

# Pololetní zpráva

k 30. 6. 2013

## Obsah

_Toc334019966	
<i>Obsah</i> .....	2
<i>Prohlášení emitenta</i> .....	3
<i>Základní údaje o emitentovi</i> .....	4
<i>Profil společnosti</i> .....	5
<i>Údaje o činnosti emitenta</i> .....	5
<i>Nabízené produkty a služby</i> .....	6
<i>Organizace správy a řízení</i> .....	12
<i>Údaje o základním kapitálu emitenta</i> .....	15
<i>Údaje o majetku, závazcích a finanční situaci emitenta</i> .....	18
<i>Výhled hospodaření a činnosti</i> .....	19

## Obsah oprav

Tato opravená zpráva obsahuje:

1. Doplnění informace k účetním výkazům, že nebyly ověřeny auditorem – viz str. 19.
2. Na str. 17 byl opraven chybný odkaz na zprávu ovládané osoby podle § 66a odst. 9 obchodního zákoníku. Nyní je správně odkazováno na Výroční zprávu za rok 2012.
3. na straně 19 byly v tabulce *Výkaz úplného výsledku* opraveny údaje k 30. 6. 2013 – *ostatní úplný výsledek a úplný výsledek za účetní období*

## Prohlášení emitenta

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

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

Wüstenrot – stavební spořitelna a. s.



Pavel Vaněk  
předseda představenstva



Lars Kohler  
člen představenstva

## Základní údaje o emitentovi

### Obchodní firma, sídlo a právní forma emitenta

<b>Obchodní firma:</b>	Wüstenrot – stavební spořitelna a. s.
<b>Sídlo:</b>	Praha 4, Na Hřebenech II 1718/8
<b>www:</b>	www.wustenrot.cz
<b>IČ:</b>	471 15 289
<b>DIČ:</b>	CZ47115289
<b>Datum založení:</b>	10. 8. 1992
<b>Datum vzniku:</b>	28. 9. 1992
<b>Doba trvání:</b>	na dobu neurčitou
<b>Právní forma:</b>	akciová společnost (a. s.)
<b>Právní řád, podle kterého byl emitent založen:</b>	právní řád České republiky
<b>Právní předpis, podle kterého byl emitent založen:</b>	ustanovení § 154 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>Rejstříkový soud:</b>	Městský soud v Praze
<b>Číslo zápisu u rejstříkového soudu:</b>	oddíl B, vložka 1714

### Akcionáři banky

obchodní firma:	<b>Wüstenrot &amp; Württembergische AG</b>
právní forma:	akciová společnost
sídlo:	Gutenbergstrasse 30, D-70176 Stuttgart, SRN
podíl na hlasovacích právech:	55,92 %

obchodní firma:	<b>Bausparkasse Wüstenrot AG</b>
právní forma:	akciová společnost
sídlo:	Alpenstrasse 70, A-5033 Salzburg, Rakouská republika
podíl na hlasovacích právech:	43,50 %

obchodní firma:	<b>Svaz českých a moravských bytových družstev</b>
právní forma:	sdržení
sídlo:	Podolská 50, 140 00 Praha 4
podíl na hlasovacích právech:	0,40 %

obchodní firma:	<b>SBD Hradec Králové</b>
právní forma:	družstvo
sídlo:	V Lipkách 2, Hradec Králové 2
podíl na hlasovacích právech:	0,18 %

## Profil společnosti

Wüstenrot – stavební spořitelna a. s. byla prvním propagátorem stavebního spoření v České republice. Tento finanční produkt významně přispívá k řešení nedostatku bytů a k modernizaci bytového fondu.

Emitent získal povolení působit jako banka dne 17. 9. 1993 a dne 11. 11. 1993 souhlas se zahájením činnosti jako banka. Hlavní aktivitou emitenta je stavební spoření, které spočívá v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, v poskytování úvěrů a zprostředkování státní podpory těmto účastníkům. V souladu se zákonem o stavebním spoření vykonává i další činnosti povolené licencí ČNB. Emitent poskytuje služby na území České republiky.

## Údaje o činnosti emitenta

### Předmět podnikání

Wüstenrot - stavební spořitelna a. s. (dále jen „emitent“ nebo WSS) je bankou specializující se na stavební spoření, které spočívá v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření a v poskytování úvěrů a státní podpory jeho účastníkům v České republice.

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

- 1) přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření v rozsahu
  - přijímání vkladů v české měně od účastníků stavebního spoření
- 2) poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření v rozsahu
  - poskytování úvěrů v české měně účastníkům stavebního spoření
- 3) poskytování příspěvků fyzickým osobám účastníkům stavebního spoření v rozsahu
  - poskytování příspěvků v české měně fyzickým osobám účastníkům stavebního spoření

k výkonu činností uvedených v zákoně o stavebním spoření § 9 odst. 1 písmena:

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

- e) obchodování na vlastní účet s dluhopisy vydávanými Českou republikou, s dluhopisy, za které Česká republika převzala záruku, a s dluhopisy vydávanými Českou národní bankou v rozsahu
  - obchodování na vlastní účet s dluhopisy vydávanými Českou republikou denominovanými v české měně, s dluhopisy, za které Česká republika převzala záruku denominovanými v české měně, a s dluhopisy vydávanými Českou národní bankou denominovanými v české měně
- f) obchodování na vlastní účet s dluhopisy vydávanými členskými státy Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj, centrálními bankami, finančními institucemi těchto států a bankami se sídlem v těchto státech, jakož i s dluhopisy, za které tyto státy převzaly záruku, a s dluhopisy vydávanými Evropskou investiční bankou, Nordic Investment Bank a Evropskou centrální bankou
- g) provádění platebního styku a jeho zúčtování v souvislosti s činností stavební spořitelny v rozsahu
  - provádění platebního styku a jeho zúčtování v tuzemsku v souvislosti s činností stavební spořitelny
- h) poskytování bankovních informací
- i) uzavírání obchodů sloužících k zajištění proti měnovému a úrokovému riziku
- j) výkon finančního makléřství

