



Wüstenrot hypoteční banka a.s.

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

Na základě tohoto emisního programu hypotečních zástavních listů (dále také jen „dluhopisový program“ nebo „program“) je Wüstenrot hypoteční banka a.s., se sídlem Praha 5, Smíchov, Zborovská 27/716, PSČ: 150 21, IČ 26747154, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8055 (dále také jen „Wüstenrot hypoteční banka“ nebo „emitent“ nebo „společnost“ nebo „WHB“) oprávněna vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise hypotečních zástavních listů (dále také jen „emise dluhopisů“ nebo „emise“ nebo „dluhopisy“). Celková jmenovitá hodnota všech nesplacených dluhopisů vydaných v rámci tohoto dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 6 000 000 000 Kč. Doba trvání dluhopisového programu, během které může emitent vydávat jednotlivé emise dluhopisů v rámci programu, činí 5 let, přičemž splatnost dluhopisů kterékoli emise vydané v rámci tohoto dluhopisového programu nepřesáhne 5 let.

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu budou uváděny na trh prostřednictvím aranzéra programu, jímž je Česká spořitelna, a.s. nebo prostřednictvím jiného obchodníka(ů), jež může být uveden v příslušném emisním dodatku (jak je tento pojem definován dále) nebo přímo emitentem.

Úplné podmínky jednotlivých emisí dluhopisů vydávaných v rámci tohoto dluhopisového programu, včetně zejména určení celkové jmenovité hodnoty jednotlivé emise, jmenovité hodnoty a počtu dluhopisů jednotlivé emise, určení data emise dluhopisů a způsobu jejich vydání, určení výnosu dluhopisů jednotlivé emise a jejich emisního kurzu, určení dat výplaty výnosů z dluhopisů a data nebo dat splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i dalších podmínek dluhopisů jednotlivých emisí, které buď nejsou upraveny v rámci společných emisních podmínek programu (uvedených v kapitole „Emisní podmínky programu“ v tomto prospektu) nebo mají být pro jednotlivé emise dluhopisů upraveny odlišně od společných emisních podmínek programu, budou emitentem stanovovány v příslušném doplňku ke společným emisním podmínkám programu, který bude uveden v příslušném dodatku k tomuto prospektu připravovaném v souvislosti s každou jednotlivou emisí dluhopisů (dále také jen „emisní dodatek“ nebo „emisní dodatky“). Emisní dodatek bude vedle doplňku dluhopisového programu obsahovat podle potřeby rovněž prospekt a může obsahovat i další informace o emitentovi a o vydávaných dluhopisech, které nejsou obsaženy v tomto prospektu a které jsou nebo budou vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, předpisy jednotlivých regulovaných trhů cenných papírů, na kterých má být příslušná emise přijata k obchodování, nebo které mohou být jinak podstatné pro investory.

Pokud budou některé emise dluhopisů vydávány s úmyslem dosáhnout toho, aby dluhopisy takové emise byly kótované cenné papíry, emitent zamýšlí požádat o jejich přijetí k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. (dále také jen „BCPP“). Konkrétní segment oficiálního trhu BCPP, na kterém mohou být dluhopisy přijaty k obchodování, bude upřesněn v příslušném emisním dodatku vydaném emitentem k příslušné emisí dluhopisů. Příslušný emisní dodatek může rovněž stanovit, že dluhopisy budou obchodovány na jiném regulovaném trhu cenných papírů nebo že dluhopisy budou obchodovány na volném trhu (tj. nebude se jednat o kótované cenné papíry) nebo že emitent nepožádá o jejich přijetí k obchodu na žádném regulovaném trhu cenných papírů.

Platby z dluhopisů vydaných v rámci tohoto dluhopisového programu budou ve všech případech prováděny v souladu s obecně závaznými právními předpisy platnými v době provedení příslušné platby v České republice. Podle právních předpisů platných k datu vyhotovení tohoto prospektu v České republice nepodléhají platby vlastníkům dluhopisů ze strany emitenta v souvislosti s dluhopisy srážkám ani odvodům daní nebo poplatků jakéhokoliv druhu. Pokud budou takové srážky nebo odvody stanoveny příslušnými právními předpisy České republiky emitent nebo administrátor, bude-li emitentem určen, provede tyto platby po srážce nebo odvodu takových daní nebo poplatků v souladu s právními předpisy, přičemž emitentovi nevznikne v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

Společné emisní podmínky dluhopisového programu, uvedené v tomto prospektu, které budou stejné pro jednotlivé emise dluhopisů vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu, jakož i tento prospekt, byly schváleny rozhodnutím Komise pro cenné papíry v ČR ze dne 9.9.2004, č.j. 45/N/1081/2004/2, které nabylo právní moci dne 10.9.2004 (viz též kapitola "Všeobecné informace").

Tento prospekt byl vyhotoven dne 23.7.2004.

Tento prospekt dluhopisového programu není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli dluhopisů. Zájemci o koupi dluhopisů jednotlivých emisí, které mohou být v rámci tohoto dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto prospektu, ale i jejich upřesnění, změny 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 a jednotlivých emisních dodatků.

Rozšiřování tohoto prospektu a nabídka, prodej nebo koupě dluhopisů jednotlivých emisí vydávaných v rámci tohoto dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny zákonem. Pokud není v příslušném emisním dodatku pro jednotlivou emisí dluhopisů vydávanou v rámci tohoto dluhopisového programu výslovně stanoveno jinak, nepožádá emitent o uznání prospektu a příslušného emisního dodatku v jiném státě, příslušné 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 (viz též kapitola "Důležitá upozornění").

Veřejná nabídka dluhopisů, které nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu podle zákona o podnikání na kapitálovém trhu (jak je tento pojem definován níže), může být činěna, pouze pokud byl nejpozději současně s veřejnou nabídkou uveřejněn prospekt, resp. příslušný emisní dodatek, schválený Komisí pro cenné papíry.

Česká spořitelna, a.s.

OBSAH

1.	PROHLÁŠENÍ EMITENTA.....	8
2.	DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ.....	9
3.	UPISOVÁNÍ A PRODEJ.....	11
4.	EMISNÍ PODMÍNKY PROGRAMU.....	13
5.	ÚDAJE O OSOBÁCH ODPOVĚDNÝCH ZA PROSPEKT A OVEŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	40
6.	HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ V ČESKÉ REPUBLICE.....	41
7.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVÍ.....	44
7.1.	Místa, kde jsou k dispozici k nahlédnutí výroční zpráva emitenta.....	44
7.2.	Profil společnosti.....	44
7.3.	Historie a vývoj emitenta.....	45
7.4.	Organizace správy a řízení.....	45
7.4.1.	Organizační struktura Wüstenrot hypoteční banky.....	46
7.5.	Akcionáři emitenta.....	46
7.6.	Informace o významném akcionáři a ovládající osobě.....	46
7.7.	Majetkové účasti emitenta k 30.6.2004.....	49
7.8.	Plánované a potenciální akvizice emitenta.....	49
8.	ÚDAJE O ZÁKLADNÍM KAPITÁLU EMITENTA.....	50
8.1.	Základní kapitál emitenta.....	50
8.2.	Popis podnikatelského seskupení – koncernu (popis společností, propojených ovládacími smlouvami) 50	
9.	ÚDAJE O ČINNOSTI EMITENTA.....	51
9.1.	Základní oblasti podnikání emitenta.....	51
9.2.	Nabízené produkty a služby.....	51
9.3.	Významné produkty a služby nabízené Wüstenrot hypoteční bankou.....	51
9.4.	Prodej produktů Wüstenrot hypoteční banky.....	52
9.5.	Vývoj trhu hypotečních úvěrů a hypotečních zástavních listů v České republice.....	53
9.6.	Postavení emitenta na trhu.....	54
9.7.	Ohodnocení finanční způsobilosti emitenta (rating).....	56
9.8.	Údaje o tržbách v roce 2003 (nekonsolidované údaje dle CAS).....	56
9.9.	Organizační složka podniku emitenta, která se alespoň 10% podílí na celkových službách emitenta56	
9.10.	Souhrnný popis nemovitostí vlastněných emitentem.....	56
9.11.	Licence a ochranné známky emitenta.....	57
9.12.	Obchodní a finanční smlouvy mající zásadní význam pro podnikatelskou činnost nebo ziskovost emitenta 57	
9.12.1.	Smlouvy uzavřené mezi emitentem a propojenými osobami.....	57
9.12.2.	Ostatní obchodní a finanční smlouvy.....	57
9.13.	Soudní, správní nebo rozhodčí řízení emitenta.....	58
9.14.	Hlavní investice uskutečněné emitentem v běžném účetním období a v roce 2003 (včetně finančních investic) (nekonsolidované údaje dle CAS).....	58
9.15.	Hlavní emitentem prováděné investice v letech 2003 (s výjimkou finančních investic) dle geografického rozlišení a způsobu jejich financování (nekonsolidované údaje dle CAS)).....	58
9.16.	Hlavní budoucí investice emitenta (s výjimkou finančních investic).....	58
9.17.	Údaje o průměrném počtu zaměstnanců emitenta v běžném účetním období a v roce 2003.....	58
10.	ÚDAJE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI EMITENTA.....	60
10.1.	Nekonsolidované finanční výkazy emitenta dle CAS.....	60
10.1.1.	Nekonsolidovaná rozvaha.....	60
10.1.2.	Nekonsolidovaný výkaz zisků a ztrát.....	63
10.1.3.	Nekonsolidované čtvrtletní výkazy.....	63
10.2.	Konsolidované účetní výkazy emitenta dle IFRS.....	67
10.3.	Změny vlastního kapitálu emitenta (nekonsolidované údaje dle CAS).....	68
10.4.	Přijaté úvěry, jiné závazky a poskytnutá zajištění.....	68
10.5.	Tržní, úvěrová, operační a ostatní rizika.....	68
10.5.1.	Tržní riziko.....	68
10.5.2.	Úvěrové riziko.....	69

10.5.3.	Operační a ostatní rizika.....	71
10.6.	Informace o řízení rizik.....	71
10.7.	Pohledávky emitenta.....	71
10.7.1.	Pohledávky za bankami.....	71
10.7.2.	Pohledávky za klienty.....	72
10.7.3.	Pohledávky za osobami se zvláštním vztahem k emitentovi.....	73
10.7.4.	Pohledávky emitenta podle klasifikace.....	73
10.8.	Závazky emitenta.....	74
10.8.1.	Závazky vůči bankám.....	74
10.8.2.	Závazky vůči klientům.....	74
10.9.	Pohledávky a závazky emitenta za spřízněnými osobami.....	74
10.10.	Podrozvahové položky.....	75
10.11.	Opravné položky a rezervy.....	75
10.12.	Významné změny, které nastaly od data poslední účetní závěrky.....	75
10.13.	Výplata dividendy.....	75
10.14.	Osoby, ve kterých má emitent účast nejméně 10% konsolidovaného vlastního kapitálu nebo činí nejméně 10% konsolidovaného čistého ročního zisku/ztráty konsolidovaného celku.....	75
10.15.	Emise hypotečních zástavních listů.....	75
10.16.	Přehled krytí pohledávkami z hypotečních úvěrů a emisí hypotečních zástavních listů.....	76
11.	ÚDAJE O STATUTÁRNÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNECH A VEDOUCÍCH PRACOVNÍCÍCH EMITENTA.....	77
	Valná hromada.....	77
	Představenstvo.....	77
	Dozorčí rada.....	78
	Vedoucí pracovníci.....	79
12.	ÚDAJE O VÝVOJI ČINNOSTI EMITENTA.....	80
12.1.	Obecné údaje o vývoji činnosti emitenta a strategické záměry emitenta pro rok 2004.....	80
13.	ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE, DEVIZOVÁ REGULACE.....	83
14.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ.....	85
15.	VŠEOBECNÉ INFORMACE.....	86
16.	SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK.....	87
	PŘÍLOHY.....	88

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

	<i>Požadavek vyhlášky</i>	<i>kapitola prospektu</i>
	§ 2 - Údaje o osobách odpovědných za prospekt cenného papíru a ověření účetní uzávěrky	
1.	a) jméno, popřípadě jména a příjmení, datum narození, adresa bydliště nebo místo podnikání a funkce fyzických osob odpovědných za prospekt; je-li tato osoba v zaměstnaneckém nebo obdobném vztahu k právnické osobě, uvede se její funkce u této právnické osoby s uvedením obchodní firmy nebo názvu, identifikačního čísla, bylo-li přiděleno, a sídla právnické osoby; u osoby, která odpovídá jen za část prospektu, se uvede část, za kterou tato osoba odpovídá	Kapitola 5
2.	b) jméno, popřípadě jména a příjmení, datum narození, adresa bydliště nebo místo podnikání auditora a obchodní firma nebo název, sídlo a identifikační číslo, bylo-li přiděleno, auditorské společnosti, kteří ověřili účetní závěrky emitenta za poslední 3 účetní období; údaje se uvedou v rozsahu zápisu v seznamu auditorů nebo seznamu auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky nebo obdobném seznamu; jestliže auditor vydal jiný výrok než výrok "bez výhrad", musí být k prospektu přiložena i zpráva o auditu; v případě, že byly auditorem ověřeny též jiné části prospektu, uvede se i tato skutečnost	Kapitola 5
3.	c) čestné prohlášení a podpisy osob podle písmene a), že údaje uvedené v prospektu nebo jeho části odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení emitenta a jím vydaných cenných papírů, nebyly vynechány	Kapitola 5
4.	d) prohlášení a podpisy osob podle písmene a), že účetní závěrky za poslední 3 účetní období byly ověřeny auditorem a že výrok auditora uvedený v prospektu odpovídá skutečnosti	Kapitola 5
	§ 3 - Údaje vztahující se na všechny cenné papíry:	
5.	a) údaj o právním základu pro vydání emise cenných papírů	Kapitoly 15.1, 15.2
6.	b) druh, forma, podoba a počet kusů cenných papírů, připojené kupóny, identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů ("ISIN"), pokud bylo nebo má být přiděleno, celková jmenovitá hodnota emise a jmenovitá hodnota cenného papíru,	není relevantní
7.	c) způsob zdaňování výnosů z cenných papírů ve státu, ve kterém má emitent sídlo, popřípadě i ve státu, ve kterém mají být cenné papíry přijaty k obchodování na regulovaném trhu nebo veřejně nabízeny; jestliže je emitent plátcem daně sražené z výnosů cenných papírů, uvede se v prospektu tato skutečnost,	Kapitola 13
8.	d) způsob převodu cenných papírů; je-li jejich převoditelnost omezena, uvede se údaj o tom, jak je omezena,	Kapitola 4 (čl. 1.2.2, 1.2.3)
9.	e) názvy regulovaných trhů, na kterých bylo nebo bude požádáno o přijetí cenných papírů k obchodování, počet kusů a celková jmenovitá hodnota cenných papírů, které mají být předmětem žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo veřejné nabídky	není relevantní
10.	f) názvy regulovaných trhů, na kterých jsou nebo mají být předmětné cenné papíry nebo jiné cenné papíry téhož emitenta a téhož druhu přijaty k obchodování	není relevantní
11.	g) název a sídlo banky nebo finanční instituce, jejímž prostřednictvím mohou vlastníci cenných papírů vykonávat svá vlastnická práva spojená s cennými papíry, zejména jejímž prostřednictvím budou z cenných papírů vypláceny výnosy; není-li taková finanční instituce určena, uvede se popis způsobu výplaty výnosů z cenných papírů	Kapitola 4 (úvod, čl. 11.1)
12.	h) označení jednotlivých částí emise, pokud má být emise vydána nebo umístěna ve více státech a jednotlivé části jsou určeny pro některé z nich	není relevantní
13.	i) emisní kurz nebo kupní cena cenných papírů a způsob jejich placení; není-li emisní kurz nebo kupní cena známa, uvede se způsob jejich stanovení či výpočtu	Kapitola 4 (čl. 2.2)
14.	j) způsob výkonu práva na výměnu za cenný papír nebo přednostního práva na upisování cenných papírů, převoditelnost těchto práv a zacházení s právy, která nebyla uplatněna	není relevantní
15.	k) informace o postupu při úpisu nebo veřejné nabídce cenných papírů, s uvedením lhůt pro upisování nebo nákup cenných papírů, včetně informace o případné možnosti ukončit předčasně upisování nebo veřejnou nabídku nebo krátiť 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	Kapitola 4 (čl. 2.1, 2.3)
16.	l) v případě listinných cenných papírů jejich popis nebo vzorový výtisk a způsob předání listinných cenných papírů jejich nabyvatelům	není relevantní
17.	m) možnost vydání zatímních listů nebo obdobných cenných papírů	není relevantní

18.	n) obchodní firma nebo název nebo jméno, popřípadě jména a příjmení, adresa sídla nebo bydliště a předmět činnosti osob, které upsaly nebo upisují celou emisi cenných papírů nebo se za úpis této emise zaručily; jestliže se úpis nevztahuje na celou emisi, uvede se údaj o části emise, která nebyla upsána	není relevantní
19.	o) čistý výnos emise pro emitenta spolu s uvedením účelu použití takto získaných prostředků; to neplatí pro dluhopisy, které jsou vydávány průběžně	není relevantní
	§ 5 - Další údaje o dluhopisech:	
20.	a) druh, počet a číselné označení dluhopisů	Kapitola 4 (čl. 1)
21.	b) nominální úroková sazba nebo jiný výnos a způsob jeho výpočtu; v případě, že se předpokládá využití více úrokových sazeb, uvedou se podmínky změny úrokové sazby	Kapitola 4 (čl. 5)
22.	c) podmínky pro poskytnutí dalších výhod a způsob jejich výpočtu	není relevantní
23.	d) způsob a postup splácení dluhopisů	Kapitola (čl. 6)
24.	e) měna, na kterou dluhopisy znějí, možnost volby měny; jestliže dluhopisy znějí na zúčtovací jednotku, uvede se její smluvní úprava	Kapitola (čl. 1.1)
25.	f) lhůta splatnosti dluhopisů, případně data splátek před lhůtou splatnosti	Kapitola 4 (čl. 6.1, 6.2, 6.3)
26.	g) počátek úročení dluhopisů a data splatnosti úroků nebo jiného výnosu	Kapitola 4 (čl. 5)
27.	h) způsob a lhůty k uplatnění práva na vyplacení úroku nebo jiného výnosu a na splacení dluhopisu, s uvedením promlčecích lhůt	Kapitola 4 (čl. 7.3, 10)
28.	i) způsob a rozsah ručení třetí osobou za splacení dluhopisů a vyplacení úroků z nich s uvedením míst, na kterých je možno nahlédnout do smluv nebo prohlášení o ručení	není relevantní
29.	j) způsob ustanovení společného zástupce schůze vlastníků dluhopisů, jeho jméno, popřípadě jména a příjmení a funkce nebo obchodní firma nebo název a sídlo, pravomoci a oprávnění spolu s úpravou možnosti jeho výměny a s uvedením míst, na kterých je možno nahlédnout do příslušných smluv či jiných dokumentů o jeho ustanovení	Kapitola 4 (čl. 12.3.3)
30.	k) pořadí práva na uspokojení z dluhopisů v poměru k ostatním existujícím nebo budoucím závazkům emitenta	Kapitola 4 (čl. 3.1)
31.	l) právní řád a právní předpis, podle kterého jsou dluhopisy vydány, rozhodné právo a soud příslušný k rozhodování sporů	Kapitoly 4 (čl. 14), 15.2
	§ 6 – Základní údaje o emitentovi:	
32.	a) obchodní firma nebo název, sídlo a skutečné sídlo, je-li odlišné od sídla a identifikační číslo, bylo-li přiděleno	Kapitola 7
33.	b) datum založení a doba, na kterou byl emitent založen, jestliže byl založen na dobu určitou	Kapitola 7
34.	c) právní řád a právní předpis, podle kterého byl emitent založen, a právní forma emitenta podle tohoto právního předpisu	Kapitola 7
35.	d) předmět podnikání emitenta podle určení ve společenské smlouvě nebo ve stanovách s odkazem na příslušné ustanovení společenské smlouvy nebo stanov	Kapitola 7
36.	e) rejstříkový soud, popřípadě jiný orgán oprávněný k vedení obchodního rejstříku nebo obdobné evidence a číslo, pod kterým je emitent u tohoto soudu nebo jiného orgánu zapsán	Kapitola 7
37.	f) místa, na kterých jsou k nahlédnutí veškeré dokumenty a materiály uváděné v prospektu týkající se emitenta; uvede se rovněž internetová adresa emitenta (URL adresa), pokud je vytvořena	Kapitola 7.1
	§ 7 - Údaje o základním kapitálu emitenta:	
38.	a) výše upsaného základního kapitálu, počet a druh účastnických cenných papírů nebo podílů, do kterých je základní kapitál rozložen, popis jejich hlavních charakteristik, údaj o nesplacené výši základního kapitálu s uvedením počtu a druhu účastnických cenných papírů nebo podílů nebo celkové jmenovité hodnoty a druhu dosud nesplacených účastnických cenných papírů nebo podílů, seřazených podle rozsahu, v jakém nebyly splaceny	Kapitola 8.1
39.	b) jmenovitá hodnota vydaných cenných papírů, které opravňují k uplatnění práva na výměnu za jiné cenné papíry nebo na přednostní úpis jiných cenných papírů, s uvedením podmínek a postupu při uplatnění tohoto práva	Kapitola 8.1

