



# **POLOLETNÍ ZPRÁVA**

**k 30. 6. 2011**

## Obsah

Prohlášení oprávněných osob emitenta.....	3
Všeobecné údaje o emitentovi .....	5
Profil emitenta .....	6
Popis podnikání emitenta .....	9
Nabízené produkty a služby .....	9
Prodej produktů Wüstenrot hypoteční banky a.s. ....	11
Orgány společnosti.....	13
Peněžité plnění členům představenstva .....	15
Peněžité plnění členům dozorčí rady .....	15
Údaje o majetku, závazcích a finanční situaci emitenta .....	16
Základní kapitál, poměrové ukazatele a údaje o finanční situaci emitenta .....	16
Popis podnikatelského seskupení .....	18
Emitované cenné papíry .....	19
Emise akcií .....	19
Emise hypotečních zástavních listů .....	20
Hypoteční úvěry ke krytí .....	20
Předpokládaný vývoj podnikatelské činnosti emitenta a hospodářských výsledků .....	21
Doplňující informace o emitentovi.....	21
Účasti v jiných společnostech .....	21
Údaj o platební schopnosti společnosti.....	21
Uzavřené smlouvy, které by podstatně ovlivnily výsledek hospodaření .....	21
Vstup společnosti do konkurzu, sloučení, splynutí, rozdělení společnosti .....	21

## Prohlášení oprávněných osob emitenta

Podle našeho nejlepšího vědomí podává pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Účetní pravidla a metody použité při jejím sestavování se shodují s těmi, které byly použity při poslední roční závěrce.

Wüstenrot hypoteční banka a.s.



Pavel Vaněk  
předseda představenstva



Lars Kohler  
člen představenstva

## Obsah a důvody oprav

Tato opravená zpráva obsahuje jinou strukturu finančních výkazů tak, aby se shodovala se strukturou finančních výkazů uvedených ve výroční zprávě společnosti. Dříve uvedená struktura finančních výkazů se shodovala se strukturou finančních výkazů povinně zveřejňovaných čtvrtletně dle vyhlášky č. 123/2007 Sb. Změna struktury finančních výkazů nemá vliv na použitá účetní pravidla a metody a nemá vliv ani na zveřejňované hospodářské ukazatele.

## Všeobecné údaje o emitentovi

### Obchodní firma, sídlo a právní forma emitenta

<b>Obchodní firma:</b>	Wüstenrot hypoteční banka a.s.
<b>Právní forma:</b>	akciová společnost
<b>IČ:</b>	26747154
<b>Sídlo:</b>	Praha 4, Na Hřebenech II 1718/8, PSČ 140 23
<b>www:</b>	www.wuestenrot.cz
<b>Datum zápisu do OR:</b>	23. 12. 2002
<b>Základní kapitál zapsaný v OR:</b>	770 000 000 Kč
<b>Splacený základní kapitál:</b>	100 %
<b>Akcie:</b>	770 ks kmenové akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 1 000 000 Kč

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8055.

### Akcionáři banky

obchodní firma:	<b>Wüstenrot &amp; Württembergische AG, Stuttgart</b>
právní forma:	akciová společnost
sídlo:	Gutenbergstrasse 30, D-70176 Stuttgart, SRN
podíl na základním kapitálu:	99,87 %
podíl na hlasovacích právech:	0 %

obchodní firma:	<b>W &amp; W Gesellschaft für Finanzbeteiligung mbH</b>
právní forma:	společnost s ručením omezeným
sídlo:	Gutenbergstrasse 30, D-70176 Stuttgart, SRN
podíl na základním kapitálu:	0,13 %
podíl na hlasovacích právech :	0 %

obchodní firma:	<b>Wüstenrot stavební - spořitelna a.s.</b>
právní forma:	akciová společnost
sídlo:	Na Hřebenech II 1718/8, 140 23 Praha 4
podíl na základním kapitálu:	0 %
podíl na hlasovacích právech:	100 %

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

### Předmětem podnikání je zejména:

- přijímání vkladů od veřejnosti,
- poskytování úvěrů,
- platební styk a zúčtování,
- vydávání hypotečních zástavních listů,
- poskytování bankovních informací,
- investování do cenných papírů na vlastní účet,
- vydávání a správa platebních prostředků, v rozsahu poskytování aplikace internetového bankovníctví.

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 výkonům činností uvedených výše na základě rozhodnutí České národní banky č.j. 2002/4220/520 ze dne 31. října 2002, které nabylo právní moci dne 13. listopadu 2002 a rozhodnutím České národní banky č.j. 2003/4171/520 ze dne 10. 10. 2003, které nabylo právní moci dne 14. 10. 2003. V říjnu 2010 bylo emitentovi přiděleno povolení pro poskytování služeb v oblasti internetového bankovníctví.

## Profil emitenta

Wüstenrot hypoteční banka a.s. (dále též emitent nebo WHB) získal bankovní licenci dne 13. 11. 2002. Specializuje se na poskytování hypotečních úvěrů na bydlení, vydávání hypotečních zástavních listů a vydávání a správu platebních prostředků. Wüstenrot hypoteční banka a.s. nabízí některé své produkty v kombinaci s produkty dalších společností české skupiny Wüstenrot (Wüstenrot - stavební spořitelna a.s. a Wüstenrot, životní pojišťovna, a.s.) a poskytuje tak svým klientům ucelenou nabídku finančních produktů. Dalším významným produktem je emise hypotečních zástavních listů (viz str. 21 této zprávy). Založení Wüstenrot hypoteční banky a.s. mělo za cíl dokončit nabídku české větve společností Wüstenrot v oblasti financování bydlení. Prvním úkolem bylo nabídnout ty formy financování, které nemohla nabídnout Wüstenrot – stavební spořitelna a.s., tj. hypoteční úvěry.

V říjnu 2010 rozhodla Česká národní banka o rozšíření bankovní licence společnosti Wüstenrot hypoteční banka a.s., a to v rozsahu poskytování aplikace internetového bankovníctví. Na základě rozšířené bankovní licence uvedla banka v listopadu 2010 na trh nový produkt Wüstenrot Spořicí účet, ke kterému nabízí internetové bankovníctví zdarma.

Na přelomu roku 2010 a 2011 nabídla Wüstenrot hypoteční banka široké veřejnosti nově také termínované vklady.