Pokud zvláštní zákon podmiňuje výkon některé činnosti udělením povolení (licencí), společnost může takovou činnost provádět až poté, kdy bude povolení (licence) podle zvláštního zákona uděleno. Emitentovi bylo uděleno povolení k výkonu činností uvedených výše na základě rozhodnutí ČNB o vydání bankovní licence, č. j. 2004/1543/520 ze dne 7. 5. 2004, které nabylo právní moci dne 27. 5. 2004 a na základě rozhodnutí ČNB o změně bankovní licence rozšířením, č. j. 2004/1317/530 ze dne 6. 9. 2004, které nabylo právní moci dne 8. 9. 2004 a č. j. 2007/4146/530 ze dne 17. 10. 2007, které nabylo právní moci dne 22. 10. 2007.

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 a bankami, likvidity, úrokového rizika a měnové pozice emitenta.

Emitent poskytuje služby výhradně na území České republiky.

## Nabízené produkty a služby

Wüstenrot - stavební spořitelna a. s. je součástí finanční skupiny Wüstenrot, která na území ČR nabízí kromě služeb stavebního spoření také produkty hypotečního bankovníctví a depozitní produkty (prostřednictvím Wüstenrot hypoteční banky a. s.), produkty životního pojištění (prostřednictvím Wüstenrot, životní pojišťovny, a. s.) a produkty neživotního pojištění (prostřednictvím Wüstenrot pojišťovny a. s.), čímž klientům poskytuje ucelený soubor nejdůležitějších finančních produktů.

Emitent nabízí širokou škálu produktů stavebního spoření nejen pro fyzické, ale i právnické osoby.

### Stavební spoření

**Optimální tarif** – stavební spoření, které nabízí tři tarifní varianty a možnost výběru ze dvou kombinací úrokových sazeb. Stavební spoření Wüstenrot je přizpůsobivé individuálním plánům a možnostem účastníků. Pravidelné měsíční spoření není povinné, lze spořit libovolně dle individuálních možností. Touto formou je možné zajistit financování koupě bytu, stavby,

nástavby, rekonstrukce či modernizace stávajícího bydlení, koupě stavebního pozemku, přestavby nebytových prostor na bytové, ale také splacení úvěru nebo půjčky použité na financování bytových potřeb.

- Varianta OS (speciální) – zajistí nejrychlejší přidělení cílové částky a tím i nárok na úvěr ze stavebního spoření. Varianta nabízí možnost využít veškeré výhody plynoucí ze stavebního spoření, tj. státní podporu, úročení úspor 2,0 % p. a. pro fyzické osoby i pro právnické osoby a v případě potřeby i výhodný úvěr ve výši 50 % cílové částky s nízkým pevným úrokem. Umožňuje využít také překlenovací úvěr s velmi výhodnou úrokovou sazbou.
- Varianta OF (finanční) – je určena těm, kteří potřebují vysoký úvěr za výhodných úvěrových podmínek (vhodná pro překlenovací úvěry). Varianta nabízí vysoký úvěr (60 % cílové částky) a nejnižší sazbu z úvěru (3,70 % p. a.).
- Varianta ON (normální) – nabízí nejnižší zatížení rodinného rozpočtu při splácení úvěru. Varianta zajišťuje nejnižší možné splátky úvěru (0,5 % cílové částky), úvěr ve výši 50 % cílové částky, nejnižší úrokovou sazbu z úvěru (3,70 % p. a.) a výhodu stejnoměrného měsíčního finančního zatížení po celou dobu spoření a splácení úvěru.
- Varianta OK (optimální kreditní) – je variantou spoření s nejnižší měsíční úložkou (0,25 % z cílové částky), která je vhodná pro klienty, kteří mají v úmyslu dlouho spořit a potřebují vysoký úvěr, případně dlouhodobý překlenovací úvěr. Varianta nabízí nejvyšší možný úvěr ve výši 70 % cílové částky, nízké měsíční splátky a dlouhou dobu splácení.

Změna tarifní varianty je možná kdykoliv v průběhu spoření. Podmínky již uzavřené smlouvy o stavebním spoření se přizpůsobí tak, jako by bylo příslušné rozhodnutí učiněno na počátku spoření.

#### Variety stavebního spoření Wüstenrot – stavební spořitelny a. s. platné k 30. 6. 2013

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

#### Úroková sazba - fyzické a právnické osoby

a) 1,0 % p. a.

b) 2,0 % p. a.

Účastník, který si ve smlouvě zvolil nižší úrokovou sazbu z úspor, si při přidělení cílové částky může u každé tarifní varianty zvolit vyšší úrokovou sazbu z úspor. K datu změny mu bude k úsporám připsán úrok ve výši rozdílu úročení od počátku smlouvy.

#### Technika úročení

Uspořená částka je úročena roční sazbou sjednanou ve smlouvě o stavebním spoření. U každé tarifní varianty si může účastník, který si při uzavření uvedené smlouvy zvolil úrokovou sazbu z úspor 1,0 % p. a., zvolit při přidělení cílové částky vyšší úrokovou sazbu, a to 2,0 % p. a. Úrok z úspor bude přepočten, a to od počátku uvedené smlouvy k datu změny.

