střediskem.

##### 1.2.2 Vlastníci dluhopisů

Vlastníkem dluhopisu je osoba, na jejímž účtu je Dluhopis evidován ve Středisku cenných papírů, popřípadě v jiné zákonem stanovené evidenci vlastníků zaknihovaných cenných papírů v České republice, která by evidenci ve Středisku cenných papírů nahradila, nebo v evidenci jiné osoby oprávněné nebo pověřené vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky (Středisko cenných papírů, jakýkoliv jeho právní nástupce nebo jiná osoba oprávněná nebo pověřená vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky společně dále jen

„Středisko“), jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu nestanoví jinak (dále jen „Vlastník dluhopisů“). Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník dluhopisu není vlastníkem dotčených cenných papírů, budou Emitent a Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou Vlastníky dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v evidenci Střediska, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny (jak je tento pojem definován v článku 11.1.1 těchto Emisních podmínek).

### *1.3 Oddělení práva na výnos*

Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisu se vylučuje.

### *1.4 Ohodnocení finanční způsobilosti*

Ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta ani investiční hodnocení těchto Dluhopisů nebylo k datu uveřejnění Emisních podmínek provedeno.

### *1.5 Některé závazky Emitenta*

Emitent se zavazuje, že bude vyplácet úrokové výnosy a splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Emitent se zavazuje, že bude vynakládat veškeré úsilí, které na něm lze rozumně požadovat, aby Dluhopisy byly po celou dobu jejich existence kótovanými cennými papíry ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

## **2. Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz**

### *2.1 Datum emise, emisní kurz*

Datum emise Dluhopisů je 31.1.2005 (dále jen „**Datum emise**“). Emisní kurz Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 99,81% jejich jmenovité hodnoty.

Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty (jak jsou tyto pojmy definovány níže v článku 2.3 Emisních podmínek) bude vždy určen Emitentem tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.

### *2.2 Způsob a místo úpisu Dluhopisů*

Dluhopisy budou nabídnuty k úpisu a koupi v České republice zejména profesionálním investorům (domácím nebo zahraničním) v souladu s příslušnými právními předpisy prostřednictvím hlavního manažera emise Dluhopisů.

Hlavním manažerem emise Dluhopisů je Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ: 140 00, IČ: 45244782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171 (dále jen „**Hlavní manažer**“).

Dluhopisy budou vydány jejich připsáním na majetkové účty jednotlivých upisovatelů ve Středisku.

### *2.3 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů; emisní lhůta, dodatečná emisní lhůta, vydávání po tranších*

Pokud by z jakéhokoli důvodu nebyly k Datu emise vydány Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise Dluhopisů (tj. 500 000 000 (pět set miliónů) Kč), mohou být zbývající Dluhopisy vydány během 24 (dvacetčtyři) měsíců po Datu emise (dále jen „**Emisní lhůta**“).

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy až do výše předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů i po uplynutí Emisní lhůty, a to kdykoli v průběhu dodatečné emisní lhůty, kterou Emitent stanoví a uveřejní v souladu s platnými právními předpisy (dále jen „**Dodatečná emisní lhůta**“).

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menším objemu než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů.

Emitent je dále oprávněn vydat Dluhopisy ve větším objemu emise Dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, a to i po uplynutí Emisní lhůty v Dodatečné emisní lhůtě. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větším objemu než byl předpokládaný objem emise Dluhopisů, objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 (padesát) % předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů.

Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou emisní lhůtu opakovaně.

Emitent je oprávněn vydávat emisi Dluhopisů postupně (v tranších), a to jak během Emisní lhůty, tak i během Dodatečné emisní lhůty.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty nebo případné Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů způsobem stanoveným příslušnými platnými právními předpisy celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů.

### 3. Status závazků z Dluhopisů

Závazky z Dluhopisů budou představovat přímé, nepodmíněné a nezajištěné závazky Emitenta, podřízené ve smyslu ustanovení § 34 Zákona o dluhopisech, které jsou a budou vždy rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem i alespoň rovnocenné (co do pořadí uspokojení) vůči všem ostatním současným nebo budoucím nepodmíněným, nezajištěným a podřízeným závazkům Emitenta s výjimkou závazků, u nichž z kogentních ustanovení právních předpisů vyplývá jinak.

V případě (a) vstupu Emitenta do likvidace, nebo (b) prohlášení konkurzu na majetek Emitenta, nebo (c) povolení vyrovnání, budou pohledávky spojené s Dluhopisy uspokojeny až po uspokojení všech ostatních pohledávek vůči Emitentovi, s výjimkou pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti jako pohledávky z Dluhopisů. Pohledávky z Dluhopisů a ostatní pohledávky, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti, se v případech uvedených pod písm. (a) až (c) výše v tomto odstavci uspokojují podle svého pořadí.

Započtení pohledávek z Dluhopisů proti závazkům věřitele těchto pohledávek vůči Emitentovi nebo jinému případnému členovi jeho regulovaného konsolidačního celku ve smyslu vyhlášky České národní banky č. 333/2004 Sb., kterou se stanoví pravidla obezřetného podnikání ovládacích osob na konsolidovaném základě (dále jen „**Vyhláška ČNB**“), není přípustné.

Pohledávku z titulu Dluhopisů nesmí Emitent ani jiný případný člen regulovaného konsolidačního celku ve smyslu Vyhlášky ČNB přijmout jako zajištění.

### 4. Údaje účetní závěrky za roky 2002 a 2003

Údaje účetních závěrek Emitenta za roky 2002 a 2003, které tvoří přílohu prospektu Dluhopisů, spolu s výrokem auditora o nich jsou nedílnou součástí těchto Emisních podmínek.

### 5. Úrokový výnos

#### 5.1 Způsob úročení

Dluhopisy jsou úročeny úrokovou sazbou ve výši 4,50% p.a., která byla stanovena Administrátorem jako součet (i) aritmetického průměru aktuálních kotací „Offer“ sazeb pro pětiletý úrokový swap pro českou korunu zjištěných kolem 11,00 hod. středoevropského času dne 13.1.2005 ze Zdroje (jak je tento pojem níže definován) a (ii) marže ve výši 1,00% p.a. (dále jen „**Marže**“).

V případě nevyužití práva Emitenta na předčasné splacení Dluhopisů dle článku 6.2 těchto Emisních podmínek bude úroková sazba platná pro období ode Dne rekalkulace úrokové sazby (jak je tento pojem definován níže v článku 5.2 těchto Emisních podmínek) (včetně tohoto dne) do Dne konečné splatnosti dluhopisů stanovena v nové výši, a to postupem dle článku 5.2 těchto Emisních podmínek.

„**Zdroj**“ znamená relevantní stranu nebo strany „Reuter Screen Service“, na které/kterých budou v příslušný den, kdy mají být zjišťovány, uváděny aktuální kotace úrokových swapů (nebo případnou nástupnickou stranu nebo jinou stranu nástupnického informačního systému nebo jiný oficiální zdroj, kde budou sazby úrokových swapů uváděny).

Úrokové výnosy náležejí vždy od 31.1. každého roku (včetně), počínaje rokem 2005, do 31.1. bezprostředně následujícího roku a budou vypláceny za každý celý rok zpětně, vždy k 31.1. každého roku (dále jen „**Den výplaty úroku**“), a to v souladu s článkem 7. těchto Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem. První platba úrokových výnosů bude provedena k 31.1.2006.

### *5.2 Navýšení úrokové sazby v případě neuplatnění práva Emitenta na předčasné splacení Dluhopisů (step-up)*

Nedojde-li k předčasnému splacení emise Dluhopisů Emitentem jak je uvedeno v článku 6.2 těchto Emisních podmínek, bude úroková sazba Dluhopisů platná pro období ode dne 31.1.2010 („**Den rekalkulace úrokové sazby**“) (včetně tohoto dne) do Dne konečné splatnosti dluhopisů, stanovena Administrátorem jako součet (i) aritmetického průměru aktuálních kotací „Offer“ sazeb pro pětiletý úrokový swap pro českou korunu zjištěných ze Zdroje kolem 11,00 hod. středoevropského času 2 (dva) Pracovní dny (jak je tento pojem definován níže v článku 7.2 těchto Emisních podmínek) přede Dnem rekalkulace úrokové sazby (dále jen „**Referenční sazba**“) a (ii) marže ve výši stanovené součtem Marže a 1,4% p.a.

Nebude-li Referenční sazba zjistitelná výše uvedeným způsobem, bude odečtena Administrátorem způsobem v té době převládajícím na trhu.

Uvedená úroková sazba bude Administrátorem zaokrouhlena na celé násobky pěti setin procenta dolů a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13. těchto Emisních podmínek.

### *5.3 Konvence pro výpočet úroku*

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší 1 (jednoho) roku se bude mít za to, že 1 (jeden) rok obsahuje 360 (třistašedesát) dní rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 (třiceti) dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (BCK Standard 30E/360).

### *5.4 Stanovení úrokového výnosu*

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 5.3 těchto Emisních podmínek.

### *5.5 Konec úročení*

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti Dluhopisů („**Dnem splatnosti dluhopisů**“ se rozumí Den konečné splatnosti dluhopisů i Den předčasné splatnosti dluhopisů), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při shora uvedené úrokové sazbě až do (a) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů nebo jejich zástupcům budou vypláceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky nebo (b) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

## 6. Splacení a odkoupení Dluhopisů

### 6.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich odkoupení Emitentem a zániku způsobem stanoveným níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově dne 31.1.2015 (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“), a to v souladu s článkem 7. Emisních podmínek.

### 6.2 Předčasné splacení

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí všechny dosud nesplacené Dluhopisy předčasně splatit, a to v souladu s článkem 7. Emisních podmínek a ke dni 31.1.2010, avšak pouze za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13. těchto Emisních podmínek nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicetpět) dní před výše uvedeným datem předčasného splacení (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle tohoto článku 6.2 je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy v souladu s těmito Emisními podmínkami. V takovém případě splatí Emitent ke Dni předčasné splatnosti 100,00% jmenovité hodnoty všech vydaných a nesplacených Dluhopisů spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokem (pokud je to relevantní).

S výjimkou případů výslovně uvedených v těchto Emisních podmínkách nejsou Vlastníci dluhopisů oprávněni žádat předčasné splacení Dluhopisů.

### 6.3 Odkoupení Dluhopisů

Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jiným způsobem za jakoukoli cenu.

### 6.4 Zrušení Dluhopisů odkoupených Emitentem

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet v majetku Emitenta a případně je znovu prodá, či zda je oznámením Administrátorovi učiní předčasně splatnými dnem doručení oznámení o předčasně splatnosti Administrátorovi, nestanoví-li oznámení Emitenta datum pozdější. V takovém případě práva a povinnosti z Dluhopisů bez dalšího zanikají z titulu splnutí práva a povinnosti (závazku) v jedné osobě (příčemž pro vyloučení pochybností platí, že ustanovení článku 7.3 Emisních podmínek se nepoužije).

### 6.5 Dispozice s prostředky na účtu u Administrátora

S prostředky, které Emitent uhradí na účet u Administrátora za účelem výplaty úrokového výnosu z Dluhopisů nebo splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů není Emitent oprávněn disponovat (s výjimkou úrokových výnosů z nich) a Administrátor je v souladu s Emisními podmínkami použije k výplatě Vlastníkům dluhopisů.

### 6.6 Závazek Emitenta splatit dlužnou částku

Emitent se zavazuje splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a výnos (případně poměrnou část výnosu, jedná-li se o předčasné splacení) Dluhopisů způsobem a na místě uvedeném v Emisních podmínkách.

## 7. Platby

### 7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Úrokové výnosy budou vypláceny a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že (a) česká koruna, případně jiná zákonná měna České republiky, která by českou korunu nahradila,

zanikne a bude nahrazena měnou EUR, a (b) nebude-li to v rozporu s kogentním ustanovením právního předpisu, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité závazky z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považován ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ neplnění závazků dle těchto Emisních podmínek.

## 7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty úroku**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“), a to prostřednictvím Administrátora. Případně-li Den výplaty na jiný než Pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující Pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv kalendářní den (vyjma soboty a neděle), v němž jsou banky v České republice a Středisko běžně otevřeny pro veřejnost a v němž se provádí vypořádání mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

## 7.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

### 7.3.1 Úrokové výnosy

Není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, které budou evidovány jako Vlastníci dluhopisů ve Středisku ke konci kalendářního dne, který předchází o 1 (jeden) měsíc příslušnému Dnu výplaty úroku (dále jen „**Rozhodný den pro výplatu úroku**“, každá taková osoba dále jen „**Oprávněná osoba**“). „**Datum ex-kupón**“ je den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro výplatu úroku. Pro účely určení příjemce úrokového výnosu nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-kupón týkající se takové platby, včetně tohoto dne.

### 7.3.2 Jmenovitá hodnota

Není-li v Emisních podmínkách stanoveno jinak, oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, které budou evidovány jako Vlastníci dluhopisů ve Středisku, ke konci kalendářního dne, který předchází o 1 (jeden) měsíc Dni splatnosti dluhopisů (dále jen „**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba**“). „**Datum ex-jistina**“ je den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty. Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-jistina až do příslušného Dne výplaty. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty, přičemž na výzvu Administrátora je Vlastník dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů poskytnout potřebnou součinnost.

## 7.4 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy), které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu provést a v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ke Dni výplaty ne starší 3 (tři) měsíců (taková instrukce spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „**Instrukce**“). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn



vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen taktéž nejpozději 5 (pět) pracovních dnů přede dnem výplaty. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že za Oprávněnou osobu bude jednat zástupce, a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Administrátorovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce musí být opatřeny úředním překladem do českého jazyka. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku 7.4, je Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem 7.4 a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku 7.4, je považována za řádnou.

Závazek vyplatit kterýkoli úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.4 a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru České národní banky jedná-li se o platbu v českých korunách nebo o platbu v měně, která českou korunu nahradí (bude-li v ní prováděno zúčtování prostřednictvím clearingového centra České národní banky). V případě, že zúčtování plateb ve měně, která českou korunu nahradí, nebude prováděno prostřednictvím clearingového centra České národní banky, pak závazek vyplatit kterýkoli úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.4 a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Administrátora. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem 7.4 Emisních podmínek, pak závazek vyplatit kterýkoli úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.4 a pokud je nejpozději do 14 (čtrnácti) pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru České národní banky, resp. odepsána z účtu Administrátora, jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách (podle toho co je relevantní), přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok či doplatek za časový odklad.

Emitent ani Administrátor nejsou odpovědní za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované od ní v tomto článku 7.4, (ii) taková Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent nebo Administrátor ovlivnit, a Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

#### *7.5 Změna způsobu a místa provádění výplat*

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu a místa provádění výplat, přičemž taková změna nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno v souladu s článkem 13. Emisních podmínek.

## **8. Zdanění**

Splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní případně poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatky bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

## 9. Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění závazků

### 9.1 Případy neplnění závazků

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále také jen „**Případ neplnění závazků**“):

(a) *Prodlení s peněžitým plněním*

jakákoli část jmenovité hodnoty nebo úrokového výnosu vyplývající z Dluhopisu nebude vyplacena déle než 7 (sedm) dnů po dni její splatnosti, nebo

(b) *Porušení jiných závazků z Emisních podmínek*

Emitent nesplní nebo nedodrží jakýkoli svůj závazek uvedený v článku 1.5, 14.1.2 nebo 14.5 těchto Emisních podmínek, nebo jakýkoli závazek oznámit v souladu s těmito Emisními podmínkami určité skutečnosti Vlastníkům dluhopisů, nebo jiný podstatný závazek v souvislosti s Dluhopisy jiný než jak uvedeno v bodě (a) výše podle těchto Emisních podmínek a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 45 (čtyřicet pět) dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu (který nebyl k takovému datu splacen nebo odkoupen nebo zrušen) dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi do místa Určené provozovny, nebo

(c) *Neplnění ostatních závazků Emitenta*

(i) jakýkoli dluh nebo dluhy Emitenta jiné než uvedený výše v bodě (a) tohoto článku 9.1 v souhrnné částce přesahující částku 10% z hodnoty celkových aktiv Emitenta (nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoli jiné měně) nebude uhrazen v okamžiku, kdy se stane splatným, a zůstane neuhrazen i po uplynutí případné odkladné lhůty pro plnění, která byla stanovena, anebo (ii) jakýkoli takový dluh je oprávněně prohlášen za splatný před původním datem splatnosti jinak než na základě volby Emitenta nebo (za předpokladu, že nenastal případ neplnění závazků, jakkoli označený) na základě volby věřitele. To neplatí pro případ, kdy Emitent v dobré víře namítá zákonem předepsaným způsobem neplatnost závazku co do jeho výše nebo důvodu a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu, kterým byl uznán povinným plnit; nebo

(d) *Platební neschopnost, konkurz, vyrovnání*

(i) Emitent se stane platebně neschopným, nebo (ii) Emitentovi vznikne povinnost podat návrh na prohlášení konkurzu na majetek Emitenta, nebo (iii) Emitent podá návrh na prohlášení konkursu na majetek Emitenta nebo na povolení vyrovnání nebo na povolení ochranné lhůty, nebo (iv) bude prohlášen konkurs na majetek Emitenta nebo povoleno vyrovnání (ať je takové rozhodnutí pravomocné či nikoli), nebo (v) návrh na prohlášení konkursu na majetek Emitenta bude soudem zamítnut pro nedostatek majetku (ať je takové rozhodnutí pravomocné či nikoli), nebo

(e) *Likvidace*

příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací; nebo

(f) *Pozbytí oprávnění vykonávat činnosti, které jsou stavebním spořením*

Emitent (i) pozbude povolení působit jako banka v rozsahu činností, které jsou stavebním spořením nebo (ii) valná hromada Emitenta rozhodne o tom, že Emitent přestane vykonávat činnosti, které jsou stavebním spořením, nebo

(g) *Zrušení kotace*

Dluhopisy přestanou být kótovanými cennými papíry.

pak:

může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jejichž je vlastník, a dosud nevyplaceného narostlého

úroku na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 6 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 9.2 těchto Emisních podmínek.

### *9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů*

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů dle posledního odstavce článku 9.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Administrátorovi do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (dále jen „**Den předčasné splatnosti**“).

### *9.3 Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů*

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 9.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

### *9.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů*

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 těchto Emisních podmínek.

## **10. Promlčení**

Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.

## **11. Administrátor a Kotační agent**

### *11.1 Administrátor*

#### *11.1.1 Administrátor a Určená provozovna*

Administrátorem je Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ: 140 00. Určená provozovna a výplatní místo (dále jen „**Určená provozovna**“) je na následující adrese:

Česká spořitelna, a.s.  
Národní 27  
110 00 Praha 1

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jedná Administrátor jako zástupce Emitenta v rozsahu stanoveném ve Smlouvě s administrátorem. Jeho právní vztah k Vlastníkům dluhopisů vyplývá pouze ze Smlouvy s administrátorem.

#### *11.1.2 Další a jiný Administrátor a Určená provozovna*

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli, v souladu se Smlouvou s administrátorem, odvolat Administrátora a jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora. Administrátor je oprávněn, v souladu se Smlouvou s administrátorem, tuto smlouvu vypovědět. Administrátor je v souladu se Smlouvou s administrátorem oprávněn určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb.

Oznámení o změně Administrátora a/nebo Určené provozovny a/nebo o určení dalších obstaravatelů plateb budou Vlastníkům dluhopisů sdělena v souladu s článkem 13. Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

Změny předpokládané tímto článkem 11.1.2 nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu.

## 11.2 Kotační agent

### 11.2.1 Kotační agent

Kotačním agentem je Česká spořitelna, a.s. se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ: 140 00.

### 11.2.2 Další a jiný Kotační agent

Emitent si vyhrazuje právo kdykoliv jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta. Tato změna však nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu.

