

wüstenrot

Pololetní zpráva

k 30. 6. 2019

Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Obsah

Prohlášení oprávněných osob emitenta	3
Všeobecné údaje o emitentovi	4
Profil emitenta.....	5
Popis podnikání emitenta	7
Orgány společnosti.....	12
Údaje o majetku, závazcích a finanční situaci emitenta	13
Popis podnikatelského seskupení	20
Emitované cenné papíry	22
Hypoteční úvěry ke krytí	24
Předpokládaný vývoj podnikatelské činnosti emitenta a hospodářských výsledků ...	25
Doplňující informace o emitentovi.....	26

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.



Michael Pupala
předseda představenstva



Lars Kohler
člen představenstva

Všeobecné údaje o emitentovi

Obchodní firma, sídlo a právní forma emitenta

Obchodní firma:	Wüstenrot hypoteční banka a.s.
Právní forma:	akciová společnost
IČO:	26747154
Identifikační kód právnické osoby (LEI):	31570010000000029971
Sídlo:	Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4
www:	www.wustenrot.cz
Datum zápisu do OR:	23. 12. 2002
Základní kapitál zapsaný v OR:	1 090 000 000 Kč
Splacený základní kapitál:	100 %
Akcie:	1 090 ks kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000 Kč Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8055.

Jediný akcionář banky

Obchodní firma:	Wüstenrot & Württembergische AG
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Gutenbergstrasse 30, D-70176 Stuttgart, SRN
Podíl na základním kapitálu:	100,00 %
Podíl na hlasovacích právech:	0,00 %
Počet akcií:	1 090 ks (jmenovitá hodnota 1 akcie je 1 000 000 Kč)

Subjekt oprávněný vykonávat hlasovací práva jediného akcionáře

Obchodní firma:	Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Na hřebenech II 1718/8, 140 00 Praha 4
Podíl na základním kapitálu:	0,00 %
Podíl na hlasovacích právech:	100,00 %
Počet akcií:	0

Profil emitenta

Wüstenrot hypoteční banka a.s. (dále též emitent nebo WHB) získala bankovní licenci dne 13. 11. 2002. Založení Wüstenrot hypoteční banky a.s. mělo za cíl dokončit nabídku české větve společností Wüstenrot v oblasti financování bydlení. Hlavním úkolem bylo nabídnout ty formy financování, které nemohla nabídnout Wüstenrot – stavební spořitelna a.s., tj. hypoteční úvěry.

Emitentovi bylo uděleno povolení k výkonu činnosti na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 2002/4220/520 ze dne 31. 10. 2002, které nabylo právní moci dne 13. 11. 2002 a rozhodnutím České národní banky č. j. 2003/4171/520 ze dne 10. 10. 2003, které nabylo právní moci dne 14. 10. 2003.

K dosažení synergických efektů uzavřely společnosti Wüstenrot hypoteční banka a.s. a Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. dne 17. 12. 2015 smlouvu o outsourcingu, která nabyla účinnosti dne 1. 1. 2016. Tato smlouva byla s účinností od 29. 2. 2016 nahrazena novou smlouvou o outsourcingu.

Hlavním účelem smlouvy je zefektivnění činnosti společností Wüstenrot hypoteční banka a.s. a Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. v České republice. Strany se dohodly na vzájemném outsourcingu činností. Organizační schéma na str. 6 této zprávy zobrazuje všechny činnosti emitenta s rozdělením na činnosti přímo vykonávané emitentem, a to i pro další společnost, a na činnosti outsourcované, které pro emitenta vykonává jiná společnost.

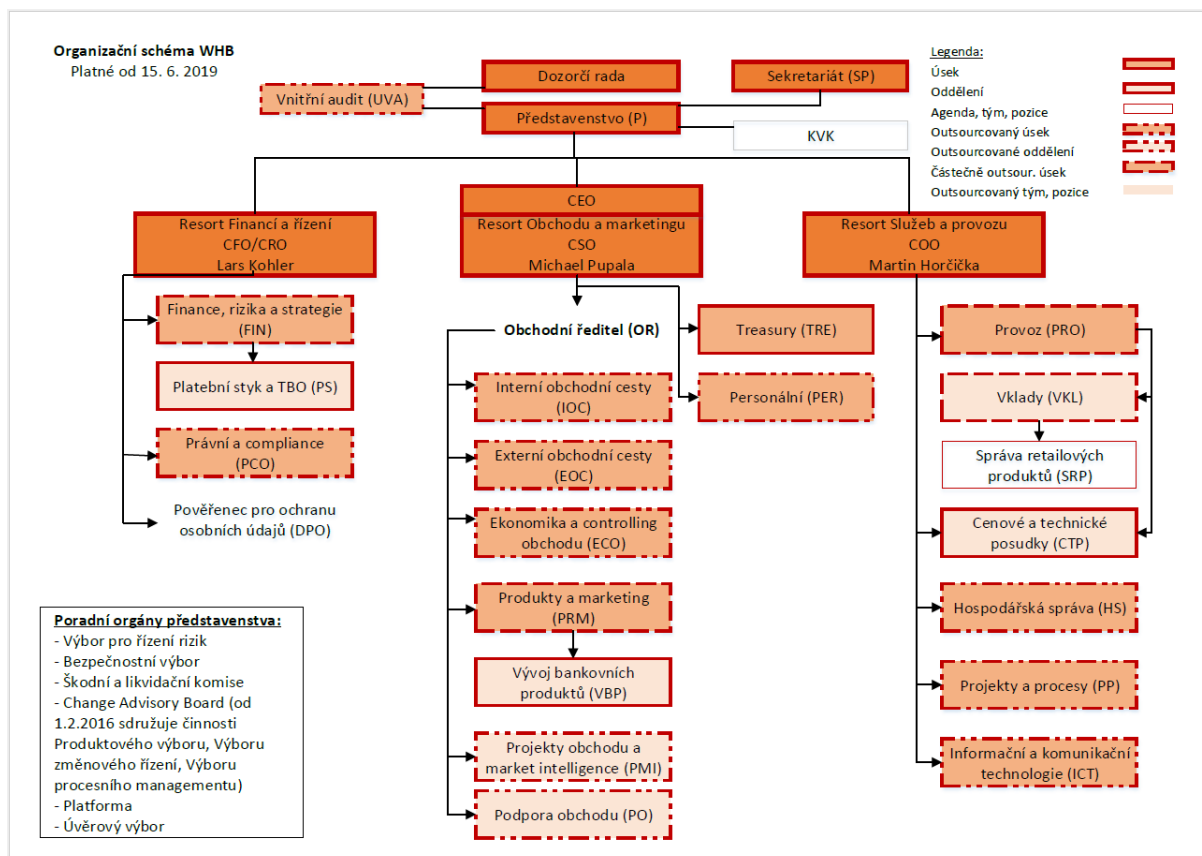
Wüstenrot s jednotným vedením, jednotnou organizací a obchodní sítí kvalifikovaných finančních poradců pokrývá potřeby současných i budoucích klientů v oblasti finančních služeb.