## Spoření pro děti a pro mladé do 18 let nabízí dva typy stavebního spoření:

- Wüstenrot Kamarád+ je určen účastníkům stavebního spoření mladším 18 let s cílovou částkou 300 000 Kč. Je vhodný pro rodiče, kteří chtějí svému dítěti zajistit dostatečné finanční zázemí a přitom ušetřit 3000 Kč na úhradě za uzavření smlouvy. Zaručený vysoký výnos zajišťuje úrok z úspor 2,0 % p. a. a státní podpora až do výše 2000 Kč ročně. Při splnění podmínek je nulová úhrada za uzavření smlouvy.
- Wüstenrot Kamarád je nová varianta produktu Kamarád+, která je nabízena od 1. 9. 2012 pro smlouvy o stavebním spoření s cílovou částkou 150 000 Kč. Finanční úspora je u tohoto produktu 1500 Kč na úhradě za uzavření smlouvy. Zaručený vysoký výnos zajišťuje úrok z úspor 2,0 % p. a. a státní podpora až do výše 2000 Kč ročně. Při splnění podmínek je nulová úhrada za uzavření smlouvy.
- Vychytané spoření je variantou spoření určenou pro účastníky ve věku od 18 do 30 let. Mladým lidem umožňuje jednak vysoce zhodnotit vklady – úrokem z úspor 2,0 % p. a. a státní podporou až 2000 Kč ročně, a také využít zvýhodněný překlenovací úvěr, za jehož vyřízení zaplatí pouze poloviční poplatek.

## Úvěry

**Úvěr ze stavebního spoření** – emitent nabízí způsob spoření s následnou možností využití výhodného úvěru ze stavebního spoření, a to:

- nejnižší možné úrokové sazby (již od 3,70 % p. a.),
- poskytnutí úvěru ze stavebního spoření již při naspoření 30 % cílové částky,
- možnost schválení úvěru následující den po podání žádosti,
- pevný neměnný úrok po celou dobu splácení, rozložení splátek na delší období – nízké měsíční zatížení rodinného rozpočtu,
- možnost splatit úvěr rychleji mimořádnými splátkami,
- nižší daně z příjmu díky možnosti odečítat úroky z úvěru od daňového základu,
- veškeré náležitosti spojené s žádostí o úvěr vyřídí certifikovaný úvěrový poradce.

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

Úvěr ze stavebního spoření smí být účastníkem stavebního spoření použit pouze na financování bytových potřeb tak, jak jsou definovány v zákoně o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, tj. např. výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví; změna stavby na bytový dům, rodinný dům, nebo byt; koupě bytového domu, rodinného domu, nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů, nebo bytu; koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu; změna stavby, údržba stavby nebo udržovací práce na bytovém domě nebo rodinném domě, bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví, včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí domu; splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu; úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu, nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu; připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví k veřejným sítím technického vybavení, splacení úvěru nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.



Výše úroku úvěru ze stavebního spoření je odvozena od zvoleného úročení vkladů. Emitent nabízí dvě možnosti volby výše úrokových sazeb z vkladů s dopadem na výši úrokových sazeb úvěru ze stavebního spoření pro fyzické osoby i právnické osoby:

- (1) **1,00 %** úrok z úspor a **3,70 %** úrok z úvěru ze stavebního spoření
- (2) **2,00 %** úrok z úspor a **4,70 %** úrok z úvěru ze stavebního spoření

### **Možnosti splácení úvěru ze stavebního spoření Wüstenrot – stavební spořitelny a. s. platné k 30. 6. 2013**

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

Emitent umožňuje mimořádné splátky úvěru, které zkracují dobu jeho splácení. Splátky úvěru je možno poukazovat poštovní poukázkou, srážkou ze mzdy, trvalým platebním příkazem nebo inkasem z účtu.

**Překlenovací úvěry** – jsou produktem emitenta, který řeší situaci, kdy klient ještě nemá nárok na úvěr ze stavebního spoření. Jejich předností je:

- poskytnutí úvěru již při nulovém počátečním vkladu,
  - pevný neměnný úrok po celou dobu trvání úvěru,
  - nejnižší možné úrokové sazby – již od 2,50 % p. a.,
  - nižší daně z příjmu díky možnosti odečítat úroky z úvěrů od daňového základu,
  - veškeré náležitosti spojené se žádostí o úvěr vyřídí certifikovaný úvěrový poradce,
  - rychlé zpracování úvěru,
  - výhodné podmínky garantované po celou dobu splácení.
- Partner je překlenovací úvěr pro nové klienty, kteří ještě nejsou účastníky stavebního spoření (smlouvu o stavebním spoření nemá ani jejich manžel/manželka, druh/družka nebo nezletilé dítě). Je poskytován bez počátečního vkladu na neomezenou výši. Při zajištění úvěru nemovitostí je poskytován za nižší úrokovou sazbu – 3,80 % p. a. Pokud klient nemá možnost v momentě poskytování úvěru zajistit tento úvěr nemovitostí, ale plánuje pořízenou nemovitost zastavit v momentě jejího nabytí, je mu poskytnut překlenovací úvěr za 4,20 % p. a. a do doby zajištění zástavním právem k nemovitosti je zajištěn směnkou. Pro klienty, kteří mají zájem o nižší úvěr se zajištěním ručiteli, je určen překlenovací úvěr s úrokovou sazbou 6,80 % p.a. Tento úvěr je poskytován až do výše 300 000 Kč.
  - Superúvěr jsou zvýhodněné překlenovací úvěry, které emitent poskytuje všem žadatelům, kteří jsou klienty některé ze stavebních spořitel a alespoň 12 měsíců. Klientem může být i jeho blízký rodinný příslušník (manžel/ka, druh/družka, nezletilé děti). Úroková sazba je stanovována dle způsobu zajištění poskytovaného úvěru, procenta naspoření a zvolené doby splácení, která odpovídá možnostem klienta. Emitent poskytuje tento překlenovací úvěr na neomezenou cílovou částku s 10% úsporou nebo i bez počátečního vkladu. Za překlenovací úvěr klient zaplatí úrok dle níže uvedené tabulky Úrokové sazby z překlenovacích úvěrů – fyzické osoby a poté 3,70 % p. a. za úvěr ze stavebního spoření. Pokud jsou ze strany klienta spolu se žádostí o překlenovací úvěr předloženy všechny požadované dokumenty, má příslušnou finanční částku k dispozici do týdne od podání uvedené žádosti.

