



SPIS TREŚCI

List Prezesa Zarządu	5
Uwarunkowania rynkowe	7
Sprawozdanie Zarządu	13
Władze Banku	32
Opinia Biegłego Rewidenta	37
Sprawozdanie Finansowe	39



**LIST PREZESA ZARZĄDU RHEINHYP-BRE
BANKU HIPOTECZNEGO SA**

Warszawa, 14 kwietnia 2004 r.

Szanowni Akcjonariusze,

Mamy za sobą kolejny, udany rok działalności RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego. Był to rok, w którym udało się połączyć dynamiczny rozwój działalności Banku z utrzymaniem dobrych wyników finansowych. Przełomowy - ze względu na pierwszą na naszym rynku publiczną emisję listów zastawnych, którą z dużym sukcesem przeprowadziliśmy w kwietniu i wrześniu ubiegłego roku.

Utrzymaliśmy najwyższą pozycję wśród banków hipotecznych działających w Polsce i umocniliśmy swoją pozycję na rynku zdominowanym przez banki uniwersalne. Należymy do czołówki instytucji finansujących rynek nieruchomości komercyjnych i jesteśmy liderem w emisji listów zastawnych.

O blisko 200% wzrosła w porównaniu z rokiem 2002 wartość wyemitowanych przez RHEINHYP-BRE listów zastawnych, a nasze papiery, od swojego debiutu, cieszą się dużym zainteresowaniem i zaufaniem inwestorów.

O dobrej i stabilnej kondycji finansowej naszego Banku świadczą wysokie ratingi przyznane przez międzynarodowe agencje ratingowe.

Wynik finansowy brutto za rok ubiegły wyniósł 6 069 tys. PLN, a suma bilansowa 1 589 442 tys. PLN. Jesteśmy na dobrej drodze by w roku bieżącym poprawić wyniki naszej działalności i osiągnąć wskaźnik zwrotu na kapitale na poziomie satysfakcjonującym naszych Akcjonariuszy.

W ubiegłym roku otrzymaliśmy wyróżnienia, które potwierdziły pozytywną ocenę naszych działań przez rynek. Deweloperzy mieszkaniowi, jeden z najbardziej strategicznych segmentów naszych klientów, uznali ofertę Banku za najlepszą na rynku. Odebraliśmy także prestiżowe wyróżnienie „Róża bez kolców 2003”, przyznane przez miesięcznik Home & Market za wysoką pozycję na rynku kredytów hipotecznych.

Mam nadzieję, że rok 2004 będzie pomyślnym dla nas okresem, który pozwoli nam na realizację założonych planów i zamierzeń. Dziękując za okazane zaufanie i wsparcie naszych działań zapraszam do lektury Sprawozdania Rocznego za rok 2003. Liczę, że spotka się ona z Państwa zainteresowaniem i będzie źródłem cennych informacji o naszej działalności.

Piotr CyburtPrezes Zarządu
RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego SA

UWARUNKOWANIA RYNKOWE

UWARUNKOWANIA RYNKOWE
UWARUNKOWANIA RYNKOWE
UWARUNKOWANIA RYNKOWE

MAKROEKONOMIA

Po dwóch latach słabego wzrostu ekonomicznego rok 2003 przyniósł ożywienie i przyspieszenie rozwoju gospodarczego w Polsce. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, tempo wzrostu PKB wyniosło 3,8% wobec 1,4% w 2002 roku, a dynamika wzrostu PKB zwiększała się z kwartału na kwartał. Przyspieszenie w gospodarce wynikało zarówno ze zwiększenia popytu krajowego, jak i eksportu. Popyt krajowy w 2003 r. wzrósł o 2,3%, podczas gdy w poprzednim roku o 0,8%. Pojawiły się też oznaki poprawy w zakresie działalności inwestycyjnej.

Pomimo ożywienia w gospodarce utrzymywała się wysoka stopa bezrobocia, która w grudniu 2003 r.

wyniosła 20%, czyli pozostała na tym samym poziomie, co na koniec 2002 r.

W 2003 r. eksport był główną siłą napędową gospodarki, zdecydowanie szybszy wzrost eksportu niż importu prowadził do przywracania równowagi zewnętrznej. Ożywienie gospodarcze nastąpiło przy niskiej stopie inflacji, co w dużym stopniu było zasługą konsekwentnej polityki monetarnej. W pierwszym półroczu 2003 roku Rada Polityki Pieniężnej kontynuowała cykl obniżek stóp procentowych a średnioroczna dynamika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w 2003 roku wyniosła 0,8% wobec 1,9% w 2002 roku.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Rok 2003 nie był rokiem łatwym dla rynku nieruchomości, jednak wystąpiły wyraźne oznaki poprawy połączone ze zwiększoną aktywnością, co prowadzi do pozytywnych prognoz rozwoju tego rynku w roku 2004.

Utrwały się tendencje obecne od dłuższego czasu na rynku nieruchomości biurowych. Zarówno w Warszawie jak i innych głównych miastach regionalnych przyrost podaży nowoczesnych powierzchni biurowych utrzymał się na poziomie niższym lub zbliżonym do roku ubiegłego. Pomimo słabego popytu w pierwszych trzech kwartałach 2003, pod koniec roku odnotowano oznaki ożywienia na rynku. Bardzo dynamicznie rozwija się rynek powierzchni handlowych, zarówno w sektorze dużych centrów handlowych, jak i sklepów dyskontowych. Stabilizował się rynek powierzchni magazynowych, spadł współczynnik powierzchni niewynajętych w tych zasobach. Na rynku tym znaczący wpływ na popyt mają między innymi procesy konsolidacji, wiele firm skupia istniejącą sieć magazynową w dużych centrach generując zapotrzebowanie na tego typu obiekty. Wejście Polski do Unii Europejskiej powinno mieć pozytywny wpływ na rozwój tego segmentu

i zwiększyć zainteresowanie sytuowaniem obiektów dystrybucyjnych w Polsce, jednak dużym ograniczeniem dla tych procesów jest słabo rozwinięta sieć komunikacyjna.

Wartość transakcji inwestycyjnych na polskim rynku nieruchomości w 2003 roku szacuje się na około 315 mln euro¹, czyli znacznie mniej w porównaniu z 600 mln euro, jakie zainwestowano w roku 2002. Niższa wartość spowodowana była między innymi przesunięciem finalizacji niektórych rozpoczętych już transakcji na rok 2004, który będzie najprawdopodobniej rekordowym rokiem na rynku inwestycyjnym. Tradycyjnie najwięcej transakcji miało miejsce na rynku biurowym. Ograniczona podaż nieruchomości, które spełniałyby wymogi dużych funduszy spowodowała, że w Warszawie stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów spadły poniżej 10% i nadal będą się obniżać do poziomu notowanego w Pradze i Budapeszcie.

Stopy kapitalizacji w segmencie obiektów handlowych kształtowały się na poziomie 9,5-11%, zaś oczekiwane dla nowoczesnych obiektów magazynowych wynosiły 10,5-11%.

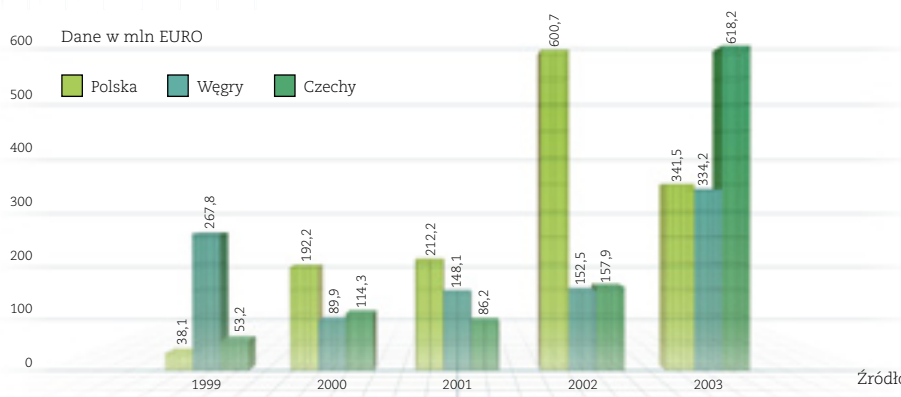
¹ źródło – Knight Frank.

W roku 2003 notowano coraz większą aktywność zagranicznych i krajowych indywidualnych inwestorów. Zauważalne było rosnące zainteresowanie obiektami o wartościach poniżej 15 mln EUR, zlokalizowanych zarówno w Warszawie jak i większości miast regionalnych. Natomiast najbardziej aktywnymi na polskim rynku nieruchomości funduszami inwestycyjnymi są fundusze z Niemiec,

USA, Austrii i Irlandii.

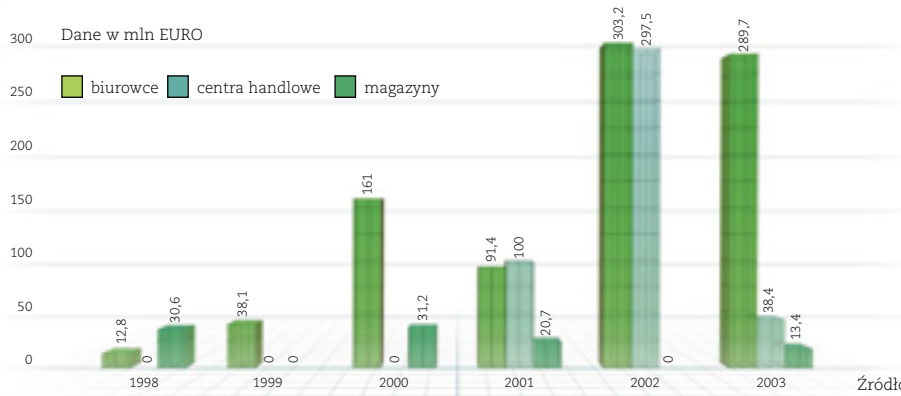
Wraz z rozwojem rynku nieruchomości i poprawą wyników ekonomicznych spodziewane jest zapoczątkowanie procesów restrukturyzacji portfeli nieruchomości dużych firm i instytucji, które będą stwarzały coraz większe możliwości inwestowania na rynku nieruchomości.

Wartość inwestycji w nieruchomości komercyjne w Polsce, Czechach i na Węgrzech.



Źródło: DTZ

W jakie nieruchomości i ile zainwestowały fundusze w Polsce.

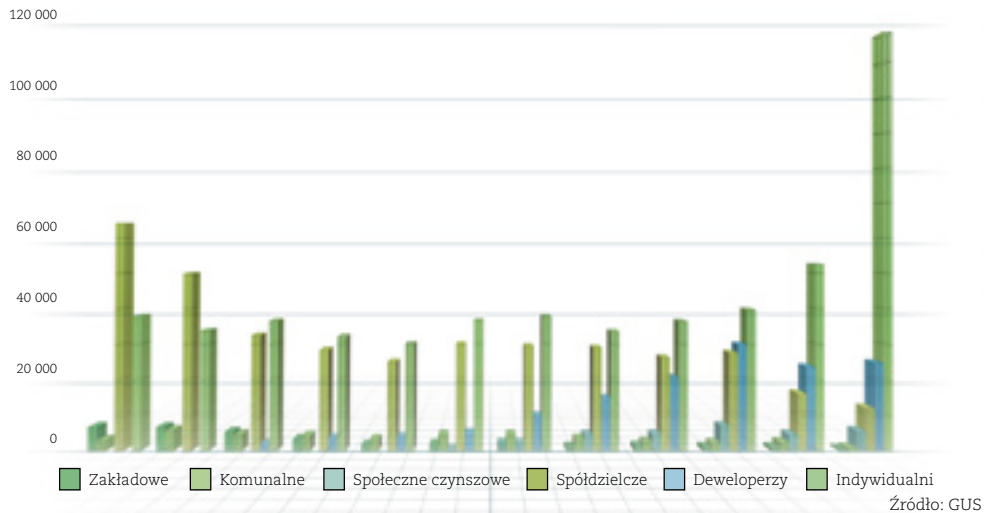


Źródło: DTZ

Poprawiła się sytuacja w budownictwie mieszkaniowym. Według danych GUS w skali całego minionego roku oddano do użytku przeszło 160 tys. mieszkań, o ponad 67% więcej niż rok wcześniej. Rok 2003 upłynął pod znakiem bardzo wysokiej dynamiki wskaźników statystycznych dotyczących

budownictwa indywidualnego, przy jednoczesnym spadku lub nieznacznej poprawie w innych formach budownictwa. Deweloperzy odnotowali dziesięcioprocentowy wzrost, kryzys natomiast przeżywa spółdzielczość mieszkaniowa.

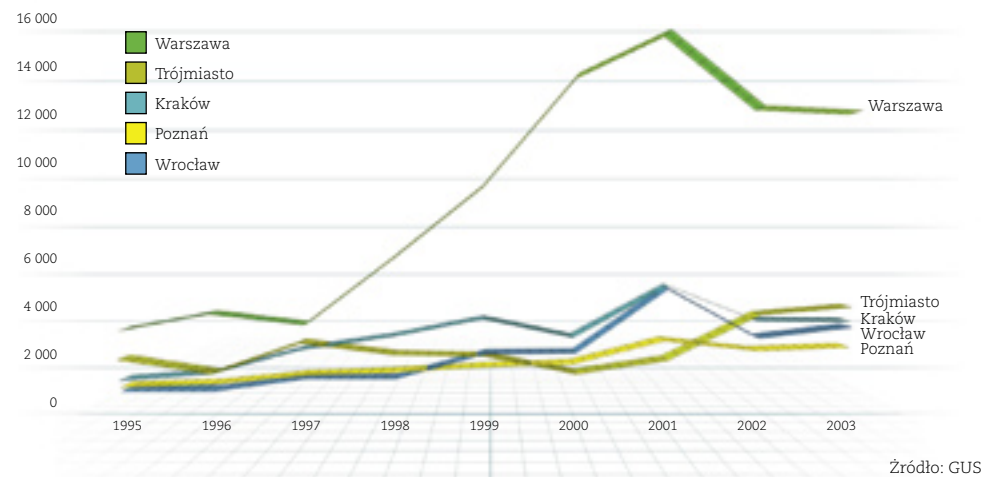
Mieszkania oddane przez poszczególne grupy inwestorów (1993-2003).



Dostrzegalna była poprawa na lokalnych rynkach mieszkaniowych w największych miastach kraju. Odczuwalne wiosną ożywienie w sprzedaży przyniosło jesienią prawdziwy boom na mieszkania u większości inwestorów, co pociągnęło za sobą wzrost cen w drugiej połowie roku. Na ożywienie popytu wyraźny wpływ wywarły obawy przed zapo-

wiadanym wzrostem cen uzasadnianym przewidywanym spadkiem podaży, podwyżkami podatku VAT na materiały budowlane a także wejściem Polski do Unii Europejskiej. Sprzyjały mu również sygnały o ograniczonej liczbie rozpoczynanych budów i wydawanych pozwoleń na budowę².

Mieszkania oddane do użytku w pięciu aglomeracjach - liderach rynku (1995-2003).



² źródło – opracowanie „Rynek mieszkaniowy”, Paweł Szejter, REAS Consulting.

Rynek kredytów hipotecznych

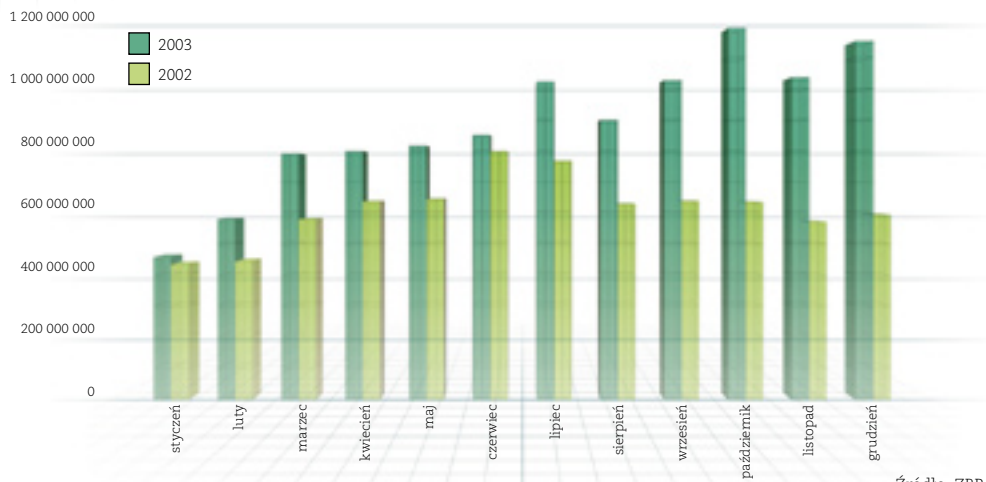
W 2003 roku rynek kredytów hipotecznych rozwijał się nadal dynamicznie. Kredyty hipoteczne z roku na rok stają się coraz popularniejszą formą finansowania inwestycji mieszkaniowych. Wzrost ich znaczenia jest wynikiem m.in. ich coraz większej dostępności, szerokiej oferty rynkowej oraz utrzymującej się tendencji spadku stóp procentowych.

Od stycznia do grudnia 2003 roku łączna war-

tość udzielonych kredytów mieszkaniowych dla klientów instytucjonalnych oraz indywidualnych wyniosła blisko 12 mld³, czyli aż o 40% więcej niż w roku 2002.

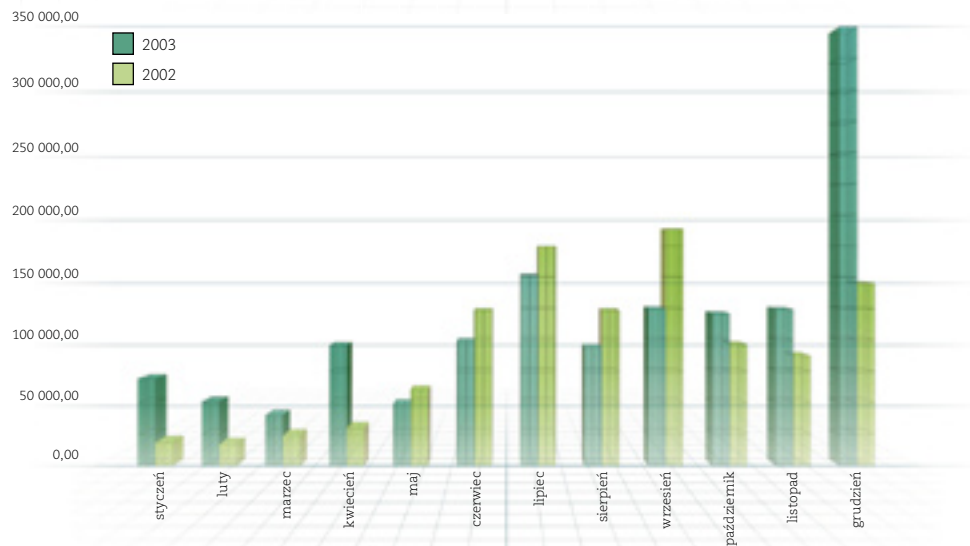
Wartość detalicznych kredytów mieszkaniowych udzielonych w 2003 wzrosła w porównaniu z rokiem 2002 o 42%, natomiast w segmencie klientów komercyjnych zwiększyła się o 27%⁴.

Wartość kredytów hipotecznych udzielonych klientom indywidualnym (w tys. PLN).



Źródło: ZBP

Wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych klientom instytucjonalnym (w tys. PLN).