40.	c) popis struktury podnikatelského seskupení, jestliže je emitent jeho součástí, a pozice, kterou emitent v takovém seskupení zaujímá; jestliže je emitent stranou ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku, uvede identifikační údaje o druhé straně ovládací smlouvy či smlouvy o převodu zisku a údaj, kdy ovládací smlouva nebo smlouva o převodu zisku nabyla účinnosti	Kapitola 8.2
41.	d) počet, účetní hodnota a jmenovitá hodnota vlastních účastnických cenných papírů, které nabyt a drží emitent nebo osoba, na které má emitent přímý či nepřímý podíl přesahující 50 % základního kapitálu nebo hlasovacích práv, jestliže se tyto účastnické cenné papíry nevykazují ve zvláštní položce rozvahy; v prospektu dluhopisů se uvedou údaje o vlastních účastnických cenných papírech pouze tehdy, představují-li tyto účastnické cenné papíry více než 5 % základního kapitálu emitenta	Kapitola 8.1
	§ 8 - Údaje o činnosti emitenta:	
42.	a) údaje o hlavních oblastech činnosti emitenta s uvedením hlavních druhů výrobků a služeb; odděleně se uvedou nové významné výrobky a činnosti	Kapitoly 9.1, 9.2, 9.3
43.	b) údaje o tržbách v posledních 3 účetních obdobích nebo v posledních 2 účetních obdobích, je-li prospekt zpracováván pro dluhopisy; je-li prospekt zpracováván pro akcie, rozliší se tržby podle druhů činnosti a trhů v různých geografických oblastech, jestliže tyto druhy činnosti či trhy vykazují s ohledem na způsob prodeje výrobků nebo poskytování služeb emitentem podstatné odlišnosti	Kapitola 9.8
44.	c) sídlo organizační složky podniku emitenta, která se alespoň 10 % podílí na celkovém obrátu nebo výrobě či službách poskytovaných emitentem, a souhrnný popis nemovitostí vlastněných emitentem	Kapitola 9.9
45.	d) u emitentů činných v oblasti těžby nerostných surovin nebo ropy popis nalezišť, odhad hospodářsky využitelných zásob, předpokládaný rozsah prací, trvání a hlavní podmínky oprávnění k těžbě a podmínky jejího hospodářského využití a stav skutečného postupu prací	není relevantní
46.	e) veškeré mimořádné skutečnosti a události, které ovlivnily údaje podle písmen a) až d)	Kapitoly 9.3, 9.8 a 9.9
47.	f) údaje o závislosti emitenta na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových výrobních procesech, jestliže mají zásadní význam pro podnikatelskou činnost nebo ziskovost emitenta	Kapitola 9.11
48.	g) údaje o soudních, správních nebo rozhodčích řízeních vedených v běžném účetním období a 2 předcházejících účetních obdobích, která měla nebo mohou mít významný vliv na finanční situaci emitenta	Kapitoly 9.13, 15.5
49.	h) údaje o hlavních investicích uskutečněných v běžném účetním období a 3 předcházejících účetních obdobích včetně investic do finančního majetku, zejména investic do akcií a dluhopisů jiných emitentů, s uvedením číselných údajů o těchto investicích	Kapitola 9.14
50.	i) údaje o hlavních prováděných investicích s výjimkou investic do finančního majetku s geografickým rozlišením jejich umístění (tuzemsko, zahraničí) a s uvedením způsobu jejich financování (vlastní zdroje, cizí zdroje)	Kapitola 9.15
51.	j) údaje o hlavních budoucích investicích s výjimkou investic do finančního majetku, které již byly schváleny příslušnými orgány emitenta	Kapitola 9.16
	§ 9 - Údaje o majetku, závazcích, finanční situaci, zisku a ztrátách emitenta:	
	odst. 1	
52.	a) účetní závěrka v rozsahu rozvahy a výkazu zisku a ztráty ve formě srovnávací tabulky za poslední 3 účetní období nebo za poslední 2 účetní období, je-li prospekt zpracováván pro dluhopisy, a přílohy za poslední účetní období	Kapitoly 10.1, 10.2
53.	b) přehled o změnách vlastního kapitálu ve formě srovnávací tabulky za poslední 3 účetní období	Kapitola 10.3
	odst. 3	
54.	a) aktuální údaje s uvedením data, ke kterému jsou platné, o celkové výši dosud nesplacených úvěrů přijatých emitentem v rozdělení na zajištěné a nezajištěné úvěry a způsob jejich zajištění	Kapitola 10.4
55.	b) aktuální údaje s uvedením data, ke kterému jsou platné, o celkové výši veškerých půjček přijatých emitentem a jiných závazků emitenta v rozdělení na zajištěné a nezajištěné půjčky a závazky a způsob jejich zajištění	Kapitola 10.4
56.	c) aktuální údaje s uvedením data, ke kterému jsou platné, o zajištění poskytnutém emitentem a dalších podmíněných závazcích	Kapitola 10.4
	odst. 4	
57.	Emitent, který sestavuje pouze konsolidovanou účetní závěrku, uvede v prospektu konsolidovanou účetní závěrku. Emitent, který sestavuje účetní závěrku i konsolidovanou účetní závěrku, uvede obě, ledaže Komise pro cenné papíry (dále jen "Komise") na žádost emitenta povolí uvedení pouze jedné z nich, pokud účetní závěrka, jejíž neuvedení v prospektu je předmětem žádosti, neobsahuje žádné podstatné dodatečné údaje.	není relevantní

	odst. 11	
58.	Jsou-li součástí prospektu konsolidované účetní závěrky nebo údaje z nich, uveďte se a) podrobný popis použitých metod konsolidace, b) obchodní firmy nebo názvy a sídla osob zahrnutých do konsolidačního celku, jestliže jsou tyto údaje důležité pro posouzení majetku a finanční situace emitenta, c) pro každou z osob podle písmene b) souhrnná výše podílů držených třetími osobami, jestliže jsou účetní závěrky plně konsolidované, nebo poměr rozhodný pro konsolidaci, jestliže se konsolidace provádí poměrně	není relevantní
	odst. 12	
59.	údaje o každé osobě, ve které má emitent přímou nebo nepřímou účast, jež činí nejméně 10 % vlastního kapitálu emitenta nebo 10 % čistého ročního zisku nebo ztráty emitenta. Je-li emitent součástí konsolidačního celku, uvedou se údaje o každé osobě, ve které má emitent přímou nebo nepřímou účast, jež činí nejméně 10 % konsolidovaného vlastního kapitálu nebo nejméně 10 % konsolidovaného čistého ročního zisku nebo ztráty konsolidačního celku. U každé této osoby se uvede zejména a) obchodní firma nebo název, sídlo a identifikační číslo, bylo-li přiděleno, b) předmět podnikání nebo jiné činnosti, c) výše upsaného základního kapitálu, d) výše a druhy rezerv a výše zisku nebo ztráty po zdanění v posledním účetním období, jestliže taková osoba zveřejňuje roční účetní závěrku, e) výše podílu emitenta na základním kapitálu takové osoby, f) případná výše částky, která dosud nebyla na podíl podle písmene e) splacena, g) výše výnosu z podílu podle písmene e) v posledním účetním období	Kapitola 7.7
	§ 10 – Údaje o statutárních a dozorčích orgánech a vedoucích pracovnících emitenta:	
60.	a) jméno, popřípadě jména a příjmení, datum narození a adresa místa bydliště statutárních orgánů nebo jejich členů, členů dozorčích orgánů a vedoucích pracovníků s uvedením jejich funkcí, dosaženého vzdělání a praxe; je-li statutárním orgánem nebo jeho členem nebo členem dozorčího orgánu emitenta právnická osoba, uvede se její obchodní firma nebo název, adresa sídla a identifikační číslo, bylo-li přiděleno	Kapitola 11
61.	b) hlavní činnosti osob podle písmene a), které vykonávají mimo svou činnost pro emitenta, jestliže tyto činnosti mohou mít význam pro posouzení emitenta	Kapitola 11
62.	c) popis pravidel upravujících postup při jmenování či volbě statutárních a dozorčích orgánů či jejich členů a vedoucích pracovníků	Kapitola 11
	§ 11 - Údaje o vývoji činnosti emitenta:	
63.	a) obecné údaje o tendencích v činnosti emitenta od konce posledního účetního období, za které byla zveřejněna účetní závěrka, zejména o hlavních aktuálních tendencích ve výrobě nebo v poskytovaných službách, prodeji, skladovém hospodářství a objednávkách a o tendencích posledního vývoje nákladů a prodejních cen	Kapitola 12.1
64.	b) údaje o obchodních vyhlídkách emitenta nejméně do konce běžného účetního období a o budoucí strategii jeho činnosti	Kapitola 12.1
	§ 13 – Údaje o dalších cenných papírech a osobách	
65.	odst. 1 - údaje podle § 6 až 11 o každé osobě, která se zaručila za splnění závazků vyplývajících z nabízených dluhopisů	není relevantní
66.	odst. 2 - V prospektu vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů nebo opčních listů se dále uvedou informace o povaze akcií nebo dluhopisů, které za ně mohou být nabyty, a o způsobu a podmínkách uplatnění práv na výměnu nebo upsání těchto akcií nebo dluhopisů. Pokud je emitent těchto akcií nebo dluhopisů osobou odlišnou od emitenta vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů nebo opčních listů, uvedou se v prospektu údaje podle § 6 až 11 též o emitentovi těchto akcií nebo dluhopisů	není relevantní

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, dluhopisového programu, jakož i jakékoli emise dluhopisů, nebyly vynechány.

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

Za Wüstenrot hypoteční banka a.s.



Doc. Ing. František Pavelka, CSc.
Předseda představenstva



Friedrich Klaiber
Člen představenstva

2. DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je prospektem dluhopisového programu ve smyslu zákona České republiky č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu (dále také jen „zákon o podnikání na kapitálovém trhu“), a zákona České republiky č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Žádný státní orgán, s výjimkou Komise pro cenné papíry v České republice, ani jiná osoba tento prospekt neschválily ani neuznaly. Jakékoli prohlášení opačného smyslu je nepravdivé. Před vydáním jednotlivých emisí dluhopisů vydávaných v rámci tohoto dluhopisového programu požádá emitent Komisi pro cenné papíry o schválení příslušného emisního dodatku, který bude obsahovat (i) doplněk společných emisních podmínek, (ii) doplněk prospektu (bude-li v daném případě třeba), případně i (iii) další informace o emitentu a o vydaných dluhopisech.

Nabídka dluhopisů vydávaných emitentem v rámci tohoto dluhopisového programu se provádí na základě tohoto prospektu a informací uvedených v jednotlivých emisních dodatcích, resp. uveřejněných emitentem v rámci plnění jeho informační povinnosti. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovosti investice do dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto prospektu, jednotlivých emisních dodatcích, resp. informacích uveřejňovaných emitentem v rámci plnění informační povinnosti platí vždy naposled uveřejněný údaj.

Ani emitent, ani žádný z obchodníků nebo upisovatelů konkrétních emisí případně uvedených v jednotlivých emisních dodatcích neschválili jakékoli jiné prohlášení nebo informace o emitentovi, programu nebo dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto prospektu a jednotlivých emisních dodatcích. Na žádná taková jiná prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené emitentem nebo obchodníky nebo upisovateli konkrétních emisí dluhopisů. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto prospektu uvedeny k datu vydání tohoto prospektu. Předání prospektu kdykoli po datu jeho vydání neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých emisních dodatků a 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 jednotlivých emisí vydávaných v rámci tohoto dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny zákonem. Pokud není v příslušném emisním dodatku pro jednotlivou emisi dluhopisů výslovně stanoveno jinak, nebudou příslušné dluhopisy registrovány, 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.

Veřejná nabídka dluhopisů, které nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu podle zákona o podnikání na kapitálovém trhu, může být činěna, pouze pokud byl nejpozději současně s veřejnou nabídkou uveřejněn prospekt, resp. příslušný emisní dodatek, schválený Komisí pro cenné papíry.

Informace obsažené v kapitolách „Zdanění v České republice, devizová regulace“, „Vymáhání soukromoprávních závazků vůči emitentovi“, „Postavení vlastníka hypotečního zástavního listu v konkurzním řízení, Hypoteční bankovníctví“, „Všeobecné informace“ a „Seznam použitých definic, pojmů a zkratk“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné informace a byly získány z veřejně přístupných zdrojů a emitent nepřijímá jakoukoliv odpovědnost za přesnost a úplnost těchto 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 poradenství. Případným zahraničním nabyvatelům dluhopisů 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 vydávaných v rámci tohoto dluhopisového programu, 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 regulovaných trhů cenných papírů, na kterých jsou dluhopisy obchodovány, uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit informační povinnost.

Emitent je povinen předkládat Komisi pro cenné papíry a České národní bance výkazy „Přehled krytí pohledávkami z hypotečních úvěrů a emisí HZL“ a „Informace o emisích HZL a struktuře HU“, a to čtvrtletně, vždy do 30 dnů od skončení čtvrtletí. Druhý z uvedených výkazů je emitent povinen uveřejnit stejným způsobem jako se uveřejňuje výroční zpráva podle ustanovení §80a odst.1 zákona o cenných papírech. Zákon o dluhopisech zmocnil Českou národní banku k vydání prováděcího předpisu. Česká národní banka vydala opatření č. 5 ze dne 11. června 2004, kterým se stanoví obsah, způsob vedení a náležitosti evidence krytí hypotečních zástavních listů v oběhu.

Kopie finančních výkazů a auditorských zpráv jsou k dispozici k bezplatnému nahlédnutí v normální pracovní době v sídle emitenta, popřípadě, bude-li správou některé emise pověřen administrátor, v určené provozovně administrátora takové emise.

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 jakýchkoli dluhopisů vydávaných v rámci tohoto dluhopisového programu 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.

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

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.

Přijetím programu nebo jakékoli emise dluhopisů vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. nepřebírá Burza cenných papírů Praha, a.s. žádné závazky z těchto cenných papírů.

Bude-li tento prospekt dluhopisového programu 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 je v rámci tohoto dluhopisového programu oprávněn vydávat průběžně jednotlivé emise dluhopisů, přičemž celková jmenovitá hodnota všech nesplacených dluhopisů vydaných v rámci tohoto dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 6 000 000 000 Kč. Jednotlivé emise dluhopisů vydané v rámci tohoto dluhopisového programu budou přímo emitentem nabídnuty zájemcům v souladu s podmínkami smlouvy o upsání a koupi dluhopisů uzavřené pro jednotlivou emisi dluhopisů mezi emitentem a upisovatelem emise.

Komise pro cenné papíry schválila společné emisní podmínky tohoto dluhopisového programu, které jsou uvedeny v kapitole „Emisní podmínky programu“ tohoto prospektu, které budou stejné pro všechny emise dluhopisů vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu, a tento prospekt. Tato schválení, společně se schváleními jednotlivých emisních dodatků, vypracovaných emitentem v souvislosti s každou jednotlivou emisí dluhopisů vydávanou v rámci tohoto dluhopisového programu, opravňují emitenta k nabídce dluhopisů v České republice v souladu s právními předpisy platnými v České republice k datu provedení příslušné nabídky. Tato schválení jsou rovněž, společně s příslušnými schváleními příslušných emisních dodatků, jedním z předpokladů pro přijetí jakýchkoli dluhopisů vydávaných v rámci tohoto dluhopisového programu k obchodování na regulovaném trhu v České republice. Pokud bude v příslušném emisním dodatku uvedeno, že emitent požádal nebo požádá o přijetí dluhopisů k obchodování na určitý segment oficiálního trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., popřípadě na jiný oficiální trh cenných papírů a po splnění všech zákonných náležitostí budou dluhopisy na takový regulovaný trh skutečně přijaty, stanou se kótovanými cennými papíry.

Rozšiřování tohoto prospektu a nabídka, prodej nebo koupě dluhopisů jednotlivých emisí jsou v některých zemích omezeny zákonem. Pokud není v příslušném emisním dodatku pro jednotlivou emisi dluhopisů výslovně stanoveno jinak, nepožádá emitent o uznání prospektu a příslušného emisního dodatku v jiném státě, příslušné 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. 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.

Veřejná nabídka dluhopisů, které nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu podle zákona o podnikání na kapitálovém trhu, může být činěna, pouze pokud byl nejpozději současně s veřejnou nabídkou uveřejněn prospekt, resp. příslušný emisní dodatek, schválený Komisí pro cenné papíry.

Kromě výše uvedeného emitent žádá upisovatele jednotlivých emisí a nabyvatele dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat dluhopisy vydané emitentem v rámci tohoto dluhopisového programu nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento prospekt, jednotlivé emisní dodatky 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 tento prospekt, jednotlivé emisní dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s dluhopisy související budou zachyceny ve vytištěné podobě nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

Veřejná nabídka dluhopisů vydávaných v rámci tohoto dluhopisového programu může být činěna v České republice pouze, pokud byl tento prospekt, resp. příslušný emisní dodatek, schválen Komisí pro cenné papíry a uveřejněn nejpozději v okamžiku takové veřejné nabídky. Veřejná nabídka dluhopisů v jiných státech může být omezena právními předpisy takových zemích a může vyžadovat schválení nebo uznání prospektu, užšího prospektu nebo jiných dokumentů k tomu příslušným orgánem.

Před schválením a uveřejněním prospektu, resp. příslušného emisního dodatku, Komisí pro cenné papíry jsou emitent, upisovatelé jednotlivé emise a všechny další osoby, jimž se tento prospekt dostane do dispozice povinni dodržovat výše uvedené omezení pro veřejnou nabídku a nabízejí-li dluhopisy v České republice, 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, jimž nabídku dluhopisů činí, o skutečnosti, že prospekt, resp. příslušný emisní dodatek, nebyl dosud schválen Komisí pro cenné papíry a 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 vydávaných v rámci tohoto dluhopisového programu, kterou činí emitent (včetně distribuce tohoto prospektu nebo příslušných emisních dodatků vybraným investorům na důvěrné bázi) v České republice ještě před schválením tohoto prospektu, resp. příslušných emisních dodatků

Komisi pro cenné papíry a jejich uveřejněním, je činěna na základě ustanovení § 36 odst. 1 písm. e) zákona o podnikání na kapitálovém trhu a není tedy zamýšlena jako veřejná nabídka. V souladu s tím emitent upozorňuje všechny případné investory a jiné osoby, že dluhopisy vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu, ohledně kterých bude činěna jakákoliv nabídka před schválením a uveřejněním tohoto prospektu, resp. příslušného emisního dodatku, mohou být nabyty pouze za cenu v hodnotě převyšující částku odpovídající 40 000 EUR na jednoho investora. Emitent nebude vázán jakoukoliv objednávkou případného investora k upsání nebo koupi takových dluhopisů, pokud by emisní cena takto poptávaných dluhopisů činila méně než ekvivalent 40 000 EUR v korunách českých.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli dluhopis vydávaný v rámci tohoto dluhopisového programu, 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 zejména v České republice, 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 mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele dluhopisů, že pokud není v emisním dodatku vztahujícím se k jednotlivé emisi dluhopisů vydaných v rámci tohoto dluhopisového programu ve vztahu k takové jednotlivé emisi výslovně uvedeno jinak, 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 (pokud není v emisním dodatku vztahujícím se k jednotlivé emisi dluhopisů vydaných v rámci tohoto dluhopisového programu ve vztahu k takové jednotlivé emisi výslovně uvedeno jinak) dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (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 společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích (FSMA) v platném znění.

4. EMISNÍ PODMÍNKY PROGRAMU

Hypoteční zástavní listy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu (dále také jen "**Dluhopisy**") jsou vydávány podle Zákona o dluhopisech společností Wüstenrot hypoteční banka a.s., se sídlem Praha 5, Smíchov, Zborovská 27/716, PSČ: 150 21, IČ: 26747154, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8055 (dále také jen "**Emitent**"). Dluhopisy se řídí těmito Emisními podmínkami a dále příslušným Doplněkem dluhopisového programu.

Tyto Emisní podmínky, které budou stejné pro jednotlivé emise Dluhopisů, byly schváleny Komisí v souladu se Zákonem o dluhopisech dne 9.9.2004, rozhodnutím č.j. 45/N/1081/2004/2, které nabylo právní moci dne 10.9.2004. Rozhodne-li tak Emitent v případě konkrétní emise Dluhopisů nebo budou-li tak vyžadovat v případě kterékoli emise Dluhopisů právní předpisy, bude Dluhopisům a Kupónům (budou-li vydány) přidělen Komisí samostatný kód ISIN. Informace o přidělených kódech ISIN, případně jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům a Kupónům (budou-li vydávány) bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu. V Doplněku dluhopisového programu bude uvedeno, zda Emitent požádá některého organizátora regulovaného trhu o přijetí příslušné emise Dluhopisů k obchodování na oficiálním trhu, tj. zda učiní všechny kroky nutné k tomu, aby Dluhopisy takové emise byly kótovanými cennými papíry. V Doplněku dluhopisového programu bude také uvedeno, zda bude příslušná emise Dluhopisů nabízena formou veřejné nabídky či nikoli. (Pro odstranění pochybností platí, že termíny "oficiální trh", "kótovaný Dluhopis" a "veřejná nabídka" mají význam, jaký je jim přisuzován v Zákoně o podnikání na kapitálovém trhu).

Tyto Emisní podmínky budou vždy pro každou emisi Dluhopisů upřesněny Doplněkem dluhopisového programu obsaženým v Emisním dodatku, který bude zvlášť schválen Komisí podle příslušných právních předpisů. Emisní podmínky každé emise Dluhopisů budou tedy tvořeny ustanoveními těchto Emisních podmínek a ustanoveními Doplněku dluhopisového programu obsaženými v příslušném Emisním dodatku schváleném Komisí.

Kterékoli ustanovení těchto Emisních podmínek může být Doplněkem dluhopisového programu pro kteroukoli emisi Dluhopisů upraveno či pozměněno. V případě jakýchkoli rozporů mezi těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplněkem dluhopisového programu platným pro kteroukoli emisi Dluhopisů mají ve vztahu k takové emisi Dluhopisů přednost ustanovení příslušného Doplněku dluhopisového programu. Tím však není dotčeno znění těchto Emisních podmínek ve vztahu k jakékoli jiné emisi Dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 těchto Emisních podmínek, pak bude činností administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů zajišťovat Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 129/62, PSČ: 140 00, IČ: 45244782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171. Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent provádět úkony spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů sám nebo může pověřit výkonem služeb administrátora Dluhopisů jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (Česká spořitelna, a.s., Emitent nebo taková jiná osoba dále také "**Administrátor**"), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále také jen "**Smlouva s administrátorem**"). V případě, že Administrátorem bude Emitent, pak činností administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude vykonávat Emitent na základě podmínek správy emise a obstarání plateb (dále také jen "**Platební podmínky**"). Stejnopis Platebních podmínek nebo Smlouvy s administrátorem (podle toho, co relevantní) bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů a Vlastníkům Kupónů (budou-li vydávány) v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora (dále také jen "**Určená provozovna**"), jak je uvedena v článku 11.1.1 těchto Emisních podmínek. Vlastníkům Dluhopisů a Vlastníkům Kupónů (budou-li vydávány) se doporučuje, aby se s Platebními podmínkami nebo Smlouvou s administrátorem (podle toho, co relevantní) obeznámili, neboť jsou důležité mimo jiné i pro faktický průběh výplat Vlastníkům Dluhopisů a Vlastníkům Kupónů (budou-li vydávány).

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.2.2 těchto Emisních podmínek, pak činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k emisím Dluhopisů zajistí Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 129/62, PSČ: 140 00, IČ: 45244782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171. Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent vykonávat činnost agenta pro výpočty sám nebo může pověřit výkonem služeb agenta pro výpočty ve vztahu k některým emisím Dluhopisů jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (Česká spořitelna, a.s. Emitent nebo taková jiná osoba dále také jen "**Agent pro výpočty**").

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.3.2 těchto Emisních podmínek, pak činnosti kотаčního agenta ve vztahu k emisím kótovaným Dluhopisům spočívající v uvedení takových Dluhopisů na příslušný regulovaný trh zajistí Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 129/62, PSČ: 140 00, IČ: 45244782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171. Kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent uvést Dluhopisy na regulovaný trh sám nebo může pověřit výkonem služeb kотаčního agenta spočívajících v uvedení takových Dluhopisů na příslušný regulovaný trh jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (Česká spořitelna, a.s., Emitent nebo taková jiná osoba dále také jen "**Kotační agent**").

Emitent je oprávněn k vydávání hypotečních zástavních listů na základě rozhodnutí České národní banky č.j. 2002/4220/520 ze dne 31.10.2002.

Některé výrazy používané v těchto Emisních podmínkách jsou definovány v článku 15. těchto Emisních podmínek.

1. Obecná charakteristika Dluhopisů

1.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů

Dluhopisy mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo listinné cenné papíry, ve formě na jméno nebo na doručitele. Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě, v počtu a číslování uvedeném v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Měna Dluhopisů a případné ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta a/nebo Dluhopisů budou rovněž uvedeny v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, nebudou s Dluhopisy spojena žádná předkupní nebo výměnná práva. Název každé emise Dluhopisů bude stanoven v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

1.2 Vlastníci Dluhopisů a Vlastníci Kupónů, převod Dluhopisů a Kupónů

1.2.1 Oddělení práv na výnos z Dluhopisů

Pokud není v příslušném Doplněku dluhopisového programu stanoven opak, oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání kupónů (dále také jen "**Kupóny**") jako samostatných cenných papírů na doručitele, s nimiž je spojeno právo na výplatu výnosu, se vylučuje. Budou-li Kupóny vydány, budou vydány ve stejné podobě jako Dluhopisy příslušné emise.