## Speciální produkty

- Revit je produkt určený pro právnické osoby, který umožňuje využití překlenovacího úvěru od WSS na financování oprav, rekonstrukcí a modernizací nejen panelových bytových domů. Je tedy určen nejen pro klienty, kteří mohou uplatnit nárok na státní finanční podporu. Produkt nabízí tyto základní výhody:
  - Dle finančních možností je možné si vybrat individuální překlenovací úvěr podle výše měsíční splátky. Maximální doba splatnosti překlenovacího úvěru je 17,5 let, celková maximální doba splatnosti úvěru je 25 let.
  - Pevná výše úrokové sazby překlenovacího úvěru 4,50 % p. a. a úvěru ze stavebního spoření (3,70 % nebo 4,70 % p. a.)
  - Možnost kombinace s individuálními úvěry Wüstenrot pro nájemce/vlastníky bytových jednotek, navíc pomoc finančních poradců investorovi po celou dobu přípravy, projednávání a realizace projektu.
  - Výhodou produktu Revit je možnost využít státní dotaci ve výši až 4 % p. a. po dobu až 15 let při financování oprav a splnění dalších, příslušných podmínek.
- Družstevní byt je překlenovací úvěr, který je poskytován na splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, které je žadatel o úvěr (nebo osoba blízká) členem či společníkem a stane se nájemcem bytu, na úhradu za převod členských práv a povinností v družstvu nebo za převod podílu v právnické osobě, jestliže se žadatel o úvěr (nebo osoba blízká) stane nájemcem bytu a na koupi bytu, popřípadě rodinného domu v rámci privatizace např. obecních bytů. Překlenovací úvěr Družstevní byt je poskytován až do výše 2 000 000 Kč s úrokovou sazbou 5,40 % p. a., přičemž není vyžadováno zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti.

## Úrokové sazby překlenovacích úvěrů Wüstenrot – stavební spořitelny a. s. platné k 30. 6. 2013

### Fyzické osoby

	Minimální úspora (% CC)	Úroková sazba	Tarifní varianta
<b>Superúvěr</b> – překlenovací úvěr určený pro klienta (případně jeho manžela/manželku, druhu/družku nebo jeho nezletilé dítě), který má alespoň jeden rok smlouvu u kterékoliv stavební spořitelny nebo u některé ze společností Wüstenrot.	0 %,	5,3 % <sup>6)</sup>	OF
	0 %,	5,4 % <sup>1)</sup>	OF
	10 %,	5,9 % <sup>6)</sup>	OK
	40 %,	4,8 % <sup>6)</sup>	OF
	40 %,	2,5 % <sup>2)</sup>	OF
	50 %,	4,8 % <sup>6)</sup>	OS
	50 %,	2,5 % <sup>2)</sup>	OS
<b>Partner</b> – překlenovací úvěr určený pro klienta, který není (ani jeho manžel/manželka, druh/družka nebo jeho nezletilé dítě) alespoň jeden rok účastníkem stavebního spoření nebo klientem některé ze společností Wüstenrot.	0 %,	6,8 % <sup>3)</sup>	OF
	0 %,	3,8 % <sup>4)</sup>	OF
	0 %,	4,2 % <sup>5)</sup>	OF

1) Úvěr na družstevní bydlení nebo koupi bytu či rodinného domu v rámci privatizace obecních nebo státních bytů.

2) Žádost o úvěr podána max. 6 měsíců před předpokládaným přidělením CC.

3) Cílová částka 20 000 až 300 000 Kč, úvěr bez zajištění zástavním právem k nemovitosti.

4) Cílová částka od 20 000 Kč, úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti.

5) Cílová částka od 20 000 Kč, úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti (dočasně zajištěn směnkou).

6) Při zajištění zástavním právem k nemovitosti se úroková sazba snižuje o 1,7 % p.a.

**Právnícké osoby**

	Úroková sazba
Revit	4,5% <sup>1)</sup>

1) Úroková sazba se snižuje o 0,1 % p.a. při sjednání pojištění financované nemovitosti u Wüstenrot pojišťovny a. s. a současně vinkulaci pojistného plnění ve prospěch Wüstenrot – stavební spořitelny a. s., jsou-li splněny podmínky stanovené stavební spořitelnou.

**Prodej produktů emitenta**

Emitent má profesionální síť finančních poradců nabízejících produkty rodinného financování. Daří se využívat potenciálu, kterým tato společnost disponuje. Obchodní organizace Wüstenrot je rozdělena na 8 regionů řízených regionálními řediteli. Činnost finančních poradců přímo řídí manažeři obchodních skupin. Obchodní síť emitenta je sítí mobilní, její pevné zázemí tvoří 8 regionálních center, desítky oblastních center a více než jedno sto poradenských kanceláří.