Emitent má dva akcionáře. Jedním akcionářem je společnost Wüstenrot & Württembergische AG. Tato společnost je tak 99,87% vlastníkem emitenta, její podíl na hlasovacích právech je 0 %. Druhým akcionářem je společnost W&W Gesellschaft für Finanzbeteiligung mbH. Tato společnost je 0,13% vlastníkem emitenta. Podíl na hlasovacích právech je 0 %. Dispozicí s podílem na hlasovacích právech Wüstenrot hypoteční banky a.s. ve výši 100 % byla pověřena společnost Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

K dosažení synergických efektů uzavřely společnosti Wüstenrot – stavební spořitelna a.s., Wüstenrot hypoteční banka a.s., Wüstenrot, životní pojišťovna, a.s. a Wüstenrot pojišťovna a.s. dne 7. 11. 2007 smlouvu o sdružení dle § 829 a násl. občanského zákoníku. Úlohu holdingové společnosti převzala jako největší z nich Wüstenrot - stavební spořitelna a.s. Hlavním účelem smlouvy je zefektivnění činnosti všech společností Wüstenrot podnikajících v České republice. Strany se dohodly na vzájemném outsourcingu činností. Organizační schéma na str. 7 této zprávy zobrazuje všechny činnosti banky s rozdělením na činnosti přímo vykonávané bankou, a to i pro další společnosti, a na činnosti outsourcované, které pro banku vykonává jiná společnost. Účinnost této smlouvy nastala 1. 1. 2008.

Wüstenrot s jednotným vedením, jednotnou organizací a silnou obchodní sítí kvalifikovaných finančních poradců pokrývá potřeby současných i budoucích klientů v oblasti finančních služeb.

V souladu s obchodním zákoníkem a v souladu se stanovami společnosti tvoří orgány Wüstenrot hypoteční banky a.s. představenstvo, dozorčí rada, valná hromada a výbor pro audit.

Schvalujícím místem úvěrových obchodních případů je centrála společnosti, která společně se zaměstnanci na detašovaných pracovištích (tzv. regionální centra) vykonává zejména

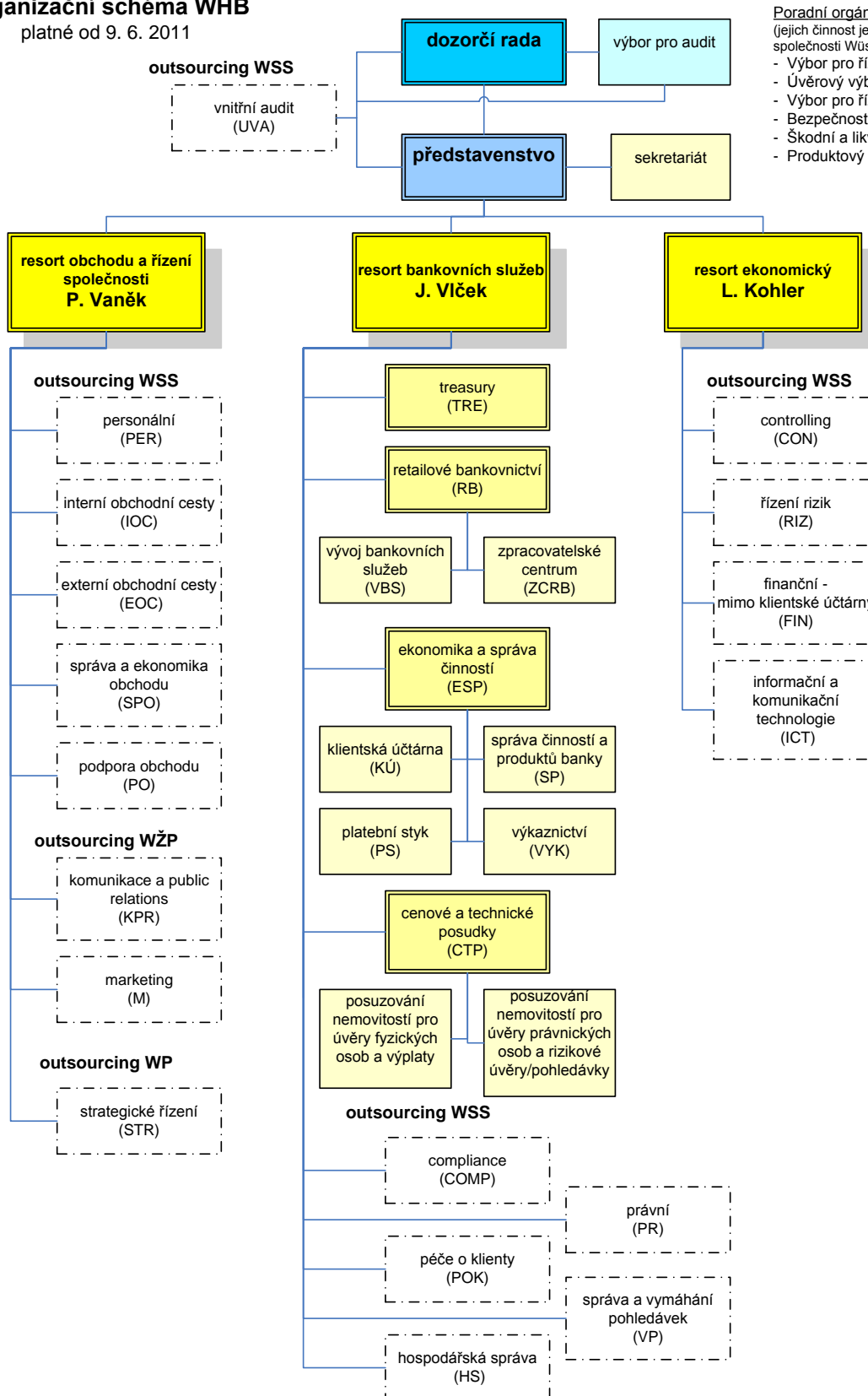
funkce řídicího koordinujícího metodického centra. Výše uvedenou činnost (zajištění procesu schvalování, posuzování bonity, rozhodnutí o výši úvěru a uzavírání úvěrových obchodů) vykonává v rámci smlouvy o sdružení Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

Produkty Wüstenrot hypoteční banky a.s. jsou nabízeny zejména prostřednictvím rozsáhlé vlastní sítě finančních poradců skupiny Wüstenrot a externích poradenských firem. Zprostředkovávat hypoteční úvěry může pouze držitel „Hypotečního certifikátu“. Získání tohoto certifikátu je podmíněno úspěšným absolvováním odborného školení. Kromě těchto školení pořádá Wüstenrot hypoteční banka a.s. pro hypoteční poradce pravidelné semináře ke zvýšení kvality poradenství úvěrových obchodů. Vyhodnocení nemovitostí vhodných do zástavy je plně v kompetenci úseku cenových a technických posudků na centrále banky.