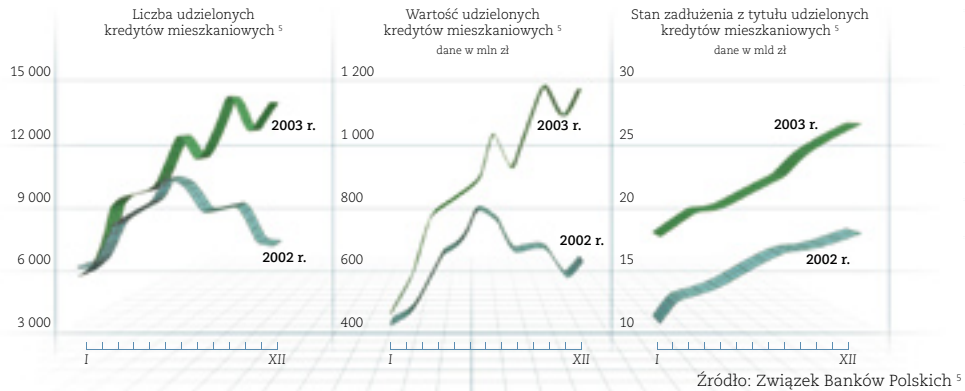


Źródło: ZBP

³ źródło – Związek Banków Polskich

⁴ źródło – Związek Banków Polskich

Wzrost rynku kredytów mieszkaniowych.



W 2003 roku na rynku polskim działały 4 specjalistyczne banki hipoteczne – RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA, HypoVereinsbank Bank Hipoteczny SA., Śląski Bank Hipoteczny SA., we wrześniu 2003 r. na rynku pojawił się kolejny gracz – Nykredit Bank Hipoteczny SA. Suma należności od sektora niefinansowego na koniec 2003 roku wyniosła we wszystkich

bankach hipotecznych ogółem 2,39 mld PLN⁶.

Według szacunków Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego udział banków hipotecznych w rynku detalicznych kredytów mieszkaniowych wyniósł na koniec 2003 roku około 2,13%⁷, natomiast w rynku finansowania nieruchomości komercyjnych sięga kilkunastu procent.



⁵ dane pochodzą z 15 największych banków i odzwierciedlają 85% rynku kredytów dla klientów indywidualnych

⁶ źródło – Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

⁷ stan zadłużenia sektora niefinansowego z tytułu kredytów mieszkaniowych wobec banków hipotecznych w odniesieniu do stanu zadłużenia sektora niefinansowego z tytułu kredytów mieszkaniowych wobec banków komercyjnych ogółem

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
RHEINHYP-BRE BANKU HIPOTECZNEGO SA
W 2003 ROKU**

Rok 2003 był czwartym z kolei rokiem działalności operacyjnej RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego SA, okresem jego dalszego dynamicznego rozwoju przejawiającego się we wzroście wolumenu udzielonych kredytów i wyemitowanych listów zastawnych. Bank wyraźnie umocnił swoją pozycję na rynku finansowania nieruchomości, zwłaszcza komercyjnych i potwierdził pozycję lidera wśród banków hipotecznych działających w Polsce. Miniony rok Bank zakończył z portfelem kredytowym bliskim 2 mld złotych. Suma bilansowa jako najbardziej syntetyczny miernik rozwoju Banku wyniosła na koniec 2003 roku 1 589,44 mln PLN, czyli wzrosła o ponad 50% w stosunku do roku 2002. W roku 2003 Bank dysponował funduszami własnymi w wysokości 203,38 mln PLN i po raz kolejny osiągnął dodatni wynik finansowy.

Ubiegły rok upłynął pod znakiem szybkiego wzrostu wolumenu kredytów na finansowanie projektów komercyjnych oraz dużej aktywności w zakresie emisji listów zastawnych, za pośrednictwem któ-

rych Bank refinansuje swoją działalność. Trzy lata po pierwszej na powojennym rynku polskim emisji listów zastawnych, Bank również jako pierwszy, z dużym sukcesem wprowadził te papiery do obrotu publicznego, rozpoczynając realizację Programu Publicznej Emisji Listów Zastawnych o wartości 500 mln PLN. Zrealizowane na przestrzeni ostatnich czterech lat emisje listów zastawnych, na łączną kwotę ponad 732 mln PLN, zapewniły Bankowi pozycję niekwestionowanego lidera rynku (z 91-procentowym udziałem) i stanowią wkład w rozwój polskiego rynku kapitałowego.

W 2003 roku Bank skutecznie konkurował z bankami uniwersalnymi, a atrakcyjna oferta kredytowa oraz wysoki poziom obsługi i specjalistyczny „know-how” zapewniły mu miejsce w ścisłej czołówce kredytodawców rynku komercyjnego.

Dobre wyniki Banku czwarty rok z rzędu pozwalają mu utrzymać pozycję lidera wśród banków hipotecznych działających w Polsce.

RHEINHYP-BRE versus banki hipoteczne ogółem - wartość bilansowa kredytów, stan na dzień 31.12.2003.

	Banki hipoteczne ogółem - stan na 31.12.2003, w PLN	W tym RHEINHYP-BRE	Udział % RHEINHYP -BRE
Wielkość zobowiązań z tytułu emisji listów zastawnych	804 743 167,68	732 310 000,00	91,00%
Należności od klientów i sektora niefinansowego	2 338 151 559,84	1 517 842 313,00	64,92%
Kredyty na nieruchomości mieszkaniowe	837 932 501,65	370 882 913,89	44,26%
- dla deweloperów	125 899 016,99	105 149 278,89	83,52%
- dla klientów indywidualnych	712 033 484,66	265 733 635,00	37,32%
Kredyty na nieruchomości komercyjne	1 471 507 427,00	1 146 959 399,11	77,94%
Kredyty mieszkaniowe w 2003 roku			
Liczba kredytów	2 061	476	23,10%
Wartość w PLN	410 821 335,16	98 309 747,64	23,93%
Kredyty komercyjne w 2003 roku			
Liczba kredytów	161	102	63,35%
Wartość w PLN	522 592 345,73	359 199 890,38	68,73%

Źródło – Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego.



Udział Banku w rynku finansowania nieruchomości komercyjnych przez banki polskie, do kwoty około 50 mln PLN, równej limitowi koncentracji wynikającemu z posiadanych przez Bank funduszy własnych, szacowany jest na poziomie około 25-30%. RHEINHYP-BRE finansował bądź współfinansował największe projekty inwestycyjne w nieruchomości o charakterze komercyjnym ostatnich kilku lat. W rynku hipotecznych kredytów mieszkaniowych udział Banku jest nadal stosunkowo niewielki, dominują na nim banki uniwersalne.

W 2003 roku Bank poszerzył swoją ofertę o lokaty

terminowe adresowane do podmiotów gospodarczych i osób indywidualnych. Atrakcyjne oprocentowanie, elastyczność terminów oraz wygoda w zawieraniu transakcji wpłynęły na wysoką dynamikę przyrostu lokat.

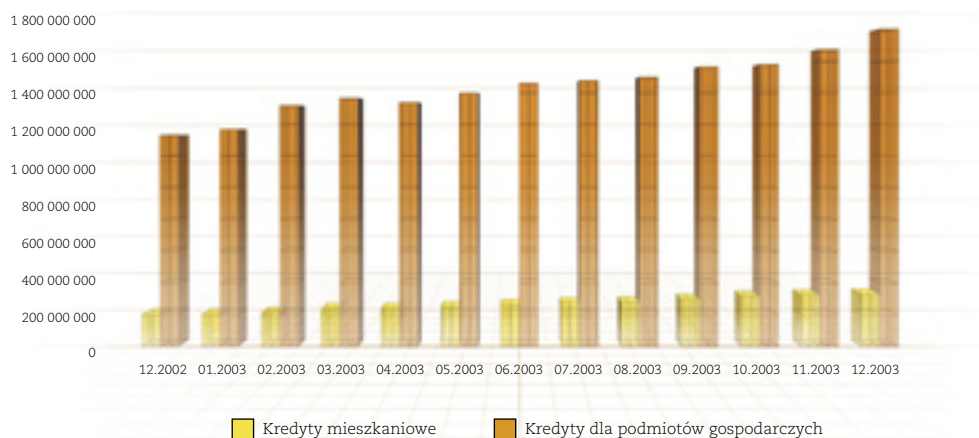
Kompleksowa inspekcja Generalnego Inspektoratu Nadzoru Bankowego potwierdziła, że Bank działa zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, identyfikuje i monitoruje ryzyko oraz przestrzega limitów wynikających z ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Inspekcja stwierdziła także, że Bank znajduje się w dobrej sytuacji finansowej.

I. DZIAŁALNOŚĆ KREDYTOWA

Wolumen portfela kredytowego w roku 2003 dynamicznie się zwiększał, odnotowując niemal 50-procentowy wzrost w skali roku. Całkowite zaan-

gażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec roku poziom **2 006,10 mln PLN¹**, przy czym wartość kredytów udzielonych w samym 2003 roku wyniosła 662,88 mln PLN.

Wartość portfela kredytowego w okresie od 31.12.2002 do 31.12.2003.



W całym portfelu kredytowym Banku zdecydowana większość to kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości komercyjnych, które stanowiły 86% wszystkich podpisanych umów kredytowych (o łącznej wartości 1 716,56 mln PLN). Kredyty dla klientów indywidualnych wyniosły łącznie 281,27 mln PLN.

W strukturze walutowej portfela kredytowego dominowały kredyty udzielone w EUR i USD. Kredyty walutowe stanowiły nadal 82% wartości portfela kredytowego. Tym niemniej już od 2002 roku można zaobserwować systematyczny wzrost znaczenia kredytów złotych, co związane jest ze

¹ wartość portfela zawiera wartość wszystkich podpisanych umów kredytowych, odsetki od kredytów, wycenę portfela oraz pomniejszona jest o rezerwę na kredyty zagrożone

spadkiem stóp procentowych w PLN jak i z dużymi, gwałtownymi wahaniami kursów walutowych, spowodowanymi okresowym osłabianiem się złotówki.

Ich udział w całkowitym portfelu wzrósł z poziomu 1,83% na koniec 2001 do 5,91% na koniec 2002, osiągając 17,95% w roku 2003.

Kredyty dla podmiotów gospodarczych.

W ciągu czteroletniej działalności na rynku RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny wypracował silną pozycję w segmencie finansowania nieruchomości komercyjnych. Bank należy do ścisłej czołówki kredytodawców tego rynku i jest liderem w obszarze finansowania deweloperów mieszkaniowych.

Całkowity portfel kredytów dla podmiotów gospodarczych osiągnął na koniec 2003 roku 1 716,56 mln PLN, z czego w ubiegłym roku udzielonych zostało 562,65 mln PLN.

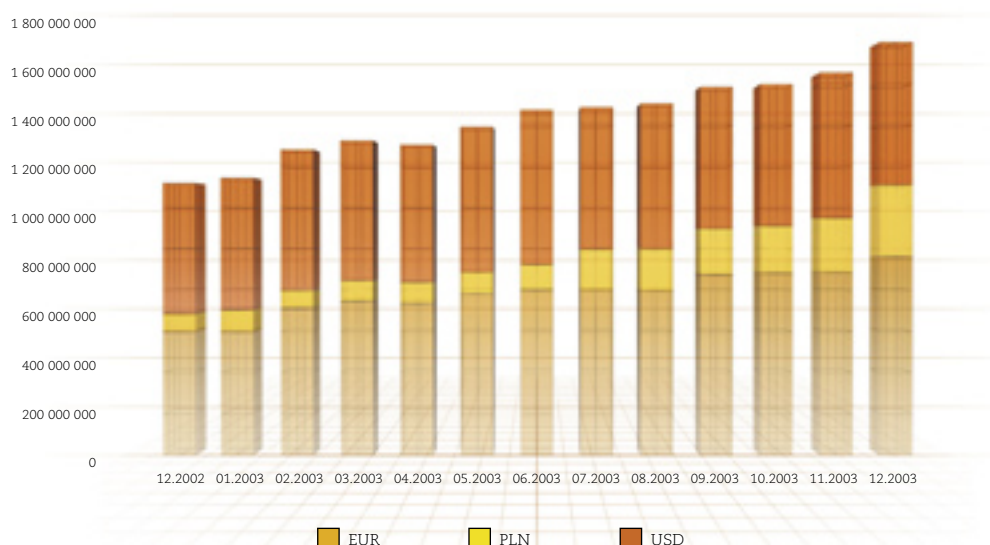
Umowy z dużymi klientami instytucjonalnymi, wśród których przeważały kredyty z przeznacze-

niem na refinansowanie obiektów biurowych, a w dalszej kolejności deweloperów mieszkaniowych, centrów handlowych i powierzchni magazynowych, stanowiły 90% portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych. Pozostałe 10% to kredyty dla małych i średnich przedsiębiorstw. Dominowały kredyty z 10-letnim okresem spłaty i oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Większość portfela kredytów dla podmiotów komercyjnych stanowiły kredyty w USD i EUR, z udziałem odpowiednio 35- i 49-procentowym.

Kredyty dla podmiotów gospodarczych, wartość portfela wg stanu na 31.12.2003.

Kredyty dla podmiotów gospodarczych	Całkowite zaangażowanie w mln PLN
Kredyty w EUR	835,59
Kredyty w PLN	282,04
Kredyty w USD	598,93
Suma	1 716,56

Wartość portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych w okresie od 31.12.2002 do 31.12.2003.



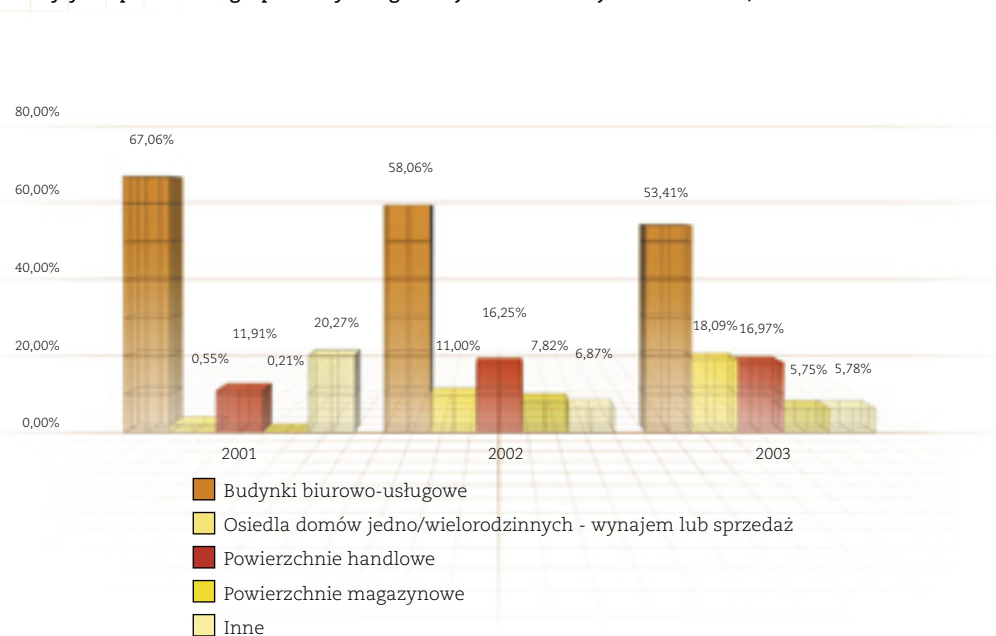
Jak wspomniano, Bank angażował się głównie w finansowanie budynków biurowo-usługowych oraz deweloperskich projektów mieszkaniowych, a w dalszej kolejności powierzchni handlowych i magazynowych. Nieznaczną część portfela, z uwa-

gi na wyższe ryzyko kredytowe wiążące się z tego typu obiektami, stanowią kredyty przeznaczone na finansowanie hoteli i obiektów rozrykowo-rekreacyjnych.

Kredyty dla podmiotów gospodarczych, z uwzględnieniem podziału na rodzaje finansowanych nieruchomości, stan na 31.12.2003.

Typ finansowanej nieruchomości	Całkowite zaangażowanie - równowartość w mln PLN	Liczba kredytów
Budynki biurowo-usługowe	916,90	177
Kompleksy biurowo-handlowe	31,21	9
Hotele	14,33	3
Lokale mieszkalne na wynajem lub sprzedaż	11,27	18
Obiekty rozrykowo-rekreacyjne	23,14	6
Osiedla domów jedno/wielorodzinnych na wynajem lub sprzedaż	310,47	24
Parkingi	12,81	3
Powierzchnie handlowe	291,25	94
Powierzchnie magazynowe	98,65	16
Inne	6,53	4
Suma	1 716,56	354

Kredyty dla podmiotów gospodarczych wg rodzaju finansowanej nieruchomości, stan na 31.12.2003.

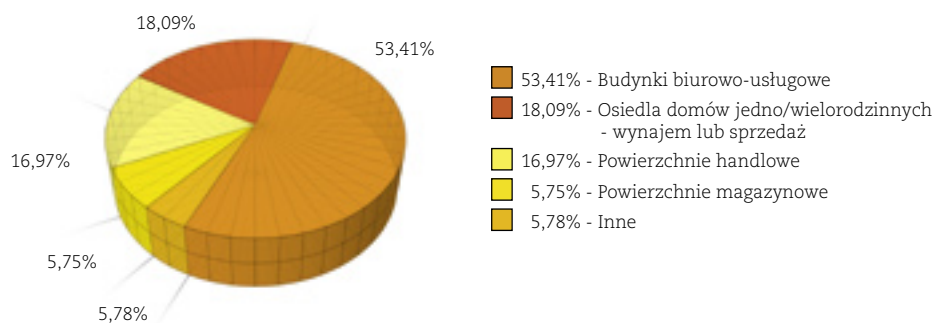


Najwyższą dynamiką wzrostu w całym portfelu kredytów komercyjnych odznaczają się kredyty na finansowanie deweloperów mieszkaniowych, których udział w stosunku do roku 2002 wzrósł o blisko 65%. Bank jest jednym z największych kredytodawców tego rynku i posiada w swoim portfelu liczne, ukończone inwestycje mieszkaniowe oraz projekty w trakcie budowy, realizowane

zarówno przez duże spółki giełdowe, jak i małe, i średnie przedsiębiorstwa.

Całkowita wartość kredytów udzielonych w 2003 roku przez RHEINHYP-BRE na ten cel, wyniosła 250,44 mln PLN, czyli około 18% całego rynku, który na koniec 2003 roku osiągnął w przybliżeniu wartość 1 350 mln PLN².

Struktura portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych ogółem - wg rodzaju kredytowanej nieruchomości, stan na 31.12.2003.



Wyraźnie uwidoczniło się regionalne zróżnicowanie akcji kredytowej, największa liczba finansowanych projektów skoncentrowana była w regionie mazowieckim i dolnośląskim, gdzie

łącznie udzielono kredytów w wysokości 69% całkowitego zaangażowania kredytowego. Wart zauważenia jest wzrost znaczenia województwa małopolskiego w strukturze regionalnej portfela.

Kredyty dla podmiotów gospodarczych - podział geograficzny wg województw, stan na 31.12.2003.

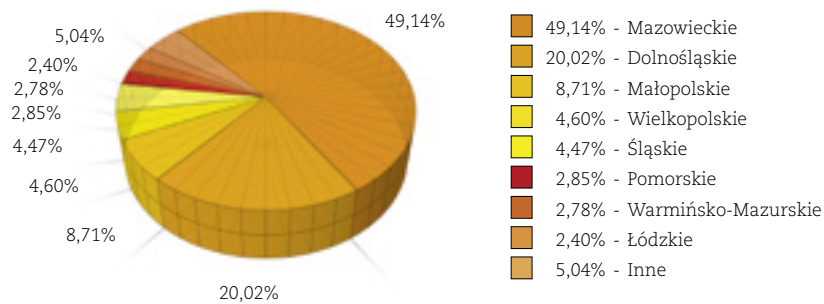
Województwo	Całkowite zaangażowanie równowartość w mln PLN	Liczba kredytów
Dolnośląskie	343,61	68
Kujawsko-Pomorskie	7,17	11
Lubelskie	6,07	6
Lubuskie	7,14	19
Łódzkie	41,12	11
Małopolskie	149,51	40
Mazowieckie	843,49	90
Opolskie	13,35	10
Podlaskie	7,55	12
Podkarpackie	0,55	1

² szacunki na podstawie danych ZBP i NBP



Pomorskie	48,93	21
Śląskie	76,65	18
Świętokrzyskie	27,57	3
Warmińsko-Mazurskie	47,74	6
Wielkopolskie	78,97	18
Zachodniopomorskie	17,14	20
Suma	1 716,56	354

Kredyty dla podmiotów gospodarczych – podział geograficzny, stan na 31.12.2003.