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 outsourcingu Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

Produkty Wüstenrot hypoteční banky a.s. jsou nabízeny zejména prostřednictvím vlastní sítě finančních poradců skupiny Wüstenrot a externích poradenských firem. Zprostředkovávat hypoteční úvěry mohou pouze úspěšní absolventi odborné zkoušky, kterou zavedl zákon o spotřebitelském úvěru z roku 2016. Zároveň Wüstenrot hypoteční banka a.s. umožňuje prodej hypotečních úvěrů jen držitelům „Hypotečního certifikátu“. Jeho získání je podmíněno úspěšným absolvováním odborného školení. Kromě těchto kurzů pořádá Wüstenrot hypoteční banka a.s. pro hypoteční poradce pravidelné semináře a webináře ke zvýšení kvality poradenství úvěrových obchodů.

Vyhodnocení rizik spojených se zajištěním nemovitostí vhodných do zástavy je plně v kompetenci úseku cenových a technických posudků na centrále banky.

Organizační schéma WHB platné k 30. 6. 2019



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.).

Wüstenrot hypoteční banka a.s. nabízí širokou škálu produktů hypotečního bankovníctví, určených jak fyzickým, tak právnickým osobám. Hypoteční úvěry pro fyzické osoby nabízí WHB také pod souhrnným názvem „Hypotéka Wüstenrot“. Podíl jednotlivých produktů WHB na celkovém počtu uzavřených hypotečních úvěrů uvádíme v tabulce níže.

- Hypotéka pro vlastní bydlení – hypoteční úvěr pro fyzické osoby poskytovaný za účelem pořízení nemovitosti k vlastnímu bydlení včetně objektu individuální rekreace. Minimální výše Hypotéky pro vlastní bydlení je 300 000 Kč, maximální výše nesmí překročit 90 % zástavní hodnoty nemovitosti zajišťující úvěr. Nejkratší doba splatnosti je 5 let, maximální pak 30 let.
- Hypotéka Refin – úvěr určený na refinancování úvěru u jiné banky nebo stavební spořitelny poskytnutého na účely spojené s bydlením. Část Hypotéky Refin může být použita i na další účely spojené s bydlením. Minimální výše Hypotéky Refin je 300 000 Kč, maximální výše nesmí překročit 90 % zástavní hodnoty nemovitosti zajišťující úvěr. Nejkratší doba splatnosti je 5 let, maximální pak 30 let.
- Hypotéka na cokoliv – tzv. „americká hypotéka“, tj. hypoteční úvěr, při němž žadatel neuvádí účel použití úvěru. Minimální výše Hypotéky na cokoliv je již 150 tisíc Kč, maximální výše nesmí překročit 70 % zástavní hodnoty nemovitosti zajišťující úvěr. V kombinaci s Hypotékou určenou na bydlení nesmí zatížení nemovitosti oběma úvěry překročit 90 % zástavní hodnoty nemovitosti. Doba splatnosti je minimálně 5 let, maximálně 20 let. Při výši úvěru od 150 tisíc korun do 300 tisíc korun je možné zvolit i dobu splatnosti úvěru nižší než 5 let.
- Hypotéka na pronájem – je určena k financování nemovitostí k bydlení za účelem pronájmu. Minimální výše Hypotéky na pronájem je 300 000 Kč, maximální výše nesmí překročit 60 % zástavní hodnoty nemovitosti zajišťující úvěr. Nejkratší doba splatnosti je 5 let, maximální pak 30 let.
- Hypotéka dopředu – hypoteční úvěr pro fyzické osoby poskytovaný za účelem budoucího pořízení nemovitosti k vlastnímu bydlení. Pořizovaná nemovitost ani nemovitosti zajišťující úvěr nemusí být v okamžiku podpisu smlouvy známa; na vyhledání pořizované nemovitosti, zajištění úvěru a čerpání má žadatel k dispozici lhůtu (12 měsíců). Minimální výše Hypotéky dopředu je 300 000 Kč, maximální výše nesmí překročit 80 % zástavní hodnoty nemovitosti zajišťující úvěr. Nejkratší doba splatnosti je 5 let, maximální pak 30 let.
- HypoRevit – hypoteční program pro bytová družstva a obce na rekonstrukce, modernizace, opravy či koupi domů v rámci privatizace bytového fondu. Minimální výše je 300 tisíc korun, maximální výše nesmí překročit 70 % zástavní hodnoty nemovitosti zajišťující úvěr. Nejkratší doba splatnosti je 5 let, maximální pak 25 let.

- TopRevit – je určený pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek. Jedná se o úvěr bez zástavy nemovitosti na financování rekonstrukcí, modernizací nebo oprav nemovitostí určených k bydlení.