V souvislosti se zprostředkováním smluv o stavebním spoření emitent spolupracuje s kooperačními partnery – obchodními organizacemi a finančními makléři.

**Postavení emitenta na trhu**

Emitent vstoupil na trh stavebního spoření v roce 1993. Je jednou z pěti stavebních spořitelen působících na českém trhu.

**Přehled stavebního spoření a úvěrů za první pololetí 2012 a 2013 (k 30. 6.)**

Sledovaný rok/období	1. pol. 2013	1. pol. 2012
Počet smluv uzavřených ve sledovaném roce	15 114	28 756
Stav počtu platných smluv	454 910	459 620
Cílová částka (v mil. Kč)	159 428	151 211
Výše státní podpory vyplacená ve sledovaném roce na platné smlouvy uzavřené v předchozích letech (v mil. Kč)	370	363
Průměrná výše státní podpory vyplacená na jednu platnou smlouvu (v Kč)	804	797
Stav výše vkladů (v mil. Kč)	37 281	36 251
Celkový počet poskytnutých úvěrů	3 723	3 927
- z toho – překlenovacích	1 321	1 610
- z toho – ze stavebního spoření	2 402	2 317
Celkový stav platných úvěrů ke konci roku resp. ke konci čtvrtletí (v mil. Kč)	27 950	32 264
- z toho – stav platných překlenovacích úvěrů (v mil. Kč)	25 795	30 078
- z toho - stav platných úvěrů ze stavebního spoření (v mil. Kč)	2 155	2 186

V prvním pololetí roku 2013 emitent uzavřel 15 114 nových smluv o stavebním spoření, tj. o 47,4 % méně než v prvním pololetí roku 2012, kdy probíhala masivní podpora produktů stavebního spoření. Naopak v roce 2013 je podpora stavebního spoření připravovaná na druhou polovinu roku.

V prvním pololetí roku 2013 poskytl emitent 3 723 úvěrů v objemu 1,5 mld. Kč. Důvodem mírného poklesu počtu úvěrů o 5,2 % vůči prvnímu pololetí roku 2012 byla obchodně politická opatření a přesun části obchodů do hypotečních úvěrů v rámci skupiny. Celkový zůstatek platných úvěrů ke konci pololetí poklesl ve srovnání s prvním pololetím roku 2012 o 13,4 %, důvodem je především snižování úrokových sazeb, které klienty motivuje k refinancování starších úvěrů.

## Organizace správy a řízení

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

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

Pokud není dále uvedeno jinak, nevykonávali členové představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit k datu vyhotovení této zprávy jakékoli činnosti mimo své činnosti pro emitenta, které by mohly mít význam pro posouzení emitenta.

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

### Představenstvo

#### **Předseda**

Pavel Vaněk

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

Vzdělání: vyšší odborné

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

#### **Členové představenstva**

Lars Kohler

člen od 1. 1. 2009

Vzdělání: vysokoškolské v oboru podnikového hospodářství

Praxe v oboru: od roku 1991 činný v bankovníctví

David Chmelař

člen od 6. 1. 2012

Vzdělání: vysokoškolské v oboru ekonomie a řízení

Praxe v oboru: v období od 2006 - 2011 poradenství v oblasti finančních služeb

Ing. Josef Bratršovský

člen od 6. 1. 2012

Vzdělání: vysokoškolské v oboru ekonomie

Praxe v oboru: v roce 1997 činný ve finančnictví a pojišťovnictví,

Dirk Hendrik Lehner

Člen od 20. 12. 2012

Vzdělání: vysokoškolské v oboru ekonomika

Praxe v oboru: od roku 1999 činný v pojišťovnictví a v bankovníctví

## **Dozorčí rada**

### ***Místopředseda***

Dr. Susanne Riess

od 31. 3. 2009 členka dozorčí rady, od 9. 12. 2009 místopředsedkyně dozorčí rady  
předsedkyně představenstva Bausparkasse Wüstenrot AG

Vzdělání: vysokoškolské

Praxe v oboru: od roku 2004 činná v bankovníctví

### ***Členové***

Thomas Grosse

člen od 21. 6. 2013

člen představenstva Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank

Vzdělání: vysokoškolské v oboru ekonomie

Praxe v oboru: od roku 1999 činný v bankovníctví, od roku 2008

Jürgen Steffan

člen od 21. 6. 2013

člen představenstva Wüstenrot Bausparkasse AG,

Vzdělání: vyšší odborné v oblasti bankovníctví

Praxe v oboru: od roku 1983 činný v bankovníctví, v letech 2000 – 2006 Bausparkasse  
Schwäbisch Hall, vedoucí úseků finančního a řízení rizik

Ing. Vít Vaníček

člen od 12. 12. 2003

předseda představenstva Svazu českých a moravských bytových družstev

Vzdělání: vysokoškolské

Praxe v oboru: činný v oblasti družstevnictví

Mag. Werner Wabscheg

člen od 26. 7. 2007

prokurista Bausparkasse Wüstenrot AG, Salzburg

Vzdělání: vysokoškolské

Praxe v oboru: činný v bankovníctví a pojišťovnictví, člen dozorčích rad stavebních spořitel  
v Chorvatsku a na Slovensku

Dr. Jan Martin Wicke

člen od 29. 4. 2008

člen představenstva Wüstenrot & Württembergische AG

Vzdělání: vysokoškolské v oboru hospodářských věd

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

### ***Členové zvolení za zaměstnance***

Ing. Iva Kučerová

člen od 9. 3. 2012

Vzdělání: vysokoškolské

Praxe v oboru: od roku 2001 ve Wüstenrot – stavební spořitelně a. s.