Zgodnie z limitem koncentracji wysokość finansowania pojedynczego projektu nie przekraczała kwoty 51 mln PLN.

Kredyty dla klientów indywidualnych

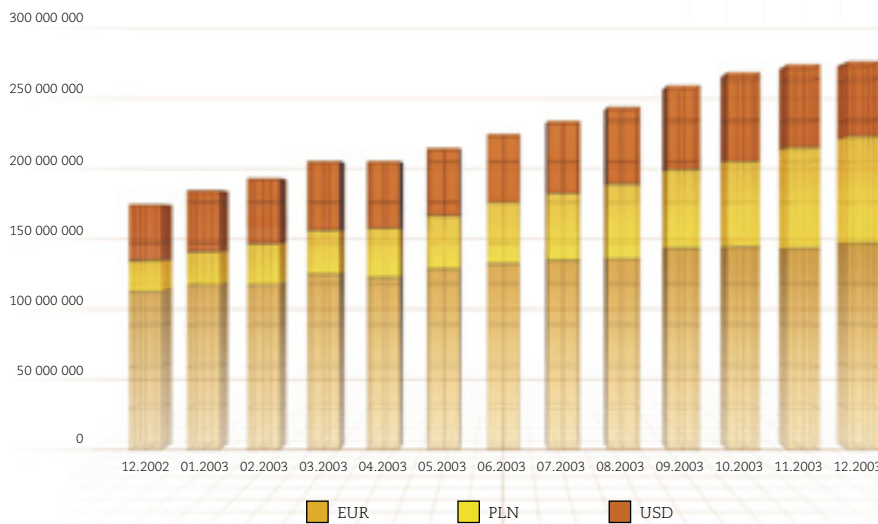
Mniej dynamicznie rozwijał się portfel kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych, którego łączny przyrost wyniósł w minionym roku 100,24 mln PLN.

Bank adresuje swoją ofertę przede wszystkim do klientów o wyższych dochodach, zamieszkujących duże miasta i realizujących swoje plany mieszkaniowe.

Kredyty dla klientów indywidualnych, wartość portfela wg stanu na 31.12.2003.

Kredyty mieszkaniowe	Całkowite zaangażowanie w mln PLN
EUR	144,89
PLN	76,56
USD	59,82
Suma	281,27

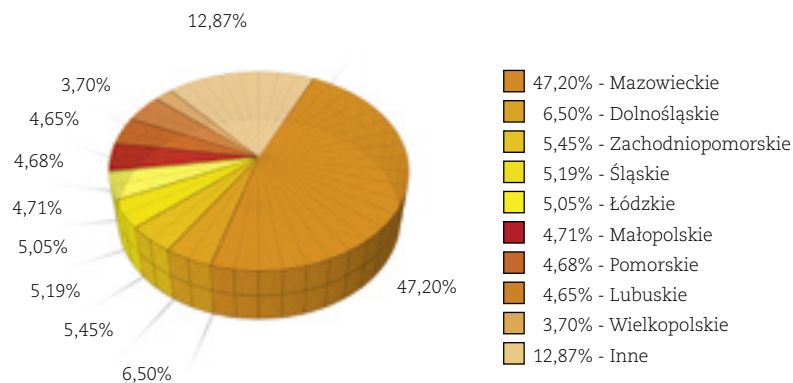
Wartość portfela kredytów dla klientów indywidualnych w okresie od 31.12.2002 do 31.12.2003.



Portfel kredytów mieszkaniowych zdominowany jest przez kredyty indeksowane w EUR, które stanowią 52% jego wartości. Warto jednak podkreślić wyraźny wzrost znaczenia kredytów złotych,

których udział w portfelu zwiększył się z około 10% w 2002 roku do 27% w 2003 roku. Kredyty hipoteczne stanowiły 64% portfela, a kredyty budowlano-hipoteczne pozostałe 36%.

Kredyty dla klientów indywidualnych - podział geograficzny, stan na 31.12.2003.



W podziale geograficznym największy udział w portfelu kredytów mieszkaniowych miały województwa mazowieckie, dolnośląskie, zachodniopomorskie, śląskie, łódzkie i małopolskie.

wództwa mazowieckie, dolnośląskie, zachodniopomorskie, śląskie, łódzkie i małopolskie.

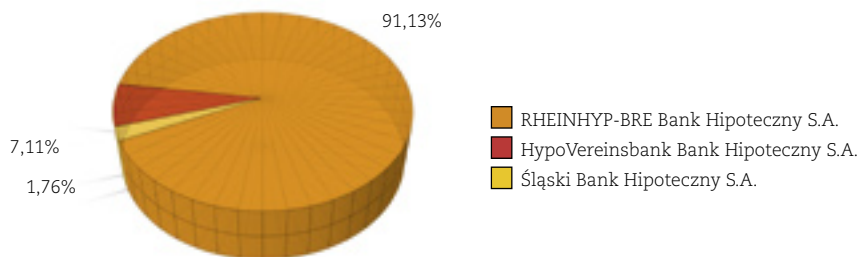
II. EMISJE HIPOTECZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH

Na przestrzeni ostatnich czterech lat Bank zrealizował 10 emisji (z czternastu, jakie ogółem miały miejsce na rynku polskim) o łącznej wartości ponad 732 mln PLN, co zapewniło mu pozycję niekwestionowanego lidera rynku, z 91-procentowym udziałem.

W 2003 roku Bank rozpoczął realizację Programu Publicznej Emisji Listów Zastawnych

o wartości 500 mln PLN. Pierwsza publiczna emisja o wartości 200 mln PLN została przeprowadzona w kwietniu ubiegłego roku i okazała się dużym wydarzeniem na rynku kapitałowym. W następnych miesiącach Bank przeprowadził kolejne emisje, niepubliczną o wartości 20 mln EUR oraz publiczną na kwotę 200 mln PLN.

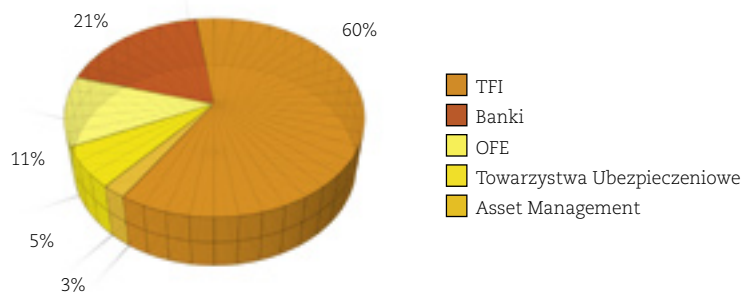
Emitenci listów zastawnych na rynku polskim, stan na 31.12.2003.



Wart podkreślenia jest fakt, że listy zastawne zdobywają duże zaufanie na rynku instrumentów dłużnych, a emisje złotowe zostały w całości sprzedane inwestorom. Nabywcami publicznych emisji,

o wartości 400 mln PLN były fundusze inwestycyjne, towarzystwa ubezpieczeniowe, Otwarte Fundusze Emerytalne, banki oraz instytucje typu asset management.

Nabywcy listów zastawnych emitowanych przez RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny w ramach publicznych emisji.



Wszystkie emisje przeprowadzane są w ramach Programów Emisji Hipotecznych Listów Zastawnych o wartości 100 mln PLN, 100 mln EUR i 50 mln USD w obrocie niepublicznym i Programu Publicznej Emisji Hipotecznych Listów Zastawnych o wartości

500 mln PLN. Wysoki stopień bezpieczeństwa papierów potwierdza rating nadany przez Fitch Ratings Ltd na poziomie „BBB” oraz przez Moody’s Investors Service na poziomie „A3”.

Emisje listów zastawnych RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego SA w obrocie niepublicznym.

Data emisji	Data wykupu	Waluta	Wartość	Rating Fitch/ Moody’s
28.06.2000	28.06.2005	PLN	5 000 000	BBB / A3
29.07.2002	31.07.2006	PLN	50 000 000	BBB / A3
14.09.2001	14.09.2004	EUR	5 000 000	BBB / A3
20.05.2002	20.05.2009	EUR	10 000 000	BBB / A3
20.05.2003	20.05.2009	EUR	20 000 000	BBB / A3
14.09.2001	14.09.2004	USD	10 000 000	BBB / A3
20.11.2001	21.11.2005	USD	10 000 000	BBB / A3
20.05.2002	20.05.2008	USD	10 000 000	BBB / A3

Emisje listów zastawnych RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego SA w obrocie publicznym.

Data emisji	Data wykupu	Waluta	Wartość	Rating Fitch/ Moody’s
10.04.2003	10.04.2008	PLN	200 000 000	BBB / A3
23.10.2003	10.10.2008	PLN	200 000 000	BBB / A3

Struktura pasywów charakteryzuje się wysokim udziałem zobowiązań z tytułu listów zastawnych.

Udział ten wzrósł w skali ostatniego roku o ponad 24% i wyniósł na koniec 2003 roku 46,5%.

Struktura pasywów – stan na 31.12.2003.

Struktura pasywów	31.12.2002	Udział %	31.12.2003	Udział %	Zmiana roczna udziałów
Zobowiązania wobec instytucji finansowych	412 026 573,65	39,56%	460 522 174,10	28,97%	-10,59%
Zobowiązania wobec klientów	2 805 923,65	0,27%	36 408 980,86	2,29%	2,02%
Zobowiązania z tytułu listów zastawnych	231 540 279,97	22,23%	738 673 187,10	46,47%	24,24%
Zobowiązania z emisji obligacji	163 733 063,56	15,72%	94 424 630,06	5,94%	-9,78%
Inne zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych	15 895 666,03	1,53%	30 810 843,48	1,94%	0,41%
Fundusze specjalne i inne pasywa	387 889,15	0,04%	3 084 899,27	0,19%	0,15%



Fundusze specjalne	35 041,84		49 861,44		
Inne pasywa	352 847,31		3 035 037,83		
Rozliczenia międzyokresowe	985 598,84	0,09%	5 034 557,92	0,32%	0,23%
Rezerwy	7 106 934,00	0,68%	4 670 313,00	0,29%	-0,39%
Kapitał (fundusz) podstawowy	135 000 000,00	12,96%	135 000 000,00	8,49%	-4,47%
Kapitał zapasowy	-		5 900 000,00	0,37%	0,37%
Zobowiązania podporządkowane	66 048 471,99	6,34%	71 442 835,74	4,49%	-1,85%
Nie podzielony wynik finansowy z lat ubiegłych	-1 773 147,43	-0,17%	-		0,17%
Wynik finansowy netto roku obrotowego	7 684 635,97	0,74%	3 469 651,71	0,22%	-0,52%
Razem	1 041 441 889,38	100,00%	1 589 442 073,24	100,00%	

Podstawa emisji hipotecznych listów zastawnych.

Zgodnie z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych, podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych stanowią wierzytelności, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, zabezpieczone hipotekami ustanowionymi na prawie użytkowania wieczystego lub prawie własności nieruchomości, położonych na obsza-

rze Polski, wpisanymi w księgach wieczystych na pierwszym miejscu.

Z końcem 2003 roku na portfel wierzytelności, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych, składały się wierzytelności łącznie z 547 kredytów. Ich ogólną charakterystykę zawierają poniższe tabele.

Charakterystyka wierzytelności zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji listów zastawnych.

Przedziały wartościowe w PLN	Wartość kredytów udzielonych w tys. PLN	Wartość kredytów udzielonych w EUR wyrażone w tys. PLN	Wartość kredytów udzielonych w USD wyrażone w tys. PLN	Suma w tys. PLN
≤ 250 000	5 650,09	26 808,14	8 385,81	40 844,04
250 001 - 500 000	3 823,05	15 327,92	4 719,27	23 870,24
500 001 - 1 000 000	4 502,81	18 272,68	9 519,40	32 294,90
1 000 001 - 5 000 000	10 697,09	68 343,89	47 623,42	126 664,40
> 5 000 000	8 970,68	318 778,93	243 488,19	571 237,80
Suma	33 643,72	447 531,56	313 736,09	794 911,37
Udział procentowy w stosunku do portfela	4,23%	56,30%	39,47%	

Podział kredytów ze względu na kredytobiorcę.

Podmiot kredytowany	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w portfelu kredytowym
Osoby prawne / osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	719 060,13	90,46%
Osoby fizyczne	75 851,24	9,54%
Suma	794 911,37	100,00%

Podział kredytów ze względu na przeznaczenie.

Przeznaczenie	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w portfelu kredytowym
Nieruchomości komercyjne	707 286,27	88,98%
Nieruchomości mieszkaniowe	87 625,10	11,02%
Suma	794 911,37	100,00%

Podział kredytów ze względu na typ oprocentowania.

Przeznaczenie	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w portfelu kredytowym
Oprocentowanie zmienne	455 122,05	57,25%
Oprocentowanie stałe	339 789,32	42,75%
Suma	794 911,37	100,00%

Podział kredytów ze względu na okres zapadalności.

Przedziały w latach	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w portfelu kredytowym
1 - 2 lata	12 777,37	1,61%
2 - 3 lata	39 814,76	5,01%
3 - 4 lata	424,94	0,05%
4 - 5 lat	3 967,44	0,50%
5 - 10 lat	271 376,63	34,14%
> 10 lat	466 550,23	58,69%
Suma	794 911,37	100,00%

Hipoteki zabezpieczające wiarytelności z tytułu kredytów, które stanowią podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych są wpisane do ksiąg wieczystych na pierwszym miejscu. Ogólna

charakterystyka nieruchomości zabezpieczonych hipotekami wpisanymi na pierwszym miejscu, według stanu na dzień 31 grudnia 2003, zawarta jest w poniższych tabelach.

Charakterystyka nieruchomości zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji listów zastawnych.

Podział nieruchomości ze względu na przeznaczenie.

Przeznaczenie	Wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości w tys. PLN	Wartość rynkowa nieruchomości w tys. PLN	Liczba nieruchomości w sztukach
Nieruchomości mieszkaniowe	125 026,80	149 534,17	413
Budynki biurowo-usługowe	1 129 723,17	1 252 334,88	96
Powierzchnie handlowe	225 384,64	268 493,15	35
Powierzchnie magazynowe	159 594,62	177 852,78	9
Osiedla domów jedno/wielorodzinnych - wynajem lub sprzedaż	54 944,51	66 112,54	3
Hotele	16 930,00	19 443,00	2
Pozostałe	198 641,43	236 940,31	19
Suma	1 910 245,18	2 170 710,83	577

Podział nieruchomości ze względu na stan zaawansowania inwestycji.

Stan zaawansowania inwestycji	Wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości w tys. PLN	Wartość rynkowa nieruchomości w tys. PLN	Liczba nieruchomości (w sztukach)
Nieruchomości ukończone	1 778 213,17	2 018 906,27	536
Nieruchomości w trakcie realizacji inwestycji	132 032,01	151 804,56	41
Suma	1 910 245,18	2 170 710,83	577

III. WIARYGODNOŚĆ FINANSOWA BANKU

Wiarygodność finansowa Banku oceniana jest przez dwie międzynarodowe agencje ratingowe – Moody's Investors Service i Fitch Ratings Ltd.

W 2003 roku Fitch Ratings przyznała międzynarodowy rating długoterminowy w walucie lokalnej na poziomie „BBB” dla drugiej transzy hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA w ramach Programu Hipotecznych Listów Zastawnych dopuszczonych do publicznego obrotu.

W tym samym czasie agencja wycofała krajowe ratingi „A(pol)”, przyznane wszystkim wcześniejszym emisjom hipotecznych listów zastawnych, denominowanych w złotych i w zamian przyznała każdej emisji międzynarodowy rating długoterminowy w walucie lokalnej na poziomie „BBB”.

Fitch wycofał również krajowe ratingi RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny: długoterminowy „A(pol)” i krótko-

terminowy „F1(pol)”. W tym samym czasie agencja potwierdziła międzynarodowe ratingi Banku w walucie obcej - długoterminowy na poziomie „BBB” i krótkoterminowy na poziomie „F3”. Rating wsparcia na poziomie „2” również został potwierdzony. Równocześnie Fitch potwierdził międzynarodowe ratingi długoterminowe w walucie obcej, przyznane hipotecznym listom zastawnym RHB, denominowanym w USD i EUR na poziomie „BBB”.

Z kolei agencja ratingowa Moody's podwyższyła w 2003 roku rating dla długoterminowych depozytów RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego SA do poziomu „Baa1” z „Baa2”, oraz rating dla hipotecznych listów zastawnych do poziomu „A3” z „Baa1”. Jednocześnie utrzymane zostały dotychczasowe ratingi dla krótkoterminowych depozytów na poziomie „P-2” oraz siły finansowej na poziomie „D-”.

IV. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM**Ryzyko kredytowe.**

Wraz ze wzrostem skali działalności Banku i koniecznością bieżącego monitorowania ryzyka kredytowego w strukturze Banku, wyodrębniony został Pion Zarządzania Ryzykiem, którego głównym zadaniem jest analiza ryzyka kredytowego i monitorowanie jakości portfela kredytowego oraz ryzyka rynkowego.

W ramach systemu zarządzania ryzykiem, Bank prowadzi działalność kredytową zgodnie z polityką podejmowania decyzji kredytowych i ry-

zyka kredytowego oraz stosownie do zapisów prawa bankowego, ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, jak i innych obowiązujących przepisów prawnych.

Bank na bieżąco monitoruje aktywa objęte ryzykiem, dokonując przeglądu pozycji kredytowych, zgodnie z odpowiednimi regulacjami nałożonymi przez NBP oraz Ministra Finansów i tworzy wymagane przepisami rezerwy celowe na pokrycie zagrożonych należności kredytowych.

Jakość portfela kredytowego, stan na 31.12.2003.

Charakterystyka kredytowanego podmiotu	Liczba kredytów zagrożonych	Grupa ryzyka	Zaangażowanie w PLN	Udział procentowy w portfelu kredytowym	Rezerwy
Klienci indywidualni (kredyty mieszkaniowe)	48	poniżej standardu	11 879 088	4,47%	773 341
	19	wątpliwy	4 683 088	1,76%	441 382
	26	stracony	4 658 173	1,75%	930 617
SUMA	93		21 220 349	7,99%	2 145 340
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (kredyty komercyjne)	9	poniżej standardu	3 234 010	0,26%	145 406
	1	wątpliwy	258 141	0,02%	43 271
	5	stracony	1 048 852	0,08%	129 422
Osoby prawne (kredyty komercyjne)	3	poniżej standardu	8 322 402	0,66%	276 355
	4	stracony	14 702 243	1,17%	4 149 017
SUMA	22		27 565 648	2,20%	4 743 471
RAZEM	115		48 785 997	3,21%	6 888 810

Na koniec 2003 roku udział kredytów zagrożonych w stosunku do całkowitego bilansowego zaangażowania kredytowego Banku sięgał 3,2%. Utworzone rezerwy celowe, jak i zabezpieczenie kredytów, w formie hipotek na finansowanych nieruchomościach, stanowią odpowiednie zabezpieczenie przed ewentualnymi stratami wynikającymi z ryzyka kredytowego.

W rankingu struktury portfela kredytowego, przeprowadzonym w czerwcu 2003 przez Gazetę Bankową, RHEINHYP-BRE zajął pierwsze miejsce w kategorii mniejszych banków. Na tle pozostałych uczestników rankingu Bank wyróżnił się niskim udziałem należności nieregularnych w kredytach i wysokim udziałem kredytów w aktywach.

Wysoki udział kredytów walutowych.

Wysoki udział kredytów walutowych w portfelu kredytów komercyjnych wynika ze specyfiki rynku nieruchomości, m.in. z faktu, że większość transakcji, których przedmiotem są obiekty komercyjne na terenie Polski, zawierana jest w walucie obcej (obecnie dominuje USD i EUR).

Polityka kredytowa Banku ściśle determinuje zasady udzielania kredytów walutowych. W przypadku kredytów komercyjnych głównym źródłem spłaty są

dochody z czynszów finansowanych nieruchomości, a kredyty w EUR i USD udzielane są w przypadku, gdy nie zachodzą niezgodności w walucie odpowiadających im przychodów oraz nie ma istotnych różnic pomiędzy terminami wpłat czynszu i obsługi zadłużenia. Te czynniki ograniczają wpływ ewentualnej dewaluacji złotego na jakość portfela kredytowego.