1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů a Kupónů

Převoditelnost Dluhopisů ani Kupónů (jsou-li vydávány) není omezena.

1.2.3 Vlastníci a převody zaknihovaných Dluhopisů a Kupónů

- (a) Pro účely Emisních podmínek se v případě zaknihovaných Dluhopisů a zaknihovaných Kupónů rozumí "**Vlastníkem Dluhopisu**" a "**Vlastníkem Kupónu**" (jsou-li vydávány) osoba, na jejímž účtu v evidenci vlastníků zaknihovaných cenných papírů je Dluhopis resp. Kupón (jsou-li vydávány) evidován. Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu nebo Vlastník Kupónu nejsou vlastníky dotčených cenných papírů, budou Emitent a Administrátor pokládat každého Vlastníka Dluhopisu a Vlastníka Kupónu (jsou-li vydávány) za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu nebo vlastníky Kupónu (jsou-li vydávány) a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v evidenci vlastníků zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům či Kupónům (jsou-li vydávány) neprodleně informovat Emitenta.
- (b) K převodu zaknihovaných Dluhopisů na doručitele i na jméno a Kupónů (jsou-li vydávány) dochází registrací tohoto převodu v zákonem stanovené evidenci vlastníků zaknihovaných cenných papírů vedené osobou oprávněnou k vedení takové evidence (dále jen "**Středisko**") v souladu s právním předpisy a předpisy Střediska.

1.2.4 Vlastníci a převody listinných Dluhopisů a Kupónů

- (a) Pokud nebude v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, budou listinné Dluhopisy zastoupeny sběrným dluhopisem v listinné podobě, bez Kupónů (dále také jen "**Sběrný dluhopis**"). Sběrný dluhopis bude uložen a evidován u Administrátora (nebo u jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu). Na celkové jmenovité hodnotě Sběrného dluhopisu se Vlastníci Dluhopisů podílejí určitým počtem kusů Dluhopisů, aniž je těmto Dluhopisům přidělováno pořadové číslo. Sběrný dluhopis je společným vlastnictvím vlastníků podílů na Sběrném dluhopisu. V případě, že dojde k předčasnému splacení některých Dluhopisů nebo dovzdání Dluhopisů v souladu s článkem 2.1 těchto Emisních podmínek, kterými se Vlastníci Dluhopisů podílejí na celkové jmenovité hodnotě Sběrného dluhopisu, pak se celková jmenovitá hodnota Sběrného dluhopisu sníží nebo zvýší odpovídajícím způsobem. Vlastník podílu na Sběrném dluhopisu je vlastníkem takového počtu jednotlivých Dluhopisů, který odpovídá velikosti jeho podílu na Sběrném dluhopisu, a má veškerá práva, která přísluší Vlastníkovi Dluhopisu (včetně práva na výplatu výnosu z Dluhopisu).
- (b) Práva spojená s Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněna vykonávat osoba (dále také jen "**Vlastník Dluhopisu**"), kterou je (i) v případě listinných Dluhopisů znějících na doručitele osoba, která předloží příslušný Dluhopis na doručitele, a (ii) v případě listinných Dluhopisů znějících na jméno osoba uvedená v Seznamu Vlastníků Dluhopisů. Pokud v případě listinných Dluhopisů znějících na doručitele předloží v průběhu dne rozhodného pro vykonání určitého práva z Dluhopisů stejný Dluhopis více osob, bude Emitent pokládat za Vlastníka Dluhopisu tu osobu, která takový Dluhopis předložila jako první. V případě existence Sběrného dluhopisu je pak Vlastníkem Dluhopisů osoba, která je v evidenci Administrátora (nebo jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) vedena jako osoba podílející se na Sběrném dluhopisu určitým počtem kusů Dluhopisů (dále také jen "**Vlastník Dluhopisu**"). Vlastníkem listinného Kupónu (dále také jen "**Vlastník Kupónu**") je osoba, která předloží/odevzdá příslušný Kupón.
- (c) K převodu podílů, kterými se příslušný Vlastník Dluhopisů podílí na Sběrném dluhopisu, dochází registrací tohoto převodu v evidenci Administrátora (nebo jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu). Jakákoli změna v evidenci Administrátora (nebo jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v evidenci Vlastníků Dluhopisů vedenou Administrátorem (nebo jinou osobou s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.
- (d) K převodu listinných Dluhopisů znějících na doručitele a Kupónů (jsou-li vydávány) dochází jejich předáním.

- (e) K převodu listinných Dluhopisů znějících na jméno dochází jejich rubopisem ve prospěch nového Vlastníka Dluhopisů a jejich předáním; vůči Emitentovi je takový převod účinný až zápisem o změně Vlastníka Dluhopisu v Seznamu Vlastníků Dluhopisů. Jakákoli změna v Seznamu Vlastníků Dluhopisů se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v Seznamu Vlastníků Dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.
- (f) Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu nebo Vlastník Kupónu nejsou vlastníky dotčených cenných papírů, budou Emitent a Administrátor pokládat každého Vlastníka Dluhopisu a Vlastníka Kupónu (je-li vydáván) za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplněkem dluhopisového programu. Osoby, které budou vlastníky listinného Dluhopisu na jméno a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v Seznamu Vlastníků Dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta.

2. Datum a způsob emise Dluhopisů, emisní kurz

2.1 Datum emise; Emisní lhůta; Dodatečná emisní lhůta

Datum emise každé emise Dluhopisů bude uvedeno v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou emisi Dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, a to i postupně, není-li v příslušném Doplněku dluhopisového programu stanoveno jinak. Emitent má právo v průběhu Emisní lhůty vydat Dluhopisy ve větším objemu, než byl předpokládaný objem emise Dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí. Emitent má právo stanovit Dodatečnou emisní lhůtu a v této lhůtě (i) vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné emise Dluhopisů, a/nebo (ii) vydat Dluhopisy ve větším objemu emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu některé z těchto práv Emitenta nevyloučí. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné emisní lhůty je Emitent povinen oznámit způsobem uvedeným v článku 13 Emisních podmínek a způsobem, jakým byl uveřejněn Doplněk dluhopisového programu. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větším objemu než byl předpokládaný objem emise, objem tohoto zvýšení nepřekročí 25 (dvacet pět) % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů, neurčí-li Emitent v Doplněku dluhopisového programu jiný rozsah případného zvýšení objemu emise.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty nebo případné Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů a Vlastníkům Kupónů (jsou-li vydávány) způsobem stanoveným v článku 13 těchto Emisních podmínek a způsobem, jakým byl uveřejněn Doplněk dluhopisového programu příslušné emise Dluhopisů, celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou emisi Dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané emise je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů.

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz (příp. způsob jeho stanovení) všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude stanoven v Doplněku dluhopisového programu. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude vždy určen Emitentem tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.

2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Způsob a místo úpisu Dluhopisů jednotlivé emise Dluhopisů, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, budou stanoveny v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

3. Status Dluhopisů; Prohlášení a závazky Emitenta týkající se Dluhopisů a Krycího bloku

3.1 Status Dluhopisů

Dluhopisy (a veškeré Emitentovy peněžité závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů, případně Vlastníkům Kupónů, jsou-li vydávány, vyplývající z Dluhopisů, případně z Kupónů) zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky Dluhopisů a Vlastníky Kupónů stejně emise Dluhopisů stejně.

3.2 Prohlášení a závazky Emitenta týkající se Dluhopisů a Krycího bloku

- (a) Emitent tímto prohlašuje, že dluží jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu jeho vlastníkově a poměrný úrokový výnos (nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu) Dluhopisu jeho vlastníkově, resp. Vlastníkovi Kupónu (jsou-li vydávány) a zavazuje se mu vyplácet úrokové výnosy (nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu) a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami ve znění Doplňku dluhopisového programu a Zákonem o dluhopisech.
- (b) Emitent dále prohlašuje, že jmenovitá hodnota všech jím dosud vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu ať už vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu či nikoli, jakož i jejich poměrného výnosu, je v každém okamžiku trvání Dluhopisového programu plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů, popřípadě náhradním způsobem podle Zákonu o dluhopisech (dále také jen "**Krycí blok**"). Emitent se zavazuje, že neoznámí první ani žádnou další emisi Dluhopisů a nezačne Dluhopisy žádné takové emise vydávat, pokud nebude splněna podmínka, že Krycí blok bude postačovat k plnému krytí jmenovité hodnoty a hodnoty poměrného výnosu (nejedná-li se o hypoteční zástavní listy s výnosem na bázi diskontu) všech již Emitentem vydaných a nesplacených hypotečních zástavních listů (vč. Dluhopisů) v oběhu a dále celkové jmenovité hodnoty a poměrného výnosu (nejedná-li se o hypoteční zástavní listy s výnosem na bázi diskontu) takové další zamýšlené emise hypotečních zástavních listů.
- (c) V případě, že by z jakéhokoli důvodu výše Krycího bloku přestala plně krýt jmenovitou hodnotu a hodnotu poměrného a dosud nevyplaceného výnosu (nejedná-li se o hypoteční zástavní listy s výnosem na bázi diskontu) všech již vydaných a nesplacených hypotečních zástavních listů (vč. Dluhopisů) v oběhu a nebude možné Krycí blok zvýšit, Emitent bude na volném trhu odkupovat Dluhopisy nebo jiné jím vydané hypoteční zástavní listy a odkoupené hypoteční zástavní listy nezciží, dokud nebude výše v té době existujícího Krycího bloku plně krýt jmenovitou hodnotu a poměrný výnos všech Emitentem vydaných a nesplacených hypotečních zástavních listů (vč. Dluhopisů) v oběhu.
- (d) Na základě Dluhopisu nevzniká žádné zástavní právo a Vlastník Dluhopisu nemá postavení zástavního věřitele.

4. Negativní závazek

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých peněžitých závazků vyplývajících ze všech Dluhopisů a Kupónů (jsou-li vydávány) v souladu s těmito Emisními podmínkami nezajistí ani nedovolí zajištění zástavními právy nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jakýchkoliv Závazků, pokud nejpozději současně se zřízením takových zástavních nebo jiných obdobných práv třetích osob Emitent nezajistí, aby jeho závazky vyplývající z Dluhopisů a Kupónů (jsou-li vydávány) byly (i) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými Závazky nebo (ii) zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze podle článku 12. těchto Emisních podmínek.

V souladu se Zákonem o dluhopisech se Emitent dále zavazuje, že nezastaví majetkové hodnoty sloužící ke krytí jmenovité hodnoty Dluhopisů.

5. Výnos

5.1 Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem

- (a) Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v takovém Doplnku dluhopisového programu nebo sazbou určenou způsobem uvedeným v takovém Doplnku dluhopisového programu.
- (b) Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, budou úrokové výnosy rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě uvedené v odstavci (a) shora.
- (c) Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně v Den výplaty úroků.
- (d) Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem 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 úrokové sazbě uvedené v odstavcích (a) až (b) shora až do (i) dne, kdy Vlastníkům Dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky nebo (ii) 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.
- (e) Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově), příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného Zlomku dní.

5.2 Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem

- (a) Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem budou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou odpovídající příslušné Referenční sazbě zvýšené nebo snižené nebo jinak upravené o příslušnou Marži, vždy během jednotlivých Výnosových období.
- (b) Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, budou úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě platné pro takové Výnosové období.
- (c) Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, bude úroková sazba platná pro každé Výnosové období stanovena Agentem pro výpočty jako příslušná Referenční sazba zjištěná Agentem pro výpočty v Den stanovení Referenční sazby a v hodinu, kdy je to obvyklé pro příslušnou měnu ve Finančním centru upravená o příslušnou Marži. Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, bude úroková sazba pro každé Výnosové období Agentem pro výpočty zaokrouhlena na základě matematických pravidel na 2 (dvě) desetinná místa podle 3. (třetího) desetinného místa. Úrokovou sazbou pro každé Výnosové období sdělí Agent pro výpočty ihned po jejím stanovení Administrátorovi, který ji bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s článkem 13. těchto Emisních podmínek.
- (d) Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně v Den výplaty úroků.
- (e) Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem 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 úrokové sazbě uvedené v odstavcích (a) až (c) shora až do (i) dne, kdy Vlastníkům Dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům Dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s

Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

- (f) Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově), příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného Zlomku dní.

5.3 Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu

- (a) Dluhopisy označené v příslušném Doplňku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny. Výnos takových Dluhopisů je představován rozdílem mezi emisním kurzem a jmenovitou hodnotou každého takového Dluhopisu.
- (b) Jestliže částka (jmenovitá hodnota nebo Diskontovaná hodnota) v souvislosti s jakýmkoli neúročeným Dluhopisem s výnosem na bázi diskontu není Emitentem řádně splacena v termínu její splatnosti, bude taková splatná částka úročena příslušnou Diskontní sazbou, a to až do (i) dne, kdy Vlastníkům Dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům Dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve. V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušného Zlomku dní stanoveného v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

6. Splacení Dluhopisů

6.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem z důvodů stanovených v těchto Emisních podmínkách nebo v příslušném Doplňku dluhopisového programu vztahujícím se ke konkrétní emisi Dluhopisů, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů (popřípadě jiná hodnota, která je případně uvedena v Doplňku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při splatnosti Dluhopisů) splacena ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, a to v souladu s článkem 7. těchto Emisních podmínek. Není-li v příslušném Doplňku dluhopisového programu stanoveno jinak, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů (popřípadě jiná hodnota, která je případně uvedena v Doplňku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při splatnosti Dluhopisů) splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

6.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

6.2.1 Přípustnost předčasného splacení z rozhodnutí Emitenta

Není-li v příslušném Doplňku dluhopisového programu stanoveno jinak, Emitent není oprávněn na základě svého rozhodnutí splatit Dluhopisy přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů dané emise Dluhopisů.

6.2.2 Oznámení o předčasném splacení

Je-li v příslušném Doplňku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta, pak Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané emise ke kterémukoli takovému datu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s článkem 13. těchto Emisních podmínek nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení nebo v takové jiné nebo další lhůtě, která bude případně uvedena v Doplňku dluhopisového programu příslušné emise Dluhopisů (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**").

6.2.3 Předčasné splacení

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle článku 6.2.2 těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy dané emise v souladu s ustanoveními tohoto článku 6.2 a příslušného Doplnku dluhopisového programu. V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané emise Emitentem splaceny v hodnotě stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokem (pokud je to relevantní). Pokud k Dluhopisům dané emise byly vydány Kupóny, musejí spolu s každým Dluhopisem být vráceny i všechny k němu náležející Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi Dluhopisu a bude vyplacena takovému Vlastníkovi Kupónu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisům, které nejsou spolu s Dluhopisy vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako všechny Dluhopisy, a to v Hodnotě nevráceného kupónu.

6.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů

6.3.1 Přípustnost předčasného splacení z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů

Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, Vlastník Dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané emise s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními článků 9, 12.4.1 a 12.4.2 těchto Emisních podmínek.

6.3.2 Oznámení o předčasném splacení

Je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů, pak má kterýkoli Vlastník Dluhopisů příslušné emise právo dle své úvahy požádat o předčasné splacení části nebo všech jím vlastněných a dosud nesplacených Dluhopisů dané emise ke kterémukoli takovému datu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení nebo v takové jiné nebo další lhůtě, která bude případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu příslušné emise Dluhopisů (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**").

6.3.3 Předčasné splacení

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů podle článku 6.3.2 těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Vlastníka Dluhopisu přijmout předčasné splacení všech Dluhopisů dané emise, o jejichž předčasnou splatnost požádal v oznámení dle článku 6.3.2 shora, v souladu s ustanoveními tohoto článku 6.3 a příslušného Doplnku dluhopisového programu a poskytnout Emitentovi případně Administrátorovi veškerou součinnost, kterou Emitent případně Administrátor mohou v souvislosti s takovým předčasným splacením požadovat. V takovém případě, avšak vždy pouze proti vrácení příslušného Dluhopisu, budou všechny takové nesplacené Dluhopisy dané emise Emitentem splaceny v hodnotě stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokem (pokud je relevantní). Pokud k Dluhopisům dané emise byly vydány Kupóny, musejí spolu s každým Dluhopisem být vráceny i všechny k němu náležející Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi Dluhopisu a bude vyplacena takovému Vlastníkovi Kupónu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisům, které nejsou spolu s Dluhopisy vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako všechny Dluhopisy, a to v Hodnotě nevráceného kupónu.

6.4 Odkoupení Dluhopisů

Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

6.5 Zrušení Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené v souladu s ustanovením článku 6.4 těchto Emisních podmínek nebo Dluhopisy jinak nabyté Emitentem nezanikají, pokud tak Emitent sám nerozhodne. Emitent je rovněž oprávněn držet Dluhopisy ve svém majetku či je znovu prodat. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle předchozí věty, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem v okamžiku jejich splatnosti.

6.6 Domněnka splacení

V případě, že Emitent uhradí Administrátorovi celou částku jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu anebo takovou jinou hodnotu, která je případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisů) a naběhlých úrokových výnosů (pokud je relevantní) splatnou v souvislosti se splacením Dluhopisů ve smyslu ustanovení článků 5., 6., 9., 12.4.1 a 12.4.2 těchto Emisních podmínek a v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu, všechny závazky Emitenta z Dluhopisů budou pro účely článku 4. těchto Emisních podmínek považovány za plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

7. Platební podmínky

7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu anebo takovou jinou hodnotu, která je případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisů) výlučně v měně, ve které je v příslušném Doplnku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů, není-li podle příslušného Doplnku dluhopisového programu přípustné vyplácení úrokového výnosu a/nebo splacení jmenovité hodnoty (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu anebo takové jiné hodnoty, která je případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisů) v jiné měně nebo měnách. Úrokový výnos (pokud je relevantní) bude vyplácen Vlastníkům Dluhopisů nebo Vlastníkům Kupónů (jsou-li vydávány) a jmenovitá hodnota Dluhopisů (popřípadě Diskontovaná hodnota, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu anebo taková jiná hodnota, která je případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisů) bude splacena Vlastníkům Dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami ve znění příslušného Doplnku dluhopisového programu a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že jakákoliv měna nebo národní měnová jednotka, ve které jsou Dluhopisy denominovány a/nebo ve které mají být v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité závazky z takových 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 těchto Emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ neplnění závazků dle těchto Emisních podmínek.

7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů (pokud je relevantní) a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu anebo takové jiné hodnoty, která je případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisů) budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a v příslušném Doplnku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také jen "**Den výplaty úroků**" nebo "**Den konečné splatnosti dluhopisů**" nebo "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**" nebo každý z těchto dní také jen "**Den výplaty**"), a to prostřednictvím Administrátora. Pokud je v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno, že dochází k úpravě Dnů výplaty v souladu s konvencí Pracovního dne, pak platí, že pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovní den, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který:

- (a) je nejbližší následujícím Pracovním dnem, a to v případě, že v Doplňku dluhopisového programu je stanovena konvence Pracovního dne "**Následující**"; nebo
- (b) je nejbližší následujícím Pracovním dnem, avšak v případě, že by takový nejbližší Pracovní den spadl do dalšího kalendářního měsíce, bude Den výplaty namísto toho připadat na nejbližší předcházející Pracovní den, a to v případě, že v Doplňku dluhopisového programu je stanovena konvence Pracovního dne "**Upravená následující**"; nebo
- (c) je nejbližší předcházejícím Pracovním dnem, a to v případě, že v Doplňku dluhopisového programu je stanovena konvence Pracovního dne "**Předcházející**".

příčemž, není-li v příslušném Doplňku dluhopisového programu stanoveno jinak, Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku stanovené konvence Pracovního dne.

7.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

7.3.1 Zaknihované Dluhopisy

- (a) Není-li v těchto Emisních podmínkách nebo Doplňku dluhopisového programu stanoveno jinak, oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy ze zaknihovaných Dluhopisů, jsou (i) v případě, že nedošlo k oddělení práva na výnos Dluhopisů podle článku 1.2.1 těchto Emisních podmínek osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Dluhopisů ve Středisku ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen "**Oprávněné osoby**") a (ii) v případě, že došlo k oddělení práva na výnos Dluhopisů podle článku 1.2.1 těchto Emisních podmínek osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Kupónů ve Středisku ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen "**Oprávněné osoby**"). Pro účely určení příjemce úrokového výnosu nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů nebo Kupónů (budou-li vydávány) učiněným počínaje Datem ex-kupón týkajícím se takové platby, včetně Data ex-kupón.
- (b) Není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu zaknihovaných Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu anebo takovou jinou hodnotu, která je případně uvedena v Doplňku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisů), jsou osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Dluhopisů ve Středisku ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen "**Oprávněné osoby**"). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu anebo takové jiné hodnoty, která je případně uvedena v Doplňku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisů) nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

7.3.2 Listinné Dluhopisy

- (a) V případě, že nedošlo k oddělení práva na výnos z Dluhopisu, budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z listinných Dluhopisů zastoupených podílem na Sběrném Dluhopisu nebo listinných Dluhopisů na jméno (dále jen "**Oprávněné osoby**"), osoby, které budou Vlastníky Dluhopisu k počátku příslušného Dne výplaty úroků. V souladu s článkem 1.2.4 Emisních podmínek nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným (resp. oznámeným Emitentovi v případě listinných Dluhopisů na jméno) v průběhu příslušného Dne výplaty úroků. V případě vydání konkrétních kusů listinných Dluhopisů na doručitele, budou oprávněnými osobami, kterým Emitent vyplatí úrokové výnosy z listinných Dluhopisů osoby (dále jen "**Oprávněné osoby**"), které předloží Administrátorovi příslušné Dluhopisy v Určené provozovně Administrátora v Den výplaty úroků. Nedojde-li k předložení některého listinného Dluhopisu na doručitele v příslušný Den výplaty úroků, bude Emitent považovat za Oprávněnou osobu toho Vlastníka Dluhopisu, který tento Dluhopis předloží po příslušném Dni výplaty úroků jako první. Pokud budou vydány Kupóny, budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z listinných Dluhopisů (dále jen "**Oprávněné osoby**"), osoby, které odevzdají příslušný Kupón.

- (b) V případě vydání listinných Dluhopisů zastoupených podílem na Sběrném Dluhopisu nebo listinných Dluhopisů na jméno budou oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů na jméno (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu anebo takovou jinou hodnotu, která je případně uvedena v Doplňku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisů) (dále také jen "**Oprávněné osoby**") osoby, které budou Vlastníky Dluhopisů k počátku příslušného Dne splatnosti dluhopisů. V souladu s článkem 1.2.4 Emisních podmínek nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným (resp. oznámeným Emitentovi v případě listinných Dluhopisů na jméno) v průběhu příslušného Dne splatnosti dluhopisů. V případě vydání konkrétních kusů listinných Dluhopisů na doručitele, budou oprávněnými osobami (dále také jen "**Oprávněné osoby**"), kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu anebo takovou jinou hodnotu, která je případně uvedena v Doplňku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisů) osoby, které odevzdají Administrátorovi příslušné Dluhopisy v Určené provozovně Administrátora.