Ing. Jana Lindauerová

člen od 8. 3. 2007

Wüstenrot – stavební spořitelna a. s.

Vzdělání: vysokoškolské

Praxe v oboru: od roku 1994 ve Wüstenrot – stavební spořitelně a. s.

Ing. Tomáš Marek

člen od 10. 11. 2009

Wüstenrot – stavební spořitelna a. s.

Vzdělání: vysokoškolské

Praxe v oboru: v letech 2004 – 2007 činný ve Wüstenrot hypoteční bance a. s., od roku 2007 ve Wüstenrot – stavební spořitelně a. s.

### **Výbor pro audit**

Ing. Hana Daenhardtová

LTA Audit s.r.o.

Thomas Grosse

člen představenstva Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank

Jürgen Steffan

člen představenstva Wüstenrot Bausparkasse AG

### **Popis postupů rozhodování představenstva a dozorčí rady**

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

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

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

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

### **Výbor pro audit**

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

## **Peněžité plnění členům představenstva**

Členům představenstva bylo za 1. pololetí roku 2013 vyplaceno celkem 9 566 tis. Kč (1. pololetí roku 2012: 8 125 tis. Kč). Tato částka zahrnuje smluvní mzdu za výkon funkce člena vedení banky ve výši 6 891 tis. Kč (1. pololetí roku 2012: 5 972 tis. Kč), výkonové odměny ve výši 1 298 tis. Kč (1. pololetí roku 2012: 1 853 tis. Kč) a odměnu za výkon člena představenstva ve výši 1 377 tis. Kč (1. pololetí roku 2012: 300 tis. Kč). Uvedená část ročních bonusů představuje polovinu přiznané částky, výplata druhé poloviny byla odložena na 3 roky a může být vyplacena pouze při dodržení podmínek nastavených pro její doplacení.

## **Peněžité plnění členům dozorčí rady**

Členům dozorčí rady bylo za 1. pololetí roku 2012 vyplaceno celkem 1 350 tis. Kč (1. pololetí roku 2012: 1 543 tis. Kč). Tato částka zahrnuje smluvní mzdu ve výši 857 tis. Kč (1. pololetí roku 2012: 1 047 tis. Kč), výkonové odměny ve výši 187 tis. Kč (1. pololetí roku 2012: 177 tis. Kč), prémie dle hospodářských výsledků ve výši 186 tis. Kč (1. pololetí roku 2012: 214 tis. Kč) a odměnu za výkon funkce člena dozorčí rady ve výši 120 tis. Kč (1. pololetí roku 2012: 105 tis. Kč).

Členům výboru pro audit byly za 1. pololetí roku 2013 vyplaceny odměny ve výši 25 tis. Kč.

# **Údaje o základním kapitálu emitenta**

## **Základní kapitál emitenta**

K datu 30. 6. 2013 činí základní kapitál emitenta 1 070 364 160 Kč a je plně splacen.

Základní kapitál emitenta k datu 30. 6. 2013 je rozdělen takto: 1 000 kusů akcií na jméno, které jsou emitovány v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě 250 000 Kč, 5 549 kusů akcií na jméno, které jsou emitovány v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě 123 200 Kč a 5 549 kusů akcií na jméno, které jsou emitovány v zaknihované podobě o jmenovité hodnotě 24 640 Kč. Akcie, které již byly emitovány v zaknihované podobě, jsou evidované u Centrálního depozitáře cenných papírů a. s. Se všemi akciemi jsou spojena stejná práva. Akcie mají omezenou převoditelnost; každý převod akcií vyžaduje předchozí souhlas valné hromady emitenta. K převodu je třeba souhlasu většiny hlasů odpovídajícím dvěma třetinám splaceného základního kapitálu.

Akcie emitenta nejsou kotované na žádném registrovaném trhu v České republice ani mimo Českou republiku.

Emitent neemitoval k datu vyhotovení této zprávy žádné prioritní ani zaměstnanecké akcie, ani dluhopisy, se kterými je spojeno právo požadovat v době v nich určené vydání akcií nebo předkupní právo na akcie ve jmenovité hodnotě v nich určené. Vydávání prioritních akcií emitenta je nepřípustné.

## **Popis podnikatelského seskupení – koncernu**

Emitent má dva hlavní akcionáře, jejichž podíl hlasovacích práv na společnosti přesahuje 40 %, avšak tyto subjekty spolu nejednají ve shodě. Jedná se o:

- společnost Wüstenrot & Württembergische AG, se sídlem Gutenbergstrasse 30, D-70176 Stuttgart, Spolková republika Německo, která vlastní 55,92 % všech akcií a stejný počet hlasů

- společnost Bausparkasse Wüstenrot AG, se sídlem Alpenstrasse 70, A-5033 Salzburg, Rakouská republika, která vlastní 43,50 % akcií a stejný počet hlasů.

Wüstenrot & Württembergische AG je tak vůči emitentovi v postavení ovládající osoby a emitent je v postavení osoby ovládané. Mezi ovládající a ovládanou osobou není uzavřena ovládací smlouva.

Wüstenrot & Württembergische AG vlastní v České republice ještě podíly ve společnostech:

- Wüstenrot hypoteční banka a. s., IČ: 267 47 154, se sídlem Na Hřebenech II 1718/8, 140 23 Praha 4, s podílem 99,91 % na základním kapitálu,
- Wüstenrot, životní pojišťovna, a. s., IČ: 257 20 198, se sídlem Na Hřebenech II 1718/8, 140 23 Praha 4 s podílem 99,99 % na základním kapitálu,
- Wüstenrot pojišťovna, a. s., IČ: 284 00 682, se sídlem Na Hřebenech II 1718/8, 140 23 Praha 4, s podílem 99,99 % na základním kapitálu.