### 11.2.3 Vztah Kotačního agenta a Vlastníků dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností Kotačního agenta jedná Kotační agent jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

## 12. Změny a vzdání se nároků

Emitent a Administrátor se mohou bez souhlasu Vlastníků dluhopisů dohodnout na (i) jakékoli změně kteréhokoli ustanovení Smlouvy s administrátorem, pokud jde výlučně o změnu formální, vedlejší nebo technické povahy, je-li provedena k opravě zřejmého omylu nebo je vyžadována platnou právní úpravou a (ii) jakékoli jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoli porušení některého z článků Smlouvy s administrátorem, které podle rozumného názoru Emitenta a Administrátora nezpůsobí Vlastníkům dluhopisů újmu.

## 13. Oznámení

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle Emisních podmínek bude platné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce v alespoň jednom celostátně šířeném deníku celostátního rozsahu v České republice (např. v Hospodářských novinách). Stanoví-li právní předpisy pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platné uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

## 14. Schůze Vlastníků dluhopisů

### 14.1 Působnost a svolání Schůze

#### 14.1.1 Právo svolat Schůzi

Emitent nebo Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů, které byly vydány v rámci emise Dluhopisů (dále jen „Schůze“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s Emisními podmínkami. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz článek 14.1.3 Emisních podmínek) (i) doručit Administrátorovi (resp. Emitentovi, jedná-li se o Schůzi svolávanou Vlastníkem dluhopisů/ Vlastníky dluhopisů) žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence emise Dluhopisů, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze. Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni svolat Schůzi, která bude mít jako bod svého jednání cokoliv podle článku 14.1.2 těchto Emisních podmínek, pouze za předpokladu, že den konání Schůze bude předcházet Stanovenému dni; v opačném případě nebude žádný Vlastník dluhopisů oprávněn na takové Schůzi hlasovat a nebude mu moci být v soudním či rozhodčím řízení přiznáno žádné právo, které by jinak měl, konala-li by se Schůze před Stanoveným dnem. Jakmile ve vztahu k určitému bodu programu jednání jakékoliv Schůze Vlastníci dluhopisů na Schůzi učinili rozhodnutí či zaujali stanovisko (dále také jen „První Schůze“), nejsou již žádní Vlastníci dluhopisů oprávněni svolat další Schůzi, která by rozhodovala nebo zaujívala stanovisko k takovým bodům programu jednání První Schůze, ani na takové Schůzi o takových bodech hlasovat. Postup Vlastníků dluhopisů v rozporu s ustanovením předchozí věty bude mít za následek mj. to, že žádnému Vlastníkovi dluhopisů nebude moci být v soudním či

rozhodčím řízení přiznáno žádné právo, které by jinak měl, konala-li by se Schůze před konáním První Schůze. Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou nutnou součinnost.

„**Stanovený den**“ pro účely těchto Emisních podmínek znamená:

- (a) ve vztahu ke skutečnostem uvedeným v článku 14.1.2 písm. a) těchto Emisních podmínek den, kdy uplynulo 6 (šest) měsíců ode dne, kdy Emitent oznámil příslušné změny nebo jejich podstatu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13. Emisních podmínek;
- (b) ve vztahu ke skutečnostem uvedeným v článku 14.1.2 písm. b) těchto Emisních podmínek den, kdy uplynulo 6 (šest) měsíců ode dne, kdy byla přeměna zapsána do obchodního rejstříku;
- (c) ve vztahu ke skutečnostem uvedeným v článku 14.1.2 písm. c) těchto Emisních podmínek den, kdy uplynulo 6 (šest) měsíců ode dne, kdy rejstříkový soud či jiný příslušný subjekt zveřejnil uložení příslušné smlouvy do sbírky listin;
- (d) ve vztahu ke skutečnostem uvedeným v článku 14.1.2 písm. d) těchto Emisních podmínek den, kdy uplynulo 6 (šest) měsíců ode dne, kdy prodej podniku či jeho části byl zapsán do obchodního rejstříku, popř. 6 (šest) měsíců ode dne, kdy rejstříkový soud či jiný příslušný subjekt zveřejnil uložení smlouvy o nájmu podniku či jeho části do sbírky listin;
- (e) ve vztahu k Případu neplnění závazků dle článku 9.1 písm. (a), (d), (e), (f) nebo (g) těchto Emisních podmínek den, kdy uplynulo 6 (šest) měsíců ode dne, kdy se Vlastníci dluhopisů mohli a museli dozvědět, že došlo k Případu neplnění závazků; nebo
- (f) ve vztahu k Případu neplnění závazků dle článku 9.1 písm. (b) nebo (c) Emisních podmínek den, kdy uplynulo 6 (šest) měsíců ode dne, kdy Emitent oznámil příslušné události Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13. Emisních podmínek; nebo
- (g) ve vztahu k jiným změnám v právním postavení či ekonomické situaci Emitenta nebo jiným změnám zásadní povahy, které mohou významně zhoršit schopnost Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů den, kdy uplynulo 6 (šest) měsíců ode dne, kdy Emitent oznámil příslušné změny či události nebo jejich podstatu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13. těchto Emisních podmínek nebo den, kdy uplynulo 6 (šest) měsíců ode dne, kdy se Vlastníci dluhopisů o takové změně mohli a museli dozvědět, podle toho který den nastane dříve.

#### 14.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi v případech stanovených aktuálně platnými obecně závaznými právními předpisy, přičemž k datu schválení těchto Emisních podmínek Komisí pro cenné papíry jsou jimi následující případy:

- (a) návrhu změny nebo změn Emisních podmínek; to neplatí, pokud se jedná pouze o takovou změnu, ke které podle platných právních předpisů není zapotřebí souhlasu Vlastníků dluhopisů;
- (b) návrhu na přeměnu Emitenta (dle příslušných ustanovení zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Obchodní zákoník**“));
- (c) návrhu na uzavření ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku (dle příslušných ustanovení Obchodního zákoníku) bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení pohledávek z Dluhopisů;
- (d) návrhu na uzavření smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části, smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části (dle příslušných ustanovení Obchodního zákoníku); bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je;
- (e) je-li Emitent v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než 7 (sedm) dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno;
- (f) návrhu na podání žádosti o vyřazení Dluhopisů z obchodování na oficiálním trhu; nebo
- (g) jiných změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

### 14.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit v alespoň ve 2 (dvou) denících celostátně šířených v České republice a to ve lhůtě nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze ve stejné lhůtě doručit Emitentovi na adresu Určené provozovny. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČ a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů, minimálně v rozsahu název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu jednání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 16:00 hod., (iv) program jednání Schůze, včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání a (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání; rozhodování o návrzích usnesení, které nebyly uvedeny na programu Schůze v oznámení o jejím svolání je přípustné pouze, souhlasí-li s projednáním těchto návrhů alespoň  $\frac{3}{4}$  (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů, kteří jsou oprávněni na této Schůzi hlasovat, jak je stanoveno níže v článku 14.2 těchto Emisních podmínek a souvisí-li s některým z návrhů usnesení uvedených v oznámení o svolání Schůze.

## 14.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

### 14.2.1 Zaknihované Dluhopisy

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Střediska ke konci dne, který o 3 (tři) Pracovní dny předchází den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně ta osoba, která prokáže potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný počet Dluhopisů evidován v evidenci Střediska v Rozhodný den pro účast na Schůzi, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být o obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

### 14.2.2 Hlasovací právo

Každý Vlastník dluhopisů, který je oprávněn k účasti na Schůzi, má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které má takový Vlastník dluhopisů ve svém majetku, a celkovou jmenovitou hodnotou emise Dluhopisů. S Dluhopisy v majetku Emitenta, které nebyly Emitentem předčasně splaceny ve smyslu článku 6.4 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce (je-li osobou oprávněnou k účasti na Schůzi a k hlasování na ní) vykonávat hlasovací právo.

### 14.2.3 Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, Společný zástupce (není-li jinak osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizváni Emitentem a/nebo Administrátorem.

## 14.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

### 14.3.1 Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů oprávněný/ oprávnění na této Schůzi hlasovat, přičemž jmenovitá hodnota jím/ jimi vlastněných Dluhopisů představuje více než 30 (třicet) % celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora, informaci o počtu všech Dluhopisů, jejichž vlastníci jsou v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

### 14.3.2 Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou přítomných Vlastníků dluhopisů, s nimiž je

spojeno právo na příslušné Schůzi hlasovat, přičemž do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolavatelem a volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze, kterou nesvolává Emitent.

#### 14.3.3 Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej činností podle ustanovení § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech (dále jen „**Společný zástupce**“). Takového Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen.

#### 14.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. Usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 14.1.2 (a) těchto Emisních podmínek nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň  $\frac{3}{4}$  (tři čtvrtin) hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů. Ostatní usnesení jsou přijata, jestliže pro ně hlasovala prostá většina hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů, s nimiž je dle článku 14.2 těchto Emisních podmínek spojeno hlasovací právo.

#### 14.3.5 Odročení Schůze

Pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak (i) v případě, že byla svolána na žádost Vlastníka dluhopisů nebo Vlastníků dluhopisů, bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna a (ii) v případě, že byla svolána Emitentem, bude taková Schůze odročena na dobu a místo, které určí předseda této Schůze. O konání náhradní Schůze platí obdobně ustanovení o konání řádné Schůze.

### 14.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

#### 14.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Jestliže Schůze souhlasila se změnami zásadní povahy (jak je tento pojem definován Zákonem o dluhopisech), pak osoba, která byla jako Vlastník dluhopisů oprávněna k účasti a hlasování na Schůzi dle článku 14.2 těchto Emisních podmínek a podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může do 30 (třiceti) dnů od uveřejnění usnesení příslušné Schůze požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcizila, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami a dosud nevyplaceného. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne uveřejnění usnesení Schůze podle článku 14.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Pokud Schůze projednávala některou ze změn zásadní povahy (jak je tento pojem definován Zákonem o dluhopisech), musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze s některou z těchto změn souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří se změnou souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů má ke dni rozhodnému pro účast na Schůzi podle článku 14.2 těchto Emisních podmínek ve svém vlastnictví.

#### 14.4.2 Usnesení o předčasné splatnosti Dluhopisů

Nesouhlasí-li Schůze se změnami zásadní povahy uvedenými v článku 14.1.2 písm. (b) až (g) těchto Emisních podmínek, pak může Schůze současně rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je Emitent povinen předčasně splatit těm Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají jmenovitou hodnotu Dluhopisů a poměrnou část úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami a dosud nevyplaceného. Emitent je povinen v takovém případě splatit Žadateli příslušnou částku způsobem a na místě, které pro splacení Dluhopisu stanoví tyto Emisní podmínky nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne doručení Žádosti (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“). Pro účely určení příjemce plateb podle tohoto článku se za Vlastníky dluhopisů, kteří mají ve svém vlastnictví Dluhopisy ke dni konání Schůze, považují osoby, které byly oprávněny k účasti a hlasování na Schůzi dle článku 14.2 těchto Emisních podmínek.

#### 14.4.3 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, jichž se Žádost týká. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami, oprávněnými jménem Žadatele jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7. těchto Emisních podmínek.

#### 14.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Emitent je povinen do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým uveřejnil tyto Emisní podmínky. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Ustanovení článku 14.4.1 těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zápisů tím není dotčeno.

### 15. Rozhodné právo, jazyk, spory

Dluhopisy jsou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a Zákona o dluhopisech. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů, Emisních podmínek nebo s nimi související budou řešeny Městským soudem v Praze.



## 6. ÚDAJE O OSOBÁCH ODPOVĚDNÝCH ZA PROSPEKT A OVEŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

### Osoby odpovědné za prospekt a jeho zpracování

Osobou odpovědnou za prospekt je Emitent – společnost Wüstenrot – stavební spořitelna a.s., se sídlem Praha 5, Janáčkovo nábřeží 41, IČ: 47115289, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1714.

Osobou odpovědnou za zpracování prospektu je za Emitenta, tedy Wüstenrot – stavební spořitelnu a.s., ing. Jan Vlček, finanční ředitel, narozen 23.6.1948, trvale bytem Praha 2, Máchova 20.

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

Ověření nekonsolidované účetní závěrky Emitenta k 31.12.2003 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, zápis do výše uvedeného seznamu byl proveden dne 8.11.1999. Společníky NÖRR STIEFENHOFER LUTZ CZ Consulting s.r.o. jsou Nörr Stiefenhofer Steuerberatungsgesellschaft a Ing. Jan Bláha. Jednateli společnosti NÖRR STIEFENHOFER LUTZ CZ Consulting s.r.o. jsou Jaroslav Melzer a Ing. Jan Bláha. Kontaktní spojení na společnost NÖRR STIEFENHOFER LUTZ CZ Consulting s.r.o.: tel. 233 112 111, fax 233 112 112, webová stránka [www.noerr.cz](http://www.noerr.cz). Odpovědným auditorem je Ing. Jan Bláha, datum narození 26.9.1962, č. osvědčení 1673, trvalé bydliště Praha 5, Drtinova 412/26.

Ověření nekonsolidovaných účetních závěrek Emitenta k 31.12.2002 a 31.12.2001 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 společnost Deloitte & Touche spol. s r.o., se sídlem Praha 1, Týn 641/4, PSČ: 110 00, IČ: 49620592, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíle C, vložce 24349, vedená v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením č. 79, zápis do výše uvedeného seznamu byl proveden dne 10.1.1994. Společníky a jednateli Deloitte & Touche spol. s r.o. jsou Ing. Michal Petrman – č. osvědčení 1105, Ing. Michal Brandejs - č. osvědčení 1675 a Ing. Stanislav Staněk – č. osvědčení 1674. Kontaktní spojení na společnost Deloitte & Touche spol. s r.o.: tel. 224 895 500, fax 224 895 555, webová stránka [www.deloitteCE.com](http://www.deloitteCE.com). Odpovědným auditorem je Ing. Michal Petrman, č. osvědčení 1105, narozen dne 3.1.1958, bydlištěm Irská 796, 160 00 Praha 6.

## 7. STAVEBNÍ SPOŘENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

*Problematiku stavebního spoření v České republice upravuje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře (dále též „Zákon o stavebním spoření“). Zákon o stavebním spoření upravuje právní rámec systému tohoto účelového spoření, které spočívá v přijímání vkladů, poskytování úvěrů a státní podpory účastníkům stavebního spoření. Účastníkem stavebního spoření může být fyzická i právnická osoba. Na poskytnutí státní podpory má nárok pouze fyzická osoba splňující předpoklady stanovené Zákonem o stavebním spoření formou ročních záloh. Poskytovaná záloha státní podpory činí 15% z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč. Prostředky na účtu stavební spořitelny jsou ze zákona pojištěny. Provozovatelem stavebního spoření může být pouze banka, která může vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci, kterými jsou stavební spoření a další činnosti podle Zákona o stavebním spoření.*

*Stavební spořitelna může finanční prostředky ukládat pouze u bank se sídlem v České republice, poboček zahraničních bank působících na území České republiky nebo u zahraničních bank se sídlem na území členského státu Evropské unie a pouze za předpokladu, že budou přednostně zabezpečeny její závazky vyplývající z uzavřených smluv a že nedojde ke zkracování lhůt splatnosti úvěrů ze stavebního spoření nebo k prodlužování čekacích lhůt na jejich poskytnutí. Stavební spořitelna může získávat potřebné zdroje pouze od bank, zahraničních bank, poboček zahraničních bank, finančních institucí, zahraničních finančních institucí a poboček zahraničních finančních institucí. Stavební spořitelna může také vydávat dluhopisy se splatností nejvýše 10 let. Stavební spořitelna může mít majetkové účasti pouze v právnických osobách, které se zabývají výstavbou bytů a rodinných domů nebo výrobou pro tyto účely, v podnicích pomocných bankovních služeb a v jiných stavebních spořitelnách. Účast v právnické osobě podle předchozí věty nesmí přesáhnout jednu třetinu základního kapitálu právnické osoby a součet účastí v právnických osobách nesmí překročit 15% základního kapitálu stavební spořitelny. To neplatí pro nabývání účastí v jiných stavebních spořitelnách a v podnicích pomocných bankovních služeb. Stavební spořitelna může nabývat pouze nemovitosti, jimiž jsou zajištěny její pohledávky, nebo nemovitosti určené pro výkon činnosti této stavební spořitelny.*

*Dozor nad stavebními spořitelkami vykonává bankovní dohled České národní banky a Ministerstvo financí České republiky, které kontroluje účelovost poskytnuté státní podpory.*

### **Státní podporu může podle zákona platného od 1.1.2004 získat:**

- občan České republiky,
- občan Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.

### **Výše státní podpory**

- Státní podpora činí 15% z částky uspořené v příslušném kalendářním roce.
- Maximální roční úspora, na kterou se přiznává státní podpora je 20 000 Kč.
- Roční státní podpora může dosáhnout nejvýše 3000 Kč.

### **Výplata státní podpory**

- Státní podporu připsanou na účet účastníka vyplatí stavební spořitelna účastníkovi, pokud po dobu 6 let ode dne uzavření smlouvy s uspořenou částkou nenakládal.
- Před uplynutím 6 let je státní podpora vyplacena pouze v případě, že účastník uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a uspořenou částku, peněžní prostředky z tohoto úvěru a tyto zálohy státní podpory použije na bytové potřeby.
- Účastník, může požádat o přiznání státní podpory na více smluv. Zálohy státní podpory se pak postupně poukazují přednostně z uspořených částek u dříve uzavřených smluv. Celkový součet záloh státní podpory ke všem smlouvám účastníka v příslušném kalendářním roce nesmí přesáhnout 3 000 Kč.

## 8. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ

### Obchodní firma, sídlo a právní forma emitenta

<b>Obchodní firma:</b>	Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.
<b>Sídlo:</b>	Praha 5, Janáčkovo nábřeží 41
<b>www:</b>	<a href="http://www.wuestenrot.cz/wss">www.wuestenrot.cz/wss</a>
<b>IČ:</b>	47115289
<b>DIČ:</b>	CZ47115289
<b>Datum založení:</b>	10. srpna 1992
<b>Datum vzniku:</b>	28. září 1992
<b>Doba trvání:</b>	na dobu neurčitou
<b>Právní forma:</b>	akciová společnost (a.s.)
<b>Právní řád, podle kterého byl emitent založen:</b>	právní řád České republiky
<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“)
<b>Rejstříkový soud:</b>	Městský soud v Praze
<b>Číslo zápisu u rejstříkového soudu:</b>	oddíl B, vložka 1714
<b>Předmět podnikání v souladu s čl. 2 stanov Emitenta:</b>	

Předmětem podnikání Emitenta je zejména:

Emitent je bankou, zřízenou podle zákona o bankách, která je oprávněna vykonávat všechny činnosti stavební spořitelny v rozsahu stanoveném právními předpisy upravujícími oblast stavebního spoření a povolené licenci ČNB, tj.:

- a) přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření v rozsahu
  - přijímání vkladů v české měně od účastníků stavebního spoření
- b) poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření v rozsahu
  - poskytování úvěrů v české měně účastníkům stavebního spoření
- c) poskytování příspěvků fyzickým osobám účastníkům stavebního spoření v rozsahu
  - poskytování příspěvků v české měně fyzickým osobám účastníkům stavebního spoření

k výkonu činnosti uvedených v Zákoně o stavebním spoření § 9 odst. 1 písmena:

- a) poskytování úvěrů osobám, jejichž výrobky a poskytované služby jsou určeny pro uspokojování bytových potřeb v rozsahu
  - poskytování úvěrů v české měně osobám, jejichž výrobky a poskytované služby jsou určeny pro uspokojování bytových potřeb,
- b) přijímání vkladů od bank, zahraničních bank, poboček zahraničních bank, finančních institucí, zahraničních finančních institucí a poboček zahraničních finančních institucí v rozsahu
  - přijímání vkladů v české měně od bank, zahraničních bank, poboček zahraničních bank, finančních institucí, zahraničních finančních institucí a poboček zahraničních finančních institucí,
- c) poskytování záruk za úvěry ze stavebního spoření, za úvěry poskytnuté podle § 5 odst. 1 Zákona o stavebním spoření a za úvěry uvedené v § 9 odst. 1 písmenu a) Zákona o stavebním spoření v rozsahu
  - poskytování záruk v české měně za úvěry ze stavebního spoření, za úvěry poskytnuté podle § 5 odst. 1 Zákona o stavebním spoření a za úvěry uvedené v § 9 odst. 1 písmenu a) Zákona o stavebním spoření,
- d) obchodování na vlastní účet s hypotečními zástavními listy a s obdobnými produkty, vydávanými členskými státy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj v rozsahu
  - obchodování na vlastní účet s hypotečními zástavními listy denominovanými v české měně,
- e) obchodování na vlastní účet s dluhopisy vydávanými Českou republikou, s dluhopisy, za které Česká republika převzala záruku a s dluhopisy vydávanými Českou národní bankou v rozsahu
  - obchodování na vlastní účet s dluhopisy vydávanými Českou republikou denominovanými v české měně, s dluhopisy, za které Česká republika převzala záruku denominovanými v české měně a s dluhopisy vydávanými Českou národní bankou v rozsahu denominovanými v české měně,

- f) obchodování na vlastní účet s dluhopisy vydávanými členskými státy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj, centrálními bankami, finančními institucemi těchto států, a bankami se sídlem v těchto státech, jakož i s dluhopisy, za které tyto státy převzaly záruku, a s dluhopisy vydávanými Evropskou investiční bankou, Nordic Investment Bank a Evropskou centrální bankou v rozsahu - obchodování na vlastní účet s dluhopisy vydávanými Evropskou investiční bankou denominovanými v české měně,
- g) provádění platebního styku a jeho zúčtování v souvislosti s činností stavební spořitelny v rozsahu - provádění platebního styku a jeho zúčtování v tuzemsku v souvislosti s činností stavební spořitelny,
- h) poskytování bankovních informací,
- i) výkon finančního makléřství.