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

- Wüstenrot Spořicí účet – samostatně vedený účet, který nabízí klientovi zhodnocení vkladů, přičemž s prostředky vloženými na účet může klient kdykoli disponovat. K základní úrokové sazbě poskytuje banka navíc věrnostní úrokový bonus. Ten je odstupňován dle délky fixace vkladu, která je možná na dobu 3, 6, 9 nebo 12 měsíců. Současně se založením účtu je klientovi zřízeno internetové bankovníctví, jehož prostřednictvím klient účet ovládá. Účet lze ovládat rovněž telefonicky.
- Wüstenrot Běžný účet – 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 internetového bankovníctví a dále pak telefonicky přes operátora banky.
- Wüstenrot Termínovaný vklad – je vhodný pro dlouhodobější zhodnocování finančních prostředků klienta. Wüstenrot hypoteční banka nabízí jednorázové termínované vklady s délkou splatnosti od 1 roku do 5 let bez možnosti předčasného výběru části vkladu. K termínovanému vkladu banka zdarma vede Wüstenrot Běžný účet, na který je termínovaný vklad navázán.
- Termínovaný vklad pro právnické osoby – společenstvím vlastníků jednotek a bytovým družstvům banka nabízí možnost zhodnocování finančních prostředků na revolvingových a jednorázových termínovaných vkladech se splatností 3 měsíce až 5 let. Tyto termínované vklady jsou vedeny samostatně (bez běžného účtu) a nejsou ovládány prostřednictvím internetového bankovníctví.

Podíl jednotlivých produktů emitenta na celkovém počtu emitentem uzavřených hypotečních úvěrů k 30. 6. 2018 a 30. 6. 2019.

	Počet HÚ kmen v ks		Objem HÚ kmen v mil. Kč	
	k 30. 6. 2018	k 30. 6. 2019	k 30. 6. 2018	k 30. 6. 2019
STAV UZAVŘENÝCH SMLUV HÚ	27 830	30 113	41 875	49 067
HÚ na bydlení	12 567	14 304	18 751	24 118
- HÚ na bydlení do 70 %	8 764	9 293	12 256	14 298
- HÚ na bydlení 71 % – 85 %	2 977	4 182	5 209	8 445
- HÚ na bydlení nad 85 % (100% HÚ)	635	634	951	949
- HÚ na pronájem	191	195	334	425
Refin	11 776	12 440	19 316	21 131
- Refin do 70 %	9 562	9 884	14 906	15 837
- Refin 71 % - 85 %	2 201	2 543	4 385	5 268
- Refin nad 85 %	13	13	25	25
Hypotéka na cokoliv	2 923	2 802	1 987	1 976
HÚ na vybavení domácnosti	16	14	4	3
Hyporevit	58	73	270	296
Firemní hypotéka	5	8	242	267

Podíl jednotlivých produktů emitenta na celkovém počtu emitentem uzavřených a platných produktů retailového bankovníctví včetně právnických osob a mezibankovního trhu k 30. 6. 2018 a 30. 6. 2019.

	Objem zůstatků – včetně koncernu v mil. Kč	
	k 30. 6. 2018	k 30. 6. 2019
Vklady celkem	16 889	19 300
Vklady klientů – FO	14 859	17 091
Spořicí účty	14 556	16 654
Termínované vklady	178	334
Běžné účty	124	103
Právnické osoby	2 030	2 209
Termínované vklady	2 006	2 202
Běžné účty	25	7

	Počet platných smluv v kmeni v ks	
	k 30. 6. 2018	k 30. 6. 2019
Vklady celkem	38 812	44 582
Vklady klientů – FO	38 492	44 264
Spořicí účty	35 747	41 314
Termínované vklady	327	585
Běžné účty	2 418	2 365
Právnické osoby	320	318
Termínované vklady	90	70
Běžné účty	230	248

Prodej produktů Wüstenrot hypoteční banky a.s.

Prodej hypotečních úvěrů je realizován především prostřednictvím vlastní a 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 finanční poradci a vedoucí prodejních týmů, kteří získají certifikát Wüstenrot hypoteční banky. Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů, který vstoupil v účinnost 1. prosince 2016, klade zvýšené požadavky na odbornou způsobilost osob zprostředkovávajících spotřebitelské úvěry. Požadavky na odbornost sestávají z:

- (i) všeobecných znalostí (středoškolské vzdělání s maturitou či vyšší nebo alespoň 3 roky nepřetržité praxe v oblasti poskytování či zprostředkování spotřebitelského úvěru), a
- (ii) odborných znalostí, které se prokazují osvědčením o úspěšném absolvování zkoušky dle tohoto zákona. Zákon poskytl pro absolvování zkoušky lhůtu 24 měsíců od vstupu zákona v účinnost. Emitent zároveň v návaznosti na odbornou zkoušku realizuje každoročně ve vlastní síti obchodních zástupců e-learningový test odborných znalostí.

Kvalita práce finančních poradců je zajišťována prostřednictvím manažerů obchodní sítě – ředitelů oblastí 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.

Produkty retailového bankovníctví jsou zprostředkovávány pomocí vlastní a externí obchodní sítě. Klient (fyzická osoba) si může sjednat produkt retailového bankovníctví rovněž prostřednictvím online formuláře umístěného na www.wustenrot.cz.

Vývoj podnikatelských aktivit

Přehled uzavřených hypotečních úvěrů HÚ emitenta k 30. 6. 2018 a 30. 6. 2019

	Počet HÚ kmen v ks		Objem HÚ kmen v mil. Kč	
	k 30. 6. 2018	k 30. 6. 2019	k 30. 6. 2018	k 30. 6. 2019
Do 3 mil. Kč	25 069	26 369	29 119	31 998
3 – 5 mil. Kč	2 201	3 011	8 282	11 358
5 – 10 mil. Kč	498	654	3 262	4 282
10 – 25 mil. Kč	54	71	751	968
25 – 50 mil. Kč	7	7	240	240
Nad 100 mil Kč	1	1	221	221
Celkem	27 830	30 113	41 875	49 067

Předmět použití uzavřených hypotečních úvěrů emitenta HÚ (včetně úvěrů bez zajištění) k 30. 6. 2018 a 30. 6. 2019