7.4 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám (i) bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice nebo (ii) v hotovosti na místech uvedených v příslušném Doplňku dluhopisového programu (dále také jen "**Platební místo**").

7.4.1 Bezhotovostní platby

- (a) Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora věrohodným způsobem. Pokyn 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 bude doloženo originálem nebo úředně ověřenou kopií potvrzení o daňovém domicilu příjemce platby pro příslušné daňové období a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ne starší 3 (tří) měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a potvrzením o daňovém domicilu a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen "**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). 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 spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou.
- (b) Není-li v příslušném Doplňku dluhopisového programu uvedeno jinak, je v případě zaknihovaných Dluhopisů nebo zaknihovaných Kupónů je Instrukce podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. Ohledně listinných Dluhopisů je Instrukce podána včas, pokud je Administrátorovi doručena (i) nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty v případech, kdy je platba prováděna na základě odevzdání listinného Dluhopisu nebo listinného Kupónu, (ii) v příslušný Den výplaty v ostatních případech. V případě listinných Dluhopisů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve (i) okamžikem předložení listinného Dluhopisu na doručitele, přičemž listinný Dluhopis na doručitele lze předložit nejdříve v příslušný Den výplaty (při výplatě úrokového výnosu takového Dluhopisu, je-li relevantní), (ii) okamžikem odevzdání

listinného Dluhopisu na doručitele (při konečné nebo předčasné splatnosti takového Dluhopisu), (iii) příslušným Dnem výplaty v případě listinných Dluhopisů na jméno nebo listinných Dluhopisů zastoupených Sběrným dluhopisem. V případě listinných Kupónů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve dnem odevzdání příslušného listinného Kupónu.

- (c) Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti se zaknihovanými Dluhopisy nebo zaknihovanými Kupóny se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle odstavce (a) tohoto článku a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky (i) připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru České národní banky, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, nebo (ii) odepsána z účtu Administrátora, jedná-li se o platbu v jiné než zákonné měně České republiky. Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s listinnými Dluhopisy, listinnými Kupóny nebo listinnými Dluhopisy zastoupenými Sběrným dluhopisem se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle odstavce (a) tohoto článku a pokud je (i) připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru České národní banky, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, nebo (ii) odepsána z účtu Administrátora, jedná-li se o platbu v jiné než zákonné měně České republiky, 5. (pátý) Pracovní den poté, co Administrátor obdržel řádnou a účinnou Instrukci, avšak nejdříve v příslušný Den výplaty.
- (d) Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním řádné Instrukce, pozdním předložením/odevzdáním listinného Dluhopisu/Kupónu. Emitent ani Administrátor také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku 7.4.1 nebo (ii) tím, že Instrukce nebo takové související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor ovlivnit. Z těchto důvodů nemá Oprávněná osoba nárok na jakýkoli úrok či jinou náhradu za časový odklad příslušné platby.

7.4.2 Hotovostní platby

- (a) V případě, že je tak uvedeno v Doplnku dluhopisového programu, bude na žádost Oprávněné osoby Administrátor provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněné osobě v hotovosti v Platebním místě. Administrátor je oprávněn požadovat identifikaci Oprávněné osoby nebo dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která požaduje platbu v hotovosti je oprávněna jménem Oprávněné osoby platbu v hotovosti přijmout. V tomto ohledu je Administrátor oprávněn požadovat (i) předložení dokumentu prokazující totožnost Oprávněné osoby (v případě fyzické osoby občanský průkaz nebo pas), je-li Oprávněnou osobou právnická osoba zapisující se do obchodního rejstříku je třeba předložit i originál nebo úředně ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku takové osoby ne starší 3 (tři) měsíců, (ii) originál nebo úředně ověřenou kopii potvrzení o daňovém domicilu příjemce platby pro příslušné daňové období a v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována též (iii) plnou moc s úředně ověřeným podpisem. 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). Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost předložených dokumentů a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením požadovaných dokumentů ani nesprávností či jinou vadou takových dokumentů. Provádění hotovostních plateb v souvislosti s Dluhopisy se řídí obchodními podmínkami Administrátora platnými v době jejich výplaty.
- (b) Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněný řádně a včas, pokud může být příslušná částka vyplacena v hotovosti Oprávněné osobě v souladu s odstavcem (a) tohoto článku v příslušný Den výplaty nebo v takový den, ve kterém je to z hlediska technických možností Administrátora možné. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nepředloží Administrátorovi veškeré dokumenty požadované Administrátorem v souladu s odstavcem (a) tohoto článku, Administrátor platbu neprovede, přičemž v takovém případě platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok či doplatek za takový časový odklad příslušné platby.

- (c) V případě provádění jakýchkoli plateb na základě odevzdání nebo předložení konkrétních kusů listinných Dluhopisů nebo Kupónů (jsou-li vydávány) je podmínkou hotovostní platby v den její splatnosti v souladu s odstavcem (b) tohoto článku, že příslušné listinné Dluhopisy nebo Kupóny (jsou-li vydávány) budou odevzdány nebo předloženy příslušnou Oprávněnou osobou Administrátorovi v souladu s článkem 7.3.2. těchto Emisních podmínek v Den výplaty. Není-li listinný Dluhopis na doručitele, kterého se platba týká, předložen Administrátorovi v příslušný Den výplaty, bude Emitent považovat za Oprávněnou osobu tu osobu, která takový Dluhopis předloží jako první po příslušném Datu výplaty. Další podmínky tohoto článku 7.4.2 týkající se včasného doručení požadovaných dokumentů Administrátorovi zůstávají nedotčeny.
- (d) Emitent ani Administrátor nejsou odpovědní za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala dokumenty nebo informace požadované od ní v tomto článku 7.4.2, (ii) takové dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent nebo Administrátor ovlivnit, přičemž Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně provádění plateb v případě, že taková změna nemá podstatný nepříznivý vliv na práva Vlastníků Dluhopisů nebo Vlastníků Kupónů (budou-li vydávány). Toto rozhodnutí bude Vlastníkům Dluhopisů nebo Vlastníkům Kupónů (budou-li vydávány) oznámeno v souladu s ustanovením článku 13. těchto Emisních podmínek.

8. Zdanění

Splacení jmenovité hodnoty (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu anebo takové jiné hodnoty, která je případně uvedena v Doplnku jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisů) a výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků 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 nebo Vlastníkům Kupónů (jsou-li vydávány) žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků, pokud v příslušném Doplnku dluhopisového programu není stanoveno jinak.

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) *Neplacení*
- jakákoli platba v souvislosti s Dluhopisy, kterých se taková platba týká, nebude provedena v souladu s článkem 7 těchto Emisních podmínek do 10 (deseti) Pracovních dní od data její splatnosti; nebo
- (b) *Porušení jiných závazků z Emisních podmínek*
- Emitent nesplní nebo nedodrží jakýkoli svůj jiný podstatný závazek uvedený v těchto Emisních podmínkách (včetně závazků uvedených v článku 4 těchto Emisních podmínek) a takové neplnění závazků, pokud může být napraveno, zůstane nenapraveno po 45 (čtyřicet pět) kalendářních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu nebo Vlastníkem Kupónu (jsou-li vydávány) (který nebyl k takovému datu splacen nebo odkoupen nebo zrušen) dopisem určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora; nebo

- (c) *Porušení zákonné podmínky krytí jmenovité hodnoty a poměrného výnosu Dluhopisů*
Emitent nedodržuje zákonné podmínky krytí jmenovité hodnoty a poměrného výnosu Dluhopisů po dobu delší než 3 (tři) měsíce; nebo
- (d) *Neplnění ostatních závazků Emitenta*
jakýkoli jiný Závazek nebo Závazky Emitenta, které ve svém úhrnu přesahují částku 50 000 000 Kč (padesát miliónů korun českých) nebo její ekvivalent v kterékoli jiné měně, nebude Emitentem řádně uhrazen do 20 (dvaceti) kalendářních dní od data jeho splatnosti nebo případné odkladné lhůty. 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
- (e) *Ukončení činnosti*
Emitent (i) pozbuje povolení působit jako banka nebo (ii) pozbuje povolení vydávat hypoteční zástavní listy nebo (iii) valná hromada Emitenta rozhodne o tom, že Emitent nebude nadále působit jako banka nebo vydávat hypoteční zástavní listy; nebo
- (f) *Platební neschopnost*
Emitent se stane platebně neschopným nebo (ii) Emitentovi vznikne povinnost podat návrh na prohlášení konkursu ohledně svého majetku nebo (iii) na majetek Emitenta bude prohlášen konkurs nebo povoleno vyrovnání (ať jsou taková rozhodnutí pravomocná či nikoli) nebo (iv) návrh na prohlášení konkursu na majetek Emitenta bude soudem zamítnut pro nedostatek majetku nebo (v) bude vůči Emitentovi zavedena nucená správa; nebo
- (g) *Likvidace*
příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení valné hromady Emitenta o zrušení Emitenta s likvidací; nebo
- (h) *Další Případy neplnění závazků*
případně nastanou další specifické Případy neplnění závazků pro jednotlivou emisi Dluhopisů, které budou upraveny v příslušném Doplňku dluhopisového programu;
- příčemž nedojde ke vzdání se práv vyplývajících z existence takové události nebo nebude předem udělen souhlas k takové události ze strany Vlastníků Dluhopisů, pak:
- (x) v případě úročených zaknihovaných Dluhopisů nebo úročených listinných Dluhopisů může kterýkoli Vlastník Dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora (dále také jen "**Oznámení o předčasném splacení**") požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě takové jiné hodnoty, která je případně uvedena v Doplňku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při předčasné splatnosti Dluhopisů), jejichž je vlastníkem, a dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1 nebo 5.2 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. Pokud k Dluhopisům dané emise byly vydány Kupóny, musejí spolu s každým Dluhopisem být vráceny i všechny k němu náležející Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi Dluhopisu a bude vyplacena takovému Vlastníkovi Kupónu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisu, jehož se Oznámení o předčasném splacení týká, a které nejsou spolu s Dluhopisem vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako příslušný Dluhopis, a to v Hodnotě nevráceného kupónu; nebo
- (y) v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, které nejsou úročeny, může kterýkoli Vlastníkem Dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na

adresu Určené provozovny Administrátora (dále také jen "**Oznámení o předčasném splacení**") požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a to ve výši Diskontované hodnoty takových Dluhopisů (popřípadě v takové jiné hodnotě, která je případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při předčasné splatnosti Dluhopisů) ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy 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 písmena (x) nebo (y) předcházejícího 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 Administrátora příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**").

9.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem Dluhopisů odvoláno, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 9.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání 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 spojená s Dluhopisy a s Kupóny se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

11. Administrátor, Agent pro výpočty a Kotační agent

11.1 Administrátor

11.1.1 Administrátor a Určená provozovna Administrátora

Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 těchto Emisních podmínek, je Administrátorem Česká spořitelna, a.s. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 Emisních podmínek, je Určená provozovna Administrátora na následující adrese:

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

11.1.2 Další a jiný Administrátor a Určená provozovna Administrátora

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu Administrátora. Před vydáním kterékoli emise Dluhopisů budou příslušná Určená provozovna Administrátora a Administrátor uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Pokud dojde ke změně Administrátora nebo Určené provozovny Administrátora u již vydané emise Dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny Administrátora a Administrátora způsobem uvedeným v článku 13. těchto Emisních podmínek a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dní 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 či Kupóny (jsou-li vydávány), nabude účinnosti 30 (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

11.1.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům Dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem uzavřené mezi Emitentem a Administrátorem (jiným než Emitentem) jedná Administrátor jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

11.2 Agent pro výpočty

11.2.1 Agent pro výpočty

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.2.2 těchto Emisních podmínek je Agentem pro výpočty Česká spořitelna, a.s.

11.2.2 Další a jiný Agent pro výpočty

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Agentu pro výpočty. Před vydáním jakékoli emise Dluhopisů bude případný jiný nebo další Agent pro výpočty uveden v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Pokud dojde ke změně Agentu pro výpočty u již vydané emise Dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů jakoukoliv změnu Agentu pro výpočty způsobem uvedeným v článku 13. těchto Emisních podmínek a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dní 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 15 (patnáct) kalendářních dní před nebo po dni, kdy má Agent pro výpočty provést jakýkoliv výpočet v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 15 (patnáctým) kalendářním dnem po takovém dnu, kdy provedl Agent pro výpočty takový výpočet.

11.2.3 Vztah Agentu pro výpočty k Vlastníkům Dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s agentem pro výpočty uzavřené mezi Emitentem a Agentem pro výpočty (jiným než Emitentem) jedná Agent pro výpočty jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

11.3 Kotační agent

11.3.1 Kotační agent

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.3.2 těchto Emisních podmínek, je Kotačním agentem Česká spořitelna, a.s.

11.3.2 Další a jiný Kotační agent

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta. Před vydáním jakékoli emise Dluhopisů bude případný jiný nebo další Kotační agent uveden v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

11.3.3 Vztah Kotačního agenta k Vlastníkům Dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s kotačním agentem uzavřené mezi Emitentem a Kotačním agentem (jiným než Emitentem) jedná Kotační agent jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

12. Schůze a změny Emisních podmínek

12.1 Působnost a svolání Schůze

12.1.1 Právo svolat Schůzi

Emitent nebo Vlastník Dluhopisu nebo Vlastníci Dluhopisů mohou svolat Schůzi, je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků Dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplněním dluhopisového programu. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpis jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz článek 12.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) v případě zaknihovaných Dluhopisů nebo listinných Dluhopisů zastoupených Sběrným dluhopisem nebo listinných Dluhopisů na jméno doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů v emisi, jichž se Schůze týká, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušného registru Emitenta v rozsahu příslušné emise, 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) resp. 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 Změnu zásadní povahy (jak je tento pojem definován níže), pouze pokud (i) Emitent je v prodlení se svoláním takové Schůze a (ii) 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 zaujímala 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.

12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků Dluhopisů, které byly vydány v jedné emisi, v případě (každá z těchto otázek také jen "**Změna zásadní povahy**"):

- (a) návrhu (i) změny nebo změn těchto Emisních podmínek, s výjimkou jakýchkoli změn těchto Emisních podmínek prováděných Doplněním dluhopisového programu, ovšem za předpokladu, že v rámci Dluhopisového programu byl vydán alespoň jeden Dluhopis, nebo (ii) změny nebo změn v Doplněním dluhopisového programu, byl-li již v dané emisi vydán alespoň jeden Dluhopis; to neplatí, pokud se jedná v případě ad (i) i ad (ii) pouze o takovou změnu, ke které podle platných právních předpisů není zapotřebí souhlasu Vlastníků Dluhopisů;
- (b) návrhu na přeměnu Emitenta;
- (c) návrhu na uzavření ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku bez ohledu na to, kterou je Emitent smluvní stranou;
- (d) návrhu na uzavření smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části nebo smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části bez ohledu na to, kterou je Emitent smluvní stranou, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení pohledávek z Dluhopisů;
- (e) je-li v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než 7 (sedm) kalendářních dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno;

- (f) návrhu o podání žádosti o vyřazení Dluhopisů z obchodování na oficiálním trhu, kde jsou Dluhopisy dané emise přijaty k obchodování;
- (g) navrhuje-li společný postup v případě, kdy došlo k Případu neplnění závazků ohledně příslušné emise Dluhopisů; nebo
- (h) návrhu jiných změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit závazky z Dluhopisů;

12.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 13. těchto Emisních podmínek nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze, není-li v jednotlivém Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak. Je-li svolavatelem Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze ve stejné lhůtě doručit Emitentovi na adresu Určené provozovny Administrátora. Emitent je povinen poskytnout veškerou součinnost nutnou k řádnému oznámení o svolání Schůze, pokud není sám jejím svolavatelem. Není-li v jednotlivém Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, sídlo a IČ Emitenta, (ii) označení Dluhopisů, jichž se jednání Schůze má týkat, minimálně v rozsahu název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání 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) Rozhodný den 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 v článku 12.2 těchto Emisních podmínek a souvisí-li s některým z návrhů usnesení uvedených v oznámení o svolání Schůze.

12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

12.2.1 Zaknihované Dluhopisy

Není-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Schůze oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník Dluhopisů dané emise v zaknihované podobě (dále jen "**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**"), který byl evidován jako Vlastník Dluhopisů v evidenci Střediska ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (tři) Pracovní dny den konání příslušné Schůze (dále jen "**Rozhodný den pro účast na Schůzi**") K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

12.2.2 Listinné Dluhopisy

Není-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Schůze oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník Dluhopisů dané emise v listinné podobě (dále jen "**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**"), který v případě listinných Dluhopisů zastoupených podílem na Sběrném dluhopise, byl evidován u Administrátora (nebo u jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) jako osoba podílející se na Sběrném dluhopisu určitým počtem kusů Dluhopisů ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (tři) Pracovní dny den konání Schůze (dále jen "**Rozhodný den pro účast na Schůzi**"). V případě vydání konkrétních kusů Dluhopisů v listinné podobě je oprávněn se Schůze účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník Dluhopisu ke dni konání Schůze (den konání Schůze je v případě vydání konkrétních kusů listinných Dluhopisů nazýván jako "**Rozhodný den pro účast na Schůzi**"), přičemž v případě listinných Dluhopisů na jméno musí být příslušná osoba uvedena v Seznamu Vlastníků Dluhopisů k počátku Rozhodného dne pro účast na Schůzi. K převodům Dluhopisů zastoupených podílem na Sběrném dluhopisu uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží. K převodům listinných Dluhopisů na jméno oznámeným Emitentovi v průběhu dne konání Schůze se nepřihlíží. K převodům listinných Dluhopisů znějících na doručitele uskutečněným po zahájení Schůze se nepřihlíží.

12.2.3 Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou emise Dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezaknily z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.5 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášedischopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací právo.

12.2.4 Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně nebo prostřednictvím zmocněnce. Vlastníci Kupónů (jsou-li vydávány) jsou oprávněni účastnit se Schůze bez hlasovacího práva. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků Dluhopisů ve smyslu článku 12.3.3 Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem.

12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

12.3.1 Usnášedischopnost

Pokud není v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Schůze usnášedischopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníků Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise nesplacených k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora, informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami nebo příslušným Doplnkem dluhopisového programu oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

12.3.2 Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem Dluhopisu nebo Vlastníky Dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem Dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky Dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolávané Emitentem.

12.3.3 Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej v souladu s právními předpisy společným uplatněním práv u soudu nebo u jiného orgánu anebo kontrolou plnění Emisních podmínek a příslušného Doplnku dluhopisového programu. Takového společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem.

12.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se schvaluje změna Doplnku dluhopisového programu Dluhopisů, které byly vydány v jedné emisi, k níž je v souladu s článkem 12.1.2 (a) těchto Emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, je třeba alespoň $\frac{3}{4}$ (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud není v jednotlivém Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

12.3.5 Odročení Schůze

Pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak (i) v případě, že byla svolána na žádost Vlastníka Dluhopisu 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.

12.4 Některá další práva Vlastníků Dluhopisů

12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze přijala usnesení ke Změně zásadní povahy dle článku 12.1.2 písm. (a) až (f) nebo (h) těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze nehlasovala pro přijetí takového usnesení nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen "**Žadatel**"), může požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu anebo takové jiné hodnoty, která je případně uvedena v Doplňku dluhopisového programu jako hodnoty, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisů), jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcízí, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud je relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne uveřejnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen "**Žádost**") určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatné za 30 (třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**").

12.4.2 Usnesení o předčasné splatnosti na žádost Vlastníků Dluhopisů

Pokud je na pořadu jednání Schůze Změna zásadní povahy dle článku 12.1.2 písm. (a) až (f) nebo (h) těchto Emisních podmínek, Schůze s těmito Změnami zásadní povahy nesouhlasí, pak může Schůze i nad rámec pořadu jednání rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s usnesením Schůze, kterým nesouhlasila se Změnami zásadní povahy dle článku 12.1.2 písm. (a) až (f) nebo (h) těchto Emisních podmínek, je Emitent povinen Vlastníkům Dluhopisů, kteří o to požádají (dále také jen "**Žadatel**"), předčasně splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu anebo takovou jinou hodnotu, která je případně uvedena v Doplňku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisů) dané emise a poměrnou část úrokového výnosu narostlého k takovým Dluhopisům (pokud je relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno písemným oznámením (dále také jen "**Žádost**") určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora. Tyto částky se stávají splatnými 30 (třicet) dnů po doručení Žádosti (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**").

12.4.3 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7. těchto Emisních podmínek.

12.4.4 Vrácení Dluhopisů a Kupónů

Pokud k Dluhopisům dané emise byly vydány Kupóny, musí spolu s každým Dluhopisem být vráceny i všechny k němu náležející Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi Dluhopisu a bude vyplacena takovému Vlastníkovi Kupónu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisu, jehož se předčasná splatnost podle článku 12.4.1 nebo 12.4.2 těchto Emisních podmínek týká, a které nejsou spolu s Dluhopisem vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako příslušný Dluhopis, a to v Hodnotě nevráceného kupónu.

12.5 Zázpis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny Administrátora. 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 Administrátora. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze a to způsobem stanoveným v článku 13. těchto Emisních podmínek a způsobem, jakým uveřejnil příslušný Doplněk dluhopisového programu. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedené v článku 12.1.2 písm. (a) až (f) nebo (h) těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen navíc v souladu se Zákonem o dluhopisech a těmito Emisními podmínkami i notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména těch Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů příslušné emise, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

12.6 Společná Schůze

Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů, je povinen k projednání Změn zásadní povahy dle článku 12.1.2. písm. (b) až (e) nebo (h) svolat společnou schůzi Vlastníků Dluhopisů všech emisí Dluhopisů. Emitent je povinen svolat společnou schůzi Vlastníků Dluhopisů také v případě, že vydal v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů a navrhuje takovou změnu Emisních podmínek, ke které je nutný v souladu s právními předpisy souhlas Vlastníků Dluhopisů. Navrhuje-li Emitent požádat současně o vyřazení z obchodování na oficiálním trhu dvou nebo více emisí Dluhopisů, je povinen svolat společnou schůzi Vlastníků Dluhopisů takových emisí. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášenischopnost, počet hlasů Osob oprávněných k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých emisí Dluhopisů jako v případě Schůze Vlastníků Dluhopisů každé takové emise. V notářském zápise ze společné Schůze, která přijala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi rozlišeny podle jednotlivých emisí Dluhopisů.

13. Oznámení

Jakékoli oznámení Vlastníkům Dluhopisů bude platné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce v alespoň jednom deníku celostátního rozsahu v České republice. Za datum každého takového oznámení se bude považovat datum jeho prvního uveřejnění. Budou-li Dluhopisy určité emise kótovanými cennými papíry, bude Emitent činit oznámení též prostřednictvím své webové stránky www.wuestenrot.cz/whb, případně jiné webové stránky, jejíž adresa bude předem oznámena způsobem podle tohoto článku. Má se za to, že oznámení Vlastníkům Kupónů (jsou-li vydávány) byla řádně učiněna prostřednictvím oznámení Vlastníkům Dluhopisů provedeným v souladu s tímto článkem. Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, pak oznámení o způsobu a místě uveřejnění Emisního dodatku a příp. oznámení o vydání Dluhopisů v souladu s článkem 2.1 těchto Emisních podmínek budou zveřejněna v Obchodním věstníku.

