



# RAPORT ROCZNY 2008

## SPIS TREŚCI

LIST PREZESA ZARZĄDU .....	3
OTOCZENIE RYNKOWE W 2008 ROKU .....	6
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU BRE BANKU HIPOTECZNEGO Z DZIAŁALNOŚCI BANKU W 2008 ROKU .....	16
WŁADZE BANKU .....	48
OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADAŃ SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2008 .....	51
SPRAWOZDANIE FINANSOWE WEDŁUG MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZA 2008 ROK .....	77

## LIST PREZESA ZARZĄDU



Warszawa, 10 marca 2009 r.

Szanowni Państwo,

Gwałtowne zmiany na rynku finansowym i rynku nieruchomości, na których działamy nie ułatwiały nam prowadzenia działalności w 2008 r. a symptomy kryzysu na rynku amerykańskim, które obserwowaliśmy już wcześniej, w zeszłym roku dały nam o sobie znać zdecydowanie silniej niż można było tego oczekiwać.

Naszą działalność w 2008 r. determinowały przede wszystkim możliwości wykorzystania dotychczasowych i pozyskania nowych źródeł finansowania, a te w następstwie kryzysu znacznie się skurczyły. Trudniejszy dostęp do nich, wyższy koszt pieniądza na rynku międzybankowym, a także spadek popytu na listy zastawne miały bezpośredni wpływ na skalę akcji kredytowej naszego Banku, która musiała ulec ograniczeniu w IV kwartale 2008 r.

Musielśmy zmierzyć się także z podwyższonym poziomem ryzyka kredytowego i koniecznością zwerifikowania polityki kredytowej w odniesieniu do segmentów rynku, najbardziej wrażliwych na skutki kryzysu.

Z tym większą satysfakcją mogę poinformować, że pomimo trudniejszych warunków działania udało nam się zrealizować cele postawione na rok 2008. Portfel kredytowy Banku w ostatnim kwartale ubiegłego roku przekroczył pięć miliardów złotych. Suma bilansowa osiągnęła na koniec roku 4,7 mld PLN., natomiast zysk brutto w wysokości ponad 53 mln PLN to wynik wyższy od planowanego i zarazem najlepszy w dziesięcioletniej historii naszej działalności. Pomimo rosnącego ryzyka udało nam się utrzymać wysoki poziom jakości portfela kredytowego, przejawiający się niskim udziałem kredytów spłacanych nieregularnie. Choć trudniejszy pod względem warunków działania, ubiegły rok był dla nas również rekordowy w dziedzinie emisji listów zastawnych. Uplasowaliśmy na rynku listy o łącznej wartości 900 mln PLN, osiągając tym samym prawie 70% udział w rynku tych papierów, przy całkowitej wartości naszych listów znajdujących się w obrocie bliskiej 2 mld PLN.



W tym roku mija 10-ta rocznica naszej działalności i obecności na rynku. Ostatnia dekada była dla nas okresem szybkiego rozwoju i wzrostu potencjału naszej organizacji, wyťažonej pracy, ale też dużej satysfakcji z wyników, które najlepiej świadczą o naszej skuteczności biznesowej. Od 10 lat utrzymujemy pozycję największego krajowego banku hipotecznego i czołowego kredytodawcy na rynku nieruchomości komercyjnych. Budując jedną z najprężniej rozwijających się instytucji finansowych w kraju, od lat należymy do najbardziej dochodowych spółek w Grupie BRE Banku.

Przed nami trudny rok. W obecnej sytuacji panującej na rynku, nawet w perspektywie krótkookresowej trudno mówić o przewidywalnych i stabilnych warunkach, a tym bardziej trudno wyznaczać konkretne, realne cele i założenia długookresowe.

Przy niesłabnącym od lat popycie na nasze usługi, skala akcji kredytowej Banku uzależniona będzie od dalszej sytuacji na rynku nieruchomości i poziomu ryzyka związanego z ich finansowaniem oraz przede wszystkim możliwości pozyskania źródeł refinansowania, w tym plasowania na rynku kapitałowym nowych emisji listów zastawnych.

Nasze podstawowe założenia na rok 2009 to utrzymanie wysokiej jakości portfela kredytowego oraz zmiana jego struktury w kierunku jeszcze większej dominacji kredytów refinansujących gotowe i wynajęte powierzchnie komercyjne.

Biorąc pod uwagę narastające przejawy kryzysu gospodarczego, mamy świadomość wzrostu znaczenia i wyższego poziomu ryzyka kredytowego oraz ryzyka płynności, dlatego będą one podlegały szczególnemu nadzorowi i kontroli. Przy przewidywanej stagnacji przychodów, rok 2009 będzie również wymagał od nas dużej dyscypliny w zakresie zarządzania kosztami, dlatego podejmujemy działania na rzecz ich racjonalizacji i utrzymania co najmniej na poziomie roku 2008.

Pomimo barier i ograniczeń, z jakimi będziemy musieli zmierzyć się w tym roku, liczymy, że w nieodległej przyszłości sytuacja na rynku ustabilizuje się na tyle, by umożliwić nam prowadzenie działalności przy pełnym wykorzystaniu naszego potencjału i realizowanie naszej misji w kolejnych latach działalności.

Dziękując za okazane zaufanie i wsparcie naszych działań zapraszam do lektury Raportu Roczego za rok 2008. Mam nadzieję, że spotka się on z Państwem zainteresowaniem i będzie źródłem ciekawych informacji na temat naszego Banku i jego działalności.

Piotr Cyburt



Prezes Zarządu

BRE Banku Hipotecznego SA

# OTOCZENIE RYNKOWE W 2008 ROKU



## RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

II połowa 2008 r. to okres dynamicznych zmian sytuacji na rynku i warunków makroekonomicznych. W konsekwencji kryzysu na rynkach finansowych i kryzysu zaufania na rynku międzybankowym zmniejszenie popytu na lokale mieszkalne obserwowane w I połowie roku przerodziło się w globalne zahamowanie jego rozwoju w II połowie. Szacuje się, że wynik sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym w 2008 r. ukształtował się na poziomie około 26 tys. mieszkań (o około 10 tys. mieszkań mniej niż w 2007 r.). Dotkliwą konsekwencją nadpodaży były obserwowane coraz częściej zdecydowane korekty cen mieszkań. Do zahamowania rozwoju rynku mieszkaniowego przyczynił się przede wszystkim ograniczony dostęp do kredytów hipotecznych. Większość banków podniosła wymagany wkład własny dla kredytów denominowanych we franku szwajcarskim, a wiele z nich wstrzymało udzielenie kredytów w tej walucie. Komisja Nadzoru Finansowego opracowała projekt Rekomendacji T kładącej nacisk na uwzględnienie ryzyka walutowego, a w rezultacie na bardziej restrykcyjne zasady udzielania kredytów denominowanych w walucie obcej.

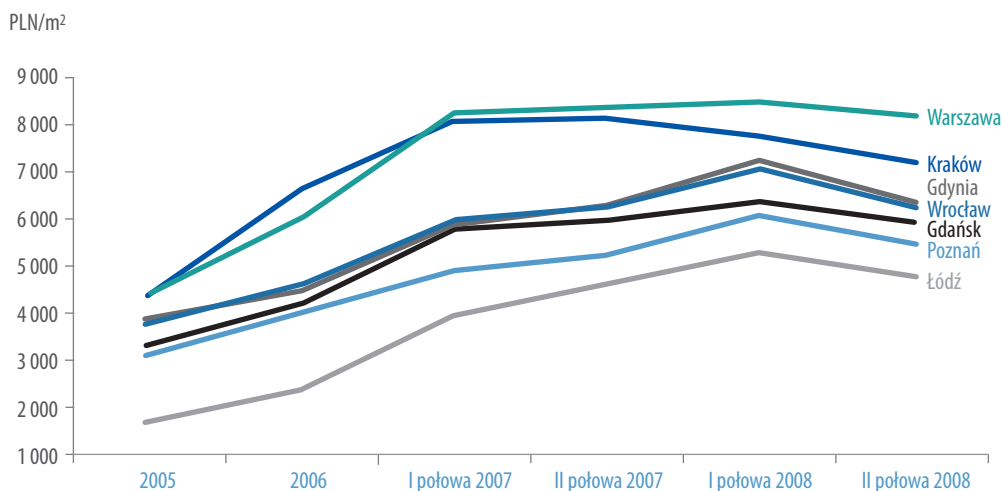
Nie bez znaczenia dla gorszej kondycji rynku były nadal wysokie ceny ofertowe oraz destabilizacja ekonomiczna gospodarstw domowych wynikająca głównie z rosnącego poziomu stopy bezrobocia.

Zastój sprzedaży był szczególnie dotkliwy dla rynku pierwotnego i miał bezpośredni wpływ na dalszy rozwój budownictwa mieszkaniowego. W efekcie znaczna część planowanych na najbliższe lata projektów deweloperskich została wstrzymana.

Konsekwencją wspomnianych zjawisk było dążenie deweloperów do dostosowania podaży do zmieniającego się popytu. Wprowadzono m.in. następujące rozwiązania: pomoc dla nabywców w uzyskaniu kredytu, możliwość rozliczenia posiadanej lokalu przy zakupie nowego, przecena niektórych lokali mieszkalnych w ramach programu rządowego „Rodzina na swoim”, promocyjne obniżki cen nawet do 10–15%, dodatkowe upusty i promocje. Spadki cen omijały inwestycje bardzo dobrze zlokalizowane, o podwyższonym standardzie, realizowane przez deweloperów cieszących się dobrą opinią.

W ujęciu globalnym ceny transakcyjne na rynku pierwotnym i wtórnym w największych miastach zbliżyły się do poziomów porównywalnych z okresem II połowy 2007 r. W porównaniu z pierwszym półroczem, ceny w II połowie 2008 r. uległy korekcie na następujących poziomach: -10% we Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi; -7,5% w Krakowie; -3,5% w Warszawie.

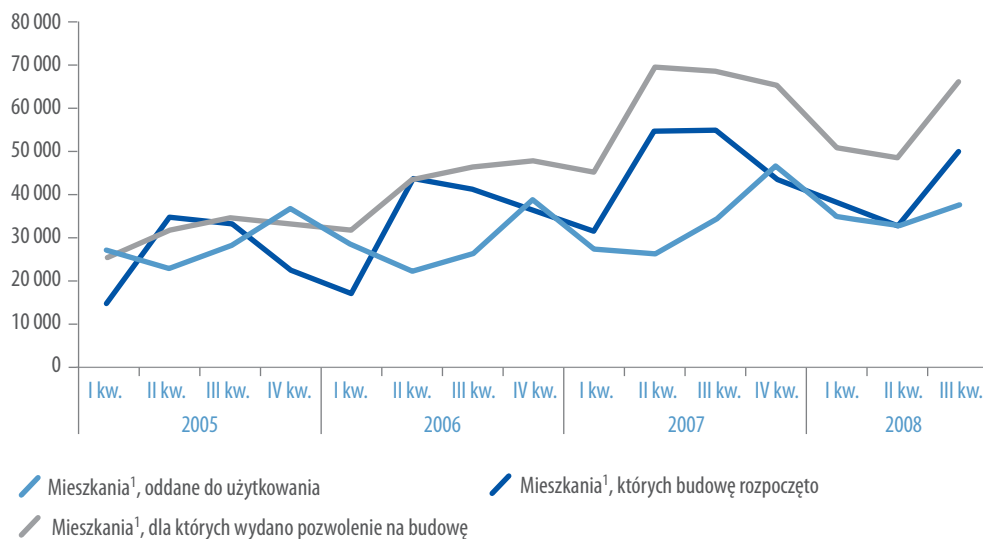
### Średnie ceny transakcyjne na rynku pierwotnym i wtórnym



Źródło BRE Bank Hipoteczny

Rynek budownictwa mieszkaniowego w najbliższych latach będzie należał do większych podmiotów o ugruntowanej pozycji i potrafiących dostosować się do nowych realiów. Osłabienie na rynku powinno zostać wykorzystane przez silnych graczy przy przejęciach słabych firm deweloperskich (wraz z ich inwestycjami), gruntów czy nawet realizowanych projektów. Oczekiwany jest także spadek kosztów budowy zwłaszcza za sprawą szerszego dostępu do siły roboczej, co przy relatywnie niższych dochodach ze sprzedaży powinno zrekompensować przynajmniej część kosztów.

Ważnym wydarzeniem dla rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych jest nowelizacja Ustawy o ochronie gruntów rolnych, która ma na celu przeznaczenie gruntów rolnych na terenie miast pod zabudowę. W obecnej sytuacji rynkowej nowa regulacja prawna może przyczynić się do obniżenia cen sprzedaży gruntów pod zabudowę oraz skrócenia procedur uzyskiwania pozwoleń administracyjnych niezbędnych do realizacji inwestycji budowlanych.

**Budownictwo mieszkaniowe w Polsce**


Źródło GUS, opracowanie BRE Bank Hipoteczny

Potwierdzając przewidywania z I połowy 2008 r. szacuje się, iż obecna sytuacja zastoju na rynku mieszkaniowym i dalszej korekty cen powinna potrwać do połowy 2010 r. Spodziewana poprawa sytuacji na rynku nieruchomości od połowy 2010 r. wiąże się z prognozowaną stabilizacją relacji popytu i podaży oraz odbiciem w cyklu koniunkturalnym gospodarki światowej.

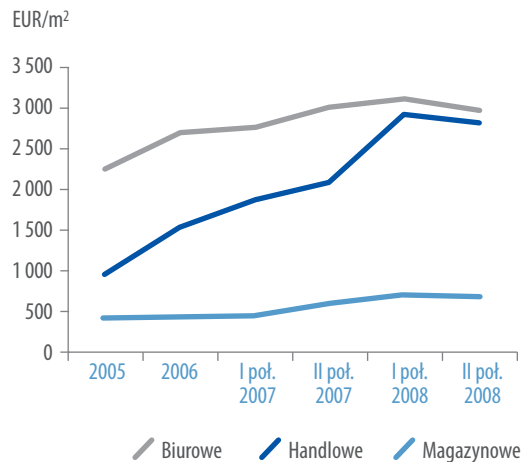
<sup>1</sup> Jako „mieszkania” rozumiane są wszystkie jednostki mieszkalne łącznie z domami jednorodzinnymi. Niniejsze wartości oparte są na danych meldunkowych i obejmują zarówno budownictwo indywidualne, spółdzielcze, komunalne, zakładowe jak i przeznaczone na sprzedaż lub wynajem

## RYNEK NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH

Okres II połowy 2008 r. dla rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce był okresem umiarkowanego wzrostu. Wysoki poziom zaangażowania inwestycyjnego w nowe obiekty, niski poziom powierzchni niewynajętej oraz stabilizacja stawek najmu to sygnały dość optymistyczne biorąc pod uwagę niezbyt sprzyjające otoczenie makroekonomiczne. Łączny wolumen inwestycji w oparciu o transakcje kupna -sprzedaży w II połowie 2008 r. wyniósł 860 mln EUR, czyli poziom porównywalny z odnotowanym w II połowie 2007 r. Obrót nieruchomościami komercyjnymi w całym 2008 r. osiągnął poziom 2,1 mld EUR, czyli o około 30% mniejszy niż w 2007 r.

Szacuje się, że pod względem wolumenu transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych rok 2009 może zakończyć się z wynikiem niewiele gorszym od 2008 r. Na rynku nadal znajdują się podmioty posiadające zasoby kapitału. Polski rynek nieruchomości komercyjnych jest w dalszym ciągu dobrze postrzegany przez inwestorów zagranicznych i przynosi wymierne zyski, jednak z uwagi na relatywnie małą konkurencję wśród potencjalnych nabywców nieruchomości oraz oczekiwane wyższe stopy zwrotu ceny uzyskane z przyszłych transakcji mogą być umiarkowanie niższe niż dotychczas.

### Średnie ceny transakcyjne w Warszawie



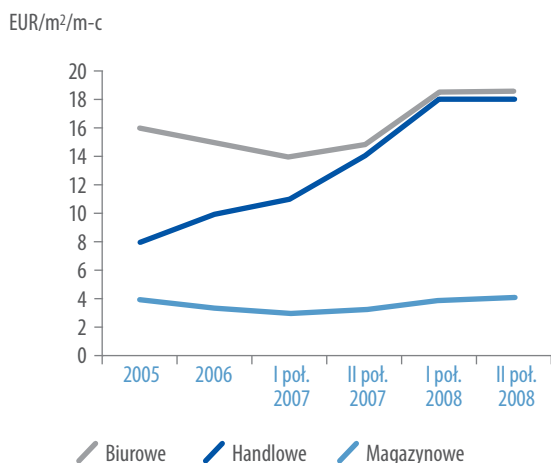
Źródło BRE Bank Hipoteczny

### Średnie stopy kapitalizacji w Warszawie



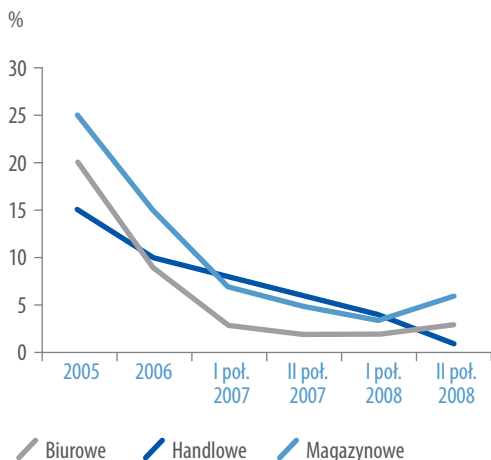
Źródło BRE Bank Hipoteczny

### Średnie czynsze w Warszawie



Źródło BRE Bank Hipoteczny

### Poziom powierzchni niewynajętej w Warszawie



Źródło BRE Bank Hipoteczny

Rynek **powierzchni biurowych** cieszył się nie-słabnącym zainteresowaniem przez cały okres 2008 r. Był to kolejny rok utrzymującej się koniunktury, na której z powodzeniem skorzystali zarówno inwestorzy, deweloperzy jak i nabywcy. W II połowie 2008 r. obserwowano stabilność zachowań głównych mierników kondycji tego typu rynku nieruchomości, w szczególności cen transakcyjnych, stóp kapitalizacji oraz czynszów w nowych obiektach. Rynek deweloperski nieruchomości biurowych w dalszym ciągu wzbogaca się o kolejne inwestycje przeprojektowane z inwestycji mieszkaniowych (których realizacja obecnie obarczona jest wyższym poziomem ryzyka). Na koniec II połowy 2008 r. ogólne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej wyniosły około 4,2 mln m<sup>2</sup>, z czego prawie 70% znajdowało się w Warszawie. Szacuje się, że w całym 2008 r. oddano do użytkowania około 650 tys. m<sup>2</sup>, z czego prawie połowa to nieruchomości położone na terenie stolicy. Według wstępnych oszacowań wielkość powierzchni biurowej oddanej do użytkowania w Polsce powinna wynieść w 2009 r. około 900 tys. m<sup>2</sup>.

**Rynek nowoczesnej powierzchni biurowej w głównych miastach Polski na koniec II połowy 2008 r.**

	Łódź	Wrocław	Trójmiasto	Katowice	Kraków	Poznań	Warszawa
Poziom pustostanów	6,50%	2,50%	2,50%	3,00%	1,00%	1,00%	2,00%
Stopa kapitalizacji dla najlepszych obiektów	6,30%	6,25%	6,25%	6,50	6,00%	6,00%	5,85%
Ogólne zasoby [tys. m <sup>2</sup> ]	120	200	230	170	220	180	2870
Oddane w 2008 r. [tys. m <sup>2</sup> ]	40	100	30	45	50	30	300
Oddane w 2009 r. [tys. m <sup>2</sup> ]	60	130	60	100	100	50	380
Stawki czynszów [EUR/m <sup>2</sup> /mies.]	11–18	13–18	10–15	9–16	11–19	12–18	14–20 (25–33) <sup>2</sup>

Źródło: opracowanie BRE Bank Hipoteczny

Tempo rozwoju rynku nieruchomości biurowych w roku 2009 powinno być stabilne z tendencją do chwilowego spowolnienia. Przewiduje się, że skutki kryzysu finansowego mogą przełożyć się na konieczność oszczędności w wynajmowanej powierzchni. Do wzrostu powierzchni nie wynajętej

mogą dodatkowo przyczynić się ci najemcy, którzy na skutek wzrostu kursu euro będą zmuszeni do renegotjacji umów najmu, bądź ich zerwania. W efekcie już w II połowie 2009 r. spodziewany będzie wzrost poziomu powierzchni niewynajętej i lokalne obniżki czynszów.