	Počet HÚ kmen v ks		Objem HÚ kmen v mil. Kč	
	k 30. 6. 2018	k 30. 6. 2019	k 30. 6. 2018	k 30. 6. 2019
Koupe bytu nebo rodinného domu	10 555	26 179	16 054	45 198
Modernizace a rekonstrukce	2 472	3	3 436	4
Nové byty a rodinné domy	1 696	2 384	3 649	1 683
Ostatní	123	5	152	33
Refinancování	7 575	866	12 665	1 136
Koupe a dostavba	205	212	289	317
Vypořádání dědictví	132	177	145	268
Vypořádání spol. jmění manželů	240	29	240	39
Neúčelový úvěr	2 501	3	1 691	-16
Refinancování bez bonity	2 331	255	3 554	407
Celkem	27 830	30 113	41 875	49 067

V silně konkurenčním prostředí hypotečního trhu Wüstenrot hypoteční banka a.s. obhájila své postavení, což dokazují výše uvedená čísla. Stav v objemu uzavřených a platných hypotečních úvěrů, včetně úvěrů bez zajištění, k 30. 6. 2019 se ve srovnání s příslušným obdobím loňského roku zvýšil o 17,2 %, vzrostl tedy na 49,1 mld. Kč, což je zdravým základem pro dosažení dalších strategických cílů. Wüstenrot hypoteční banka a.s. 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, krátkodobých výpůjček na finančním trhu, případně přímo od mateřské společnosti a klientskými vklady retailového bankovníctví na spořicí účet a termínovaných vkladech soukromých osob. Dochází tak k celkové diverzifikaci získávání finančních prostředků.

Wüstenrot hypoteční banka využívá deriváty (úrokové swapy), které jsou drženy do splatnosti a slouží výhradně k zajištění úrokového rizika.

Produkty retailového bankovníctví jsou oblíbené, což dokládá i počet a objem sjednaných účtů. K 30. 6. 2019 bylo uzavřeno více než 44,5 tisíce účtů s objemem vkladů 19,3 mld. Kč. V současné době nabízí Wüstenrot hypoteční banka spořicí účet, běžný účet a termínovaný vklad, přičemž naprostá většina klientských vkladů je umístěna na spořicích účtech.

Orgány společnosti

Společnost je akciovou společností ve smyslu § 243 a následujících zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů („zákon o obchodních korporacích“). V souladu s ním a se stanovami společnosti tvoří orgány emitenta valná hromada, představenstvo a dozorčí rada. Výbor pro audit je výborem dozorčí rady. Emitent provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 zákona o obchodních korporacích a podřídil se mu jako celku.

K 30. dubnu 2019 skončil ve funkci člena dozorčí rady pan Christoph Stefanides. Ve funkci byl s účinností od 1. května 2019 nahrazen paní Marlies Wiest-Jetter, která má dlouhodobé zkušenosti z finančního sektoru a jejíž profesní dráha je dlouhodobě spojena s Wüstenrot & Württembergische AG. K 30. dubnu 2019 vypršely také mandáty pana Jürgena Steffana a pana Thilo Grutschniga v dozorčí radě a pánů Reinharda Knüdelera, Jürgena Steffana a Karla Planka ve výboru pro audit, kterým byly mandáty prodlouženy na další funkční období počínající od 1. května 2019.

Údaje o majetku, závazcích a finanční situaci emitenta

Základní kapitál, poměrové ukazatele a údaje o finanční situaci emitenta

K 30. 6. 2019 činil základní kapitál emitenta zapsaný v obchodním rejstříku 1 090 mil. Kč a byl plně splacen. Byl rozdělen do 1 090 kusů akcií o jmenovité hodnotě 1 mil. Kč. Kapitál emitenta tvoří splacený základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku ve výši 1 090 mil. Kč zvýšený o nerozdělený zisk a ostatní fondy v celkové výši 1 150 mil. Kč.

Mezitimní účetní závěrka obsažená v této pololetní zprávě není ověřena auditorem.

Následující tabulky uvádějí nekonsolidované rozvahy emitenta dle IAS/IFRS k 30. 6. 2019 a srovnávací období 31. 12. 2018.

Výkaz o finanční pozici k 30. 6. 2019

V mil. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
AKTIVA		
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	394	315
Pohledávky za bankami	1 020	2 608
Pohledávky za klienty	35 273	32 983
Dluhové cenné papíry	1 097	1 101
Majetkové účasti	3	3
Kladná změna reálné hodnoty portfolia zajišťovaných nástrojů	32	0
Nehmotná aktiva	10	7
Splatná pohledávka z daně z příjmů	11	20
Ostatní aktiva	181	162
Aktiva celkem	38 021	37 199
ZÁVAZKY		
Závazky vůči bankám	1 196	1 041
Závazky vůči klientům	18 104	17 048
Závazky z emitovaných cenných papírů	15 864	16 638
Podřízené závazky	306	0
Ostatní závazky	219	170
Odložený daňový závazek	10	15
Ostatní rezervy	23	18
Závazky celkem	35 722	34 930
V mil. Kč	30. 6. 2019	31. 12. 2018
VLASTNÍ KAPITÁL		
Základní kapitál	1 090	1 090
Fondy z přecenění finančních nástrojů	59	84
Nerozdělený zisk a zisk z běžného období	1 150	1 095
Vlastní kapitál celkem	2 299	2 269
Závazky a vlastní kapitál celkem	38 021	37 199

Následující tabulky uvádějí nekonsolidované výsledovky emitenta dle IAS/IFRS za období končící 30. 6. 2019 a za srovnávací období končící 30. 6. 2018.