Pokud zvláštní zákon podmiňuje výkon některé činnosti udělením povolení (licencí), 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 ČNB o vydání bankovní licence, č.j. 2004/1543/520 ze dne 7.5.2004, které nabylo právní moci dne 27.5.2004 a na základě rozhodnutí ČNB o změně bankovní licence rozšířením, č.j. 2004/1317/530 ze dne 6.9.2004, které nabylo právní moci dne 8.9.2004.

### 8.1. Místa, kde jsou k dispozici k nahlédnutí výroční zprávy emitenta

Výroční zpráva za rok končící dnem 31.12.2003 a výroční zpráva za rok končící 31.12.2002, jakož i jakékoli následné výroční zprávy Emitenta jsou a budou k dispozici v sídle Emitenta (Wüstenrot – stavební spořitelna a.s., Janáčkovo nábřeží 41, Praha 5). Výroční zprávy v elektronické podobě jsou a budou k dispozici také na internetových stránkách Emitenta: [www.wuestenrot.cz/wss](http://www.wuestenrot.cz/wss).

### 8.2. Profil společnosti

Myšlenka stavebního spoření má svůj původ v Německu v osobě Georga Kroppa, který po první světové válce hledal způsob jak vyřešit neutěšený stav bydlení. Řešení našel v principu solidarity, ve kterém skupina lidí společně spořila. Každý rok byl losem určen jeden člen skupiny, kterému byly ze společných úspor přiděleny prostředky na stavbu domu. V roce 1921 založil „Společenství přátel, v roce 1924 byly přiděleny první peníze na stavby. Počátkem 30. let minulého století díky úspěšnosti tohoto systému mohl být princip losování nahrazen klasickým bankovním systémem. Wüstenrot – stavební spořitelna byla prvním propagátorem stavebního spoření v České republice. Tento finanční produkt významně přispívá k řešení nedostatku bytů a k modernizaci bytového fondu.

Emitent získal povolení působit jako banka dne 17.9.1993 a dne 11.11.1993 souhlas se zahájením činnosti jako banka. Hlavní aktivitou Emitenta je stavební spoření, které spočívá v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, v poskytování úvěrů a zprostředkování státní podpory těmto účastníkům. V souladu se Zákonem o stavebním spoření vykonává i další činnosti povolené licenci ČNB. Emitent poskytuje služby na území České republiky.

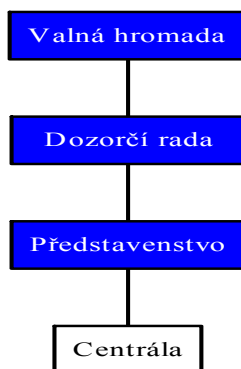
### 8.3. Historie a vývoj emitenta

- 10.8.1992** Založení společnosti Wüstenrot a.s.
- 28.9.1992** Zápis do obchodního rejstříku
- 17. 9. 1993** Udělení bankovní licence
- 7. 5. 2004** Tzv. přelicencování v souladu s novelou zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů
- 6. 9. 2004** Rozšíření bankovní licence o činnosti obsažené v novele zákona č. 96/1993 Sb., stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů

#### 8.4. Organizace správy a řízení

V souladu s platnými zákony a v souladu se stanovami Emitenta tvoří orgány Wüstenrot – stavební spořitelnu představenstvo, dozorčí rada a valná hromada<sup>1</sup>.

**Graf č.1: Organizace správy a řízení Wüstenrot stavební spořitelny k 1.10.2004**



Zdroj: Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

Centrála Emitenta je jedinou organizační jednotkou zapsanou v obchodním rejstříku. Provádí činnost řídicí, metodickou i výkonnou. Rozpracovává schválenou strategii Wüstenrot - stavební spořitelny a základní cíle její obchodní politiky, vytváří metodiku pro všechny oblasti její činnosti, realizuje veškerou obchodní činnost, navazuje a zajišťuje kontakty s Ministerstvem financí, Českou národní bankou, s kooperačními partnery, ostatními stavebními spořitelny a bankami, státními a ostatními orgány České republiky na úrovni ústředí.

Informační a poradenská centra jsou zřizována jako místně odloučená pracoviště zaměstnanců Emitenta a provozována v zájmu co nejlepšího poskytování služeb klientům. Zajišťují podpůrný metodický informační a poradenský servis pro smluvní obchodní zástupce Wüstenrot – stavební spořitelny v regionu, jsou místem kontaktu s klienty Wüstenrot - stavební spořitelny, místem nabídky jejích produktů a poskytování poradenských služeb v rámci klientského servisu.

Wüstenrot – stavební spořitelna provozuje síť 13 Informačních a poradenských center, která jsou v každém krajském městě České republiky, přičemž pro Prahu a Středočeský kraj je jedno společné se sídlem v Praze.

*Přehled Informačních a poradenských center:*

Praha 5, Janáčkovo nábř. 41  
 České Budějovice, Biskupská 3/130  
 Plzeň, Americká 19  
 Karlovy Vary, Sokolovská 100/483  
 Ústí nad Labem, Moskevská 5  
 Liberec III, tř. 1. máje 9/863  
 Pardubice, Jahnova 8  
 Hradec Králové, Gočárova tř. 1096  
 Jihlava, Farní 4  
 Brno, Minoritská 10  
 Olomouc, Riegrova 7  
 Ostrava-Zábřeh, DMH - Výškovická 122  
 Zlín, Zarámí 4432

<sup>1</sup> Podrobné údaje o statutárních a dozorčích orgánech jsou uvedeny v kapitole 12. tohoto Prospektu.

### Oblastní poradenská centra

Se souhlasem a za finanční podpory Wüstenrot – stavební spořitelny zřizují a provozují smluvní obchodní zástupci Wüstenrot – stavební spořitelny tzv. oblastní poradenská centra jako své kanceláře. Slouží k poskytování poradenských služeb klientům Emitenta a všem zájemcům o stavební spoření.

#### *Přehled oblastních poradenských center:*

Praha 2, Korunní 60,  
Praha 6, Rooseveltova 33,  
Praha 8 - Karlín, Pobřežní 68,  
Mladá Boleslav, tř. V. Klementa 821,  
Příbram, gen. Tesaříka 162,  
České Budějovice, Chelčického 3,  
Český Krumlov, tř. Míru 190,  
Jindřichův Hradec, Rybniční 187,  
Strakonice, Velké náměstí 49,  
Tábor, Údolní 1821,  
Karlovy Vary, T. G. Masaryka 18,  
Chomutov, Klostermannova 138,  
Česká Lípa, Sokolská 264,  
Liberec III, tř. 1. máje 9/863,  
Jablonec nad Nisou, ul. E. Florianové 810/2,  
Česká Třebová, Bezručovo nám. 1787,  
Brno, Minoritská 12,  
Přerov, Žerotínovo nám 961/14,  
Šumperk, Prof. Fialy 12 a,  
Bruntál, nám. Míru 25,  
Havířov, Dlouhá třída 65,  
Karviná – Fryštát, K. Sliwki 783,  
Nový Jičín, Žižkova 43,  
Opava, Oblouková 19,  
Ostrava – Poruba, tř. 17. listopadu 645,  
Ostrava-Zábřeh, DMH - Výškovická 122,  
Frýdek-Místek, T. G. Masaryka 602,  
Kroměříž, Březinova 1080/18,  
Uherské Hradiště, Mariánské nám. 45,

### Kooperační partneři

Stavební spoření je od svého vzniku na finančním trhu velmi atraktivní a žádaný produkt. Wüstenrot – stavební spořitelna, společně s dalšími subjekty finanční skupiny Wüstenrot – Wüstenrot, hypoteční banka a.s. a Wüstenrot – životní pojišťovna, a.s. se snaží svým klientům nabízet komplexní řešení pro rodinné finance. Nabídku finanční skupiny Wüstenrot proto ještě doplňují produkty kooperačních partnerů, ke kterým patří především Kooperativa, pojišťovna, a.s. a Credit Suisse Life & Pensions. Wüstenrot – stavební spořitelna spolupracuje s řadou dalších finančních a zprostředkovatelských společností. Zaměstnanci a finanční poradci těchto partnerů poskytují zájemcům poradenství i v oblasti stavebního spoření.

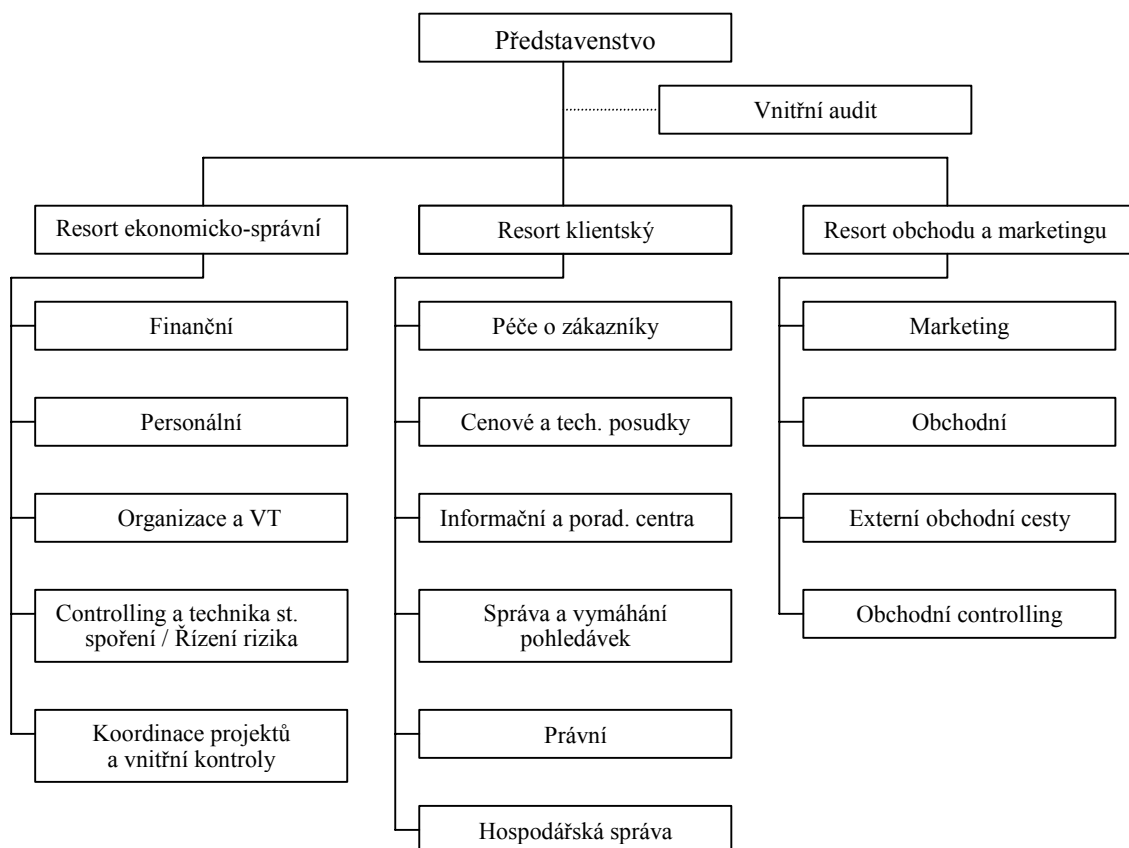
#### **8.4.1. Organizační struktura Wüstenrot – stavební spořitelny**

Wüstenrot – stavební spořitelna se jako organizační jednotka vnitřně člení na organizační útvary, kterými jsou resorty, odborné úseky a oddělení. V čele resortu stojí předseda představenstva a generální ředitel, resp. člen představenstva a náměstek generálního ředitele. V čele odborného úseku stojí vedoucí odborného úseku, který může mít titul ředitel. Vedoucí odborného úseku je přímo podřízen generálnímu řediteli resp. konkrétnímu náměstkovi generálního ředitele, kterému také odpovídá za výsledky své činnosti. V čele oddělení stojí vedoucí oddělení. Vedoucí oddělení je přímo podřízen vedoucímu odborného úseku, kterému také odpovídá za výsledky své činnosti. Oddělení se oficiálně dále nečlení, ale zpravidla v něm pracují relativně samostatné skupiny

zaměstnanců. O zařazení/jmenování do funkce, resp. uvolnění/odvolání z funkce u všech vedoucích zaměstnanců rozhoduje představenstvo.

Organizační struktura Wüstenrot - stavební spořitelny platná k 1.10.2004 je uvedena v následujícím schématu:

**Graf č. 2: Organizační schéma Wüstenrot - stavební spořitelny k 1.10.2004**



Zdroj: Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

## 8.5. Akcionáři emitenta

Následující tabulka uvádí kompletní přehled akcionářů Wüstenrot – stavební spořitelny ke dni 30.9.2004.

**Tab. č. 1: Struktura akcionářů Emitenta k 30.9.2004**

	Podíl v % na základním kapitálu	Podíl v % na hlasovacích právech
Wüstenrot & Württembergische AG	52,46	52,46
Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH	40,80	40,80
Kooperativa, pojišťovna, a.s.	6,16	6,16
Ostatní	0,58	0,58

Zdroj: Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.

## 8.6. Informace o významném akcionáři a ovládající osobě

Wüstenrot – stavební spořitelna je součástí holdingu skupiny Wüstenrot. Hlavním akcionářem je společnost Wüstenrot & Württembergische AG, která je zároveň ovládající osobou Emitenta.

<b>Název společnosti:</b>	Wüstenrot & Württembergische AG (dále jen „W&W 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:</b>	1,37 mld. EUR (údaj k 30.6.2004)
<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 mimo ČR:</b>	Ano; Stuttgart, Frankfurt am Main
<b>www:</b>	<a href="http://www.ww-ag.com">www.ww-ag.com</a>

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

**Tab. č. 2: Vymezení konsolidačního celku Wüstenrot & Württembergische AG k 30.6.2004**

Název společnosti a sídlo	Podíl na základním kapitálu (v %)
3B Boden-Bauten-Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,00
BWK-Overseas Management GmbH, Stuttgart	60,00
Erasmus Groep B.V., Rotterdam	100,00
Mendota Beteiligungs-GmbH, Stuttgart	100,00
Württembergische Krankenversicherung AG, Stuttgart	100,00
Württembergische Lebensversicherung AG, Stuttgart	72,01
Württembergische Versicherung AG, Stuttgart	99,00
WürtlFeuer-Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,00
Wüstenrot Bank AG, Ludwigsburg	100,00
Wüstenrot Bausparkasse AG, Ludwigsburg	89,95
W&W Finance B.V., Amsterdam	100,00
Wüstenrot GmbH & Co. Grundstücks-KG, Ludwigsburg	100,00
Wüstenrot Grundstücksverwertungsgesellschaft GmbH, Ludwigsburg	100,00
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg	100,00



Název společnosti a sídlo	Podíl na základním kapitálu (v %)
Wüstenrot hypoteční banka a.s., Praha	65,00
Wüstenrot Hypothekenbank AG, Ludwigsburg	100,00
Wüstenrot, životní pojišťovna, a.s., Praha	50,00
Wüstenrot service, s.r.o., Praha	50,00
Wüstenrot životná poisťovna a.s., Bratislava	45,00
Wüstenrot – stavební spořitelna a.s., Praha	52,46
Wüstenrot Życie TU, SA, Varšava	50,00
W&W Asset Management GmbH, Ludwigsburg	48,98
W&W Finance Dublin Ltd., Dublin	100,00
W&W Informatik GmbH, Ludwigsburg	51,00
Württembergische und Badische Versicherungs-AG, Heilbronn	51,24

Zdroj: Údaje Wüstenrot – stavební spořitelny, a.s. k 30.6.2004 zveřejňované na základě opatření ČNB č. 1 ze dne 30.12.2003

### **Konsolidovaná rozvaha Wüstenrot & Württembergische AG (roční výsledky)**

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	1 460 191
<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	1 528 731	1 516 238

Zdroj: Výroční zpráva 2003 společnosti Wüstenrot & Württembergische AG

### **Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát Wüstenrot & Württembergische AG (roční výsledky)**

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

#### **Konsolidovaná rozvaha Wüstenrot & Württembergische AG (pololetní výsledky)**

Následující tabulka uvádí konsolidované rozvahy ve zkrácené podobě (odvozené z rozvahy), vytažené z účetních výkazů Wüstenrot & Württembergische AG k 30.6.2004 a 30.6.2003, připravených v souladu s platnými německými standardy pro finanční výkaznictví.

**Tab. č. 5: Zkrácená konsolidovaná rozvaha Wüstenrot & Württembergische AG k 30.6.2004 a k 30.6.2003**

	K 30.6.2004	K 30.6.2003
	v tis. EUR	v tis. EUR
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>55 191 239</b>	<b>54 413 466</b>
Hotovost a pohledávky za centrálními bankami	198 739	210 483
Pohledávky za úvěrovými institucemi	6 142 568	5 603 170
Pohledávky za klienty	26 212 610	26 264 963
Rezervy a opravné položky na úvěrová rizika	0	0
Aktiva k obchodování	0	0
Investiční majetek určený k prodeji	0	0
Finanční investice	20 302 470	20 347 942
Nehmotný majetek	60 594	73 697
Hmotný majetek	57 912	53 541
Ostatní aktiva	2 216 346	1 859 670
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>55 191 239</b>	<b>54 413 466</b>
Závazky k úvěrovým institucím	6 600 104	6 344 987
Závazky ke klientům	20 220 359	19 182 453
Listinné dluhové cenné papíry	6 826 629	8 083 997
Rezervy	17 472 439	16 864 442
Ostatní závazky	1 122 218	1 053 980
Podřízený kapitál	216 658	185 464
Menšinové podíly	60 751	61 156
Vlastní kapitál	1 570 591	1 509 282

Zdroj: Wüstenrot & Württembergische AG

#### **Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát Wüstenrot & Württembergische AG (pololetní výsledky)**

Následující tabulka uvádí konsolidované výkazy zisků a ztrát ve zkrácené podobě (odvozené z výkazu zisků a ztrát), vytažené z účetních výkazů Wüstenrot & Württembergische AG za účetní období končící 30.6.2004 a 30.6.2003, připravené v souladu s platnými německými standardy pro finanční výkaznictví.