Smluvní závazkové vztahy emitenta k ostatním českým společnostem Wüstenrot jsou uvedeny ve Zprávě ovládané osoby podle § 66a odst. 9 obchodního zákoníku za účetní období 2012, která je součástí Výroční zprávy emitenta za rok 2012.

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

Společnosti Wüstenrot – stavební spořitelna a. s., Wüstenrot hypoteční banka a. s., Wüstenrot, životní pojišťovna, a. s. a Wüstenrot pojišťovna a. s. vytvořily koncern, ve kterém stavební spořitelna, jako největší z nich, převzala úlohu holdingové společnosti. Cílem tohoto organizačního uspořádání bylo především:

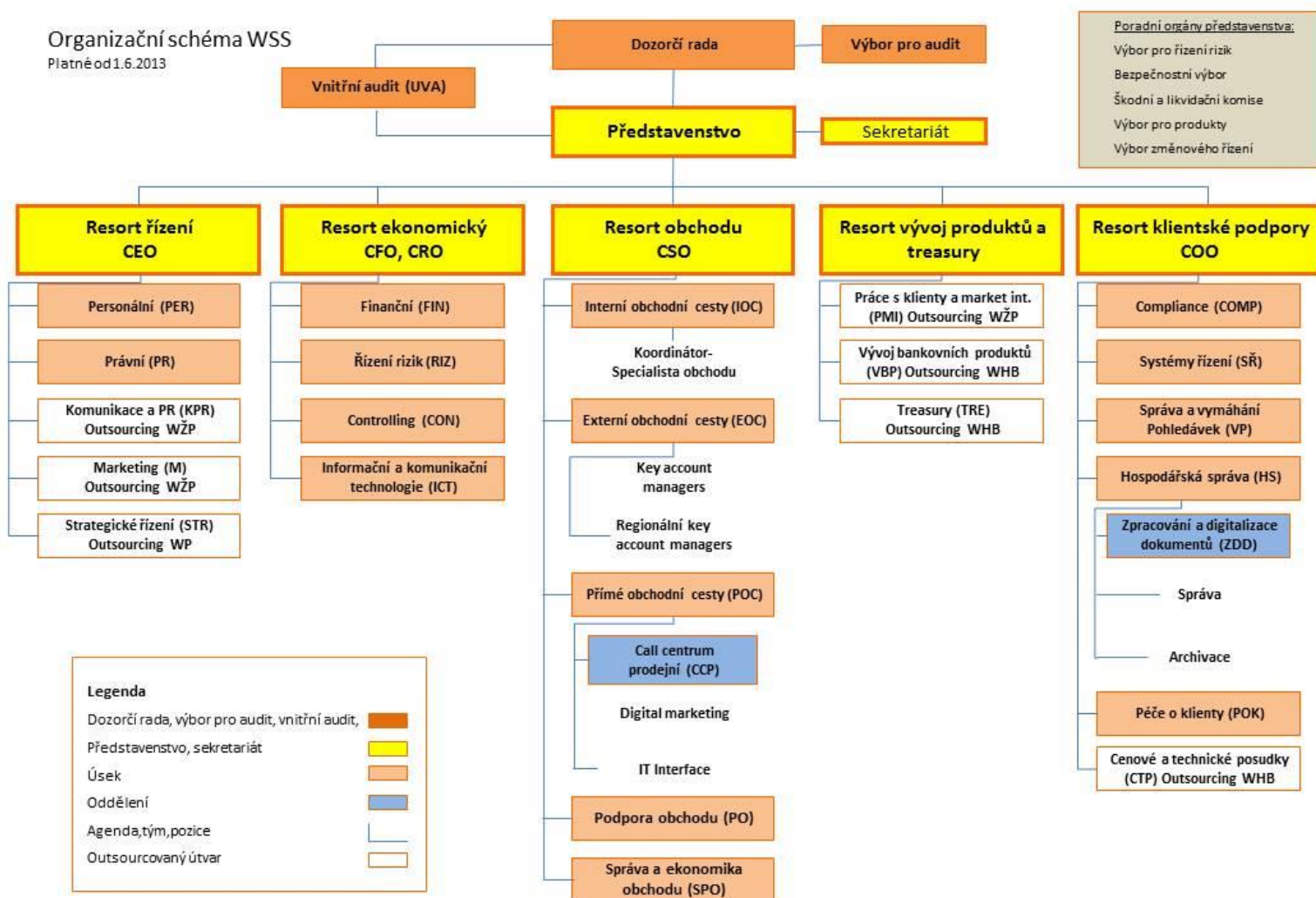
- umožnit jednotné a efektivní řízení celé skupiny,
- dosáhnout synergických efektů výkonem činností z jednoho subjektu,
- prezentovat Wüstenrot na trhu jako silného a jedinečného specialistu na finanční řešení v oblasti bydlení, zajištění ve stáří i zabezpečení rodiny a majetku.

Tímto bylo dosaženo cíle, kterým je jednotné vedení společností skupiny Wüstenrot v ČR, jejich jednotná organizace a silná obchodní síť kvalifikovaných finančních poradců pokrývající potřeby současných i budoucích klientů v oblasti finančních služeb.

Výše uvedené bylo realizováno uzavřením smlouvy o sdružení podle §829 a násl. občanského zákoníku ze dne 7. 11. 2007 ve znění dodatků. Hlavním účelem smlouvy je zefektivnění činnosti všech společností Wüstenrot podnikajících v České republice. Strany se dohodly na vzájemném outsourcingu činností. Organizační schéma (viz níže) zobrazuje všechny činnosti emitenta s rozdělením na činnosti přímo vykonávané emitentem, a to i pro další společnosti a na činnosti outsourcované, které pro emitenta vykonává jiná společnost. Účinnost této smlouvy nastala 1. 1. 2008.