Výkaz o úplném výsledku za období končící 30. 6. 2019

V mil. Kč	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Výnosy z úroků	529	393
Náklady na úroky	-301	-162
Čisté úrokové výnosy	228	231
Výnosy z poplatků a provizí	12	18
Náklady na poplatky a provize	0	-1
Čisté výnosy z poplatků a provizí	12	17
Výsledek zajišťovacího účetnictví	2	0
Ostatní provozní výnosy	12	12
Osobní náklady	-17	-14
Správní náklady	-129	-100
Odpisy nehmotných a hmotných aktiv	-2	-1
Ztráty ze snížení hodnoty úvěrů a pohledávek	-20	1
Ostatní provozní náklady	-13	-13
Ostatní rezervy	-5	-3
Provozní zisk před zdaněním	68	130
Daň z příjmů	-12	-25
Čistý zisk za účetní období	56	105
Položky, které mohou být následně odúčtovány do výkazu zisku a ztráty		
Fond z přecenění zajišťovacích derivátů:	-32	21
Změny čisté reálné hodnoty	-69	17
Zisk/ztráta z přecenění vykázaná do zisku nebo ztráty	37	4
Fond z přecenění realizovatelných cenných papírů:	0	-6
Změny čisté reálné hodnoty	0	-6
Změna související odložené daně	6	-3
Ostatní úplný výsledek	-26	12
Úplný výsledek za účetní období	30	117

Následující tabulky uvádějí vysvětlující poznámky k výkazu o finanční pozici.

Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank (v mil. Kč)	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Pokladní hotovost	0	0
Účty a peněžní rezervy u ČNB	394	315
Celkem	394	315

Pohledávky za bankami (v mil. Kč)	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Běžné účty – splatné na požádání	1	1
Termínované vklady se zbytkovou splatností do 3 měsíců	18	0
Reverzní repo operace s ČNB	1 001	2 607
Celkem	1 020	2 608

Pohledávky za klienty (v mil. Kč)	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Hypoteční úvěry fyzickým osobám	33 662	31 497
Hypoteční úvěry právnickým osobám	406	335
Ostatní úvěry	1 625	1 561
Opravné položky k úvěrům klientům	-420	-410
Celkem	35 273	32 983

Cenné papíry oceňované v naběhlé hodnotě (v mil. Kč)	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Dluhové cenné papíry – kotované:		
Státní dluhopis VAR/2023 ISIN: CZ0001003123	279	281
Státní dluhopis 2,50/2028 ISIN: CZ0001003859	50	49
Státní dluhopis VAR/2020 ISIN: CZ0001004113	100	100
Státní dluhopis VAR/2027 ISIN: CZ0001004105	409	410
Oberbank Bond Garant3 ISIN: AT000B126644	50	50
Celkem	888	890
Opravná položka	-1	-1
Celkem	887	889
Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtu vlastního kapitálu (v mil. Kč)		
Dluhové cenné papíry – kotované:		
Státní dluhopis VAR/2023 ISIN: CZ0001003123	210	212
Celkem	210	212
Ostatní aktiva (v mil. Kč)		
Kladná reálná hodnota zajišťovacích derivátů	145	160
Různí dlužníci	35	0
Ostatní pohledávky	1	2
Celkem	181	162
Závazky vůči bankám (v mil. Kč)		
Závazky vůči bankám – termínované vklady	1 196	1 041
Celkem	1 196	1 041
Závazky vůči klientům (v mil. Kč)		
Závazky vůči klientům – splatné na požádání	16 858	15 592
Závazky vůči klientům – splatné do tří měsíců	25	24
Závazky vůči klientům – splatné do 1 roku	634	825
Závazky vůči klientům – splatné do 5 let	582	607
Závazky vůči klientům – splatné nad 5 let	5	0
Celkem	18 104	17 048
Závazky z emitovaných cenných papírů (v mil. Kč)		
Závazky z emitovaných cenných papírů – splatné na požádání	0	0
Závazky z emitovaných cenných papírů – splatné do tří měsíců	0	0
Závazky z emitovaných cenných papírů – splatné do 1 roku	1 553	3 697
Závazky z emitovaných cenných papírů – splatné do 5 let	14 311	12 840
Závazky z emitovaných cenných papírů – splatné nad 5 let	0	101
Celkem	15 864	16 638

Ostatní závazky (v mil. Kč)	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Různí věřitelé	89	69
Záporná reálná hodnota zajišťovacích derivátů	126	70
Výdaje příštích období a dohadné položky pasivní	2	29
Závazky vůči státu	2	2
Celkem	219	170

Ostatní rezervy (v mil. Kč)	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Rezerva na stavební úpravy k 1. 1. 2019	2	2
Tvorba	0	0
Rozpuštění	0	0
Celkem rezerva na stavební úpravy	2	2
Rezerva na úvěrové přísliby k 1. 1. 2019	16	6
Úprava IFRS9	0	3
Tvorba	6	8
Rozpuštění	-5	-1
Celkem rezerva na úvěrové přísliby	17	16
Rezerva na právní spory k 1. 1. 2019	0	0
Tvorba	4	0
Rozpuštění	0	0
Celkem rezerva na právní spory	4	0
Celkem	23	18

Fondy z přecenění finančních nástrojů (v mil. Kč)	30. 6. 2019	31. 12. 2018
Fond z přecenění zajišťovacích nástrojů	53	78
Fond z přecenění realizovatelných cenných papírů	6	6
Celkem	59	84

Následující tabulky uvádějí vysvětlující poznámky k výkazu o úplném výsledku.