14. Rozhodné právo, jazyk

Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky Dluhopisů nebo Vlastníky Kupónů (jsou-li vydávány) v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících z těchto Emisních podmínek a kteréhokoli Doplnku dluhopisového programu, je Městský soud v Praze. Tyto Emisní podmínky a Doplnky dluhopisového programu mohou být přeloženy do angličtiny a/nebo do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

15. Definice

Pro účely těchto Emisních podmínek mají následující pojmy níže uvedený význam:

"**Administrátor**" má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

"**Agent pro výpočty**" má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

"**Datum emise**" znamená datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné emise prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

"**Datum ex-jistina**" znamená v případě zaknihovaných Dluhopisů den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty přičemž platí, že pro účely stanovení Data ex-jistina se Datum ex-jistina neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

"**Datum ex-kupón**" znamená v případě zaknihovaných Dluhopisů den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu přičemž platí, že pro účely stanovení Data ex-kupón se Datum ex-kupón neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

"**Den konečné splatnosti dluhopisů**" znamená každý den označený jako takový v Doplňku dluhopisového programu, jak uvedeno v článku 7.2 těchto Emisních podmínek.

"**Den předčasné splatnosti dluhopisů**" má význam uvedený v článcích 6.2.2, 6.3.2, 7.2, 9.2, 12.4.1 a 12.4.2 těchto Emisních podmínek a dále každý případný další den označený jako takový v Doplňku dluhopisového programu.

"**Den splatnosti dluhopisů**" znamená Den konečné splatnosti dluhopisů i Den předčasné splatnosti dluhopisů.

"**Den stanovení Referenční sazby**" znamená den jako takový uvedený v příslušném Doplňku dluhopisového programu, a pokud žádný takový není v příslušném Doplňku dluhopisového programu uveden, pak druhý Pracovní den před prvním dnem příslušného Výnosového období.

"**Den výplaty**" znamená každý Den výplaty úroků, Den konečné splatnosti dluhopisů a Den předčasné splatnosti dluhopisů, jak uvedeno v článku 7.2 těchto Emisních podmínek.

"**Den výplaty úroků**" znamená každý den označený jako takový v Doplňku dluhopisového programu, jak uvedeno v článku 7.2 těchto Emisních podmínek.

"**Diskontní sazba**" znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, úrokovou sazbu stanovenou jako takovou v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Není-li Diskontní sazba v příslušném Doplňku dluhopisového programu stanovena, pak platí, že je rovna úrokové sazbě, při které by se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise (tj. úroková sazba, kterou je třeba použít ke zpětnému diskontování jmenovité hodnoty Dluhopisu od Data splatnosti dluhopisů k Datu emise, aby se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise). Pro vyloučení pochyb platí, že Diskontní sazba není totožná s diskontní sazbou České národní banky nebo jiného Finančního centra.

"**Diskontovaná hodnota**" znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, jmenovitou hodnotu takového Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou od Data splatnosti dluhopisů ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá. V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušného Zlomku dní.

"**Dluhopisy**" má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

"**Dluhopisový program**" znamená dluhopisový program Emitenta v maximálním objemu 6 000 000 000 Kč, s dobou trvání programu 5 let a se splatností kterékoli emise vydané v rámci tohoto programu nejvýše 5 let.

"**Dodatečná emisní lhůta**" znamená dodatečnou lhůtu stanovenou Emitentem poté, co již uplynula Emisní lhůta, ve které mohou být vydány Dluhopisy dané emise, a to i nad původně předpokládaný objem emise. Dodatečná

emisní lhůta v každém případě skončí nejpozději v rozhodný den pro splacení Dluhopisů dané emise v případě zaknihovaných Dluhopisů resp. v Den konečné splatnosti dluhopisů v ostatních případech.

"Doplněk dluhopisového programu" znamená doplněk Dluhopisového programu ve vztahu pro kteroukoli jednotlivou emisi Dluhopisů, neboli tu část emisních podmínek Dluhopisů, která je specifická pro danou emisi Dluhopisů.

"Emisní dodatek" znamená Doplněk dluhopisového programu každé takové emise Dluhopisů a obsahující rovněž prospekt Dluhopisů připravovaný v souvislosti s každou emisí Dluhopisů (pokud tak bude vyžadováno příslušnými právními předpisy), jakož i případné další informace o Emitentovi a o Dluhopisech, které jsou nebo budou vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, předpisy jednotlivých regulovaných trhů cenných papírů, na kterých má být příslušná emise Dluhopisů kótována, nebo které mohou být jinak podstatné pro investory.

"Emisní lhůta" znamená lhůtu 18 (osmnácti) měsíců po Datu emise, během které mohou být vydávány Dluhopisy dané emise.

"Emitent" má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

"Emisní podmínky" znamená tyto společné emisní podmínky Dluhopisového programu.

"Finanční centrum" pro jednotlivou měnu znamená, pokud není v příslušném Doplněku dluhopisového programu stanoveno jinak, místo, kde se převážně kotují Referenční sazby pro danou měnu a kde se vypořádávají mezibankovní platby v takové měně.

"Hodnota nevráceného kupónu" znamená částku úroku uvedenou v Kupónu diskontovanou ke Dni předčasné splatnosti dluhopisu při diskontní sazbě určené Agentem pro výpočty (nebo, není-li Agent pro výpočty ustaven, Administrátorem) na základě tržních úrokových sazeb v příslušné době. Současně však platí, že diskontní sazba určená Agentem pro výpočty popřípadě Administrátorem dle předchozí věty nesmí být nižší než sazba, při jejímž použití by souhrnná diskontovaná hodnota všech nesplatných Kupónů k takovému Dni předčasné splatnosti byla vyšší než jmenovitá hodnota (popřípadě taková jiná hodnota, která je případně uvedena v Doplněku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při předčasné splatnosti Dluhopisů) Dluhopisu, k němuž takové nesplatné Kupóny náleží.

"Instrukce" má význam uvedený v článku 7.4.1 (a) těchto Emisních podmínek.

"Komise" znamená Komisi pro cenné papíry, která je správním úřadem pro oblast kapitálového trhu, zřízený zákonem č. 15/1998 Sb., o Komisi pro cenné papíry a o změně a doplnění dalších zákonů, v platném znění, případně jinou osobu, která může mít v budoucnosti příslušné pravomoci Komise pro cenné papíry.

"Konec účetního dne" znamená okamžik, po němž Středisko, resp. osoba, která vede evidenci Vlastníků Dluhopisů nebo podílů na Sběrném dluhopisu nebo Seznam Vlastníků Dluhopisů (podle toho co je ve vztahu k dané emisí Dluhopisů relevantní), by provedla, v souladu s pro něj závaznými právními předpisy a pravidly, registraci převodu Dluhopisu nebo podílu na Sběrném dluhopisu až k následujícímu dni.

"Kotační agent" má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

"Krycí blok" má význam uvedený v článku 3.2 (b) těchto Emisních podmínek.

"Kupóny" má význam uvedený v článku 1.2.1 těchto Emisních podmínek.

"LIBOR" znamená:

- (A) úrokovou sazbu v procentech p.a. nabídnutou pro relevantní měnu, která je uvedena na "Reuters Monitor", strana LIBOR (nebo případně nástupnické straně) pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období a která je platná pro den, kdy je LIBOR zjišťován. V případě, že výnosové období je takové období, pro které není LIBOR na zmíněné straně LIBOR uveden, pak LIBOR určí Agent pro výpočty na základě LIBORu pro nejbližší delší období, pro které je LIBOR na zmíněné straně LIBOR uveden a LIBORu pro nejbližší kratší období, pro které je LIBOR na zmíněné straně LIBOR uveden. Pokud není možno LIBOR zjistit způsobem uvedeným v tomto odstavci, uplatní se níže uvedený odstavec (B).
- (B) Pokud nebude v kterýkoliv den možné určit sazbu LIBOR podle výše uvedeného odstavce (A), bude v takový den LIBOR určen Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodej mezibankovních depozit v příslušné měně pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období a příslušnou částku získaný v tento den po 11:00 (jedenácté) hodině londýnského času od alespoň 3 (tři) bank dle volby Agentu pro výpočty působících na londýnském mezibankovním trhu. V případě, že se nepodaří LIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se roční úroková sazba rovnat LIBORu zjištěnému v souladu s odstavcem (A) výše v nejbližším předchozím Pracovním dnu, v němž byl LIBOR takto zjištěný.

"Marže" znamená marži v souvislosti s Referenční sazbou vyjádřenou v procentech p.a. stanovenou v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

"Oprávněné osoby" má význam uvedený v článku 7.3 těchto Emisních podmínek.

"Osoba oprávněná k účasti na Schůzi" má význam uvedený v člancích 12.2.1 a 12.2.2 těchto Emisních podmínek.

"Oznámení o předčasném splacení" má význam uvedený v článku 9.1 těchto Emisních podmínek.

"Platební místo" má význam uvedený v článku 7.4 těchto Emisních podmínek.

"Platební podmínky" má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

"Pracovní den" znamená (a) pro Dluhopisy denominované v českých korunách jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních obchodů v českých korunách, (b) pro Dluhopisy denominované v Euro jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a kdy je zároveň otevřen pro vypořádání obchodů systém TARGET a (c) pro Dluhopisy denominované v jiné měně než v českých korunách nebo v Euro kterýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky a prováděna vypořádání devizových obchodů v České republice a v hlavním Finančním centru pro měnu, v níž jsou Dluhopisy denominovány.

"PRIBOR" znamená:

- (A) úrokovou sazbu v procentech p.a., která je uvedena na obrazovce "Reuter Screen Service" strana PRBO (nebo jiný oficiální zdroj, kde bude sazba uváděna) jako hodnota fixingu úrokových sazeb prodeje na pražském trhu českých korunových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, stanovená Českou národní bankou a která je platná pro den, kdy je PRIBOR zjišťován. V případě, že Výnosové období je takové období, pro které není PRIBOR na zmíněné straně PRBO (nebo jiném oficiálním zdroji) uveden, pak PRIBOR určí Agent pro výpočty na základě PRIBORu pro nejbližší delší období, pro které je PRIBOR na zmíněné straně PRBO (nebo jiném oficiálním zdroji) uveden a PRIBORu pro nejbližší kratší období, pro které je PRIBOR na zmíněné straně PRBO (nebo jiném oficiálním zdroji) uveden. Pokud není možno PRIBOR zjistit způsobem uvedeným v tomto odstavci (A), použije se níže uvedený odstavec (B).

- (B) Pokud nebude v kterýkoli den možné určit sazbu PRIBOR podle výše uvedeného odstavce (A), bude v takový den PRIBOR určen Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodej českých korunových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období a příslušnou částku získaných v tento den po 11:00 (jedenácté) hodině pražského času od alespoň 3 (tří) bank dle volby Agentu pro výpočty působících na pražském mezibankovním trhu. V případě, že se nepodaří PRIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se PRIBOR rovnat PRIBORu zjištěnému v souladu s odstavcem (A) výše v nejbližším předchozím Pracovním dnu, v němž byl PRIBOR takto zjištělý.

Pro vyloučení pochybností platí, že v případě, že v důsledku vstupu České republiky do Evropské unie PRIBOR zanikne nebo se přestane obecně na trhu mezibankovních depozit používat, použije se namísto PRIBORu sazba, která se bude namísto něj běžně používat na trhu mezibankovních depozit v České republice.

"**První schůze**" má význam uvedený v článku 12.1.1 těchto Emisních podmínek.

"**Případ neplnění závazků**" má význam uvedený v článku 9.1 těchto Emisních podmínek.

"**Referenční sazba**" znamená úrokovou sazbu uvedenou jako takovou v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu Referenční sazba uvedena, platí, že v případě Dluhopisů s pohyblivým úrokovým výnosem, jejichž jmenovitá hodnota je denominována v českých korunách, je Referenční sazbou sazba PRIBOR, v případě Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota je denominována v EUR je Referenční sazbou EURIBOR a v případě Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota je denominována v měně jiné než shora uvedené, je Referenční sazbou sazba LIBOR stanovená pro měnu, v níž jsou denominovány příslušné Dluhopisy.

"**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**" znamená ve vztahu k zaknihovaným Dluhopisům den, který o jeden měsíc (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den splatnosti dluhopisů neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

"**Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu**" znamená ve vztahu k zaknihovaným Dluhopisům den, který o jeden měsíc (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu úroků se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

"**Rozhodný den pro účast na Schůzi**" má význam uvedený v článcích 12.2.1 a 12.2.2 těchto Emisních podmínek.

"**Sběrný dluhopis**" má význam uvedený v článku 1.2.4 (a) těchto Emisních podmínek.

"**Seznam Vlastníků Dluhopisů**" je seznam Vlastníků Dluhopisů vydaných v listinné podobě ve formě na jméno vedený příslušným Administrátorem nebo jinou k tomu oprávněnou osobou uvedenou v příslušném Doplnku dluhopisového programu, která je Emitentem pověřena uložením a vedením Seznamu Vlastníků Dluhopisů. Seznamem Vlastníků Dluhopisů na jméno vydaných v zaknihované podobě je evidence Střediska. V případě, že listinné Dluhopisy jsou zastoupeny podílem na Sběrném dluhopisu, je Seznamem Vlastníků Dluhopisů právě Sběrný dluhopis.

"**Schůze**" znamená schůzi Vlastníků Dluhopisů, které byly vydány v jedné emisi.

"**Smlouva s administrátorem**" má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

"**Stanovený den**" znamená:

- (a) ve vztahu ke skutečnostem uvedeným v článku 12.1.2 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. těchto Emisních podmínek;
- (b) ve vztahu ke skutečnostem uvedeným v článku 12.1.2 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 12.1.2 písm. c) těchto Emisních podmínek den, kdy uplynulo 6 (šest) měsíců od skončení závaznosti nabídky převzetí;
- (d) ve vztahu ke skutečnostem uvedeným v článku 12.1.2 písm. d) 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;
- (e) ve vztahu ke skutečnostem uvedeným v článku 12.1.2 písm. e) těchto Emisních podmínek den, kdy uplynulo 6 (šest) měsíců ode dne, kdy prodej podniku či jeho části byl zapsán do obchodního rejstříku, popř. 6 měsíců ode dne, kdy rejstříkový soud či jiný příslušný subjekt zveřejnil uložení smlouvy o nájmu podniku či jeho části do sbírky listin;
- (f) ve vztahu ke skutečnostem uvedeným v článku 12.1.2 písm. f) 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. těchto Emisních podmínek;
- (g) ve vztahu ke skutečnostem uvedeným v článku 12.1.2 písm. g) těchto Emisních podmínek 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
- (h) ve vztahu ke skutečnostem uvedeným v článku 12.1.2 písm. h) těchto Emisních podmínek den, kdy uplynulo 6 měsíců ode dne, kdy se Vlastníci Dluhopisů mohli a museli dozvědět, že došlo k Případu neplnění závazků.

"**Středisko**" má význam uvedený v článku 1.2.3 (b) těchto Emisních podmínek.

"**Určená provozovna Administrátora**" znamená určenou provozovnu a výplatní místo Administrátora.

"**Vlastník Dluhopisu**" má význam uvedený v článku 1.2 těchto Emisních podmínek.

"**Vlastník Kupónu**" má význam uvedený v článku 1.2 těchto Emisních podmínek.

"**Výnosové období**" znamená období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že není-li v příslušném Doplněku dluhopisového programu stanoveno jinak, pak pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí pracovního dne.

"**Zákon o cenných papírech**" znamená zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, v platném znění.

"**Zákon o dluhopisech**" znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění.

"**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**" znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění.

"**Závazky**" znamená závazky Emitenta zaplatit jakékoli dlužné částky a dále ručitelské závazky Emitenta za závazky třetích osob zaplatit jakékoli dlužné částky.

"**Zlomek dní**" znamená pro účely výpočtu úroku z Dluhopisů pro období kratší jednoho roku:

- (a) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence "Skutečný počet dní/Skutečný počet dní", resp. "Act/Act", podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365 (nebo v případě, kdy jakákoli část období, za něž je úrok stanovován, spadá do přestupného roku, pak součtu (i) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrok stanovován, která spadá do přestupného roku, vyděleného číslem 366 a (ii) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrok stanovován, která spadá do nepřestupného roku, vyděleného číslem 365);
- (b) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence "Skutečný počet dní/365 nebo Act/365", podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365;
- (c) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence "Skutečný počet dní/360" nebo "Act/360", podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrokový výnos stanovován, a čísla 360;
- (d) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence "30/360" nebo "360/360", podíl počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech, přičemž ale v případě, že (i) poslední den období, za něž je úrok stanovován, připadá na 31. den v měsíci a současně první den téhož období je jiný než 30. nebo 31. den v měsíci, nebude počet dní v měsíci, na jehož 31. den připadá poslední den období, krácen na 30 dnů nebo (ii) připadá poslední den období, za něž je úrok stanovován, na únor, nebude únor prodlužován na měsíc o 30 dnech);
- (e) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence "30E/360" nebo "BCK Standard 30E/360", podíl počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech a celé období kalendářního roku).

"**Změna zásadní povahy**" má význam uvedený v článku 12.1.2 těchto Emisních podmínek.

"**Žadatel**" má význam uvedený v článcích 12.4.1 a 12.4.2 těchto Emisních podmínek.

"**Žádost**" má význam uvedený v článcích 12.4.1 a 12.4.2 těchto Emisních podmínek.

5. ÚDAJE O OSOBÁCH ODPOVĚDNÝCH ZA PROSPEKT A OVEŘENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Osoby odpovědné za prospekt

Osobou odpovědnou za správnost údajů uvedených v prospektu je emitent – společnost Wüstenrot hypoteční banka a.s., se sídlem Praha 5, Smíchov, Zborovská 27/716, PSČ: 150 21, IČ 26747154, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8055.

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení prospektu je Ing. Vladimír Nergl, vedoucí odd. finance a HZL, narozen 27.06.1971, trvale bytem Sartoriova 32/4, 169 00 Praha 6.

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

Ověření nekonsolidovaných účetních závěrek emitenta 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, oddíl C, vložka 72402, vedená v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením č. 330. Odpovědným auditorem je Ing. Jan Bláha, datum narození 26.9.1962, č. osvědčení 1673, trvalé bydliště Praha 5, Drtinova 412/26.

6. HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Právní úprava hypotečních zástavních listů a hypotečních úvěrů

Obchodní zákoník upravil, s účinností od 1.1.1992, možnost vydávat v České republice hypoteční zástavní listy. Úprava hypotečních zástavních listů je v současné době řešena v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (dále také jen „zákon o dluhopisech“). Zákon o dluhopisech také stanovuje podrobnější podmínky hypotečního úvěrování.

Podle zákona o dluhopisech jsou hypotečními zástavními listy dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (tzv. "řádné krytí") a popřípadě též náhradním způsobem podle zákona (tzv. "náhradní krytí"). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list

Hypotečním úvěrem je podle zákona o dluhopisech úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, která se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Na zastavené nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí před zástavním právem zajišťujícím pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část, zahrnutou do krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu. Výjimku z toho pravidla představují zástavní práva zajišťující úvěr poskytnutý stavební spořitelnou nebo úvěr poskytnutý na družstevní bytovou výstavbu. Podmínkou je, že stavební spořitelna nebo věřitel úvěru na družstevní bytovou výstavbu s přednostním pořadím svého zástavního práva dají emitentovi hypotečních zástavních listů ke zřízení zástavního práva v dalším pořadí předchozí písemný souhlas. Bez tohoto souhlasu nelze pohledávku do krytí zahrnout. Tyto podmínky musí být splněny po celou dobu, po kterou je pohledávka z hypotečního úvěru do krytí zahrnuta. Jestliže zástavním právem k nemovitosti zajištěná pohledávka třetí osoby zanikne v důsledku použití hypotečního úvěru k jejímu splacení, nemovitost se nepovažuje za zatíženou dříve vzniklým zástavním právem nebo omezením převodu takové nemovitosti.

Jak uvedeno výše, souhrn závazků ze všech hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem musí být plně kryt pohledávkami nebo jejími částmi z hypotečních úvěrů (řádné krytí), popřípadě též náhradním způsobem (náhradní krytí). Pro řádné krytí souhrnu závazků ze všech hypotečních zástavních listů v oběhu mohou být použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů nebo jejich částí nepřevyšujících 70% zástavní hodnoty zastavených nemovitostí zajišťujících tyto pohledávky. Zástavní hodnota zastavených nemovitostí stanoví emitent hypotečních zástavních listů - hypoteční banka, která poskytuje hypoteční úvěr jako cenu obvyklou s přihlédnutím k trvalým a dlouhodobě udržitelným vlastnostem zastavené nemovitosti, výnosu dosažitelném třetí osobou při řádném hospodaření s ní, právům a závadám s nemovitostí spojeným a místním podmínkám trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje. Za cenu obvyklou se považuje cena, která by byla dosažena při prodeji stejné nebo obdobné nemovitosti ke dni ocenění podle jejího stavu a kvality. Do ceny obvyklé by se přitom neměly promítnout mimořádné okolnosti trhu nebo osobní vztahy mezi účastníky, anebo subjektivní zhodnocení zájmu jednoho z účastníků. Pokud na některé ze zastavených nemovitostí vázne zástavní právo, kterým je zajištěn úvěr ze stavebního spoření nebo úvěr na družstevní bytovou výstavbu, lze pro účely krytí závazků ze všech emisí hypotečních zástavních listů v oběhu zahrnout pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část maximálně ve výši rozdílu mezi 70% zástavní hodnoty zastavené nemovitosti a pohledávkou z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou nebo z úvěru na družstevní bytovou výstavbu. Pokud na některé nemovitosti váznou současně zástavní práva, kterými jsou zajištěny úvěr ze stavebního spoření a úvěr na bytovou výstavbu, lze pro účely krytí závazků ze všech emisí hypotečních zástavních listů v oběhu zahrnout pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část maximálně ve výši rozdílu mezi 70% zástavní hodnoty zastavené nemovitosti a součtem pohledávek z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou a z úvěru na družstevní bytovou výstavbu.

Náhradní krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem je možné pouze do výše 10% jejich jmenovité hodnoty, a to jen hotovostí, vklady u České národní banky, vklady u centrální banky členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo Evropské centrální banky, státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými Českou národní bankou, státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými členskými státy Evropské unie nebo jinými státy tvořícími Evropský hospodářský prostor, jejich centrálními bankami a Evropskou centrální bankou a dluhopisy vydanými finančními institucemi

založenými mezinárodní smlouvou, jejíž smluvní stranou je ČR, nebo finančními institucemi, s nimiž má ČR uzavřenou mezinárodní smlouvu.

Na základě vydaného hypotečního zástavního listu nevzniká zástavní právo a vlastník hypotečního zástavního listu nemá postavení zástavního věřitele. Majetkové hodnoty sloužící ke krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu nesmí hypoteční banka zastavit ani jinak použít jako zajištění a je povinna vést o krytí souhrnu všech závazků z jím vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu samostatnou a průkaznou evidenci. Obsah evidence stanoví Česká národní banka svým opatřením.

