



Wüstenrot hypoteční banka a. s.

Dluhopisový program
v maximálním objemu nesplacených dluhopisů
30.000.000.000 Kč
s dobou trvání programu 20 let

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Hypoteční zástavní listy s pevnou úrokovou sazbou 2,40 % p.a. v celkové předpokládané
jmenovité hodnotě 1.000.000.000 Kč
s možností navýšení objemu emise až do celkové jmenovité hodnoty 1.250.000.000 Kč
splatné v roce 2013
ISIN CZ0002002421

Emisní kurz Dluhopisů byl stanoven na 99,3279 % jmenovité hodnoty k Datu emise a výnos pro
upisovatele Dluhopisů bude tedy tvořen též rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a
jeho nižším emisním kurzem. Pro vyloučení pochybností však nejde o Dluhopisy s výnosem na
bázi diskontu.

Hlavní manažer

Komerční banka, a. s.

Administrátor

Komerční banka, a. s.

Datum tohoto Doplnku dluhopisového programu je 15.11.2011.

Rozhodnutím České národní banky (dále jen "ČNB") č.j. 2009/2513/570 ke sp. zn. Sp/2009/76/572 ze dne 14.4.2009, které nabylo právní moci dne 15.4.2009, byly schváleny společné emisní podmínky dluhopisového programu (dále jen "**Dluhopisový program**") a společné emisní podmínky Dluhopisového programu dále jen "**Emisní podmínky**") společnosti Wüstenrot hypoteční banka a.s. se sídlem Praha 4, Na Hřebenech II, 1718/8, PSČ: 140 23, IČ: 267 47 154, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8055 (dále jen "**Emitent**"). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 30.000.000.000 Kč. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé emise dluhopisů v rámci programu, činí 20 let.

Tento doplněk dluhopisového programu (dále jen "**Doplněk dluhopisového programu**") představuje doplněk dluhopisového programu ve smyslu § 13 odst. 4 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Zákon o dluhopisech**"). Tento Doplněk dluhopisového programu byl připraven v souvislosti se sedmou emisí níže specifikovaných dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu (dále jen "**Dluhopisy**") a spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů. Tento Doplněk dluhopisového programu byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2011/13267/570 ke sp. zn. Sp/2011/119/572, ze dne 16.11.2011, které nabylo právní moci dne 16.11.2011.

Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. V případě rozdílné úpravy mezi Emisními podmínkami a zde uvedeným Doplněkem dluhopisového programu mají přednost ustanovení tohoto Doplněku dluhopisového programu. Tím však není dotčeno znění Emisních podmínek ve vztahu k jakékoli jiné emisi dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu. Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách.

Společné emisní podmínky a tento Doplněk dluhopisového programu jsou všem zájemcům k dispozici k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle Emitenta a ke stažení na webové stránce www.wuestenrot.cz.

Emisní podmínky, tento Doplněk dluhopisového programu ani Dluhopisy nebyly schváleny či registrovány ze strany jakéhokoli správního či samosprávného orgánu jakékoli jurisdikce s výjimkou České národní banky v souladu se Zákonem o dluhopisech. Distribuce tohoto Doplněku dluhopisového programu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů mohou být v rámci některých jurisdikcí omezeny právními předpisy. Emitent žádá osoby, do jejichž držení se tento Doplněk dluhopisového programu dostane, aby se o veškerých těchto omezeních informovaly a aby je dodržovaly.

*V souvislosti s Dluhopisovým programem a Dluhopisy nebyl vypracován prospekt cenného papíru, jelikož Emitent nehodlá k Datu emise požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu ani nehodlá činit veřejnou nabídku k nabytí Dluhopisů ve smyslu § 34 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů ("**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**"). Emitent upozorňuje, že Dluhopisy lze veřejně nabízet pouze v případě, je-li nejpozději na počátku veřejné nabídky uveřejněn prospekt Dluhopisů.*

Nabídka Dluhopisů je prováděna na základě výjimky z povinnosti uveřejnit prospekt dle § 35 odst. 2 písm. c) Zákonu o podnikání na kapitálovém trhu. V souladu s výjimkou z povinnosti uveřejnit prospekt Dluhopisů dle § 35 odst. 2 písm. c) Zákonu o podnikání na kapitálovém trhu mohou být Dluhopisy v rámci nabídky nabyty pouze za cenu odpovídající nejméně 100.000 EUR, resp. ekvivalentu této částky v Kč, 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 100.000 EUR.. Jakékoli rozhodnutí o upsání a koupi nabízených Dluhopisů musí každý z investorů založit na samostatném vyhodnocení Emitenta a investice do Dluhopisů, včetně její rizikovosti.

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto emisí Dluhopisů již dříve uveřejněné Emisní podmínky výše popsáním způsobem.