Čisté úrokové výnosy (v mil. Kč)	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Úroky z úvěrů a pohledávek za klienty	379	352
Úroky z dluhopisů	11	7
Úroky z úrokových derivátů	113	27
Úroky z reverzních rep s bankami	23	6
Úroky z depozit u bank	3	1
Úrokové výnosy celkem	529	393
Úroky z emitovaných cenných papírů	-136	-103
Úroky ze závazků vůči klientům	-75	-34
Úroky ze závazků vůči bance	-14	-2
Úroky z úrokových derivátů	-76	-23
Úrokové náklady celkem	-301	-162
Čistý úrokový výnos	228	231

Ztráty ze snížení hodnot úvěrů a pohledávek (v mil. Kč)	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Tvorba opravných položek za klienty	-54	-30
Odepsané pohledávky	-1	-11
Postoupené pohledávky	-8	-4
Rozpuštění opravných položek z důvodu nadbytečnosti	32	31
Použití opravných položek na odpis pohledávek	11	15
Celkem	-20	1

Osobní náklady (v mil. Kč)	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Mzdy a odměny	-13	-11
Sociální a zdravotní pojištění	-4	-3
Celkem	-17	-14

Správní náklady (v mil. Kč)	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Náklady na outsourcing	-118	-90
Náklady na marketing	-3	-3
Nájemné, včetně energií a služeb	-2	-2
Telekomunikace a počítačové zpracování	-3	-3
Náklady na právní a daňové poradenství	-1	-1
Ostatní náklady	-2	-1
Celkem	-129	-100

Ostatní provozní výnosy (v mil. Kč)	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Výnosy z outsourcingu	11	11
Ostatní provozní výnosy	1	1
Celkem	12	12

Ostatní provozní náklady (v mil. Kč)	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Soudní poplatky, pokuty a penále	0	-1
Pojištění vkladů	-12	-12
Ostatní provozní náklady	-1	0
Celkem	-13	-13

Vymezení použitých alternativních výkonnostních ukazatelů

I. Rentabilita průměrných aktiv (ROAA)

Zisk nebo ztráta po zdanění přepočtená na roční základ děleno průměrná hodnota aktiv kompenzovaná o opravné položky k datu.

<i>Zdroj: Výkaz zisku a ztráty</i>	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Zisk po zdanění (v mil. Kč)	56	105
<i>Zdroj: Výkaz o finanční situaci</i>	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Aktiva celkem (v mil. Kč)	38 021	34 572
Průměrná aktiva k datu (v mil. Kč)	38 222	33 546
Rentabilita průměrných aktiv k datu	0,29 %	0,63 %

Tento ukazatel uvažuje banka pro zhodnocení efektivity ve využívání své majetkové základny. Ukazatel je počítán čtvrtletně, jeho vývoj hodnoty je sledován v čase a je používán pro tržní srovnání.

II. Rentabilita průměrného kapitálu Tier 1 (ROAE)

Zisk nebo ztráta po zdanění přepočtená na roční základ děleno průměrná hodnota kapitálu Tier 1 k datu.

<i>Zdroj: Výkaz zisku a ztráty</i>	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Zisk po zdanění (v mil. Kč)	56	105
	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Kapitál Tier 1 celkem (v mil. Kč)	2 182	2 070
Průměrný Kapitál Tier 1 (v mil. Kč)	2 113	2 019
Rentabilita průměrného kapitálu Tier 1 k datu	5,30 %	10,40 %

Tento ukazatel je klíčový především pro akcionáře, společníky a další investory, kterým určuje, kolik čistého zisku připadá na jednu korunu investovaného kapitálu. Ukazatel je počítán čtvrtletně, jeho vývoj hodnoty je sledován v čase a je používán pro tržní srovnání.

III. Aktiva na jednoho pracovníka

Hodnota aktiv celkem kompenzovaná o opravné položky děleno evidenční stav zaměstnanců k datu.

<i>Zdroj: Výkaz o finanční situaci</i>	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Aktiva celkem (v mil. Kč)	38 021	34 572
	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Evidenční stav zaměstnanců	47	44
Aktiva na jednoho pracovníka v mil. Kč k datu	809	786

Tento ukazatel využívá banka pro zhodnocení efektivity řízení. Ukazatel je počítán čtvrtletně, jeho vývoj hodnoty je sledován v čase a je používán pro tržní srovnání.

IV. Správní náklady na jednoho pracovníka

Správní náklady přepočtené na roční základ děleno evidenční stav zaměstnanců k datu. Správní náklady obsahují položky správní náklady, osobní náklady a náklady na Fond pojištění vkladů.

<i>Zdroj: Výkaz zisku a ztráty</i>	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Správní náklady (v mil. Kč)	129	100
Osobní náklady (v mil. Kč)	17	14
Náklady Fond pojištění vkladů (v mil. Kč)	12	12
	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Evidenční stav zaměstnanců	47	44
Správní náklady na jednoho pracovníka v mil. Kč k datu	7	6

Tento ukazatel využívá banka pro zhodnocení efektivity řízení. Ukazatel je počítán čtvrtletně, jeho vývoj hodnoty je sledován v čase a je používán pro tržní srovnání.

V. Zisk nebo ztráta po zdanění na jednoho pracovníka

Zisk nebo ztráta po zdanění přepočtená na roční základ děleno evidenční stav zaměstnanců k datu.

<i>Zdroj: Výkaz zisku a ztráty</i>	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Zisk po zdanění (v mil. Kč)	56	105
	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Evidenční stav zaměstnanců	47	44
Čistý zisk na jednoho pracovníka v mil. Kč k datu	2	5

Tento ukazatel využívá banka pro zhodnocení efektivity řízení. Ukazatel je počítán čtvrtletně, jeho vývoj hodnoty je sledován v čase a je používán pro tržní srovnání.

Popis podnikatelského seskupení

Struktura akcionářů Wüstenrot hypoteční banky a.s. k 30. 6. 2019

Název a sídlo	Počet akcií	Podíl na základním kapitálu
Wüstenrot & Württembergische AG Stuttgart, Spolková republika Německo	1 090	100,00 %

Údaje o struktuře konsolidačního celku, jehož je emitent součástí

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

- podíl na základním kapitálu emitenta 100,00 %
- podíl na hlasovacích právech 0,00 %

Wüstenrot – stavební spořitelna a.s., se sídlem Na hřebenech II 1718/8, 140 00 Praha 4