**Tab. č. 6: Zkrácený konsolidovaný výkaz zisků a ztrát Wüstenrot & Württembergische AG k 30.6.2004 a k 30.6.2003**

	<b>K 30.6.2003</b>	<b>K 30.6.2002</b>
	<b>v tis. EUR</b>	<b>v tis. EUR</b>
1. Úroky a podobné výnosy	883 900	912 700
2. Úroky a podobné náklady	619 400	653 200
<b>I. Čistý zisk z úroků</b>	<b>284 200</b>	<b>286 200</b>
3. Rezervy a opravné položky k úvěrům a pohledávkám	443 306	162 211
4. Výnosy z poplatků a provizí	113 400	109 700
5. Náklady na poplatky a provize	96 600	92 400
6. Čistý zisk z obchodování	136	1 438
7. Všeobecné správní náklady	531 180	596 468
8. Výnosy z pojišťovnictví	1 408 352	1 427 476
9. Zisk / Ztráta z provozních činností	-50 264	7 218
10. Mimořádný zisk / ztráta	0	0
<b>II. Hospodářský výsledek před zdaněním</b>	<b>89 954</b>	<b>63 262</b>
11. Daň ze zisku	43 817	54 145
<b>III. Hospodářský výsledek po zdanění</b>	<b>46 137</b>	<b>9 117</b>
12. Menšinové podíly	5 584	4 536
<b>IV. Čistý hospodářský výsledek</b>	<b>40 553</b>	<b>4 581</b>

Zdroj: Wüstenrot & Württembergische AG

#### 8.7. Majetkové účasti emitenta k 30.9.2004

Wüstenrot – stavební spořitelna není ovládající osobou ani většinovým společníkem v žádné společnosti. Wüstenrot – stavební spořitelna se ke dni 30.9.2004 majetkově nepodílela na žádné společnosti.

#### 8.8. Plánované a potenciální akvizice emitenta

Wüstenrot - stavební spořitelna neplánuje žádné akvizice a/nebo investice do obchodních společností

## 9. ÚDAJE O ZÁKLADNÍM KAPITÁLU EMITENTA

### 9.1. Základní kapitál emitenta

K datu vyhotovení tohoto Prospektu činil základní kapitál Wüstenrot – stavební spořitelny 550 000 000 Kč. Základní kapitál Emitenta je plně splacen.

Základní kapitál Wüstenrot – stavební spořitelny je k datu vyhotovení tohoto Prospektu rozdělen na 5 000 kusů akcií na jméno v zaknihované podobě, každá o jmenovité hodnotě 110 000 Kč. Akcie jsou evidované ve Středisku cenných papírů. Se všemi akciemi jsou spojena stejná práva, přičemž na jednu akcii o jmenovité hodnotě 110 000 Kč připadá jeden hlas. Akcie mají omezenou převoditelnost; každý převod akcií vyžaduje předchozí souhlas dvouřetinové většiny hlasů splaceného kapitálu na valné hromadě Emitenta.

Akcie Wüstenrot – stavební spořitelny nejsou kótované na žádném registrovaném trhu v České republice ani mimo Českou republiku.

Emitent nevydal k datu vyhotovení tohoto Prospektu 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. Vydávání zaměstnaneckých a prioritních akcií Emitenta je nepřípustné.

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

Následující informace odpovídá obsahem ustanovení § 66a odst. 9 Obchodního zákoníku za účetní období 2003. Wüstenrot – stavební spořitelna má tři hlavní akcionáře. Společnost Wüstenrot & Württembergische AG se sídlem Gutenbergstrasse 30, D-70176 Stuttgart, Spolková republika Německo, která vlastní 52,46% všech akcií a stejný počet hlasů, společnost Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH, se sídlem Alpenstrasse 70, A-5020 Salzburg, Rakousko, která vlastní 40,80% akcií a stejný počet hlasů a společnost Kooperativa, pojišťovna, a.s., se sídlem Praha 1, Templová 747, PSČ: 110 01, která vlastní 6,16% akcií a stejný počet hlasů. Wüstenrot & Württembergische AG je tak vůči Wüstenrot – stavební spořitelně v postavení ovládající osoby a Wüstenrot – stavební spořitelna je v postavení osoby ovládané. Mezi ovládající a ovládanou osobou není uzavřena ovládací smlouva. Jiné smlouvy jsou uvedeny v kapitole 10.12 tohoto Prospektu.

Wüstenrot & Württembergische vlastní v České republice ještě podíly ve společnostech Wüstenrot hypoteční banka a.s. se sídlem Praha 5, Smíchov, Zborovská 27/716, s podílem 90% na akciovém kapitálu, Wüstenrot, životní pojišťovna, a.s. se sídlem nám. Kinských 6002/2, 150 21 Praha 5 s podílem 50% na akciovém kapitálu a ve společnosti Wüstenrot service, s.r.o., se sídlem Janáčkovo nábřeží 41, 150 21 Praha 5 s podílem 50% na akciovém kapitálu.

Smluvní závazkové vztahy Wüstenrot – stavební spořitelny k ostatním českým společnostem Wüstenrot jsou uvedeny ve Zprávě ovládané osoby podle § 66a odst. 9 Obchodního zákoníku za účetní období 2003, která je součástí Výroční zprávy 2003 Wüstenrot - stavební spořitelny.

Smlouva, resp. smlouvy o převodu zisku nejsou uzavřeny ani mezi ovládanou a ovládající osobou, ani mezi Wüstenrot – stavební spořitelnou a ostatními společnostmi Wüstenrot.

## 10. ÚDAJE O ČINNOSTI EMITENTA

### 10.1. Základní oblasti podnikání emitenta

Wüstenrot - stavební spořitelna je bankou specializující se na stavební spoření, které spočívá v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření a v poskytování úvěrů a státního příspěvku jeho účastníkům v České republice.

Mezi hlavní aktivity Emitenta patří zejména:

- a) přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření
- b) poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření
- c) poskytování překlenovacích (rychlých) úvěrů a jiných úvěrů na financování činností v oblasti bytového hospodářství
- d) získávání potřebných zdrojů od jiných věřitelů, úvěrových institucí či na finančním trhu vydáváním dluhopisů
- e) používání volných prostředků na vkladových účtech účastníků k ukládání na vkladové účty u jiné banky nebo k nákupu státních dluhopisů, případně dluhopisů, za které převzal stát záruku

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.

### 10.2. Nabízené produkty a služby

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

### 10.3. Významné produkty a služby nabízené Wüstenrot – stavební spořitelnou

Wüstenrot – stavební spořitelna nabízí širokou škálu produktů stavebního spoření nejen pro fyzické, ale i právnické osoby.

#### Stavební spoření

- **Optimální tarif** – stavební spoření, které nabízí čtyři tarifní varianty a možnost výběru ze dvou kombinací úrokových sazeb. Stavební spoření Wüstenrot je přizpůsobivé individuálním plánům a možnostem účastníků. Pravidelné měsíční spoření není povinné, lze spořit libovolně dle individuálních možností. Touto formou je možné zajistit financování koupi bytu, stavbu, nástavbu, rekonstrukci či modernizaci stávajícího bydlení, koupi stavebního pozemku, přestavbu nebytových prostor na bytové a dřívější závazky související s bydlením (např. nevýhodné předchozí úvěry).
  - *Varianta OS (speciální)* – zajistí nejrychlejší přidělení cílové částky, a tím i nárok na úvěr ze stavebního spoření. Varianta nabízí buď (i) možnost čerpání veškerých výhod plynoucích ze stavebního spoření (především státní příspěvek), vysoké zhodnocení úspor – 2,5% p.a. a jistotu možnosti vzít si v případě potřeby výhodný úvěr ve výši 50% cílové částky s nízkým pevným úrokem nebo (ii) pouze v případě, že je vloženo 50% cílové částky a zažádáno o překlenovací

úvěr, tak finanční částku ihned, úvěr ve výši 50% cílové částky a výhodnou úrokovou sazbu z překlenovacího úvěru.

- *Varianta OF (finanční)* – je určena těm, kteří potřebují vysoký úvěr za výhodných úvěrových podmínek (vhodná pro překlenovací úvěry). Varianta nabízí nejvyšší možný úvěr (60% cílové částky) a nejnižší sazbu z úvěru (4,4% p.a.).
- *Varianta ON (normální)* – nabízí nejnižší zatížení rodinného rozpočtu při splácení úvěru. Varianta zajišťuje nejnižší možné splátky úvěru (0,5% cílové částky), úvěr ve výši 50% cílové částky, nejnižší úrokovou sazbu z úvěru (4,4% p.a.) a výhodu stejnoměrného měsíčního finančního zatížení po celou dobu spoření a splácení úvěru. Varianta též umožňuje její změnu, a to kdykoliv, přičemž podmínky již uzavřené smlouvy o stavebním spoření se přizpůsobí tak, jako by bylo příslušné rozhodnutí učiněno na počátku spoření.
- *Varianta OK (optimální kreditní)* – je variantou spoření s nejnižší měsíční úložkou, která je vhodná pro klienty, kteří mají v úmyslu dlouho spořit a potřebují vysoký úvěr, případně dlouhodobý překlenovací úvěr. Varianta nabízí spolu s výběrem z jedné z variant překlenovacího úvěru PARTNER úvěr ve výši 70% cílové částky, nízké měsíční splátky a dlouhou dobu splácení a získání finanční částky ihned.

Tab. č. 7: Varianty stavebního spoření Wüstenrot – stavební spořitelny platné k 1.10.2004

Tarifní varianta	Minimální úspory (v % cílové částky)	Maximální výše úvěru (v % cílové částky)	Měsíční splátky úvěru (v % cílové částky)
ON	50	50	0,5
OS	50	50	0,6
OF	40	60	0,7
OK	30	70	0,7

Zdroj: Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.

Tab. č. 8: Varianty úrokových sazeb stavebního spoření Wüstenrot – stavební spořitelny platné k 1.10.2004

Roční úrok z úspor (v %)	Roční úroky z úvěru ze stavebního spoření (v %)
2,5	5,3
1,5	4,4

Pozn.: K technice úročnosti – uspořené částka je úročena roční sazbou sjednanou ve smlouvě o stavebním spoření. U každé tarifní varianty si může účastník, který si při uzavření uvedené smlouvy zvolil úrokovou sazbu z úspor 1,5% p.a., zvolit při přidělení cílové částky úrokovou sazbu 2,5% p.a. Úrok z úspor bude přepočten, a to od počátku uvedené smlouvy k datu změny.

Zdroj: Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.

- **Spoření pro mladé** – nabízí dva typy stavebního spoření, a to spoření pro děti a mladé.
  - *KAMARÁD* – je určeno pro účastníky, kteří chtějí svému dítěti zajistit dostatečné finanční zázemí a přitom ušetřit 1500 Kč. Varianta zajišťuje úrok z úspor 2,5% p.a., zaručený výnos a státní podporu až do výše 3 000 Kč ročně.
  - *FUTURUM* - je variantou spoření určenou pro mladé do 26 let. Minimální cílová částka smlouvy o tomto stavebním spoření je 100 000 Kč. Výběr nejvhodnější výše cílové částky je určován individuálně. Okamžitou výhodou tohoto stavebního spoření je získání mezinárodní slevové karty (ISIC a Alive) na jeden rok zdarma.

## Úvěry

- **Úvěr ze stavebního spoření** – Wüstenrot – stavební spořitelna nabízí způsob spoření s následnou možností využití výhodného úvěru ze stavebního spoření, a to:
  - ✓ nejnižší možné úrokové sazby (již od 4,4% p.a.),
  - ✓ poskytnutí úvěru ze stavebního spoření již při naspoření 30% cílové částky,
  - ✓ možnost expresního zpracování úvěru zdarma do 48 hodin,

- ✓ pevný neměnný úrok po celou dobu splácení, rozložení splátek na delší období – nízké měsíční zatížení rodinného rozpočtu,
- ✓ možnost splatit úvěr rychleji mimořádnými splátkami,
- ✓ nižší daně z příjmu díky možnosti odečítat úroky z úvěru od daňového základu,
- ✓ veškeré náležitosti spojené s žádostí o úvěr vyřídí certifikovaný úvěrový poradce.

Účastník stavebního spoření má po přidělení cílové částky nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření za předpokladu zajištění jeho návratnosti.

Úvěr ze stavebního spoření smí být účastníkem stavebního spoření použit pouze na financování bytových potřeb, tak jak jsou definovány v zákoně o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, tj. získání bytu, výstavba nebo koupě stavby pro bydlení, získání stavebního pozemku za účelem stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení, změna, modernizace a údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části, včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí, stavební úprava nebytového prostoru na byt, úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a dalších sankcí uložených účastníkovi za porušení jeho povinností při řešení jeho bytových potřeb.

Výše úroku ze stavebního spoření je odvozena od zvoleného úročení. Wüstenrot – stavební spořitelna nabízí dvě možnosti volby výše úrokových sazeb z vkladů s dopadem na výši úrokových sazeb úvěru ze stavebního spoření:

- (1) **1,5%** úrok z úspor a **4,4%** úrok z úvěru ze stavebního spoření
- (2) **2,5%** úrok z úspor a **5,3%** úrok z úvěru ze stavebního spoření

**Tab. č. 9: Splácení úvěru ze stavebního spoření Wüstenrot – stavební spořitelny platné k 1.10.2004**

Tarifní varianta	Maximální výše úvěru (z cílové částky)	Úročení úvěru (p.a.)	Minimální splátka úvěru (z cílové částky)	Orientační doba splácení (úrok 4,4% p.a.)	Orientační doba splácení (úrok 5,3% p.a.)
<b>OS</b>	50%	4,4% nebo 5,3%	0,6%	8 let a 6 měsíců	8 let a 11 měsíců
<b>ON</b>	50%	4,4% nebo 5,3%	0,5%	10 let a 8 měsíců	11 let a 4 měsíců
<b>OF</b>	60%	4,4% nebo 5,3%	0,7%	8 let a 9 měsíců	9 let a 2 měsíce
<b>OK</b>	70%	4,4% nebo 5,3%	0,7%	10 let a 7 měsíců	11 let a 3 měsíce

Zdroj: Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.

Wüstenrot – stavební spořitelna umožňuje mimořádné splátky úvěru, které zkracují dobu jeho splácení. Úvěr je možno splácet poštovní poukázkou, srážkou ze mzdy, trvalým platebním příkazem nebo inkasem z účtu.

☛ **Překlenovací úvěry** – jsou produktem Wüstenrot – stavební spořitelny, který přináší:

- ✓ pevný neměnný úrok po celou dobu trvání úvěru,
  - ✓ poskytnutí úvěru již při nulovém počátečním vkladu,
  - ✓ rychlé zpracování úvěru,
  - ✓ nejnižší možné úrokové sazby – již od 3,9% p.a.,
  - ✓ nižší daně z příjmu díky možnosti odečítat úroky z úvěrů od daňového základu,
  - ✓ veškeré náležitosti spojené s žádostí o úvěr vyřídí certifikovaný úvěrový poradce,
  - ✓ výhodné podmínky garantované po celou dobu splácení.
- **PARTNER** – překlenovací úvěry, které jsou nabízeny v rámci tarifní varianty OK, a to ve třech podobách podle výše požadované úspory či jednorázového vkladu v rozmezí od 0% do 30% cílové částky. Pro všechny je typická nižší měsíční platba ve fázi překlenovacího úvěru a delší doba splácení. Tyto úvěry jsou atraktivní především pro mladou generaci, rodiny s malými dětmi a účastníky s nižšími příjmy.
  - **Dominanta** – překlenovací úvěr, jehož jedinečnost spočívá v nulovém počátečním vkladu v kombinaci s dalšími výhodnými podmínkami, kterými jsou: optimální doba splácení 15 let, výběr ze dvou variant s kratší či delší dobou splatnosti (tedy vyšší nebo nižší měsíční splátkou), možnost sjednání úvěru až do výše 500 000 Kč a úroková sazba 6,9% p.a. Překlenovací úvěr

Dominanta je ideální pro kombinaci s hypotečním úvěrem, neboť nahradí nutné vlastní zdroje potřebné pro získání hypotéky.

- **K10** – překlenovací úvěr se splácí konstantní měsíční splátkou ve výši 0,7% z cílové částky po celou dobu splácení úvěru. Garantovaná úroková sazba je ve výši 4,8% p.a. po celou dobu splácení úvěru. Wüstenrot – stavební spořitelna poskytuje tento překlenovací úvěr na neomezenou cílovou částku s 10% úsporou nebo i bez počátečního vkladu. Tato varianta umožňuje optimálně využít dvě smlouvy o stavebním spoření – „starou“ pro spoření a „novou“ pro úvěr. Nová smlouva a k ní překlenovací úvěr umožní klientovi získat potřebné peníze za nižší úrokové sazby. Za překlenovací úvěr klient zaplatí 4,8% p.a. a poté 4,4% za úvěr ze stavebního spoření. Pokud jsou ze strany klienta spolu s žádostí o překlenovací úvěr předloženy všechny požadované dokumenty, má příslušnou finanční částku k dispozici do týdne od podání uvedené žádosti. Poskytnutí tohoto překlenovacího úvěru je mimo jiné podmíněno skutečností, že žadatel nebo jeho blízký rodinný příslušník (manžel/ka, nezletilé děti) musí být klientem některé ze stavebních spořitelen alespoň 12 měsíců.

### Speciální produkty

- **Revit** – produkt určený pro právnické osoby, který umožňuje využití překlenovacího úvěru Wüstenrot – stavební spořitelny na financování oprav, rekonstrukcí a modernizaci nejen panelových bytových domů i těmi klienty, kteří nemohou uplatnit nárok na státní finanční podporu. Produkt nabízí tři základní výhody: (i) dle finančních možností je možné si vybrat z několika typů překlenovacích úvěrů, a to podle výše potřebného počátečního vkladu – 0% až 35% cílové částky a celkové doby splácení úvěru; (ii) pevná výše úrokové sazby překlenovacího úvěru (6,9% p.a.) a úvěru ze stavebního spoření (4,4% nebo 5,3% p.a.) a (iii) možnost kombinace s individuálními úvěry Wüstenrot pro nájemce/vlastníky bytových jednotek na úhradu počátečního vkladu, navíc pomoc finančních poradců investorovi po celou dobu přípravy, projednávání a realizace projektu.

Výhodou REVITU při financování oprav s využitím státní podpory je výsledná úroková sazba ve výši 2,9% p.a. a konstantní měsíční splátka úvěru 0,5-0,7% cílové částky.

- **Rekofond** – produkt určený pro klienty, kteří chtějí využít výhod stavebního spoření při placení části nájemného – příspěvku do fondu oprav. Produkt nabízí cestou stavebního spoření právní zajištění tvorby záloh na opravy a investice společných částí bytových domů. Část prostředků stavebního spoření je vinkulována na účet správce bytového fondu. Tento produkt tak může ušetřit majitelům bytů finanční prostředky určené na opravy a investice až o 40%. Finanční prostředky lze využít nejen na velké investice, ale např. i na výstavbu kotelen, generální opravy výtahů nebo zateplování.