W przypadku klientów indywidualnych udział kredytów walutowych jest nadal wysoki. Należy jednak podkreślić, iż na skutek spadku stóp procentowych w PLN oraz gwałtownych wahań kursów walutowych, od 2002 roku obserwujemy systematyczny wzrost znaczenia kredytów złotych.

Ryzyko walutowe uwzględniane jest przy analizie zdolności kredytowej. Zgodnie z polityką kredytową stosowana jest zasada uwzględniania możliwości 20-procentowej dewaluacji PLN przy wyliczaniu wymagalnego przez Bank współczynnika obsługi zadłużenia.

Koncentracja geograficzna i sektorowa portfela.

Zgodnie z przyjętą strategią, RHEINHYP-BRE finansuje nieruchomości zlokalizowane w miastach wojewódzkich Polski oraz w najbliższym ich obrębie. W stolicach województw skupiony jest największy



odsetek potencjalnych klientów Banku, spełniających wymogi stawiane przez Bank oraz posiadających zdolność do spłaty kredytu. W miastach tych występuje też większa migracja ludności, co w efekcie wpływa na zwiększenie popytu na mieszkania, większą aktywność inwestycyjną i rozwój rynku nieruchomości.

W przypadku podmiotów gospodarczych, nieruchomości finansowane przez Bank również powinny, zgodnie z zasadami polityki kredytowej, charakteryzować się atrakcyjną lokalizacją wyznaczoną przez możliwości ich zbycia w perspektywie długookresowej.

Czynniki te znajdują odzwierciedlenie w koncentracji geograficznej portfela kredytowego. RHEINHYP-BRE finansuje głównie nieruchomości położone w największych miastach Polski: Warszawie, Wrocławiu, Krakowie i Łodzi. Fakt ten uwarunkowany jest również specyfiką rynku nieruchomości. Duże miasta, jako regiony o najszybszym w Polsce tempie rozwoju gospodarczego, przyciągają inwestorów dysponujących znaczącym zapleczem kapitałowym za granicą. Tu rozwija się też rynek nieruchomości komercyjnych, które w stosunkowo krótkim okresie znajdują najemców.

Istotne znaczenie ma również koncentracja sektorowa. Bank dąży przede wszystkim do kredytowania inwestycji takich jak: nowoczesne biura, supermarkety oraz galerie handlowe, hale magazynowe i centra logistyczne, które zlokalizowane są w największych i najszybciej rozwijających się miastach Polski. W efekcie 82% wartości portfela zaangażowana jest właśnie w finansowanie tego typu obiektów. Ze względu na wyższe ryzyko związane z kredytowaniem hoteli i obiektów rozrywkowo-rekreacyjnych udział w portfelu kredytów finansujących tego typu inwestycje jest stosunkowo niewielki.

Ryzyko płynności.

Bank na bieżąco zarządza ryzykiem płynności poprzez wdrożenie procedur monitoringu i rapor-

towania przewidywanych wpływów i wypływów oraz dostępnych środków pieniężnych. W szczególności ogranicza ryzyko wcześniejszej spłaty kredytów poprzez stosowne klauzule umowne. Ponadto Bank dywersyfikuje źródła finansowania poprzez współpracę z wieloma kontrahentami oraz dobór różnych instrumentów finansowania akcji kredytowej. Uwzględnia w swej polityce niedopasowanie terminów zapadalności/wymagalności aktywów i pasywów finansując długoterminowe aktywa w pierwszej kolejności listami zastawnymi o długim terminie wymagalności, a bieżące zapotrzebowanie na środki zaspokaja z rynku międzybankowego poprzez emisje krótkoterminowych obligacji i przyjmowanie depozytów. Bank wdrożył również plan działania na wypadek pogorszenia się stanu płynności.

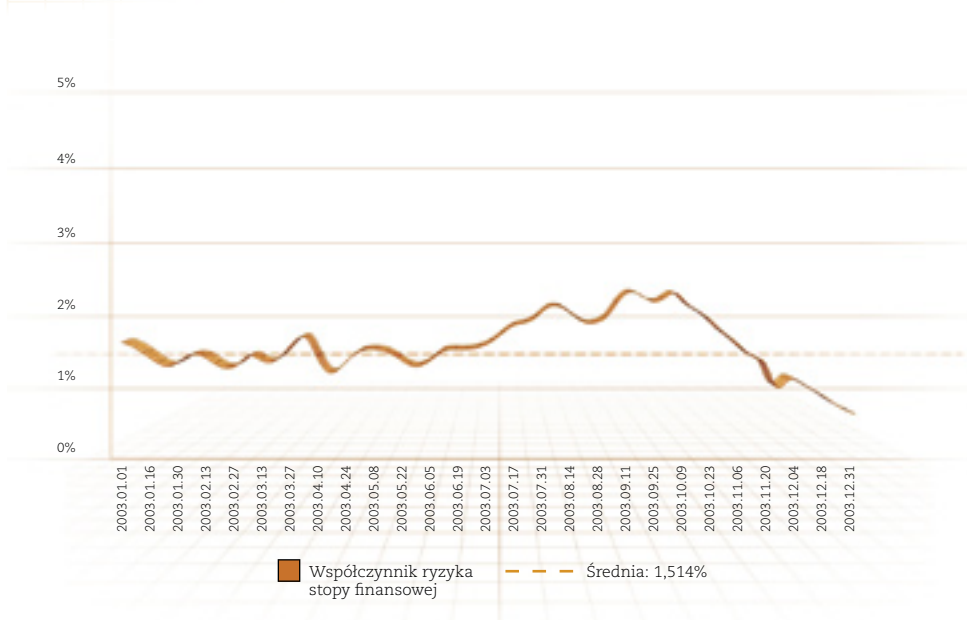
W odniesieniu do hipotecznych listów zastawnych istnieje także niedopasowanie zapadalności pomiędzy wyemitowanymi papierami, a wymagalnością zabezpieczających ich spłatę kredytów w rejestrze zabezpieczenia listów zastawnych. Wyemitowane Hipoteczne Listy Zastawne mają średnią zapadalność 4 lata, podczas gdy średnia wymagalność kredytów w rejestrze wynosi 11 lat, a średni okres trwania umów kredytowych (duration) uwzględniający amortyzację kapitału - około 5,24 roku. Bank będzie dążył do zniwelowania tego niedopasowania wydłużając terminy zapadalności emitowanych listów zastawnych.

Ryzyko stopy procentowej.

Zarządzając ryzykiem stopy procentowej w oparciu o metodę stosowaną przez niemieckie banki hipoteczne, Bank dokonuje systematycznego pomiaru skali niedopasowania struktury terminów przeszacowania aktywów do struktury finansujących je pasywów. Prognozuje również wpływ zmian rynkowych stóp procentowych na wartość aktywów netto, a w przypadku nadmiernej nierównowagi stosuje instrumenty zabezpieczające.



Współczynnik ryzyka stopy procentowej w okresie od 01.01.2003 do 31.12.2003.



Dla celów prezentacji ekspozycji na ryzyko stopy procentowej, Bank stosuje współczynnik ryzyka, który odnosi prawdopodobną stratę z tytułu ruchów krzywej dochodowości do wartości funduszy własnych netto. Współczynnik ryzyka stopy procentowej jest mierzony od lutego 2002 i nigdy nie przekroczył poziomu 2,5% funduszy własnych Banku, co wskazuje na konserwatywne podejście do zarządzania tym ryzykiem.

Zarządzając ryzykiem stopy procentowej Bank zawiera transakcje IRS (swapy stopy procentowej) dopasowane do struktury portfela kredytów o stałej stopie procentowej. Informacje o zasadach stosowania rachunkowości zabezpieczeń znajdują się w nocie 22 do Sprawozdania Finansowego.

Ryzyko inwestycji w listy zastawne.

Listy zastawne są instrumentem o niskim poziomie ryzyka inwestycyjnego ze względu na wielostopniowe zabezpieczenia przewidziane przez Ustawę o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Bezpieczeństwo inwestycji w listy zastawne chronione jest między innymi przez ostrożną

i konserwatywną wycenę nieruchomości, które zabezpieczają wierzytelności kredytowe stanowiące podstawę emisji listów zastawnych.

Wartość listów zastawnych w obrocie nie może być większa niż suma wartości wierzytelności kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

Na koniec 2003 roku wartość tych wierzytelności przekraczała wartość wyemitowanych listów zastawnych o ponad 62 mln PLN, co dało nadzabezpieczenie w wysokości około 7,9% wartości zabezpieczenia.

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż wierzytelności kredytowe będące zabezpieczeniem listów zastawnych są wpisywane w rejestrze zabezpieczenia listów zastawnych, a ich wykreślenie wymaga zgody Powiernika.

Kolejnym limitem, który zabezpiecza bezpieczeństwo nabywcy listów zastawnych jest przepis uniemożliwiający finansowanie emisją listów zastawnych kredytów, w części przekraczającej 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Na koniec roku 2003 wartość listów zastawnych stanowiła około 55% wartości wierzytelności w części nie przekraczającej 60% bankowo-hipotecznej wartości

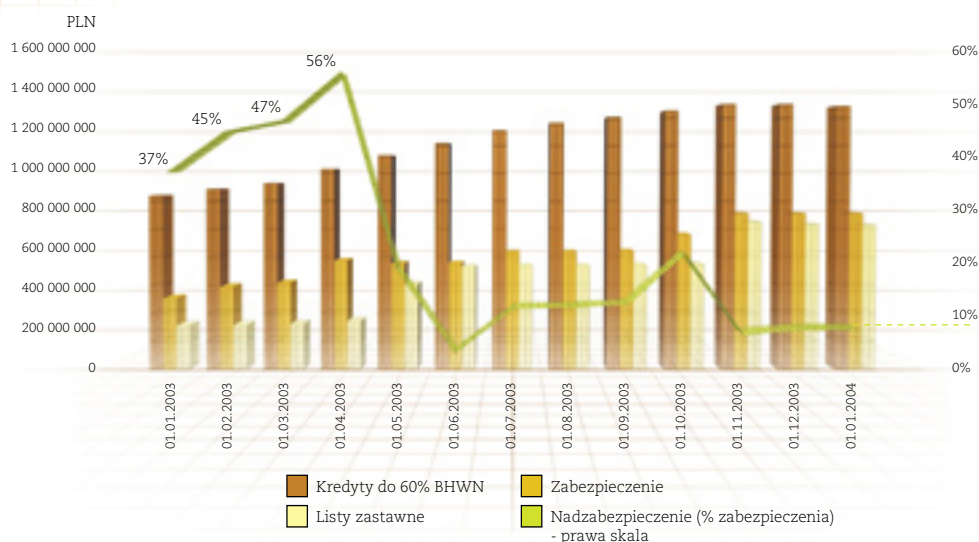
nieruchomości, co oznacza, iż do osiągnięcia tego limitu pozostało jeszcze około 595 mln PLN.

Dodatkowo do obniżenia ryzyka przy inwestowaniu w listy zastawne, przyczynia się zapis ustawy ograniczający możliwość udzielania kredytów o wartości przekraczającej 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości w ten sposób, że łączna kwota nadwyżek ponad 60% nie może przekroczyć 30% ogólnej kwoty wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką, a wartość pojedynczego kredytu nie może przekroczyć 100% wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości.

Na koniec 2003 roku kwota wierzytelności ponad 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości BHWN wynosiła 190 mln PLN, co stanowiło 12,5% ogólnej wartości kredytów hipotecznych, czyli mniej niż połowę dopuszczalnego limitu.

Poniższy wykres pokazuje dane miesięczne dotyczące kształtowania się poziomu nadwyżki zabezpieczenia, wartości listów zastawnych w obrocie, zabezpieczenia w rejestrze oraz wierzytelności dostępnych do refinansowania listami zastawnymi (do 60% BHWN).

Listy zastawne i ich zabezpieczenie.



V. WYNIKI FINANSOWE

Rok 2003 RHEINHYP-BRE zakończył wynikiem finansowym netto w wysokości 3,47 mln PLN i z sumą bilansową 1 589,44 mln PLN.

Na osiągnięty poziom wyniku finansowego niekorzystnie wpłynęły trzy czynniki. Wartość nowych kredytów mieszkaniowych była niższa od zakładanej, co wpłynęło na obniżenie przychodów z tytułu prowizji i odsetek. Bank zanotował również wyższe koszty refinansowania, co było efektem obniżonego ratingu na skutek zmian w akcjonariacie jednego z akcjonariuszy. Trzecim czynnikiem były nato-

miast wyższe od założonych rezerwy na kredyty zagrożone.

Pomimo tych tendencji, ujemnie wpływających na wyniki Banku, wart podkreślenia jest fakt, że RHEINHYP-BRE umocnił swoją pozycję lidera na rynku finansowania klientów inwestujących w nieruchomości komercyjne, w tym małych i średnich przedsiębiorstw oraz firm deweloperskich.

Bank potwierdził swoją dominującą pozycję na rynku listów zastawnych. Dzięki dwóm publicznym emisjom listów zastawnych przeprowadzonym



w 2003 roku, prawie połowa aktywów Banku finansowana jest za pośrednictwem tego instrumentu.

Pomimo wzrostu kosztów refinansowania, Bank skutecznie realizował politykę wyższych marż, a wydatki w 2003 roku były niższe od zakładanych.

Biorąc pod uwagę sytuację makroekonomiczną jak również sytuację w całym sektorze bankowym, rok 2003 należy uznać za kolejny udany rok działalności, w którym Bank osiągnął dobre wyniki i umocnił swoją pozycję na rynku.

VI. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

W roku 2003 Bank przeprowadził 905 ekspertyz wyceny nieruchomości. Ekspertyzy zakończone udzieleniem kredytu stanowiły odpowiednio 55% w przypadku kredytów na finansowanie nieruchomości komercyjnych i 79% w przypadku kredytów na cele mieszkaniowe.

Bank prowadzi bazę cen transakcyjnych nieruchomości, stanowiącą istotny element przy określaniu ryzyk związanych z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytu. Baza umożliwia określanie średnich cen dla różnego rodzaju nieruchomości na rynkach lokalnych, trendów zmian cen, analizę wpływu poszczególnych czynników na wartość nieruchomości itp.

Działania te zaowocowały szeregiem zbiorczych analiz poszczególnych rynków nieruchomości, stanowiących kompendium wiedzy o lokalnych rynkach nieruchomości.

Departament Wycen Nieruchomości Banku przeprowadza kwartalnie monitoring wartości zabezpieczeń, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów w zakresie zasad tworzenia rezerw.

W przypadku kredytowania fazy budowy lub generalnego remontu, Bank przeprowadza badanie

„due-diligence” dotychczasowego zaawansowania projektu, dotyczące kwestii technicznych związanych z jego realizacją. Badanie stanu technicznego obejmuje w szczególności ocenę zaawansowania projektu w porównaniu do założeń i harmonogramów oraz do uzyskanych zgód i pozwoleń, a także szanse planowej realizacji inwestycji i zakładanego budżetu projektu.

Bank rozwija współpracę z niezależnymi, zewnętrznymi rzeczoznawcami, co umożliwia wzrost efektywności i istotnie skraca czas przebiegu procedury kredytowej. Obecnie ściśle współpracuje z 70-cio zewnętrznymi rzeczoznawcami majątkowymi, którzy określają wartość bankowo-hipoteczną nieruchomości dla potencjalnych klientów indywidualnych.

W ramach sprzedaży „know how” bazy cen transakcyjnych do Związku Banków Polskich, specjaliści Banku aktywnie uczestniczą w procesie budowy międzybankowego systemu analiz i monitorowania rynku obrotu nieruchomościami „AMRON”. W określonym zakresie Bank prowadzi także działania doradcze na rynku nieruchomości.

VII. ZARZĄDZANIE SYSTEMAMI TELEINFORMATYCZNYMI

RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny jest Bankiem nowoczesnym, wykorzystującym solidne, niezawodne oraz najnowocześniejsze technologie i rozwiązania teleinformatyczne. Produkty Banku oferowane są poprzez tradycyjne kanały, jak również poprzez rynki typu B2C (business-to-customer), B2E (business-to-employee). Zastosowanie najnowszych rozwiązań umożliwiło Bankowi zwiększenie technicznych

możliwości gromadzenia i przetwarzania danych, a także ustalenie nowych standardów obsługi klienta.

W 2003 roku Bank przystąpił do pełnej, dwustronnej współpracy w zakresie wymiany informacji z Biurem Informacji Kredytowej S.A. W zintegrowanym systemie informatycznym Banku zostały wdrożone: nowy format numeracji rachunku bankowego NRB, i-Force1 - system do pełnej obsługi inwestycji



kapitałowych zintegrowany z księgą główną Banku oraz rachunkowość zabezpieczeń.

Na konferencji „Rola informatyki w podnoszeniu wartości banku i zakładu ubezpieczeń” przedstawiona została, działająca od początku 2003 roku, inter-

netowa platforma akwizycyjna Centrum Kredyt on line, prezentowana pod hasłem „Nowoczesne technologie w rozwijaniu rynku bankowości hipotecznej w Polsce - przykład rozwiązania”.

VIII. AKTYWNOŚĆ NA FORUM FINANSOWYM I MIĘDZYNARODOWYM

Bank jest członkiem Związku Banków Polskich, Zarząd Banku aktywnie uczestniczy w pracach Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości i Komitetu ds. Regulacji Nadzorczych.

Od początku swego istnienia Bank prowadzi również ścisłą współpracę z Fundacją na Rzecz Kredytu Hipotecznego, wspierając podejmowane przez nią działania zmierzające do popularyzowania kredytu hipotecznego jako formy finansowania budownictwa, a także zmian regulacji prawnych umożliwiających pełniejszy rozwój banków hipotecznych oraz usprawnienia rozwiązań prawnych dla całego sektora bankowego.

Bank jest członkiem Europejskiej Federacji Hipotecznej z siedzibą w Brukseli i uczestniczy w pracach m.in. Komitetu Rynków Kapitałowych i Listów Zastawnych.

W 2003 roku, w ramach promocji międzynarodowej, RHEINHYP-BRE uczestniczył także w największych europejskich imprezach wystawienniczych rynku nieruchomości komercyjnych – MIPIM w Cannes, Expo Real w Monachium oraz Reallocation w Lipsku.

IX. NAGRODY I WYRÓŻNIENIA

Kilkuletnie, konsekwentne wysiłki Banku na rzecz budowania silnej pozycji rynkowej oraz wizerunku wiarygodnego partnera w finansowaniu hipotecznym zaowocowały pozytywną oceną Banku przez rynek i media.

Bank został laureatem prestiżowego wyróżnienia „Róża bez kolców 2003”, przyznanego przez miesięcznik Home & Market za ofertę skierowaną do podmiotów gospodarczych i wysoką pozycję na rynku kredytów hipotecznych. Szczególnie doceniona przez rynek została oferta Banku w obszarze finansowania komercyjnego budownictwa mieszkaniowego. Polski Związek Firm Deweloperskich uznał warunki finansowania projektów mieszkaniowych przez RHEINHYP-BRE za najlepsze na rynku,

a Bank za najbardziej profesjonalnego i przychylnego kredytodawcę tego segmentu. Deweloperzy ocenili RHEINHYP-BRE jako najlepszy bank aż w pięciu z sześciu kategorii – pod względem szybkości oceny wniosku, zindywidualizowania tej oceny, stosowania procedur uwzględniających specyfikę branży deweloperskiej, elastyczności i partnerskiego traktowania kredytobiorcy oraz atrakcyjności oferty.

Dużym wydarzeniem minionego roku była pierwsza na polskim rynku publiczna emisja listów zastawnych. Z tej okazji swoją statuetkę przyznał Bankowi Zarząd Centralnej Tabeli Ofert, a Gazeta Giełdy - Parkiet nominowała RHEINHYP-BRE do corocznej nagrody „Byki i Niedźwiedzie” w kategorii debiut roku.



