

wüstenrot

Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.

POLOLETNÍ ZPRÁVA

k 30. 6. 2012

Obsah

<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

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

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

Akcionáři banky

obchodní firma:	Wüstenrot & Württembergische AG
právní forma:	akciová společnost
sídlo:	Gutenbergstrasse 30, D-70176 Stuttgart, SRN
podíl na hlasovacích právech:	55,92 %
obchodní firma:	Bausparkasse Wüstenrot AG
právní forma:	akciová společnost
sídlo:	Alpenstrasse 70, A-5033 Salzburg, Rakouská republika
podíl na hlasovacích právech:	43,50 %
obchodní firma:	Svaz českých a moravských bytových družstev
právní forma:	sdržení
sídlo:	Podolská 50, 140 00 Praha 4
podíl na hlasovacích právech:	0,40 %
obchodní firma:	SBD Hradec Králové
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, vysoké úročení úspor – (2,20 % 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.

Varianty stavebního spoření Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. platné k 30. 6. 2012

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

Úroková sazba - fyzické a právnické osoby

- | |
|----------------|
| a) 1,0 % p. a. |
| b) 2,2 % 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 1,00 % p. a., zvolit při přidělení cílové částky vyšší úrokovou sazbu, a to 2,20 % p. a. Úrok z úspor bude přepočten, a to od počátku uvedené smlouvy k datu změny.

Spoření pro mladé nabízí dva typy stavebního spoření, a to spoření pro děti a pro mladé.

- *Wüstenrot Kamarád+* je určen účastníkům stavebního spoření mladším 18 let. Je vhodný pro rodiče, kteří chtějí svému dítěti zajistit dostatečné finanční zázemí a přitom ušetřit 3 000 Kč na úhradě za uzavření smlouvy. Zaručený vysoký výnos zajišťuje úrok z úspor 2,20 % p. a. a státní podpora až do výše 2 000 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 2,20 % p. a. a státní podporou až 2 000 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) **2,20 %** úrok z úspor a **4,90 %** úrok z úvěru ze stavebního spoření

Možnosti splácení úvěru ze stavebního spoření Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. platné k 30. 6. 2012

Tarifní varianta	Maximální výše úvěru (z cílové částky)	Úročení úvěru (p.a.)	Minimální splátka úvěru (z cílové částky)	Orientační doba splácení (úrok 3,7 % p.a.)	Orientační doba splácení (úrok 4,9 % p.a.)
OS	50 %	3,70 % nebo 4,90 %	0,6 %	8 let a 6 měsíců	8 let a 11 měsíců
ON	50 %	3,70 % nebo 4,90 %	0,5 %	10 let a 8 měsíců	11 let a 4 měsíce
OF	60 %	3,70 % nebo 4,90 %	0,7 %	8 let a 9 měsíců	9 let a 2 měsíce
OK	70 %	3,70 % nebo 4,90 %	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 – 5,50 % p. a. Pokud klient nemá možnost v momentě poskytování úvěru zajistit tento úvěr nemovitostí, ale plánuje pořizovanou nemovitost zastavit v momentě jejího nabytí, je mu poskytnut překlenovací úvěr za 5,90 % 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 200 000 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. Tato varianta umožňuje optimálně využít dvě smlouvy o stavebním spoření – „starou“ pro spoření a „novou“ pro úvěr. Nová smlouva a k ní překlenovací úvěr umožní klientovi získat potřebné peníze za nižší úrokové sazby. Za překlenovací úvěr klient zaplatí 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** – produkt určený pro právnické osoby, který umožňuje využití překlenovacího úvěru Wüstenrot – stavební spořitelny a.s. 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 4,90 % 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** – překlenovací úvěr 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. 2012

Fyzické osoby

	Minimální úspora (% CČ)	Úroková sazba	Tarifní varianta
SUPERÚVĚR – 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 % ⁶⁾	OF
	0 %,	5,4 % ¹⁾	OF
	10 %,	5,9 % ⁶⁾	OK
	40 %,	4,8 % ⁶⁾	OF
	40 %,	2,5 % ²⁾	OF
	50 %,	4,8 % ⁶⁾	OS
	50 %,	2,5 % ²⁾	OS
PARTNER – 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 % ³⁾	OF
	0 %,	5,5 % ⁴⁾	OF
	0 %,	5,9 % ⁵⁾	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 CČ.