**Przykładowe transakcje na rynku powierzchni biurowych w II połowie 2008 r.**

Miasto	Obiekt	Stopa kapitalizacji	Kwartał
Łódź	Philips	6,25%	3
Warszawa	Marynarska Business Park	5,85%	3
Gdańsk	Arkońska	6,50%	4
Warszawa	Jerozolimskie BP D	7,00%	4
Warszawa	Moniuszki, Twarda, Obrzeźna	7,25%	3

Źródło BRE Bank Hipoteczny

<sup>2</sup> Centralny Obszar Biznesu



Innowacyjne projekty nowoczesnych **powierzchni handlowych** budowanych w Polsce zyskują uznanie nie tylko inwestorów czy klientów, ale również ekspertów w zakresie nowych standardów architektonicznych nowoczesnych obiektów. W II połowie 2008 r. Galeria Krakowska uzyskała wyróżnienie w postaci prestiżowej nagrody Merit Award w międzynarodowym konkursie ICSC Design and Development Awards w kategorii innowacyjności rozwiązań nowych projektów.

Na koniec 2008 r. zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce osiągnęły 8 mln m<sup>2</sup>, z czego około 75% stanowiły centra handlowe. Szacuje się, że w ciągu 2008 r. oddano do użytkowania około 700 tys. m<sup>2</sup>. Znaczną większość nowych zasobów, bo około 90%, stanowiły obiekty wielkopowierzchniowe. W okresie 2009-2010 przewidywany wolumen nieruchomości handlowych oddanych do użytkowania wynosi około 1,8 mln m<sup>2</sup>. Coraz częściej powstają duże nieruchomości handlowe na terenie miast do 100 tys. mieszkańców. W miastach do 50 tys. mieszkańców powstają głównie mniejsze obiekty liczące około 1-2 tys. m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży. W przypadku większych miast zaobserwowano również przypadki rozbudowy istniejącej powierzchni handlowej. W tym segmencie rynku poziom powierzchni nie wynajętej w większości przypadków zbliżony jest do zera. Generalnie obserwuje się umiarkowaną stabilizację pomiędzy popytem a podażą. Negocjowane umowy najmu w II połowie 2008 r. obejmowały stawki czynszów na poziomie zbliżonym do I połowy 2008 r. Rynkowe miesięczne czynsze w centrach handlowych utrzymywały się średnio w granicach 50–70 EUR/m<sup>2</sup> w Warszawie oraz 30–60 EUR/m<sup>2</sup>

w pozostałych miastach. W niektórych przypadkach obserwowano wyższy poziom czynszów, do poziomu 75–80 EUR/m<sup>2</sup>, należy jednak podkreślić, że tego typu stawki czynszowe osiągnęły przy transakcjach na niewielką powierzchnię, w obiektach prawie całkowicie wynajętych.

### Czynsze w Centrach Handlowych w II połowie 2008 r.

Miasto	[EUR/m <sup>2</sup> /m-c]
Warszawa	50–80
Katowice	35–50
Wrocław	30–60
Poznań	40–65
Kraków	35–75
Trójmiasto	30–45

Źródło BRE Bank Hipoteczny

W związku z kryzysem na rynku finansowym istnieją obawy o zahamowanie tempa inwestycyjnego oraz wydatków na konsumpcję osób prywatnych w latach 2009-2010. W rezultacie ryzyko utraty płynności, bądź niezadowolenia z poziomu zysków może skutkować większą rotacją najemców. Przy realizacji takiego scenariusza może dojść do przewagi podaży na rynku powierzchni handlowych i zniżkowych tendencji stawek czynszowych.

**Przykładowe transakcje na rynku powierzchni handlowych w II połowie 2008 r.**

Miasto	Obiekt	Stopa kapitalizacji	Kwartał
Poznań	City Park	7,30%	3
Katowice	3 Stawy	6,70%	3
Zgorzelec	Eden	6,75%	4
Gdynia Jelenia Góra	2 Supermarkety Biedronka	7,50%	4

Źródło BRE Bank Hipoteczny

Nowoczesne **powierzchnie magazynowe** w II połowie 2008 r. cieszyły się w dalszym ciągu dużym zainteresowaniem zarówno ze strony inwestorów, jak i potencjalnych najemców. Z uwagi na zadowalający poziom zysków generowanych z gotowych nieruchomości magazynowych przy relatywnie niskich kosztach eksploatacji nieruchomości, obiekty magazynowe rzadko były przedmiotem transakcji kupna sprzedaży. W 2008 r. odnotowano jedynie kilka transakcji kupna sprzedaży nowoczesnych nieruchomości magazynowych. Na rynku deweloperskim w segmencie nieruchomości magazynowych w 2008 r. wielkość powierzchni oddanej do użytkowania w całym kraju wyniosła około 1,3 mln m<sup>2</sup>. Całkowite zasoby tego rodzaju powierzchni w Polsce wynoszą aktualnie około 4,8 mln m<sup>2</sup>, z czego ponad 40% znajduje się w okolicach Warszawy. W ostatnim roku dynamika rozwoju rynku powierzchni magazynowych w poszczególnych lokalizacjach pokazała szybki wzrost aktywności lokalnych regionów w relacji do Regionu Warszawskiego. W 2008 r. na okolicę stolicy przypadało około 30% powierzchni wszystkich zasobów będących na etapie budowy, natomiast w zasobach oddanych do użytkowania w tym samym okresie udział okolic Warszawy wyniósł około 25%.

Dzięki rozwojowi infrastruktury drogowej na znaczeniu zyskują okolice mniejszych miast (np. Opole, Grudziądz, Rzeszów, Przemyśl). Nowe inwestycje magazynowe zdominowały tereny zlokalizowane przede wszystkim w pobliżu budowanych, czy planowanych autostrad. Region Warszawski skupia swoje inwestycje w okolicach planowanej autostrady A2 oraz w pobliżu głównych tras wylotowych z miasta. Region Centralny posiada wysoki potencjał rozwoju z powodu planowanego połączenia na tym terenie autostrad A1 i A2. Region Poznański lokuje swoje obiekty magazynowe w rejonie szlaku tranzytowego Warszawa-Berlin oraz przy autostradzie A2. Znaczna część nowych inwestycji w Regionie Wrocławskim, Górnośląskim, Krakowskim i Rzeszowskim powstaje na terenach zapewniających dobry dostęp do istniejących, bądź planowanych odcinków autostrady A4 (obecnie w budowie są dwa odcinki autostrady A4: Zgorzelec-Krzyżowa, Kraków-Szarów). Podsumowując pod względem dynamiki rozwoju rynku powierzchni magazynowej wyniki poszczególnych regionów na szczególną uwagę (poza Warszawą) zasługuje Górny Śląsk, Centralna Polska oraz Region Poznański. Górny Śląsk zajmuje drugie miejsce po Warszawie pod względem zasobów powierzchni (około 750 tys. m<sup>2</sup>) oraz pod względem wielkości powierzchni wynajętej w 2008 r. (około

200 tys. m<sup>2</sup>). W rejonie Centralnej Polski głównymi skupiskami powierzchni magazynowych są Łódź, Piotrków Trybunalski oraz Stryków. Dużym sukcesem może pochwalić się również Region Poznański, który zajął 3 miejsce (po Górnym Śląsku) w wielkości aktualnych zasobów (ponad 720 tys. m<sup>2</sup>) oraz wielkości powierzchni magazynowej, która była przedmiotem najmu w 2008 r. (około 170 tys. m<sup>2</sup>).

#### Czynsze w nowoczesnej powierzchni magazynowej w II połowie 2008 r.

Lokalizacja	Czynsze [EUR/m <sup>2</sup> /m-c]
Rejon Warszawski	2,9–4,5 (5–6) <sup>3</sup>
Rejon Poznański	2,9–4,2
Górny Śląsk	3,0–4,2
Centralna Polska	3,0–4,0
Rejon Wrocławski	3,0–3,8
Rejon Trójmiejski	3,0–4,5
Rejon Krakowski	3,5–5,0

Źródło BRE Bank Hipoteczny

Rynek nieruchomości magazynowych jest obecnie najlepiej postrzeganym segmentem rynku nieruchomości komercyjnych. Analizując perspektywy dalszych zmian na rok 2009 można przypuszczać, że nieznacznie zmniejszy się tempo rozwoju z uwagi na spodziewane ograniczenia wydatków inwestycyjnych oraz likwidację niektórych zakładów produkcyjnych. W efekcie może nastąpić większa rotacja najemców oraz większa dywersyfikacja stawek czynszowych. Uwzględniając zarówno specyfikę tego typu nieruchomości (krótki okres realizacji, relatywnie niskie koszty pozyskania gruntów, relatywnie niskie koszty budowy), jak i znaczny potencjał rozwojowy rynku powierzchni magazynowych w Polsce, nie należy spodziewać się destabilizacji tego segmentu rynku.

#### Przykładowe transakcje na rynku powierzchni magazynowych w II połowie 2008 r.

Miasto	Obiekt	Stopa kapitalizacji	Kwartał
Warszawa	Ideal Idea Park	7,00%	3
Mszczonów	Europa Park	6,70%	3
Łódź	Indesit	forward purchase	4

Źródło BRE Bank Hipoteczny

<sup>3</sup> W granicach Warszawy (strefa I)



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
BRE BANKU HIPOTECZNEGO  
Z DZIAŁALNOŚCI BANKU  
W 2008 ROKU**



## SPIS TREŚCI

BRE BANK HIPOTECZNY W 2008 R. – PODSTAWOWE DANE .....	18
DZIAŁALNOŚĆ BRE BANKU HIPOTECZNEGO W 2008 ROKU .....	19
1. Wstęp .....	19
2. Czynniki wpływające na działalność Banku .....	21
3. Wiarygodność finansowa .....	21
I. WYNIKI FINANSOWE .....	22
II. DZIAŁALNOŚĆ KREDYTOWA .....	24
II.1 Główne obszary biznesowe i założenia polityki kredytowej .....	24
II.2 Wycena nieruchomości .....	25
II.3 Portfel kredytowy .....	26
II.4 Kredyty dla podmiotów gospodarczych .....	27
II.5 Finansowanie jednostek samorządu terytorialnego .....	29
II.6 Kredyty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych .....	30
III. EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH .....	31
IV. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM .....	34
IV.1 Ryzyko kredytowe .....	34
IV.2 Ryzyko rynkowe .....	36
IV.3 Ryzyko płynności .....	37
IV.4 Ryzyko operacyjne .....	39
IV.5 Ryzyko inwestycji w listy zastawne .....	39
V. POZOSTAŁE INFORMACJE .....	42
VI. CELE I ZAMIERZENIA BANKU .....	44
VII. WŁADZE BANKU .....	45
VIII. INFORMACJA O WYBORZE AUDYTORA .....	47
IX. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU .....	47

**BRE BANK HIPOTECZNY W 2008 ROKU – PODSTAWOWE DANE W TYS. PLN**

<b>GLÓWNE POZYCJE BILANSOWE</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>Dynamika roczna</b>
<b>AKTYWA</b>	4 675 104	3 395 698	37,7%
w tym:			
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	4 310 527	3 218 517	33,9%
<b>PASYWA</b>	4 675 104	3 395 698	37,7%
w tym:			
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 358 941	2 325 084	1,5%
Zobowiązania wobec klientów	217 981	278 799	-21,8%
Kapitał podstawowy	175 000	175 000	0,0%
<b>RACHUNEK WYNIKÓW</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>Dynamika roczna</b>
Wynik z tytułu odsetek	81 826	69 085	18,4%
Wynik z tytułu opłat i prowizji	1 991	1 900	4,8%
Amortyzacja	-2 888	-2 281	26,6%
Zysk brutto	53 108	42 420	25,2%
Zysk netto	43 063	35 351	21,8%
Zysk netto na jedną akcję zwykłą	24,61	20,20	21,8%
Zysk brutto na 1 pracownika, w tys. PLN	453,91	365,69	24,1%
<b>WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>	
ROE brutto	19,67%	18,11%	
ROA brutto	1,14%	1,25%	
Cost/income (Przychody/koszty)	40,51%	44,80%	
Współczynnik wypłacalności	10,06%	11,29%	
<b>RATINGI Moody's Investors Service</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>	
Długoterminowych depozytów	Baa1	A3	
Hipotecznym listów zastawnych	A2	A2	
Krótkoterminowych depozytów	P-2	P-2	
Siły finansowej	D-	D-	
Publicznych listów zastawnych	Aa3	Aa3	
<b>INNE</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>	
Zatrudnienie	117 osób	116 osób	
Placówki	Centrala + 5 filii	Centrala + 5 filii	



## DZIAŁALNOŚĆ BRE BANKU HIPOTECZNEGO W 2008 ROKU

### 1. Wstęp

Po okresie dobrej koniunktury i szybkiego wzrostu gospodarczego rok 2008 przyniósł gwałtowne zmiany sytuacji rynkowej, będące następstwem kryzysu na globalnym rynku finansowym. Jego symptomy związane z zapaścią rynku pożyczek hipotecznych wysokiego ryzyka zauważalne były już w 2007 roku, kiedy to kryzys subprime na rynku amerykańskim dotknął przede wszystkim tamtejsze banki inwestycyjne. W 2008 skutki kryzysu miały już charakter daleko głębszy, bardziej radykalny i odczuwany przez światową gospodarkę.

Spadek zaufania pomiędzy instytucjami finansowymi i wzajemna niechęć do pożyczania sobie środków na rynku międzybankowym nadal oznacza trudniejszy dostęp do zewnętrznych źródeł finansowania działalności i wzrost jego kosztów, co w rezultacie przekłada się także na wzrost kosztów kredytu i ograniczenie jego dostępności. W efekcie kryzysu, w atmosferze niepokoju i niepewności na rynku większość banków radykalnie zaostrzyła kryteria przyznawania kredytów i oceny zdolności kredytowej, co odcięło wielu inwestorów indywidualnych i korporacyjnych od możliwości pozyskania finansowania.

BRE Bank Hipoteczny również znacząco odczuł w swojej działalności konsekwencje globalnej sytuacji – spadek popytu na listy zastawne, wzrost kosztów refinansowania działalności, większą zależność od zewnętrznych źródeł finansowania – BRE Banku i Commerzbanku, trudności w pozyskaniu środków

na rynku międzybankowym a także wzrost ryzyka kredytowego.

Dla Banku, którego specjalistyczna działalność ogranicza się do finansowania nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych oraz jednostek samorządu terytorialnego bariery te oznaczały konieczność dostosowania skali akcji kredytowej do realnych możliwości jej refinansowania, które były głównym czynnikiem determinującym wielkość sprzedaży w ubiegłym roku.

Pomimo trudniejszych warunków działania i otoczenia rynkowego, Bank sprostał postawionym celom biznesowym i odnotował na koniec 2008 roku planowane wcześniej wyniki.

Całkowity portfel kredytowy Banku (bilansowy i pozabilansowy) przekroczył w ostatnim kwartale roku piąty miliard złotych i wyniósł na koniec 2008 roku **5,03 mld PLN**, co w stosunku rocznym oznacza wzrost o 21,8%. Suma bilansowa w kwocie 4,7 mld PLN zwiększyła się o 37,7% w porównaniu do roku poprzedniego a zysk brutto wyniósł **53,1 mln PLN** wobec 42,4 mln PLN na koniec 2007 roku Współczynnik ROE ukształtował się na poziomie 19,7% w porównaniu z 18,1% w tym samym okresie roku ubiegłego, natomiast wskaźnik C/I zmniejszył się z 44,8% w 2007 roku do 40,5% w 2008 roku.



Pomimo spadającego popytu na listy zastawne Bank wyemitował w 2008 roku **listy na rekordową kwotę 900 mln PLN**, zajmując prawie 70% rynku tych papierów.

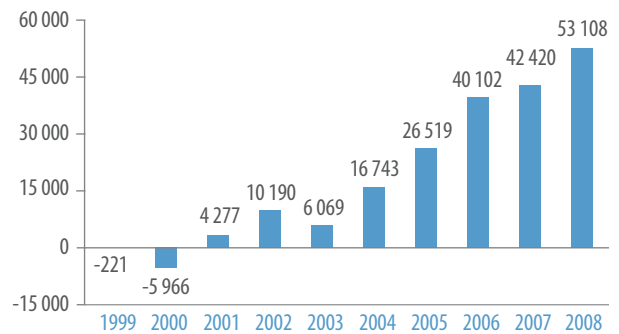
Zachowując znaczący udział w rynku finansowania nieruchomości komercyjnych, Bank utrzymał pozycję czołowego kredytodawcy w segmencie komercyjnego budownictwa mieszkaniowego, a także dalej dynamicznie rozwijał swoją aktywność w obszarze finansowania sektora publicznego.

W swoim najbliższym otoczeniu konkurencyjnym, wśród krajowych banków hipotecznych od lat utrzymuje wiodącą pozycję, dystansując konkurentów tak pod względem wielkości aktywów, portfela kredytowego jak i osiągniętego wyniku finansowego.

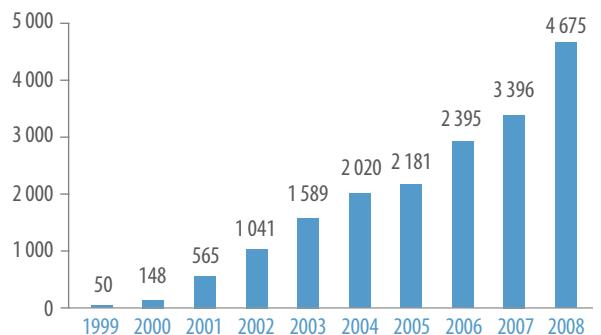
Uwzględniając szanse i możliwości stworzone przez otoczenie rynkowe Bank koncentrował się na zwiększaniu wolumenu sprzedaży, przy założeniu budowania przede wszystkim bezpiecznego portfela kredytowego. Takie konsekwentne podejście przełożyło się na wymierną poprawę jakości portfela kredytowego w ciągu ostatnich trzech lat.

Koncentracja i umacnianie pozycji na rynku finansowania nieruchomości komercyjnych, wiodącym w działalności kredytowej Banku, a także w obszarze finansowania jednostek samorządu terytorialnego od 10 lat zapewniają Bankowi stabilny rozwój, o czym świadczy systematyczny wzrost sumy bilansowej i wyniku finansowego na przestrzeni minionej dekady jego obecności na rynku.

**Wynik finansowy brutto w latach 1999–2008 (w tys. PLN)**



**Przyrost sumy bilansowej w latach 1999–2008 (w mln. PLN)**





## 2. Czynniki wpływające na działalność Banku w 2008 roku

Najważniejsze czynniki, które determinowały działalność Banku w minionym okresie były następujące:

Czynniki zewnętrzne

- Kryzys na globalnym rynku finansowym i utrzymujący się niepokój rynkowy
- Spowolnienie na rynku nieruchomości
- Wzrost ryzyka kredytowego
- Trudniejszy dostęp do źródeł refinansowania i wzrost jego kosztów
- Spadek popytu na listy zastawne

Czynniki wewnętrzne

- Niewystarczające możliwości refinansowania działalności ze źródeł wewnętrznych
- Konieczność dostosowania wielkości akcji kredytowej do możliwości jej refinansowania
- Doskonalenie metod oceny ryzyka kredytowego oraz wewnętrznych procedur stosowanych przez Bank, wpływających w konsekwencji na poprawę jakości portfela i wyższą efektywność działania
- Doświadczony i profesjonalny zespół doradców kredytowych i analityków ryzyka

## 3. Wiarygodność finansowa

Wiarygodność finansowa Banku oceniana jest przez międzynarodową agencję ratingową Moody's Investors Service Ltd. W 2008 r., w wyniku obniżenia wskaźnika BFSR (bankowa siła finansowa) z poziomu C+ na C dla Commerzbanku AG (co nastąpiło na skutek fuzji z Dresdner Bankiem), przyznała następujące oceny ratingowe dla BRE Banku Hipotecznego:

- dla długoterminowych depozytów na poziomie Baa1
- dla krótkoterminowych depozytów na poziomie P-2
- dla hipotecznych listów zastawnych na poziomie A2
- dla publicznych listów zastawnych Aa3
- siły finansowej na poziomie D-

2 marca 2009 r. w konsekwencji kolejnego obniżenia ratingu BFSR dla Commerzbanku AG do poziomu C-, niektóre oceny ratingowe BRE Banku Hipotecznego uległy zmianie na:

- Baa1 dla długoterminowych depozytów
- P-3 dla krótkoterminowych depozytów

Agencja Moody's Investment Service Ltd przyznaje swoje oceny wg następującej skali (malejąco):

- ratingi depozytów długoterminowych: Aaa, Aa1, Aa2, Aa3, A1, A2, A3, Baa1, Baa2, Baa3, Ba1, Ba2, Ba3, B1, B2, B3, Caa, Ca, C
- ratingi hipotecznych listów zastawnych: Aaa, Aa1, Aa2, Aa3, A1, A2, A3, Baa1, Baa2, Baa3, Ba1, Ba2, Ba3, B1, B2, B3, Caa, Ca, C
- ratingi depozytów krótkoterminowych: P-1, P-2, P-3, Not Prime
- rating siły finansowej banku: A, A-, B+, B, B-, C+, C, C-, D+, D, D-, E+, E

## I. WYNIKI FINANSOWE

Sprawozdanie finansowe Banku sporządzone za rok obrotowy w okresie od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. jest trzecim rocznym sprawozdaniem sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej.