**Tab. č. 10: Překlenovací úvěry a výše úrokových sazeb z překlenovacích úvěrů Wüstenrot – stavební spořitelny platné k 1.10.2004**

Překlenovací úvěr s úsporou na účtu stavebního spoření ve výši 50% cílové částky (tarifní varianta OS, ON)	6,0% p.a.	x
	3,9% p.a.	Žádost o úvěr je možné podat nejdříve 6 měsíců před předpokládaným termínem přidělení cílové částky
Překlenovací úvěr s minimální úsporou na účtu stavebního spoření ve výši 40% cílové částky (tarifní varianta OF)	6,0% p.a.	
	3,9% p.a.	Žádost o úvěr je možné podat nejdříve 6 měsíců před předpokládaným termínem přidělení cílové částky
Překlenovací úvěr s minimální úsporou na účtu stavebního spoření ve výši 30% cílové částky (tarifní varianta OK)	6,0% p.a.	x
<b>K10</b>	4,8% p.a.	Pro klienty, kteří spoří minimálně 1 rok
<b>PARTNER</b>	6,9% p.a.	Bez počátečního vkladu
<b>PARTNER 10</b>	4,8% p.a.	S počátečním vkladem 10% cílové částky, klient je minimálně 12 měsíců účastníkem stavebního spoření
<b>Dominanta</b>	6,9% p.a.	Současně s uzavřením smlouvy
<b>Revit</b>	6,9% p.a.	Pro právnické osoby

Zdroj: Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.



**Věrnostní prémie**

Wüstenrot – stavební spořitelna připiše účastníkovi ke konci měsíce následujícího od uzavření následné smlouvy o stavebním spoření na jeho účet bonus ve výši 10% z úločky na spoření v prvním měsíci, nejvýše však 500 Kč za splnění určitých podmínek (např. cílová částka následné smlouvy musí být ve výši min. 140 000 Kč, předchozí smluvní vztah trval alespoň zákonem stanovenou dobu pro nenakládání s vkladem stavebního spoření nebo účastník uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření, apod.).

**10.4. Prodej produktů Wüstenrot – stavební spořitelny**

Wüstenrot – stavební spořitelna má profesionální síť finančních poradců nabízejících produkty rodinného financování. Daří se využívat potenciálu, kterým tato společnost disponuje. Wüstenrot – stavební spořitelna je rozdělena na 13 regionů řízených regionálními řediteli. Činnost finančních poradců přímo řídí oblastní vedoucí a generální poradci. Obchodní síť Wüstenrot – stavební spořitelny je síť mobilní, její pevné zázemí tvoří 13 regionálních Informačních a poradenských center, desítky oblastních obchodních zastoupení a více než jedno sto poradenských kanceláří.

K 30.9.2004 disponovala Wüstenrot – stavební spořitelna 1 199 finančními poradci na stupni HPČ (hlavní poradenská činnost) a 4 003 poradci stupně VPČ (vedlejší poradenská činnost). K nabídce úvěrových obchodů a jejich zprostředkování jsou oprávněni pouze ti poradci, kteří po absolvování příslušných školení získali úvěrový certifikát. Z hlediska kariéry úvěrového poradce jsou poradci členěni do 3 stupňů kariéry, celkem vlastní úvěrový certifikát 1 016 poradců.

V souvislosti se zprostředkováním smluv o stavebním spoření Wüstenrot – stavební spořitelna spolupracuje s kooperačními partnery – obchodními organizacemi a finančními makléři. Největší makléřskou organizací je OVB Allfinanz, spol. s r.o., jejíž produkce činí v průměru 70% obrátu kooperačních partnerů.

**10.5. Vývoj trhu stavebního spoření v České republice**

Rok 2003 byl pro stavební spoření v České republice rokem výjimečným. Ohlášené změny Zákona o stavebním spoření, především pak snížení státní podpory, vyvolalo zvýšený zájem o stavební spoření. Všechny stavební spořitelny tak zaznamenaly v roce 2003 rekordní výsledky v nárůstu počtu uzavřených smluv. Financování bytových potřeb pomocí úvěrů poskytovaných stavebními spořitelkami se podle očekávání odborníků trvale vyvíjí velmi pozitivně, o čemž svědčí meziroční přírůstky jak počtu, ale především pak objemu poskytnutých úvěrů. Vývoj ukazují následující tabulky.

**Tabulka č. 11: Přehled vývoje stavebního spoření v České republice v období let 2001 – 2004<sup>1</sup>**

Sledovaný rok/období	2004 <sup>1</sup>	2003	2002	2001	Meziroční index 1Q 2004/1Q 2003
Počet smluv uzavřených ve sledovaném roce	54 180	2 097 338	1 293 890	1 373 258	16,2
Stav počtu platných smluv	6 210 948	6 300 831	4 870 620	4 196 408	122,4
Cílová částka (v mil. Kč)	1 103 944	1 103 412	741 355	613 816	139,0
Výše státní podpory vyplacená ve sledovaném roce na platné smlouvy uzavřené v předchozích letech (v mld. Kč)	14,781	13,261	11,059	9,313	114,7
Průměrná výše státní podpory vyplacená na jednu platnou smlouvu (v Kč)	244,375	2 723	2 635	2 719	129,8
Stav výše vkladů (v mld. Kč)	x	236,815	180,190	133,309	x
Celkový počet poskytnutých úvěrů	839 213	806 299	650 774	520 648	123,1
- z toho – překlenovacích	642 317	617 234	491 852	390 195	124,3
- z toho – ze stavebního spoření	196 896	189 065	158 922	130 453	119,4

Celkový stav platných úvěrů ke konci roku resp. ke konci čtvrtletí (v mld. Kč)	65,928	63,597	46,309	37,024	135,5
- z toho – stav platných překlenovacích úvěrů (v mld. Kč)	40,354	38,498	24,392	18,501	153,1
- z toho - stav platných úvěrů ze stavebního spoření (v mld. Kč)	25,574	25,099	21,917	18,523	114,8

Pozn.: <sup>1</sup> První čtvrtletí

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

**Tabulka č. 12: Počet a objem poskytnutých překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření v České republice v období let 2001 – 2004<sup>1</sup>**

Sledovaný rok/období	2004 <sup>1</sup>	2003	2002	2001
Počet poskytnutých překlenovacích úvěrů	642 317	617 234	491 852	390 195
Počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření	196 896	189 065	158 922	130 453
<b>Celkový počet poskytnutých úvěrů</b>	<b>839 213</b>	<b>806 299</b>	<b>650 774</b>	<b>520 648</b>
Objem poskytnutých překlenovacích úvěrů (v mld. Kč)	118,489	112,205	82,211	62,735
Objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření (v mld. Kč)	15,008	14,272	11,512	9,026
<b>Celkový objem poskytnutých úvěrů (v mld. Kč)</b>	<b>133,497</b>	<b>126,477</b>	<b>93,723</b>	<b>71,761</b>

Pozn.: <sup>1</sup> První čtvrtletí

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

## 10.6. Postavení emitenta na trhu

Wüstenrot – stavební spořitelna vstoupila na trh stavebního spoření v roce 1993. Na českém trhu působí jako jedna ze šesti stavebních spořitelen.

**Tabulka č. 13: Přehled vývoje stavebního spoření Emitenta v období let 2002 – 2004<sup>1</sup>**

Sledovaný rok/období	2004 <sup>1</sup>	2003	2002
Počet smluv uzavřených ve sledovaném roce (smlouvy netto)	34 231	146 770	83 425
Stav počtu platných smluv	474 282	503 359	378 223
Cílová částka (v mil. Kč)	87 494	89 505	57 487
Výše státní podpory vyplacená ve sledovaném roce na platné smlouvy uzavřené v předchozích letech (v mil. Kč)	1 092	911	795
Průměrná výše státní podpory vyplacená na jednu platnou smlouvu (v Kč)	2 170	2 407	2 366
Stav výše vkladů (v mil. Kč)	18 825	16 933	13 042
Celkový počet poskytnutých úvěrů	11 869	16 379	17 027
- z toho – překlenovacích	6 699	11 078	12 080
- z toho – ze stavebního spoření	5 170	5 301	4 947
Celkový stav platných úvěrů ke konci roku resp. ke konci čtvrtletí (v mil. Kč)	7 408	6 746	4 861
- z toho – stav platných překlenovacích úvěrů (v mil. Kč)	6 493	5 881	4 055
- z toho - stav platných úvěrů ze stavebního spoření (v mil. Kč)	915	865	807

Pozn.: <sup>1</sup> Třetí čtvrtletí

Zdroj: Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.

**Tabulka č. 14: Počet a objem poskytnutých překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření Emitentem v období let 2002 – 2004<sup>1</sup>**

Sledovaný rok/období	2004 <sup>1</sup>	2003	2002
Počet poskytnutých překlenovacích úvěrů	6 699	11 078	12 080
Počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření	5 170	5 301	4 947
<b>Celkový počet poskytnutých úvěrů</b>	<b>11 869</b>	<b>16 379</b>	<b>17 027</b>
Objem poskytnutých překlenovacích úvěrů (v mil. Kč)	1 667	2 388	2 398
Objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření (v mil. Kč)	287	278	282
<b>Celkový objem poskytnutých úvěrů (v mil. Kč)</b>	<b>1 954</b>	<b>2 666</b>	<b>2 680</b>

Pozn.: <sup>1</sup> Třetí čtvrtletí

Zdroj: Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.

**10.7. Ohodnocení finanční způsobilosti emitenta (rating)**

K datu vyhotovení tohoto Prospektu nebylo Emitentovi uděleno ohodnocení finanční způsobilosti (rating).

**10.8. Údaje o tržbách v roce 2002, 2003 a k 30.9.2004 (nekonsolidované údaje dle CAS)**

Vzhledem ke specifické povaze podnikání Emitenta se za tržby považují výnosy z provozních činností. Následující tabulka uvádí přehledný popis tržeb Emitenta za účetní období k 30.9.2004, 31.12.2003 a 31.12.2002.

**Tab. č. 15: Souhrnný přehled výnosů z provozních činností Emitenta za rok 2002, 2003 a k 30.9.2004**

	<b>K 30.9.2004</b>	<b>K 31.12.2003</b>	<b>K 31.12.2002</b>
	<b>v tis. Kč</b>	<b>v tis. Kč</b>	<b>v tis. Kč</b>
Čistý úrokový výnos	283 330	326 174	282 344
Výnosy z CP s proměnlivým výnosem	0	0	0
Saldo poplatků a provizí	108 070	109 774	75 844
Čistý zisk z finančních operací	- 7 311	12 260	- 55
Ostatní provozní výnosy	7 772	9 700	24 851
<b>Výnosy z provozních činností celkem</b>	<b>391 861</b>	<b>457 908</b>	<b>382 984</b>

Zdroj: Nekonsolidované neauditované účetní výkazy Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. dle CAS k 30.9.2004 a nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. dle CAS k 31.12.2003

K 30.9.2004 nenastaly žádné mimořádné skutečnosti a události, které ovlivnily výše uvedené údaje.

**10.9. Organizační složka podniku emitenta, která se alespoň 10% podílí na celkových službách emitenta**

K datu vyhotovení tohoto Prospektu neměla Wüstenrot – stavební spořitelna žádné organizační složky, které by se podílely více jak 10% na jejích celkových službách. K datu vyhotovení tohoto Prospektu nenastaly žádné mimořádné skutečnosti a události, které ovlivnily výše uvedené skutečnosti.

### 10.10. Souhrnný popis nemovitostí vlastněných emitentem

K datu 30.9.2004 Wüstenrot – stavební spořitelna vlastnila nemovitosti uvedené v tabulce níže.

**Tab. č. 16: Nemovitosti a TZ<sup>1</sup> Emitenta k 30.9.2004 (nekonsolidované údaje dle CAS v tis. Kč)**

	Pozemky	Budovy a TZ	Pořízení a zálohy	Celkem
Pořizovací cena	18 945	379 229	1 209	399 383
Oprávký	-	35 208	-	35 208
Zůstatková cena	18 945	344 021	-	362 966
Počet ks	3	3	-	-

Pozn.: <sup>1</sup> Technické zhodnocení.

Zdroj: Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

Wüstenrot – stavební spořitelna vlastní nemovitosti a TZ, které jsou užívány především pro zajištění podnikatelské činnosti, ke které je Emitent oprávněn dle platných právních předpisů.

### 10.11. Licence a ochranné známky emitenta

Wüstenrot – stavební spořitelna má zakoupeny licence od:

- a) společnosti W&W AG na následující produkty:
- Wüstenrot, slovní, grafická
  - Wüstenrot stavební spořitelna a.s., slovní
  - Wüstenrot Bausparkasse a.s., slovní
  - START 65, kombinovaná
  - CASH 4, kombinovaná
  - DUO plus, kombinovaná
  - Symbol domku, grafická
  - DEN PRO WÜSTENROT 31.3., kombinovaná
  - DEN PRO WÜSTENROT 30.6., kombinovaná
  - DEN PRO WÜSTENROT 30.9., kombinovaná
  - DEN PRO WÜSTENROT 31.12., kombinovaná
  - Optimální tarif stavebního spoření Wüstenrot, kombinovaná
  - WÜSTENROT STAVEBNÍ SPOŘITELNA, kombinovaná
- b) společnosti Wüstenrot Bausparkasse AG na:
- Wüstenrot řešení vašeho bydlení
  - Výherní stavební spoření, kombinovaná

Wüstenrot – stavební spořitelna je dále majitelem několika ochranných známek zapsaných v rejstříku ochranných známek vedeném Úřadem průmyslového vlastnictví, vztahujících se k jejím významným produktům a to:

- Rekofond – slovní, pod č. 190003
- Revit – slovní, pod č. 241272
- Dominanta – slovní, pod č. 255121
- Ponton – slovní, pod č. 257758
- Pod jednou střechou – slovní, pod č. 265053
- Konstanta – slovní, pod č. 241273

## **10.12. Obchodní a finanční smlouvy mající zásadní význam pro podnikatelskou činnost nebo ziskovost emitenta**

### **10.12.1. Smlouvy uzavřené mezi Emitentem a propojenými osobami**

#### **10.12.1.1. Smlouvy uzavřené se společností Wüstenrot hypoteční banka a.s.**

- a) 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 úplatu.
- b) 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.
- c) Smlouva o pronájmu nebytových prostor na adrese Praha 5, nám. Kinských 602/2

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

- a) Smlouva o pronájmu nebytových prostor na adrese Praha 5, nám. Kinských 602/2
- b) Smlouva o obchodním zastoupení a související smlouvy o zpracování osobních údajů za běžných podmínek
- c) Smlouva o poskytování příspěvku Wüstenrot – stavební spořitelna k soukromému životnímu pojištění zaměstnanců
- d) Smlouva o skupinovém úvěrovém pojištění

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

- a) Smlouva o nájmu nebytových prostor na adrese Praha 5, Janáčkovo nábřeží 41

### **10.12.2. 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.

## **10.13. Soudní, správní nebo rozhodčí řízení emitenta**

K datu vyhotovení 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.

V současné době probíhá správní řízení vedené ÚOHS, jehož účastníkem je také Wüstenrot - stavební spořitelna, a to ve fázi, kdy Wüstenrot stavební spořitelna proti rozhodnutí ÚOHS, kterým byla Emitentovi uložena finanční sankce, podala rozklad, k němuž nebylo k datu vyhotovení tohoto Prospektu vydáno rozhodnutí předsedy ÚOHS. Případný neúspěch odvolání či jiných opravných prostředků a jeho ekonomické dopady však nebudou mít podstatný negativní vliv na finanční situaci Emitenta.

**10.14. Hlavní investice uskutečněné emitentem v běžném účetním období a v roce 2003, 2002 a 2001 (včetně finančních investic) (nekonsolidované údaje dle CAS)**

**Tab. č. 17: Finanční investice Emitenta k 30.9.2004, 31.12.2003, 31.12.2002 a 31.12.2001 (v tis. Kč)**

Druh investice	Stav k 30.9.2004	Stav k 31.12.2003	Stav k 31.12.2002	Stav k 31.12.2001
<b>Finanční investice do dluhopisů, akcií a majetkových účastí celkem</b>	<b>10 547 472</b>	<b>9 169 867</b>	<b>6 954 265</b>	<b>4 467 482</b>
Dluhopisy	10 547 472	9 169 867	6 954 265	4 467 482
Akcie	0	0	0	0
Majetkové účasti	0	0	0	0

*Zdroj: Nekonsolidované neauditované účetní výkazy Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. dle CAS k 30.9.2004 a nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. dle CAS k 31.12.2003, 31.12.2002 a 31.12.2001*

**Tab. č. 18: Hmotné a nehmotné investice Emitenta k 30.9.2004, 31.12.2003, 31.12.2002 a 31.12.2001 (v tis. Kč)**

Druh investice	Stav k 30.9.2004	Stav k 31.12.2003	Stav k 31.12.2002	Stav k 31.12.2001
<b>Dlouhodobý hmotný a dlouhodobý nehmotný majetek celkem</b>	<b>565 450</b>	<b>548 064</b>	<b>347 524</b>	<b>335 588</b>
Dlouhodobý hmotný investiční majetek	492 841	484 418	347 524	335 588
Dlouhodobý nehmotný investiční majetek	72 609	63 646	54 321	46 664

*Zdroj: Nekonsolidované neauditované účetní výkazy Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. dle CAS k 30.9.2004 a nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. dle CAS k 31.12.2003, 31.12.2002 a 31.12.2001*

**10.15. Hlavní emitentem prováděné investice k 30.9.2004 (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 10.14. výše.

Wüstenrot – stavební spořitelna provádí investice nefinančního typu v tuzemsku a z vlastních zdrojů.

**10.16. Hlavní budoucí investice emitenta (s výjimkou finančních investic)**

Emitent v roce 2004 nerealizoval ani do konce roku 2004 nezamýšlí realizovat žádné významné nefinanční investice.

**10.17. Údaje o průměrném počtu zaměstnanců emitenta v běžném účetním období a v roce 2003, 2002 a 2001**

Následující tabulka uvádí souhrnné údaje o průměrném počtu zaměstnanců Emitenta v běžném účetním období a v roce 2001 až 2003.

**Tab. č. 19: Údaje o průměrném počtu zaměstnanců Emitenta k 30.9.2004 , 31.12.2003, 31.12.2002 a 31.12.2001**

<b>Zaměstnanci<sup>1</sup></b>	<b>Stav k 30.9.2004</b>	<b>Stav k 31.12.2003</b>	<b>Stav k 31.12.2002</b>	<b>Stav k 31.12.2001</b>
Celkem	189	179	159	153

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

Zdroj: *Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.*

## **11. ÚDAJE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI EMITENTA**

Auditorské zprávy (i) NÖRR STIEFENHOFER LUTZ CZ Consulting s.r.o. týkající se nekonsolidované účetní závěrky Emitenta vypracované v souladu s českými účetními standardy (CAS) k 31.12.2003 a (ii) Deloitte & Touche spol. s r.o. týkající se nekonsolidované účetní závěrky Emitenta vypracované v souladu s českými účetními standardy (CAS) k 31.12.2002 jsou bez výhrad a jsou rovněž k nahlédnutí v sídle Emitenta. Tyto zprávy jsou rovněž součástí výroční zprávy Emitenta za roky 2003 a 2002, které byly Emitentem uveřejněny v souladu s platnými právními předpisy nejpozději do 30.4.2004, resp. 30.4.2003.

Kompletní auditovaná nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta vypracovaná v souladu s CAS za účetní období končící 31.12.2003 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.