**Graf č. 2: Organizační schéma Wüstenrot hypoteční banky a.s. k 30. 6. 2011**

**Organizační schéma WHB**

platné od 9. 6. 2011



**Poradní orgány představenstva:**  
 (jejich činnost je společná pro všechny společnosti Wüstenrot)

- Výbor pro řízení rizik
- Úvěrový výbor
- Výbor pro řízení A a P
- Bezpečnostní výbor
- Škodní a likvidační komise
- Produktový výbor



## Popis podnikání emitenta

Wüstenrot hypoteční banka a.s. se profiluje jako specializovaná banka s celostátní působností, jejíž hlavní obchodní činností je poskytování hypotečních úvěrů a emitování hypotečních zástavních listů.

### Nabízené produkty a služby

Kromě služeb hypotečního bankovníctví nabízí finanční skupina Wüstenrot na území České republiky produkty retailového bankovníctví a dále produkty stavebního spoření (prostřednictvím Wüstenrot - stavební spořitelny a.s.), produkty životního pojištění (prostřednictvím Wüstenrot, životní pojišťovny, a.s.) a produkty neživotního pojištění (prostřednictvím Wüstenrot pojišťovny a.s.), čímž nabízí klientům ucelený soubor finančních produktů.

Wüstenrot hypoteční banka a.s. nabízí širokou škálu produktů hypotečního bankovníctví, určených jak fyzickým, tak právnickým osobám.

- **Hypotéka Wüstenrot** je účelový hypoteční úvěr na bydlení poskytovaný od 300 tis. Kč, standardně do 90 % zástavní hodnoty nemovitostí. Nejkratší doba splatnosti je 5 let, maximální pak 30 let. Typická pro tento produkt je, jako i pro všechny ostatní produkty Wüstenrot hypoteční banky a.s., garantovaná úroková sazba pro každého, kdo prokáže platební schopnost.
- **100% hypotéka** je určena na pořízení vlastního bydlení a umožňuje tzv. 100% financování formou úvěru. Lze ji využít na koupi nemovitosti i na získání členských práv v družstvu. Je poskytována od 300 tis. Kč s maximální splatností na 30 let.
- **Spoříme s hypotékou** je kombinace Hypotéky Wüstenrot a stavebního spoření uzavřeného u Wüstenrot – stavební spořitelny a.s.. Klient platí bance jen úroky a odložené splátky jistiny používá pro platby stavebního spoření. Po uplynutí doby cyklu stavebního spoření získá klient dodatečné úspory, které může využít pro své potřeby nebo k rychlejšímu splacení úvěru.
- **Jistíme se s hypotékou** je produkt spojující Hypotéku Wüstenrot s kapitálovým životním pojištěním uzavřeným u Wüstenrot, životní pojišťovny, a.s. Banka umožní klientovi odklad splátek jistiny po celou dobu trvání hypotéky. Klient hradí bance úroky a zároveň platí pojistné pojišťovně, která úvěr zaplatí z vyplaceného pojistného plnění. Klient má možnost získat nejen výhodnější odpočty zaplacených úroků od základu daně, ale také odpočty z titulu zaplaceného pojištění.
- **Hypotéka na domácnost** je poskytována buď samostatně nebo v kombinaci s Hypotékou Wüstenrot určenou na bydlení. V případě, kdy je úvěr poskytnut samostatně, je minimální výše 150 tis. Kč, maximum je limitováno 70 % zástavní hodnoty nemovitosti zajišťující úvěr. Maximální doba splatnosti je 20 let. Při kombinaci s Hypotékou Wüstenrot nesmí zatížení nemovitosti oběma úvěry překročit 85 % zástavní hodnoty nemovitosti.
- **Hypotéka REFIN** je hypoteční úvěr určený na refinancování úvěru poskytnutého jinou bankou nebo stavební spořitelnou na účely spojené s bydlením a zajištěného zástavním právem k nemovitosti. Část hypotéky REFIN může být použita i na další účely spojené s bydlením. Minimální výše hypotéky REFIN je 300 tis. Kč, maximální doba splatnosti je 30 let.

- **Hypotéka na cokoliv** je tzv. „americká hypotéka“, tedy hypoteční úvěr, u něhož žadatel neuvádí účel použití úvěru. Minimální výše Hypotéky na cokoliv je již 150 tis. Kč, maximální výše nesmí překročit 70 % zástavní hodnoty nemovitosti zajišťující úvěr. V kombinaci s Hypotékou Wüstenrot je maximální výše Hypotéky na cokoliv 600 tisíc korun a zatížení nemovitosti oběma úvěry nesmí překročit 85 % zástavní hodnoty nemovitosti. Doba splatnosti je minimálně 5 let, maximálně 20 let. Při výši úvěru od 150 tis. Kč do 300 tis. Kč je možné zvolit i dobu splatnosti úvěru nižší než 5 let.
- **Hypotéka na pronájem** je hypoteční úvěr na financování bydlení za účelem pronájmu nebo investice do objektu individuální rekreace. Je poskytován do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti s maximální splatností 20 let.
- **Hypotéka bez příjmů** je určena bonitním klientům, kteří nejsou schopni doložit příjmy standardním způsobem. Může být poskytnuta pouze za účelem financování vlastního bydlení. Maximální výše je limitována 50 % zástavní hodnoty zajišťující nemovitosti a částkou 3 miliony korun. Maximální doba splatnosti je 20 let.
- **HYPOREVIT** je hypoteční program pro bytová družstva a obce na rekonstrukce, modernizace, opravy či koupi bytových domů. Minimální výše je 300 tisíc korun, maximální výše nesmí překročit 70 % zástavní hodnoty zajišťující úvěr. Doba splatnosti je minimálně 5 let, maximálně 25 let.
- **Firemní hypotéka** je hypoteční úvěr určený právnickým osobám – obchodním společnostem na potřeby spojené se zajištěním nebo zkvalitněním bydlení.

V nabídce Wüstenrot hypoteční banky a.s. je od roku 2011 rovněž úvěrový produkt **TopRevit** určený pro právnické osoby – bytová družstva a společenství vlastníků jednotek. Jedná se o úvěr bez zajištění zástavním právem k nemovitosti na financování rekonstrukcí, modernizací nebo oprav nemovitostí určených na bydlení.

Dále Wüstenrot hypoteční banka a.s. nabízí fyzickým osobám nepodnikatelům možnost využít produkty retailového bankovníctví.