X. CELE BANKU NA PRZYSZŁOŚĆ

Strategicznym celem Banku w perspektywie najbliższych lat będzie utrzymanie pozycji lidera wśród banków hipotecznych działających w Polsce oraz dalszy intensywny wzrost udziału w rynku finansowania nieruchomości komercyjnych, co powinno w rezultacie końcowym przynieść satysfakcjonujący zwrot z kapitału akcjonariuszom. Bank będzie koncentrował swoją działalność w obszarze finansowania klientów korporacyjnych, a jednym z najważniejszych segmentów biznesowych będzie rynek deweloperów mieszkaniowych, których finansowanie stanowi znaczący udział w całym portfelu kredytów komercyjnych Banku i z roku na rok rośnie. Bank zamierza również poszerzyć spectrum finansowanych inwestycji i wejść w nowy obszar działania, którym będzie finansowanie jednostek samorządu terytorialnego. Powołany w tym celu zespół prowadzi intensywne prace nad ofertą kredytową dla gmin.

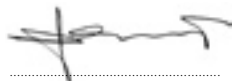
Rynek detalicznych kredytów mieszkaniowych ze względu na duże rozproszenie i mocną pozycję ban-

ków uniwersalnych będzie odgrywał mniejszą rolę w strukturze działalności kredytowej Banku.

Bank zamierza również utrzymać pozycję lidera rynku listów zastawnych i planuje kolejne programy emisji.

Wytyczone przez Zarząd plany i kierunki działania w najbliższych latach mają zapewnić Bankowi stabilny wzrost i dobre wyniki finansowe. Powinien temu sprzyjać rosnący popyt na kredyty hipoteczne i ich coraz większy udział w PKB, świadczący o umacnianiu się tendencji rozwoju rynku, podobnych do tych z krajów Unii Europejskiej.

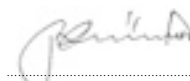
Dalszy rozwój bankowości hipotecznej, zyskującej coraz większe znaczenie na rynku zdominowanym przez banki uniwersalne oraz optymistyczne prognozy rozwoju rynku nieruchomości w Polsce, stwarzają dobre perspektywy dla dalszego stabilnego wzrostu Banku, a jego dotychczasowe osiągnięcia stanowią solidne podstawy, by te szanse i potencjał wykorzystać.



Przewodniczący Zarządu
Piotr Cyburt

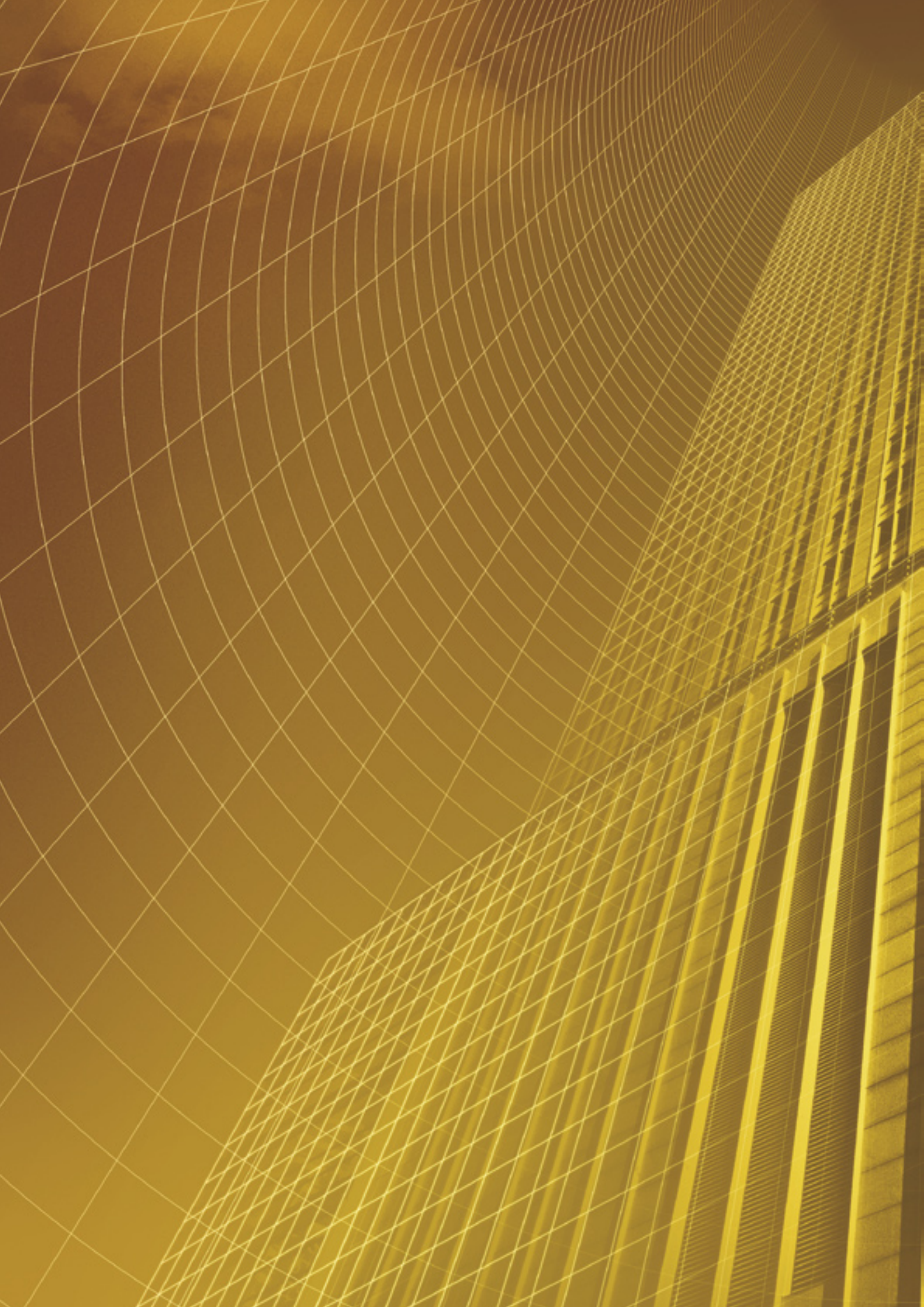


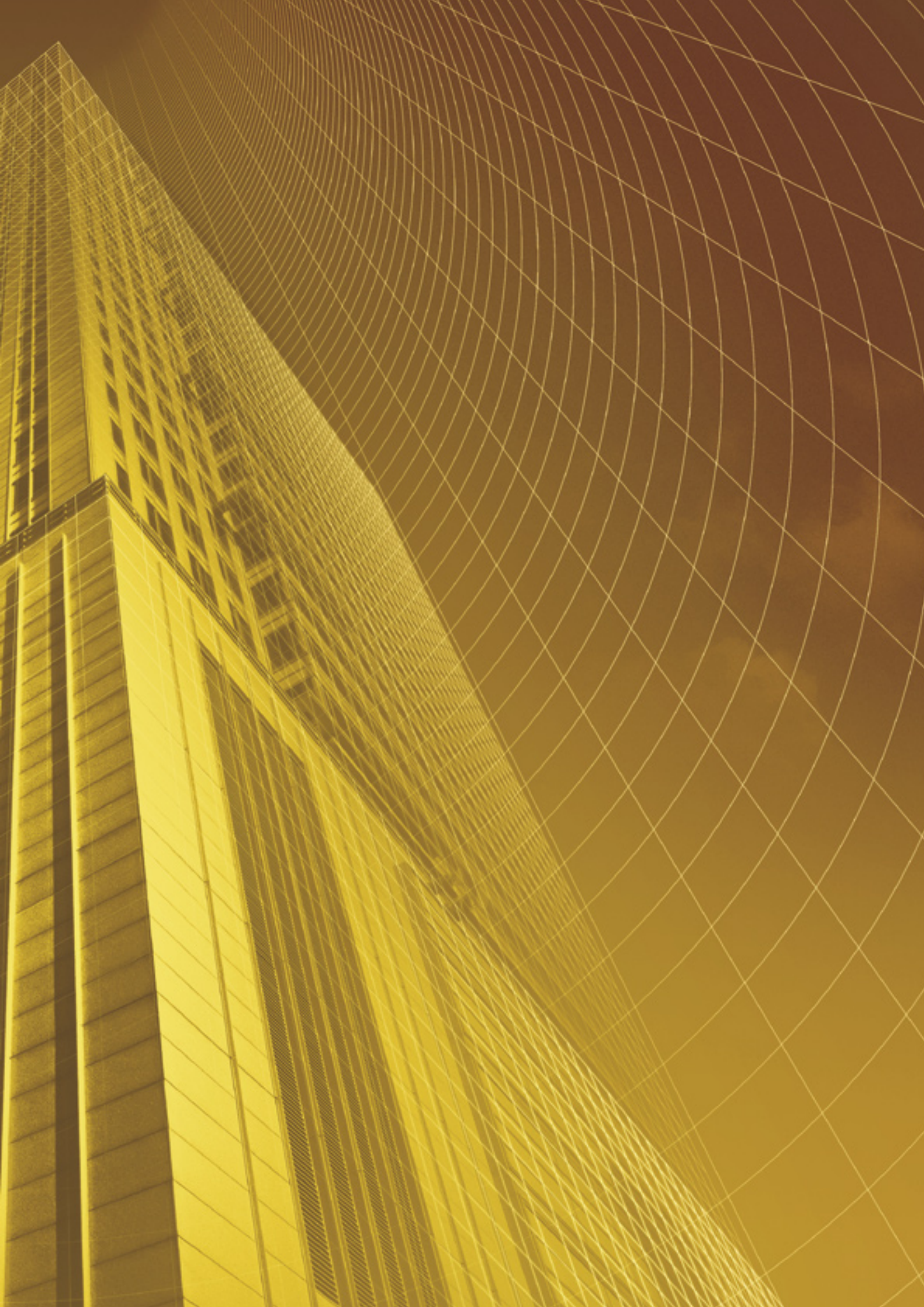
Członek Zarządu
Sven-Torsten Kain



Członek Zarządu
Jan Zieliński







WŁADZE BANKU



PIOTR CYBURT - PREZES ZARZĄDU

Funkcję Prezesa Zarządu RHEINHYP-BRE sprawuje od początku powstania Banku, tj. od 1999 roku. W latach 1995-1998 Wiceprezes Zarządu Polskiego Banku Rozwoju SA w Warszawie. W okresie 1994-1995 pełnił funkcję Dyrektora Powszechnego Banku Kredytowego SA, będąc jednocześnie członkiem jego Zarządu. W roku 1987 uzyskał tytuł Doktora Nauk Ekonomicznych przy Instytucie Gospodarki Narodowej. Absolwent Wydziału Handlu Zagranicznego w SGPiS (SGH), studiował także w Harvard University.



SVEN-TORSTEN KAIN - CZŁONEK ZARZĄDU

Funkcję Członka Zarządu sprawuje od początku powstania Banku, tj. od 1999 roku. W latach 1998-1999 sprawował funkcję Project Manager Poland w RHEINHYP Rheinische Hypothekbank AG we Frankfurcie. Wcześniej pracował w dziale bankowości hipotecznej Bayerische HypoVereinsbank. Absolwent Akademii Ekonomicznej w Poznaniu.



JAN ZIELIŃSKI - CZŁONEK ZARZĄDU

Doradca Zarządu BRE Banku i jego były Wiceprezes. Wcześniej długoletni pracownik Departamentów Kredytowych w Banku Handlowym w Warszawie. W RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznym nadzoruje Pion Zarządzania Ryzykiem. Absolwent Szkoły Głównej Handlowej (SGPiS), kierunku Finanse i Statystyka. Na stanowisku Członka Zarządu zastąpił Hartwiga Glatzkiego, który sprawował tę funkcję do 31.01.2004.

RADA NADZORCZA

W skład Rady Nadzorczej Banku wchodzi:

Wojciech Kostrzewa - Przewodniczący

Dr Karsten von Köller - Wiceprzewodniczący

Członkowie:

Alicja Kos-Golaszewska

Jerzy Bujnowski

Wilhelm Shuch

AKCJONARIUSZE

Strategicznymi partnerami Banku są:

- EUROHYPO AG - największa w Europie instytucja bankowości hipotecznej powstała w wyniku fuzji 3 niemieckich banków hipotecznych oraz
- BRE Bank SA - wiodący na polskim rynku finansowym.

Udział Akcjonariuszy w kapitale akcyjnym Banku wynosi:

- EUROHYPO AG - 50%
- BRE Bank SA - 50%

EUROHYPO AG rozpoczął działalność w 2002 r., powstał z połączenia 3 czołowych niemieckich banków hipotecznych: Deutsche Hypo Deutsche Hypothekenbank Frankfurt-Hamburg AG, Eurohypo Europäische Hypothekenbank der Deutschen Bank AG oraz dotychczasowego akcjonariusza RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego SA - RHEINHYP Rheinische Hypothekenbank AG. Akcjonariuszami większościowymi nowego banku są Commerzbank, Deutsche Bank oraz Grupa Allianz. Eurohypo plasuje się na rynku jako największy usługodawca w zakresie finansowania nieruchomości oraz sektora finansów publicznych w Europie.

www.eurohypo.de

BRE Bank SA zaliczany jest do grona czołowych instytucji finansowych w Polsce pod względem posiadanego kapitału, osiąganych wyników finansowych, rozmiarów działalności, tempa rozwoju, różnorodności oferowanych produktów oraz wysokiego poziomu technologii bankowej.

Bank należy do ścisłej czołówki banków inwestycyjnych oraz specjalizujących się w kompleksowej obsłudze przedsiębiorstw. Konsekwentna polityka w zakresie rozwoju działalności związanej z zarządzaniem aktywami Klientów zapewnia BRE Bankowi pozycję jednego z liderów w tym segmencie usług finansowych.

BRE Bank specjalizuje się ponadto w obsłudze transakcji związanych z eksportem i handlem zagranicznym, dzięki takim produktom bankowym jak inkasa, forfaiting i akredytywy. BRE Bank obecny jest także na rynku usług dla Klientów indywidualnych. Zajmuje jedno z pierwszych miejsc w zakresie obsługi osób dysponujących znacznymi zasobami finansowymi - w ramach private banking. Wysoką pozycję BRE Bank osiągnął również na rynku usług bankowości elektronicznej.

www.brebank.com.pl

**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA DLA AKCJONARIUSZY,
RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU RHEINHYP-BRE BANKU HIPOTECZNEGO SA**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego SA z siedzibą w Warszawie, przy Al. Armii Ludowej 26, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2003 roku, na który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 589 442,1 tysięcy złotych;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2003 roku do dnia 31 grudnia 2003 roku wykazujący zysk netto w wysokości 3 469,6 tysięcy złotych;
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę 3 458,2 tysięcy złotych;
- rachunek przepływów środków pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2003 roku do dnia 31 grudnia 2003 roku o kwotę 1 045,2 tysięcy złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie tego sprawozdania odpowiada Zarząd Banku.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie to przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. Nr 76, poz. 694),
- 2) norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawozdanie poprawności zastosowanych przez Bank zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - dowodów i zapisów księgowych,

z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Banku na dzień 31 grudnia 2003 roku jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2003 roku do 31 grudnia 2003 roku,
- sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości określonymi w powołanej wcześniej ustawie i wydanych na jej podstawie przepisów szczególnych: rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 roku w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków (Dz. U. Nr 149, poz. 1673) a także na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Banku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nimi zgodne.

Warszawa, dnia 1 marca 2004 roku.

BDO Polska Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Nr ewidencyjny 523

Katarzyna Drabikowska
Biegły Rewident
Nr ewid. 10139/7508

dr André Helin
State Authorized
Public Accountant
Biegły Rewident 90004/502
Prezes BDO Polska Sp. z o.o.



SPRAWOZDANIE FINANSOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE



BILANS			
	Aktywa	Stan na 31.12.2003 r. w PLN	Stan na 31.12.2002 r. w PLN
I.	Kasa, operacje z Bankiem Centralnym	661 026,79	143 396,35
	1. W rachunku bieżącym	661 026,79	143 396,35
	2. Rezerwa obowiązkowa	0,00	0,00
	3. Inne środki	0,00	0,00
II.	Dłużne papiery wartościowe uprawnione do redyskontowania w Banku Centralnym	0,00	0,00
III.	Należności od sektora finansowego	20 699 766,06	16 256 493,72
	1. W rachunku bieżącym	1 484 214,25	956 600,84
	2. Terminowe	19 215 551,81	15 299 892,88
IV.	Należności od sektora niefinansowego	1 526 110 189,11	994 322 708,24
	1. W rachunku bieżącym	0,00	0,00
	2. Terminowe	1 526 110 189,11	994 322 708,24
V.	Należności od sektora budżetowego	0,00	0,00
	1. W rachunku bieżącym	0,00	0,00
	2. Terminowe	0,00	0,00
VI.	Należności z tytułu zakupionych papierów wartościowych z otrzymanym przyrzeczeniem odkupu	0,00	0,00
VII.	Dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
	1. Banków	0,00	0,00
	2. Budżetu Państwa i budżetów terenowych	0,00	0,00
	3. Pozostałe	0,00	0,00
VIII.	Udziały lub akcje w jednostkach zależnych	0,00	0,00
	1. W instytucjach finansowych	0,00	0,00
	2. W pozostałych jednostkach	0,00	0,00
IX.	Udziały lub akcje w jednostkach współzależnych	0,00	0,00
	1. W instytucjach finansowych	0,00	0,00
	2. W pozostałych jednostkach	0,00	0,00
X.	Udziały lub akcje w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
	1. W instytucjach finansowych	0,00	0,00
	2. W pozostałych jednostkach	0,00	0,00
XI.	Udziały lub akcje w innych jednostkach	8 820,79	7 517,78
	1. W instytucjach finansowych	8 820,79	7 517,78
	2. W pozostałych jednostkach	0,00	0,00
XII.	Pozostałe papiery wartościowe i inne aktywa finansowe	0,00	0,00
XIII.	Wartości niematerialne i prawne, w tym:	4 205 843,15	2 154 970,82
	- wartość firmy	0,00	0,00
XIV.	Rzeczowe aktywa trwałe	6 667 846,35	6 022 364,91
XV.	Inne aktywa	21 053 613,00	13 657 933,90
	1. Przejęte aktywa - do zbycia	0,00	0,00
	2. Pozostałe	21 053 613,00	13 657 933,90
XVI.	Rozliczenia międzyokresowe	10 034 967,99	8 876 503,66
	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 019 753,00	7 849 723,00
	2. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	3 015 214,99	1 026 780,66
	AKTYWA RAZEM	1 589 442 073,24	1 041 441 889,38

BILANS			
	PASYWA	Stan na 31.12.2003 r. w PLN	Stan na 31.12.2002 r. w PLN
I.	Zobowiązania wobec Banku Centralnego	0,00	0,00
II.	Zobowiązania wobec sektora finansowego	460 522 174,10	412 026 573,65
	1. W rachunku bieżącym	0,00	0,00
	2. Terminowe	460 522 174,10	412 026 573,65
III.	Zobowiązania wobec sektora niefinansowego	36 408 980,86	2 805 923,65
	1. Rachunki oszczędnościowe, w tym:	0,00	0,00
	a) bieżące	0,00	0,00
	b) terminowe	0,00	0,00
	2. Pozostałe, w tym:	36 408 980,86	2 805 923,65
	a) bieżące	5 594 286,73	2 745 923,65
	b) terminowe	30 814 694,13	60 000,00
IV.	Zobowiązania wobec sektora budżetowego	0,00	0,00
	1. Bieżące	0,00	0,00
	2. Terminowe	0,00	0,00
V.	Zobowiązania z tytułu sprzedanych papierów wartościowych z udzielonym przyrzeczeniem odkupu	0,00	0,00
VI.	Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	833 097 817,16	395 273 343,53
VII.	Inne zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych	30 810 843,48	15 895 666,03
VIII.	Fundusze specjalne i inne zobowiązania	3 084 899,27	387 889,15
IX.	Koszty i przychody rozliczane w czasie oraz zastrzeżone	5 034 557,92	985 598,84
	1. Rozliczenia międzyokresowe kosztów	78 300,00	871 353,22
	2. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
	3. Pozostałe przychody przyszłych okresów oraz zastrzeżone	4 956 257,92	114 245,62
X.	Rezerwy	4 670 313,00	7 106 934,00
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 670 313,00	7 106 934,00
	2. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
XI.	Zobowiązania podporządkowane	71 442 835,74	66 048 471,99
XII.	Kapitał (fundusz) podstawowy	135 000 000,00	135 000 000,00
XIII.	Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
XIV.	Akcje własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
XV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	5 900 000,00	0,00
XVI.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
XVII.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
	1. Fundusz ogólnego ryzyka bankowego	0,00	0,00
	2. Pozostałe	0,00	0,00
XVIII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	-1 773 147,43
XIX.	Zysk (strata) netto	3 469 651,71	7 684 635,97
	PASYWA RAZEM	1 589 442 073,24	1 041 441 889,38