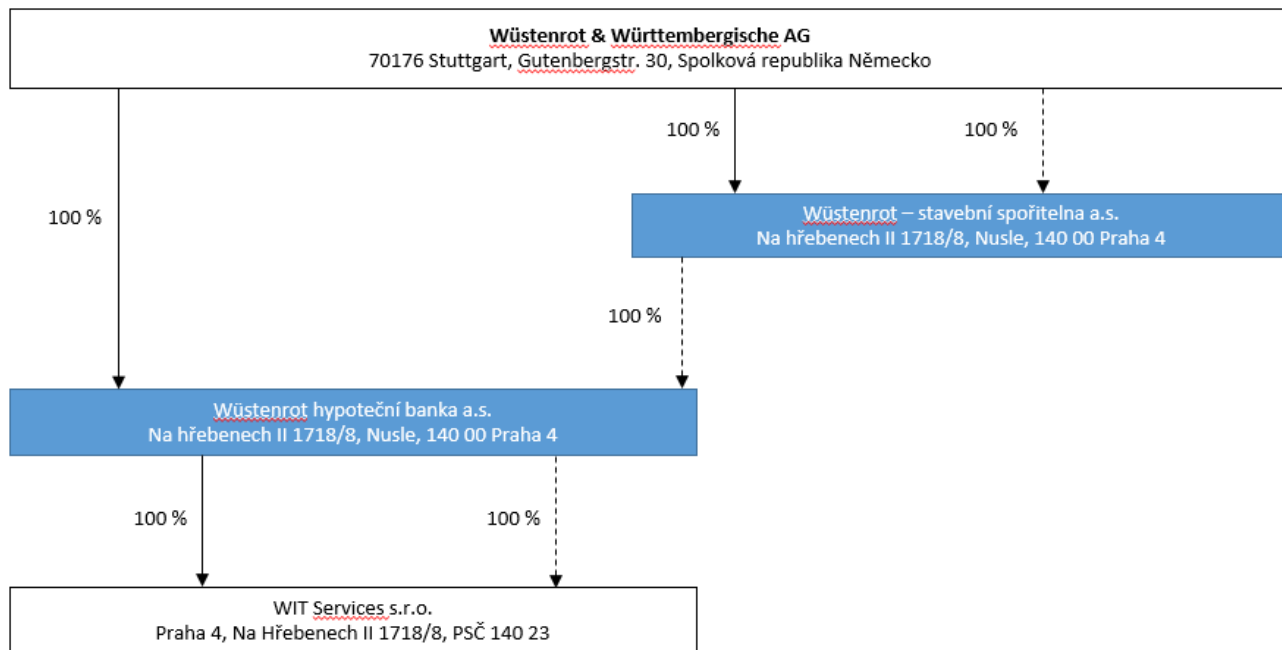
- podíl na základním kapitálu emitenta 0,00 %
- podíl na hlasovacích právech 100,00 %

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 11. 8. 2016 byl, v souvislosti s převodem vlastnictví k 1 akci emitenta ze společnosti W&W Gesellschaft für Finanzbeteiligungen mbH na společnost Wüstenrot & Württembergische AG, uzavřen druhý dodatek k této smlouvě, ve kterém se smluvní strany dohodly, že Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. je oprávněna disponovat s hlasovacími právy ve společnosti Wüstenrot hypoteční banka a.s. i ke zbývajícím 1 akci. Společnost Wüstenrot – stavební spořitelna a.s. tedy na základě výše uvedených smluvních ujednání se společností Wüstenrot & Württembergische AG disponuje 100 % hlasovacích práv ve společnosti Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Grafické znázornění konsolidačního celku, nad nímž ČNB vykonává dohled na konsolidovaném základě a jehož členem je povinná osoba



Legenda:

- ▶ přímý podíl na základním kapitálu
- - - - -▶ přímý podíl na hlasovacích právech
- regulovaný konsolidační celek

Emitované cenné papíry

Emise akcií

Wüstenrot hypoteční banka a.s. vydala do 30. 6. 2019 celkem 1 090 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě 1 mil. Kč/ks znějících 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.

Emise hypotečních zástavních listů

Dluhopisový program

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. 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 oslovení širšího spektra investorů. V rámci tohoto druhého programu vydala WHB v období 2009 až 30. 6. 2019 celkem 41 emisí hypotečních zástavních listů (HZL), z toho 3 denominované v EUR; přičemž 22 emisí bylo již zcela splaceno (včetně všech emisí denominovaných v EUR). Souhrn vydaných a nesplacených dluhopisů k 30. 6. 2019 uvádíme v souhrnné tabulce níže.

Základní prospekt druhého dluhopisového programu byl aktualizován v roce 2019 rozhodnutím České národní banky č.j. 2019/051878/ČNB/570 ke spisu sp. zn. S-Sp-2019/00020/CNB/572, které nabylo právní moci dne 14. 5. 2019.

Dluhopisy vydané v 1. pololetí 2019

V 1. pololetí 2019 WHB 3 tranše HZL v rámci již vydaných emisí; celkový nominální objem vydaných HZL v 1. pololetí 2019 činil 1 350 000 tis. Kč.

Datum	ISIN	Emise/Tranše	Splatnost	Nominální hodnota (v tis. Kč)
7. 2. 2019	CZ0002006026	2. tranše	17. 12. 2021	300 000
10. 5. 2019	CZ0002006059	2. tranše	17. 12. 2023	525 000
19. 6. 2019	CZ0002005127	2. tranše	19. 7. 2024	525 000
Celkem				1 350 000

Splacené HZL v 1. pololetí 2019

WHB v 1. pololetí 2019 splatila 4 emise HZL; jejich celkový nominální objem v 1. pololetí 2019 činil 2 105 000 tis. Kč.

Datum	ISIN	Nominální hodnota (v tis. Kč)
30. 4. 2019	CZ0002003510	70 000
26. 5. 2019	CZ0002003551	360 000
20. 6. 2019	CZ0002002710	1 050 000
26. 6. 2019	CZ0002003627	625 000
Celkem		2 105 000

Ke dni 30. 6. 2019 činil nominální objem emitovaných nesplacených hypotečních zástavních listů 15 675 000 tis. Kč (viz Souhrn vydaných a nesplacených dluhopisů k 30. 6. 2019).