- **Spořicí účet** je samostatně vedený účet, který je určen pro zhodnocení finančních prostředků klienta. Spolu se spořicí účet je automaticky zřizována Internet banka, jejímž prostřednictvím klient jednoduše ovládá prostředky na spořicí účet. Ovládání účtu je možné také telefonicky přes operátora banky. Ze spořicího účtu je umožněn převod finančních prostředků na předem definované transakční účty. Transakční účty mohou být nejvýše tři. Zafixováním částky je možné navýšit úrokovou sazbu.
- **Běžný účet** je samostatně vedený účet, který umožňuje omezený platební styk (neumožňuje trvalé příkazy, inkasa, zahraniční platební styk a není možné k němu vydat platební kartu). Ovládání běžného účtu je možné prostřednictvím Internet banky a dále pak telefonicky přes operátora banky.
- **Termínovaný vklad** je určen pro zhodnocení prostředků klienta. Termínovaný vklad může klient zvolit buď krátkodobější (3, 6 nebo 9 měsíců), nebo může zvolit dlouhodobější uložení, a to na dobu 1 až 5 let. Vklad je možné zvolit jako revolvingový, který je vždy automaticky prodlužován na původně sjednané období, nebo jako jednorázový, tedy na přesně stanovené období. Z nabídky termínovaných vkladů je možné vybrat vklad, který umožňuje mimořádný výběr bez sankce, nebo vklad, ze kterého není možné předčasně vybírat. Termínovaný vklad musí být vždy

navázán na běžný účet vedený u Wüstenrotu a všechny platební transakce termínovaného vkladu probíhají vždy přes tento běžný účet.

#### Podíl jednotlivých produktů emitenta na celkovém počtu emitentem uzavřených a hypotečních úvěrů (HÚ) k 30. 6. 2010 a 30. 6. 2011

	Počet HÚ		Objem HÚ	
	v ks		v mil. Kč	
	k 30. 6. 2010	k 30. 6. 2011	k 30. 6. 2010	k 30. 6. 2011
<b>UZAVŘENÉ SMLOUVY HÚ</b>	<b>8 963</b>	<b>12 502</b>	<b>11 671</b>	<b>16 641</b>
<b>Flexibilní hypotéka</b>	<b>910</b>	<b>1 287</b>	<b>556</b>	<b>804</b>
<b>Refin</b>	<b>1 562</b>	<b>3 131</b>	<b>2 265</b>	<b>4 621</b>
- Refin do 70 %	1 298	2 687	2 031	3 801
- Refin 71 %-85 %	243	414	196	764
- Refin nad 85 %	21	30	39	55
<b>Hyporevit</b>	<b>82</b>	<b>111</b>	<b>473</b>	<b>645</b>
<b>Firemní hypotéka</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>33</b>	<b>49</b>
<b>Ostatní HÚ</b>	<b>6 401</b>	<b>7 963</b>	<b>8 344</b>	<b>10 522</b>
- HÚ na bydlení do 70 %	3 547	5 472	5 162	6 795
- HÚ na bydlení 71 %-85 %	1 457	1 052	1 111	1 583
- HÚ na bydlení nad 85 % (100 % HÚ)	1 225	1 248	1 828	1 866
- HÚ na vybavení domácnosti	35	36	10	10
- HÚ na pronájem	137	155	233	268
<b>- z toho kombi produkty</b>	<b>8 963</b>	<b>12 502</b>	<b>11 671</b>	<b>16 641</b>
HÚ bez kombinace	8 378	11 805	11 045	15 854
HÚ s životním pojištěním	165	154	184	172
HÚ se stavebním spořením	420	543	442	615

#### Podíl jednotlivých produktů emitenta na celkovém počtu emitentem uzavřených a platných produktů retailového bankovníctví k 30. 6. 2010 a 30. 6. 2011

	Počet HÚ		Objem HÚ	
	v ks		v mil. Kč	
	k 30. 6. 2010	k 30. 6. 2011	k 30. 6. 2010	k 30. 6. 2011
Vklady klientů	175	8827	49,1	4 601,9
Spořicí účty	-	8375	0,0	4 531,9
Termínované vklady	84	118	48,9	68,3
Běžné účty	91	334	0,3	1,7

#### Prodej produktů Wüstenrot hypoteční banky a.s.

Prodej hypotečních úvěrů je realizován především prostřednictvím vlastní i externí sítě obchodních zástupců, kteří jsou placeni formou provizí v závislosti na objemu a kvalitě bankou schválených úvěrů. Síť vlastních poradců řídí organizačně Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. a metodicky útvar Podpora obchodu. Hypoteční úvěry mohou zprostředkovávat pouze obchodní zástupci, kteří získají certifikát Wüstenrot hypoteční banky.

Kvalita práce finančních poradců je zajišťována prostřednictvím manažerů obchodní sítě – oblastních vedoucích a regionálních ředitelů – a dále pomocí regionálních konzultantů na regionálních centrech, případně regionálních školitelů a trenérů s působností po celé ČR.

Pro zprostředkování nabídky hypotečních a kombinovaných produktů banky jsou využíváni také poradci externích zprostředkovatelských firem.

Zpracování cenových a technických posudků v rámci oceňování nemovitostí je činnost, která úzce souvisí jak s hypotečním úvěrováním, tak s vydáváním a správou hypotečních zástavních listů. Posuzování a oceňování nemovitostí je zajištěno vlastními zaměstnanci banky ve spolupráci s externími smluvně vázanými odhadci.

Pro zprostředkování produktů retailového bankovníctví lze využít vedle externích spolupracovníků také sjednání přes internet, který je zajištěn pomocí elektronického formuláře umístěného na [www.wuestenrot.cz](http://www.wuestenrot.cz). Produkty retailového bankovníctví lze sjednat také po telefonu. Tuto službu zajišťují bankovní operátoři – zaměstnanci společnosti Wüstenrot.

## Vývoj podnikatelských aktivit

### Přehled uzavřených hypotečních úvěrů (HÚ) emitenta k 30. 6. 2010 a 30. 6. 2011

	Počet HÚ		Objem HÚ	
	v ks		v mil. Kč	
	k 30. 6. 2010	k 30. 6. 2011	k 30. 6. 2010	k 30. 6. 2011
Do 3 mil. Kč	8 528	11 871	9 387	13 383
3 – 5 mil. Kč	319	474	1 239	1 848
5 – 10 mil. Kč	97	131	657	886
10 – 25 mil. Kč	14	19	194	270
25 – 50 mil. Kč	5	7	195	254
50 – 100 mil. Kč	0	0	0	0
Nad 100 mil. Kč	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>8 963</b>	<b>12 502</b>	<b>11 672</b>	<b>16 641</b>