WSPÓLCZYNNIK WYPŁACALNOŚCI

	Stan na 31.12.2003 r. w PLN	Stan na 31.12.2002 r. w PLN
Współczynnik wypłacalności	12,97%	19,08%

POZYCJE POZABILANSOWE

	Stan na 31.12.2003 r. w PLN	Stan na 31.12.2002 r. w PLN
I. Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane		
1. Zobowiązania udzielone:	479 990 755,05	355 595 929,06
a) finansowe	479 990 755,05	355 595 929,06
b) gwarancyjne	0,00	0,00
2. Zobowiązania otrzymane:	197 249 775,16	107 445 846,56
a) finansowe	23 585 000,00	62 111 100,00
b) gwarancyjne	173 664 775,16	45 334 746,56
II. Zobowiązania związane z realizacją operacji kupna/sprzedaży	1 049 170 460,36	659 810 626,29
III. Pozostałe	0,00	0,00



RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT		Stan na 31.12.2003 r. w PLN	Stan na 31.12.2002 r. w PLN
I.	Przychody z tytułu odsetek	69 554 489,18	58 843 027,97
	1. Od sektora finansowego	1 362 305,29	3 654 061,10
	2. Od sektora niefinansowego	68 101 556,59	55 188 966,87
	3. Od sektora budżetowego	0,00	0,00
	4. Z papierów wartościowych o stałej kwocie dochodu	90 627,30	0,00
II.	Koszty odsetek	53 394 483,27	36 167 254,51
	1. Od sektora finansowego	52 936 528,77	36 152 982,07
	2. Od sektora niefinansowego	457 954,50	14 272,44
	3. Od sektora budżetowego	0,00	0,00
III.	Wynik z tytułu odsetek (I-II)	16 160 005,91	22 675 773,46
IV.	Przychody z tytułu prowizji	7 173 168,68	8 157 062,33
V.	Koszty prowizji	1 451 244,53	551 094,40
VI.	Wynik z tytułu prowizji (IV-V)	5 721 924,15	7 605 967,93
VII.	Przychody z udziałów lub akcji, pozostałych papierów wartościowych i innych instrumentów finansowych, o zmiennej kwocie dochodu	0,00	0,00
	1. Od jednostek zależnych	0,00	0,00
	2. Od jednostek współzależnych	0,00	0,00
	3. Od jednostek stowarzyszonych	0,00	0,00
	4. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
VIII.	Wynik operacji finansowych	18 902 058,35	6 513 000,88
	1. Papierami wartościowymi i innymi instrumentami finansowymi	18 902 058,35	6 513 000,88
	2. Pozostałych	0,00	0,00
IX.	Wynik z pozycji wymiany	2 301 146,69	2 123 038,52
X.	Wynik działalności bankowej	43 085 135,10	38 917 780,79
XI.	Pozostałe przychody operacyjne	132 958,85	313 029,80
XII.	Pozostałe koszty operacyjne	118 844,30	0,00
XIII.	Koszty działania banku	26 323 241,49	23 474 330,80
	1. Wynagrodzenia	11 135 538,24	10 009 743,41
	2. Ubezpieczenia i inne świadczenia	1 356 739,57	1 183 976,36
	3. Inne	13 830 963,68	12 280 611,03
XIV.	Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	5 067 329,07	4 283 180,58
XV.	Odpisy na rezerwy i aktualizacja wartości	13 823 160,98	3 559 056,49
	1. Odpisy na rezerwy celowe i na ogólne ryzyko bankowe	13 823 160,98	3 559 056,49
	2. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
XVI.	Rozwiązanie rezerw i aktualizacja wartości	8 183 134,60	2 275 801,25
	1. Rozwiązanie rezerw celowych i rezerw na ogólne ryzyko bankowe	8 183 134,60	2 275 801,25
	2. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
XVII.	Różnica wartości rezerw i aktualizacji (XV- XVI)	5 640 026,38	1 283 255,24
XVIII.	Wynik działalności operacyjnej	6 068 652,71	10 190 043,97
XIX.	Wynik operacji nadzwyczajnych	0,00	0,00
	1. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
	2. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
XX.	Zysk (strata) brutto	6 068 652,71	10 190 043,97
XXI.	Podatek dochodowy	4 205 652,00	1 537 131,00
XXII.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	- 1 606 651,00	968 277,00
XXIII.	Zysk (strata) netto	3 469 651,71	7 684 635,97

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Stan na 31.12.2003 r. w PLN	Stan na 31.12.2002 r. w PLN
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	140 911 485,54	133 226 852,57
- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
I a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	140 911 485,54	133 226 852,57
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	135 000 000,00	135 000 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenia (z tytułu) - emisji akcji	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu) - umorzenia akcji	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	135 000 000,00	135 000 000,00
2. Należne wpłaty na poczet kapitału podstawowego na początek okresu	0,00	0,00
2.1. Zmiana należnych wpłat na poczet kapitału podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na poczet kapitału zakładowego na koniec okresu	0,00	0,00
3. Akcje własne na początek okresu	0,00	0,00
a) zwiększenie	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00
3. 1. Akcje własne na koniec okresu	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	0,00	0,00
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a) zwiększenia (z tytułu)		
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- podziału zysku (ustawowo)	5 900 000,00	0,00
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- pokrycia straty	0,00	0,00
4.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	5 900 000,00	0,00
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia lub likwidacji środków trwałych	0,00	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6. Fundusz ogólnego ryzyka bankowego na początek okresu	0,00	0,00
6.1. Zmiany funduszu ogólnego ryzyka bankowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
6.2. Fundusz ogólnego ryzyka bankowego na koniec okresu	0,00	0,00
7. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
7.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (CIĄG DALSZY)

	a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
	b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
	7.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
	8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	5 911 488,54	-1 773 147,43
	8.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	7 684 635,97	2 892 801,51
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
	8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	7 684 635,97	2 892 801,51
	8.3. Zmiana zysku z lat ubiegłych		
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
	b) zmniejszenia (z tytułu)	- 7 684 635,97	- 2 892 801,51
	8.4. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
	8.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	- 1 773 147,43	-4 665 948,94
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
	8.6. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-1 773 147,43	-4 665 948,94
	8.7. Zmiana straty z lat ubiegłych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 773 147,43	2 892 801,51
	- pokrycie straty z lat ubiegłych zyskiem	1 773 147,43	2 892 801,51
	8.8. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	1 773 147,43
	8.9. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	-1 773 147,43
	9. Wynik netto		
	a) zysk netto	3 469 651,71	7 684 635,97
	b) strata netto	0,00	0,00
II.	Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	144 369 651,71	140 911 488,54
III.	Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	144 369 651,71	140 900 000,00

RACHUNEK PRZEŁYWÓW

		Stan na 31.12.2003 r. w PLN	Stan na 31.12.2002 r. w PLN
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk (strata) netto	3 469 651,71	7 684 635,97
II.	Korekty razem:	-457 645 213,69	-314 380 878,06
	1. Amortyzacja	5 067 329,07	4 283 180,58
	2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
	3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	0,00
	4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
	5. Zmiana stanu rezerw	- 2 436 621,00	5 577 300,00
	6. Zmiana stanu dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	7. Zmiana stanu należności od sektora finansowego	-3 915 658,93	101 395 238,79
	8. Zmiana stanu należności od sektora niefinansowego i sektora budżetowego	-530 507 867,91	-558 238 847,30
	9. Zmiana stanu należności z tytułu zakupionych papierów wartościowych z otrzymanym przyrzeczeniem odkupu	0,00	0,00
	10. Zamiana stanu udziałów lub akcji, pozostałych papierów wartościowych i innych aktywów finansowych (handlowych)	-1 303,01	-931,83
	11. Zmiana stanu zobowiązań wobec sektora finansowego	28 718 460,62	138 433 008,38
	12. Zmiana stanu zobowiązań wobec sektora niefinansowego i sektora budżetowego	33 603 057,21	2 768 604,11
	13. Zmiana stanu zobowiązań z tytułu sprzedanych papierów wartościowych z udzielonym przyrzeczeniem odkupu	0,00	0,00
	14. Zmiana stanu zobowiązań z tytułu papierów wartościowych	0,00	0,00
	15. Zmiana stanu innych zobowiązań	17 612 187,57	10 271 931,23
	16. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	4 878 929,08	-4 707 922,90
	17. Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów i zastrzeżonych	-1 279 612,96	-112 785,59
	18. Inne korekty	-9 384 113,43	-14 038 116,53
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-454 175 561,98	-306 696 242,09
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I.	Wpływy	458 904,20	428 188,11
	1. Zbycie udziałów lub akcji w jednostkach zależnych	0,00	0,00
	2. Zbycie udziałów lub akcji w jednostkach współzależnych	0,00	0,00
	3. Zbycie udziałów lub akcji w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
	4. Zbycie udziałów lub akcji w innych jednostkach, pozostałych papierów wartościowych i innych aktywów finansowych (lokacyjnych)	0,00	0,00
	5. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	458 904,200	428 188,11
	6. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II.	Wydatki	-8 222 587,03	-3 197 012,27
	1. Nabycie udziałów lub akcji w jednostkach zależnych	0,00	0,00

RACHUNEK PRZEPIYWÓW (CIĄG DALSZY)

	2. Nabycie udziałów lub akcji w jednostkach współzależnych	0,00	0,00
	3. Nabycie udziałów lub akcji w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
	4. Nabycie udziałów lub akcji w innych jednostkach, pozostałych papierów wartościowych i innych aktywów finansowych (lokacyjnych)	0,00	0,00
	5. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-8 222 587,03	-3 197 012,27
	6. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-7 763 682,83	-2 768 824,16
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I.	Wpływy	462 995 977,21	307 966 574,54
	1. Zaciągnięcie długoterminowych kredytów od innych banków	19 777 139,83	11 999 000,00
	2. Zaciągnięcie długoterminowych pożyczek od innych niż banki instytucji finansowych	0,00	0,00
	3. Emisja dłużnych papierów wartościowych dla innych instytucji finansowych	437 824 473,63	292 721 380,75
	4. Zwiększenie stanu zobowiązań podporządkowanych	5 394 363,75	3 246 193,79
	5. Wpływy netto z emisji akcji i dopłat do kapitału	0,00	0,00
	6. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II.	Wydatki	11 488,54	0,00
	1. Spłaty długoterminowych kredytów na rzecz innych banków	0,00	0,00
	2. Spłaty długoterminowych pożyczek na rzecz innych niż banki instytucji finansowych	0,00	0,00
	3. Wykup dłużnych papierów wartościowych od innych instytucji finansowych	0,00	0,00
	4. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
	5. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
	6. Zmniejszenie stanu zobowiązań podporządkowanych	0,00	0,00
	7. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
	8. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	11 488,54	0,00
	9. Nabycie akcji własnych	0,00	0,00
	10. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	462 984 488,67	307 966 574,54
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III +- B.III +-C.III)	1 045 243,86	-1 498 491,71
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	517 630,44 83 784,97	-142 235,58 -641,44
F.	Środki pieniężne na początek okresu	1 099 997,19	2 598 488,90
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F +- D), w tym - o ograniczonej możliwości dysponowania	2 145 241,04 0,00	1 099 997,19 0,00

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.

1. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA w dniu 16 kwietnia 1999 roku został wpisany do Rejestru Handlowego pod numerem 56623. Bank jest wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 3753. Siedziba Banku mieści się w Warszawie, przy Al. Armii Ludowej 26.
2. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za rok obrotowy zawierający się w okresie od 1 stycznia 2003 r. do 31 grudnia 2003 r.
3. W skład Banku nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne.
4. Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania przez RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA działalności gospodarczej w przyszłości. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
5. W roku obrotowym nie nastąpiło połączenie RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego SA z inną jednostką.
6. Zasady rachunkowości stosowane przez Bank.

RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA prowadzi księgi rachunkowe zgodnie z:

- Ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku,
- Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości banków,
- Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych,
- Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 roku w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków.

Wycena aktywów i pasywów dokonywana jest według zasad określonych Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. Nr 121, poz. 591 z późn. zm.), z uwzględnieniem odpowiednich przepisów w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków, przepisów rachunkowości zabezpieczeń oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z 10 grudnia 2001 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości banków.

Aktywa i pasywa wycenia się na dzień bilansowy według rzeczywiście poniesionych kosztów z uwzględnieniem zmian w nich zachodzących, a zwłaszcza zmniejszania się ich wartości. Aktualizacja wyceny dokonywana jest bez względu na wysokość wyniku finansowego.

W momencie początkowego ujęcia składników aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych, Bank wycenia je w wysokości kosztu (ceny nabycia) – według wartości godziwej uiszczonej lub otrzymanej za płatą. Koszty transakcji są włączane do wyceny wartości początkowej aktywów i zobowiązań finansowych, o ile są istotne. Koszty w wysokości niższej niż równowartość 100 000 PLN uznawane są za nieistotne.

Poszczególne składniki aktywów i pasywów wycenia się stosując rzeczywiście poniesione na ich nabycie (wytworzenie) koszty (ceny), z zachowaniem zasady ostrożności.

Przychody z tytułu odsetek obejmują odsetki otrzymane lub należne z tytułu kredytów, lokat międzybankowych oraz papierów wartościowych, naliczone przy zastosowaniu zasady memoriału.

Odsetki naliczone od należności zagrożonych i należności pod obserwacją zaliczane są do przychodów zastrzeżonych. Do przychodów Banku zaliczane są w momencie ich otrzymania.

Przychody pobrane z góry są ewidencjonowane na koncie rozliczeń międzyokresowych biernych i zaliczane do rachunku wyników w okresie, którego dotyczą.

Koszty z tytułu odsetek obejmują odsetki i dyskonto zapłacone oraz naliczone od wyemitowanych papierów wartościowych oraz przyjętych depozytów.

Zobowiązania z tytułu odsetek naliczane są memoriałowo na koniec okresu sprawozdawczego.

Prowizje pobierane przez Bank stanowią głównie przychody z tytułu opłat pobieranych w związku z udzielonymi kredytami.

Prowizje za postawione do dyspozycji klienta transze kredytowe naliczane są memoriałowo. Prowizje jednorazowe zapłacone z góry, których kwota przekracza wartość 100 000 PLN rozliczane są memoriałowo w okresie, którego dotyczy transakcja objęta prowizją, pozostałe prowizje zaliczane są do wyniku finansowego w momencie zapłaty lub naliczenia.

Koszty prowizji dotyczące kwot zapłaconych od zaciągniętych kredytów, wyemitowanych papierów wartościowych i innych operacji zaliczane są jednorazowo do rachunku wyników. Jeżeli koszty prowizji przekraczają poziom istotności, kwota prowizji jest rozliczana w czasie na przestrzeni okresu, którego dotyczy transakcja objęta prowizją.

Do wyniku z pozycji wymiany zaliczane są zrealizowane i niezrealizowane dodatnie i ujemne różnice kursowe. Przychody i koszty zrealizowane przeliczane są wg kursu transakcyjnego, a wyrażone w walutach przychody i koszty niezrealizowane wg kursu średniego NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

Do wyniku na operacjach finansowych Bank zalicza wynik na sprzedaży papierów wartościowych, zwwyżki i zniżki wartości papierów wartościowych, wynik na operacjach instrumentami pochodnymi oraz skutki zmiany ich wartości godziwej.

Bank dokonuje klasyfikacji aktywów i pasywów w następujący sposób:

- lokaty na rynku międzybankowym klasyfikowane są jako aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności i wyceniane wg wartości nominalnej skorygowanej o naliczone odsetki z uwzględnieniem odpisów z tytułu rezerw celowych,
- papiery wartościowe (bony skarbowe, obligacje, listy zastawne) jako aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności i wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu lub klasyfikowane jako aktywa dostępne do sprzedaży wyceniane wg wartości godziwej; w tym przypadku wynik z tytułu wyceny odnoszony jest na kapitał z aktualizacji wyceny,
- udzielone kredyty i pożyczki oraz inne należności własne, które nie są przeznaczone do obrotu wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, która obejmuje również odsetki od należności,
- zobowiązania, w tym wyemitowane przez Bank listy zastawne oraz obligacje, klasyfikowane są jako zobowiązania nie przeznaczone do obrotu i wyceniane w kwocie wymaganej zapłaty, obejmującej odsetki od zobowiązań.

Bank stosuje zasady rachunkowości zabezpieczeń ujmując symetrycznie wpływ zmian wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego i pozycji zabezpieczanej na wynik finansowy. Celem Banku jest zabezpieczenie wartości godziwej udzielonych kredytów poprzez zawarcie odpowiednich transakcji pochodnych.

Rachunkowość zabezpieczeń stosowana jest przez Bank z zachowaniem następujących warunków:

- w momencie ustanowienia zabezpieczenia sporządzana jest sformalizowana dokumentacja powiązania zabezpieczającego,
- zabezpieczający instrument finansowy będący przedmiotem kontraktu i zabezpieczane za jego pomocą aktywa lub pasywa charakteryzują się podobnymi cechami,
- przewidywana jest wysoka skuteczność zabezpieczenia w równoważeniu zmian wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem, dotyczącą konkretnego powiązania zabezpieczającego,
- skuteczność zabezpieczenia można wiarygodnie ocenić,

- zabezpieczenie jest na bieżąco wyceniane i stwierdza się jego wysoką skuteczność w całym okresie jego wykorzystywania.

Skutki zastosowania zabezpieczenia wartości godziwej są rozliczane w sposób następujący:

- skutki aktualizacji wyceny instrumentu zabezpieczającego do poziomu wartości godziwej są ujmowane w wyniku finansowym,
- skutki zmiany wartości godziwej zabezpieczanej pozycji, które można przypisać zabezpieczanemu ryzyku korygują wartość bilansową tej pozycji oraz są zaliczane do wyniku finansowego,
- skutki przeszacowania oprocentowanego instrumentu finansowego spowodowanego przez ryzyko poddane zabezpieczeniu rozlicza się w pełni w okresie od dnia, w którym zaprzestano przeszacowywać wartość tego instrumentu do terminu wymagalności.

Zasady spisywania należności i zasady tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością Banku.

Bank może należność uznać za straconą, gdy:

- 1) nieściągalność należności została udokumentowana:
 - a) postanowieniem o nieściągalności, uznanym przez wierzyciela jako odpowiadającym stanowi faktycznemu, wydanym przez właściwy organ postępowania egzekucyjnego, albo
 - b) postanowieniem sądu o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości, gdy majątek masy nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego, albo
 - c) postanowieniem sądu o umorzeniu postępowania upadłościowego, gdy majątek masy nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego, albo
 - d) postanowieniem sądu o ukończeniu postępowania upadłościowego, albo
 - e) protokołem sporządzonym przez Bank, stwierdzającym że przewidywane koszty procesowe i egzekucyjne, związane z dochodzeniem należności byłyby równe albo wyższe od jej kwoty.
- 2) należność uległa przedawnieniu.

Bank może umorzyć należność w części lub w całości.

Bank tworzy odpisy na rezerwy oraz dokonuje aktualizacji wartości na:

- a) należności normalne w zakresie kredytów detalicznych,
- b) należności zagrożone i pod obserwacją,
- c) trwałą utratę wartości majątku finansowego,
- d) zobowiązania pozabilansowe,
- e) koszty do poniesienia,
- f) ryzyko ogólne,
- g) przyszłe koszty.