Hypoteční zástavní listy může vydávat pouze banka, která získala povolení podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „zákon o bankách“). Emisní podmínky a prospekt hypotečních zástavních listů schvaluje Komise pro cenné papíry v České republice (dále také jen „Komise“).

Postavení vlastníka hypotečního zástavního listu v konkurzním řízení

Pohledávky z hypotečních zástavních listů mají v případě konkurzu na majetek emitenta hypotečních zástavních listů zvýhodněné pořadí uspokojení. V případě prohlášení konkurzu na hypoteční banku na základě zákona č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů, se pohledávky z hypotečních zástavních listů uspokojují v rozvrhu v pořadí za dosud nesplacenými pohledávkami za podstatou a pracovními nároky, avšak před (i) nároky úpadcových zaměstnanců z pracovněprávních vztahů vzniklé za poslední tři roky před prohlášením konkurzu, pokud nešlo o pracovní nároky, (ii) nároky účastníků z penzijního připojištění se státním příspěvkem, (iii) pohledávkami výživného ze zákona a (iv) všemi ostatními pohledávkami.

Hypoteční banka jako zástavní věřitel

Hypoteční banka může realizovat zástavní právo (i) v souladu se zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, prodejem nemovitosti v soudní dražbě nebo (ii) v souladu se zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, prodejem nemovitosti ve veřejné dražbě nebo (iii) v souladu se zákonem č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád), prodejem nemovitosti v exekučním řízení.

Pohledávky z hypotečních úvěrů sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů požívají zvýšené ochrany. Tato zvýšená ochrana spočívá v tom, že v rámci výkonu soudního rozhodnutí prodejem nemovitosti ve veřejné dražbě se pohledávky z hypotečních úvěrů nebo jejich části, sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů (pohledávka druhé třídy), uspokojují z výtěžku dražby hned po pohledávkách zajištěných zástavním právem a pohledávkách zajištěných zadržovacím právem, jsou-li podle zvláštního právního předpisu uspokojovány bez ohledu na pořadí (pohledávky první třídy).

Pokud by se dlužník z hypotečního úvěru dostal do konkurzu, bude mít hypoteční banka postavení odděleného věřitele, který má právo, aby jeho pohledávka byla uspokojena ze zpeněžení předmětu zástavy (nemovitosti), po odečtení nákladů spojených s udržováním, správou a prodejem nemovitosti (výtěžek zpeněžení) kdykoli v průběhu konkurzního řízení. Oddělení věřitelé se uspokojují do výše 70% výtěžku zpeněžení na ně připadajícího. Neuspokojenou část lze uspokojit v rozvrhu, a to ve třídě, do níž pohledávka podle své povahy patří.

Podpora státu

Vláda České republiky upravila nařízením č. 244/1995 Sb. podmínky poskytování státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby. Toto nařízení vlády bylo s účinností od 1.2.2004 zrušeno nařízením vlády č. 33/2004 Sb.

Podpora v podobě příspěvku náležela fyzickým osobám, které neprovádějí bytovou výstavbu v rámci své podnikatelské činnosti, jsou občany České republiky a mají trvalý pobyt na území České republiky. Poskytnutí příspěvku záviselo na splnění řady podmínek týkajících se zejména doby a účelu, na který byl hypoteční úvěr poskytnut, umístění stavby nebo dodržení určitých lhůt. Podpora ve formě dotací náležela i obcím v České republice a bytovým družstvům se sídlem na území České republiky, která neprovádějí bytovou výstavbu v rámci své podnikatelské činnosti.

Bytovým družstvům, obcím a jiným osobám, které provádějí bytovou výstavbu v rámci své podnikatelské činnosti bylo možné poskytnout státní finanční podporu v podobě dotace, ale tato byla nenáročná. Poskytnutí dotace opět záviselo na splnění celé řady podmínek.

Následkem zrušení nařízení vlády č. 244/1995 Sb. již není možné získat novou státní podporu hypotečního úvěrování, vyplácení dosavadních nároků však bude pokračovat.

Vláda České republiky rozšířila státní podporu svým nařízením č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let.

Jako neméně významná podpora státu hypotečnímu úvěrování je – v souladu s ustanovením § 15, odst. 10 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, ve znění pozdějších předpisů – možnost odpočtu částky rovnající se výši zaplacených úroků z hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření od základu daně z příjmu.

Regulace hypotečních bank

Činnost hypoteční banky, jako každé jiné banky, je regulována zákonem o bankách a podléhá doзору ze strany České národní banky.

K řadě rozhodnutí (např. k uzavření smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části, k rozhodnutí valné hromady o zrušení banky, k fúzi banky, ke snížení základního kapitálu banky, nejedná-li se o snížení základního kapitálu banky k úhradě ztráty a k rozhodnutí valné hromady, podle kterého banka nadále nebude vykonávat činnost, ke které je třeba licence) je banka povinna vyžádat si předchozí souhlas České národní banky.

Dále plní banka vůči České národní bance řadu informačních povinností. Například je povinna informovat Českou národní banku o zamýšlené změně stanov týkající se skutečností, které musí být ve stanovách uvedeny na základě požadavku obchodního zákoníku nebo zákona o bankách, o návrzích personálních změn ve statutárním orgánu banky a na místech vedoucích zaměstnanců banky, o záměru otevřít pobočku nebo zastoupení v zahraničí, či o záměru založit právnickou osobu v zahraničí nebo se na ní majetkově podílet. Banky jsou dále povinny vypracovat a předkládat informace o svém podnikání v rozsahu a termínech stanovených Českou národní bankou.

Na základě zákonného zmocnění vydala Česká národní banka za účelem regulace činnosti bank řadu opatření týkajících se obezřetného podnikání. Takto jsou upraveny např. (a) standardy řízení likvidity a tvorba povinných minimálních rezerv, (b) kapitálová přiměřenost a úvěrová angažovanost nebo (c) klasifikace pohledávek z úvěrů a tvorby rezerv a opravných položek k těmto pohledávkám. Na pobočky zahraničních bank se uvedená opatření vztahují v nich uvedeném rozsahu. Česká národní banka také vydala opatření upravující způsob vedení evidence krytí hypotečních zástavních listů, tzv. registru krytí.

Vedle České národní banky dohlíží na činnost hypoteční banky Komise jako orgán státního dozoru nad kapitálovým trhem. Z toho důvodu je každá hypoteční banka, jejíž hypoteční zástavní listy jsou kótované, povinna Komisi zasílat zprávy o výsledcích svého hospodaření a o své finanční situaci za uplynulý rok nebo pololetí a neprodleně oznamovat mimo jiné změny ve své finanční situaci.

Zjistí-li Komise porušení zákona ze strany hypoteční banky při vydávání hypotečních zástavních listů nebo v souvislosti s ním nebo porušení podmínek povolení uděleného podle zákona o dluhopisech, uloží bance opatření směřující k odstranění zjištěných nedostatků, nebo může bance dále (i) pozastavit nejdéle na dobu jednoho roku právo vydat emisi dluhopisů nebo (ii) zakázat vydání emise dluhopisů nebo (iii) přikázat hypoteční bance, aby předčasně splatila jmenovitou hodnotu vydaných hypotečních zástavních listů nebo emisní kurz včetně poměrného výnosu. Další sankcí ze strany Komise může být pokuta, a to až do výše 20 milionů Kč.

Porušení povinností hypoteční banky, nad jejichž dodržováním vykonává bankovní dohled Česká národní banka, je tzv. nedostatek v činnosti banky. Při zjištění nedostatku v činnosti banky může Česká národní banka přijmout některá opatření podle zákona o bankách např. vyžadovat zjednání nápravy, změnit licenci banky, uložit pokutu.

7. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ

Obchodní firma, sídlo a právní forma emitenta

Obchodní firma:	Wüstenrot hypoteční banka a.s.
Sídlo:	Praha 5, Smíchov, Zborovská 27/716, PSČ: 150 21
www:	www.wuestenrot.cz/whb
IČ:	26747154
DIČ:	CZ26747154
Datum založení:	20. července 2001
Datum vzniku:	23. prosince 2002
Doba trvání:	na dobu neurčitou
Právní forma:	akciová společnost (a.s.)
Právní předpis, podle kterého byl emitent založen:	ustanovení § 154 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Obchodní zákoník“)
Rejstříkový soud:	Městský soud v Praze
Číslo zápisu u rejstříkového soudu:	oddíl B, vložka 8055
Předmět podnikání v souladu s čl. 3 stanov emitenta:	
Předmětem podnikání je provádění bankovních obchodů a poskytování bankovních služeb v tuzemsku i ve vztahu k zahraničí podle právních předpisů pro činnost bank.	

Předmětem podnikání je zejména:

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

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

7.1. Místa, kde jsou k dispozici k nahlédnutí výroční zpráva emitenta

První výroční zpráva emitenta byla vyhotovena za rok končící dnem 31.12.2003. Tato výroční zpráva, jakož i jakékoli následné výroční zprávy emitenta jsou a budou k dispozici v sídle emitenta (Wüstenrot hypoteční banka a.s., Zborovská 27/716, Praha 5). Výroční zprávy v elektronické podobě jsou a budou k dispozici také na internetových stránkách emitenta: www.wuestenrot.cz/whb.

7.2. Profil společnosti

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

Založení Wüstenrot hypoteční banky mělo za cíl dokončit nabídku české větve společností Wüstenrot v oblasti financování bydlení. Prvním úkolem bylo nabídnout ty formy financování, které nemohla nabídnout Wüstenrot – stavební spořitelna a.s., tj. hypoteční úvěry. Do tří měsíců od svého vzniku uvedla Wüstenrot hypoteční banka na trh klasickou hypotéku pod obchodním názvem „Hypotéka Wüstenrot“. Jejím typickým znakem je jednotná, garantovaná úroková sazba platná pro všechny zájemce, kteří splní podmínky dle metodiky banky. Další část produktové palety tvoří kombinace Hypotéky Wüstenrot se stavebním spořením a životním pojištěním. Kombinace se stavebním spořením byla zavedena na trh pod obchodním názvem „Spojíme s hypotékou“. Téměř 27 procent všech hypotečních úvěrů bylo poskytnuto právě v této kombinaci. Dále je pod obchodním názvem „Bydlíme s Konstantou“ nabízena kombinace Hypotéky Wüstenrot s překlenovacími úvěry, tento produkt se podílí na úvěrovém portfoliu 21 procenty. Úspěšně se také rozbíhá kombinace hypotéky s životním pojištěním s názvem „Jistíme se s hypotékou“.

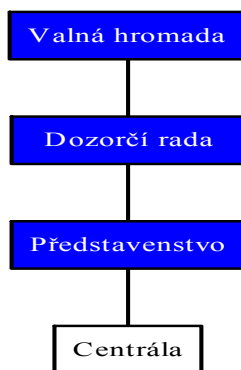
7.3. Historie a vývoj emitenta

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

7.4. Organizace správy a řízení

V souladu se Obchodním zákoníkem a v souladu se stanovami společnosti tvoří orgány Wüstenrot hypoteční banky představenstvo, dozorčí rada a valná hromada¹.

Graf č.1: Organizace správy a řízení Wüstenrot hypoteční banky a.s. k 30.6.2004



Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

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

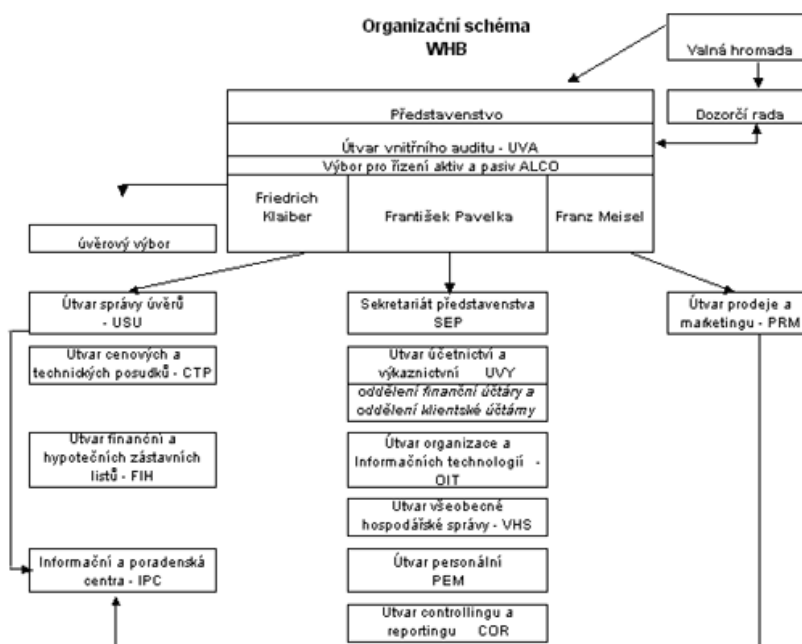
Poradenské kanceláře & externí poradenské firmy – produkty Wüstenrot hypoteční banky jsou nabízeny zejména prostřednictvím rozsáhlé vlastní sítě poradců skupiny Wüstenrot a externích poradenských firem. Zprostředkovávat hypoteční úvěry může pouze držitel „Hypotečního certifikátu“. Získání tohoto certifikátu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

¹ Podrobné údaje o statutárních a dozorčích orgánech jsou uvedeny v kapitole 11. tohoto prospektu.

7.4.1. Organizační struktura Wüstenrot hypoteční banky

Organizační struktura Wüstenrot hypoteční banky platná k 30.6.2004 je uvedena v následujícím schématu:

Graf č. 2: Organizační schéma Wüstenrot hypoteční banky k 30.6.2004



Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

7.5. Akcionáři emitenta

Následující tabulka uvádí kompletní přehled akcionářů Wüstenrot hypoteční banky ke dni 30.6.2004.

Tab. č. 1: Struktura akcionářů Emitenta k 30.6.2004

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

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

7.6. Informace o významném akcionáři a ovládající osobě

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

Název společnosti:	Wüstenrot & Württembergische AG (dále jen „Wüstenrot AG“)
Společnost založena:	Dle právního řádu Spolkové republiky Německo
Sídlo společnosti:	Gutenbergstrasse 30, D-70176 Stuttgart, Spolková republika Německo
Registrace společnosti:	Společnost je zapsána v obchodním rejstříku (rejstříku firem) vedeném u Úředního soudu Stuttgart pod reg. č. HR B 20203

Hlavní předmět podnikání:	Poskytování úplného spektra bankovních a finančních služeb
Ratingové hodnocení:	BBB (Standard & Poor's; dlouhodobý rating)
Výše upsaného základního kapitálu (Eigenkapital):	1,5 mld. EUR (údaj k 31.12.2003)
Základní ekonomické údaje:	Viz níže
Registrace akcií společnosti na regulovaném trhu v ČR:	Ne
Registrace akcií společnosti na regulovaném trhu mimo ČR:	Ano; Stuttgart a Frankfurt am Main
www:	www.ww-ag.com

Metoda konsolidace

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

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

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

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

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

Název společnosti a sídlo	Podíl na základním kapitálu (v %)
W&W Asset Management AG, Luxemburg	99,80
W&W Finance Dublin Ltd., Dublin	100,00
W&W Informatik GmbH, Ludwigsburg	100,00

Zdroj: Výroční zpráva 2003 společnosti Wüstenrot & Württembergische AG

Konsolidovaná rozvaha Wüstenrot & Württembergische AG

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

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

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

Zdroj: Výroční zpráva 2003 společnosti Wüstenrot & Württembergische AG

Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát Wüstenrot & Württembergische AG

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

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

	2003	2002
	v tis. EUR	v tis. EUR
1. Úroky a podobné výnosy	1 852 700	1 909 769
2. Úroky a podobné náklady	-1 275 161	-1 374 910
I. Čistý zisk z úroků	577 539	534 859
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
II. Hospodářský výsledek před zdaněním	168 966	2 546
11. Daň ze zisku	124 288	86 101
III. Hospodářský výsledek po zdanění	44 679	-83 556
12. Menšinové podíly	0	0
IV. Čistý hospodářský výsledek	44 679	-83 556

Zdroj: Výroční zpráva 2003 společnosti Wüstenrot & Württembergische AG

7.7. Majetkové účasti emitenta k 30.6.2004

Wüstenrot hypoteční banka není ovládající osobou ani většinovým společníkem v žádné společnosti. Wüstenrot hypoteční banka se ke dni 30.6.2004 majetkově nepodílí na žádné společnosti.

7.8. Plánované a potenciální akvizice emitenta

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

8. ÚDAJE O ZÁKLADNÍM KAPITÁLU EMITENTA

8.1. Základní kapitál emitenta

K datu vyhotovení tohoto prospektu činil základní kapitál Wüstenrot hypoteční banky 600 000 000 Kč. Základní kapitál emitenta je plně splacen.

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

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

Emitent nevydal k datu vyhotovení tohoto 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.

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

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

Následující informace odpovídá obsahem ustanovení § 66a odst. 9 Obchodního zákoníku za účetní období 2003. Wüstenrot hypoteční banka má dva akcionáře. Společnost Wüstenrot & Württembergische AG se sídlem Gutenbergstrasse 30, D-70176 Stuttgart, Spolková republika Německo, která vlastní 90% všech akcií a stejný počet hlasů a společnost Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH, se sídlem Alpenstrasse 70, A-5020 Salzburg, Rakousko, která vlastní 10% akcií a stejný počet hlasů. Wüstenrot & Württembergische AG je tak vůči Wüstenrot hypoteční bance v postavení ovládající osoby a Wüstenrot hypoteční banka je v postavení osoby ovládané. Mezi ovládající a ovládanou osobou není uzavřena ovládací smlouva a není mezi nimi ani žádná jiné smlouva, ze které by plynula povinnost plnění osoby ovládané osobě ovládající.

Wüstenrot & Württembergische vlastní ještě podíly ve společnostech Wüstenrot - stavební spořitelna a.s. se sídlem Janáčkovo nábřeží 41, 150 21 Praha 5 s podílem 52,46% 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.

Vzhledem k tomu, že Wüstenrot hypoteční banka a.s. jako ovládaná osoba nepodléhá jednotnému řízení a vzhledem k tomu, že dále jmenované české společnosti Wüstenrot nejsou vzájemně majetkově propojeny, netvoří ani koncern ani holding.

Smluvní závazkové vztahy Wüstenrot hypoteční banky k ostatním českým společnostem Wüstenrot jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích mezi propojenými osobami podle § 66a odst. 9 Obchodního zákoníku za účetní období 2003, která je součástí Výroční zprávy 2003 Wüstenrot hypoteční banky.

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

9. ÚDAJE O ČINNOSTI EMITENTA

9.1. Základní oblasti podnikání emitenta

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

Mezi hlavní aktivity emitenta patří zejména:

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

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

Emitent poskytuje služby výhradně na území České republiky.

9.2. Nabízené produkty a služby

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

9.3. Významné produkty a služby nabízené Wüstenrot hypoteční bankou

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

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

- Bydlíme s Konstantou** – je produkt učen pro klienty, kteří nedisponují vlastními finančními prostředky a požadují vyšší finanční prostředky než 70% hodnoty zastavené nemovitosti. Chybějící vlastní prostředky klienta jsou poskytnuty prostřednictvím překlenovacího úvěru od Wüstenrot - stavební spořitelny a.s. (např. pod názvem Konstanta – odtud i název kombinace), což umožňuje profinancování potřeb bydlení až do výše 100% v rámci jedné finanční skupiny. V ostatním má tento produkt stejné charakteristiky jako Hypotéka Wüstenrot.
- Jistíme se s hypotékou** – je hypoteční úvěr kombinovaný s kapitálovou pojistkou SPECIAL od Wüstenrot, životní pojišťovny, a.s. Emitent umožní klientovi odklad splátek úvěru a jeho jednorázové splacení na konci splatnosti úvěru z vyplacené pojistné částky, která je vinkulována ve prospěch Wüstenrot hypoteční banky. Kapitálové životní pojištění je vyžadováno na celou výši úvěru. Úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti doplněným o předkupní právo k zastavené nemovitosti a zástavní právo k pohledávce z titulu uzavřeného kapitálového životního pojištění. V ostatním má tento produkt stejné charakteristiky jako Hypotéka Wüstenrot.

Tab. č. 5: Podíl jednotlivých produktů emitenta na celkovém počtu emitentem schválených hypotečních úvěrů (HÚ) k 30.6.2004 a 31.12.2003

Produkt	Celkový počet HÚ		Podíl na celkovém počtu HÚ	
	v ks		v %	
	K 30.6.2004	K 31.12.2003	K 30.6.2004	K 31.12.2003
Hypotéka Wüstenrot	385	207	50,86	49,30
Hypotéka Variant	12	0	1,58	x ¹
Spoříme s hypotékou	176	113	23,26	27,00
Bydlíme s Konstantou	152	87	20,08	20,80
Jistíme s hypotékou	32	12	4,22	2,90
Celkem	757	419	100,00	100,00

Pozn.: ¹ Do portfolia produktů emitenta byla tato hypotéka zařazena k 1.1.2004.

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

K 30.6.2004, popř. jinému uvedenému datu (pokud je relevantní) nenastaly žádné mimořádné skutečnosti a události, které ovlivnily výše uvedené údaje.

9.4. Prodej produktů Wüstenrot hypoteční banky

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

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

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

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

9.5. Vývoj trhu hypotečních úvěrů a hypotečních zástavních listů v České republice

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

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

Rok	Hypoteční úvěry celkem				Hypoteční úvěry na bydlení			
	K 31.12. roku		Přírůstek		K 31.12. roku		Přírůstek	
	Počet ks	Objem mil. Kč	Počet ks	Objem mil. Kč	Počet ks	Objem mil. Kč	Počet ks	Objem mil. Kč
1995	1 260	1 250	1 260	1 250	1 190	1 175	1 190	1 175
1996	6 188	9 088	4 928	7 938	5 552	5 521	4 362	4 346
1997	10 280	18 335	4 092	9 247	9 007	10 638	3 455	5 117
1998	15 268	29 322	4 988	10 987	14 108	18 397	5 101	7 759
1999	21 682	40 244	6 414	10 922	20 360	25 989	6 252	7 592
2000	31 910	58 424	10 228	18 180	28 106	32 727	7 746	6 738
2001	46 747	83 224	14 837	24 800	41 563	48 883	13 457	16 156
2002	68 292	113 544	21 545	30 310	x	x	x	x
2003	100 457	161 142	32 165	47 597	x	x	x	x
2004 ¹	109 431	174 698	8 974	13 557	x	x	x	x

Pozn.: ¹ První čtvrtletí

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

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

Rok	Hypoteční úvěry fyzické osoby				Hypoteční úvěry právnické osoby			
	K 31.12. roku		Přírůstek		K 31.12. roku		Přírůstek	
	Počet ks	Objem mil. Kč	Počet ks	Objem mil. Kč	Počet ks	Objem mil. Kč	Počet ks	Objem mil. Kč
1995	x	x	x	x	x	x	x	x
1996	5 676	4 422	5 676	4 422	512	4 666	512	4 666
1997	9 038	8 044	3 362	3 622	1 197	10 291	685	5 625
1998	13 677	12 923	4 639	4 879	1 591	16 399	394	6 108
1999	19 780	18 580	6 103	5 657	1 902	21 664	311	5 265
2000	29 560	28 923	9 780	10 343	2 350	29 461	448	7 797
2001	43 810	43 691	14 250	14 728	2 937	39 533	587	10 072
2002	64 812	66 224	21 002	22 532	3 480	47 320	543	7 778
2003	92 290	102 436	31 478	36 212	8 167	58 706	687	11 385
2004 ¹	105 116	113 215	8 826	10 779	4 315	61 483	148	2 778

Pozn.: ¹ První čtvrtletí

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

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

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

Rok	Nové emise hypotečních zástavních listů
	mil. Kč
1995	0
1996	1 800
1997	1 100
1998	2 200
1999	11 400
2000	5 850
2001	1 850
2002	9 350
2003	17 900

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

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

9.6. Postavení emitenta na trhu

Wüstenrot hypoteční banka vstoupila na trh hypotečních úvěrů koncem roku 2002. Od doby zahájení komerčního provozu se podíl Wüstenrot hypoteční banky na trhu zvyšuje. Tržní podíl činil ve druhém čtvrtletí 2003 1,69%, ve třetím 1,73% a ke dni 31.12.2003 činil tržní podíl emitenta 2,01%.