Dane przedstawione w sprawozdaniu zarządu są prezentowane w ujęciu zarządczym i nie zawsze muszą być zgodne z danymi zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

### Roczna dynamika wybranych elementów bilansu i rachunku wyników

#### Bilans Banku – wybrane pozycje w tys. PLN

	31.12.2008	31.12.2007	Dynamika roczna
<b>AKTYWA</b>	4 675 104	3 395 698	37,7%
w tym			
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	4 310 527	3 218 517	33,9%
<b>PASYWA</b>	4 675 104	3 395 698	37,7%
w tym			
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 358 941	2 325 084	1,5%
Zobowiązania wobec klientów	217 981	278 799	-21,8%
Kapitał podstawowy	175 000	175 000	0,0%

#### Rachunek wyników – wybrane pozycje w tys. PLN

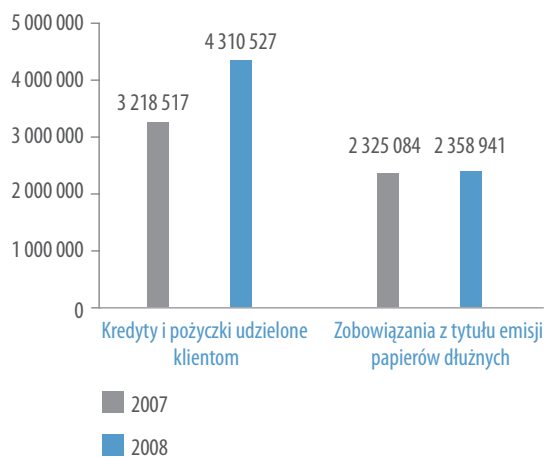
	31.12.2008	31.12.2007	Dynamika roczna
Wynik z tytułu odsetek	81 826	69 085	18,4%
Wynik z tytułu opłat i prowizji	1 991	1 900	4,8%
Amortyzacja	-2 888	-2 281	26,6%
Zysk brutto	53 108	42 420	25,2%
Zysk netto	43 063	35 351	21,8%



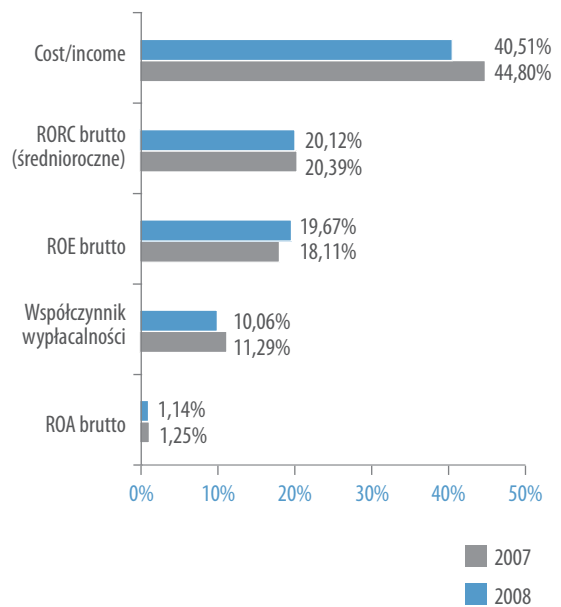
Ze względu na specjalistyczny charakter Banku dominującą pozycję w jego aktywach stanowią kredyty i pożyczki zabezpieczone hipoteką, natomiast po stronie pasywów zobowiązania z tytułu emisji listów zastawnych, za pośrednictwem których Bank refinansuje działalność kredytową.

O dobrej kondycji finansowej Banku świadczą główne wskaźniki efektywności, w tym ROE 19,67%, współczynnik wypłacalności 10,06% i cost/income utrzymany na poziomie 40,51%

### Główne pozycje bilansowe (w tys. PLN)



### Podstawowe wskaźniki finansowe



W 2008 roku Bank wypracował najwyższy w historii swojej działalności zysk w wysokości 53,11 mln PLN brutto, o niemal 9% wyższy od planowanego. Przyczynił się do tego głównie wyższy niż planowany przyrost wypłat transz i linii kredytowych z pozabilansu. Zwiększona suma bilansowa wpłynęła na wyższy od planowanego wynik odsetkowy. Mniejszy wynik z tytułu prowizji w II półroczu 2008 wynika ze zmniejszonej aktywności kredytowej oraz niższych spłat poza harmonogramem. Wyższy poziom amortyzacji wynika z aktywowania projektów inwestycyjnych z 2007 i 2008.

## II. DZIAŁALNOŚĆ KREDYTOWA

### II.1 Główne obszary biznesowe i założenia polityki kredytowej

Podstawą działalności BRE Banku Hipotecznego jest Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych z 29 sierpnia 1997 roku oraz Uchwała Komisji Nadzoru Bankowego nr 15/KNB/99 z 12 marca 1999 roku w sprawie wydania zezwolenia na utworzenie banku hipotecznego działającego pod nazwą RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA. Źródła te określają zakres działalności specjalistycznego banku hipotecznego, który sprowadza się do trzech zasadniczych obszarów:

- udzielania kredytów zabezpieczonych hipoteką,
- finansowania jednostek samorządu terytorialnego,
- emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych.

Podstawowe obszary biznesowe, w których Bank prowadzi działalność kredytową to:

- rynek nieruchomości komercyjnych,
- rynek komercyjnego budownictwa mieszkaniowego,
- rynek jednostek samorządu terytorialnego.

W ramach tego podziału oferta Banku obejmuje 4 podstawowe produkty:

- kredyt na refinansowanie gotowych obiektów komercyjnych,
- kredyt na realizację nowych inwestycji na rynku nieruchomości komercyjnych,
- kredyt finansujący deweloperskie projekty mieszkaniowe,
- kredyt finansujący jednostki samorządu terytorialnego.

Strategia Banku przewiduje finansowanie obiektów komercyjnych o średniej skali, do 20 mln EUR wartości kredytu i ten segment rynku pozostaje dla BRE Banku Hipotecznego strategiczny. Finansując obiekty komercyjne, BRE Bank Hipoteczny koncentruje się na pozyskaniu do współpracy znanych, międzynarodowych lub polskich deweloperów o sprawdzonej reputacji rynkowej, wnoszących wymagany udział środków własnych. Finansuje nieruchomości zachowujące wysoki standard techniczny i położone w dobrych lokalizacjach, głównie w największych miastach Polski.

W I połowie 2008 roku na mocy dwustronnej umowy o współpracy Bank rozpoczął finansowanie wspólnie z BRE Bankiem wybranych deweloperów mieszkaniowych. W drugiej połowie roku, uwzględniając zmianę warunków rynkowych, zaostriżył założenia polityki kredytowej i kryteria finansowania wobec tego segmentu.

W 2008 roku Bank rozwijał również swoją ofertę usług doradczych.

Główne wyróżniki i czynniki sukcesu w działalności kredytowej Banku to:

- atrakcyjna oferta, uwzględniająca m.in. długo-terminowy charakter finansowania i sprawny model obsługi,
- elastyczność i dostosowanie wymagań Banku do sytuacji i oczekiwań rynku,
- silna marka i pozycja rynkowa, wizerunek Banku uznawanego za wiarygodnego partnera finansowego na rynku nieruchomości,
- wysoko wykwalifikowana i profesjonalna kadra,
- wysoki poziom specjalizacji i doświadczenia na polskim rynku nieruchomości.

## II.2 Wycena nieruchomości

BRE Bank Hipoteczny przykłada szczególną wagę do dokonania dogłębnej i wiarygodnej analizy nieruchomości, będącej przedmiotem zabezpieczenia kredytu. Analiza ta zakończona jest ustaleniem bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości (BHWN), która w ocenie Banku odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia udzielanych kredytów. Dzięki konserwatywnej polityce wyceny i założeniu, że BHWN nie może przekroczyć wartości rynkowej, nieruchomości stanowiące zabezpieczenia kredytów, oszacowane są w sposób bezpieczny, zaś określona wartość ma charakter długookresowy i jest odporna na bieżące fluktuacje na rynku nieruchomości.

W ramach przyjętej polityki kredytowej prowadzone są działania z zakresu analiz rynku nieruchomości, monitoringu inwestycji w toku i określania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości. Ponadto Bank prowadzi bazę cen transakcyjnych nieruchomości, stanowiącą istotny element przy określaniu ryzyk związanych z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytu. Umożliwia ona m.in. określanie średnich cen dla różnych rodzajów nieruchomości na rynkach lokalnych, trendów zmian cen, analizę wpływu poszczególnych czynników na wartość nieruchomości.

## Działalność doradcza

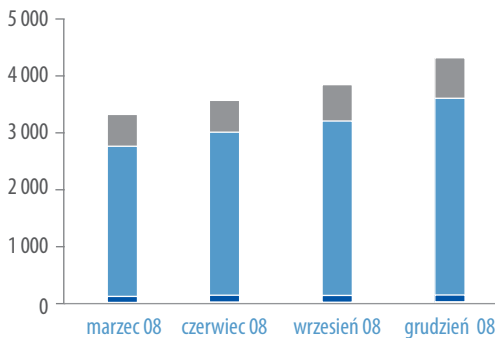
Działalność doradcza Banku skierowana jest nie tylko do spółek grupy kapitałowej BRE Banku, ale również do podmiotów zewnętrznych, krajowych i zagranicznych. Usługi doradcze obejmują analizy rynku nieruchomości, doradztwo w procesie inwestycyjnym, wycenę nieruchomości, zarządzanie wartością portfela nieruchomości, monitorowanie procesu inwestycyjnego (techniczny due diligence), wycenę przedsiębiorstw, doradztwo strategiczne oraz organizację szkoleń.

Współpraca w tym zakresie prowadzona jest m.in. z BRE Bankiem SA, BRE Leasing S.A., TFI Skarbiec S.A., City Living Polska a także z innymi podmiotami.

### II.3 Portfel kredytowy

Wolumen portfela kredytowego w 2008 r. zwiększał się dynamicznie, a całkowite zaangażowanie (bilansowe i pozabilansowe) osiągnęło na koniec roku poziom **5,03 mld PLN<sup>1</sup>**, przy czym łączna wartość sprzedaży w ujęciu bilansowym i pozabilansowym w 2008 roku wyniosła 1,5 mld PLN.

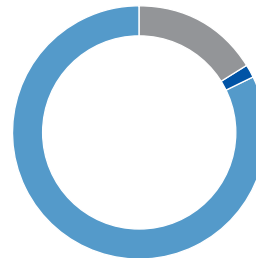
**Wartość portfela kredytowego w 2008 roku (w mln PLN)**



- Kredyty mieszkaniowe
- Kredyty dla podmiotów gospodarczych
- Kredyty dla sektora publicznego

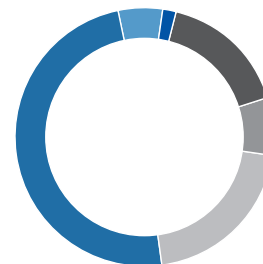
Zdecydowana większość udzielonych kredytów to kredyty przeznaczone na finansowanie obiektów komercyjnych, stanowiące 82,1% portfela (nieruchomości komercyjne, w tym budownictwo mieszkaniowe). Udział kredytów udzielonych jednostkom samorządu terytorialnego (JST) wyniósł 16,3% a kredytów mieszkaniowych spadł do 1,6%.

**Ogólna struktura portfela kredytowego wg rodzaju kredytobiorcy**



- 16,3% Kredyty dla sektora publicznego
- 82,1% Kredyty dla podmiotów gospodarczych
- 1,6% Kredyty mieszkaniowe dla osób fizycznych

**Struktura portfela wg przeznaczenia kredytów**



- 48,9% Refinansowanie nieruchomości komercyjnych
- 5,5% Zakup gruntu
- 1,7% Kredyty mieszkaniowe
- 16,3% Finansowanie jednostek samorządów terytorialnych
- 7,3% Deweloperskie projekty komercyjne
- 20,4% Deweloperskie projekty mieszkaniowe

<sup>1</sup> wartość portfela zawiera wartość kredytów wypłaconych i podpisanych umów, z uwzględnieniem odsetek, nieskorygowaną o odpisy aktualizacyjne



W strukturze walutowej portfela kredytowego dominowały kredyty udzielone w złotych, a w dalszej kolejności kredyty denominowane w euro. Kredyty walutowe stanowiły 34,5% wartości portfela kredytowego.

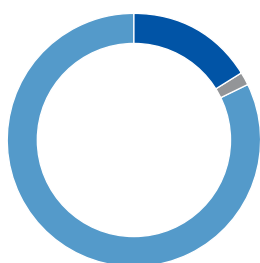
Od 2002 roku obserwowany jest systematyczny wzrost znaczenia kredytów złotych, co związane jest z wahaniami kursów walutowych, a także finansowaniem przez Bank deweloperów mieszkaniowych, zaciągających kredyty w krajowej walucie. Udział kredytów złotych systematycznie wzrastał na przestrzeni ostatnich lat, z poziomu 1,8% na koniec 2001 r. do 18% w roku 2003, by w 2008 r. sięgnąć 65,5% portfela kredytowego. Tendencji tej towarzyszy spadek znaczenia kredytów denominowanych w dolarach, których udział w portfelu spadł na koniec 2008 r. poniżej 2%.

## II.4 Kredyty dla podmiotów gospodarczych

W ciągu swojej prawie dziesięcioletniej działalności na rynku BRE Bank Hipoteczny wypracował silną pozycję w segmencie finansowania nieruchomości komercyjnych, gwarantującą mu przynależność do ścisłej czołówki kredytodawców tego rynku, w tym wiodącą rolę w obszarze finansowania deweloperów mieszkaniowych.

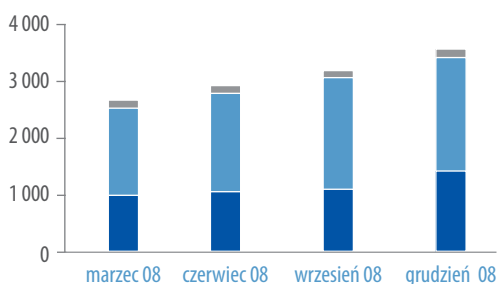
Zaangażowanie bilansowe wobec podmiotów gospodarczych (z wyłączeniem kredytów udzielonych jednostkom samorządowym) wyniosło na koniec 2008 r. 3 538 mln PLN, z czego w 2008 r. podpisano umowy kredytowe z podmiotami gospodarczymi na łączną kwotę 1 203 mln PLN. Największy udział w wartości ubiegłorocznej sprzedaży miały kredyty przeznaczone na realizację nowych inwestycji budowlanych (42%), kredyty dla deweloperów mieszkaniowych (35%) oraz refinansowanie gotowych obiektów (23%).

### Struktura walutowa portfela kredytowego



■ 65,5% PLN  
 ■ 1,8% USD  
 ■ 32,7% EUR

### Wartość portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych w 2008 r. w mln PLN

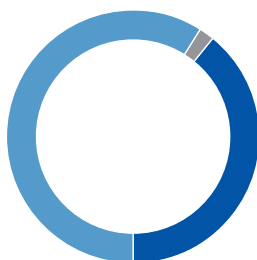


■ USD  
 ■ PLN  
 ■ EUR

Portfel kredytowy stanowią w głównej mierze umowy z dużymi klientami korporacyjnymi (wśród których przeważają kredyty z przeznaczeniem na finansowanie obiektów biurowych, deweloperów mieszkaniowych i powierzchni handlowych). Nieznaczna część portfela, z uwagi na wyższe ryzyko kredytowe wiążące się z finansowaniem tego typu obiektów, obejmuje kredyty przeznaczone na finansowanie hoteli i obiektów rozrywkowo-rekreacyjnych.

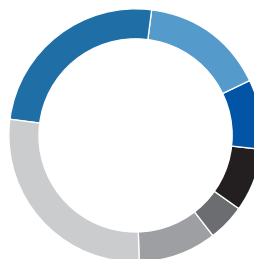
Dominują kredyty z okresem spłaty od 5 do 10 lat i oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Kredyty udzielone w złotych stanowiły 59% portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych.

#### Struktura walutowa portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych



- 59,0% PLN
- 2,0% USD
- 39,0% EUR

#### Kredyty dla podmiotów gospodarczych wg rodzaju finansowanej nieruchomości

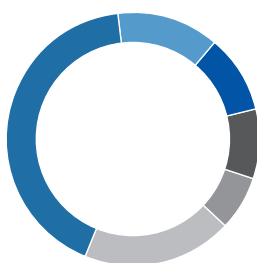


- 27,7% Budynek biurowo-usługowe
- 24,9% Deweloperskie projekty mieszkaniowe
- 16,0% Powierzchnie handlowe
- 8,9% Powierzchnie magazynowe
- 7,9% Kompleksy biurowo-handlowe
- 4,7% Hotele
- 9,9% Pozostałe



Największa liczba finansowanych projektów skoncentrowana jest w województwie mazowieckim, gdzie zaangażowanych jest 42% wszystkich środków kredytowych. W województwach dolnośląskim, małopolskim i pomorskim łączne zaangażowanie wynosi 32% całkowitego portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych.

### Kredyty dla podmiotów gospodarczych w podziale geograficznym



- 42,0% Mazowieckie
- 13,0% Dolnośląskie
- 10,0% Małopolskie
- 9,0% Pomorskie
- 7,0% Śląskie
- 19,0% Pozostałe

### II.5 Finansowanie jednostek samorządu terytorialnego

Zaangażowanie bilansowe z tytułu finansowania sektora publicznego wyniosło na koniec 2008 r. 702 mln PLN, odnotowując roczny wzrost o 24%.

Bank finansuje ten obszar rynku poprzez bezpośrednie finansowanie jednostek samorządu terytorialnego oraz udzielając kredytów pod ich poręczenia. Kredyty udzielane dla tego segmentu mogą być przeznaczone na:

- 1/ pokrycie bieżących niedoborów budżetowych,
- 2/ sfinansowanie bieżących wydatków jednostki samorządu terytorialnego, które nie znajdują pokrycia w planowanych w danym roku dochodach JST,
- 3/ realizację projektów infrastrukturalnych, w tym na:
  - budowę i modernizację dróg, systemów wodociągowych i kanalizacyjnych, oczyszczalni ścieków, itp.,
  - budowę i modernizację obiektów (siedziby JST, placówki oświatowe, obiekty usługowe, itp.),
  - refinansowanie nieruchomości należących do JST,
  - refinansowanie skonsolidowanego zadłużenia,
  - finansowanie wykupu obligacji JST,
  - finansowanie budownictwa komunalnego,
  - inne projekty zaakceptowane przez Zarząd Banku.

W roku 2008 Bank dalej skutecznie rozwijał działalność w tym obszarze, udzielając kredytów głównie z przeznaczeniem na pokrycie deficytu budżetowego, spłatę wcześniej zaciągniętych pożyczek, a także sfinansowanie wydatków inwestycyjnych jednostek samorządu terytorialnego. Finansował również przedsięwzięcia w obszarze budownictwa komunalnego, finansując budynki o charakterze socjalno-komercyjnym.

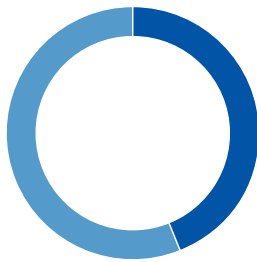
Wskutek braku zmian strukturalnych w polskiej służbie zdrowia Bank zrezygnował w 2008 r. z finansowania Zakładów Opieki Zdrowotnej pod poręczenia JST.

## II.6 Kredyty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych

Od połowy 2004 Bank nie uczestniczy w finansowaniu segmentu detalicznego, a działalność w tym zakresie sprowadza się do obsługi kredytów mieszkaniowych udzielonych klientom indywidualnym w latach 2000–2004.

Bilansowa wartość portfela tego typu kredytów (która nie uwzględnia kredytów dla osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, zatrudniających do 9 osób) zmalała na koniec 2008 r. do 71 mln PLN.

### Struktura kredytów udzielonych w sektorze publicznym – stan na 31.12.2008



- 44,0% Kredyty bezpośrednie dla JST
- 56,0% Kredyty udzielone szpitalom pod poręczenia JST



### III. EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH

Od wprowadzenia w 2000 r. na polski rynek kapitałowy listów zastawnych BRE Bank Hipoteczny pozostaje największym ich emitentem, z prawie 70% udziałem w rynku na koniec 2008 r.