### **11.1. Nekonsolidované finanční výkazy emitenta dle CAS**

#### **11.1.1. Nekonsolidovaná rozvaha**

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



Tab. č. 20: Zkrácená nekonsolidovaná rozvaha Emitenta dle CAS k 31.12.2003 a 31.12.2002

Čís. pol.	AKTIVA	K 31.12.2003	K 31.12.2002
		Netto	Netto
1.	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	25 077	18 306
2.	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinacování	5 526 663	5 382 378
	v tom: a) vydané vládními institucemi	5 526 663	5 382 378
	b) ostatní	0	0
3.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 695 496	1 865 250
	v tom: a) splatné na požádání	272 490	222 522
	b) ostatní pohledávky	1 423 006	1 642 728
4.	Pohledávky za klienty – členy družstevních záložen	6 645 087	4 825 044
	v tom: a) splatné na požádání	0	0
	b) ostatní pohledávky	6 645 087	4 825 044
5.	Dluhové cenné papíry	3 643 204	1 571 887
	v tom: a) vydané vládními institucemi	0	0
	b) vydané ostatními osobami	3 643 204	1 571 887
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	19 681	18 624
	z toho: a) zřizovací výdaje	0	0
	b) goodwill	0	0
10.	Dlouhodobý hmotný majetek	391 284	266 341
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	366 434	242 613
11.	Ostatní aktiva	1 155 612	969 232
12.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
13.	Náklady a příjmy příštích období	5 641	376
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>19 107 745</b>	<b>14 917 438</b>

Čís. pol.	PASIVA	K 31.12.2003	K 31.12.2002
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	18 011 367	13 945 433
	v tom: a) splatné na požádání	7 073	6 412
	b) ostatní závazky	18 004 294	13 939 021
3.	Závazky z dluhových cenných papírů	0	0
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	0	0
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	0	0
4.	Ostatní pasiva	329 011	214 866
5.	Výnosy a výdaje příštích období	0	17 225
6.	Rezervy	2 374	6 787
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	0	0
	b) na daně	0	0
	c) ostatní	2 374	6 787
7.	Podřízené závazky	0	0
8.	Základní kapitál	550 000	550 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	550 000	550 000
	b) vlastní akcie	0	0
9.	Emisní ážio	0	0
10.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	90 815	86 412
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	87 653	83 229
	b) ostatní rezervní fondy	0	0
	c) ostatní fondy ze zisku	3 162	3 183
11.	Rezervní fond na nové ocenění	0	0
12.	Kapitálové fondy	0	0
13.	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
14.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	24 371	8 236
15.	Zisk nebo ztráta za účetní období	99 807	88 479
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>19 107 745</b>	<b>14 917 438</b>

Čís. pol.	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY	K 31.12.2003	K 31.12.2002
	<b>Podrozvahová aktiva</b>	<b>389 378</b>	<b>325 035</b>
1.	Poskytnuté přísliby a záruky	289 199	325 035
2.	Poskytnuté zástavy	0	0
3.	Pohledávky ze spotových operací	99 904	0
4.	Pohledávky z pevných termínových operací	0	0
5.	Pohledávky z opcí	0	0
6.	Odepsané pohledávky	275	0
7.	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	0	0
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	0	0
	<b>Podrozvahová pasiva</b>	<b>1 176 382</b>	<b>1 991 962</b>
9.	Přijaté přísliby a záruky	0	0
10.	Přijaté zástavy a zajištění	1 076 478	1 991 962
11.	Závazky ze spotových operací	99 904	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 – stavební spořitelny a.s. dle CAS k 31.12.2003

**11.1.2. Nekonsolidovaný výkaz zisků a ztrát**

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

**Tab. č. 21: Zkrácený nekonsolidovaný výkaz zisků a ztrát Emitenta dle CAS k 31.12.2003 a 31.12.2002**

Čís. pol.	Položka	Období do 31.12.2003	Období do 31.12.2002
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	880 348	709 358
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	380 585	319 088
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	-554 174	-427 014
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	0	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	444 568	254 557
5.	Náklady na poplatky a provize	-334 794	-178 713
6.	Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	12 260	-55
7.	Ostatní provozní výnosy	9 700	24 851
8.	Ostatní provozní náklady	-9 796	-11 610
9.	Správní náklady	-249 943	-243 683
	v tom: a) náklady na zaměstnance	-94 789	-83 119
	z toho: aa) mzdy a platy	-68 853	-61 837
	ab) sociální a zdravotní pojištění	-25 936	-21 282
	b) ostatní správní náklady	-155 154	-160 564
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	-23 997	-21 034
12.	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve postoupených pohledávek	4 882	0
13.	Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	-75 155	-18 178
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
<b>19.</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>103 899</b>	<b>88 479</b>
20.	Mimořádné výnosy	0	0
21.	Mimořádné náklady	0	0
22.	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
23.	Daň z příjmů	-4 092	0
<b>24.</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>99 807</b>	<b>88 479</b>

Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. dle CAS k 31.12.2003

**11.1.3. Nekonsolidované výkazy za 3. čtvrtletí**

Následující tabulka uvádí nekonsolidované neauditované rozvahy Emitenta k 30.9.2004 a k 30.9.2003. Rozvahy byly připraveny v souladu s CAS. Nekonsolidované účetní výkazy dle CAS k 30.9.2003 jsou uvedeny ve struktuře platné pro rok 2004 z důvodu srovnatelnosti údajů. Všechny údaje jsou v tis. Kč.

Tab. č. 22: Zkrácená nekonsolidovaná rozvaha Emitenta dle CAS k 30.9.2004 a 30.9.2003

Čís. pol.	AKTIVA	K 30.9.2004	K 30.9.2003
		Netto	Netto
1.	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	48 298	26 496
2.	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinacování	6 755 529	5 320 400
	v tom: a) vydané vládními institucemi	6 755 529	5 320 400
	b) ostatní	0	0
3.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 542 198	1 046 877
	v tom: a) splatné na požádání	136 363	143 288
	b) ostatní pohledávky	1 405 835	903 589
4.	Pohledávky za klienty – členy družstevních záložen	7 576 600	6 281 903
	v tom: a) splatné na požádání		
	b) ostatní pohledávky	7 576 600	6 281 903
5.	Dluhové cenné papíry	3 791 943	3 257 847
	v tom: a) vydané vládními institucemi	531 554	
	b) vydané ostatními osobami	3 260 389	3 257 847
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	22 319	15 679
	z toho: a) zřizovací výdaje	0	0
	b) goodwill	0	0
10.	Dlouhodobý hmotný majetek	390 407	393 309
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	362 966	367 513
11.	Ostatní aktiva	103 714	142 436
12.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
13.	Náklady a příjmy příštích období	4 180	2 206
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>20 235 187</b>	<b>16 487 153</b>

Čís. pol.	PASIVA	K 30.9.2004	K 30.9.2003
1.	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	25	0
	v tom: a) splatné na požádání	25	0
	b) ostatní závazky	0	0
2.	Závazky vůči klientům – členům družstevních záložen	19 174 016	15 466 782
	v tom: a) splatné na požádání	7 272	7 155
	b) ostatní závazky	19 166 744	15 459 627
3.	Závazky z dluhových cenných papírů	0	0
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	0	0
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	0	0
4.	Ostatní pasiva	251 163	258 064
5.	Výnosy a výdaje příštích období	0	34
6.	Rezervy	2 180	6 787
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	0	0
	b) na daně	0	0
	c) ostatní	2 180	6 787
7.	Podřízené závazky	0	0
8.	Základní kapitál	550 000	550 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	550 000	550 000
	b) vlastní akcie	0	0
9.	Emisní ážio	0	0
10.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	96 801	91 722
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	92 643	87 653
	b) ostatní rezervní fondy	0	0
	c) ostatní fondy ze zisku	4 158	4 069
11.	Rezervní fond na nové ocenění	0	0
12.	Kapitálové fondy	0	0
13.	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
14.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	51 098	24 371
15.	Zisk nebo ztráta za účetní období	109 904	89 393
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>20 235 187</b>	<b>16 487 153</b>

Čís. pol.	PODROZVAHA	K 30.9.2004	K 30.9.2003
	<b>Podrozvahová aktiva</b>	536 439	261 587
1.	Poskytnuté přísliby a záruky	435 995	261 587
2.	Poskytnuté zástavy	0	0
3.	Pohledávky ze spotových operací	99 511	0
4.	Pohledávky z pevných termínových operací	0	0
5.	Pohledávky z opcí	0	0
6.	Odepsané pohledávky	933	
7.	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	0	0
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	0	0
	<b>Podrozvahová pasiva</b>	1 737 572	1 227 790
9.	Přijaté přísliby a záruky	0	0
10.	Přijaté zástavy a zajištění	1 638 061	1 227 790
11.	Závazky ze spotových operací	99 511	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: Nekonsolidované neauditované účetní výkazy Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. dle CAS k 30.9.2004 a 30.9.2003

Následující tabulka uvádí nekonsolidované neauditované výkazy zisků a ztrát Emitenta za účetní období končící 30.9.2004 a 30.9.2003. Nekonsolidované účetní výkazy dle CAS k 30.9.2003 jsou uvedeny ve struktuře platné pro rok 2004 z důvodu srovnatelnosti údajů. Všechny údaje jsou v tis. Kč.

**Tab. č. 23: Zkrácený nekonsolidovaný výkaz zisků a ztrát Emitenta dle CAS za období končící 30.9.2004 a 30.9.2003**

Čís. pol.	Položka	Období do 30.9.2004	Období do 30.9.2003
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	774 315	649 269
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	335 710	280 561
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	- 490 985	- 400 057
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	0	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	198 035	242 499
5.	Náklady na poplatky a provize	- 89 965	- 160 342
6.	Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	-7311	- 35
7.	Ostatní provozní výnosy	7 772	3 300
8.	Ostatní provozní náklady	- 14 624	- 7 745
9.	Správní náklady	- 181 419	- 161 597
	v tom: a) náklady na zaměstnance	- 76 688	- 64 034
	z toho: aa) mzdy a platy	- 54 198	- 45 796
	ab) sociální a zdravotní pojištění	- 19 031	- 16 094
	b) ostatní správní náklady	- 104 731	- 97 563
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	- 17 160	- 18 104
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	- 68 639	- 57 797
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
<b>19.</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>110 019</b>	<b>89 393</b>
20.	Mimořádné výnosy	0	0
21.	Mimořádné náklady	- 302	0
22.	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	- 302	0
23.	Daň z příjmů	187	0
<b>24.</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>109 904</b>	<b>89 393</b>

Zdroj: Nekonsolidované neauditované účetní výkazy Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. dle CAS k 30.9.2004 a 30.9.2003

## 11.2. Konsolidované účetní výkazy emitenta dle IFRS

K datu vyhotovení tohoto Prospektu Emitent nesestavuje žádnou konsolidovanou účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví (IFRS). Z výše uvedeného důvodu tedy není přílohou tohoto Prospektu žádná konsolidovaná účetní závěrka Emitenta.

## 11.3. Změny vlastního kapitálu emitenta (nekonsolidované údaje dle CAS)

Následující tabulka uvádí údaje o změnách vlastního kapitálu Emitenta za rok 2003, 2002 a 2001. Údaje jsou z nekonsolidované auditované účetní závěrky Emitenta k 31.12.2003.

Tab. č. 24: Přehled o změnách vlastního kapitálu Emitenta za roky 2001, 2002 a 2003

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2001</b>	<b>550 000</b>	-	-	<b>80 820</b>	<b>4 021</b>	-	<b>77 839</b>	<b>712 680</b>
Změny účetních metod	-	-	-	-	-	-	-	-
Opravy zásadních chyb	-	-	-	-	-	-	-	-
Kursově rozdíly a rozdíly z přecenění nezahrnuté do HV	-	-	-	-	-	-	-	-
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-	-	-	-	35 071	35 071
Dividendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Převody do fondů	-	-	-	1 055	1 000	-	-2 055	-
Použití fondů	-	-	-	-	-1 353	-	-	-1 353
Emise akcií	-	-	-	-	-	-	-	-
Snížení základního kapitálu	-	-	-	-	-	-	-	-
Nákupy vlastních akcií	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostatní změny	-	400	-	-	-	-	-	400
<b>Zůstatek 31.12.2001</b>	<b>550 000</b>	<b>400</b>	-	<b>81 875</b>	<b>3 668</b>	-	<b>110 855</b>	<b>746 798</b>
<b>Zůstatek 1.1.2002</b>	<b>550 000</b>	<b>400</b>	-	<b>81 875</b>	<b>3 668</b>	-	<b>110 855</b>	<b>746 798</b>
Změny účetních metod	-	-	-	-	-	-	-	-
Opravy zásadních chyb	-	-	-	-	-	-	-	-
Kursově rozdíly a rozdíly z přecenění nezahrnuté do HV	-	-	-	-	-	-	-	-
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-	-	-	-	88 479	88 479
Dividendy	-	-	-	-	-	-	-99 265	-99 265
Převody do fondů	-	-	-	1 754	2 000	-	-3 754	-
Použití fondů	-	-	-	-400	-2 485	-	400	-2 485
Emise akcií	-	-	-	-	-	-	-	-
Snížení základního kapitálu	-	-	-	-	-	-	-	-
Nákupy vlastních akcií	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostatní změny	-	-400	-	-	-	-	-	-400
<b>Stav k 31.12.2002</b>	<b>550 000</b>	-	-	<b>83 229</b>	<b>3 183</b>	-	<b>96 715</b>	<b>733 127</b>
<b>Zůstatek 1.1.2003</b>	<b>550 000</b>	-	-	<b>83 229</b>	<b>3 183</b>	-	<b>96 715</b>	<b>733 127</b>
Změny účetních metod	-	-	-	-	-	-	-	-
Opravy zásadních chyb	-	-	-	-	-	-	-	-
Kursově rozdíly a rozdíly z přecenění nezahrnuté do HV	-	-	-	-	-	-	-	-
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-	-	-	-	99 807	99 807
Dividendy	-	-	-	-	-	-	-66 220	-66 220
Převody do fondů	-	-	-	4 424	1 700	-	-6 124	-
Použití fondů	-	-	-	-	-1 721	-	-	-1 721
Emise akcií	-	-	-	-	-	-	-	-
Snížení základního kapitálu	-	-	-	-	-	-	-	-
Nákupy vlastních akcií	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostatní změny	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stav k 31.12.2003</b>	<b>550 000</b>	-	-	<b>87 653</b>	<b>3 162</b>	-	<b>124 178</b>	<b>764 993</b>

Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. dle CAS k 31.12.2003

#### 11.4. Přijaté úvěry, jiné závazky, půjčky a poskytnutá zajištění

Emitent k 31.12.2003 nevykazoval žádné úvěry, jiné závazky, půjčky a poskytnutá zajištění, k datu 30.9.2004 vykazoval pouze jiné závazky ve výši 25 tis. Kč.

## 11.5. Tržní, úvěrová, operační, právní a ostatní rizika

### 11.5.1. Tržní riziko

#### *Riziko likvidity*

Riziko likvidity vyplývá z typu financování aktivit Emitenta a řízení jejích pozic. Zahrnuje jak riziko schopnosti financovat aktiva Emitenta nástroji s vhodnou splatností, tak i schopnost zlikvidnit aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném čase.

Emitenta má přístup k diverzifikovaným zdrojům financování, které sestávají z vkladů klientů, poplatků, úroků a splátek z poskytnutých úvěrů. To mu dává flexibilitu a omezuje závislost na jediném zdroji financování. Emitent pravidelně vyhodnocuje riziko likvidity a to zejména sledováním změn ve struktuře financování a porovnává je se s představenstvem schválenou strategií řízení rizika likvidity. V zájmu hladké likvidity drží Emitent dále část aktiv ve formě krátkodobých dluhopisů a vkladů.

#### *Úrokové riziko*

Emitent je vystaven úrokovému riziku, protože úročená aktiva a pasiva mají různé splatnosti nebo období změny/úpravy úrokových sazeb a také objemy v těchto obdobích.

Vzhledem ke struktuře aktiv a pasiv je Emitent vystavován úrokovému riziku. Pasiva jsou převážně tvořena primárními vklady účastníků stavebního spoření, které jsou úročeny fixní úrokovou sazbou. Na straně aktiv představovaly k 31.12.2003 poskytnuté úvěry 39% přijatých depozit.

Zbývající část vkladů je umísťovaná do termínovaných vkladů u bank, státem garantovaných dluhopisů a hypotečních zástavních listů.

Emitent částečně eliminuje úrokové riziko kombinací střednědobých bankovních depozit a nákupem fixně úročených dluhopisů.

Emitent měří své úrokové riziko pomocí ukazatele citlivosti úrokových nákladů a výnosů na změnu úrokových sazeb. Propočty jsou prováděny za předpokladu, že současná aktiva a pasiva budou obnovována ve stejném objemu a za použití příslušných úrokových sazeb. Pro tento ukazatel je stanoven limit pro pokles/růst zisku při pohybu tržní úrokové sazby.

#### *Měnové riziko*

Emitent nemá devizovou licenci. Jediné riziko vyplývá z provozních cizoměnových závazků, pro které Emitent vytváří v předstihu zdroje na cizoměnových účtech. V době neexistence závazků Emitent nevstupuje do nekrytého rizika, zůstatky na účtech jsou nevýznamné.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výkazu zisku a ztráty.

### 11.5.2. Úvěrové riziko

#### *Klasifikace pohledávek*

Emitent je vystaven úvěrovému riziku z titulu svých obchodních aktivit a poskytování překlenovacích úvěrů a úvěrů stavebního spoření svým klientům.

Úvěrová rizika banky jsou řízena prostřednictvím metod a nástrojů řízení rizik Emitenta.

V roce 2003 byl ustanoven Výbor pro řízení rizik jako poradní orgán představenstva a funkce manažera rizik.

Emitent klasifikuje pohledávky z úvěrů za klienty do jednotlivých kategorií v souladu s Opatřením ČNB č. 6 ze dne 15.9.2004, které stanoví pravidla pro posuzování pohledávek z finančních činností a tvorbu opravných položek a rezerv.

Členění pohledávek je následující:

- Standardní



- o jejich splacení není důvodu pochybovat. Splátky a příslušenství jsou řádně hrazeny, žádná z nich není po splatnosti déle než 30 dní, žádná z pohledávek nebyla v posledních 2 letech z důvodů zhoršení finanční situace dlužníka restrukturalizována.
- Sledované
  - jejich splacení je s ohledem na finanční a ekonomickou situaci dlužníka pravděpodobné. Splátky jistiny nebo příslušenství jsou hrazeny s dílčími problémy, ale žádná z nich není po splatnosti déle než 90 dní, žádná z pohledávek nebyla v posledních 6 měsících z důvodu zhoršení finanční situace dlužníka restrukturalizována.
- Nestandardní
  - jejich úplné splacení je nejisté, částečné splácení je však vysoce pravděpodobné. Splátky jsou hrazeny s problémy, avšak žádná z nich není po splatnosti déle než 180 dní.
- Pochybné
  - jejich úplné splacení je vysoce nepravděpodobné, částečné splácení je možné a pravděpodobné. Splátky jsou hrazeny s problémy, avšak žádná z nich není po splatnosti déle než 360 dní.
- Ztrátové
  - jejich úplné splacení je zejména s ohledem na finanční situaci dlužníka nemožné. Předpokládá se, že pohledávka nebude uspokojena nebo bude uspokojena jenom částečně ve velmi malé částce. Splátky jsou po splatnosti déle než 360 dní.

Nestandardní, pochybné a ztrátové pohledávky jsou souhrnně označovány jako pohledávky ohrožené.

#### *Hodnocení zajištění úvěrů*

Banka využívá k zajištění poskytnutých úvěrů těchto zajišťovacích instrumentů:

- základní
  - zřízení zástavního práva k pohledávce (vkladu na účtu stavebního spoření u Wüstenrot – stavební spořitelny nebo u jiné banky)
  - zřízení zástavního práva k nemovitosti
  - přistoupení k dluhu
  - ručitelský závazek – ručení třetí osobou
- doplňkové
  - převzetí dluhu
  - postoupení pohledávky
  - zajištění směnkou

Při stanovení realizovatelné hodnoty zajištění Emitent vychází ze znaleckých odhadů, případně vnitřních hodnocení na základě své příslušné interní směrnice.

#### *Výpočet opravných položek*

Emitent vytváří průběžně opravné položky ke sledovaným a ohroženým pohledávkám a to tak, že výši pohledávky zvýšenou o naběhlé příslušenství a sníženou o realizovatelnou hodnotu zajištění násobí v jednotlivých kategoriích klasifikace koeficientem:

- Sledované pohledávky 1%
- Nestandardní pohledávky 20%
- Pochybné pohledávky 50%
- Ztrátové pohledávky 100%

#### *Metoda měření úvěrového rizika*

Emitent provádí měsíčně analýzu úvěrového portfolia zaměřenou zejména na vývoj kategorizace pohledávek. Analýzy jsou využívány pro predikci dalšího vývoje portfolia klientských úvěrů a opravných položek. K předpovědi je využíván model tzv. Markovových řetězců kurčení pravděpodobnosti přechodu z jedné kategorie do druhé.