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

Rok 2003	Počty	v mil. Kč	Podíl na trhu v kusech	Podíl na trhu v objemu
1. čtvrtletí	0	0	0%	0%
2. čtvrtletí	115	100	1,69 %	1,34 %
3. čtvrtletí	141	116	1,73 %	1,27 %
4. čtvrtletí	163	168	2,01 %	1,83 %
Rok 2004				
1. čtvrtletí	149	142	1,83 %	1,57 %
2. čtvrtletí ¹	181	172	x	x
3. čtvrtletí ²	190	181	x	x
4. čtvrtletí ²	200	190	x	x

Pozn.: ¹ Předběžný výsledek

² Plánovaný výsledek

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

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

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

Tabulka č. 10: Vývoj kombinovaných aktivit emitenta k 30.6.2004 a 31.12.2003

Datum	Hypotéka Wüstenrot	Kombinace s překlenovacími úvěry	Kombinace se stavebním spořením	Kombinace s životním pojištěním	Celkem
K 31.12.2003 (v kusech)	207	87	113	12	419
K 31.12.2003 (v %)	49,40%	20,76%	26,97%	2,86%	100,00%
K 30.6.2004 (v kusech)	189	65	64	20	338
K 30.6.2004 (v %)	55,92%	19,23%	18,93%	5,92%	100,00%

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Daří se rovněž dodržovat kritéria bonity i kritéria zajištění úvěrů. V průměru přesahují čisté příjmy klientů banky 1,30krát minimální požadavek u zaměstnanců a 1,26krát u osob samostatně výdělečně činných. Průměrný podíl hypotečního úvěru na ceně obvyklé zastavených nemovitostí se pohybuje okolo 35%.

Tab. č. 11: Celkový počet a objem schválených hypotečních úvěrů emitentem (HÚ) k 30.6.2004 a 31.12.2003

	Počet HÚ		Objem HÚ	
	v ks		v tis. Kč	
	K 30.6.2004	K 31.12.2003	K 30.6.2004	K 31.12.2003
HÚ celkem	757	419	706 942	383 621
z toho: koupě (dům, byt)	455	258	374 347	208 741
novostavba (dům, byt)	141	73	199 455	107 259
modernizace	87	55	64 095	39 779
ostatní	74	33	69 045	27 842

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Tab. č. 12: Schválené hypotečních úvěry emitenta se státní podporou (HÚ) k 30.6.2004 a 31.12.2003

	K 30.6.2004	K 31.12.2003
	v tis. Kč	v tis. Kč
HÚ celkem	706 942	383 621
z toho: se státní podporou	70 429	38 800

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Tab. č. 13: Přehled schválených hypotečních úvěrů (HÚ) emitenta podle objemu k 30.6.2004 a 31.12.2003

	Celkový objemu HÚ		Počet HÚ	
	v tis. Kč		v ks	
	K 30.6.2004	K 31.12.2003	K 30.6.2004	K 31.12.2003
Do 3 mil. Kč	623 402	330 786	732	403
3 – 5 mil Kč	77 240	52 835	24	16
5 – 10 mil. Kč	6 300	0	1	0
10 – 25 mil. Kč	0	0	0	0
25 – 50 mil. Kč	0	0	0	0
50 – 100 mil. Kč	0	0	0	0
Nad 100 mil. Kč	0	0	0	0
Celkem	706 942	383 621	757	419

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Tab. č. 14: Předmět použití hypotečních úvěrů emitenta (HÚ) k 30.6.2004 a 31.12.2003

Účel HÚ	Použití podle počtu		Použití podle objemu	
	v %		v %	
	K 30.6.2004	K 31.12.2003	K 30.6.2004	K 31.12.2003
Koupě (dům, byt)	60,37	61,58	53,44	54,41
Novostavba (dům, byt)	18,63	17,42	28,30	27,96
Modernizace	11,49	13,13	9,09	10,37
Změna stavby	2,38	1,43	2,28	1,94
Dostavba	1,19	0,72	0,87	0,68
Další bytové potřeby	1,06	0,47	0,83	0,44
Refinancování	3,96	5,01	4,63	3,99
Vypořádání společného jmění manželů	0,92	0,24	0,56	0,21
Celkem	100,00	100,00	100,00	100,00

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

9.7. Ohodnocení finanční způsobilosti emitenta (rating)

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

9.8. Údaje o tržbách v roce 2003 (nekonsolidované údaje dle CAS)

Emitent vznikl ke dni 23.12.2002. Z tohoto důvodu jsou v tabulce níže uvedeny údaje o tržbách emitenta pouze za rok 2003. Vzhledem ke specifické povaze podnikání emitenta se za tržby považují výnosy z provozních činností.

Tab. č. 15: Souhrnný přehled výnosů z provozních činností emitenta za rok 2003

	2003
	v tis. Kč
Čistý úrokový výnos	19 414
Výnosy z CP s proměnlivým výnosem	0
Saldo poplatků a provizí	2 890
Zisk z finančních operací	-33
Ostatní provozní výnosy	-584
Výnosy z provozních činností celkem	21 687

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

K 31.12.2003 nenastaly žádné mimořádné skutečnosti a události, které ovlivnily výše uvedené údaje.

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

K datu vyhotovení tohoto prospektu neměla Wüstenrot hypoteční banka 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.

9.10. Souhrnný popis nemovitostí vlastněných emitentem

K datu vyhotovení prospektu nevladnila Wüstenrot hypoteční banka žádné nemovitosti.

9.11. Licence a ochranné známky emitenta

Wüstenrot hypoteční banka má zakoupeny licence na následující softwarové produkty:

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

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

9.12. Obchodní a finanční smlouvy mající zásadní význam pro podnikatelskou činnost nebo ziskovost emitenta

9.12.1. Smlouvy uzavřené mezi emitentem a propojenými osobami

9.12.1.1. Smlouvy uzavřené se společností Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

- a) Smlouva o podnájmu nebytových prostor na adrese Zborovská 27, Praha 5 uzavřená jménem emitenta před jeho vznikem. Smlouva přešla na emitenta ve smyslu ustanovení § 64/1 obchodního zákoníku.
- b) Dohoda o využití softwarového balíčku „Bausparsoftware“. Jedná se o trojstrannou dohodu, kde emitentovi a vedle ní propojené osobě je plněno třetím účastníkem, společností Wüstenrot Datenservice GmbH, Salzburg. Předmětem plnění je poskytování software a zpracování dat za úplaty.
- c) Smlouva o poskytování tzv. kombinovaných produktů. Jedná se o smlouvu o spolupráci při poskytování společných produktů, která spočívá zejména ve zjednodušení administrativních kroků souvisejících s poskytováním společných produktů pro klienty.
- d) Dohoda o dočasném přidělení zaměstnanců ve smyslu § 38/4 zákoníku práce. Smlouva byla uzavřena jménem emitenta před jeho vznikem a na emitenta přešla ve smyslu ustanovení § 64/1 Obchodního zákoníku.

9.12.1.2. Smlouvy se společností Wüstenrot, životní pojišťovna, a.s.

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

9.12.1.3 Smlouvy se společností Wüstenrot service s.r.o.

- a) Smlouva o obchodním zastoupení

9.12.2. 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.

9.13. 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.

9.14. Hlavní investice uskutečněné emitentem v běžném účetním období a v roce 2003 (včetně finančních investic) (nekonsolidované údaje dle CAS)

Emitent v běžném účetním období, tj. k 30.6.2004 ani k 31.12.2003 nerealizoval žádné finanční investice (tj. investice do akcií, dluhopisů a majetkových účastí).

Tab. č. 16: Hmotné a nehmotné investice emitenta k 30.6.2004 a 31.12.2003 (v tis. Kč)

Druh investice	Stav k 30.6.2004	Stav k 31.12.2003
Dlouhodobý hmotný a dlouhodobý nehmotný majetek celkem	19 369	20 450
Dlouhodobý hmotný investiční majetek	3 941	3 314
Dlouhodobý nehmotný investiční majetek	15 428	17 136

Zdroj: Nekonsolidované neauditované účetní výkazy Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 30.6.2004 a nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 31.12.2003

9.15. Hlavní emitentem prováděné investice v letech 2003 (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 9.14. výše. Wüstenrot hypoteční banka provádí investice nefinančního typu v tuzemsku a z vlastních zdrojů.

9.16. Hlavní budoucí investice emitenta (s výjimkou finančních investic)

Tab. č. 17: Hlavní budoucí investice emitenta v roce 2004 s výjimkou finančních investic (v tis. Kč)

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

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

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

9.17. Údaje o průměrném počtu zaměstnanců emitenta v běžném účetním období a v roce 2003

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

Tab. č. 18: Údaje o průměrném počtu zaměstnanců emitenta k 30.6.2004 a 31.12.2003

Zaměstnanci¹	Stav k 30.6.2004	Stav k 31.12.2003
Celkem	28,90	27,40

Pozn.: ¹ Zahnuje mimo zaměstnanců i členy dozorčí rady a představenstva emitenta.

Zdroj: *Wüstenrot hypoteční banka a.s.*

10. ÚDAJE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI EMITENTA

Auditorské zprávy NÖRR STIEFENHOFER LUTZ CZ Consulting s.r.o. týkající se nekonsolidovaných účetních závěrek emitenta vypracovaných v souladu s českými účetními standardy (CAS) k 31.12.2003 jsou bez výhrad a jsou rovněž k nahlédnutí v sídle emitenta. Tyto zprávy budou rovněž součástí výroční zprávy emitenta za roky 2003, která byla emitentem uveřejněna v souladu s platnými právními předpisy nejpozději do 30.4.2004. 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.

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

10.1. Nekonsolidované finanční výkazy emitenta dle CAS

10.1.1. 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. 19: Zkrácená nekonsolidovaná rozvaha emitenta dle CAS k 31.12.2003

Čís. pol.	AKTIVA	K 31.12.2003	K 23.12.2002
		Netto	Netto
1.	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	337	0
2.	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinacování	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	0	0
	b) ostatní	0	0
3.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	423 159	0
	v tom: a) splatné na požádání	21 544	0
	b) ostatní pohledávky	401 615	0
4.	Pohledávky za klienty – členy družstevních záložen	206 619	0
	v tom: a) splatné na požádání	0	0
	b) ostatní pohledávky	206 619	0
5.	Dluhové cenné papíry	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	0	0
	b) vydané ostatními osobami	0	0
6.	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0
7.	Účasti s podstatným vlivem	0	0
	z toho: v bankách	0	0
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0
	z toho: v bankách	0	0
9.	Dlouhodobý nehmotný majetek	17 136	0
	z toho: a) zřizovací výdaje	7 672	0
	b) goodwill	0	0
10.	Dlouhodobý hmotný majetek	3 313	0
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	0	0
11.	Ostatní aktiva	442	0
12.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	660 000
13.	Náklady a příjmy příštích období	202	0
	AKTIVA CELKEM	651 208	660 000

Čís. pol.	PASIVA	K 31.12.2003	K 23.12.2002
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	856	0
	v tom: a) splatné na požádání	0	0
	b) ostatní závazky	856	0
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	6 809	0
5.	Výnosy a výdaje příštích období	1	0
6.	Rezervy	0	0
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	0	0
	b) na daně	0	0
	c) ostatní	0	0
7.	Podřízené závazky	0	0
8.	Základní kapitál	600 000	600 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	600 000	0
	b) vlastní akcie	0	0
9.	Vlastní akcie	0	0
10.	Emisní ážio	0	0
11.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	0	0
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	0	0
	b) ostatní rezervní fondy	0	0
	c) ostatní fondy ze zisku	0	0
12.	Rezervní fond na nové ocenění	0	0
13.	Kapitálové fondy	60 000	60 000
14.	Oceňovací rozdíly	10	0
	z toho: a) z majetku a závazků	0	0
	b) ze zajišťovacích derivátů	0	0
	c) z přepočtu účastí	10	0
15.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	0
16.	Zisk nebo ztráta za účetní období	-16 458	0
	PASIVA CELKEM	651 208	660 000

Čís. pol.	PODROZVAHA	K 31.12.2003	K 23.12.2002
	Podrozvahová aktiva		
1.	Poskytnuté přísliby a záruky	136 727	0
2.	Poskytnuté zástavy	0	0
3.	Pohledávky ze spotových operací	0	0
4.	Pohledávky z pevných termínových operací	0	0
5.	Pohledávky z opcí	0	0
6.	Odepsané pohledávky	0	0
7.	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	0	0
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	0	0
	Podrozvahová pasiva		
9.	Přijaté přísliby a záruky	0	0
10.	Přijaté zástavy a zajištění	343 575	0
11.	Závazky ze spotových operací	0	0
12.	Závazky z pevných termínových operací	0	0
13.	Závazky z opcí	0	0
14.	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	0	0
15.	Hodnoty převzaté k obhospodařování	0	0

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

10.1.2. Nekonsolidovaný výkaz zisků a ztrát

Následující tabulka uvádí nekonsolidovaný výkaz zisků a ztrát emitenta obsažený v auditorem ověřené účetní závěrce emitenta za účetní období končící 31.12.2003. Výkaz zisků a ztrát byl připraven v souladu s CAS. Všechny údaje jsou v tis. Kč.

Tab. č. 20: Zkrácený nekonsolidovaný výkaz zisků a ztrát emitenta dle CAS k 31.12.2003

Čís. pol.	Položka	K 31.12.2003	K 23.12.2002
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	19 414	0
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	0	0
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	0	0
	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	5 496	0
5.	Náklady na poplatky a provize	-2 606	0
6.	Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	-33	0
7.	Ostatní provozní výnosy	54	0
8.	Ostatní provozní náklady	-638	0
9.	Správní náklady	-32 617	0
	v tom: a) náklady na zaměstnance	-16 453	0
	z toho: aa) mzdy a platy	-12 756	0
	ab) sociální a zdravotní pojištění	-3 697	0
	b) ostatní správní náklady	-16 164	0
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	-5 520	0
12.	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve postoupených pohledávek	0	0
13.	Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	0	0
14.	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	0	0
15.	Ztráty z převodu účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	0	0
16.	Rozpuštění ostatních rezerv	0	0
17.	Tvorba a použití ostatních rezerv	0	0
18.	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	0	0
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-16 450	0
20.	Mimořádné výnosy	0	0
21.	Mimořádné náklady	0	0
22.	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	0	0
23.	Daň z příjmů	-8	0
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-16 458	0

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

Výslednou ztrátu roku 2003 ve výši 16 458 tis. Kč emitent uhradil, na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 27.5.2004 z kapitálových fondů, které se tak z 60 000 tis. Kč snížily na 43 542 tis. Kč.

10.1.3. Nekonsolidované čtvrtletní výkazy

Následující tabulka uvádí nekonsolidované neauditované rozvahy emitenta k 30.6.2004 a k 30.6.2003. Rozvahy byly připraveny v souladu s CAS. Nekonsolidované účetní výkazy dle CAS k 30.6.2003 jsou uvedeny ve struktuře platné pro rok 2004 z důvodu srovnatelnosti údajů. Všechny údaje jsou v tis. Kč.

Tab. č. 21: Zkrácená nekonsolidovaná rozvaha emitenta dle CAS k 30.6.2004 a 30.6.2003

Čís. pol.	AKTIVA	K 30.6.2004	K 30.6.2003
		Netto	Netto
1.	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	600	530
2.	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinacování	149 589	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	149 589	0
	b) ostatní	0	0
3.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	334 573	607 291
	v tom: a) splatné na požádání	13 791	94 277
	b) ostatní pohledávky	320 782	513 014
4.	Pohledávky za klienty – členy družstevních záložen	460 193	28 664
	v tom: a) splatné na požádání	0	0
	b) ostatní pohledávky	460 193	28 664
5.	Dluhové cenné papíry	0	0
	v tom: a) vydané vládními institucemi	0	0
	b) vydané ostatními osobami	0	0
6.	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0
7.	Účasti s podstatným vlivem	0	0
	z toho: v bankách	0	0
8.	Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0
	z toho: v bankách	0	0
9.	Dlouhodobý nehmotný majetek	15 428	17 002
	z toho: a) zřizovací výdaje	6 393	8 925
	b) goodwill	0	0
10.	Dlouhodobý hmotný majetek	3 941	3 078
	z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	0	0
11.	Ostatní aktiva	453	349
12.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
13.	Náklady a příjmy příštích období	583	148
	AKTIVA CELKEM	965 361	657 062

Čís. pol.	PASIVA	K 30.6.2004	K 30.6.2003
1.	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	0
	v tom: a) splatné na požádání	0	0
	b) ostatní závazky	0	0
2.	Závazky vůči klientům – členům družstevních záložen	0	0
	v tom: a) splatné na požádání	0	0
	b) ostatní závazky	0	0
3.	Závazky z dluhových cenných papírů	324 877	0
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	324 877	0
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	0	0
4.	Ostatní pasiva	3 760	2 113
5.	Výnosy a výdaje příštích období	4 950	197
6.	Rezervy	0	0
	v tom: a) na důchody a podobné závazky	0	0
	b) na daně	0	0
	c) ostatní	0	0
7.	Podřízené závazky	0	0
8.	Základní kapitál	600 000	600 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	600 000	600 000
	b) vlastní akcie	0	0
9.	Vlastní akcie	0	0
10.	Emisní ážio	0	0
11.	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	0	0
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	0	0
	b) ostatní rezervní fondy	0	0
	c) ostatní fondy ze zisku	0	0
12.	Rezervní fond na nové ocenění	0	0
13.	Kapitálové fondy	43 542	60 000
14.	Oceňovací rozdíly	0	0
	z toho: a) z majetku a závazků	0	0
	b) ze zajišťovacích derivátů	0	0
	c) z přepočtu účastí	0	0
15.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	0
16.	Zisk nebo ztráta za účetní období	-11 769	-5 248
	PASIVA CELKEM	965 361	657 062

Čís. pol.	PODROZVAHA	K 30.6.2004	K 30.6.2003
	Podrozvahová aktiva		
1.	Poskytnuté přísliby a záruky	182 557	40 863
2.	Poskytnuté zástavy	0	0
3.	Pohledávky ze spotových operací	0	0
4.	Pohledávky z pevných termínových operací	0	0
5.	Pohledávky z opcí	0	0
6.	Odepsané pohledávky	0	0
7.	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	0	0
8.	Hodnoty předané k obhospodařování	0	0
	Podrozvahová pasiva		
9.	Přijaté přísliby a záruky	0	0
10.	Přijaté zástavy a zajištění	1 252 479	131 290
11.	Závazky ze spotových operací	0	0
12.	Závazky z pevných termínových operací	0	0
13.	Závazky z opcí	0	0
14.	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	0	0
15.	Hodnoty převzaté k obhospodařování	0	0

Zdroj: Nekonsolidované neauditované účetní výkazy Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 30.6.2004 a 30.6.2003

Následující tabulka uvádí nekonsolidované neauditované výkazy zisků a ztrát emitenta za účetní období končící 30.6.2004 a 30.6.2003. Nekonsolidované účetní výkazy dle CAS k 30.6.2003 jsou uvedeny ve struktuře platné pro rok 2004 z důvodu srovnatelnosti údajů. Všechny údaje jsou v tis. Kč.

Tab. č. 22: Zkrácený nekonsolidovaný výkaz zisků a ztrát emitenta dle CAS za období končící 30.6.2004 a 30.6.2003

Čís. pol.	Položka	K 30.6.2004	K 30.6.2003
1.	Výnosy z úroků a podobné výnosy	12 331	7 928
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	869	0
2.	Náklady na úroky a podobné náklady	-2 104	0
	z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	-2 087	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	5 489	1 110
5.	Náklady na poplatky a provize	-3 550	-326
6.	Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	-45	-15
7.	Ostatní provozní výnosy	0	0
8.	Ostatní provozní náklady	-324	-373
9.	Správní náklady	-20 287	-13 961
	v tom: a) náklady na zaměstnance	-10 573	-6 040
	z toho: aa) mzdy a platy	-8 350	-4 482
	ab) sociální a zdravotní pojištění	-2 136	-1 483
	b) ostatní správní náklady	-9 714	-7 921
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	-3 278	-2 773
12.	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve postoupených pohledávek	0	0
13.	Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	0	0
14.	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	0	0
15.	Ztráty z převodu účasti 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 účasti s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	0	0
19.	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-11 769	-8 410
20.	Mimořádné výnosy	0	3 162
21.	Mimořádné náklady	0	0
22.	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	0	3 162
23.	Daň z příjmů	0	0
24.	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-11 769	-5 248

Zdroj: Nekonsolidované neauditované účetní výkazy Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 30.6.2004 a 30.6.2003

10.2. 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.

10.3. Změny vlastního kapitálu emitenta (nekonsolidované údaje dle CAS)

Wüstenrot hypoteční banka vznikla ke dni 23.12.2003 a z tohoto důvodu jsou v tabulce níže údaje o změnách vlastního kapitálu emitenta pouze za rok 2003. Údaje jsou výtahem z nekonsolidované auditované účetní závěrky emitenta k 31.12.2003.

Tab. č. 23: Přehled o změnách vlastního kapitálu emitenta za rok 2003

	K 31.12.2003	K 23.12.2002
	v tis. Kč	v tis. Kč
Základní kapitál	600 000	600 000
Vlastní kapitál	0	0
Emisní ážio	0	0
Rezervní fondy	0	0
Ostatní fondy ze zisku	0	0
Kapitálové fondy	60 000	60 000
Nerozdělený zisk/ztráta z předchozích období	0	0
Zisk/ztráta za účetní období	-16 458	0
Dividendy	0	0
Vlastní kapitál k 31.12. celkem	643 542	660 000

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

10.4. Přijaté úvěry, jiné závazky a poskytnutá zajištění

Tab. č. 24: Přijaté úvěry, jiné závazky a poskytnutá zajištění emitenta k 30.6.2004 a 31.12.2003, nekonsolidované, podle CAS

	K 30.6.2004	K 31.12.2003
	v mil. Kč	v mil. Kč
Přijaté úvěry (nezajištěné)	0	0
Jiné závazky (nezajištěné) celkem	0	0
- z toho: závazky k bankám vyjma přijatých úvěrů	0	0
- z toho: závazky ke klientům vyjma přijatých úvěrů	0	856
- z toho: závazky z dluhových cenných papírů	324 877	0
Poskytnutá zajištění (budoucí možné závazky)	0	0

Zdroj: Nekonsolidované neauditované účetní výkazy Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 30.6.2004 a nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 31.12.2003

10.5. Tržní, úvěrová, operační a ostatní rizika

10.5.1. Tržní riziko

Riziko likvidity

V souvislosti se specializací a charakterem emitenta, kdy nejsou přijímána drobná klientská depozita (emitent nabízí pouze uložení vkladů velkodeponentů), emitent není vystaven riziku jejich mimořádného odlivu. Riziko likvidity se tak zužuje na rizika zajištění dostatečného objemu prostředků pro poskytování hypotečních úvěrů a v budoucnosti refinancování hypotečních zástavních listů při jejich splatnosti. V roce 2003 emitent refinancoval poskytování hypotečních úvěrů prostředky z kapitálu, dočasně volné prostředky byly uloženy u bank.