### Předmět použití uzavřených hypotečních úvěrů emitenta (HÚ) k 30. 6. 2010 a 30. 6. 2011

	Počet HÚ		Objem HÚ	
	v ks		v mil. Kč	
	k 30. 6. 2010	k 30. 6. 2011	k 30. 6. 2010	k 30. 6. 2011
Dostavba	132	152	143	169
Koupě bytu nebo rodinného domu	4 221	5 243	5 536	6 897
Modernizace a rekonstrukce	749	1 020	1 021	1 518
Nové byty a rodinné domy	977	1 148	1 674	2 000
Ostatní	198	241	224	270
Refinancování	876	1 095	1 250	1 570
Koupě a dostavba	12	14	20	23
Vypořádání dědictví	37	49	43	57
Změna stavby	23	21	30	26
Vypořádání spol. jmění manželů	90	127	79	113
Vypořádání dědictví	37	49	43	57
Neúčelový úvěr	912	1 289	559	806
Refinancování bez bonity	699	2 054	1 050	3 135
<b>Celkem</b>	<b>8 963</b>	<b>12 502</b>	<b>11 672</b>	<b>16 641</b>

V náročném konkurenci na trhu Wüstenrot hypoteční banka obstála, což dokazují výše uvedená čísla. Stav uzavřených a platných hypotečních úvěrů k 30. 6. 2011 se ve srovnání s příslušným obdobím loňského roku zvýšil o 43 %, objem hypotečních úvěrů vzrostl na 16,6 miliardy korun, což je zdravým základem pro další rozvoj strategických cílů. Wüstenrot hypoteční banka pokrývá společně se stavební spořitelnou Wüstenrot kompletně sféru

financování bydlení, a to produkty odpovídajícími přesně potřebám klientů. Bance se daří držet kvalitu svého úvěrového portfolia na velmi dobré úrovni. Refinancování úvěrových obchodů se uskutečňuje prostřednictvím hypotečních zástavních listů a krátkodobých výpůjček na finančním trhu, případně přímo od mateřské společnosti. Zavedení retailového bankovníctví (nabídka spořicíh účtů a termínovaných vkladů soukromým osobám) představuje další možnost refinancování úvěrových obchodů a celkovou diverzifikaci dosavadních získávání prostředků.

Pro členy koncernu Wüstenrot & Württembergische AG vydává Wüstenrot hypoteční banka hypoteční zástavní listy v měně EUR. Využívá deriváty (měnové swapy a úrokové swapy), které jsou drženy do splatnosti a slouží výhradně k zajištění měnového rizika z těchto emisí a k zajištění úrokového rizika.

K úvěrům v selhání banka vytvořila více opravných položek ve srovnání s předchozím obdobím. Za první pololetí 2011 se jednalo o 32,5 mil. Kč oproti 18,0 mil. Kč v prvním pololetí 2010. To je jednak způsobeno rychle rostoucím portfoliem úvěrů a částečně zhoršením platební morálky klientů.

V listopadu loňského roku byla spuštěna nabídka produktů retailového bankovníctví. Jako první byl veřejnosti nabídnut spořicí účet. Úspěšný start retailového bankovníctví dokládá i počet sjednaných spořicíh účtů. Od zahájení prodeje bylo uzavřeno přes 8 tisíc účtů s objemem vkladů 4,5 mld. Kč. Dalším důkazem je zařazení Wüstenrotu mezi banky s nejlepší nabídkou spořicího účtu. V lednu letošního roku byla nabídka banky rozšířena o běžný účet a termínovaný vklad. V současné době patří spořicí účet a i termínovaný vklad mezi nejlépe úročené vkladové produkty na bankovním trhu.

## Orgány společnosti

V souladu s obchodním zákoníkem a stanovami společnosti tvoří orgány emitenta valná hromada, představenstvo, dozorčí rada a výbor pro audit.

Žádný z členů představenstva, členů dozorčí rady a výboru pro audit nebyl v minulosti odsouzen pro trestný čin majetkové povahy.

Pokud není dále uvedeno jinak, nevykonávali členové představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit k datu vyhotovení této zprávy 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 této zprávě, je datem, kdy daná funkce vznikla poprvé (někteří členové představenstva, resp. dozorčí rady, byli posléze do funkce znovu zvoleni). Z uvedeného důvodu se datum vzniku funkce uvedené v této zprávě může lišit od data vzniku funkce uvedeného v aktuálním výpisu emitenta z obchodním rejstříku.

**Představenstvo*****Předseda***

Pavel Vaněk

člen od 21. 10. 2008, předseda od 17. 12. 2008

Vzdělání: vyšší odborné

Praxe v oboru: od roku 1992 činný v pojišťovnictví, v letech 1998 - 2007 ve funkci člena představenstva Uniqa pojišťovny, a.s.

***Členové představenstva***

Lars Kohler

člen od 1. ledna 2009

Vzdělání: vysokoškolské v oboru podnikové hospodářství

Praxe v oboru: od roku 1991 činný v bankovníctví

Ing. Jan Vlček

člen od 1.7. 2006

Vzdělání: vysokoškolské ekonomického směru

Praxe v oboru: v letech 1994 - 2006 ve Wüstenrot – stavební spořitelně a.s. jako finanční ředitel a prokurista

**Dozorčí rada*****Předseda***

Dr. Alexander Erdland

člen a předseda od 10. 3. 2006, předseda představenstva Wüstenrot & Württembergische AG

Vzdělání: vysokoškolské v oborech ekonomie a právo

Praxe v oboru: od roku 1980 činný v oboru bankovníctví, od roku 1987 ve funkci člena a předsedy představenstva různých finančních institucí v Německu

***Místopředseda***

Dr. Jan Martin Wicke

člen od 31. 3. 2009, místopředseda od 9. 12. 2009

člen představenstva Wüstenrot & Württembergische AG od roku 2007

Vzdělání: vysokoškolské v oboru hospodářských věd

Praxe v oboru: od roku 1997 činný v pojišťovnictví a bankovníctví

***Členové***

Matthias Lechner

člen od 11. 8. 2008

předseda představenstva Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank

Vzdělání: vysokoškolské v oboru bankovníctví

Praxe v oboru: od r. 1999 činný v oboru bankovníctví

**Výbor pro audit**

Ing. Hana Daenhardtová

Noerr v.s.o.

Matthias Lechner

předseda představenstva Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank

Dr. Jan Martin Wicke

člen představenstva Wüstenrot & Württembergische AG

**Popis postupů rozhodování představenstva a dozorčí rady**

Představenstvo je statutární orgán společnosti. Rozhoduje ve všech věcech, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady, dozorčí rady nebo výboru pro audit. Každý člen představenstva má jeden hlas. Představenstvo je usnášeníschopné, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů, pro přijetí usnesení představenstva je vždy třeba souhlasu nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů. Blíže způsob jednání představenstva upravuje jednací řád představenstva.

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti, dohlíží na veškerou podnikatelskou činnost společnosti. Dozorčí rada je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jejích členů. Každý člen má jeden hlas. Dozorčí rada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů dozorčí rady. Při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy. Podrobnosti pro jednání dozorčí rady upravuje jednací řád dozorčí rady.

**Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady**

Valná hromada je nevyšším orgánem společnosti. Akcionáři činí svá rozhodnutí na valné hromadě. K účasti na valné hromadě a k hlasování jsou oprávněni pouze ti akcionáři, kteří jsou k rozhodnému dni uvedeni v evidenci zaknihovaných cenných papírů. Hlasování se děje zvednutím ruky. Valná hromada je usnášeníschopná, pokud přítomní akcionáři vlastní akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 50 % základního kapitálu společnosti. Rozhodnutí valné hromady je přijato, hlasovala-li pro ně většina hlasů přítomných akcionářů společnosti, ve stanovách a v zákoně jsou uvedeny případy, kdy je stanoven jiný minimální předepsaný počet hlasů, kterým musí být rozhodnutí valné hromady schváleno.

**Výbor pro audit**

Výbor pro audit zejména sleduje postup sestavování účetní závěrky, hodnotí účinnost vnitřní kontroly společnosti, vnitřního auditu a systém řízení rizik vykonává další činnosti, které jsou uvedené ve stanovách nebo jejichž působnost vyplývá z obecně závazných právních předpisů. Výbor pro audit je usnášeníschopný, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů, pro přijetí usnesení výboru pro audit je vždy třeba souhlasu nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů. Blíže způsob jednání výboru pro audit upravuje jednací řád výboru pro audit.

**Peněžité plnění členům představenstva**

Členům představenstva bylo za 1. pololetí roku 2011 vyplaceno celkem 3 268 tis. Kč (1. pololetí 2010 3 288 tis.). Tato částka zahrnuje smluvní mzdu za výkon funkce člena vedení banky ve výši 1 430 tis. Kč, roční bonusy dle manažerské smlouvy ve výši 1 838 tis. Kč a odměnu za výkon člena představenstva ve výši 450 tis. Kč.

**Peněžité plnění členům dozorčí rady**

Členům dozorčí rady nebyly za 1. pololetí roku 2011 vyplaceny žádné peněžité odměny.

## Údaje o majetku, závazcích a finanční situaci emitenta

### Základní kapitál, poměrové ukazatele a údaje o finanční situaci emitenta

K 30. 6. 2011 činil základní kapitál Wüstenrot hypoteční banky a.s. zapsaný v obchodním rejstříku 770 mil. Kč a byl plně splacen. Byl rozdělen do 770 kusů akcií o jmenovité hodnotě 1 mil. Kč. Kapitál banky tvoří splacený základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku ve výši 770 mil. Kč zvýšený o nerozdělený zisk a povinné rezervní fondy v celkové výši 105,3 mil. Kč.

Následující tabulky uvádí nekonsolidované rozvahy emitenta dle IAS/IFRS k 30. 6. 2011 a srovnávací období 31. 12. 2010 (v tis. Kč).

### VÝKAZ FINANČNÍ POZICE (ROZVAHA) k 30.6.2011

	30. června 2011	31. prosince 2010
	tis. Kč	tis. Kč
<b>AKTIVA</b>		
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	12 105	3 320
Pohledávky za bankami	501 774	506 087
Úvěry klientům	13 762 580	11 260 635
Finanční deriváty k obchodování	21 032	77 038
Investiční cenné papíry držené do splatnosti	870 281	49 647
Hmotná aktiva	17 404	17 343
Nehmotná aktiva	26 447	24 849
Odložená daňová pohledávka	0	406
Ostatní aktiva	8 967	12 449
<b>Aktiva celkem</b>	<b>15 220 591</b>	<b>11 951 774</b>
<b>ZÁVAZKY</b>		
Závazky vůči bankám	520 081	75
Závazky vůči klientům	4 907 341	2 258 806
Finanční deriváty k obchodování	85 244	111 632
Závazky z dluhových cenných papírů	8 787 497	8 817 398
Ostatní závazky	40 452	41 500
Splatná daň z příjmů	0	12 247
Odložený daňový závazek	453	0
<b>Závazky celkem</b>	<b>14 341 068</b>	<b>11 241 658</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>		
Základní kapitál	770 000	600 000
Zákonný rezervní fond	6 031	2 278



Ostatní fondy	0	4 865
Nerozdělený zisk	103 641	102 973
Oceňovací rozdíl	-149	0
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>879 523</b>	<b>710 116</b>
<b>Závazky a vlastní kapitál celkem</b>	<b>15 220 591</b>	<b>11 951 774</b>

### VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU k 30.6.2011

	30.června 2011 tis. Kč	30.června 2010 tis. Kč
Výnosy z úroků	335 550	252 964
Náklady na úroky	-206 400	-134 060
<b>Čisté úrokové výnosy</b>	<b>129 150</b>	<b>118 904</b>
Ztráty ze snížení hodnoty úvěrů	-32 466	-18 013
<b>Čisté úrokové výnosy po ztrátách ze snížení hodnoty úvěrů</b>	<b>96 684</b>	<b>100 891</b>
Výnosy z poplatků a provizí	11 215	8 621
Náklady na poplatky a provize	-598	-61
<b>Čisté výnosy z poplatků a provizí</b>	<b>10 617</b>	<b>8 560</b>
Čistá ztráta z obchodování	-31 958	-44 198
Osobní náklady	-26 981	-19 973
Správní náklady	-25 515	-14 334
Odpisy nehmotných aktiv a hmotného majetku	-7 181	-4 630
Ostatní provozní výnosy	74	155
Ostatní provozní náklady	-5 878	-461
<b>Provozní zisk před zdaněním</b>	<b>9 864</b>	<b>26 009</b>
Daň z příjmů	-5 443	-2 216
<b>Čistý zisk za účetní období</b>	<b>4 421</b>	<b>23 793</b>
Ostatní úplný výsledek	0	0
<b>Úplný výsledek za účetní období</b>	<b>4 421</b>	<b>23 793</b>

Poměrové ukazatele (% , mil. Kč)	30. 6. 2011	30. 6. 2010
Rentabilita průměrných aktiv (ROAA)	0,1 %	0,5 %
Rentabilita průměrného vlastního kapitálu (ROAE)	1,2 %	7,8 %
Aktiva na jednoho zaměstnance	371 234	361,361
Správní náklady na jednoho zaměstnance	2 561	2,459
Čistý zisk na jednoho zaměstnance	216	1,699

## Popis podnikatelského seskupení

Struktura akcionářů Wüstenrot hypoteční banky a.s. byla k 30. 6. 2011 následující:

Název a sídlo	Počet akcií (v ks)	Podíl na základním kapitálu v %
Wüstenrot & Württembergische AG Stuttgart, Spolková republika Německo	769	99,87
W & W Gesellschaft für Finanzbeteiligung mbH Stuttgart, Spolková republika Německo	1	0,13

### Údaje o struktuře konsolidačního celku, jehož je emitent součástí

Wüstenrot & Württembergische AG, se sídlem Gutenbergstraße 30, Stuttgart, SRN:

- podíl na základním kapitálu emitenta 99,87%
- podíl na hlasovacích právech 0 %

W & W Gesellschaft für Finanzbeteiligungen mbH

- podíl na základním kapitálu 0,13 %
- podíl na hlasovacích právech 0 %

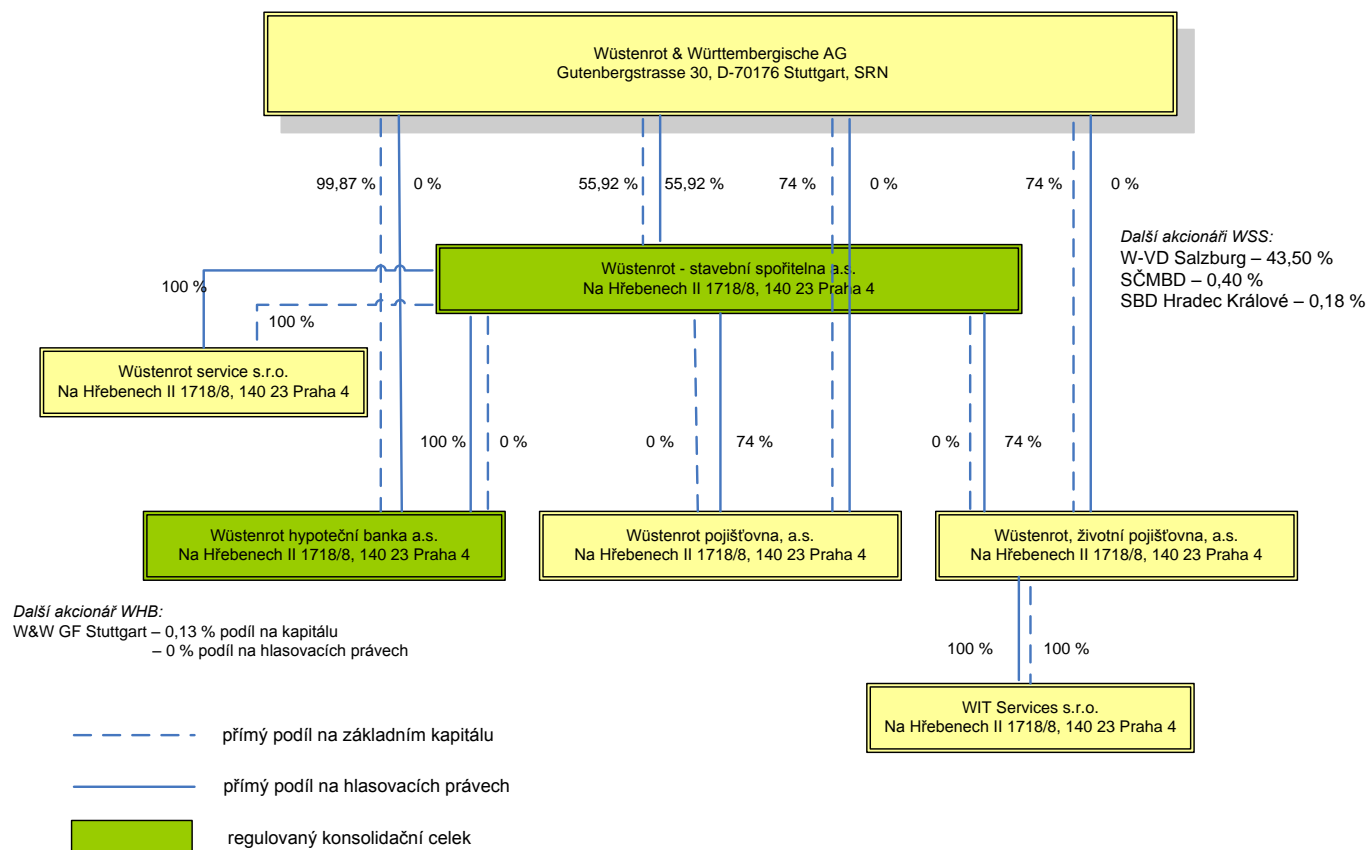
Wüstenrot – stavební spořitelna a.s., se sídlem Na Hřebenech II 1718/8, 140 23 Praha 4

- podíl na základním kapitálu emitenta 0 %
- podíl na hlasovacích právech 100 %

Dne 14. 5. 2007 byla mezi společnostmi Wüstenrot & Württembergische AG a Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. uzavřena dohoda, na základě které byla Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. pověřena disponováním s akcionářskými právy ve Wüstenrot hypoteční bance a.s. ve výši 90 %. Dohodu schválila Česká národní banka dne 18. 6. 2007, rozhodnutí nabylo právní moci dne 19. 6. 2007. Dne 19. 4. 2010 byl uzavřen dodatek k této smlouvě, ve kterém se smluvní strany dohodly, že Wüstenrot - stavební spořitelna a.s. je oprávněna disponovat s hlasovacími právy společnosti Wüstenrot hypoteční banka a.s., která odpovídají navýšení akciového podílu o 10 % po odečtení hlasovacích práv, vztahujících se k jedné akci. Dne 22. 4. 2010 byla zároveň uzavřena dohoda s druhým akcionářem o výkonu hlasovacích práv ke zbývajícím 1 akci.

**Graf č. 3: Konsolidační celek**

Grafické znázornění konsolidačního celku, nad nímž ČNB vykonává dohled na konsolidovaném základě a jehož členem je povinná osoba (k 30. 6. 2011)



## Emitované cenné papíry

### Emise akcií

Wüstenrot hypoteční banka a.s. vydala 770 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě 1 000 000 Kč/ks znějící na jméno, v zaknihované podobě. Každý převod akcií vyžaduje předchozí souhlas valné hromady. Akcie Wüstenrot hypoteční banky a.s. nejsou registrované na žádném regulovaném trhu v České republice ani mimo Českou republiku.

Emitent nevydal k datu vyhotovení této zprávy 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.

Rozhodnutím mimořádné valné hromady z dne 1. 12. 2010 bylo rozhodnuto o zvýšení základního kapitálu o částku 170 000 000 Kč z částky 600 000 000 Kč na 770 000 000 Kč upsáním nových kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě bez významného vlivu na akcionářskou strukturu. K zápisu do obchodního rejstříku došlo s účinností k 18. 2. 2011.