3) Cílová částka 20 000 až 200 000 korun, 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 0,6 % p.a.

Právnícké osoby

	Úroková sazba
REVIT	4,5%

- *Wüstenrot Team* je zvýhodněné stavební spoření, u kterého emitent připsá účastníkovi ke konci čtvrtého měsíce následujícího od uzavření smlouvy o stavebním spoření na jeho účet bonus ve výši 20 % z úločky na spoření poukázané na účet do druhého měsíce od uzavření smlouvy, nejvýše však 2 000 Kč. Je nutné splnění určitých podmínek (např. cílová částka nové smlouvy musí být ve výši min. 400 000 Kč apod.).

Prodej produktů Wüstenrot – stavební spořitelny a.s.

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 síť mobilní, její pevné zázemí tvoří 8 regionálních center, desítky oblastních obchodních zastoupení 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 vývoje stavebního spoření emitenta v období let 2004 – 2012¹

Sledovaný rok/období	2012 ¹	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Počet smluv uzavřených ve sledovaném roce	28 756	60 784	58 552	59 211	55 225	44 421	38 893	35 236	24 293
Stav počtu platných smluv	459 620	455 067	449 072	430 394	430 245	428 478	428 572	431 668	467 498
Cílová částka (v mil. Kč)	151 211	148 966	143 231	130 781	116 801	105 987	96 789	89 186	88 116
Výše státní podpory vyplacená ve sledovaném roce na platné smlouvy uzavřené v předchozích letech (v mil. Kč)	363	849	890	998	1 024	1 062	1 088	1 137	1 096
Průměrná výše státní podpory vyplacená na jednu platnou smlouvu (v Kč)	797	1 890	2 067	2 320	2 391	2 477	2 521	2 433	2 177
Stav výše vkladů (v mil. Kč)	36 251	35 935	35 073	33 155	30 936	28 638	25 763	22 769	20 167
Celkový počet poskytnutých úvěrů	3 927	10 649	12 807	13 155	13 485	16 784	18 701	17 080	16 382
- z toho – překlenovacích	1 610	5 331	8 009	9 232	9 076	9 626	8 637	8 673	9 262
- z toho – ze stavebního spoření	2 317	5 318	4 798	3 923	4 409	7 158	10 064	8 407	7 120
Celkový stav platných úvěrů ke konci roku resp. ke konci čtvrtletí (v mil. Kč)	32 264	33 171	32 284	27 674	22 043	16 548	11 974	9 859	8 212
- z toho – stav platných překlenovacích úvěrů (v mil. Kč)	30 078	30 993	30 223	25 678	19 939	14 357	10 025	8 497	7 195
- z toho - stav platných úvěrů ze stavebního spoření (v mil. Kč)	2 186	2 178	2 061	1 996	2 105	2 191	1 949	1 361	1 017

Pozn.: ¹ za první pololetí

Počet a objem poskytnutých překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření emitentem v období let 2004 – 2012¹

Sledovaný rok/období	2012 ¹	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Počet poskytnutých překlenovacích úvěrů	1 610	5 331	8 009	9 232	9 076	9 626	8 637	8 673	9 262
Počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření	2 317	5 318	4 798	3 923	4 409	7 158	10 064	8 407	7 120
Celkový počet poskytnutých úvěrů	3 927	10 649	12 807	13 155	13 485	16 784	18 701	17 080	16 382
Objem poskytnutých překlenovacích úvěrů (v mil. Kč)	596	2 409	5 823	7 025	6 616	6 535	4 459	2 915	2 454
Objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření (v mil. Kč)	423	793	669	458	493	794	1 001	666	419
Celkový objem poskytnutých úvěrů (v mil. Kč)	1 019	3 202	6 492	7 483	7 109	7 329	5 460	3 581	2 874