#### *Koncentrace úvěrového rizika*

Analýzy ukazují, že nejvýznamnější problémy splácení úvěrů pramení ze starších úvěrových případů uzavřených do roku 2002. V nich jsou zahrnuty i úvěry poskytnuté klientům postiženými povodněmi v roce 1997 a 2002.

*Vymáhání pohledávek za dlužníky*

Emitent má specializovaný úsek pro vymáhání pohledávek, který v souladu s interní směrnici provádí evidenci ohrožených pohledávek, upomínkové řízení a běžné formy vymáhání mimosoudní cestou. Pro soudní vymáhání připravuje podklady pro právní úsek.

**11.5.3. Operační, právní a ostatní rizika**

Řízení rizik bylo prováděno v roce 2003 přímo z úrovně představenstva Emitenta s využitím poradního orgánu Výbor pro řízení rizik.

V návaznosti na již uvedený systém řízení tržních a úvěrových rizik jsou postupně uplatňovány i postupy pro řízení operačních a ostatních rizik. Operační rizika byla identifikována a oceněna dle působnosti jednotlivých odborných útvarů, sledování a aktualizace byla prováděna přímo z úrovně představenstva. Z ostatních rizik byla věnována pozornost rizikům souvisejícím s provozováním informačních technologií a rizikům vyplývajícím ze vztahu s klienty.

**11.6. Pohledávky emitenta****11.6.1. Pohledávky za bankami**

Pohledávky Emitenta za bankami zahrnují k 31.12.2003 zůstatek 1 695 496 tis. Kč, který představuje termínované vklady a vklady na běžných účtech.

**Tab. č. 25: Klasifikace pohledávek Emitenta za bankami k 31.12.2003 a 31.12.2002 nekonsolidované, podle CAS**

	<b>K 31.12.2003</b>	<b>K 31.12.2002</b>
	<b>v tis. Kč</b>	<b>v tis. Kč</b>
Standardní	1 695 496	1 865 250
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>1 695 496</b>	<b>1 865 250</b>

*Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. dle CAS k 31.12.2003*

Pohledávky Emitenta za bankami splatné na požádání byly k 31.12.2003 ve výši 272 490 tis. Kč (k 31.12.2002 ve výši 222 522 tis. Kč).

**Tab. č.26 Pohledávky Emitenta za bankami podle zbytkové doby splatnosti k 31.12.2003 a 31.12.2002 nekonsolidované, podle CAS**

<b>(ve dnech)</b>	<b>K 31.12.2003</b>	<b>K 31.12.2002</b>
	<b>v tis. Kč</b>	<b>v tis. Kč</b>
1-7	352 586	322 611
8-31	280 708	648 517
31-90	700 798	450 395
91-180	361 404	0
181-360	0	340 689
360 a více	0	103 038
<b>Celkem</b>	<b>1 695 496</b>	<b>1 865 250</b>

*Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. dle CAS k 31.12.2003*

### 11.6.2. Pohledávky za klienty

Tab. č. 27: Klasifikace pohledávek Emitenta za klienty k 30.9.2004, 31.12.2003 a 31.12.2002 nekonsolidované, podle CAS

	K 30.9.2004	K 31.12.2003	K 31.12.2002
	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Standardní	7 244 802	6 311 834	4 621 616
Sledované	124 148	120 114	105 321
Nestandardní	93 431	88 573	54 935
Pochybné	86 270	104 222	41 236
Ztrátové	204 445	121 586	38 027
Ostatní pohledávky za klienty	8 021	15 294	6 269
Opravné položky k možným ztrátám z pohledávek	- 184 517	-116 536	-42 359
<b>Čisté pohledávky za klienty</b>	<b>7 576 600</b>	<b>6 645 087</b>	<b>4 825 045</b>

Zdroj: Nekonsolidované neauditované účetní výkazy Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. dle CAS k 30.9.2004 a nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. dle CAS k 31.12.2003

Pohledávky za klienty představují pohledávky z neuhrazených úroků z překlenovacích úvěrů a splátek úvěrů ze stavebního spoření a dále poplatků a sankčních úroků.

Spolu s prudkým nárůstem objemu poskytnutých úvěrů celkem došlo i k nárůstu klasifikovaných úvěrů. Zvýšil se jejich podíl na celkově poskytnutých úvěrech a zároveň se zhoršila struktura klasifikovaných úvěrů přesunem části sledovaných úvěrů do skupiny ohrožených úvěrů. Emitent věnuje otázce delikvence úvěrů stálou pozornost s cílem zabránit dalšímu nárůstu klasifikovaných úvěrů a s předstihem vytvořit dostatečné finanční rezervy pro vytipovaná riziková období. Na základě provedených analýz bylo zjištěno, že nejvýznamnější problémy se splácením úvěrů vyplývají ze starších úvěrových případů uzavřených do roku 2002. V nich jsou zahrnuty i úvěry poskytnuté klientům postiženým povodněmi v letech 1997 a 2002.

Tab. č. 28: Pohledávky Emitenta za klienty podle sektorů k 31.12.2003 a 31.12.2002 nekonsolidované, podle CAS

	K 31.12.2003	K 31.12.2002
	v tis. Kč	v tis. Kč
Finanční organizace	0	0
Nefinanční organizace	183 669	52 952
Organizace pojišťovnictví	0	0
Vládní sektor	0	0
Neziskové organizace	0	0
Domácnosti (živnosti)	0	0
Obyvatelstvo (rezidenti)	6 568 122	4 803 099
Nerezidenti	0	0
Organizace bez IČ	0	0
Nezařazeno do sektorů (obce)	9 832	11 352
<b>Celkem (brutto)</b>	<b>6 761 623</b>	<b>4 867 403</b>

Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. dle CAS k 31.12.2003

### 11.6.3. Pohledávky za osobami se zvláštním vztahem k Emitentovi

Členové představenstva Emitenta, členové dozorčí rady zastupující zaměstnance Emitenta a ostatní členové vedení Emitenta uzavřeli smlouvy o stavebním spoření za standardních podmínek.

## 11.7. Závazky emitenta

### 11.7.1. Závazky vůči klientům

Tab. č. 29: Závazky Emitenta vůči klientům v rozdělení na zajištěné a nezajištěné k 30.9.2004, 31.12.2003 a 31.12.2002 nekonsolidované, podle CAS

	K 30.9.2004	K 31.12.2003	K 31.12.2002
	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Závazky zajištěné	0	0	0
Závazky nezajištěné půjčky a závazky	19 174 016	18 011 367	13 945 433
<b>Celkem</b>	<b>19 174 016</b>	<b>18 011 367</b>	<b>13 945 433</b>

Zdroj: Nekonsolidované neauditované účetní výkazy Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. dle CAS k 30.9.2004, 31.12.2003 a 31.12.2002

Tab. č. 30: Závazky Emitenta vůči klientům podle sektorů k 31.12.2003 a 31.12.2002 nekonsolidované, podle CAS

	K 31.12.2003	K 31.12.2002
	v tis. Kč	v tis. Kč
<b>Termínované závazky se splatností</b>		
Finanční organizace	0	0
Nefinanční organizace	27 183	8 296
Organizace pojišťovnictví	0	0
Vládní sektor	0	0
Neziskové organizace	0	0
Domácnosti (živnosti)	0	0
Obyvatelstvo (rezidenti)	16 168 581	12 550 541
Nerezidenti	0	0
Nezařazeno do sektorů (obce)	3 353	2 250
Bezúročné půjčky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>16 199 117</b>	<b>12 561 087</b>
<b>Závazky s výpovědní lhůtou</b>		
Finanční organizace	0	0
Nefinanční organizace	181	0
Organizace pojišťovnictví	0	0
Vládní sektor	0	0
Neziskové organizace	0	0
Domácnosti (živnosti)	0	0
Obyvatelstvo (rezidenti)	1 804 663	1 377 134
Nerezidenti	0	0
Nezařazeno do sektorů (obce)	333	800
<b>Celkem</b>	<b>1 805 177</b>	<b>1 377 934</b>
<b>Závazky splatné na požádání</b>		
Finanční organizace	0	0
Nefinanční organizace	0	0
Organizace pojišťovnictví	0	0
Vládní sektor	0	0
Neziskové organizace	0	0
Domácnosti (živnosti)	0	0
Obyvatelstvo (rezidenti)	7 073	6 412
Nerezidenti	0	0
Nezařazeno do sektorů (obce)	0	0
<b>Celkem</b>	<b>7 073</b>	<b>6 412</b>
Ostatní závazky vůči klientům	0	0
<b>Závazky vůči klientům celkem</b>	<b>18 011 367</b>	<b>13 945 433</b>

Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. dle CAS k 31.12.2003

Součástí závazků ke klientům je i státní podpora za rok 2003 ve výši 1 078 822 tis. Kč (za rok 2002 ve výši 903 891 tis. Kč).

## 11.8. Pohledávky a závazky emitenta za spřízněnými osobami

**Tab. č. 31: Pohledávky a závazky Emitenta za spřízněnými osobami k 31.12.2003 a 31.12.2002 nekonsolidované, podle CAS**

	Pohledávky		Závazky	
	K 31.12.2003	K 31.12.2002	K 31.12.2003	K 31.12.2002
	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Wüstenrot & Württembergische AG	70	40	1 188	1 966
Wüstenrot Datenservice	0	0	1 641	4 598
Wüstenrot Verwaltungs - und Dienstleistungen GmbH	0	87	2	0
<b>Celkem</b>	<b>70</b>	<b>127</b>	<b>2 831</b>	<b>6 564</b>

Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. dle CAS k 31.12.2003

## 11.9. Podrozvahové položky

Emitent k 31.12.2003 eviduje v podrozvaze úvěrové přísliby ve výši 289 199 tis. Kč (v r. 2002 ve výši 325 035 tis. Kč). Dále jsou v podrozvaze vykázány přijaté nemovité zástavy ve výši 1 076 478 tis. Kč. Částka ve výši 99 904 tis. Kč představuje spotový obchod uzavřený 31.12.2003 a vypořádaný v roce 2004.

## 11.10. Rezervy a opravné položky na případné ztráty z úvěrů

### 11.10.1. Rezervy na případné ztráty z úvěrů a ze záruk

**Tab. č. 32: Rezervy na ztráty z úvěrů a ze záruk k 31.12.2003 a 31.12.2002 nekonsolidované, podle CAS (v tis. Kč)**

Zůstatek k 1. lednu 2002	9 049
Tvorba v průběhu roku	-
Záruky	0
Použití rezerv v průběhu roku	-
Odpis úvěrů	0
Krytí ztrát z prodeje úvěrů	0
Rozpuštění nepotřebných rezerv	-2 262
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2002</b>	<b>6 787</b>
Zůstatek k 1. lednu 2003	6 787
Tvorba v průběhu roku	-
Záruky	0
Použití rezerv v průběhu roku	-
Odpis úvěrů	0
Krytí ztrát z prodeje úvěrů	0
Rozpuštění nepotřebných rezerv	-4 607
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2003</b>	<b>2 180</b>

Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. dle CAS k 31.12.2003

Část rezerv byla na základě analýzy rizikovosti úvěrového portfolia posouzena jako nadbytečná a rozpuštěna. V roce 2003 byla vytvořena rezerva na daň z příjmu ve výši 194 tis. Kč.

### 11.10.2. Opravné položky na případné ztráty z úvěrů a ze záruk

**Tab. č. 33: Opravné položky ke sledovaným a ohroženým pohledávkám Emitenta k 31.12.2003 a 31.12.2002 nekonsolidované, podle CAS (v tis. Kč)**

Zůstatek k 1. lednu 2002	24 181
Tvorba a použití v průběhu roku	-
Sledované úvěry	1 462
Nestandardní úvěry	2 312
Pochybné úvěry	3 856
Ztrátové úvěry	10 548
Pohledávky za dlužníky v konkurzním a vyrovnávacím řízení	0
<b>Zůstatek opravných položek k 31. prosinci 2002</b>	<b>42 359</b>
Zůstatek k 1. lednu 2003	42 359
Tvorba a použití v průběhu roku	-
Sledované úvěry	-2 425
Nestandardní úvěry	4 426
Pochybné úvěry	18 027
Ztrátové úvěry	54 149
<b>Zůstatek opravných položek k 31. prosinci 2003</b>	<b>116 536</b>

*Zdroj: Nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. dle CAS k 31.12.2003*

### 11.11. Významné změny, které nastaly od data poslední účetní závěrky

Od data poslední účetní závěrky, tj. 31.12.2003 do data vyhotovení tohoto Prospektu nenastaly žádné významné změny, které by měly významný dopad na finanční situaci, budoucí provozní výsledky či peněžní toky Emitenta.

### 11.12. Výplata dividendy

Za rok 2003 byly akcionářům Emitenta na základě rozhodnutí jeho valné hromady vyplaceny dividendy ve výši 66 000 tis Kč.

### 11.13. 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 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 konsolidovaného zisku.

### 11.14. Emitentem dosud vydané cenné papíry

Emitent k datu tohoto Prospektu vyjma akcií nevydal žádné cenné papíry.

### 11.15. Čistý výnos emise

Čistý výnos Emise dluhopisů bude použit na posílení vlastního kapitálu Emitenta v souvislosti s očekávaných nárůstem prodeje jeho úvěrových produktů.

## 12. ÚDAJE O STATUTÁRNÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNECH A VEDOUCÍCH PRACOVNÍCÍCH EMITENTA

V souladu s Obchodním zákoníkem a stanovami Emitenta jsou orgány Emitenta valná hromada, představenstvo a dozorčí rada.

Žádný z členů představenstva ani 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.

Datum vzniku funkce jednotlivých členů představenstva a dozorčí rady Emitenta, které je uvedeno v tomto Prospektu, je datem, kdy daná funkce vznikla poprvé (někteří členové představenstva, resp. dozorčí rady, byli posléze do funkce znovuzvoleni). Z uvedeného důvodu se datum vzniku funkce uvedené v tomto Prospektu může lišit od data vzniku funkce uvedeného v zápisu Emitenta v obchodním rejstříku.

### **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 je také mimo jiné oprávněno jmenovat prokuristy společnosti a v této souvislosti také po odsouhlasení dozorčí radou vydat jednacím řád pro prokuristy. Představenstvo má tři členy volené valnou hromadou. Představenstvo zasedá dle potřeby, nejméně 1krát za měsíce. Délka funkčního období člena představenstva je pět let. Opětovná volba člena představenstva je možná. Členové představenstva volí ze svého středu na návrh valné hromady předsedu představenstva. Členové představenstva podléhají zákazu konkurence podle příslušných zákonných předpisů.

### ***Složení představenstva Wüstenrot – stavební spořitelny k 22.10.2004***

#### **Dr. Hans-Jürgen Wohlrabe**

*Předseda představenstva od 2.4.2001*

*Vzdělání:* Vysokoškolské v oboru matematiky a hospodářských věd

*Praxe v oboru:* od roku 1977 činný v oboru pojišťovnictví a bankovníctví, od roku 1998 v představenstvu Wüstenrot – stavební spořitelny

*Datum narození:* 24.2.1949

*Adresa:* Praha 4, Výchozí 21/3

#### **JUDr. Pavel Pektor**

*Člen představenstva od 10.8.1992*

*Vzdělání:* Vysokoškolské v oboru práva

*Praxe v oboru:* 11 let v představenstvu Wüstenrot – stavební spořitelny

*Členství v orgánech jiných společností:*

- jednatel ve společnosti Wüstenrot service s.r.o.

*Datum narození:* 17.4.1949

*Adresa:* Praha 8, Troja, K Haltýři 686/11

#### **Oskar Steiner**

*Člen představenstva od 1.4.2001*

*Vzdělání:* Vysokoškolské

*Praxe v oboru:* od roku 1994 působil v oblasti zprostředkovatelství finančních služeb, od roku 1999 působí ve Wüstenrot – stavební spořitelně

*Členství v orgánech jiných společností:*

- jednatel ve společnosti Wüstenrot service s.r.o.

*Datum narození:* 2.4.1952

*Adresa:* okr. Plzeň-sever, Nekmír 138

### **Dozorčí rada**

Dozorčí rada dohlíží na výkon představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta, je kontrolním orgánem Emitenta. Dozorčí rada zabezpečuje a plní úkoly, které stanovuje zákon a které stanoví zahrnují do působnosti dozorčí rady. Dozorčí rada má 9 členů. Délka funkčního období člena dozorčí rady je pět let. Opětovná volba členů dozorčí rady je možná. Dozorčí rada zasedá dvakrát do roka. Členové dozorčí rady podléhají zákazů konkurence podle příslušných zákonných předpisů.

### ***Složení dozorčí rady Wüstenrot – stavební spořitelny k 22.10.2004***

#### **Dr. Gert Haller**

*Předseda dozorčí rady od 15.4.1996*

*Vzdělání:* Vysokoškolské v oboru národního hospodářství

*Praxe v oboru:* 17 let ve vedoucí funkci na Ministerstvu financí Spolkové republiky Německo (naposledy jako státní tajemník), od roku 1995 činný v oboru bankovníctví

*Členství v orgánech jiných společností:*

- předseda představenstva ve společnostech: Wüstenrot & Württembergische AG, Wüstenrot Bausparkasse AG, Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
- předseda dozorčí rady ve společnostech: Württembergische Lebensversicherung-AG, Württembergische Versicherung AG, Erasmus Groep B.V., Erasmus Verzekeringen Holding B.V.
- místopředseda dozorčí rady ve společnostech: Wüstenrot Hypothekenbank AG, Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Wüstenrot stambena stedionica d.d., Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg mbH
- člen dozorčí rady ve společnostech: W&W Asset Management GmbH, WürttKranken, Wüstenrot Bank AG, WÜBA, Wüstenrot Verwaltungs-und Dienstleistungen GmbH, Wüstenrot Wohnungswirtschaft registrierte Genossenschaft mbH, VUB Wüstenrot stavebna sporitelna, Baden-Württembergischen bank AG, Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH, Immobilien KAG mbH i.Gr.