Dluhopisy jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

- | | |
|---|---|
| 1. ISIN Dluhopisů: | CZ0002002421 |
| 2. Regulovaný trh / mnohostranný obchodní systém, na němž Emitent hodlá požádat o přijetí k obchodování: | --- |
| 3. Podoba Dluhopisů: | zaknihovaná |
| 4. Forma Dluhopisů: | na doručitele |
| 5. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu: | 1 Kč |
| 6. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů: | 1.000.000.000 Kč |
| 7. Počet Dluhopisů: | 1.000.000.000 ks |
| 8. Číslování Dluhopisů: | --- |
| 9. Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány: | Koruna česká (CZK) |
| 10. Právo Emitenta zvýšit objem Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení (pokud jiné, než jak je uvedeno v článku 2.1 Emisních podmínek): | Ano; v souladu s Emisními podmínkami, a to až do celkové jmenovité hodnoty 1.250.000.000 Kč. |
| 11. Název Dluhopisů: | Hypoteční zástavní list WHB 2,40 %/2013 |
| 12. Datum emise: | 5.12.2011 |
| 13. Emisní lhůta (pokud jiná, než jak je uvedeno v článku 2.1 Emisních podmínek): | Dluhopisy mohou být vydány jednorázově k Datu emise nebo v tranších v průběhu Emisní lhůty. Emisní lhůta počíná běžet Datem emise a končí v Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty. |
| 14. Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise, příp. způsob jeho určení: | 99,3279 % jmenovité hodnoty Dluhopisu |
| 15. Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů a způsob a místo splacení emisního kurzu: | <p>K Datu emise ani po něm nehodlá Emitent Dluhopisy veřejně nabízet ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.</p> <p>Nebude-li dohodnuto mezi Emitentem a hlavním manažerem emise Dluhopisů, společností Komerční banka, a.s. (dále též "KB"), jinak, upíše Dluhopisy vydávané k Datu emise KB.</p> <p>Emitent očekává, že Dluhopisy mohou být ze strany KB následně přeprodány na sekundárním trhu jednotlivým tuzemským a/nebo zahraničním investorům, a to vždy na základě výjimky z veřejné nabídky ve smyslu § 35 odst. 2) písm. c) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, tj. vždy za cenu odpovídající nejméně částce 100.000 EUR, resp. ekvivalentu této částky v Kč, pro jednoho investora.</p> <p>Dluhopisy budou vydány jejich připsáním na majetkový účet upisovatele v Centrálním depozitáři proti zaplacení emisního kurzu. K vypořádání obchodu dojde prostřednictvím vypořádacího centra Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s.</p> <p>Vydání Dluhopisů zabezpečí KB.</p> |
| 16. Použití čistého výtěžku Emise: | Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. |

17. Úrokový výnos: pevný; emisní kurz Dluhopisů byl stanoven na 99,3279 % jmenovité hodnoty k Datu emise a výnos pro upisovatele Dluhopisů bude tedy tvořen též rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem. Pro vyloučení pochybností však nejde o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu a ustanovení Emisních podmínek o Dluhopisech s výnosem na bázi diskontu se na Dluhopisy nepoužijí.
18. Úroková sazba: 2,40 % p.a.
19. Den výplaty úroků: 5.12. každého roku až do splatnosti
20. Zlomek dní: 30/360
21. Den konečné splatnosti Dluhopisů: 5.12.2013
22. Konvence Pracovního dne pro stanovení Dne výplaty (článek 7.2 Emisních podmínek): Následující
23. Administrátor: KB
24. Určená provozovna Administrátora pro provádění plateb bezhotovostním převodem: Komerční banka, a. s.
Václavské nám. 42
114 07 Praha 1
25. Kotační agent: ---
26. Agent pro výpočty: ---
27. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating): ne
28. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating): ne
29. Oddělení práva na výnos Dluhopisu: vylučuje se

ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ

Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových důsledcích koupě, prodeje a držení dluhopisů a přijímání plateb úroků z dluhopisů podle daňových 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 v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Doplnku dluhopisového programu, 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 Doplnku dluhopisového programu. 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

Úrok (zahrnující též výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplácenou při splatnosti dluhopisů a jeho nižším emisním kurzem, dále jen "úrok") vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 % (pro rok 2011). Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % (pro rok 2011).

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (pro rok 2011). Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 % (pro rok 2011). Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. Základ srážkové daně se stanoví za jednotlivé dluhopisy a zaokrouhluje se na celé Kč dolů, stejně se zaokrouhluje i srážková daň (pro rok 2011).

V případě, že úrok plyne české stálé provozovně fyzické nebo právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Fyzická nebo právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru (pro rok 2011).

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úroku skutečně vztahuje.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry atd.) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

Zisky/ztráty z prodeje

Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmu fyzických osob a podléhají dani v sazbě 15 % (pro rok 2011). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neúčinné, ledaže jsou v témže období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše těchto zisků považovat za daňově účinné.

Zisky z prodeje dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 % (pro rok 2011). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově účinné.

Příjmy z prodeje dluhopisů u fyzických osob (nepodnikatelů), jejichž celkový přímý podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech Emitenta nepřevyšoval v době 24 měsíců před jejich prodejem 5 %, mohou být za určitých podmínek osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem dluhopisů uplyne doba alespoň 6 měsíců.

V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, 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 (prodávajícího) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Prodávající je v tom případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání a sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru (pro rok 2011).

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 daňového 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.

ADRESY

EMITENT

Wüstenrot hypoteční banka a.s.
Praha 4, Na Hřebenech II, 1718/8, PSČ: 140 23
www.wuestenrot.cz

HLAVNÍ MANAŽER EMISE

Komerční banka, a. s.
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07
www.kb.cz

ADMINISTRÁTOR EMISE

Komerční banka, a. s.
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07
www.kb.cz

PRÁVNÍ PORADCE HLAVNÍHO MANAŽERA

PRK Partners s.r.o.
advokátní kancelář
Jáchymova 2, 110 00 Praha 1

AUDITOR EMITENTA

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha 8