Oprócz hipotecznych listów zastawnych, Bank jako jedyny wśród nowych państw członkowskich Unii Europejskiej z regionu Europy Środkowej emituje publiczne listy zastawne, których podstawę emisji stanowią wierzytelności z tytułu kredytów udzielonych jednostkom samorządu terytorialnego lub publicznym zakładom opieki zdrowotnej, poręczonych przez jednostki samorządu terytorialnego. Pierwsza emisja tego typu papierów miała miejsce pod koniec lipca 2007 r., a jednym z ich kluczowych nabywców jest Europejski Bank Inwestycyjny z siedzibą w Luksemburgu. Rok 2008 okazał się dla Banku rekordowy pod względem wartości dokonanych emisji, których zrealizowano

łącznie na kwotę 900 mln PLN. Złożyły się na to 4 transze hipotecznych listów zastawnych oraz 1 transza publicznych listów zastawnych.

W ciągu swojej dziesięcioletniej działalności BRE Bank Hipoteczny dokonał 23 emisji, w tym 11 niepublicznych i 12 publicznych, utrzymując pod koniec 2008 r. pozycję lidera na rynku polskich listów zastawnych. Wartość wszystkich listów zastawnych BRE Banku Hipotecznego znajdujących się w obrocie wyniosła na koniec 2008 r. prawie 2 mld PLN. Listy zastawne BRE Banku Hipotecznego należą do instrumentów bardzo bezpiecznych o czym świadczą przyznane im przez agencję ratingową Moody's wysokie ratingi – A2 (porównywalny z ratingiem kraju) dla hipotecznych listów zastawnych i o 2 stopnie wyższy Aa3 dla publicznych listów zastawnych.

#### Emisje hipotecznych listów zastawnych BRE Banku Hipotecznego SA w ofercie niepublicznej

Organizatorem, agentem płatniczym, dealerem oraz depozytariuszem wszystkich emisji był BRE Bank SA

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Moody's
20.05.2002	20.05.2009	EUR	10.000.000	A2
20.05.2003	20.05.2009	EUR	20.000.000	A2
20.05.2004	20.05.2009	EUR	25.000.000	A2
<b>SUMA</b>		<b>EUR</b>	<b>55.000.000</b>	
20.05.2004	20.05.2009	USD	25.000.000	A2
21.11.2005	22.11.2010	USD	10.000.000	A2
<b>SUMA</b>		<b>USD</b>	<b>35.000.000</b>	

### Emisje hipotecznych listów zastawnych BRE Banku Hipotecznego SA w ofercie publicznej

Organizatorzy oferty:  
 Oferujący: Dom Inwestycyjny BRE Bank SA  
 Menadżer wiodący: BRE Bank SA

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Moody's
14.04.2005	12.04.2010	PLN	100.000.000	A2
28.11.2007	29.11.2010	PLN	170.000.000	A2
12.03.2008	28.09.2010	PLN	200.000.000	A2
25.04.2008	28.04.2011	PLN	250.000.000	A2
13.06.2008	15.06.2011	PLN	200.000.000	A2
10.10.2008	07.10.2010	PLN	150.000.000	A2
<b>SUMA</b>		<b>PLN</b>	<b>1.070.000.000</b>	

### Emisje publicznych listów zastawnych BRE Banku Hipotecznego SA w ofercie publicznej

Organizatorzy oferty:  
 Oferujący: Dom Inwestycyjny BRE Bank SA  
 Menadżer wiodący: BRE Bank SA

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Moody's
27.07.2007	27.07.2012	PLN	100.000.000	Aa3
28.09.2007	28.09.2012	PLN	200.000.000	Aa3
28.11.2007	29.11.2010	PLN	170.000.000	Aa3
22.09.2008	20.09.2013	PLN	100.000.000	Aa3
<b>SUMA</b>		<b>PLN</b>	<b>570.000.000</b>	

### Podstawa emisji listów zastawnych

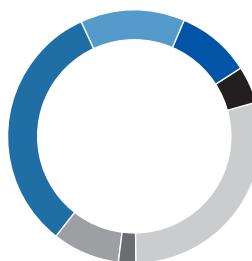
Zabezpieczenie listów zastawnych BRE Banku Hipotecznego stanowią wierzytelności z tytułu kredytów zabezpieczonych wraz z należnymi odsetkami, gwarancją lub poręczeniem jednostek samorządu terytorialnego oraz kredytów udzielonych jednostkom samorządu terytorialnego. Na koniec 2008 r. na zabezpieczenie emisji:

- publicznych listów zastawnych  
składały się wierzytelności o wartości 687 923 tys. PLN, łącznie ze 110 kredytów
- hipotecznych listów zastawnych  
składały się wierzytelności o wartości 1 961 322 tys. PLN, łącznie z 696 kredytów

### Finansowanie działalności Banku

Bank pozyskuje środki na akcję kredytową w 45,8% poprzez emisje listów zastawnych a w dalszej kolejności za pośrednictwem depozytów klientów i depozytów międzybankowych (łącznie ok. 43,5%) oraz emisji obligacji dyskontowych i kuponowych

### Struktura refinansowania działalności Banku



- 32,6% Hipoteczne listy zastawne
- 13,2% Publiczne listy zastawne
- 9,5% Depozyty międzybankowe
- 4,9% Depozyty klientowskie
- 29,0% Depozyty długoterminowe
- 2,3% Pożyczka podporządkowana
- 8,4% Obligacje

## IV. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

BRE Bank Hipoteczny przykłada dużą wagę do bieżącego monitorowania i ograniczania różnego rodzaju ryzyka występującego w jego działalności. Zajmują się tym Departament Zarządzania Ryzykiem Kredytowym oraz Departament Controllingu, Zarządzania Ryzykiem Finansowym i Operacyjnym, a działania te wspiera także Komitet Zarządzania Aktywami i Pasywami.

Pion Zarządzania Ryzykiem działa niezależnie i odrębnie od Pionu Sprzedaży, co zapewnia Bankowi przestrzeganie obowiązujących norm bezpieczeństwa, wynikających z prawa bankowego oraz Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych.

### IV.1 Ryzyko kredytowe

#### Portfel kredytowy

W ramach systemu zarządzania ryzykiem, Bank prowadzi działalność kredytową zgodnie z polityką kredytową i zasadami podejmowania decyzji kredytowych a podstawową zasadą jest bieżący monitoring aktywów kredytowych i ekspozycji kredytowych, zgodnie z odpowiednimi regulacjami Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (MSR).

Rok 2008 zaznaczył się pierwszymi efektami światowego kryzysu finansowego, który rozpoczął się w 2007 roku w Stanach Zjednoczonych. W efekcie udział kredytów nieregularnych (głównie

kredytów komercyjnych zakwalifikowanych do analizy indywidualnej według MSR 39) wzrósł do poziomu 3,6%.

Większość zobowiązań splanowana jest terminowo, jednak pogłębionym monitoringiem zostali objęci ci kredytobiorcy, których sytuacja ekonomiczno-finansowa w ocenie Banku jest bardziej narażona na wpływ spadku koniunktury.

Kontynuowano działania związane z windykacją i restrukturyzacją kredytów mieszkaniowych, w konsekwencji czego wysokość odzyskanych kwot wyniosła 2,4 mln PLN.

Utworzone odpisy aktualizacyjne (portfelowe i indywidualne) jak i zabezpieczenie kredytów w formie hipotek na finansowanych nieruchomościach, stanowią odpowiednie zabezpieczenie przed ewentualnymi stratami wynikającymi z tytułu ryzyka kredytowego.

#### Zarządzanie ryzykiem

Wraz z wdrożeniem w Banku Nowej Umowy Kapitałowej od 1.01.2008 r. przyjęto metodę standardową w ocenie ryzyka kredytowego a pod koniec roku Bank rozpoczął przygotowania do przejścia na metodę AIRB (Advanced Internal Ratings Based Approach – metoda zaawansowana ratingów wewnętrznych, stosowana do wyznaczania wymogu kapitałowego przy ewaluacji ryzyka kredytowego). W ramach systemu zarządzania ryzykiem kredytowym wdrożono również zasady polityki

zarządzania ryzykiem, podręcznik kredytowy oraz nowelizacje procedur kredytowych.

Dla oceny ryzyka kredytowego Bank stosuje system ratingów wewnętrznych, który w roku 2008 po 2 latach doświadczeń uległ modyfikacjom i nowelizacjom.

W ramach systemu informowania o grupach kapitałowych, limitach koncentracji kredytowej oraz innych limitach ryzyka Bank monitoruje limity wynikające z Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Prawa Bankowego, polityki kredytowej oraz limity ryzyka rynkowego i płynności. W odniesieniu do zarządzania portfelowym ryzykiem Bank kontynuował wdrażanie metody CVAR (Credit Value At Risk – metoda wyznaczania wartości zagrożonej z tytułu ryzyka kredytowego).

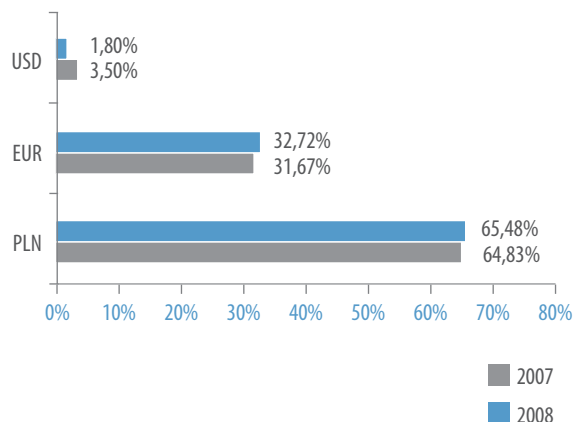
### Koncentracja walutowa

Relatywnie wysoki udział kredytów walutowych w portfelu kredytów komercyjnych Banku wynika ze specyfiki rynku nieruchomości, m.in. z faktu, że większość przepływów finansowych w tym dochodów z tytułu najmu obiektów komercyjnych jest wyrażana i generowana w walucie obcej. Głównym źródłem spłaty kredytów komercyjnych są dochody z czynszów finansowanych nieruchomości. Kredyty denominowane w euro i dolarach udzielane są w przypadku gdy zachodzi zgodność z walutą odpowiadających im przychodów oraz zbieżność terminów wpłat czynszu i obsługi zadłużenia, co ogranicza wpływ ewentualnej deprecjacji złotego na jakość portfela kredytowego.

Innym czynnikiem zwiększonego udziału kredytów walutowych jest to, że większość transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce zawierana jest w walucie obcej.

Mimo tego utrzymuje się tendencja wzrostu znaczenia kredytów złotych, których udział w portfelu na koniec ubiegłego roku zwiększył się do ponad 65%. Przyczynił się do tego m.in. dalszy wzrost udziału kredytów dla deweloperów mieszkaniowych oraz kredytów dla jednostek samorządowych, udzielanych z zasady w walucie krajowej.

### Koncentracja walutowa portfela kredytowego



### Koncentracja geograficzna i sektorowa portfela

Zgodnie z zasadami polityki kredytowej, nieruchomości finansowane przez Bank powinny charakteryzować się atrakcyjną lokalizacją wyznaczoną przez możliwości ich zbycia w perspektywie długookresowej.

Czynniki te znajdują odzwierciedlenie w koncentracji geograficznej portfela kredytowego.

Finansowanie nieruchomości położonych w województwie mazowieckim, małopolskim i dolnośląskim - stanowi 65% całego portfela kredytowego. 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.

Nadal korzystnie rozwija się działalność Banku w obszarze finansowania deweloperów mieszkaniowych. Bank finansuje projekty mieszkaniowe w strukturze spółki celowej z zamkniętym rachunkiem zastrzeżonym, odpowiednią kontrolą inżynierską oraz przy spełnieniu wymogów przed sprzedażą i wniesienia wkładu własnego przed uruchomieniem pierwszej transzy kredytu. Całkowita wielkość zaangażowania Banku w finansowanie deweloperów mieszkaniowych jest limitowana do określonego udziału w funduszach własnych Banku. Na koniec 2008 r. limit ten był wykorzystany w 75%. Polityka zarządzania ryzykiem kredytowym uwzględnia także dywersyfikację sektorową portfela kredytowego. Bank dąży przede wszystkim do kredytowania inwestycji w nowoczesne biura, supermarkety oraz galerie handlowe, hale magazynowe i centra logistyczne,

zlokalizowane w największych i najszybciej rozwijających się miastach Polski. W efekcie ponad 47,5% 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 niski. Z początkiem 2008 Bank wycofał się z finansowania zakupu gruntów. W 2008 r. Bank z dobrymi efektami kontynuował finansowanie sektora publicznego a r. zaangażowanie bilansowe z tego tytułu na koniec 2008 stanowiło 16,3% portfela kredytowego. Wszystkie należności Banku związane z finansowaniem sektora publicznego klasyfikowane są jako regularne.

### IV.2 Ryzyko rynkowe

Bank jest narażony na ryzyko rynkowe rozumiane jako możliwość poniesienia straty na wycenie portfela Banku wskutek niekorzystnych zmian parametrów rynkowych z punktu widzenia struktury terminowej pozycji w portfelu Banku.

Ryzyko rynkowe utrzymywane jest na możliwie niskim poziomie. Wynika to z charakteru działalności Banku, sprawnie funkcjonującego systemu limitowania ryzyka i zarządzania nim na poziomie operacyjnym. Bank jako wyspecjalizowana instytucja nie prowadzi obrotu prawami własności, posiada jedynie portfel bankowy. W ramach bieżącego zarządzania ryzykiem rynkowym, Bank dostosowuje strukturę walutową i strukturę przeszacowania pozyskiwanych źródeł finansowania do struktury posiadanych wierzytelności kredytowych. W celu zabezpieczenia przepływów odsetkowych



stosowane są instrumenty pochodne o liniowym profilu ryzyka: IRS, CIRS, Basis Swap. W ramach zarządzania ryzykiem walutowym, Bank dokonuje transakcji kupna/sprzedaży walut z terminem natychmiastowym lub przyszłym oraz dokonuje wymiany walut w ramach transakcji FX SWAP. Wszystkie transakcje na instrumentach pochodnych przeprowadzane przez Bank mają charakter wyłącznie zabezpieczający ryzyko stopy procentowej i kursu walutowego. Bank nie prowadzi obrotu tymi instrumentami o charakterze spekulacyjnym

#### Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej jest to ryzyko wynikające z narażenia aktualnego i przyszłego wyniku finansowego oraz kapitału Banku na niekorzystny wpływ zmian stóp procentowych. Bank zarządza luką stopy procentowej poprzez dopasowywanie terminów przeszacowań aktywów i pasywów. Pozycje w ramach portfela bankowego generujące ryzyko stopy procentowej zabezpieczone są liniowymi instrumentami pochodnymi na stopę procentową. Ryzyko stopy procentowej mierzone jest m.in. za pomocą współczynnika Earnings At Risk (EaR). Jest on miarą stopnia zagrożenia wyniku odsetkowego w przedziałach do 1 roku w odniesieniu do planowanego na koniec bieżącego roku wyniku odsetkowego netto, w ciągu następnego dnia roboczego na skutek równoległego przesunięcia się krzywej dochodowości o 100 BP. Wartość współczynnika EAR wyniosła 4,96% według stanu na 31.12. 2008 r. Bank przeprowadza również stresstesty i analizy

scenariuszowe w celu monitorowania wrażliwości portfela Banku na ekstremalne zaburzenia stóp procentowych.

#### Ryzyko walutowe

Bank narażony jest w niewielkim stopniu na ryzyko walutowe, ponieważ nie utrzymuje istotnej pozycji walutowej. Pomiar skali i struktury ryzyka walutowego odbywa się na podstawie bieżącej pozycji walutowej Banku. Monitoringowi podlega także pozycja walutowa uwzględniająca przewidywane spłaty i wypłaty kredytów. Ryzyko walutowe kontrolowane jest za pomocą limitów pozycji walutowej dla każdej z walut oraz limitu stop loss (limit dopuszczalnej maksymalnej straty) dla otwartej pozycji intra-day na koniec danego dnia roboczego, osobno dla każdej waluty.

### IV.3 Ryzyko płynności

Ryzyko płynności to ryzyko braku zdolności do finansowania aktywów i terminowego wykonania zobowiązań w toku normalnej działalności Banku lub w innych warunkach, które można przewidzieć bez konieczności ponoszenia strat. Zarządzanie ryzykiem płynności prowadzone jest na poziomie bieżącej, krótko-, średnio- i długo-terminowej płynności płatniczej.

Bieżące zapotrzebowanie na środki finansowe zaspokajane jest głównie poprzez emisje krótkoterminowych obligacji a w dalszej kolejności z rynku międzybankowego z wykorzystaniem

depozytów i pożyczek międzybankowych oraz z depozytów od podmiotów niefinansowych. Dodatkowo, w związku z niedopasowaniem terminów zapadalności pomiędzy długoterminowymi papierami wartościowymi a wymagalnością aktywów, większe bezpieczeństwo płynności gwarantowane jest przez utrzymywanie rezerw płynnych aktywów na wypadek nieprzewidzianych zdarzeń. Rezerwy płynnościowe stanowią ok. 6% sumy bilansowej wg. stanu na 31.12.2008 r. Bank nie jest narażony na ryzyko refinansowania w krótkich okresach do zapadalności oraz na ryzyko wycofywania środków depozytowych przez największych deponentów, z uwagi na niewielki udział bazy depozytowej od sektora niefinansowego w sumie bilansowej (ok. 4,6%).

Mimo trudności z pozyskiwaniem źródeł finansowania w warunkach narastającego kryzysu finansowego i w konsekwencji wzrostu kosztów refinansowania, sytuacja długoterminowa Banku pod względem płynności jest stabilna. Bank finansuje długoterminowe aktywa w pierwszej kolejności hipotecznymi i publicznymi listami zastawnymi o długim terminie wymagalności. Znaczny udział w finansowaniu długoterminowych wierzycieli kredytowych mają długoterminowe pożyczki i depozyty zaciągane w Commerzbank AG w ramach dostępnych linii kredytowych. Bank posiada również rezerwowe źródła finansowania w postaci linii Stand-by zawartych z BRE Bankiem

na kwotę 250 mln PLN. Duży udział stabilnych źródeł finansowania i posiadanie rezerw płynnościowych adekwatnych do skali działalności Banku warunkuje regularne spełnienie wszystkich norm krótkoterminowej – i długoterminowej płynności płatniczej.<sup>2</sup>

Na koniec 2008 roku, pasywa o średniej wymagalności ważonej wielkością kapitału wynoszącej 1,51 roku finansowały aktywa o średniej wymagalności wynoszącej 6,94 lat i czasie trwania uwzględniającym amortyzację kapitału wynoszącym 5,86 lat.

Bank dąży do zniwelowania niedopasowania struktury aktywów do finansujących je pasywów oraz zwiększenia stabilności źródeł finansowania poprzez wydłużanie okresu wymagalności długoterminowych listów zastawnych, oraz zaciąganie zobowiązań długoterminowych z tytułu pożyczek i depozytów w innych bankach. Na koniec 2008 roku, średnia wymagalność emitowanych listów zastawnych wynosiła 1,76 lat dla hipotecznych listów zastawnych i 3,34 lat dla publicznych listów zastawnych. Na koniec 2008 roku, średnia wymagalność zaciągniętych długoterminowych depozytów wyniosła 1,14 lat. Wyemitowane w 2008 r. hipoteczne i publiczne listy zastawne mają średnią wymagalność odpowiednio 2,89 lat i 5,00 lat wg stanu na 31.12.2008 r.

<sup>2</sup> Normy płynnościowe: M1, M2, M3, M4 wprowadzone uchwałą KNB 09.2007 r. z 13 marca 2007 r.



#### IV.4 Ryzyko operacyjne

Ryzyko operacyjne oznacza możliwość poniesienia straty wynikającej z nieadekwatnych lub wadliwych wewnętrznych procesów, systemów, błędów lub działań podjętych przez pracownika Banku oraz ze zdarzeń zewnętrznych. Ryzyko operacyjne uwzględnia ryzyko prawne, lecz nie uwzględnia ryzyka utraty reputacji i ryzyka strategicznego.

W ramach ograniczania ryzyka operacyjnego, w 2008 roku zakończono projekt istotnej przebudowy planów ciągłości działania BRE Banku Hipotecznego oraz procedur awaryjnych. Zapewniają one możliwość prowadzenia bieżącej działalności i ograniczenie strat w przypadku wystąpienia niekorzystnych zdarzeń wewnętrznych lub zewnętrznych, mogących poważnie zakłócić działalność Banku.

Zarząd Banku ocenia, iż obecnie stopień wrażliwości Banku na ryzyko operacyjne jest niski z uwagi na:

- niewielki zespół i płaską strukturę organizacyjną,
- niewielką skalę i stopień złożoności działalności,
- wdrożony w Banku od początku jego istnienia zintegrowany system informatyczny,
- wysoko wykwalifikowaną kadrę,
- stabilne kierownictwo i umiarkowaną rotację kadr.