*Datum narození:* 30.4.1944

*Adresa:* 71634 Ludwigsburg, Favoritengärten 17, Spolková republika Německo

#### **Wolfgang Radlegger**

*Místopředseda dozorčí rady od 23.11.2001*

*Praxe v oboru:* komerční rada, 23 let činný v politice (12 let v zemské vládě Salzburg), od roku 1990 činný v oboru bankovníctví

*Členství v orgánech jiných společností:*

- předseda představenstva ve společnosti Bausparkasse Wüstenrot AG
- jednatel ve společnostech: Wüstenrot Verwaltungs-und Dienstleistungen GmbH, Wüstenrot Vermögensbeteiligungs GmbH
- předseda dozorčí rady ve společnostech: Stavebná sporitelňa VUB Wüstenrot a.s., Lakáskassza Rt. Wüstenrot Bausparkasse AG, Wüstenrot stambena štedionica d.d., Wüstenrot service s.r.o.
- místopředseda dozorčí rady ve společnosti Wüstenrot hypoteční banka a.s.
- člen dozorčí rady ve společnostech: Wüstenrot Versicherungs-AG, Wiener Städtischen Allgemeine Versicherungs-AG

*Datum narození:* 6.5.1947

*Adresa:* 5020 Salzburg, Prinzingenstrasse 10, Rakouská republika



**Klaus W. Rösch**

*Člen dozorčí rady od 28.8.1992*

*Vzdělání:* Vysokoškolské, obor ekonomie

*Praxe v oboru:* auditor a jednatel v podniku bytové výstavby, od roku 1992 činný v oboru bankovníctví

*Členství v orgánech jiných společností:*

- předseda dozorčí rady ve společnosti Wüstenrot Haus-und Städtebau GmbH
- místopředseda dozorčí rady ve společnostech Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Wüstenrot bank AG
- člen dozorčí rady ve společnostech: Wüstenrot Hypothekenbank AG, Wüstenrot Zycie Towarzystwo Ubezpieczeniowe S.A., Wüstenrot stambena stedionica d.d., Wüstenrot & Württembergische Informatik GmbH
- člen poradního sboru v Deutsche Bundesbank
- předseda sdružení ve společnosti Baden-Württembergische Bausparkassen

*Datum narození:* 20.4.1942

*Adresa:* Bietigheim-Bissingen, Schillerstrasse 40, Spolková republika Německo

**Helmut Geier**

*Člen dozorčí rady od 10.8.1992*

*Vzdělání:* Středoškolské

*Praxe v oboru:* 40 let činný v oboru bankovníctví a pojišťovnictví

*Členství v orgánech jiných společností:*

- jednatel ve společnostech: Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH, Wüstenrot Vermögensbeteiligungs GmbH, Kasererhof Projektentwicklungs GmbH
- předseda představenstva ve společnosti Wüstenrot Versicherungs-AG
- člen představenstva ve společnosti Gesellschaft für Versicherungsfachwissen
- předseda dozorčí rady ve společnostech: Wüstenrot Lebensversicherung Bratislava, Wüstenrot Lebensversicherung Prah, Wüstenrot Zycie TU S.A.
- člen dozorčí rady ve společnosti Bausparkasse Wüstenrot AG
- člen prezidia ve společnosti Verband der Versicherungsunternehmen Österreichs

*Datum narození:* 31.7.1944

*Adresa:* Elsbethen, Schiesstandstrasse 2a, Rakouská republika

**Ing. Vít Vaniček**

*Člen dozorčí rady od 12.12.2003*

*Vzdělání:* Vysokoškolské

*Praxe v oboru:* činný v oblasti družstevnictví, působí ve Svazu českých a moravských bytových družstev

*Členství v orgánech jiných společností:*

- společník, jednatel ve společnosti PORST s.r.o.
- předseda v SBD Praha 5

*Datum narození:* 21. 4. 1949

*Adresa:* Mnichovice, Skuhrovecká 133

**Ing. Marcela Balašová**

*Člen dozorčí rady od 9.2.2001*

*Vzdělání:* Vysokoškolské

*Praxe v oboru:* činná v oboru pojišťovnictví, působí ve společnosti Kooperativa, pojišťovna, a.s.

*Datum narození:* 11.10.1948

*Adresa:* Praha 5, Neústupného 26/1830

**Ing. Martina Havelková***Člen dozorčí rady za zaměstnance od 29.10.2001**Vzdělání: Vysokoškolské**Praxe v oboru: od roku 1998 ve Wüstenrot – stavební spořitelně**Datum narození: 6.10.1973**Adresa: Stochov, Jaroslava Šípka 373***Ing. Renata Netopilová***Člen dozorčí rady za zaměstnance od 1.1.2002**Vzdělání: Vysokoškolské**Praxe v oboru: od roku 1993 ve Wüstenrot – stavební spořitelně**Datum narození: 7.10.1965**Adresa: Praha 9, Rochovská 758***Mgr. Pavel Kousal***Člen dozorčí rady za zaměstnance od 1.1.2002**Vzdělání: Vysokoškolské**Praxe v oboru: od roku 1997 ve Wüstenrot – stavební spořitelně**Datum narození: 25.3.1974**Adresa: Praha 9, Újezd nad Lesy, Žherská 1666***Vedoucí pracovníci**

Vedoucími pracovníky Emitenta jsou jednak členové představenstva, kteří jsou voleni a odvoláváni valnou hromadou. Za řízení a organizaci práce Wüstenrot – stavební spořitelny je plně odpovědné její představenstvo. Jednotliví členové představenstva Emitenta samostatně řídí vymezené oblasti činnosti, tzv. resorty. Pravomoci a odpovědnosti vedoucích na všech stupních řízení a povinnosti zaměstnanců podrobně upravují Organizační řád, Pracovní řád, Podpisový řád, Spisový, skartační a archivní řád a další vnitřní předpisy Emitenta.

***Vedoucí pracovníci Wüstenrot – stavební spořitelny k 22.10.2004***

Dr. Hans-Jürgen Wohlrabe, předseda představenstva a generální ředitel

JUDr. Pavel Pektor, člen představenstva a náměstek pro resort klientský

Oskar Steiner, člen představenstva a náměstek pro resort obchodu a marketingu

Vedoucí pracovník	Funkce	Dosažené vzdělání	Datum narození	Praxe	Adresa bydliště
Ing. Jan Vlček*	finanční ředitel	VŠ	26. 6. 1948	30 let ve finančnictví, od 1994 ve Wüstenrot – stavební spořitelně	Praha 2, Máchova 20
PhDr. Miroslava Bartošová*	personální ředitelka	VŠ	21. 8. 1955	od 1991 v oboru, od r. 1995 ve Wüstenrot – stavební spořitelně	Praha 4, Plickova 565
Ing. Ivo Sebera	obchodní ředitel	VŠ	23. 4. 1965	od 1993 ve Wüstenrot – stavební spořitelně	Borovany, Jižní 530
JUDr. Olga Polánecká	ředitelka úseku Péče o zákazníky	VŠ	10. 4. 1952	od 1975 ve finančnictví	Praha 4, Engelova 859

Pozn.: \* prokurista Wüstenrot – stavební spořitelny

### 13. ÚDAJE O VÝVOJI ČINNOSTI EMITENTA

#### 13.1. Obecné údaje o vývoji činnosti emitenta a strategické záměry emitenta pro rok 2004 a 2005

##### 13.1.1. Obecné údaje o tendencích v činnosti emitenta od konce posledního účetního období, za které byla zveřejněna účetní závěrka

Na úseku obchodní činnosti bylo a je hlavní úsilí Emitenta věnováno stabilizaci odbytu smluv stavebního spoření po poklesu na trhu stavebního spoření na počátku r 2004, který byl důsledkem změny podmínek pro poskytnutí státní podpory stavebního spoření od 1.1.2004. Jelikož většina klientů uzavřela nové smlouvy s předstihem před touto změnou již v roce 2003, zaměřila se pozornost Wüstenrot - stavební spořitelny na intenzivnější podporu nabídek financování bydlení, vývoj nových produktů (např. tarif s pouze 30procentní úsporou v rámci nových obchodních podmínek od 1.10.2004), oslovení nových cílových skupin a racionalizace odbytové sítě.

S těmito kroky souvisí i opatření k zlepšení služeb a poradenství klientům a opatření k zkrácení a zjednodušení procedur spojených s poskytováním úvěrů.

V oblasti finančních aktivit se Emitentovi daří dosahovat plánovaných hospodářských cílů, odpovídajících cenám na českém finančním trhu při dodržení pravidel obezřetnosti a bezproblémové likvidity. Současný mírný nárůst referenčních úrokových sazeb se příznivě projeví spíše až v dalších letech.

Emitent očekává, že finanční plán na rok 2004 bude v ukazateli provozního zisku i úspory provozních nákladů splněn.

##### 13.1.2. Údaje o obchodních vyhlídkách emitenta nejméně do konce běžného účetního období a o budoucí strategii jeho činnosti

V roce 2005 a v následujících letech je hlavní strategií Emitenta poskytovat v rámci skupiny Wüstenrot v České republice co nejkompletnější kvalitní nabídku finančních služeb svým klientům. S tím souvisí i rozšíření bankovní licence Emitenta umožňující provádět finanční makléřství. Opatření k dalšímu navýšení odbytu budou orientována na další posílení zastoupení Wüstenrot – stavební spořitelny v regiorech s cílem užšího kontaktu s klienty a zefektivnění finančního poradenství.

Obchodním cílem bude docílit počty nově uzavřených smluv na úroveň let 2001/2002, tj. před výjimečným obchodním rokem 2003 předcházejícím poslední novelizací Zákona o stavebním spoření k 1.1.2004. Reálné odhady tvorby zisku vycházející z finančního plánu na rok 2005 a výhled do roku 2009, dávají předpoklad plynulého nárůstu bilančního zisku v souladu s růstem bilanční sumy. Všechny uvažované výdaje a případné závazky je na základě ukazatelů plánu Emitent schopen pokrýt z vlastních zdrojů.

Hlavní úkoly v oblasti bankovní činnosti představuje agenda řízení rizik a příprava postupů a systémů pro přechod na standardy uložené bankám po roce 2007 podle Basel II.

## 14. ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE, DEVIZOVÁ REGULACE

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

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

*Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražené z výnosů Dluhopisů (viz níže).*

### Úrok

Režim zdanění úroku vypláceného vlastníkem dluhopisů je odlišný z hlediska jeho příjemce. V případě, že příjemcem úroku je fyzická osoba (jak český daňový rezident tak nerezident) a právnická osoba, která není českých daňovým rezidentem (vyjma v České republice umístěné stálé provozovny – viz dále), podléhá příjem srážkové daní vybírané u zdroje (tj. emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15% a u fyzické osoby daňového rezidenta představuje konečné zdanění úroku.

V případě, že úrok plyne právnické osobě nebo stálé provozovně daňových nerezidentů, zdaňuje se úrokový příjem až v rámci zdanění obecného základu daně aktuální sazbou daně z příjmů právnických osob (pro rok 2004 je platná sazba ve výši 28%, pro rok 2005 ve výši 26% a pro rok 2006 ve výši 24%).

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž rezidentem je příjemce úroků, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně. Nárok na uplatnění daně na základě režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby úroku skutečně vztahuje. Podmínky uplatnění jiného daňového režimu jsou upraveny v emisních podmínkách Dluhopisů zejména v článku 7.4.

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

### Zisky/ztráty z prodeje

Zisky, respektive ztráty realizované vlastníkem dluhopisu při prodeji dluhopisu vstupují do základu daně z příjmů v České republice (i) jsou-li dluhopisy prodávány českým rezidentem anebo českým daňovým nerezidentem prostřednictvím jeho stálé provozovny umístěné v České republice, nebo (ii) je-li kupní cena za prodávané dluhopisy hrazena českým rezidentem anebo českým nerezidentem prostřednictvím jeho stálé provozovny umístěné v České republice a nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž rezidentem je osoba prodávající dluhopisy, jinak.

Zisky z prodeje dluhopisů, jsou-li předmětem zdanění v České republice, se zahrnují do základu daně pro zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů. Určité kategorie poplatníků (např. fyzické osoby, které dluhopisy nemají zahrnuty ve svém obchodním majetku, atd.) mají zisky z prodeje dluhopisů za určitých podmínek osvobozeny od daně z příjmů.

Ztráty z prodeje dluhopisů realizované vlastníkem dluhopisů, který je právnickou osobou, lze zahrnout do základu daně. Ztráty z prodeje dluhopisů realizované vlastníkem dluhopisů, který je fyzickou osobou, která má

dluhopisy zahrnutý ve svém obchodním majetku, lze zahrnout do příslušného dílčího základu daně. Ztráty z prodeje dluhopisů realizované vlastníkem dluhopisů, který je fyzickou osobou a neměl dluhopisy zahrnutý ve svém obchodním majetku, lze zahrnout do příslušného dílčího základu daně v daném zdaňovacím období do výše úhrnu příjmů ze stejného druhu činnosti.

V případě prodeje dluhopisů vlastníkem dluhopisů, který je českým daňovým nerezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, kupujícím, který je českým rezidentem, nebo stále provozovně českého daňového nerezidenta, umístěné v České republice, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1% z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit. Nárok na uplatnění daně na základě režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

### **Devizová regulace**

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

## 15. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

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

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

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených v zákonu č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, ve znění pozdějších předpisů. Podle tohoto zákona nelze rozhodnutí justičních orgánů cizích států ve věcech uvedených v ustanovení § 1 výše zmíněného zákona o mezinárodním právu soukromém a procesním, cizí soudní smíry a cizí notářské listiny (společně dále také jen "cizí rozhodnutí") uznat a vykonat, jestliže (i) rozhodnutá věc spadá do výlučné pravomoci orgánů České republiky nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, pokud by se ustanovení o příslušnosti soudů České republiky použila na posouzení pravomoci cizího orgánu; nebo (ii) o témže právním poměru bylo orgánem České republiky vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo v České republice uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iii) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla postupem cizího orgánu odňata možnost řádně se účastnit řízení, zejména pokud nebyl řádně obeslán pro účely zahájení řízení; nebo (iv) uznání cizího rozhodnutí by se přičilo veřejnému pořádku České republiky; nebo (v) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti občanu České republiky či právnické osobě se sídlem v České republice). Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi.

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

Dále byla v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie přijata novela výše uvedeného zákona o mezinárodním právu soukromém a procesním, podle které, požádá-li strana podle předpisu Evropských společenství nebo mezinárodní smlouvy, k jejíž ratifikaci dal parlament České republiky souhlas, a již je Česká republika vázána (dále jen "mezinárodní smlouva"), aby o uznání cizího rozhodnutí, jiné veřejné listiny nebo soudního smíru (dále jen "rozhodnutí") bylo rozhodnuto ve zvláštním řízení, rozhodne soud o uznání rozsudkem. Současně s návrhem na prohlášení vykonatelnosti může být podán i návrh na nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce podle zvláštního právního předpisu (občanského soudního řádu/ exekučního řádu). Rozhodnutí nemůže nabýt právní moci ve výroku nařizujícím výkon rozhodnutí nebo exekuci dříve než ve výroku, kterým se rozhodnutí prohlašuje za vykonatelné.

Soudy České republiky by však meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

## 16. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1. Emise dluhopisů byla schválena usnesením představenstva Emitenta ze dne 12.10.2004
2. Vydání Dluhopisů se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, a předpisy jednotlivých regulovaných trhů cenných papírů, na kterých má být příslušná Emise dluhopisů kótována.
3. Emisní podmínky Dluhopisů obsažené v tomto Prospektu, jakož i tento Prospekt byly schváleny rozhodnutím Komise pro cenné papíry č.j. 45/N/1137/2004/2 ze dne 15.12.2004, které nabylo právní moci dne 15.12.2004.
4. 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, v oddíle C, vložce 72402, vedená v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením č. 330 udělila a neodvolala písemný souhlas s tím, že v tomto Prospektu budou zahrnuty odkazy na její zprávu.  
  
Auditorská firma společnost Deloitte & Touche spol. s r.o., se sídlem Praha 1, Týn 641/4, PSČ: 110 00, IČ: 49620592, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, v oddíle C, vložce 24349, vedená v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením č. 79 udělila a neodvolala písemný souhlas s tím, že v tomto Prospektu budou zahrnuty odkazy na její zprávy.
5. Emitent není k datu vyhotovení tohoto Prospektu účastníkem žádných soudních, správních ani rozhodčích řízení na a mimo území České republiky, které by mohly zásadně negativně ovlivnit jeho finanční situaci a které by zároveň byly významné v souvislosti s vydáním Dluhopisů. Výjimkou je skutečnost, že v době přípravy tohoto Prospektu probíhalo správní řízení Úřadu na ochranu hospodářské soutěže („ÚHOS“) v sektoru stavebních spořitel. Proti rozhodnutí ÚHOS, kterým byla Emitentovi uložena finanční sankce, podal Emitent rozklad obsahující nesouhlas se zjištěními ÚHOS a se související sankcí. Případný neúspěch odvolání a dalších opravných prostředků a jeho ekonomické dopady však nebudou mít podstatný negativní vliv na finanční situaci Emitenta.
6. V období od 31.12.2003 do data vydání tohoto Prospektu nedošlo k žádné negativní změně ve finanční situaci Emitenta, která by byla v souvislosti s Emisí dluhopisů podstatná.
7. Prospekt byl vyhotoven dne 9.12.2004.
8. Skutečnosti důležité pro uplatnění práv vlastníků dluhopisů budou uveřejňovány způsobem stanoveným v emisních podmínkách Dluhopisů.
9. Po dobu, po kterou zůstane jakákoli část Dluhopisů nesplacena bude Emitent kromě periodického uveřejňování výsledků hospodaření, uveřejňování dalších informací vyžadovaných obecně závaznými právními předpisy a předpisy organizátora regulovaného trhu na kterém budou příslušné Dluhopisy kótovány, na požádání v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora zpřístupňovat k nahlédnutí stejnopis Smlouvy s administrátorem a roční a pololetní zprávy Emitenta.
10. Plné znění auditovaných účetních závěrek Emitenta včetně příloh a auditorského výroku za období končící 31.12.2003 a 31.12.2002, jsou do tohoto Prospektu zařazeny formou odkazu a jsou společně s dalšími dokumenty, na které se tento Prospekt odvolává, po dobu, po kterou zůstane Emise dluhopisů nesplacena, na požádání bezplatně k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle Emitenta.
11. Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

## 17. SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK

„**Burza cenných papírů Praha, a.s.**“ nebo „**BCPP**“ znamená burzu cenných papírů s touto obchodní firmou se sídlem Praha 1, Rybná 14, IČ: 47115629;

„**CAS**“ znamená legislativní rámec platný pro vedení účetnictví a finanční vykazování v České republice;

„**ČR**“ znamená Českou republiku;

„**DPH**“ znamená daň z přidané hodnoty podle zákona č. 588/1992 Sb., resp. zákona č. 235/2004 Sb. (podle toho, který právní předpis je v daném kontextu relevantní), o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů;

„**Emitent**“, resp. „**emitent**“ (tam kde to vyplývá z kontextu použití tohoto pojmu v tomto dokumentu) nebo „**Wüstenrot – stavební spořitelna**“ znamená Wüstenrot – stavební spořitelnu a.s., se sídlem, Praha 5, Janáčkovo nábřeží 41, IČ: 47115289;

„**EUR**“ či „**euro**“ znamená jednotnou měnu Evropské unie;

„**IFRS**“ znamená Mezinárodní standardy pro finanční výkaznictví sestavené v souladu se standardy a interpretacemi schválenými Radou pro mezinárodní standardy (International Accounting Standards Board), v minulosti se nazývaly Mezinárodními účetními standardy (IAS);

„**Kč**“ znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky;

„**Obchodní zákoník**“ znamená zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

„**Prospekt**“, resp. „**prospekt**“ (tam kde to vyplývá z kontextu použití tohoto pojmu v tomto dokumentu) znamená tento prospekt dluhopisů;

„**Vyhláška**“ znamená vyhlášku Komise pro cenné papíry č. 263/2004 Sb., kterou se stanoví minimální náležitosti prospektu cenného papíru a užšího prospektu cenného papíru;

„**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“ znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu;

„**Zákon o dluhopisech**“ znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech;

„**Zákon o stavebním spoření**“ znamená zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu ve znění pozdějších předpisů;

„**Zákon o účetnictví**“ znamená zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů;



**PŘÍLOHY**

- Zpráva auditora o ověření účetní závěrky k 31. prosinci 2003, obsahující auditovanou nekonsolidovanou účetní závěrku Emitenta dle CAS za rok 2003
- Zpráva auditora o ověření účetní závěrky k 31. prosinci 2002, obsahující auditovanou nekonsolidovanou účetní závěrku emitenta dle CAS za rok 2002

**ADRESY**

EMITENT

**Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.  
Janáčkovo nábřeží 41, Praha 5**

HLAVNÍ MANAŽER EMISE

**Česká spořitelna, a.s.  
Olbrachtova 1929/62, Praha 4**

PRÁVNÍ PORADCE HLAVNÍHO MANAŽERA

**Weinhold Legal, v.o.s.  
Charles Square Center, Karlovo nám. 10, 120 00 Praha 2**

ADMINISTRÁTOR EMISE

**Česká spořitelna, a.s.  
Olbrachtova 1929/62, Praha 4**

AUDITOR EMITENTA

**NÖRR STIEFENHOFER LUTZ CZ Consulting s.r.o.  
Na Příkopě 15, Praha 1**