Pozn.: ¹ za první pololetí

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

Praxe v oboru: v období od 2006 - 2011 poradenství v oblasti finančních služeb (The Boston Consulting Group Praha a Toronto)

Ing. Josef Bratršovský

člen od 6. 1. 2012

Vzdělání: vysokoškolské v oboru zemědělství

Praxe v oboru: v období 2000 – 2010 skupina GMAC – ředitel společnosti pro ČR a SR, člen představenstva, v období 2010 – 2011 ČSOB Leasing, Praha – manažer Business Intelligence a externí komunikace

Dozorčí rada

Předseda

Dr. Alexander Erdland

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

Vzdělání: vysokoškolské v oborech ekonomie a právo

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

Místopředseda

Dr. Susanne Riess

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

Vzdělání: vysokoškolské

Praxe v oboru: od roku 2004 činná v bankovníctví

Členové

Matthias Lechner

člen od 26. 4. 2007

předseda představenstva Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank

Vzdělání: vysokoškolské v oboru bankovníctví

Praxe v oboru: od roku 1999 činný v oboru bankovníctví

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 spořitelen 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
Noerr v.s.o.

Matthias Lechner
předseda představenstva Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank

Dr. Jan Martin Wicke
člen představenstva Wüstenrot & Württembergische AG

Popis postupů rozhodování představenstva a dozorčí rady

Představenstvo je statutární orgán společnosti. Rozhoduje ve všech věcech, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady, dozorčí rady nebo výboru pro audit. Každý člen představenstva má jeden hlas. Představenstvo je usnášeníschopné, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů, pro přijetí usnesení představenstva je vždy třeba souhlasu nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů 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 systém řízení rizik vykonává další činnosti, které jsou uvedené ve stanovách nebo jejichž působnost vyplývá z obecně závazných právních předpisů. Výbor pro audit je usnášeníschopný, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů, pro přijetí usnesení výboru pro audit je vždy třeba souhlasu nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů. Blíže způsob jednání výboru pro audit upravuje jednací řád výboru pro audit.

Peněžité plnění členům představenstva

Členům představenstva bylo za 1. pololetí roku 2012 vyplaceno celkem 8 125 tis. Kč (1. pololetí roku 2011: 8 219 tis. Kč). Tato částka zahrnuje smluvní mzdu za výkon funkce člena vedení banky ve výši 5 972 tis. Kč (1. pololetí roku 2011: 4 847 tis. Kč), výkonové odměny ve výši 1 853 tis. Kč (1. pololetí roku 2011: 3 372 tis. Kč) a odměnu za výkon člena představenstva ve výši 300 tis. Kč (1. pololetí roku 2011: 450 tis. Kč).

Peněžité plnění členům dozorčí rady

Členům dozorčí rady bylo za 1. pololetí roku 2012 vyplaceno celkem 1 543 tis. Kč (1. pololetí roku 2011: 1 783 tis. Kč). Tato částka zahrnuje smluvní mzdu ve výši 1 047 tis. Kč (1. pololetí roku 2011: 1 096 tis. Kč), výkonové odměny ve výši 177 tis. Kč (1. pololetí roku 2011: 205 tis. Kč), prémie dle hospodářských výsledků ve výši 214 tis. Kč (1. pololetí roku 2011: 322 tis. Kč) a odměnu za výkon funkce člena dozorčí rady ve výši 105 tis. Kč (1. pololetí roku 2011: 105 tis. Kč).

Členům výboru pro audit byly za 1. pololetí roku 2012 vyplaceny odměny ve výši 25 tis. Kč.

Údaje o základním kapitálu emitenta

Základní kapitál emitenta

K datu 30. 6. 2012 činí základní kapitál emitenta 1 070 364 160 Kč a je plně splacen.

Základní kapitál emitenta k datu 30. 6. 2012 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 kótované 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 99,89 % 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 2011, která je součástí Výroční zprávy emitenta za rok 2011.