## Organizační schéma WSS platné od 1. 6 2013



## Údaje o majetku, závazcích a finanční situaci emitenta

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

K 30. 6. 2013 činil základní kapitál emitenta zapsaný v obchodním rejstříku 1 070 mil. Kč a byl plně splacen. Kapitál emitenta tvoří splacený základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku ve výši 1 070 mil. Kč zvýšený o nerozdělený zisk a povinné rezervní fondy v celkové výši 1 591 mil. Kč a snížený o hodnotu nehmotného majetku ve výši 129,6 mil. Kč.

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

Následující tabulky uvádí nekonsolidované rozvahy emitenta dle IAS/IFRS k 30. 6. 2013 a srovnávací období 31. 12. 2012 (v tis. Kč).

### Výkaz finanční pozice (rozhaha) k 30. 6. 2013

	30. 6. 2013	31. 12. 2012
	tis. Kč	tis. Kč
<b>AKTIVA</b>		
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	3 623 955	2 815 862
Pohledávky za bankami	1 967 873	129 970
Pohledávky za klienty	27 590 052	30 274 813
Finanční investice	8 152 380	8 011 127
Nehmotná aktiva	129 605	125 328
Hmotná aktiva	115 436	119 728
Odložená daňová pohledávka	0	0
Ostatní aktiva	117 016	498 464
<b>Aktiva celkem</b>	<b>41 696 317</b>	<b>41 975 292</b>
<b>ZÁVAZKY</b>		
Závazky vůči bankám	9 848	9 532
Závazky vůči klientům	38 451 950	38 860 235
Závazky z emitovaných cenných papírů	102 335	105 381
Ostatní závazky	227 526	326 465
Splatný závazek z daně z příjmů	9 068	6 244
Odložený daňový závazek	17 430	85
<b>Závazky celkem</b>	<b>38 818 157</b>	<b>39 307 942</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>		
Základní kapitál	1 070 364	1 070 364
Rezervní fond	208 184	174 997
Nerozdělený zisk	1 599 612	1 421 989
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>2 878 160</b>	<b>2 667 350</b>
<b>Závazky a vlastní kapitál celkem</b>	<b>40 296 751</b>	<b>41 975 292</b>

### Výkaz úplného výsledku k 30. 6. 2013

	30. 6. 2013	30. 6. 2012
	tis. Kč	tis. Kč
Výnosy z úroků	847 555	913 957
Náklady na úroky	-517 507	-524 615
<b>Čisté úrokové výnosy</b>	<b>330 048</b>	<b>389 342</b>
Výnosy z poplatků a provizí	230 569	142 913
Náklady na poplatky a provize	-65 482	-48 755
<b>Čisté výnosy z poplatků a provizí</b>	<b>165 087</b>	<b>94 158</b>
Čistý zisk nebo ztráta z obchodování	-131	-588
Ostatní provizní výnosy	7 750	252 067
Osobní náklady	-91 268	-83 546
Správní náklady	-102 729	-192 528
Odpisy a ztráty ze snížení hodnoty hmotných a nehmotných aktiv	-27 949	-8 046
Ztráty ze snížení hodnoty úvěrů a pohledávek	-20 460	-41 421
Ostatní provozní náklady	-21 613	-261 749
<b>Provozní zisk před zdaněním</b>	<b>238 735</b>	<b>147 689</b>
Daň z příjmů	-48 583	-19 689
<b>Čistý zisk za účetní období</b>	<b>190 152</b>	<b>128 000</b>
Ostatní úplný výsledek	20 658	0
<b>Úplný výsledek za účetní období</b>	<b>210 810</b>	<b>128 000</b>

<b>Poměrové ukazatele</b> (v %, tis. Kč)	<b>30. 6. 2013</b>	<b>30. 6. 2012</b>
Kapitálová přiměřenost	13,51 %	11,42 %
Rentabilita průměrných aktiv (ROAA)	0,91 %	0,64 %
Rentabilita průměrného vlastního kapitálu (ROAE)	15,70 %	11,57 %
Aktiva na jednoho zaměstnance	127 506	122 852
Správní náklady na jednoho zaměstnance	1 187	1 682
Čistý zisk na jednoho zaměstnance	1 163	780

## Výhled hospodaření a činnosti

I ve druhém pololetí plánuje emitent pokračovat v podpoře spořicíh produktů. I přes současné legislativní snahy o omezení výhod stavebního spoření setrvává ukončování smluv po vázací době na nízkých hodnotách, proto emitent nadále může kalkulovat a disponovat s klientskými vklady ještě několik let po skončení zákonné lhůty.

Trh překlenovacích úvěrů je kromě deklarované legislativní změny zákona o stavebním spoření negativně ovlivňován i přesunem produkce do oblasti hypotečních úvěrů. Ve své úvěrové činnosti se bude emitent i do budoucna stále více zaměřovat na kvalitu poskytovaných úvěrů a úvěrové případy i nadále důkladně selektovat.

Na straně rizik je mimořádná pozornost věnována kvalitě úvěrového portfolia, která se i v současné době vyvíjí dobře. V zájmu udržení doposud velmi kvalitního portfolia úvěrů bude emitent pokračovat v efektivním řízení úvěrového rizika.

Emitent monitoruje legislativní změny a je připravena jim přizpůsobit svou obchodní politiku.