Bank dokonuje klasyfikacji należności z tytułu udzielonych kredytów do następujących kategorii:

Kategoria kredytu	Stawka rezerwy
Pod obserwacją	1,5%
Poniżej standardu	20%
Wątpliwe	50%
Stracone	100%

Należności są spisywane w ciężar utworzonych rezerw.

7. Bank nie dokonał zmiany zasad rachunkowości w 2003 roku.
8. Bank nie dokonał zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, w stosunku do poprzedniego sprawozdania finansowego.
9. Bank nie popełnił błędów podstawowych.
10. W dniu 29 stycznia 2004 r. pomiędzy akcjonariuszami Banku EUROHYPO AG oraz BRE Bank SA zo-

stała podpisana umowa dotycząca zbycia przez EUROHYPO AG na rzecz BRE Bank SA wszystkich posiadanych przez EUROHYPO AG akcji RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego SA. Transakcja ma zostać przeprowadzona w 2004 r. po otrzymaniu przez BRE Bank SA wszystkich wymaganych prawem zgód i pozwoleń.

11. W Banku nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w księgach roku obrotowego.
12. Nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące roku obrotowego mające wpływ na istotną zmianę struktury pozycji bilansowych oraz wyniku finansowego.

II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Walutowa struktura aktywów i pasywów.

Waluta	Aktywa i salda pozycji pozabilansowych	Pasywa i salda pozycji pozabilansowych	Pozycja długa(+)/krótka(-)
EUR	1 023 710 021,52	1 020 938 661,89	2 771 359,63
USD	680 896 429,55	679 928 210,32	968 219,23
Razem	1 704 606 451,07	1 700 866 872,21	3 739 578,86

2. Dane o źródłach pozyskania depozytów.

Bank pozyskiwał depozyty od:

- instytucji finansowych w łącznej kwocie stanowiącej równowartość 458 875,7 tys. PLN,
- klientów niefinansowych w łącznej kwocie stanowiącej równowartość 35 749,4 tys. PLN.

Bank pozyskiwał środki także poprzez emisję hipotecznych listów zastawnych oraz obligacji. Łączna wartość wyemitowanych przez Bank listów zastawnych wyniosła na koniec roku równowartość 732 513,0 tys. PLN. Wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosiła równowartość 96 200,0 tys. PLN.

Bank planuje przeprowadzić w drugim półroczu 2004 r. emisję hipotecznych listów zastawnych. Planowana wartość emisji może osiągnąć 100 mln EUR.

3. Informacje o strukturze koncentracji zaangażowania.

RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA udziela kredytów osobom fizycznym i podmiotom gospodarczym. Według stanu na 31.12.2003 r. kredyty udzielone podmiotom gospodarczym stanowiły 83% portfela kredytowego. Należności od klientów mających siedzibę w Warszawie stanowią 51% wartości portfela kredytowego a należności od klientów inwestujących we Wrocławiu 22% jego wartości. Przedmiotem kredytowania są głównie podmioty prowadzące działalność w zakresie budownictwa i wynajmu obiektów biurowych i użytkowych. W portfelu kredytowym Banku 20 klientów posiada kredyty, których łączne zaangażowanie bilansowe stanowi ponad 30% wartości portfela kredytowego. Bank udzielił kredytów o wartości przekraczającej 20% funduszy własnych dwóm klientom. Analizując kondycję ekonomiczną tych podmiotów ocenia się ryzyko kredytowe związane z nimi jako akceptowalne.

Bank lokował wolne środki na rynku międzybankowym. Według stanu na 31.12.2003 r. należności terminowe od instytucji finansowych wynoszą 19,2 mln PLN. Środki zostały ulokowane w dwóch bankach, których kondycję ekonomiczną ocenia się jako dobrą, a ryzyko kredytowe jako bardzo niskie.

4. Informacja o strukturze należności.

4.1. Należności od sektora finansowego.

	Na dzień 31.12.2003 w PLN	Na dzień 31.12.2002 w PLN
A'vista	1 484 214,25	956 600,84
Terminowe:	19 203 600,00	15 100 000,00
- do 3 miesięcy	19 203 600,00	15 100 000,00

- powyżej 3 miesięcy do 1 roku	0,00	0,00
- powyżej 1 roku do 5 lat	0,00	0,00
- powyżej 5 lat	0,00	0,00
- dla których termin zapadalności upłynął	0,00	0,00
Odsetki naliczone	11 951,81	199 892,88
Razem należności od sektora finansowego	20 699 766,06	16 256 493,72

Wszystkie należności od sektora finansowego sklasyfikowano do sytuacji normalnej.

4.2. Należności od sektora niefinansowego.

	Na dzień 31.12.2003 w PLN	Na dzień 31.12.2002 w PLN
Należności od sektora niefinansowego	1 533 108 313,35	995 680 806,10
Rezerwy celowe na należności normalne	-109 313,60	- 119 211,19
Rezerwy celowe na należności zagrożone	-6 888 810,64	- 1 238 886,67
Razem należności od klientów netto	1 526 110 189,11	994 322 708,24

Udział kredytów walutowych stanowi 89% wartości portfela kredytowego ogółem.

Należności od klientów i sektora budżetowego - wg terminów zapadalności	Na dzień 31.12.2003 w PLN	Na dzień 31.12.2002 w PLN
A'vista	0,00	0,00
Terminowe:	1 496 944 433,15	990 921 881,02
- do 3 miesięcy	24 182 632,54	13 141 432,62
- powyżej 3 miesięcy do 1 roku	156 117 946,58	93 786 917,09
- powyżej 1 roku do 5 lat	487 885 207,70	329 473 365,86
- powyżej 5 lat	828 758 646,33	554 520 165,45
Dla których termin zapadalności upłynął	24 791 992,55	938 627,57
Odsetki naliczone	4 373 763,41	2 462 199,65
Razem należności od klientów netto	1 526 110 189,11	994 322 708,24

Należności od klientów i sektora budżetowego - wg typu klienta	Na dzień 31.12.2003 w PLN	Na dzień 31.12.2002 w PLN
Osoby fizyczne	264 578 762,60	175 314 340,20
Odsetki naliczone od kredytów dla os. fizycznych	1 300 274,00	751 760,99
Przedsiębiorstwa i spółki	1 257 157 663,09	816 546 168,39
Odsetki naliczone od kredytów dla przedsiębiorstw i spółek	3 073 489,42	1 710 438,66
Razem należności od klientów netto	1 526 110 189,11	994 322 708,24

Należności od klientów i sektora budżetowego według walut:	Na dzień 31.12.2003 w PLN	Na dzień 31.12.2002 w PLN
- w złotych	164 550 156,21	45 289 928,21
- w walutach wymiennych	1 361 560 032,90	949 032 780,03
Razem należności od klientów netto	1 526 110 189,11	994 322 708,24

Należności od sektora niefinansowego według kategorii ryzyka	Na dzień 31.12.2003 w PLN	Na dzień 31.12.2002 w PLN
- pod obserwacją	0,00	0,00
- poniżej standardu	23 435 499,62	14 679 530,83
- wątpliwe	4 941 229,60	3 985 560,34
- stracone	20 409 267,90	829 868,73
Razem należności zagrożone	48 785 997,12	19 494 959,90

4.3. Od wszystkich kredytów i pożyczek są naliczane odsetki.

4.4. Wszystkie należności od sektora finansowego i niefinansowego zostały sklasyfikowane jako kredyty i pożyczki udzielone przez Bank, nieprzeznaczone do obrotu.

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych zostały sklasyfikowane jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Udziały lub akcje w innych jednostkach zostały sklasyfikowane jako utrzymywane do terminu zapadalności. Bank nie posiada aktywów, co do których brak jest możliwości przeprowadzenia wiarygodnej wyceny wartości godziwej.

4.5. Struktura zobowiązań Banku.

4.5.1. Zobowiązania wobec podmiotów finansowych.

	Na dzień 31.12.2003 w PLN	Na dzień 31.12.2002 w PLN
A'vista	0,00	0,00
Terminowe:	458 875 725,00	410 181 400,00
- do 1 miesiąca	145 385 725,00	144 919 800,00
- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	191 510 000,00	27 677 600,00
- powyżej 3 miesięcy do 1 roku	37 405 000,00	0,00
- powyżej 1 roku do 5 lat	84 575 000,00	237 584 000,00
- powyżej 5 lat	0,00	0,00
Odsetki naliczone	1 646 449,10	1 845 173,65
Razem zobowiązania wobec podmiotów finansowych	460 522 174,10	412 026 573,65

4.5.2. Zobowiązania z tytułu emisji listów zastawnych.

	Na dzień 31.12.2003 w PLN	Na dzień 31.12.2002 w PLN
A'vista	0,00	0,00
Terminowe:	732 513 071,99	230 467 000,00
- do 1 miesiąca	0,00	0,00
- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 3 miesięcy do 1 roku	60 990 000,00	0,00
- powyżej 1 roku do 5 lat	529 810 000,00	151 877 000,00
- powyżej 5 lat	141 713 071,99	78 590 000,00
Odsetki naliczone	6 160 115,11	1 073 279,97
Razem zobowiązania z tytułu emisji listów zastawnych	738 673 187,10	231 540 279,97

Struktura walutowa wyemitowanych listów zastawnych	Na dzień 31.12.2003 w PLN	Na dzień 31.12.2002 w PLN
Emisje w złotychkach	460 452 630,09	55 647 219,00
Emisje w walutach wymienialnych	278 220 557,01	175 893 060,97
	738 673 187,10	231 540 279,97

Wyemitowane listy zastawne są oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej, z kwartalnym lub półrocznym kuponem odsetkowym. Listy zastawne uzyskały rating agencji ratingowej Fitch Polska S.A. Na dzień 31.12.2003 r. listy zastawne wyemitowane w złotych jak i w walucie posiadają rating Fitch Polska S.A. na poziomie BBB, a według Moody's A3. Zabezpieczeniem listów zastawnych są wierzytelności zabezpieczone hipoteką wpisaną w księdze wieczystej na pierwszym miejscu. Wartość wierzytelności stanowiących zabezpieczenie emisji listów zastawnych wg stanu na 31.12.2003 r. wynosiła 794 911 371,93 PLN. Minimalny, wymagany przez prawo poziom zabezpieczenia listów zastawnych w obrocie jest określony jako równowartość nominalnej kwoty wyemitowanych listów zastawnych.

4.5.3. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji.

	Na dzień 31.12.2003 w PLN	Na dzień 31.12.2002 w PLN
A'vista	0,00	0,00
Terminowe:	92 604 438,40	162 149 660,00
- do 1 miesiąca	19 730 240,00	58 862 400,00
- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	29 746 878,60	103 287 260,00
- powyżej 3 miesięcy do 1 roku	43 127 319,80	0,00
- powyżej 1 roku do 5 lat		0,00
- powyżej 5 lat		0,00
Dyskonto rozliczone	1 820 191,66	1 583 403,56
Razem zobowiązania z tytułu emisji obligacji	94 424 630,06	163 733 063,56

Wszystkie obligacje zostały wyemitowane w złotych.

4.5.4. Zobowiązania z tytułu depozytów podmiotów niefinansowych.

	Na dzień 31.12.2003 w PLN	Na dzień 31.12.2002 w PLN
A'vista	5 083 007,19	0,00
Terminowe:	30 666 399,87	0,00
- do 1 miesiąca	17 232 755,28	0,00
- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	11 896 306,94	0,00
- powyżej 3 miesięcy do 1 roku	1 537 337,64	0,00
- powyżej 1 roku do 5 lat	0,00	0,00
- powyżej 5 lat	0,00	0,00
Odsetki naliczone	88 294,26	0,00
Razem	35 837 701,32	0,00

Pozostałe zobowiązania w wysokości 571 279,54 PLN wg stanu na 31.12.2003 i odpowiednio 2 805 923,65 PLN za poprzedni okres sprawozdawczy stanowią rozliczenia z tytułu udzielonych kredytów i kaucje.

Struktura walutowa zobowiązań	Na dzień 31.12.2003 w PLN	Na dzień 31.12.2002 w PLN
Zobowiązania w złotychkach	1 775 009,27	2 784 302,09
Zobowiązania w walutach wymiennalnych	34 633 971,59	21 621,56
	36 408 980,86	2 805 923,65

5. Dane o posiadanych papierach wartościowych.

Na 31.12.2003 r. Bank nie posiadał papierów wartościowych.

6. Informacje o akcjach i udziałach posiadanych w innych jednostkach.

Bank posiada udziały w Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunication, limited liability Co-operative Society nazwa skrócona: S.W.I.F.T. SCRL ("SWIFT"). Siedziba spółki mieści się przy Avenue Adèle 1, B-1310 La Hulpe, Belgia. Przedmiotem działalności spółki jest dostarczanie bezpiecznych międzybankowych usług telekomunikacyjnych oraz oprogramowania instytucjom finansowym. Bank posiada udziały o wartości 8 820,79 PLN oraz prawo jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Udział Banku wynosi poniżej 0,01% kapitału jednostki. Na dzień 31.12.2002 S.W.I.F.T. SCRL wykazał (w tysiącach EUR):

Kapitał własny:	131 009,00
Wynik finansowy:	9 974,00 (zysk)

7. Bank nie posiada oddziałów zagranicznych.

8. Dane o użytkowanych wartościach niematerialnych i prawnych.

	Koszty organizacji	Oprogramowanie	Zaliczki	RAZEM
Wartość brutto				
B.O. 01.01.2003	0,00	5 589 649,84	0,00	5 589 649,84
Zwiększenia	0,00	3 794 977,08	0,00	3 794 977,08
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2003	0,00	9 384 626,92	0,00	9 384 626,92
Umorzenie				
B.O. 01.01.2003	0,00	3 434 679,02	0,00	3 434 679,02
Zwiększenia	0,00	1 744 104,75	0,00	1 744 104,75
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31.12.2003	0,00	5 178 783,77	0,00	5 178 783,77
Wartość netto 31.12.2003	0,00	4 205 843,15	0,00	4 205 843,15

Zwiększenia wartości niematerialnych i prawnych wynikają z zakupu oprogramowania.
Bank nie posiada obcych wartości niematerialnych i prawnych.

9. Dane dotyczące użytkowanych rzeczowych aktywów trwałych.

	Inwestycje w obcych śr. trwałych	Środki transportu	Komputery	Pozostałe	Środki trwałe w budowie	RAZEM
Wartość brutto						
B.O. 01.01.2003	697 998,98	1 157 503,45	8 060 929,32	2 175 007,90	359 059,89	12 450 499,54
Zwiększenia	221 242,21	423 165,00	3 537 623,80	245 578,94	0,00	4 427 609,95
Zmniejszenia	0,00	426 284,05	29 504,85	34 513,04	359 059,89	849 361,83
B.Z. 31.12.2003	919 241,19	1 154 384,40	11 569 048,27	2 386 073,80	0,00	16 028 747,66
Umorzenie						
B.O. 01.01.2003	127 314,50	656 485,75	4 772 985,47	871 348,91	0,00	6 428 134,63
Zwiększenia	87 188,01	229 139,57	2 576 106,06	430 790,67	0,00	3 323 224,31
Zmniejszenia	0,00	328 911,28	27 033,31	34 513,04	0,00	390 457,63
B.Z. 31.12.2003	214 502,51	556 714,04	7 322 058,22	1 267 626,54	0,00	9 360 901,31
Wartość netto 31.12.2003	704 738,68	597 670,36	4 246 990,05	1 118 447,26	0,00	6 667 846,35

10. Inne aktywa.

	Na dzień 31.12.2003 w PLN	Na dzień 31.12.2002 w PLN
Wycena transakcji SWAP	13 425 104,75	8 302 913,69
Nakłady na wytworzenie wartości niematerialnych i prawnych	0,00	1 414 191,04
Dochody do otrzymania z tytułu operacji SWAP	7 211 869,21	3 303 160,91
Pozostałe aktywa	416 639,04	637 668,26
Razem inne aktywa	21 053 613,00	13 657 933,90

11. Bank nie posiada aktywów do zbycia.

12. Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów, przychodów przyszłych okresów oraz przychodów zastrzeżonych.

	Na dzień 31.12.2003 w PLN	Na dzień 31.12.2002 w PLN
Rozliczenia międzyokresowe czynne		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7 019 753,00	7 849 723,00
Koszty zapłacone z góry	3 015 214,99	1 026 780,66
Razem rozliczenia międzyokresowe czynne	10 034 967,99	8 876 503,66

	Na dzień 31.12.2003 w PLN	Na dzień 31.12.2002 w PLN
Inne zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych		
Koszty do zapłacenia z tytułu operacji SWAP	5 605 619,70	4 391 866,93
Wycena transakcji SWAP	25 205 223,78	11 503 799,10
Razem zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych	30 810 843,48	15 895 666,03

	Na dzień 31.12.2003 w PLN	Na dzień 31.12.2002 w PLN
Inne pasywa		
Inne pasywa	3 035 037,83	352 847,31
Fundusze specjalne	49 861,44	35 041,84
Razem inne pasywa	3 084 899,27	387 889,15

	Na dzień 31.12.2003 w PLN	Na dzień 31.12.2002 w PLN
Rozliczenia międzyokresowe bierne		
Rezerwa na koszty usług obcych	63 800,00	60 900,00
Inne rezerwy	14 500,00	810 453,22
Razem rozliczenia międzyokresowe bierne	78 300,00	871 353,22

	Na dzień 31.12.2003 w PLN	Na dzień 31.12.2002 w PLN
Rozliczenia międzyokresowe przychodów		
Odsetki zastrzeżone	1 393 858,58	114 272,63
Odsetki pobrane z góry	1 003 924,02	0,00
Prowizje do rozliczenia	2 558 475,32	0,00
Razem rozliczenia międzyokresowe przychodów	4 956 257,92	114 272,63

13. Struktura własności kapitału podstawowego.

Struktura kapitałów własnych przedstawia się następująco:

	Na dzień 31.12.2003 w PLN	Na dzień 31.12.2002 w PLN
500 000 akcji imiennych serii A o nominale 100 PLN	50 000 000,00	50 000 000,00
850 000 akcji imiennych serii B o nominale 100 PLN	85 000 000,00	85 000 000,00
Razem wartość akcji	135 000 000,00	135 000 000,00

Cena emisyjna była równa wartości nominalnej.

Struktura akcjonariuszy przedstawia się następująco:

	Na dzień 31.12.2003 w PLN	Na dzień 31.12.2002 w PLN
EUROHYPO AG	67 500 000,00	67 500 000,00
BRE Bank SA	67 500 000,00	67 500 000,00
Razem wartość kapitału akcyjnego	135 000 000,00	135 000 000,00

Obaj akcjonariusze posiadają jednakową liczbę akcji każdej serii.

14. Bank nie wyemitował akcji uprzywilejowanych, żadne ograniczenia praw związanych z akcjami nie występują. Wszystkie akcje uczestniczą w jednakowym stopniu w podziale dywidendy.
15. Bank nie posiada własnych akcji, wszystkie akcje znajdują się w posiadaniu dwóch akcjonariuszy.
16. Na Banku nie ciąży żadne zobowiązania z tytułu zatwierdzonej do wypłaty dywidendy.
17. Zobowiązania podporządkowane.

Bank zaciągnął dwie pożyczki w wysokości 7 895 440,00 USD oprocentowanej wg stawki LIBOR 3M powiększonej o 1,55% z terminem spłaty 12.12.2011 r. oraz 8 859 931,00 EUR oprocentowanej wg stawki EURIBOR 3M powiększonej o 1,55% z terminem spłaty w dniu 07.12.2011 r.

Komisja Nadzoru Bankowego 28.11.2001 r. wydała zgodę na zaliczenie do funduszy uzupełniających pożyczek podporządkowanych w kwocie 65 000 000 PLN.