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:

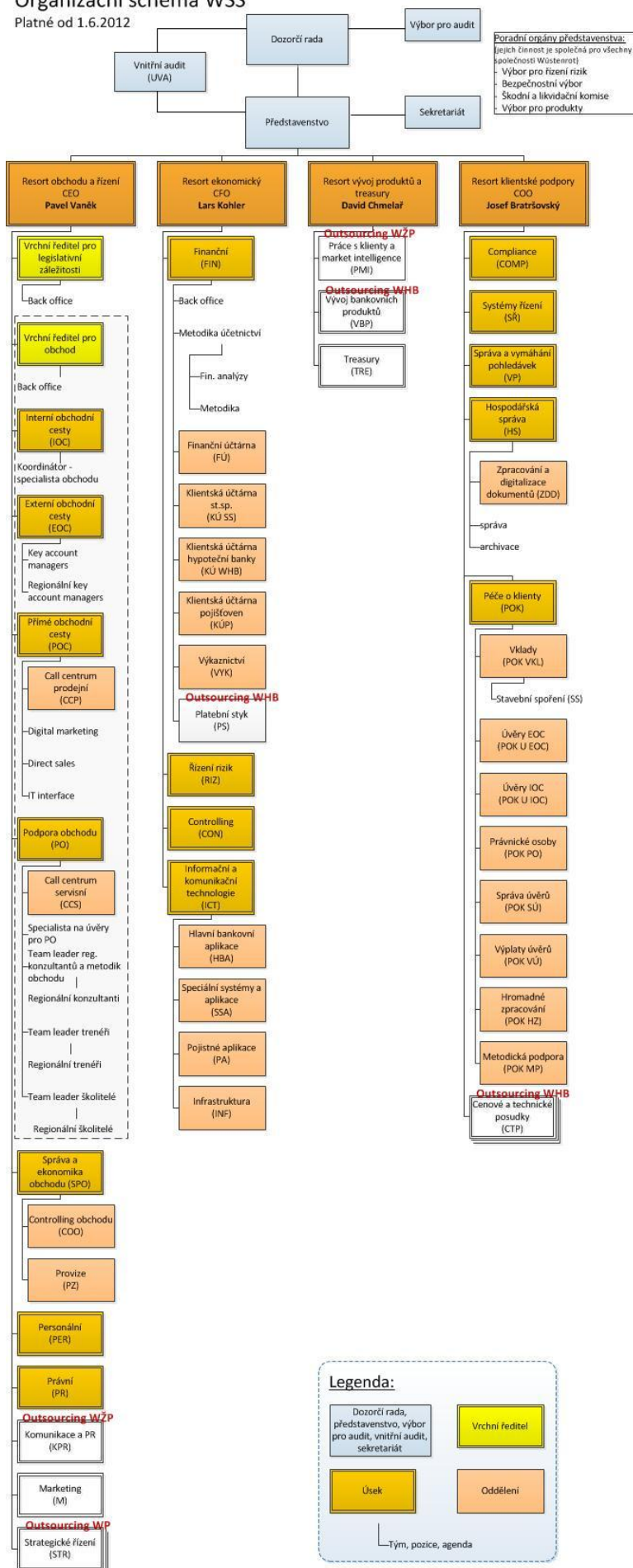
- umožnit jednotné a efektivní řízení celé skupiny,
- dosáhnout synergických efektů výkonem činností z jednoho subjektu,
- prezentovat Wüstenrot na trhu jako silného a jedinečného specialistu na finanční řešení v oblasti bydlení, zajištění ve stáří i zabezpečení rodiny a majetku.

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 banky s rozdělením na činnosti přímo vykonávané bankou, a to i pro další společnosti a na činnosti outsourcované, které pro banku vykonává jiná společnost. Účinnost této smlouvy nastala 1. 1. 2008.

Organizační schéma WSS

Platné od 1.6.2012



Údaje o majetku, závazcích a finanční situaci emitenta

Základní kapitál, poměrové ukazatele a údaje o finanční situaci emitenta

K 30. 6. 2012 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 1 341 mil. Kč a snížený o hodnotu nehmotného majetku ve výši 119,3 mil. Kč.

Následující tabulky uvádí nekonsolidované rozvahy emitenta dle IAS/IFRS k 30. 6. 2012 a srovnávací období 31. 12. 2011 (v tis. Kč).