#### IV.5 Ryzyko inwestycji w listy zastawne

Listy zastawne są instrumentem finansowym o niskim ryzyku inwestycyjnym, wynikającym z wymogów wielostopniowego zabezpieczenia ich emisji i obrotu przez emitenta, zgodnych z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Do wysokiego bezpieczeństwa inwestowania w hipoteczne listy zastawne przyczynia się również prowadzona przez Bank od wielu lat konserwatywna polityka wyceny nieruchomości, stanowiących ich zabezpieczenie.

Bank jest zobowiązany do spełniania szeregu wymogów ustawowych zwiększających bezpieczeństwo inwestowania w listy zastawne:

- Podstawą emisji hipotecznych listów zastawnych mogą być tylko te wierzytelności, które są wpisane do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych oraz są zabezpieczone hipoteką wpisaną w księdze wieczystej na pierwszym miejscu. Każdorazowe wpisanie i wykreślenie wierzytelności z rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wymaga zgody Powiernika.
- Podstawą emisji publicznych listów zastawnych mogą być wierzytelności udzielone Narodowemu Bankowi Polskiemu, Europejskiemu Bankowi Centralnemu, rządowi lub bankom centralnym państw członkowskich Unii Europejskiej, Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju, Skarbowi Państwa oraz Jednostkom Samorządu Terytorialnego lub posiadające gwarancję lub zabezpieczenie wymienionych podmiotów. Każdorazowe wpisanie i wykreślenie wierzytelności z rejestru zabezpieczenia publicznych listów zastawnych wymaga zgody Powiernika.

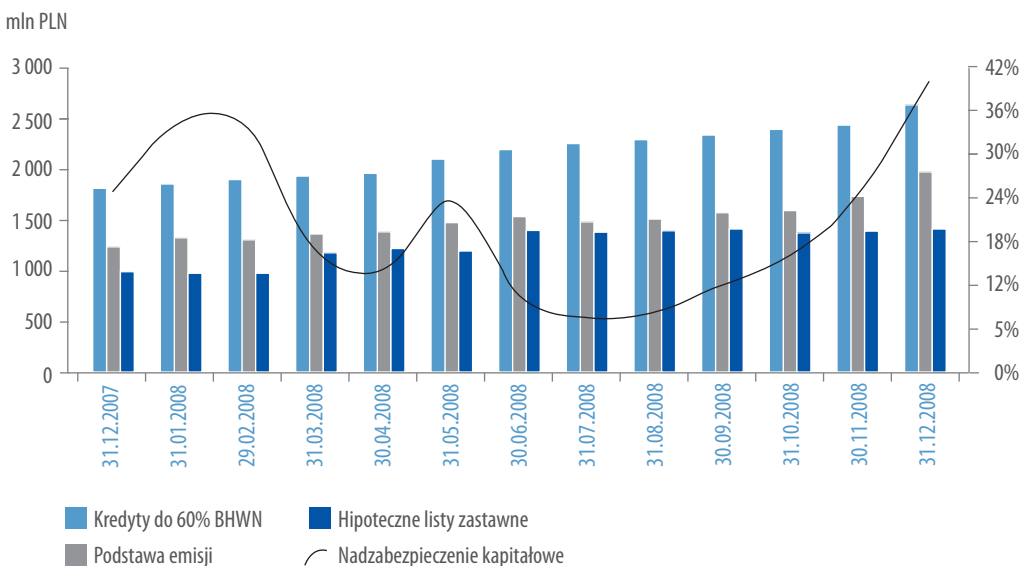


- Wycena wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości stanowiących zabezpieczenie emitowanych listów zastawnych jest dokonywana z zachowaniem należytej staranności i ostrożności. Przy szacowaniu wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości uwzględniane są jedynie te jej cechy i związane z nią dochody, które przy założeniu racjonalnej eksploatacji mogą mieć charakter trwały dla każdego jej posiadacza.
- Emisja hipotecznych i publicznych listów zastawnych może być dodatkowo zabezpieczana do wysokości 10% kwoty zabezpieczonych hipoteką wierzytelności Banku za pomocą środków banku hipotecznego posiadanych w gotówce, ulokowanych na rachunku w Narodowym Banku Polskim lub zainwestowanych w papiery wartościowe emitowane lub posiadające gwarancję lub poręczenie NBP, Skarbu Państwa, Europejskiego Banku Centralnego, rządów lub banków centralnych państw członkowskich Unii Europejskiej oraz Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju.
- Wartość wierzytelności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi w trakcie realizacji inwestycji budowlanych lub nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego nie może przekraczać 10% wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych.
- Łączna kwota nominalnych wartości znajdujących się w obrocie hipotecznych i publicznych listów zastawnych nie może przekroczyć czterdziestokrotności funduszy własnych banku hipotecznego.
- Suma wartości wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych powinna pokrywać co najmniej wartość łącznej kwoty nominalnych wartości wyemitowanych hipotecznych listów zastawnych.
- Suma wartości wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczenia publicznych listów zastawnych powinna pokrywać co najmniej wartość łącznej kwoty nominalnych wartości wyemitowanych publicznych listów zastawnych.
- Dochód banku hipotecznego z tytułu odsetek od wierzytelności zabezpieczonych hipoteką, nie może być niższy od kosztów z tytułu odsetek od znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych.
- Dochód banku hipotecznego z tytułu odsetek od wierzytelności stanowiących zabezpieczenie wyemitowanych publicznych listów zastawnych, nie może być niższy od kosztów z tytułu odsetek od znajdujących się w obrocie publicznych listów zastawnych.
- Wartość pojedynczego kredytu zabezpieczonego hipoteką udzielonego przez bank hipoteczny nie może przekroczyć wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości.
- Udział wartości udzielonych kredytów hipotecznych w części przekraczającej 60% wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości nie może stanowić więcej niż 30% łącznej kwoty wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką.
- Wierzytelności kredytowe mogą być refinansowane listami zastawnymi w części nie przekraczającej 60% wartości bankowo hipotecznej nieruchomości.

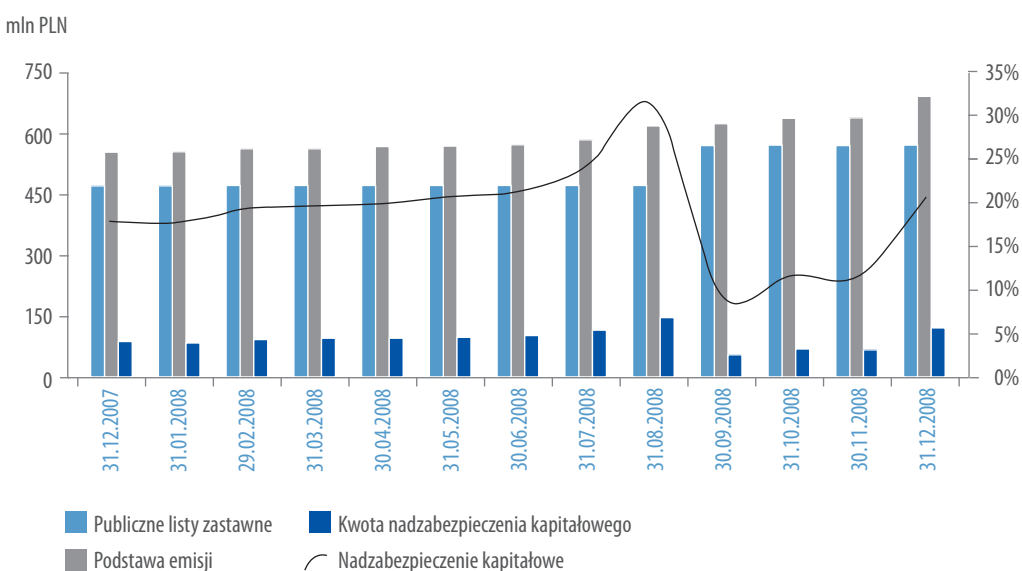


Poniższe wykresy prezentują nadzabezpieczenie portfela hipotecznych i publicznych listów zastawnych BRE Banku Hipotecznego, określające możliwości nowych emisji.

### Rachunek zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych w okresie grudzień 2007 – grudzień 2008



### Rachunek zabezpieczenia publicznych listów zastawnych w okresie grudzień 2007 – grudzień 2008



## V. POZOSTAŁE INFORMACJE

W roku 2008 BRE Bank Hipoteczny dokonał znaczących inwestycji w najnowocześniejsze technologie i rozwiązania teleinformatyczne, realizując projekty związane z rozwojem i eksploatacją systemów, zapewniających efektywne i skuteczne wsparcie dla procesów biznesowych Banku.

BRE Bank Hipoteczny 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 zmian regulacji prawnych umożliwiających pełniejszy rozwój banków hipotecznych oraz usprawnienia rozwiązań prawnych dla całego sektora bankowego.

Bank jest także członkiem Europejskiej Federacji Hipotecznej z siedzibą w Brukseli i uczestniczy w pracach Europejskiej Rady ds. Listów Zastawnych (European Covered Bond Council).

### Transakcje z podmiotami powiązanymi

Bank nie zawierał umów, w wyniku których w przyszłości mogłyby nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Nie zawarto istotnych umów pomiędzy Bankiem a Bankiem Centralnym i organami nadzoru.

### Kredyty, depozyty i ich oprocentowanie

Zobowiązania wobec innych banków z tytułu depozytów terminowych wyniosły na koniec 2008 roku 413 287 tys. PLN. Wszystkie depozyty terminowe od innych banków są depozytami na stałą stopę procentową. Środki na rachunkach bieżących oraz depozyty terminowe od klientów korporacyjnych wyniosły łącznie 213 562 tys. PLN.

**Zobowiązania wobec innych Banków**

	31.12.2008	31.12.2007
Depozyty terminowe	413 287	46 080
Kredyty i pożyczki otrzymane	1 259 160	360 691
<b>Zobowiązania wobec innych banków, razem</b>	<b>1 672 447</b>	<b>406 771</b>

**Zobowiązania wobec Klientów**

	31.12.2008	31.12.2007
<b>Klienci korporacyjni:</b>	<b>217 738</b>	<b>276 568</b>
Środki na rachunkach bieżących	93 888	96 671
Depozyty terminowe	119 674	178 229
Inne zobowiązania (z tytułu)	4176	1 668
<b>Klienci indywidualni:</b>	<b>163</b>	<b>2 221</b>
Środki na rachunkach bieżących	0	1885
Depozyty terminowe	0	0
• zobowiązania z tytułu zabezpieczeń pieniężnych	68	172
• pozostałe	95	164
<b>Klienci sektora budżetowego:</b>	<b>80</b>	<b>10</b>
<b>Zobowiązania wobec klientów, razem</b>	<b>217 981</b>	<b>278 799</b>

Podstawowe zmienne stopy procentowe stosowane w Banku dla kredytów oparte są na stopie procentowej LIBOR lub EURIBOR dla kredytów walutowych oraz WIBOR dla kredytów złotówkowych. Wysokość oprocentowania kredytu w danym dniu jest równa sumie marży Banku ustalonej w umowie i stopy bazowej.

**Efektywne stopy procentowe dla instrumentów finansowych w podziale na waluty.**

	2008			2007		
	PLN %	EUR %	USD %	PLN %	EUR %	USD %
<b>Aktywa</b>						
Należności od banków	6,71%	1,94%	x	6,56%	4,14%	5,15%
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	8,69%	6,08%	5,01%	7,73%	6,57%	7,01%
<b>Zobowiązania</b>						
Zobowiązania wobec banków	7,52%	4,75%	0,25%	5,93%	4,94%	x
Zobowiązania wobec klientów	3,27%	1,03%	0,20%	3,25%	0,73%	0,20%



## VI. CELE I ZAMIERZENIA BANKU

Uwzględniając sytuację panującą w otoczeniu rynkowym, skutki globalnego kryzysu finansowego dla krajowego rynku nieruchomości oraz rynku międzybankowego, Bank przeprowadził weryfikację celów i założeń biznesowych określonych w strategii średniookresowej.

Wielkość akcji kredytowej, dotychczas determinowana głównie przez popyt rynkowy, w perspektywie najbliższych lat będzie zależna od możliwości uplasowania na rynku nowych emisji listów zastawnych oraz refinansowania działalności w oparciu o źródła zewnętrzne.

W miarę stabilizacji sytuacji na rynku i uwzględniając priorytetowe założenie budowania przede wszystkim bezpiecznego portfela kredytowego Bank będzie dążył do finansowania klientów korporacyjnych ze szczególnym uwzględnieniem refinansowania gotowych obiektów. Finansowanie deweloperów mieszkaniowych, z uwagi na spowolnienie na rynku mieszkaniowym, spadek popytu i wzrost ryzyka kredytowego w tym segmencie, pozostanie obszarem uzupełniającym.

Główne cele Banku na rok 2009 to:

- utrzymanie wysokiej jakości portfela kredytowego
- zmiana struktury portfela kredytowego w kierunku jeszcze większej dominacji refinansowania gotowych i wynajętych nieruchomości komercyjnych.

Biorąc pod uwagę zmianę sytuacji rynkowej, Bank ma świadomość że w swojej działalności zetknie się z rosnącym ryzykiem kredytowym, zwłaszcza

w finansowaniu gruntów i deweloperów mieszkaniowych, oraz wysokim ryzykiem płynności. Te rodzaje ryzyka będą więc podlegać szczególnemu nadzorowi i kontroli.

Przy przewidywanej stagnacji przychodów odsetkowych w 2009 r. rośnie również ranga zarządzania kosztami, dlatego Bank podejmuje działania na rzecz ich racjonalizacji i ograniczenia,

W polityce finansowania swojej działalności Bank będzie dążył do:

- zapewnienia płynności po możliwie najniższych do uzyskania kosztach,
- zabezpieczania ryzyka stóp procentowych i ryzyka walutowego związanych z emisjami listów zastawnych,
- współpracy z bankami krajowymi i zagranicznymi w zakresie operacji rynku pieniężnego, walutowego i transakcji pochodnych,
- zwiększenia poziomu wartości depozytów przyjmowanych od klientów spoza grupy kredytobiorców Banku w ramach prowadzonych rachunków lokat terminowych.

Celem Banku nadal będzie utrzymanie wiodącej pozycji wśród krajowych banków hipotecznych oraz realizowanie misji czołowego kredytodawcy w obszarze nieruchomości komercyjnych i lidera emisji listów zastawnych. W 2009 roku Bank będzie również aktywnie rozwijał usługi doradcze dla rynku nieruchomości, stanowiące ważny element misji i uzupełnienie oferty kredytowej.



## VII. WŁADZE BANKU

### Akcjonariusze i struktura własnościowa kapitału akcyjnego BRE Banku Hipotecznego SA

Nazwa akcjonariusza	Udział	Liczba akcji	Głosy na WZA
BRE Holding Sp z o o	75,71%	1 325 000	1 325 000
BRE Bank SA	24,29%	425 000	425 000
Razem	100%	1 750 000	1 750 000

Do dnia 5.02.2008 100% akcji BRE Banku Hipotecznego SA obejmował BRE Bank SA.

### Zarząd

W 2008 r. Zarząd Banku pełnił swoje funkcje w składzie:

- Piotr Cyburt** – Prezes Zarządu,  
Dyrektor  
Generalny Banku
- Sven-Torsten Kain** – Członek Zarządu,  
Dyrektor Banku
- Jan Zieliński** – Członek Zarządu,  
Dyrektor Banku  
(do 28.12.2008)

Z dniem 13 stycznia 2009 r. Rada Nadzorcza powołała na stanowisko Członka Zarządu Pana Krzysztofa Czerkasa.

Informacja o wynagrodzeniach Członków Zarządu podana jest w Nocie 36 Sprawozdania Finansowego.

## Rada Nadzorcza

Na koniec 2008 r. w skład Rady Nadzorczej Banku wchodzili:

- Mariusz Grendowicz** – Przewodniczący  
(od 11.06. 2008)
- Bernd Loewen** – Wiceprzewodniczący
- Jolanta Daniewska** – Sekretarz Rady
- Hartwig Glatzki** – Członek Rady
- Wiesław Thor** – Członek Rady
- Maria Wojsiat-Przedpełska** – Członek Rady

Do dnia 11.04.2008 r. funkcję Przewodniczącego Rady sprawował Sławomir Lachowski. W dniu 11.06.2008 r. na Przewodniczącego Rady Nadzorczej wybrany został Pan Mariusz Grendowicz. Informacja o wynagrodzeniach Członków Rady Nadzorczej podana jest w Nocie 36 Sprawozdania Finansowego.

Zgodnie ze Statutem BRE Banku Hipotecznego SA, Walne Zgromadzenie w formie uchwały podejmuje decyzję co do wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz określenia zasad ich wynagradzania. Ustalanie warunków kontraktów i wynagrodzeń dla członków Zarządu Banku należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

Bank i jednostki z nim powiązane nie zawierały innych transakcji z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej lub osobami z nimi spokrewnionymi.

## VIII. INFORMACJA O WYBORZE AUDYTORA

Podmiotem badającym sprawozdanie finansowe Banku za rok 2008 r. było PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. łączna wysokość wynagrodzenia z tytułu badania sprawozdania finansowego i pakietów konsolidacyjnych BRE Banku Hipotecznego SA za okres od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r. wynosiła 213,5 tys. PLN, z czego w 2008 roku została

zapłacona kwota 36,6 tys. PLN, na pozostałą kwotę została utworzona rezerwa. Dodatkowo z tytułu badania za okres od 01.01.2008 r. do 30.06.2008 r. zapłacona została w 2008 roku kwota 110 tys. PLN. Wynagrodzenie za przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego oraz pakietu konsolidacyjnego za 2007 r. wyniosło 183 tys. PLN

## IX. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

### Prawdziwość i rzetelność prezentowanych sprawozdań

Zarząd BRE Banku Hipotecznego SA oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy:

- roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową BRE Banku Hipotecznego oraz jego wynik finansowy,
- sprawozdanie Zarządu z działalności za 2008 r. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji BRE Banku Hipotecznego, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

### Wybór podmiotu uprawnionego

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego BRE Banku Hipotecznego został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci spełnili warunki wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Piotr Cyburt



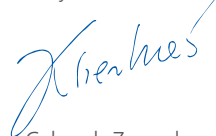
Prezes Zarządu

Sven-Torsten Kain



Członek Zarządu

Krzysztof Czerkas



Członek Zarządu

## WŁADZE BANKU



## ZARZĄD



### **Piotr Cyburt**

Prezes Zarządu

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 działania Banku tj. od 1999 roku. Wieloletnie doświadczenie w bankowości oraz finansowaniu rynku nieruchomości zdobywał w najlepszych instytucjach finansowych o europejskim zasięgu. W latach 1998–1999 sprawował funkcję Project Manager Poland w RHEINHYP Rheinische Hypothekenbank AG we Frankfurcie. Wcześniej pracował w dziale bankowości hipotecznej Bayerische HypoVereinsbank. Absolwent Akademii Ekonomicznej w Poznaniu.



### **Krzysztof Czerkas**

Członek Zarządu

Z BRE Bankiem Hipotecznym związany od 2001 roku; najpierw zajmował stanowisko Dyrektora Departamentu Kredytów Komercyjnych a później kierował Departamentem Zarządzania Ryzykiem Kredytowym. W latach 1992–2001 pracował na kluczowych stanowiskach kierowniczych w PBK SA. Wieloletnie doświadczenie w bankowości zdobywał również na stażach w bankach zagranicznych m.in. w Danii, Chile i USA. Absolwent wydziału Finanse i Statystyka w SGPiS (SGH), od 1999 r. doktor nauk ekonomicznych.