## Emise hypotečních zástavních listů

Dne 11. května 2010 banka řádně splatila emisi hypotečních zástavních listů o celkovém objemu 1 000 mil. Kč, nesoucí pevný úrokový výnos 4,55 % p.a., ISIN CZ0002000508.

Svým rozhodnutím č.j. 45/N/1081/2004/2 ze dne 9. září 2004, které nabylo právní moci dne 10. září 2004 schválila Komise pro cenné papíry dluhopisový program Wüstenrot hypoteční banky a.s. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Maximální rámec objemu nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí 6 mld. Kč. Doba trvání dluhopisového programu je pět let. Splatnost jakékoli emise vydané v rámci dluhopisového programu je nejvýše pět let. V rámci tohoto programu byly do konce roku schváleny čtyři emise dluhopisů v úhrnném objemu 6 miliard korun. Tyto emise jsou prodávány v jednotlivých tranších, úhrnný objem zatím prodaných a nesplacených tranší činí 3,315 miliardy korun (blíže viz celkový přehled uvedený v tabulce).

Svým rozhodnutím č.j. 2009/2513/570 ze dne 14. 4. 2009, které nabylo právní moci dne 15. 4. 2009 schválila Česká národní banka druhý dluhopisový program Wüstenrot hypoteční banky a.s. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Maximální rámec objemu nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí 30 mld. Kč. Doba trvání dluhopisového programu je dvacet let. Tento program má za cíl vytvořit prostor pro rozvoj WHB v dalších letech a umožňuje vysokou flexibilitu parametrů jednotlivých emisí a tím oslovit širší spektrum investorů.

V roce 2011 k datu 30. 6. nevydala WHB další tranše ani nové emise hypotečních zástavních listů, k tomuto datu činil nominální objem emitovaných cenných papírů 8 515 050 000 Kč.

## Hypoteční úvěry ke krytí

Závazky z hypotečních zástavních listů byly v souladu se zákonem 190/2004 Sb. o dluhopisech plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů.

### Řádné krytí hypotečních zástavních listů pohledávkami z hypotečních úvěrů k 30. 6. 2011 (v tis.)

Počet úvěrových smluv na HÚ k řádnému krytí HZL	10 988 ks
Zástavní hodnota zastavených nemovitostí	24 103 612 tis. Kč
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (jistina)	11 943 487 tis. Kč
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (příslušenství)	26 275 tis. Kč
Řádné krytí celkem	11 969 762 tis. Kč

### Realizované emise hypotečních zástavních listů k 30. 6. 2011 (tis. Kč)

ISIN	Datum emise HZL	Datum splatnosti HZL	Schválený objem emise HZL	Objem vydaných HZL	Objem HZL v oběhu	Objem HZL stažených z oběhu v držení emitenta	Objem splacených a zrušených HZL	Naběhlý úrokový výnos z HZL	Závazky z HZL
CZ0002000912	19.10.2006	19.10.2011	1 000 000	1 000 000	1 000 000	0	0	38 847	1 038 847
CZ0002001209	26.09.2007	26.09.2012	1 000 000	650 000	650 000	0	0	37 100	687 100
CZ0002001985	20.12.2007	20.12.2012	3 000 000	3 015 000	3 015 000	0	0	183 136	3 198 136
CZ0002002082	24.04.2009	24.04.2012	973 800	973 800	973 800	0	0	3 749	977 549
CZ0002002090	29.06.2009	29.06.2014	1 217 250	1 217 250	1 217 250	0	0	8 040	1 225 290
CZ0002002207	15.04.2010	15.04.2013	1 000 000	672 100	672 100	0	0	282	672 382
CZ0002002223	25.05.2010	25.05.2015	973 800	486 900	486 900	0	0	888	487 788
CZ0002002231	26.05.2010	26.05.2014	1 000 000	500 000	500 000	0	0	405	500 405
Celkem			10 164 850	8 515 050	8 515 050	0	0	272 447	8 787 497

## **Předpokládaný vývoj podnikatelské činnosti emitenta a hospodářských výsledků**

Wüstenrot hypoteční banka a.s. klade při své podnikatelské činnosti hlavní důraz na podporu financování bytových potřeb klientů z řad fyzických osob. Na oživeném trhu se bance podařilo zrealizovat své ambiciózní plány. I navzdory vysoké konkurenci dosáhl počet i objem uzavřených hypotečních úvěrů k 30. 6. 2011 výrazně vyšších hodnot než ve stejném období předchozího roku. Emitent očekává i v druhé polovině roku 2011 navýšení objemu uzavřených hypotečních úvěrů, samozřejmě při dodržení své strategie, tj. zejména minimalizace úvěrového a úrokového rizika.

Úspěšným zahájením nabídky depozitních produktů (spořicíh účtů a termínovaných vkladů soukromým osobám) se bance podařilo zajistit stabilní zdroj financování. Emitent očekává i v druhé polovině roku 2011 navýšení objemu depozitních produktů a využití těchto zdrojů k diverzifikaci svého financování.

S ohledem na zvýšené náklady spjaté s provozem retailového bankovníctví plánuje emitent dosáhnout za rok 2011 stejného hospodářského výsledku jako v roce 2010.

Wüstenrot hypoteční banka a.s. bude dále využívat měnových a také úrokových derivátů k zajištění úrokových pozic vzniklých z emisí hypotečních zástavních listů vydaných v měně EUR.

## **Doplňující informace o emitentovi**

### **Účasti v jiných společnostech**

Wüstenrot hypoteční banka a.s. k 30. 6. 2011 nevladnla žádné akcie ani podíly v jiných společnostech a do budoucna nemá v úmyslu takové podíly nabývat.

### **Údaj o platební schopnosti společnosti**

Wüstenrot hypoteční banka a.s. nevidovala k 30. 6. 2011 žádné bankovní úvěry, ani jiné závazky nesplacené ve lhůtě.

### **Uzavřené smlouvy, které by podstatně ovlivnily výsledek hospodaření**

Dne 7. 11. 2007 (s účinností od 1. 1. 2008) byla uzavřena Smlouva o sdružení mezi jednotlivými subjekty české skupiny Wüstenrot. Na základě této smlouvy je určitá činnost zajišťována pro ostatní smluvní partnery z jednoho centra z jedné společnosti. Přílohy smlouvy o sdružení tvoří podrobný popis jednotlivých činností, podmínky jejího výkonu, analýzu rizik, bezpečnostní plán a způsob kontroly outsourcovaných činností.

### **Vstup společnosti do konkurzu, sloučení, splynutí, rozdělení společnosti**

Společnost nevstoupila do procesu konkurzu, sloučení, splynutí ani rozdělení.