Výkaz finanční pozice (rozvaha) k 30. 6. 2012

	30. 6. 2012	31. 12. 2011
	tis. Kč	tis. Kč
AKTIVA		
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	553 669	453 832
Pohledávky za bankami	2 384 926	2 065 802
Pohledávky za klienty	31 925 511	32 846 006
Finanční investice	4 998 502	3 496 539
Nehmotná aktiva	119 299	86 513
Hmotná aktiva	125 983	356 790
Odložená daňová pohledávka	5 056	0
Ostatní aktiva	183 805	543 396
Aktiva celkem	40 296 751	39 848 878
ZÁVAZKY		
Závazky vůči bankám	59 732	9 795
Závazky vůči klientům	36 633 128	36 935 979
Závazky z emitovaných cenných papírů	102 193	105 175
Ostatní závazky	957 333	372 443
Splatný závazek z daně z příjmů	0	1 048
Odložený daňový závazek	5 242	13 316
Závazky celkem	37 757 628	37 437 756
VLASTNÍ KAPITÁL		
Základní kapitál	1 070 364	1 070 364
Rezervní fond	169 339	157 090
Nerozdělený zisk	1 299 420	1 183 668
Vlastní kapitál celkem	2 539 123	2 411 122
Závazky a vlastní kapitál celkem	40 296 751	39 848 878

Výkaz úplného výsledku k 30. 6. 2012

	30. 6. 2012	30. 6. 2011
	tis. Kč	tis. Kč
Výnosy z úroků	913 957	916 304
Náklady na úroky	-524 615	-503 201
Čisté úrokové výnosy	389 342	413 103
Výnosy z poplatků a provizí	142 913	137 383
Náklady na poplatky a provize	-48 755	-54 168
Čisté výnosy z poplatků a provizí	94 158	83 215
Čistý zisk nebo ztráta z obchodování	-588	-328
Ostatní provizní výnosy	252 067	5 273
Osobní náklady	-83 546	-81 071
Správní náklady	-192 528	-103 937
Odpisy a ztráty ze snížení hodnoty hmotných a nehmotných aktiv	-8 046	-24 280
Ztráty ze snížení hodnoty úvěrů a pohledávek	-41 421	-42 185
Ostatní provozní náklady	-261 749	-20 780
Provozní zisk před zdaněním	147 689	229 010
Daň z příjmů	-19 689	-53 016
Čistý zisk za účetní období	128 000	175 994
Ostatní úplný výsledek	0	0
Úplný výsledek za účetní období	128 000	175 994

Poměrové ukazatele (% , mil. Kč)	30. 6. 2012	30. 6. 2011
Rentabilita průměrných aktiv (ROAA)	0,64 %	0,92 %
Rentabilita průměrného vlastního kapitálu (ROAE)	11,57 %	17,89 %
Aktiva na jednoho zaměstnance	122 851,63	144 700
Správní náklady na jednoho zaměstnance	1 682,38	1 402
Čistý zisk na jednoho zaměstnance	780,49	1 333

Výhled hospodaření a činnosti

I ve druhém pololetí plánuje WSS pokračovat ve snaze o dosažení strategického cíle, kterým je získání a následně udržení 10% podílu na trhu stavebního spoření a pokračovat v akvizici klientů ve sféře spořicíh produktů. Pro druhé pololetí roku 2012 je u příležitosti výročí 20 let stavebního spoření Wüstenrot v ČR připravena pro klienty akce na podporu prodeje spořicíh produktů. I přes současné legislativní snahy o omezení výhod stavebního spoření setrvává ukončování smluv po vázací době na nízkých hodnotách, proto WSS nadále může s klientskými vklady kalkulovat a disponovat 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 i do budoucna stavební spořitelna Wüstenrot stále více zaměřovat na kvalitu poskytovaných úvěrů a úvěrové případy ve vyšší míře selektovat, a to i za cenu poklesu úvěrových obchodů.

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 stavební spořitelna pokračovat v efektivním řízení úvěrového rizika.

Stavební spořitelna Wüstenrot monitoruje legislativní změny a je připravena jim přizpůsobit svou obchodní politiku.