## RADA NADZORCZA

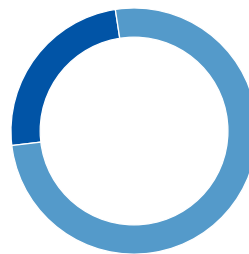
Na koniec 2008 r. w skład Rady Nadzorczej Banku wchodzili:

<b>Mariusz Grendowicz</b>	– Przewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Bernd Loewen</b>	– Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Jolanta Daniewska</b>	– Sekretarz Rady Nadzorczej
<b>Hartwig Glatzki</b>	– Członek Rady Nadzorczej
<b>Wiesław Thor</b>	– Członek Rady Nadzorczej
<b>Maria Wojsiat-Przedpeńska</b>	– Członek Rady Nadzorczej

## AKCJONARIUSZE

Akcjonariuszami Banku są:

<b>BRE HOLDING Sp. z o.o.</b>	– 75,71% akcji
<b>BRE Bank SA</b>	– 24,29% akcji



■ 75,71% BRE HOLDING Sp. z o.o.  
■ 24,29% BRE Bank SA

**OPINIA I RAPORT  
BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z BADANIA SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO ZA ROK 2008**



## SPIS TREŚCI

I. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA BANKU .....	56
II. INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZEPROWADZONEGO BADANIA .....	57
III. CHARAKTERYSTYKA WYNIKÓW I SYTUACJI FINANSOWEJ JEDNOSTKI .....	58
IV. CHARAKTERYSTYKA WYBRANYCH POZYCJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	60
V. STWIERDZENIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA .....	74
VI. INFORMACJE I UWAGI KOŃCOWE .....	76



## Opinia niezależnego biegłego rewidenta

### Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej BRE Banku Hipotecznego SA

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego BRE Banku Hipotecznego SA (zwanego dalej „Bankiem”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Al. Armii Ludowej 26, obejmującego:

- a) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2008 r., który po stronie aktywów oraz kapitału własnego i zobowiązań wykazuje sumę 4.675.104 tys. zł;
- b) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 r. wykazujący zysk netto w kwocie 43.063 tys. zł;
- c) zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 43.376 tys. zł;
- d) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 r. wykazujący wypływy pieniężne netto w kwocie 16.855 tys. zł;
- e) informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Banku. Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do obowiązujących na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej:

- a) przepisów rozdziału 7 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz.U. z 2002 r. Nr 76 poz. 694 z późniejszymi zmianami);
- b) norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie zostało zaplanowane i przeprowadzone tak, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów i przeoczeń. Badanie obejmowało między innymi sprawdzenie, na podstawie wybranej próby, dowodów potwierdzających kwoty i informacje wykazane w sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę zasad rachunkowości stosowanych przez Bank oraz istotnych oszacowań dokonywanych przy sporządzeniu sprawozdania finansowego, a także ogólną ocenę jego prezentacji. Uważamy, że nasze badanie stanowiło wystarczającą podstawę dla wyrażenia opinii.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Banku za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących

i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych („Rozporządzenie” – Dz.U. z 2005 r. Nr 209 poz. 1744) i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

a) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;

b) jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Bank przepisami prawa oraz statutem Banku;  
c) przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Banku na dzień 31 grudnia 2008 r. oraz wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Działający w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. i przeprowadzający badanie:

Adam Celiński  
Członek Zarządu  
Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 90033/7039

Spółka wpisana na listę podmiotów  
uprawnionych do badania sprawozdań  
finansowych pod numerem 144

Warszawa, 9 marca 2009 r.

## **BRE Bank Hipoteczny SA**

### **Raport z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 r.**

Raport składa się z następujących części:

- I. Ogólna charakterystyka Banku
- II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania
- III. Charakterystyka wyników i sytuacji finansowej jednostki
- IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego
- V. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta.
- VI. Informacje i uwagi końcowe

## I. Ogólna charakterystyka Banku

- a) Bank rozpoczął działalność 1 grudnia 1999 r. Akt założycielski Banku sporządzono w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza Pawła Cupriaka w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 15, w dniu 18 marca 1999 r. i zarejestrowano w Rep. A Nr 1186/99. W dniu 27 marca 2001 r. Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy XVI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu Banku do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000003753.
- b) Dla celów rozliczeń z tytułu podatków Bankowi nadano dnia 27 kwietnia 1999 r. numer NIP 526-23-16-250. Dla celów statystycznych Bank otrzymał dnia 26 kwietnia 1999 r. numer REGON 014953634.
- c) Zarejestrowany kapitał zakładowy Banku na dzień 31 grudnia 2008 r. wynosił 175.000 tys. zł i składał się ze 1.750.000 akcji zwykłych imiennych o wartości nominalnej 100 zł każda.
- d) W badanym okresie podstawowym przedmiotem działalności było świadczenie usług bankowych na rzecz osób fizycznych i prawnych, jak również na rzecz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej zarówno w złotych polskich jak i w walutach, a w szczególności:
- udzielanie kredytów zabezpieczonych hipoteką,
  - udzielanie kredytów niezabezpieczonych hipoteką, jeżeli kredytobiorcą, gwarantem lub poręczycielem spłaty kredytu do pełnej wysokości wraz z należnymi odsetkami są Narodowy Bank Polski, Europejski Bank Centralny, rządy lub banki centralne państw członkowskich Unii Europejskiej, Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju, z wyłączeniem państw, które restrukturyzują lub restrukturyzowały swoje zadłużenie zagraniczne w ciągu ostatnich 5 lat, oraz kredytów zabezpieczonych gwarancją lub poręczeniem Skarbu Państwa.
- e) W roku obrotowym skład Zarządu Banku był następujący:
- Piotr Cyburt – Prezes Zarządu;
  - Sven-Torsten Kain – Członek Zarządu;
  - Jan Zieliński – Członek Zarządu do dnia 28 grudnia 2008 r.
- Z dniem 13 stycznia 2009 r. na stanowisko Członka Zarządu Banku Rada Nadzorcza powołała Krzysztofa Czerkasa.
- f) Jednostkami powiązаныmi z Bankiem są:
- Commerzbank AG – jednostka dominująca najwyższego szczebla
  - BRE Bank SA – jednostka dominująca wyższego szczebla
  - BRE Holding Sp. z o.o. – jednostka dominująca
  - Bankowy Dom Hipoteczny Sp. z o.o. – spółka zależna
- oraz spółki należące do Grupy Kapitałowej jednostki dominującej w stosunku do Banku.

## II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania

- a) PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została wybrana na biegłego rewidenta Banku uchwałą nr 14/2008 Rady Nadzorczej z dnia 11 czerwca 2008 r. na podstawie paragrafu 26 ust. 8 statutu Banku.
- b) PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. oraz biegły rewident przeprowadzający badanie są niezależni od badanej jednostki w rozumieniu art. 66 ust. 2 Ustawy o rachunkowości.
- c) Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 19 czerwca 2008 r. w okresie:
- badanie wstępne
    - od 3 listopada 2008 r.
    - do 23 grudnia 2008 r.;
  - badanie końcowe
    - od 5 stycznia 2009 r.
    - do 9 marca 2009 r.

### III. Charakterystyka wyników i sytuacji finansowej jednostki

Sprawozdanie finansowe nie uwzględnia wpływu inflacji. Ogólny wskaźnik zmian poziomu cen towarów i usług konsumpcyjnych (od grudnia do grudnia) wyniósł w badanym roku 3,3% (2007 r.: 4,0%).

Poniższe komentarze przedstawiono w oparciu o wiedzę uzyskaną w trakcie badania sprawozdania finansowego. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kontynuacji działalności.

- W ciągu 2008 roku Bank nadal rozwijał działalność w zakresie kredytowania przedsiębiorstw działających na rynku nieruchomości oraz jednostek samorządu terytorialnego.
- Suma bilansowa Banku zwiększyła się z poziomu 3.395.698 tys. zł na dzień 31 grudnia 2007 r. do 4.675.104 tys. zł na koniec badanego okresu, tj. o 1.279.406 tys. zł (38%). Zmiana sumy bilansowej wynikała głównie z przyrostu salda kredytów i pożyczek udzielonych klientom o 1.092.010 tys. zł. Akcja kredytowa sfinansowana została przede wszystkim wzrostem zobowiązań wobec innych banków o 1.265.676 tys. zł, a także wzrostem zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych o 33.857 tys. zł i wypracowanym w 2008 roku zyskiem netto w wysokości 43.063 tys. zł.
- Wzrost działalności kredytowej w badanym okresie o 1.092.010 tys. zł wynikał ze wzrostu wolumenu kredytów i pożyczek udzielonych sektorowi budżetowemu i klientom korporacyjnym. Udział kredytów i pożyczek udzielonych

klientom w sumie bilansowej zmniejszył się z poziomu 95% na dzień 31 grudnia 2007 r. do 92% na koniec 2008 r.

- W 2008 r. zaobserwowano pogarszanie się sytuacji w branżach związanych z budownictwem i obsługą nieruchomości, w których działają klienci stanowiący ponad 80% ogólnej wartości portfela kredytowego netto Banku. Sytuacja ta przyczyniła się do pogorszenia jakości portfela kredytowego Banku mierzonego udziałem kredytów z utratą wartości w portfelu brutto, który wzrósł z poziomu 0,48% na dzień 31 grudnia 2007 r. do poziomu 0,80% na dzień bilansowy, na skutek wzrostu wartości należności kredytowych z utratą wartości o 19.031 tys. zł (124%) w porównaniu do stanu na koniec ubiegłego roku (z 15.396 tys. zł na koniec 2007 r. do 34.427 tys. zł na koniec 2008 r.). Wskaźnik pokrycia należności kredytowych z utratą wartości odpisami z tytułu utraty wartości wynosił na dzień 31 grudnia 2008 r. 11% i spadł w porównaniu do końca poprzedniego roku obrotowego o 16 punktów procentowych. Odpisy na należności kredytowe wzrosły z poziomu 9.189 tys. zł na 31 grudnia 2007 r. do 11.220 tys. zł na koniec badanego okresu (wzrost o 2.031 tys. zł, tj. 22%), głównie wskutek wzrostu rezerwy portfelowej na ekspozycje kredytowe, dla których nie zidentyfikowano przesłanek utraty wartości.



- Wartość środków pieniężnych utrzymywanych w kasie i w banku centralnym zwiększyła w stosunku do końca 2007 roku o 12.844 tys. zł do poziomu 15.537 tys. zł. Jednocześnie, głównie na skutek zwiększenia salda lokat utrzymywanych w innych bankach, wartość należności od banków wzrosła w stosunku do końca poprzedniego roku obrotowego o 1.034 tys. zł i wynosiła 42.828 tys. zł.
- Nadwyżka środków płynnych została na koniec 2008 r. ulokowana w bonach skarbowych oraz bonach pieniężnych NBP, w wyniku czego saldo lokacyjnych papierów wartościowych wzrosło o 144.478 tys. zł do poziomu 224.445 tys. zł.
- W wyniku osłabionego popytu na listy zastawne będącego efektem kryzysu na rynkach finansowych zmianie uległa struktura finansowania. Udział zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych spadł z 68% na koniec 2007 r. do 50% na koniec 2008 r., zaś udział zobowiązań wobec innych banków wzrósł z 12% na koniec 2007 r. do 36% na koniec 2008 r. Wzrost zobowiązań wobec innych banków był efektem zwiększenia finansowania wewnątrz Grupy Commerzbanku AG.
- Wynik brutto wyniósł w 2008 roku 53.108 tys. zł i był wyższy niż w 2007 roku o 10.688 tys. zł, tj. o 25%. Rentowność brutto spadła z 22% w 2007 roku do 17% w 2008 roku.
- Wzrost wyniku brutto był spowodowany głównie wzrostem wyniku z tytułu odsetek do poziomu 81.826 tys. zł (wzrost o 12.741 tys. zł, tj. 18%) oraz wyniku na działalności handlowej do poziomu 8.620 tys. zł (wzrost o 6.225 tys. zł, czyli 260%). Na spadek rentowności brutto wpłynął jednoczesny wzrost ogólnych kosztów administracyjnych do poziomu 34.652 tys. zł (wzrost o 3.411 tys. zł) oraz odpisów netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek o 3.142 tys. zł.
- W badanym roku obrotowym efektywna stopa podatkowa wyniosła 19% (17% w roku 2007). Obciążenie wyniku brutto z tytułu podatku dochodowego wzrosło o 2.976 tys. zł do poziomu 10.045 tys. zł.
- Zysk netto bieżącego roku obrotowego wyniósł 43.063 tys. zł i był wyższy o 7.712 tys. zł od zysku netto osiągniętego w 2007 roku.
- Wskaźnik zwrotu kapitału liczony jako zysk za okres obrotowy w stosunku do średnich aktywów netto (z uwzględnieniem wyniku netto okresu) wynosił 15% i był wyższy niż w 2007 roku o 1 punkt procentowy.



## IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego

### BILANS na 31 grudnia 2008 r.

	Komen- tarz	31.12.2008 tys. zł	31.12.2007 tys. zł	Zmiana tys. zł	Zmiana %	31.12.2008 Struktura (%)	31.12.2007 Struktura (%)
<b>AKTYWA</b>							
Kasa, operacje z bankiem centralnym	1	15 537	2 653	12 884	486	1	–
Należności od banków	2	42 828	41 794	1 034	2	1	1
Pochodne instrumenty finansowe	3	59 730	34 038	25 692	75	1	1
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	4	4 310 527	3 218 517	1 092 010	34	92	95
Lokacyjne papiery wartościowe	5	224 445	79 967	144 478	181	5	2
Aktywa zastawione		1 292	799	493	62	–	–
Inwestycje w jednostki zależne		65	65	–	–	–	–
Wartości niematerialne	6	2 387	1 694	693	41	–	–
Rzeczowe aktywa trwałe	7	9 658	7 891	1 767	22	–	1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 696	6 892	804	12	–	–
Inne aktywa		939	1 388	(449)	(32)	–	–
<b>Aktywa razem</b>		<b>4 675 104</b>	<b>3 395 698</b>	<b>1 279 406</b>	<b>38</b>	<b>100</b>	<b>100</b>





**BILANS na 31 grudnia 2008 r.**

	Komen- tarz	31.12.2008 tys. zł	31.12.2007 tys. zł	Zmiana tys. zł	Zmiana %	31.12.2008 Struktura (%)	31.12.2007 Struktura (%)
<b>KAPITAŁY I ZOBOWIĄZANIA</b>							
Zobowiązania razem		4 362 077	3 126 047	1 236 030	40	93	92
Zobowiązania wobec innych banków	8	1 672 447	406 771	1 265 676	311	36	12
Pochodne instrumenty finansowe	9	2 346	8 039	(5 693)	(71)	–	–
Zobowiązania wobec klientów	10	217 981	278 799	(60 818)	(22)	5	8
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11	2 358 941	2 325 084	33 857	1	50	68
Zobowiązania podporządkowane	12	100 369	100 292	77	–	2	4
Pozostałe zobowiązania, w tym:	13	9 993	7 062	2 931	42	–	–
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 441	1 463	2 948	202	–	–
Kapitał własny	14	313 027	269 651	43 376	16	7	8
Kapitał podstawowy	15	175 000	175 000	–	–	4	5
Kapitał z aktualizacji wyceny		464		464	100	–	–
Zyski zatrzymane		137 563	94 651	42 912	45	3	3
Kapitały i zobowiązania razem		4 675 104	3 395 698	1 279 406	38	100	100

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 r.

	Komen- tarz	31.12.2008 tys. zł	31.12.2007 tys. z	Zmiana tys. zł	Zmiana %	31.12.2008 Struktura (%)	31.12.2007 Struktura (%)
Przychody z tytułu odsetek		297 581	189 436	108 145	57	96	96
Koszty odsetek		(215 755)	(120 351)	(95 404)	79	84	78
<b>Wynik z tytułu odsetek</b>	<b>16</b>	<b>81 826</b>	<b>69 085</b>	<b>12 741</b>	<b>18</b>		
Przychody z tytułu opłat i prowizji		3 116	2 704	412	15	1	1
Koszty z tytułu opłat i prowizji		(1 125)	(804)	(321)	40	-	1
<b>Wynik z tytułu opłat i prowizji</b>	<b>17</b>	<b>1 991</b>	<b>1 900</b>	<b>91</b>	<b>5</b>		
<b>Wynik na działalności handlowej, w tym:</b>	<b>18</b>	<b>8 620</b>	<b>2 395</b>	<b>6 225</b>	<b>260</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
Wynik z pozycji wymiany		7 091	501	6 590	1 315	2	-
Wynik na pozostałej działalności handlowej		1 529	1 894	(365)	(19)	1	1
Pozostałe przychody operacyjne		1 060	1 588	(528)	(33)	-	1
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	19	(2 031)	1 111	(3 142)	(283)	1	1
Ogólne koszty administracyjne	20	(34 652)	(31 241)	(3 411)	11	14	20
Amortyzacja	21	(2 888)	(2 281)	(607)	27	1	1
Pozostałe koszty operacyjne		(818)	(137)	(681)	497	-	-
<b>Zysk brutto</b>		<b>53 108</b>	<b>42 420</b>	<b>10 688</b>	<b>25</b>		
Podatek dochodowy	22	(10 045)	(-7 069)	(2 976)	42		
<b>Zysk netto</b>	<b>23</b>	<b>43 063</b>	<b>35 351</b>	<b>7 712</b>	<b>22</b>		
Przychody ogółem		310 377	197 234	113 143	57	100	100
Koszty ogółem		(257 269)	(154 814)	(102 455)	66	100	100
<b>Zysk brutto</b>		<b>53 108</b>	<b>42 420</b>	<b>10 688</b>	<b>25</b>	-	-



## Wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową i finansową oraz wyniki finansowe Banku

Działalność gospodarczą Banku, jej wynik finansowy za rok obrotowy oraz sytuację majątkową i finansową na dzień bilansowy w porównaniu do okresów poprzedzających charakteryzują następujące wskaźniki<sup>4</sup>:

	31.12.2008 r.	31.12.2007
<b>Wskaźniki rentowności</b>		
Wskaźnik zwrotu kapitału (zysk / strata netto za okres obrotowy / średnie aktywa netto) <sup>1</sup>	15%	14%
Wskaźnik zwrotu z kapitału (zysk / strata netto za okres obrotowy / średnie aktywa netto bez uwzględnienia wyniku okresu)	17%	16%
Wskaźnik zwrotu aktywów (zysk / strata brutto za okres obrotowy / średni stan aktywów) <sup>1</sup>	1%	1%
Rentowność brutto (zysk / strata brutto za okres obrotowy / przychody ogółem)	17%	22%
Stopa przychodu odsetkowego z aktywów pracujących (przychody z tytułu odsetek / średni stan salda aktywów pracujących)	7%	7%
Wskaźnik kosztów / przychodów (ogólne koszty administracyjne / wynik na działalności bankowej) <sup>2</sup>	43%	46%
<b>Wskaźniki zadłużenia</b>		
Cena środków obcych (koszt odsetek za okres obrotowy / średni stan salda zobowiązań odsetkowych) <sup>1</sup>	(6%)	(5%)
Udział środków własnych w pasywach (średnie kapitały własne / średnie pasywa ogółem) <sup>1</sup>	7%	9%
Udział kredytów w aktywach (średni stan należności od banków i klientów brutto / średni stan aktywów ogółem) <sup>1</sup>	95%	96%
Udział kredytów default w kredytach ogółem	0,80%	0,48%
Udział aktywów pracujących w aktywach ogółem <sup>3</sup>	98%	98%
<b>Wskaźniki płynności</b>		
Wskaźnik płynności I stopnia (aktywa do 1 miesiąca zapadalności / pasywa do 1 miesiąca wymagalności) <sup>5</sup>	0,41	0,32
Wskaźnik płynności II (aktywa do 3 miesięcy zapadalności / pasywa do 3 miesięcy wymagalności) <sup>5</sup>	0,63	0,24
<b>Wskaźniki rynku kapitałowego</b>		
Zysk na 1 akcję	24,61zł	20,20 zł
Wartość księgowa na 1 akcję	178,87 zł	154,09 zł
<b>Inne wskaźniki</b>		
Fundusze własne wg Uchwały KNB 2/2007	386 664 tys. zł	347 198 tys. zł
Całkowity wymóg regulacyjny wraz z wymogiem na ryzyko nadmiernych zaangażowań kapitałowych (całkowity regulacyjny wymóg kapitałowy wg Uchwały KNB 1/2007)	307 633 tys. zł	245 996 tys. zł
Współczynnik wypłacalności wg Uchwały KNB 1/2007	10,06%	11,29%

<sup>1</sup> Stany średnie pozycji bilansowych obliczono na podstawie stanu poszczególnych pozycji na początku i końcu bieżącego i poprzedniego okresu obrotowego.

<sup>2</sup> Wynik na działalności bankowej rozumiany jako wynik brutto pomniejszony o ogólne koszty administracyjne, wynik odpisów (netto) z tyt. utraty wartości kredytów i pożyczek oraz pozostałe przychody i koszty operacyjne.

<sup>3</sup> W aktywach pracujących nie wyeliminowano należności odsetkowych.

<sup>4</sup> Wartości poszczególnych wskaźników mogą być różne od wskaźników przedstawionych w sprawozdaniu finansowym ze względu na odmienny sposób kalkulacji.

<sup>5</sup> Wartości liczone w oparciu o niezdyktowane przepływy pieniężne.

## BILANS na 31 grudnia 2008 r.

### 1. Kasa, operacje z bankiem centralnym

Na dzień 31 grudnia 2008 r. saldo pozycji „Kasa, operacje z bankiem centralnym” wynosiło 15.537 tys. zł w porównaniu do 2.653 tys. zł na koniec roku 2007 (wzrost o 12.884 tys. zł, tj. o 486%).