Souhrn vydaných a nesplacených dluhopisů k 30. 6. 2019

Celkový přehled závazků z hypotečních zástavních listů v naběhlé hodnotě, tj. hodnotě vč. alikvotního úrokového výnosu (dle úrokové sazby kuponu), k 30. 6. 2019 v tis. Kč byl následující:

ISIN	Datum emise	Datum splatnosti	Schválený objem emise	Nominální hodnota vydaných HZL	Kupon	Závazky z HZL
CZ0002002728	20. 12. 2012	20. 12. 2019	800 000 *)	1 500 000	3,98 %	1 531 508
CZ0002002736	20. 12. 2012	20. 12. 2020	800 000 *)	1 500 000	4,30 %	1 534 042
CZ0002004443	26. 5. 2016	26. 5. 2021	1 000 000 *)	1 250 000	0,92 %	1 251 086
CZ0002004492	30. 6. 2016	30. 6. 2022	1 000 000	950 000	1,24 %	950 000
CZ0002004500	30. 6. 2016	30. 6. 2023	1 000 000 *)	1 250 000	1,48 %	1 250 000
CZ0002004922	30. 3. 2017	30. 3. 2022	500 000 *)	625 000	1,60 %	627 500
CZ0002004963	27. 4. 2017	27. 4. 2022	500 000 *)	625 000	1,49 %	626 630
CZ0002005093	29. 6. 2017	29. 6. 2022	500 000 *)	625 000	1,07 %	625 018
CZ0002005127	19. 7. 2017	19. 7. 2024	500 000 *)	625 000	1,63 %	634 649
CZ0002005333	20. 12. 2017	20. 12. 2020	600 000 *)	750 000	1,62 %	756 413
CZ0002005457	15. 3. 2018	15. 3. 2023	600 000 *)	750 000	2,12 %	754 638
CZ0002005499	12. 4. 2018	12. 4. 2023	600 000 *)	750 000	2,17 %	753 526
CZ0002005564	23. 5. 2018	23. 5. 2023	600 000 *)	750 000	1,72 %	751 326
CZ0002005689	4. 7. 2018	4. 7. 2023	1 000 000 *)	1 250 000	VAR	1 262 722
CZ0002005846	14. 9. 2018	14. 9. 2021	1 000 000 *)	1 250 000	2,19 %	1 271 748
CZ0002006026	17. 12. 2018	17. 12. 2021	500 000	400 000	2,49 %	405 340
CZ0002006034	17. 12. 2018	17. 9. 2022	500 000	100 000	VAR	100 080
CZ0002006042	17. 12. 2018	17. 12. 2022	500 000	100 000	2,52 %	101 351
CZ0002006059	17. 12. 2018	17. 12. 2023	500 000 *)	625 000	2,53 %	633 477
Celkem			13 000 000	15 675 000		15 821 054

*) WHB využila svého práva zvýšit objem dluhopisů dle emisních podmínek emisí CZ0002002710, CZ0002002728 a CZ0002002736 (až do celkové jmen. hodnoty 1,5 mld. Kč), CZ0002003312, CZ0002004443 a CZ0002004500 (až do celkové jmen. hodnoty 1,250 mld. Kč), CZ0002003627, CZ0002004922, CZ0002004963 a CZ0002005093 (až do celkové jmen. hodnoty 625 mil. Kč), CZ0002005333, CZ0002005457, CZ0002005499 a CZ0002005564 (až do celkové jmen. hodnoty 750 mil. 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. 2019 (v tis. Kč, ks)

	30. 6. 2019	30. 6. 2018
Počet úvěrových smluv na HÚ k řádnému krytí HZL (ks)	26 381	25 029
Zástavní hodnota zastavených nemovitostí (Kč)	67 431 491	60 667 579
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (jistina) (Kč) ¹⁾	32 942 285	28 462 773
Nesplacené pohledávky z HÚ ke krytí (příslušenství) (Kč)	3 659	18 442
Řádné krytí celkem	32 945 944	28 481 215

¹⁾ Rozdíl mezi touto položkou a položkou „Pohledávky za klienty“ (viz Výkaz o finanční pozici k 30. 6. 2019) jsou úvěry, které nesplňují podmínky pro zařazení do registru krytí.

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. I navzdory vysoké konkurenci dosáhl počet i objem uzavřených hypotečních úvěrů (včetně úvěrů bez zajištění) k 30. 6. 2019 vyšších hodnot než ve stejném období předchozího roku. Emitent očekává i v druhé polovině roku 2019 mírné navýšení objemu uzavřených hypotečních úvěrů, samozřejmě při dodržení své strategie, tj. zejména minimalizace úvěrového a úrokového rizika.

Úspěšnou nabídkou depozitních produktů (spořicíh účtů a termínovaných vkladů soukromým osobám) se bance podařilo zajistit stabilní zdroj financování. Emitent plánuje i v druhé polovině roku 2019 využít těchto zdrojů k diverzifikaci svého financování.

Na straně rizik je mimořádná pozornost věnována kvalitě úvěrového portfolia. V zájmu udržení doposud velmi kvalitního portfolia úvěrů bude banka pokračovat v efektivním řízení úvěrového rizika. Poměr tvorby opravných položek k velikosti úvěrového portfolia je stabilizovaný.

Emitent bude dále využívat úrokových derivátů k zajištění úrokových pozic.

Doplňující informace o emitentovi

Účasti v jiných společnostech

Wüstenrot hypoteční banka a.s. má 100% podíl ve společnosti WIT Services s.r.o., se sídlem Praha 4, Na Hřebenech II 1718/8, PSČ 140 23, IČO: 290 52 874, zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze pod sp. zn. C163124.

Údaj o platební schopnosti společnosti

Wüstenrot hypoteční banka a.s. neevidovala k 30. 6. 2019 žádné bankovní úvěry ani jiné závazky nesplacené ve lhůtě.

Vstup společnosti do konkurzu, sloučení, splynutí, rozdělení společnosti

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