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

Ke korekci a aktualizaci vývoje likvidity emitent zpracovává krátkodobé předpovědi likvidity na základě aktualizace plánu (čtvrtletní) a předpovědí bilance a cash flow. Přitom se vychází z analýzy předpokládaného průběhu peněžních toků (předpokládaném průběhu čerpání a splacení hypotečních úvěrů), průběhu úrokových a

neúrokových příjmů a příjmů z vydávání emisí hypotečních zástavních listů a maturitě závazků (úrokových a platebních) z nich plynoucích a předpokládaného vývoje neúrokových nákladů.

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

Úrokové riziko

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

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

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

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

Měnové riziko

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

10.5.2. Úvěrové riziko

Klasifikace pohledávek

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

Emitent zařazuje pohledávky do některé z těchto kategorií:

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

- pohledávky, jejichž úplné splacení je s ohledem na finanční a ekonomickou situaci dlužníka nejisté, částečné splacení je však pravděpodobné
- splátky jistiny nebo příslušenství jsou hrazeny s problémy, avšak žádná z nich není po splatnosti déle než 180 dní
- Pochybné
 - pohledávky, jejichž úplné splacení je s ohledem na finanční a ekonomickou situaci dlužníka vysoce nepravděpodobné, částečné splacení je však možné a pravděpodobné
 - splátky jistiny nebo příslušenství jsou hrazeny s problémy, avšak žádná z nich není po splatnosti déle než 360 dní
- Ztrátové
 - pohledávky, jejichž úplné splacení je s ohledem na finanční a ekonomickou situaci dlužníka nemožné
 - tyto pohledávky nebudou uspokojeny nebo budou uspokojeny pouze částečně ve velmi malé části,
 - splátky jistiny nebo příslušenství jsou po splatnosti déle než 360 dní,
 - jako ztrátové pohledávky jsou vykazovány také pohledávky za dlužníkem ve vyrovnávacím řízení a pohledávka za dlužníkem v konkurzu

Zajištění úvěrů

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

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

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

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

Koncentrace úvěrového rizika a kvalita úvěrového portfolia

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

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

Vymáhání pohledávek za dlužníky

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

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

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

- Změna splátek beze změny doby splatnosti
- Prolongace
 - splácením nižších splátek po delší dobu
 - přerušením splácení na určitou dobu a poté pokračováním splácení v původně dohodnutých splátkách

- Přistoupení dalších osob
- Převzetí dluhu další osobu
- Doplnění zajištění stávajícího úvěru zejména zřízením zástavního práva k pohledávce nebo zajištěním blanko směnkou
- Uznání závazku

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

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

10.5.3. Operační a ostatní rizika

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

10.6. Informace o řízení rizik

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

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

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

10.7. Pohledávky emitenta

10.7.1. Pohledávky za bankami

Pohledávky emitenta za bankami představovaly k 31.12.2003 pouze termínované vklady a vklady na běžných účtech v celkové výši 423 159 tis. Kč, které byly nezajištěny.

Tab. č. 25: Klasifikace pohledávek emitenta za bankami k 31.12.2003 nekonsolidované, podle CAS

	K 31.12.2003	K 23.12.2002
	v tis. Kč	v tis. Kč
Standardní	423 159	0
Sledované	0	0
Nestandardní	0	0
Pochybné	0	0
Ztrátové	0	0
Opravné položky k možným ztrátám z pohledávek	0	0
Čisté pohledávky za bankami	423 159	0

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

Tab. č. 26: Pohledávky emitenta za jinými bankami včetně centrální banky podle zbytkové doby splatnosti k 31.12.2003 nekonsolidované, podle CAS

	K 31.12.2003	K 31.12.2002
	v tis. Kč	v tis. Kč
Od 1 dne do 7 dnů včetně	21 544	0
Od 8 dnů do 1 měsíce	170 450	0
Od 1 měsíce do 3 měsíců	130 740	0
Od 3 měsíců do 6 měsíců	100 425	0
Od 6 měsíců do 1 roku	0	0
Od 1 roku do 2 let	0	0
Od 2 let do 5 let	0	0
Nad 5 let	0	0
Nespecifikováno	0	0
Celkem	423 159	0

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

10.7.2. Pohledávky za klienty

Tab. č. 27: Klasifikace pohledávek emitenta za klienty k 31.12.2003 nekonsolidované, podle CAS

	K 31.12.2003	K 23.12.2002
	v tis. Kč	v tis. Kč
Standardní	205 913	0
Sledované	706	0
Nestandardní	0	0
Pochybné	0	0
Ztrátové	0	0
Opravné položky k možným ztrátám z pohledávek	0	0
Čisté pohledávky za klienty	206 619	0

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

Pohledávky emitenta za klienty představují pohledávky včetně příslušenství, Wüstenrot hypoteční banka v roce 2003 nerestrukturalizovala žádné takové pohledávky.

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

Tab. č. 28: Pohledávky emitenta za klienty podle zbytkové doby splatnosti k 31.12.2003 nekonsolidované, podle CAS

	K 31.12.2003
	v tis. Kč
Od 1 dne do 7 dnů včetně	593
Od 8 dnů do 1 měsíce	279
Od 1 měsíce do 3 měsíců	561
Od 3 měsíců do 6 měsíců	850
Od 6 měsíců do 1 roku	1 732
Od 1 roku do 2 let	4 077
Od 2 let do 5 let	27 731
Nad 5 let	170 796
Nespecifikováno	0
Celkem	206 619

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

Tab. č. 29: Pohledávky emitenta za klienty podle sektorů a podle zajištění k 31.12.2003 nekonsolidované, podle CAS

	K 31.12.2003								
	v tis. Kč								
	Osobní ručení	Bankovní záruky	Zástavní právo	Záruky společností	Akreditiv	Směnečné ručení	Zajištění v držení banky	Nezajištěno	Celkem
Finanční organizace	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nefinanční organizace	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Organizace pojišťovnictví	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vládní sektor	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neziskové organizace	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Domácnosti (živnosti)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obyvatelstvo	0	0	206 300	0	0	319	0	0	206 619
Nerezidenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Organizace bez IČO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nezařazeno do sektoru	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	0	0	206 300	0	0	319	0	0	206 619

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

10.7.3. Pohledávky za osobami se zvláštním vztahem k emitentovi

Tab. č. 30: Pohledávky emitenta za osobami se zvláštním vztahem k 31.12.2003 nekonsolidované, podle CAS

	K 31.12.2003
	v tis. Kč
Správní orgány	0
Řídící orgány	5 530
Dozorčí orgány	0
Ostatní	0
Celkem	5 530

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

10.7.4. Pohledávky emitenta podle klasifikace

Tab. č. 31: Pohledávky emitenta podle klasifikace k 30.6.2004 a 31.12.2003 nekonsolidované, podle CAS

	K 30.6.2004	K 31.12.2003
	v tis. Kč	v tis. Kč
Hrubý objem pohledávek podle klasifikace	794 766	629 778
- standardní	793 341	629 072
- klasifikované	1 425	706
Souhrnná výše opravných položek k pohledávkám	0	0
Souhrnná výše restrukturalizovaných pohledávek	0	0

Zdroj: Nekonsolidované neauditované účetní výkazy Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 30.6.2004 a nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 31.12.2003

10.8. Závazky emitenta

10.8.1. Závazky vůči bankám

Tab. č. 32: Závazky emitenta vůči jinými bankám včetně centrální banky podle zbytkové doby splatnosti k 30.6.2004 a 31.12.2003 nekonsolidované, podle CAS

	K 30.6.2004	K 31.12.2003
	v tis. Kč	v tis. Kč
Od 1 dne do 7 dnů včetně	0	0
Od 8 dnů do 1 měsíce	0	0
Od 1 měsíce do 3 měsíců	0	0
Od 3 měsíců do 6 měsíců	0	0
Od 6 měsíců do 1 roku	0	0
Od 1 roku do 2 let	0	0
Od 2 let do 5 let	0	0
Nad 5 let	0	0
Nespecifikováno	0	0
Celkem	0	0

Zdroj: Nekonsolidované neauditované účetní výkazy Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 30.6.2004 a nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 31.12.2003

10.8.2. Závazky vůči klientům

Tab. č. 33: Závazky emitenta vůči klientům podle zbytkové doby splatnosti k 30.6.2004 a 31.12.2003 nekonsolidované, podle CAS

	K 30.6.2004	K 31.12.2003
	v tis. Kč	v tis. Kč
Od 1 dne do 7 dnů včetně	0	0
Od 8 dnů do 1 měsíce	0	0
Od 1 měsíce do 3 měsíců	0	0
Od 3 měsíců do 6 měsíců	0	0
Od 6 měsíců do 1 roku	0	0
Od 1 roku do 2 let	0	0
Od 2 let do 5 let	0	0
Nad 5 let	0	0
Nespecifikováno	0	856
Celkem	0	856

Zdroj: Nekonsolidované neauditované účetní výkazy Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 30.6.2004 a nekonsolidovaná auditovaná účetní závěrka Wüstenrot hypoteční banky a.s. dle CAS k 31.12.2003

10.9. Pohledávky a závazky emitenta za spřízněnými osobami

Tab. č. 34: Pohledávky a závazky emitenta za spřízněnými osobami k 31.12.2003 nekonsolidované, podle CAS

	K 31.12.2003	
	v tis. Kč	
	Pohledávky	Závazky
Wüstenrot & Württembergische AG	0	0
Wüstenrot Hypothekenbank AG	62	0
Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH	0	1 385
Wüstenrot service s.r.o.	0	348
Celkem	62	1 733

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

10.10. Podrozvahové položky

Tab. č. 35: Podrozvahové položky emitenta k 31.12.2003 nekonsolidované, podle CAS

	K 31.12.2003	K 23.12.2002
	v tis. Kč	v tis. Kč
Podrozvahová aktiva		
Úvěrové přísliby a záruky ¹	136 727	0
Podrozvahová pasiva		
Přijaté zástavy a zajištění ²	343 575	0
Jiné hodnoty v evidenci	102	0

Pozn.: ¹ V položce emitent eviduje nedočerpanou část poskytnutých úvěrů.

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

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

10.11. Opravné položky a rezervy

Emitent v roce 2003 netvořil žádné rezervy ani opravné položky.

10.12. 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.

10.13. Výplata dividendy

Za rok 2003 emitent nevyplatil žádné dividendy.

10.14. 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.

10.15. Emise hypotečních zástavních listů

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

10.16. Přehled krytí pohledávkami z hypotečních úvěrů a emisí hypotečních zástavních listů

Tab. č. 36: Souhrnný přehled ke dni 30.6.2004 (neauditováno) a 31.12.2003 (auditováno) (v tis. Kč)

	Počet úvěrů	Počet zástavních smluv	Cena obvyklá zastavených nemovitostí	Průměrná úroková sazba z HÚ ¹	Dosud nesplacená jistina HÚ	Dosud nesplacené pohledávky z HÚ	Dosud nesplacené pohledávky z HÚ/ Cena obvyklá zastavených nemovitostí
K 30.6.2004	589	476	828 872	4,76%	459 481	460 193	0,56
K 31.12.2003	419	390	463 527	4,83%	206 033	206 619	0,44

Pozn.: ¹ Uvádí se vážený aritmetický průměr.

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Tab. č. 37: Stav objemu řádného krytí hypotečních zástavních listů („HZL“) emitenta ke dni 30.6.2004 (neauditováno) a 31.12.2003 (auditováno) (v tis. Kč)

		Stav k 30.6.2004	Stav k 31.12.2003
Objem řádného krytí HZL		455 294	0 ¹
Použité náhradní krytí z toho:	celkem	0	0 ¹
	hotovost	0	0
	vklady u ČNB	0	0
	státní dluhopisy	0	0
	cenné papíry	0	0
Objem krytí HZL celkem		455 294	0¹

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Tab. č. 38: Stav objemu pohledávek u hypotečních úvěrů (HÚ) emitenta ke dni 30.6.2004 (neauditováno) a 31.12.2003 (auditováno) (v tis. Kč)

	Stav k 30.6.2004	Stav k 31.12.2003
Objem pohledávek z HÚ celkem	460 193	206 619
v tom pohledávky z HÚ na nemovitosti určené pro:		
- bydlení	441 870	202 721
- bydlení spojené s podnikáním	18 323	3 898
- ostatní nemovitosti	0	0
Zbytková doba splatnosti poskytnutých úvěrů:		
- průměrná (v letech)	19,9	19,6
- maximální (v letech)	30,0	30,0
Průměrné % krytí HÚ zastavených nemovitostmi podle cen obvyklých (v %)	55,93	44,44

Zdroj: Wüstenrot hypoteční banka a.s.

11. ÚDAJE O STATUTÁRNÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNECH A VEDOUCÍCH PRACOVNÍCÍCH EMITENTA

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

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

Valná hromada

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

Představenstvo

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

Složení představenstva Wüstenrot hypoteční banky k 30.6.2004

Doc. ing. František Pavelka, CSc.

Předseda představenstva od 23.12.2002

Vzdělání: Vysokoškolské ekonomického směru

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

Datum narození: 2.9.1940

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

Franz Meisel

Člen představenstva od 23.12.2003

Vzdělání: Vysokoškolské v oboru podnikového hospodářství

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

Datum narození: 14.10.1937

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

Friedrich Klaiber

Člen představenstva od 23.12.2002

Vzdělání: Vysokoškolské v oboru podnikového hospodářství

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

Členství v orgánech jiných společností:

- člen představenstva Wüstenrot Hypothekenbank AG, Ludwigsburg

Datum narození: 14.9.1950

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

Dozorčí rada

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

Složení dozorčí rady Wüstenrot hypoteční banky k 30.6.2004**Dr. Wolfgang Maile**

Předseda dozorčí rady od 23.12.2002

Vzdělání: Vysokoškolské

Praxe v oboru: od roku 1979 v bankovníctví

Členství v orgánech jiných společností:

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

Datum narození: 6.8.1950

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

Wolfgang Radlegger

Místopředseda dozorčí rady od 23.12.2002

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

Členství v orgánech jiných společností:

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

Datum narození: 6.5.1947

Adresa: 5020 Salzburg, Prinzingenstrasse 10, Rakousko

Matthias Schell

Člen dozorčí rady od 23.12.2002

Vzdělání: Vysokoškolské

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

Členství v orgánech jiných společností:

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

Datum narození: 21.3.1963

Adresa: 71409 Schwaikheim, Sonnenhang 15/1, Rakousko

Vedoucí pracovníci

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

Vedoucí pracovníci Wüstenrot hypoteční banky k 30.6.2004**Ing. Jan Koňata***Vedoucí útvaru interního auditu*

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

Datum narození: 19.8.1945

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

Ing. Jiří Mazúch*Vedoucí útvaru controllingu a reportingu*

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

Datum narození: 17.8.1965

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

Ing. Jana Marenčáková*Vedoucí útvaru správy úvěrů*

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

Datum narození: 17.7.1962

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

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

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

Datum narození: 27.6.1971

Adresa: Praha 6, Sartoriova 32/4, PSČ: 169 00

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

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

Datum narození: 28.5.1971

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

12. ÚDAJE O VÝVOJI ČINNOSTI EMITENTA

12.1. Obecné údaje o vývoji činnosti emitenta a strategické záměry emitenta pro rok 2004

Makroekonomické předpoklady pro naplnění strategických cílů

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

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

Obchodní strategické cíle emitenta

1. Vize

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

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

Strategický cíl WHB:

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

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

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

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

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

2. Cesty k realizaci vize

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

- poskytování hypotečních půjček včetně jejich kombinování se stavebním spořením a úvěry ze stavebního spoření
- refinancování hypotečních úvěrů vydáváním hypotečních zástavních listů.

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

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

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

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

3. Předpokládaný vývoj

Základní strategické cíle pro rok 2004 jsou dány hospodářským plánem. Počet nových obchodů by měl dosáhnout 720 v celkovém objemu přes 680 milionů Kč. Na podzim roku 2004 se počítá s další emisí hypotečních zástavních listů v celkové výši 300 milionů Kč. Poměrná výše ztráty k 30.6.2004 odpovídá plánovanému vývoji, za předpokladem trochu zaostává čerpání hypotečních úvěrů. Toto pomalejší čerpání je mj. ovlivněno i zvýšením podílu hypotečních úvěrů na výstavbu, proti hypotečním úvěrům na koupi nemovitosti.

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

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

Celkový přehled o předpokládaném vývoji Wüstenrot hypoteční banky v roce 2004 včetně dlouhodobého výhledu do roku 2013 je uveden v tabulce níže. Přehled byl zpracován v rámci přípravy obchodní strategie na rok 2005 a jsou do něj záměrně zpracovány i pesimistické varianty předpokládající případné nesplnění obchodních cílů o 15% až 30%.

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

Rok	2004	2005	2006	2007	2008
Objem nově schválených úvěrů v mil. Kč	684	820,8	1040	1250	1440
Počet nově schválených úvěrů	720	864	1040	1240	1370
Čerpání v mil Kč.	615	740	880	970	1330
Hospodářský výsledek (HV) v mil. Kč	-21,8	-15,3	-5,3	4,1	17,3
HV pokud nárůst obchodů nižší o 15%	-21,8	-15,5	-6,3	2,6	14,3
HV pokud nárůst obchodů nižší o 30%	-21,8	-15,8	-6,7	1,1	11,5
Rok	2009	2010	2011	2012	2013
Objem nově schválených úvěrů v mil. Kč	1580	1820	2000	2300	2540
Počet nově schválených úvěrů	1500	1660	1820	2000	2200
Čerpání v mil Kč.	1450	1700	1900	2150	2400
Hospodářský výsledek (HV) v mil. Kč	28,2	54,6	73,6	106,0	130,0
HV pokud nárůst obchodů nižší o 15%	23,5	47,3	62,6	90,5	111,0
HV pokud nárůst obchodů nižší o 30%	18,6	39,7	52,1	76,1	90,0

Podobné výsledky ukazuje stresové testování úrokového rizika banky provedené k 31.3.2004 pomocí Basis Point Value (BPV) analýzy, které se i při velmi pesimistických úvahách o odchylkách úrokových sazeb až o trojnásobek současných marginálních hodnot pohybují hluboko pod pásmem zvýšeného rizika.

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

13. ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE, DEVIZOVÁ REGULACE

Budoucím nabyvatelům jakýchkoli dluhopisů vydávaných v rámci tohoto dluhopisového programu se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držení dluhopisů a přijímání plateb úroků z dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z 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 a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení 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.

Úrok

Podle právních předpisů platných k datu emise nepodléhají úrokové výnosy z hypotečních zástavních listů v České republice srážkám ani odvodům daní nebo poplatků jakéhokoliv druhu. Pokud budou takové srážky nebo odvody stanoveny příslušnými právními předpisy České republiky emitent nebo administrátor, bude-li emitentem určen, provede tyto platby po srážce nebo odvodu takových daní nebo poplatků v souladu s právními předpisy, přičemž emitentovi nevznikne v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči majitelům dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

Zisky/ztráty z prodeje

Zisky, respektive ztráty realizované vlastníkem dluhopisu při prodeji dluhopisu jsou předmětem zdanění 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 obecného základu daně pro zdanění obecnou sazbou daně z příjmů. Ztráty realizované vlastníkem dluhopisů při jejich prodeji lze zahrnout do základu daně pouze ke snížení zisků z prodeje jiných cenných papírů prodaných v témže zdaňovacím období, popřípadě (s tímž omezením) v následujících třech zdaňovacích obdobích.

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.

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, kupujícímu, který je českým rezidentem, nebo stálé 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 nebo snížit sazbu zajištění 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 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.

14. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

Informace, uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace, a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé jakýchkoli dluhopisů vydávaných v rámci tohoto dluhopisového programu 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 nabytí jakýchkoli dluhopisů vydávaných v rámci tohoto dluhopisového programu, ani nejmenoval žádného zástupce pro řízení v jakémkoli státě. V důsledku toho může být pro nabyvatele dluhopisů vydávaných v rámci tohoto dluhopisového programu 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, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených 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 § 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 nebo 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.

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.

15. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1. Dluhopisový program byl schválen usnesením představenstva emitenta ze dne 3.3.2004.
2. Vydání tohoto dluhopisového programu a jakékoli emise dluhopisů vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu 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. Společné emisní podmínky programu, uvedené v tomto prospektu, které budou stejné pro jednotlivé emise dluhopisů vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu, jakož i tento prospekt byly schváleny rozhodnutím Komise pro cenné papíry č.j. 45/N/1081/2004/2 ze dne 9.9.2004, které nabylo právní moci dne 10.9.2004.
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, 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 zprávy.
5. Emitent není k datu vyhotovení 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.
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 dluhopisovým programem a/nebo jakoukoli emisí dluhopisů vydávanou v rámci tohoto dluhopisového programu podstatná.
7. Prospekt byl vyhotoven dne 23.7.2004.
8. Skutečnosti důležité pro uplatnění práv vlastníků dluhopisů vydávaných v rámci tohoto dluhopisového programu budou uveřejňovány způsobem stanoveným ve společných emisních podmínkách, případně příslušném emisním dodatku.
9. Po dobu, po kterou zůstane jakákoli část dluhopisů vydávaných v rámci tohoto dluhopisového programu 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, jsou do tohoto prospektu zařazeny formou odkazu a jsou společně s dalšími dokumenty, na které se prospekt odvolává, po dobu, po kterou zůstane jakákoli emise dluhopisů vydaná v rámci tohoto dluhopisového programu nesplacena, na požádání bezplatně k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle emitenta.

16. 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., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů;

„**emitent**“ nebo „**Wüstenrot hypoteční banka**“ znamená Wüstenrot hypoteční banku a.s., se sídlem Praha 5, Smíchov, Zborovská 27/716, PSČ: 150 21, IČ: 26747154;

„**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**“ znamená tento prospekt dluhopisového programu;

„**Středisko cenných papírů**“ znamená právnickou osobu zřízenou podle ustanovení § 55 zákona o cenných papírech, se sídlem: Praha 1, Rybná 14, PSČ: 110 05, IČ: 48112089;

„**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, ve znění pozdějších předpisů;

„**zákon o dluhopisech**“ znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů;

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

PŘÍLOHY

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

ADRESY

EMITENT

Wüstenrot hypoteční banka a.s.
Zborovská 27/716, Praha 5

ARANŽÉR PROGRAMU

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

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA A ARANŽÉRA PROGRAMU

PROCHÁZKA RANDL KUBR, advokátní kancelář
Jáchymova 2, Praha 1

ADMINISTRÁTOR PROGRAMU

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

AUDITOR EMITENTA

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