Bank naliczał i utrzymywał rezerwę obowiązkową zgodnie z Uchwałą Nr 15/2004 Zarządu Narodowego Banku Polskiego z dnia 13 kwietnia 2006 r. w sprawie zasad i trybu naliczania oraz utrzymywania przez banki rezerwy obowiązkowej. Deklarowana rezerwa obowiązkowa w NBP do utrzymywania w okresie od 31 grudnia 2008 r. do 1 lutego 2009 r. wyniosła 15.331 tys. zł.

### 2. Należności od banków

Na dzień 31 grudnia 2008 r. saldo należności od banków wynosiło 42.828 tys. zł i w porównaniu do końca 2007 roku wzrosło o 1.034 tys. zł, tj. o 2%.

Na saldo należności od banków składały się lokaty w innych bankach, które na dzień bilansowy wynosiły 42.321 tys. zł, a ich wartość bilansowa w stosunku do 31 grudnia 2007 r. wzrosła o 1.177 tys. zł. Drugą, co do wielkości pozycją były rachunki bieżące, które na dzień bilansowy wynosiły 507 tys. zł i w porównaniu do końca poprzedniego roku obrotowego spadły o 143 tys. zł.

### 3. Pochodne instrumenty finansowe (aktywa)

Saldo pozycji pochodnych instrumentów finansowych wyniosło na dzień bilansowy 59.730 tys. zł i w porównaniu do końca poprzedniego roku wzrosło o 25.692 tys. zł, tj. o 75%.

Saldo pozycji było efektem wyceny walutowych instrumentów pochodnych, która na dzień bilansowy po stronie aktywów wynosiła 46.558 tys. zł w porównaniu do salda 28.932 tys. zł na koniec 2007 roku oraz wyceny instrumentów pochodnych na stopę procentową, która na dzień bilansowy wynosiła po stronie aktywów 13.172 tys. zł w porównaniu do salda 5.106 tys. zł na koniec 2007 roku.

### 4. Kredyty i pożyczki udzielone klientom

Na dzień 31 grudnia 2008 r. saldo kredytów i pożyczek udzielonych klientom wynosiło 4.310.527 tys. zł i w porównaniu do 31 grudnia 2007 roku wzrosło o 1.092.010 tys. zł, tj. o 34%. Udział tej pozycji w sumie bilansowej kształtował się na poziomie 92% (95% na koniec poprzedniego roku obrotowego).

Odpisy aktualizujące wartość kredytów i pożyczek na 31 grudnia 2008 r. wynosiły 11.220 tys. zł w porównaniu do 9.189 tys. zł na koniec 2007 roku.

### a) struktura rodzajowa portfela kredytowego

Na portfel kredytowy brutto na 31 grudnia 2008 r. składały się kredyty udzielone klientom korporacyjnym, które wynosiły 3.564.510 tys. zł, kredyty udzielone jednostkom sektora budżetowego w kwocie brutto 629.198 tys. zł oraz kredyty osób indywidualnych w kwocie brutto 128.039 tys. zł. Wzrost należności brutto w porównaniu do ubiegłego roku wynikał głównie ze wzrostu portfela kredytów dla klientów korporacyjnych o 1.012.945 tys. zł oraz kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego o 96.412 tys. zł, przy jednoczesnym spadku portfela brutto kredytów dla klientów indywidualnych o 15.316 tys. zł. Zmiana ta była spowodowana faktem, iż Bank w ramach przyjętej strategii sprzedażowej zaprzestał udzielania kredytów klientom detalicznym, koncentrując się na kredytowaniu klientów korporacyjnych i jednostek samorządu terytorialnego. 84% portfela kredytowego brutto stanowiły kredyty na finansowanie nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych.

### b) struktura jakościowa portfela kredytowego

Wartość należności brutto z utratą wartości wzrosła o 19.031 tys. zł i wyniosła 34.427 tys. zł. Wzrostowi należności brutto z utratą wartości towarzyszył spadek wartości odpisów aktualizujących na ekspozycje analizowane indywidualnie o 284 tys. zł do poziomu 3.797 tys. zł, czego skutkiem był spadek pokrycia wartości kredytów i pożyczek, dla których stwierdzono utratę wartości odpisami aktualizującymi

o 16 punktów procentowych do poziomu 11%. Wartość bilansowa należności brutto objętych analizą portfelową wynosiła 4.287.320 tys. zł i wzrosła w porównaniu do roku ubiegłego o 1.075.010 tys. zł. Wzrostowi należności towarzyszył wzrost odpisów aktualizujących na ekspozycje analizowane portfelowo o 2.315 tys. zł do poziomu 7.423 tys. zł. W konsekwencji pokrycie odpisami portfela należności, dla których nie stwierdzono utraty wartości, wzrosło w porównaniu do roku ubiegłego i wyniosło 0,17% na dzień 31 grudnia 2008 r. (0,16% na dzień 31 grudnia 2007 r.).

Z uwagi na fakt, że w portfelu kredytowym dominują ekspozycje zabezpieczone hipotecznie, dalsze kształtowanie się parametrów jakościowych portfela kredytowego będzie w znaczący sposób zależało od sytuacji na rynkach nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych.

## 5. Lokacyjne papiery wartościowe

Na dzień 31 grudnia 2008 r. saldo pozycji lokacyjnych papierów wartościowych wynosiło 224.445 tys. zł (79.967 tys. zł na koniec poprzedniego roku) i w porównaniu do ubiegłego roku zwiększyło się o 144.478 tys. zł, tj. o 181%.

Na dzień bilansowy całość salda stanowiły dłużne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży (bony pieniężne Narodowego Banku Polskiego i bony skarbowe), natomiast na dzień 31 grudnia 2007 roku, na saldo lokacyjnych papierów wartościowych składały się bony pieniężne NBP o wartości 79.967 tys. zł zaklasyfikowane do kategorii utrzymywanych do terminu zapadalności.



## 6. Wartości niematerialne

Na 31 grudnia 2008 r. saldo wartości niematerialnych wynosiło 2.387 tys. zł, co oznaczało wzrost w stosunku do końca ubiegłego roku o 693 tys. zł, tj. o 41%.

W badanym okresie nastąpiło zwiększenie wartości brutto wartości niematerialnych o 1.264 tys. zł. Wzrost ten wynikał głównie z poniesienia nakładów na oprogramowanie komputerowe. Równocześnie wartość odpisów amortyzacyjnych za badany rok wynosiła 571 tys. zł.

Zużycie wartości niematerialnych, mierzone jako stosunek umorzenia do wartości brutto, wynosiło na dzień bilansowy 69%, czyli uległo zmniejszeniu w stosunku do 31 grudnia 2007 r. (74%).

## 7. Rzeczowe aktywa trwałe

Na dzień bilansowy wartość rzeczowych aktywów trwałych wynosiła 9.658 tys. zł i w porównaniu do 31 grudnia 2007 r. wzrosła o 1.767 tys. zł. Na pozycję składały się: urządzenia techniczne i maszyny o wartości netto 6.218 tys. zł, środki transportu o wartości bilansowej 1.726 tys. zł oraz pozostałe środki trwałe o wartości netto 1.714 tys. zł.

Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych zmniejszyła się w porównaniu do końca poprzedniego roku o 611 tys. zł. Spadek ten wynikał głównie z likwidacji oraz sprzedaży środków trwałych o łącznej wartości brutto 5.825 tys. zł, przy jednoczesnych nakładach na zakup środków trwałych w kwocie 5.214 tys. zł.

Zużycie rzeczowych aktywów trwałych, mierzone jako stosunek umorzenia do wartości brutto, wynosiło na dzień bilansowy 52% w porównaniu do 62% na dzień 31 grudnia 2007 r.

## 8. Zobowiązania wobec innych banków

Saldo pozycji zobowiązań wobec innych banków na dzień 31 grudnia 2008 r. wynosiło 1.672.447 tys. zł i w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2007 r. wzrosło o 1.265.676 tys. zł, tj. o 311%.

Wzrost zobowiązań wobec innych banków wynikał ze wzrostu salda zaciągniętych kredytów o 898.469 tys. zł oraz depozytów terminowych o 367.207 tys. zł. Wzrost ten był spowodowany przesunięciem ciężaru finansowania Banku w efekcie kryzysu na rynkach finansowych na refinansowanie w ramach Grupy Commerzbank AG – udział pozycji zobowiązań wobec innych banków w sumie zobowiązań i kapitałów wzrósł z 12% na 31 grudnia 2007 r. do 36% na 31 grudnia 2008 r.

## 9. Pochodne instrumenty finansowe (pasywa)

Na dzień bilansowy wartość pozycji pochodnych instrumentów finansowych wynosiła 2.346 tys. zł i spadła w porównaniu do poprzedniego roku o 5.693 tys. zł, tj. o 71%.

Na omawianą pozycję składała się ujemna wycena walutowych instrumentów pochodnych o wartości

792 tys. zł (7.435 tys. zł na 31 grudnia 2007 r.) oraz ujemna wycena instrumentów pochodnych na stopę procentową w kwocie 1.554 tys. zł (604 tys. zł na koniec 2007 roku).

## 10. Zobowiązania wobec klientów

Wartość zobowiązań wobec klientów na dzień 31 grudnia 2008 roku wyniosła 217.981 tys. zł i była niższa w porównaniu z końcem poprzedniego roku obrotowego o 60.818 tys. zł, tj. o 22%.

Najbardziej znaczącą pozycją były zobowiązania wobec klientów korporacyjnych w kwocie 217.738 tys. zł, które stanowiły 99,9% łącznego salda zobowiązań wobec klientów.

## 11. Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych

Na dzień 31 grudnia 2008 r. zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych wynosiły 2.358.941 tys. zł i były wyższe o 33.857 tys. zł, tj. o 1% w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2007 r.

W porównaniu do ubiegłego roku zmianie uległa struktura zobowiązań z tytułu emisji papierów wartościowych. Na saldo omawianej pozycji składały się przede wszystkim zobowiązania z tytułu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych o wartości 1.994.880 tys. zł (wzrost w stosunku do 2007 roku o 534.089 tys. zł), których udział w łącznej wartości zobowiązań z tytułu emisji papierów wartościowych wzrósł z 63% na koniec 2007 roku do 85% na koniec badanego okresu. Pozostałą część salda stanowiły

zobowiązania z tytułu emisji obligacji o wartości 364.061 tys. zł (spadek o 500.232 tys. zł w porównaniu do poprzedniego roku obrotowego), których udział w łącznej wartości zobowiązań z tytułu emisji papierów wartościowych spadł z 37 % na 31 grudnia 2007 r. do 15 % na 31 grudnia 2008 r.

## 12. Zobowiązania podporządkowane

Saldo zobowiązań podporządkowanych wyniosło na dzień 31 grudnia 2008 r. 100.369 tys. zł i było wyższe w porównaniu do końca poprzedniego roku obrotowego o 77 tys. zł.

Podobnie jak na koniec poprzedniego okresu na dzień bilansowy saldo w całości składało się z pożyczki podporządkowanej otrzymanej od BRE Banku SA o wartości nominalnej 100.000 tys. zł, która zgodnie z decyzją Komisji Nadzoru Bankowego (obecnie Komisja Nadzoru Finansowego) może być zaliczona do funduszy uzupełniających Banku.

## 13. Pozostałe zobowiązania

Na dzień 31 grudnia 2008 r. pozostałe zobowiązania wynosiły 9.993 tys. zł i w porównaniu do poprzedniego roku wzrosły o 2.931 tys. zł, tj. o 42%.

Na powiększenie omawianej pozycji w porównaniu do 31 grudnia 2007 r. miał wpływ przede wszystkim wzrost salda zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego o 2.948 tys. zł.



## 14. Kapitał własny

	Kapitał własny na dzień 31.12.2007 r.	Transfer na fundusz ryzyka ogólnego	Wynik finansowy netto	Transfer na kapitał zapasowy	Aktualizacja wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	Pozostałe zmiany	Kapitał własny na dzień 31.12.2008 r.
	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł
Kapitał podstawowy	175 000	-	-	-	-	-	175 000
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-	-	-	464	-	464
Pozostały kapitał zapasowy	52 000	-	-	31 000	-	-	83 000
Fundusz ryzyka ogólnego	7 300	4 200	-	-	-	-	11 500
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	35 351	(4 200)	-	(31 000)	-	(151)	-
Wynik roku bieżącego	-	-	43 063	-	-	-	43 063
<b>Razem</b>	<b>269 651</b>	<b>-</b>	<b>43 063</b>	<b>-</b>	<b>464</b>	<b>(151)</b>	<b>313 027</b>

Na dzień bilansowy wartość kapitału własnego wynosiła 313.027 tys. zł i wzrosła w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2007 r. o 43 376 tys. zł.

W badanym roku kapitał podstawowy wynosił 175.000 tys. zł i nie uległ zmianie w stosunku do roku poprzedniego.

Zyski zatrzymane zwiększyły się głównie o kwotę zysku netto osiągniętego przez Bank w 2008 roku w wysokości 43.063 tys. zł.



## 15. Kapitał podstawowy – struktura własności

Na 31 grudnia 2008 r. akcjonariuszami Banku byli:

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji w tys. sztuk	Wartość nominalna posiadanych akcji w tys. zł	Typ posiadanych akcji	% posiadanych głosów
BRE Holding Sp. z o.o.	1 325	132 500	zwykle imienne	75.71
BRE Bank SA	425	42 500	zwykle imienne	24.29
	1 750			100,00

Na dzień 31 grudnia 2008 r. akcjonariuszami BRE Banku Hipotecznego SA byli BRE Bank SA oraz BRE Holding Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od BRE Banku SA).

W ciągu roku obrotowego zmianie uległ skład akcjonariatu. Dnia 5 lutego 2008 r. BRE Holding Sp. z o.o. nabył od BRE Banku SA 1.325 tys. akcji o łącznej wartości nominalnej 132.500 tys. zł.

## 16. Wynik z tytułu odsetek

Wynik z tytułu odsetek w bieżącym roku obrotowym wyniósł 81.826 tys. zł (69.085 tys. zł w poprzednim roku obrotowym) i wzrósł o 12.741 tys. zł.

Zmiana wyniku odsetkowego w stosunku do poprzedniego roku obrotowego o 18% spowodowana była wzrostem przychodów odsetkowych o 108.145 tys. zł, tj. o 57%, który został jednak zrównoważony wyższymi o 79% niż w poprzednim roku obrotowym kosztami odsetkowymi.

### a) Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek wyniosły w badanym okresie 297.581 tys. zł (189.436 tys. zł w 2007 roku). Podobnie jak w poprzednim roku największy udział w przychodach z tytułu odsetek miały przychody odsetkowe z kredytów i pożyczek udzielonych przez Bank – 96% w porównaniu do 99% w 2007 roku. Rosnąca wartość portfela kredytowego oraz rosnące rynkowe stopy procentowe przyczyniły się do wzrostu przychodów odsetkowych z kredytów i pożyczek o 100.052 tys. zł, tj. o 54%. Pozostałą część przychodów odsetkowych stanowiły przychody odsetkowe od środków pieniężnych i lokat krótkoterminowych, które w 2008 r. wyniosły 3.382 tys. zł i wzrosły w stosunku do 2007 r. o 2.033 tys. zł oraz przychody od lokacyjnych papierów wartościowych, które w badanym okresie wyniosły 7.142 tys. zł (wzrost o 6.060 tys. zł w porównaniu do poprzedniego roku).

### b) Koszty odsetek

Koszty odsetek w badanym okresie wyniosły 215.755 tys. zł (120.351 tys. zł w poprzednim roku). Koszty z tytułu odsetek w 70% obejmowały odsetki z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych (74% w 2007 roku). Koszty odsetek z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wyniosły 150.651 tys. zł i wzrosły w porównaniu do poprzedniego roku obrotowego o 61.142 tys. zł, tj. o 68%, co było spowodowane głównie wzrostem rynkowych stóp procentowych oraz oferowanych marż, a także wzrostem wartości wyemitowanych papierów wartościowych. Istotną pozycję stanowiły również koszty odsetek od sektora bankowego, które wyniosły 56.554 tys. zł i wzrosły o 147% w stosunku do roku 2007 na skutek wyższego salda zobowiązań wobec banków.

## 17. Wynik z tytułu opłat i prowizji

Wynik z tytułu opłat i prowizji w bieżącym okresie obrotowym wyniósł 1.991 tys. zł i wzrósł w porównaniu do roku poprzedniego o 91 tys. zł, tj. o 5%.

Przychody z tytułu opłat i prowizji wzrosły o 412 tys. zł do poziomu 3.116 tys. zł. Wzrost przychodów z tytułu opłat i prowizji był spowodowany głównie wzrostem opłat i prowizji z tytułu z działalności kredytowej o 263 tys. zł do poziomu 2.548 tys. zł oraz wzrostem prowizji za prowadzenie rachunków o 127 tys. zł do poziomu 508 tys. zł.



Wartość kosztów z tytułu opłat i prowizji ukształtowała się w bieżącym okresie obrotowym na poziomie 1.125 tys. zł (wzrost o 321 tys. zł), z czego większość stanowiły koszty prowizji dotyczących emisji listów zastawnych i obligacji, niezwiązanych z konkretną emisją.

## 18. Wynik na działalności handlowej

Wynik na działalności handlowej wyniósł w 2008 roku 8.620 tys. zł, i wzrósł o 6.225 tys. zł, tj. o 260% w stosunku do poprzedniego roku obrotowego.

### a) wynik z pozycji wymiany

Wynik z pozycji wymiany wyniósł w badanym roku 7.091 tys. zł, i był wyższy w stosunku do poprzedniego roku obrotowego o 6.590 tys. zł. Na wynik z pozycji wymiany składał się głównie zysk z tytułu instrumentów pochodnych FX, SWAP, CIRS w wysokości 25.713 tys. zł. Zyski te zostały częściowo skompensowane stratą wynikającą ze zrealizowanych i niezrealizowanych różnic kursowych w wysokości 18.622 tys. zł.

### b) wynik na pozostałej działalności handlowej

Wynik na pozostałej działalności handlowej wyniósł w badanym okresie 1.529 tys. zł i był niższy o 365 tys. zł w stosunku do poprzedniego roku obrotowego. Omawiana pozycja rachunku wyników w całości dotyczyła wyniku na instrumentach pochodnych na ryzyko rynkowe.

## 19. Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek

Wartość odpisów netto z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2008 r. wyniosła minus 2.031 tys. zł w porównaniu do dodatniego wyniku na odpisach w 2007 roku wynoszącego 1.111 tys. zł.

Na powyższą pozycję składały się utworzenia odpisów z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom oraz ich rozwiązania. Przewaga utworzonych odpisów nad odpisami rozwiązany była pochodną rosnącego portfela kredytowego. W 2008 r. wzrosła przede wszystkim wartość rezerwy na poniesione lecz nie zidentyfikowane straty. Jak opisano w Komentarzu 4 jakość portfela kredytowego mierzona poziomem odpisów na kredyty z utratą wartości nie uległa znaczącemu pogorszeniu.

## 20. Ogólne koszty administracyjne

Ogólne koszty administracyjne w badanym okresie wynosiły 34.652 tys. zł i wzrosły w stosunku do 2007 roku o 3.411 tys. zł, tj. o 11%.

Podobnie jak w poprzednim roku największą część kosztów administracyjnych stanowiły koszty świadczeń pracowniczych w kwocie 21.208 tys. zł (na które składały się w większości koszty wynagrodzeń) – ich udział w ogólnych kosztach administracyjnych spadł jednak z 64% w 2007 roku do 61% w 2008 roku. Zarówno w badanym jak i w poprzednim roku 34% salda omawianej pozycji stanowiły koszty rzeczowe, wynoszące w 2008 roku 11.775 tys. zł. Pozostałą część kosztów administracyjnych stanowiły podatki

i opłaty, składka i wpłaty na Bankowy Fundusz Gwarancyjny oraz odpisy na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

Wzrost ogólnych kosztów administracyjnych wynikał przede wszystkim ze wzrostu kosztów świadczeń pracowniczych o 1.274 tys. zł, tj. 6%. Wynikało to głównie ze wzrostu płac oraz wzrostu poziomu średniego zatrudnienia w Banku do 117 osób wobec 112 w 2007 roku. Równocześnie o 1.123 tys. zł wzrosły koszty rzeczowe oraz o 964 tys. zł podatki i opłaty.

## 21. Amortyzacja

Koszty amortyzacji wynosiły w badanym okresie 2.888 tys. zł, co stanowiło wzrost w porównaniu do poprzedniego roku obrotowego o 607 tys. zł, tj. o 27%. Koszty amortyzacji obejmowały w badanym okresie amortyzację środków trwałych w kwocie 2.317 tys. zł oraz amortyzację wartości niematerialnych w kwocie 571 tys. zł.