18. Informacje o stanie i zmianach rezerw celowych.

Rezerwy celowe na:	Należności normalne	Należności pod obserwacją	Należności poniżej standardu	Należności wątpliwe	Należności stracone	Razem
B.O. 01.01.2003	119 211,19	0,00	714 031,39	504 184,11	20 671,17	1 358 097,86
Zwiększenia	449 071,04	0,00	4 016 751,32	3 922 458,13	5 434 880,49	13 823 160,98
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	458 968,63	0,00	3 535 680,58	3 941 989,55	246 495,84	8 183 134,60
B.Z. 31.12.2003	109 313,60	0,00	1 195 102,13	484 652,69	5 209 055,82	6 998 124,24

Rezerwy zostały utworzone w wysokości odpowiadającej wymaganemu poziomowi rezerw celowych wg stanu na koniec roku obrotowego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

19. Bank nie utworzył rezerw na przyszłe zobowiązania.
20. W Banku nie wystąpiła potrzeba tworzenia odpisów aktualizujących wartość aktywów.
21. Dane o zobowiązaniach warunkowych i zabezpieczeniach.
 - 21.1. Bank nie udzielił gwarancji ani poręczeń.
 - 21.2. Bank nie planuje subskrypcji ani sprzedaży akcji zwykłych.
 - 21.3. Wypłata dywidendy nie jest planowana.
 - 21.4. Żadne aktywa Banku nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań własnych spółki ani osoby trzeciej.
 - 21.5. Bank nie zawarł transakcji z przyrzeczeniem odkupu.
 - 21.6. Zobowiązania finansowe udzielone przez Bank dotyczą zobowiązań z tytułu udzielonych kredytów. Zobowiązania Banku z tego tytułu wynoszą równowartość 479 990 755,05 PLN.
 - 21.7. Bank nie posiadał instrumentów bazowych będących przedmiotem kontraktów na instrumenty pochodne.
22. Bank stosuje rachunkowość zabezpieczeń. Celem stosowania rachunkowości zabezpieczeń jest zabezpieczenie wartości godziwej zabezpieczanej pozycji poprzez ograniczenie ryzyka zmiany stóp procentowych.

Pozycją zabezpieczoną jest ta część portfela kredytowego, która charakteryzuje się stałą stopą procentową. Transakcja zabezpieczająca jest zawierana w związku z niedopasowaniem struktury aktywów i pasywów wynikającym z faktu, że pasywa są oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej.

Jako instrumenty zabezpieczające wyznaczone zostały transakcje IRS zamieniające stałe strumienie przepływów odsetkowych na strumienie zmienne. Zastosowane zabezpieczenie jest skuteczne, gdyż zmiany wartości godziwej zabezpieczanej pozycji są zrównoważone przez zmianę wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego w przedziale 80-125%. Na 31.12.2003 r. skuteczność zabezpieczenia wynosiła 123%. Skutki aktualizacji wyceny instrumentu zabezpieczającego do poziomu wartości godziwej zabezpieczanej pozycji są zaliczane do wyniku finansowego. Ze względu na rozwój portfela kredytowego Banku i zawarcie w konsekwencji nowych transakcji zabezpieczających Bank 2 stycznia 2004 r. rozwiązał dotychczasową grupę aktywów, w stosunku do której miała zastosowanie rachunkowość zabezpieczeń. Dotychczasowe skutki przeszacowania oprocentowanych instrumentów zabezpieczanych, spowodowanych przez ryzyko poddane zabezpieczeniu są rozliczane liniowo w okresie do terminu wymagalności. Rozliczane kwoty i terminy zostały ustalone indywidualnie dla każdego składnika rozwiązanego zabezpieczenia. Jednocześnie powołana została nowa grupa aktywów składająca się z kredytów na stałą stopę procentową w celu zabezpieczenia której desygnowana została nowa grupa transakcji zabezpieczających (swapy stóp procentowych).

23. Informacja z zakresu rachunku zysków i strat.

Odpisy amortyzacyjne środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych w podziale na poszczególne grupy rodzajowe środków trwałych (w PLN):

Grupa	1	4	7	8	9	Razem
Amortyzacja finansowa	87 188,01	2 576 106,06	229 139,57	430 790,67	1 744 104,76	5 067 329,07

Bank nie dokonał aktualizacji wartości majątku trwałego rzeczowego i finansowego.

W Banku nie wystąpiły zyski i straty nadzwyczajne.

Bank nie dokonał odpisu w ciężar rezerw celowych.

Planowane nakłady związane z nabyciem środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych w roku 2004 określone zostały w planach Banku na kwotę 3,4 mln PLN.

Propozycja podziału zysku.

Zarząd Banku będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy przeznaczenie zysku roku sprawozdawczego na utworzenie funduszu ogólnego ryzyka w wysokości 3 190 000,00 PLN oraz kapitału zapasowego w wysokości 279 651,71 PLN.

24. Aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy.

	Na dzień 31.12.2003 w PLN	Na dzień 31.12.2002 w PLN
Różnice przejściowe dodatnie	24 580 592,85	26 321 976,36
Odsetki i prowizje naliczone do otrzymania z tytułu:		
- udzielonych lokat i kredytów	185 578,09	14 715 901,77
- papierów wartościowych	- 116 857,50	0,00
- transakcji SWAP	7 990 616,93	3 303 160,90
- dochody otrzymane z góry	- 3 419 217,19	0,00
- niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	19 940 472,52	8 302 913,69
Rezerwa na odroczony podatek dochodowy	4 670 313,00	7 106 934,00
Zmiana stanu rezerwy na odroczony podatek dochodowy, w tym:		
- w odniesieniu na kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
Różnice przejściowe ujemne	36 946 067,65	29 073 046,72

Odsetki naliczone do zapłacenia z tytułu:		
- przyjętych lokat i depozytów	135 381,51	1 965 935,96
- papierów wartościowych	5 355 075,58	2 545 544,22
- transakcji SWAP	5 608 117,50	13 947 812,88
- niezrealizowane ujemne różnice kursowe	20 472 242,74	8 429 249,20
- rezerwa na koszty do zapłacenia	78 300,00	901 249,22
- rezerwa na kredyty (netto)	5 296 950,32	1 283 255,24
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 019 753,00	7 849 723,00
Zmiana stanu aktywów z tytułu podatku dochodowego, w tym:	829 970,00	-5 547 923,00
- w odniesieniu na kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00

Nie odliczona od podstawy opodatkowania strata podatkowa za lata 1999-2000	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Zmiana stanu aktywów z tytułu rozliczenia straty podatkowej	0,00	938 900,00

Odroczony podatek dochodowy od osób prawnych ustalony metodą wynikową jest równy podatkowi ustalonemu metodą bilansową.

Część bieżąca podatku.

	Za rok 2003 w PLN	Za rok 2002 w PLN
Przychody Banku	140 359 601,37	97 038 995,21
Zwiększone o:	12 660 455,36	5 199 276,99
Odsetki naliczone w roku bilansowym, a otrzymane w okresie następnym	6 242 678,31	2 665 349,81
Zrealizowane zyski z wymiany walut	2 881 702,36	2 533 927,18
Przychody pobrane z góry	3 536 074,69	0,00
Zmniejszone o:	36 299 802,14	28 597 777,61
Niezrealizowane przychody odsetkowe	11 134 842,21	18 019 062,67
Niezrealizowane zyski z tyt. wymiany walut	15 597 029,17	0,00
Rezerwy celowe	8 183 134,60	2 275 801,25
Inne	1 384 796,16	8 302 913,69
Przychody dla celów podatkowych	116 720 254,59	73 640 494,59
Koszty Banku	136 345 117,86	89 098 325,27
Zwiększone o:	11 037 723,45	7 275 769,67
Odsetki naliczone w roku bilansowym, a otrzymane w okresie następnym	6 464 974,23	4 891 850,37
Zrealizowane straty z tytułu wymiany walut	827 533,16	284 553,15
Inne	3 745 216,06	2 099 366,15
Zmniejszone o:	46 258 074,77	31 608 067,78
Niezrealizowane koszty odsetkowe	13 184 103,12	18 459 293,06
Niezrealizowane straty z tytułu wymiany walut	5 053 767,16	8 429 249,20
Amortyzacja środków transportu powyżej 20 000 EUR	38 308,36	41 044,92
Niezrealizowane straty z tytułu wyceny transakcji SWAP	13 701 424,69	0,00
Rezerwy celowe	13 480 084,92	3 559 056,49
Rezerwy kosztowe	78 300	901 249,22
Inne wydatki nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	722 086,52	218 174,89

Koszty dla celów podatkowych	101 124 766,54	64 766 027,16
Wynik dla celów podatkowych	15 595 488,05	8 874 467,43
Rozliczenie straty z lat ubiegłych	0,00	3 353 213,98
Darowizny	19 000,00	31 500,00
Podstawa opodatkowania	15 576 488,00	5 489 753,00
Stawka podatkowa	27%	28%
Podatek dochodowy od osób prawnych	4 205 652,00	1 537 131,00

Pozostałe obciążenia wyniku finansowego

Zmiana stanu aktywów z tytułu różnic ujemnych	829 970,00	- 4 609 023,00
Zmiana stanu rezerwy na odroczony podatek dochodowy	-2 436 621,00	5 577 300,00
Inne obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego	- 1 606 651,00	968 277,00

25. Informacje dotyczące korzystania z kredytów, pożyczek, gwarancji i poręczeń przez pracowników, członków zarządu i organów nadzorczych oraz wynagrodzenia dla członków zarządu i organów nadzorczych.

W Banku jest czynnych 29 umów kredytowych dla pracowników Banku w łącznej kwocie stanowiącej równowartość 4 000 404,33 PLN. Oprocentowanie kredytów zawiera się w przedziale od 2,12% do 6,80% a ostateczne terminy spłaty kredytów przypadają w okresie od roku 2012 do roku 2028.

Bank nie udzielił kredytów ani gwarancji innym osobom powiązanim z Bankiem.

Wynagrodzenia wypłacone Zarządowi Banku łącznie z wynagrodzeniami z zysku wyniosły 2 207 448,65 PLN.

Przeciętne zatrudnienie w 2003 roku wyniosło 115 osób w przeliczeniu na etaty.

Bank utworzył rezerwy na przyszłe zobowiązania w stosunku do pracowników w wysokości 14 500,00 PLN.

Rezerwa ta jest przeznaczona na wypłatę odpraw emerytalnych. Bank nie poniósł kosztów związanych z finansowaniem pracowniczych programów emerytalnych.

26. Transakcje z podmiotami powiązanymi kapitałowo lub organizacyjnie.

Bank zawierając transakcje z podmiotami powiązanymi kapitałowo i organizacyjnie ogranicza swoje ryzyko kredytowe poprzez stosowanie limitów zaangażowania kredytowego dla banków polskich i zagranicznych. Limity te są uchwalane przez Zarząd Banku i podlegają akceptacji Rady Nadzorczej. Ostatnia aktualizacja limitów miała miejsce w grudniu 2003 r. Wykorzystanie limitów jest codziennie monitorowane. Wg stanu na 31.12.2003 r. udział transakcji przypadających na transakcje z podmiotami powiązanymi przedstawiał się następująco:

	BRE Bank SA		EUROHYPO AG	
	tys. PLN	Udział% w bilansie ogółem	tys. PLN	Udział% w bilansie ogółem
Należności				
Rachunki bieżące	1 375,10	92,6%	0,00	0,0%
Lokaty terminowe	7 982,10	41,5%	0,00	0,0%
Odsetki od lokat	1,23	0,6%	0,00	0,0%
Odsetki od transakcji IRS i CIRS	3 011,01	55,2%	0,00	0,0%
Naliczone punkty SWAP	1 424,68	80,7%	0,00	0,0%
Zobowiązania				
Depozyty otrzymane	1 683,2	0,69%	47 170,00	19,4%
Odsetki od depozytów	0,10	0,02%	262,08	48,0%
Kredyty otrzymane	216 320,00	100,0%	0,00	0,0%
Odsetki od kredytów	839,14	100,0%	0,00	0,0%

Odsetki do zapłacenia od transakcji IRS	3 785,48	67,5%	0,00	0,0%
Pożyczka podporządkowana	29 532,89	41,4%	41 792,29	58,6%
Odsetki od pożyczki podporządkowanej	44,63	37,9%	73,02	62,1%
Główne pozycje przychodów i kosztów	BRE Bank SA		EUROHYPO AG	
	tys. PLN	Udział% w rachunku wyników	tys. PLN	Udział% w rachunku wyników
Przychody z tytułu:				
- odsetek od lokat	553,19	40,9%	0,00	0,0%
- transakcji pochodnymi instrumentami finansowymi	29 210,91	68,6%	0,00	0,0%
Koszty z tytułu:				
- odsetek od depozytów	514,72	5,2%	1 393,75	14,0%
- odsetek od kredytów	5 789,50	100,0%	0,00	0,0%
- transakcji pochodnymi instrumentami finansowymi	16 644,81	63,8%	0,00	0,0%
- pożyczki podporządkowanej	862,26	35,1%	1 592,79	64,8%
Udzielone zobowiązania finansowe, w tym nieodwołalne	BRE Bank SA		EUROHYPO AG	
	tys. PLN	Udział% w bilansie ogółem	tys. PLN	Udział% w bilansie ogółem
Transakcje wymiany walut	206 294,10	73,0%	0,00	0,0%
Transakcje stopy procentowej	442 885,40	57,7%	0,00	0,0%

27. Cele i zasady zarządzania ryzykiem.

Celem zarządzania ryzykiem jest utrzymywanie ryzyk wynikających z prowadzonej działalności bankowej na poziomie akceptowanym przez Bank. W tym celu określony zostaje maksymalny poziom ryzyka, który jest jeszcze do zaakceptowania oraz metody jego rozpoznawania, pomiaru kontroli i przeciwdziałania.

27.1. Ryzyko rynkowe.

Bank jest narażony na następujące ryzyka rynkowe: ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej oraz ryzyko cenowe.

a) Ryzyko walutowe.

Bank nie utrzymuje istotnego niedopasowania walutowego aktywów i pasywów (pozycji walutowej) w związku z wynikającym z Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych zakazem prowadzenia działalności spekulacyjnej w tym zakresie. Ryzyko wpływu zmian kursu walutowego na wynik finansowy Banku jest zatem minimalne, a istniejące w Banku procedury kontroli i raportowania eliminują możliwość jego powstawania w istotny sposób.

b) Ryzyko stopy procentowej.

Bank nie utrzymuje trwałego niedopasowania struktury aktywów i pasywów według terminów przeszacowania (tj. zmiany stopy procentowej). W przypadku pojawienia się takiego niedopasowania stosuje odpowiednie instrumenty zabezpieczające. Kontrola ryzyka stopy procentowej prowadzona jest za pomocą raportów odpowiadających zarówno wymogom Nadzoru Bankowego, jak również standardom niemieckich banków hipotecznych.

c) Ryzyko cenowe.

Z uwagi na specjalistyczny charakter prowadzonej przez Bank działalności hipotecznej ryzyko cenowe ograniczone jest do wahań wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytów udzielanych przez Bank. Ryzyko to jest ograniczane poprzez stosowanie procedury wyceny wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości.

27.2. Ryzyko kredytowe.

W celu ograniczenia ryzyka kredytowego, Bank prowadzi akcję kredytową zgodnie z wewnętrznymi procedurami, oraz polityką w zakresie podejmowania decyzji kredytowych oraz ryzyka kredytowego.

Bank rozpoczął działalność operacyjną dnia 1 grudnia 1999 roku, a pierwszych kredytów udzielił na początku 2000 roku. Portfel kredytowy Banku charakteryzuje się wysoką jakością, która wyraża się m. in. niskim udziałem (3,19% wg stanu na dzień 31 grudnia 2003 roku) kredytów zagrożonych w całości bilansowego zaangażowania kredytowego.

27.3. Ryzyko płynności.

Ryzyko płynności wynika z uwagi na występowanie różnic pomiędzy terminem zapadalności aktywów Banku, oraz wymagalności jego pasywów. Bank zarządza ryzykiem płynności poprzez wdrożenie procedur monitoringu i raportowania przewidywanych wpływów i wypływów oraz dostępnych środków pieniężnych.

Źródła finansowania podlegają dywersyfikacji poprzez współpracę z wieloma kontrahentami oraz dobór różnych instrumentów finansowania akcji kredytowej. Bank finansuje długoterminowe aktywa w pierwszej kolejności listami zastawnym o długim terminie wymagalności, a bieżące zapotrzebowanie na środki zaspokaja na rynku międzybankowym poprzez emisje krótkoterminowych obligacji i przyjmowanie depozytów.

Bank posiada plan działania na wypadek pogorszenia się wskaźników płynności.

27.4. Ryzyko operacyjne.

Bank przetwarza dużą ilość informacji. Niesprawne działanie procedur lub systemów informatycznych służących zbieraniu, przetwarzaniu oraz magazynowaniu dokumentów lub danych, oraz uzyskiwaniu potrzebnych informacji może w określonych sytuacjach zakłócić funkcjonowanie Banku. Na wypadek wystąpienia takich zdarzeń Bank posiada wewnętrzne procedury bezpieczeństwa systemu informatycznego oraz plany kontynuacji działalności.

Ryzyko operacyjne wiąże się również z możliwością popełnienia błędu przez pracowników Banku. W celu ograniczenia tego ryzyka poszczególne komórki organizacyjne Banku wdrażają procedury kontrolne, przygotowane zostały także szczegółowe procedury kontroli wewnętrznej.

- 28. Obciążenie ryzykiem stopy procentowej jest określone na podstawie raportów przygotowywanych przez Bank. Z uwagi na specjalistyczny charakter Banku, wymogi ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz stosowanie zasad rachunkowości zabezpieczeń Bank podejmuje działania zmierzające do ograniczenia ryzyka stopy procentowej. Ograniczanie ryzyka stopy procentowej polega na zawarciu transakcji zamieniających stałe strumienie odsetkowe na zmienne z uwzględnieniem umownych dat zmiany oprocentowania i terminów płatności. Na koniec 2003 r. kwota ryzyka stopy procentowej nie przekraczała 19% dopuszczalnego limitu.**

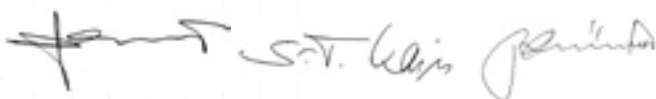
Obciążenie ryzykiem kredytowym.

Obciążenie ryzykiem kredytowym jest determinowane przez charakter prowadzonej akcji kredytowej. Większość udzielonych kredytów stanowią kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości, zabezpieczone hipoteką ustanowioną na pierwszym miejscu. Wartość kredytowanych obiektów określana jest za pomocą wyceny wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości, która jest wykonywana zgodnie z regulaminem zatwierdzanym przez Narodowy Bank Polski. Wycena ta określa wartość nieruchomości, możliwą do uzyskania w długim okresie czasu, przy uwzględnieniu wszelkiego rodzaju ryzyk związanych z nieruchomością. Udział kredytu w finansowanym przedsięwzięciu nie przekracza z reguły 80% wartości wyceny bankowo hipotecznej nieruchomości. Ryzyko kredytowe związane z posiadaniem portfela kredytowym kształtuje się na poziomie akceptowalnym przez Bank. Poziom kredytów nieregularnych nie przekracza 3,2% wartości portfela kredytowego ogółem. Bank utworzył rezerwy celowe w pełnej wysokości, odpowiadającej obowiązującym w tym zakresie przepisom.

Pozostałe ryzyko kredytowe wiąże się ze współpracą na rynku międzybankowym. Ryzyko kredytowe wy-

nikające z wzajemnych rozliczeń z bankami jest kontrolowane poprzez system limitów wewnętrznych określających dopuszczalny poziom zaangażowania w stosunku do poszczególnych jednostek. Limity te uzależnione są między innymi od kondycji ekonomiczno-finansowej podmiotów. Bank nie współpracuje z bankami o funduszach niższych niż równowartość 10 mln EUR. Z uwagi na kondycję ekonomiczną banków oraz niewielką wartość środków lokowanych na rynku międzybankowym ryzyko kredytowe w tym zakresie oceniane jest jako minimalne.

Warszawa, 27 lutego 2004 roku.



Prezes Zarządu
Piotr Cyburt

Członek Zarządu
Sven-Torsten Kain

Członek Zarządu
Jan Zieliński



Dyrektor Departamentu
Rachunkowości i Rozliczeń
Jacek Ryszewski