## 22. Podatek dochodowy

Obciążenie wyniku finansowego podatkiem bieżącym i odroczonym przedstawiało się następująco:

	2008 r. tys. zł	2007 r. tys. zł	Zmiana tys. zł
Podatek dochodowy bieżący	(10 848)	(11 388)	(540)
Podatek dochodowy odroczony	803	(4 319)	(3 516)
Podatek dochodowy, razem	(10 045)	(7 069)	(2 976)

W bieżącym okresie obrotowym podatek dochodowy naliczany był według stawki 19% w oparciu o zysk brutto ustalony na podstawie przepisów Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez Unię Europejską, skorygowany o przychody nie podlegające opodatkowaniu i koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu. Bank odprowadzał w ciągu 2008 roku zaliczki w formie uproszczonej na poczet podatku dochodowego od osób prawnych. Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego wyniosło na dzień bilansowy 4.411 tys. zł.

W związku z wystąpieniem nadwyżki różnic ujemnych nad dodatnimi Bank na koniec 2008 roku rozpoznał aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 7.696 tys. zł (6.892 tys. zł na koniec 2007 roku).

Na saldo podatku odroczonego składały się aktywa pochodzące z różnic przejściowych ujemnych, które wynosiły 23.208 tys. zł i wzrosły o 7.674 tys. zł w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2007 r. Aktywa z tytułu podatku odroczonego z tytułu ujemnych różnic przejściowych obejmowały przede wszystkim saldo przychodów do rozliczenia (6.454 tys. zł), odsetki do zapłażenia z tytułu wyemitowanych papierów wartościowych (5.468 tys. zł) oraz różnice kursowe (7.336 tys. zł).

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego z tytułu dodatnich różnic przejściowych wynosiła na koniec badanego okresu 15.513 tys. zł i obejmowała między innymi saldo z tytułu wyceny instrumentów pochodnych (9.022 tys. zł), odsetki naliczone



od instrumentów pochodnych (2.299 tys. zł) oraz odsetki do otrzymania z tytułu udzielonych kredytów (2.148 tys. zł). Efektywna stopa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych wyniosła 18,91%. Różnica efektywnej stopy opodatkowania w stosunku do obowiązującej (19%) wynika przede wszystkim z wyłączenia z kalkulacji podatku dochodowego bieżących dochodów niepodlegających opodatkowaniu i kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów oraz innych pozycji obniżających obciążenie podatkowe o 97 tys. zł, zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.

### 23. Wynik finansowy netto

Zysk netto za badany rok wyniósł 43.063 tys. zł.

Zgodnie z Uchwałą nr 2 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 11 kwietnia 2008 r. uzyskany w 2007 roku zysk netto Banku w wysokości 35.351 tys. zł został przeznaczony na zasilenie kapitału zapasowego (31.000 tys. zł), funduszu ogólnego ryzyka bankowego (4.200 tys. zł) oraz Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych (151 tys. zł).

### 24. Pozycje pozabilansowe

Na dzień bilansowy wartość pozycji pozabilansowych wynosiła 3.917.052 tys. zł, co stanowiło spadek w stosunku do salda na koniec poprzedniego okresu o 249.925 tys. zł, tj. o 6%.

Na dzień 31 grudnia 2008 r. na pozycję tę składały się głównie pozostałe zobowiązania (reprezentujące wartość nominalną pochodnych instrumentów CIRS zakupionych i sprzedanych), których wartość wynosiła 2.426.007 tys. zł, zobowiązania związane z realizacją operacji kupna/sprzedży (reprezentujące wartość nominalną pochodnych instrumentów SWAP i FX), których wartość wynosiła 769.025 tys. zł oraz zobowiązania finansowe (wynikające z niewykorzystanych przez klientów linii i transz kredytowych oraz zobowiązań z tytułu leasingu operacyjnego), których wartość wynosiła 722.020 tys. zł.

## V. Stwierdzenia niezależnego biegłego rewidenta

- a) Zarząd Banku przedstawił w toku badania żądane informacje, wyjaśnienia i oświadczenia oraz przedłożył oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych i wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych, a także poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym do dnia złożenia oświadczenia.
- b) Zakres badania nie był ograniczony.
- c) Bank posiadała aktualną, zatwierdzoną przez Zarząd dokumentację opisującą zasady (politykę) rachunkowości. Przyjęte przez Bank zasady rachunkowości były dostosowane do jej potrzeb i zapewniały wyodrębnienie w rachunkowości wszystkich zdarzeń istotnych do oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Banku, przy zachowaniu zasady ostrożności. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości zostały prawidłowo wykazane w informacji dodatkowej.
- d) Bilans zamknięcia na koniec ubiegłego roku obrotowego został, we wszystkich istotnych aspektach, prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia bieżącego okresu.
- e) Dokonałszy oceny prawidłowości funkcjonowania systemu księgowości. Naszej ocenie podlegały w szczególności:
- prawidłowość dokumentacji operacji gospodarczych,
  - rzetelność, bezbłądność i sprawdzalność ksiąg rachunkowych, w tym także prowadzonych za pomocą komputera,
  - stosowane metody zabezpieczania dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
  - ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego.
- Ocena ta, w połączeniu z badaniem wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego daje podstawę do wyrażenia ogólnej, całościowej i bez zastrzeżeń opinii o prawidłowości i rzetelności tego sprawozdania. Nie było celem naszego badania wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania wyżej wymienionego systemu.
- f) Wysokość wskaźników istotności została określona przez nas na etapie planowania. Poziomy istotności określają granice, do których ujawnione uchybienia mogą bez szkody dla jakości sprawozdania finansowego i prawidłowości stanowiących podstawę ksiąg rachunkowych, nie być korygowane, gdyż zaniechanie takich korekt nie spowoduje wprowadzenia w błąd czytelnika sprawozdania finansowego. Istotność wyraża cechy ilościowe, jak i jakościowe badanych pozycji i dlatego też różni się ona w stosunku do różnych pozycji bilansu i rachunku zysków i strat. Ze względu na złożoność i liczbę przyjętych przy badaniu wskaźników istotności zawarte są one w dokumentacji z badania.

- g) Informacja dodatkowa przedstawia wszystkie istotne informacje wymagane przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską.
- h) Sprawozdanie z działalności Banku uwzględnia zagadnienia wymagane przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Informacje finansowe w nim zawarte są zgodne z informacjami przedstawionymi w sprawozdaniu finansowym.
- (i) Inwentaryzacja aktywów oraz kapitału własnego i zobowiązań została przeprowadzona oraz rozliczona zgodnie z Ustawą o rachunkowości i Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości banków (Dz.U. z 2001 r., Nr 149, poz. 1673, z późn. zm.), a jej wyniki ujęto w księgach rachunkowych roku badanego.
- j) Całkowity wymóg regulacyjny, wraz z wymogiem na ryzyko nadmiernych zaangażowań kapitałowych, wyniósł na dzień bilansowy 307.633 tys. zł. Współczynnik wypłacalności na dzień 31 grudnia 2008 r. wyniósł 10,06%. Na dzień bilansowy Bank stosował się do obowiązujących norm ostrożnościowych we wszystkich istotnych aspektach.
- k) Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający zostało zbadane przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. Biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń.
- l) Sprawozdanie finansowe Banku za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 r. zostało zatwierdzone uchwałą nr 1 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 11 kwietnia 2008 r. Zostało ono złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w Warszawie w dniu 24 kwietnia 2008 r. i ogłoszone w Monitorze Polskim B numer 980 w dniu 11 lipca 2008 r.

## VI. Informacje i uwagi końcowe

Niniejszy raport został sporządzony w związku z badaniem sprawozdania finansowego BRE Banku Hipotecznego SA z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Al. Armii Ludowej 26 (zwanego dalej „Bankiem”). Badaniu podlegało sprawozdanie finansowe obejmujące:

- a) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2008 r., który po stronie aktywów oraz kapitału własnego i zobowiązań wykazuje sumę 4.675.104 tys. zł;
- b) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 r. wykazujący zysk netto w kwocie 43.063 tys. zł;
- c) zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 43.376 tys. zł;
- d) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 r. wykazujący wpływy pieniężne netto w kwocie 16.855 tys. zł;

e) informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające. Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Banku dnia 9 marca 2009 r. Raport powinien być odczytywany wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej BRE Banku Hipotecznego SA z dnia 9 marca 2009 r. dotyczącą wyżej opisanego sprawozdania finansowego. Opinia o sprawozdaniu finansowym wyraża ogólny wniosek wynikający z przeprowadzonego badania. Wniosek ten nie stanowi sumy ocen wyników badania poszczególnych pozycji sprawozdania bądź zagadnień, ale zakłada nadanie poszczególnym ustaleniom odpowiedniej wagi (istotności), uwzględniającej wpływ stwierdzonych faktów na rzetelność i prawidłowość sprawozdania finansowego.

Działający w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. i przeprowadzający badanie:

Adam Celiński  
Członek Zarządu  
Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 90033/7039

Spółka wpisana na listę podmiotów  
uprawnionych do badania sprawozdań  
finansowych pod numerem 144

Warszawa, 9 marca 2009 r.



**SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
WEDŁUG  
MIĘDZYNARODOWYCH  
STANDARDÓW  
SPRAWOZDAWCZOŚCI  
FINANSOWEJ ZA 2008 ROK**



## SPIS TREŚCI

WYBRANE DANE FINANSOWE .....	80
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....	81
BILANS .....	82
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	84
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	86
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	88
1. Informacje o BRE Banku Hipotecznym SA .....	88
2. Opis najważniejszych stosowanych zasad rachunkowości .....	88
3. Zarządzanie ryzykiem finansowym .....	106
4. Ważniejsze oszacowania i oceny dokonywane w związku z zastosowaniem zasad rachunkowości .....	137
5. Segmenty branżowe .....	138
6. Wynik z tytułu odsetek .....	141
7. Przychody i koszty z tytułu opłat i prowizji .....	142
8. Wynik na działalności handlowej .....	142
9. Pozostałe przychody operacyjne .....	142
10. Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek .....	143
11. Ogólne koszty administracyjne .....	143
12. Koszty świadczeń pracowniczych .....	143
13. Pozostałe koszty operacyjne .....	143
14. Podatek dochodowy .....	144
15. Kasa, operacje z bankiem centralnym .....	144
16. Należności od banków .....	145
17. Pochodne instrumenty finansowe .....	145
18. Kredyty i pożyczki udzielone klientom .....	146
19. Lokacyjne papiery wartościowe oraz aktywa zastawione .....	149
20. Inwestycje w jednostkach zależnych .....	150
21. Wartości niematerialne .....	151



## SPIS TREŚCI

22. Rzeczowe aktywa trwałe .....	153
23. Inne aktywa .....	154
24. Zobowiązania wobec innych banków .....	155
25. Zobowiązania wobec klientów .....	156
26. Wyemitowane dłużne papiery wartościowe .....	157
27. Zobowiązania podporządkowane .....	161
28. Pozostałe zobowiązania .....	162
29. Odroczony podatek dochodowy .....	163
30. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	164
31. Zobowiązania warunkowe i pozabilansowe .....	165
32. Zarejestrowany kapitał akcyjny .....	166
33. Zyski zatrzymane .....	167
34. Dywidenda na akcję .....	167
35. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych .....	167
36. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	168
37. Informacje dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych .....	172
38. Współczynnik wypłacalności .....	173
39. Zdarzenia po dniu bilansowym .....	176

## WYBRANE DANE FINANSOWE

Poniższe wybrane dane finansowe stanowią informację uzupełniającą do sprawozdania finansowego BRE Banku Hipotecznego SA za 2008 r.

	w tys. PLN (waluta funkcjonalna)		w tys. EUR	
	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2007
I. Przychody z tytułu odsetek	297 581	189 436	71 321	52 886
II. Przychody z tytułu opłat i prowizji	3 116	2 704	747	755
III. Wynik na działalności handlowej	8 620	2 395	2 066	669
IV. Wynik na działalności operacyjnej	53 108	42 420	12 728	11 843
V. Zysk (strata) brutto	53 108	42 420	12 728	11 843
VI. Zysk (strata) netto	43 063	35 351	10 321	9 869
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-876 517	-141 739	-210 075	-39 570
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 148	-2 819	-1 473	-787
IX. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	865 810	179 100	207 509	50 000
X. Przepływy pieniężne netto, razem	-16 855	34 542	-4 040	9 643
XI. Aktywa razem	4 675 104	3 395 698	1 120 483	947 989
XII. Zobowiązania wobec innych banków	1 672 447	406 771	400 836	113 560
XIII. Zobowiązania wobec klientów	217 981	278 799	52 244	77 833
XIV. Kapitał własny	313 027	269 651	75 023	75 279
XV. Kapitał podstawowy	175 000	175 000	41 942	48 855
XVI. Liczba akcji w tys. szt.	1 750	1 750	1 750	1 750
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w PLN/EUR)	178,87	154,09	42,87	43,02
XVIII. Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w PLN/EUR)	178,87	154,09	42,87	43,02
XIX. Współczynnik wypłacalności	10,06%	11,29%	10,06%	11,29%
XX. Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	1 750	1 750	1 750	1 750
XXI. Zysk (strata) na jedną średnioważoną akcję zwykłą (w PLN/EUR) (za 12 miesięcy)	24,61	20,20	5,90	5,64
XXII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną średnioważoną akcję zwykłą (w PLN/EUR) (za 12 miesięcy)	24,61	20,20	5,90	5,64

Do wyliczenia wybranych danych finansowych w EUR zastosowano następujące kursy:  
kurs NBP z dnia 31.12.2008 r. – 4,1724 oraz kurs NBP z dnia 31.12.2007 r. – 3,582



w tys. PLN

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres od 01.01.2008 do 31.12.2008	Okres od 01.01.2007 do 31.12.2007
Przychody z tytułu odsetek		297 581	189 436
Koszty odsetek		-215 755	-120 351
Wynik z tytułu odsetek	6	81 826	69 085
Przychody z tytułu opłat i prowizji		3 116	2 704
Koszty z tytułu opłat i prowizji		-1 125	-804
Wynik z tytułu opłat i prowizji	7	1 991	1 900
Wynik na działalności handlowej, w tym:	8	8 620	2 395
Wynik z pozycji wymiany		7 091	501
Wynik na pozostałej działalności handlowej		1 529	1 894
Pozostałe przychody operacyjne	9	1 060	1 588
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	10	-2 031	1 111
Ogólne koszty administracyjne	11, 12	-34 652	-31 241
Amortyzacja	21, 22	-2 888	-2 281
Pozostałe koszty operacyjne	13	-818	-137
Wynik działalności operacyjnej		53 108	42 420
Zysk brutto		53 108	42 420
Podatek dochodowy	14	-10 045	-7 069
Zysk netto		43 063	35 351
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.		1 750	1 750
Zysk na jedną średnioważoną akcję zwykłą (w PLN)		24,61	20,20
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji w tys. szt.		1 750	1 750
Rozwodniony zysk (strata) na jedną średnioważoną akcję zwykłą		24,61	20,20

Noty przedstawione na stronach od 10 do 85 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

w tys. PLN

## BILANS

	Nota	31.12.2008	31.12.2007
<b>AKTYWA</b>			
Kasa, operacje z bankiem centralnym	15	15 537	2 653
Należności od banków	16	42 828	41 794
Pochodne instrumenty finansowe	17	59 730	34 038
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	18	4 310 527	3 218 517
Lokacyjne papiery wartościowe	19	224 445	79 967
Aktywa zastawione	19	1 292	799
Inwestycje w jednostki zależne	20	65	65
Wartości niematerialne	21	2 387	1 694
Rzeczowe aktywa trwałe	22	9 658	7 891
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29	7 696	6 892
Inne aktywa	23	939	1 388
<b>Aktywa razem</b>		<b>4 675 104</b>	<b>3 395 698</b>



w tys. PLN

	Nota	31.12.2008	31.12.2007
<b>KAPITAŁY I ZOBOWIĄZANIA</b>			
Zobowiązania wobec innych banków	24	1 672 447	406 771
Pochodne instrumenty finansowe	17	2 346	8 039
Zobowiązania wobec klientów	25	217 981	278 799
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	26	2 358 941	2 325 084
Zobowiązania podporządkowane	27	100 369	100 292
Pozostałe zobowiązania, w tym:	28	9 993	7 062
-zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 411	1 463
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>4 362 077</b>	<b>3 126 047</b>
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	32	175 000	175 000
Kapitał z aktualizacji wyceny		464	0
<b>Zyski zatrzymane</b>	<b>33</b>	<b>137 563</b>	<b>94 651</b>
- Wynik finansowy z lat ubiegłych		94 500	59 300
- Wynik roku bieżącego		43 063	35 351
<b>Kapitały razem</b>		<b>313 027</b>	<b>269 651</b>
<b>Kapitały i zobowiązania razem</b>		<b>4 675 104</b>	<b>3 395 698</b>
<b>Współczynnik wypłacalności</b>	<b>38</b>	<b>10,06%</b>	<b>11,29%</b>
Wartość księgową		313 027	269 651
Liczba akcji		1 750	1 750
Wartość księgową na jedną akcję (w PLN)		178,87	154,09
Rozwodniona liczba akcji		1 750	1 750
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję		178,87	154,09

Noty przedstawione na stronach od 10 do 85 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

w tys. PLN

## ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w okresie od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r.

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski zatrzymane				Razem
		Zarejestrowany kapitał akcyjny		Pozostały kapitał zapasowy	Fundusz ryzyka ogólnego	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik roku bieżącego	
Kapitał własny na początek okresu: 01.01.2008 r.		175 000	0	52 000	7 300	35 351	0	269 651
Zmiana netto w aktywach finansowych dostępnych do sprzedaży po uwzględnieniu podatku odroczonego		0	464	0	0	0	0	464
Zyski netto nie ujęte w rachunku zysków i strat		0	464	0	0	0	0	464
Wynik finansowy netto	33	0	0	0	0	0	43 063	43 063
Całkowity zysk rozpoznany w roku bieżącym		0	464	0	0	0	43 063	43 527
Transfer na fundusz ryzyka ogólnego	33	0	0	0	4 200	-4 200	0	0
Transfer na kapitał zapasowy	33	0	0	31 000	0	-31 000	0	0
Pozostałe zmiany		0	0	0	0	-151	0	-151
Stan na koniec okresu: 31.12.2008 r.		175 000	464	83 000	11 500	0	43 063	313 027

Noty przedstawione na stronach od 10 do 85 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.



w tys. PLN

**Zmiany w okresie od 01.01.2007 r. do 31.12.2007 r.**

	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski zatrzymane				Razem
		Zarejestrowany kapitał akcyjny		Pozostały kapitał zapasowy	Fundusz ryzyka ogólnego	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik roku bieżącego	
Kapitał własny na początek okresu: 01.01.2007 r.		175 000	-1	26 010	6 190	27 241	0	234 440
Korekta zysku netto 2006 r. dotycząca przekazania na ZFŚS kwoty 141 tys. PLN		0	0	0	0	-141	0	-141
Skorygowany kapitał własny na początek okresu: 01.01.2007 r.		175 000	-1	26 010	6 190	27 100	0	234 299
Zmiana netto w aktywach finansowych dostępnych do sprzedaży po uwzględnieniu podatku odroczonego		0	1	0	0	0	0	1
Zyski netto nie ujęte w rachunku zysków i strat		0	1	0	0	0	0	1
Wynik finansowy netto	33	0	0	0	0	0	35 351	35 351
Całkowity zysk rozpoznany w roku bieżącym		0	1	0	0	0	35 351	35 352
Transfer na fundusz ryzyka ogólnego	33	0	0	0	1 110	- 1110	0	0
Transfer na kapitał zapasowy	33	0	0	25 990	0	-25 990	0	0
Stan na koniec okresu: 31.12.2007 r.		175 000	0	52 000	7 300	0	35 351	269 651

Noty przedstawione na stronach od 10 do 85 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

w tys. PLN

## RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

	31.12.2008	31.12.2007
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>-876 517</b>	<b>-141 739</b>
Zysk przed opodatkowaniem	53 108	42 420
Korekty:	-929 625	-184 159
Zapłacony podatek dochodowy (znak ujemny)	-6 437	-9 865
Amortyzacja	2 888	2 281
Utrata wartości aktywów finansowych	284	1 032
Odsetki otrzymane	-362 807	-241 051
Odsetki zapłacone	279 037	158 295
Zmiana stanu należności od banków	3 876	1 489
Zmiana stanu pochodnych instrumentów finansowych	-35 527	-11 198
Zmiana stanu pożyczek i kredytów udzielonych klientom	-804 742	-761 636
Zmiana stanu lokacyjnych papierów wartościowych	-173 157	1 417
Zmiana stanu pozostałych aktywów	-354	-2 111
Zmiana stanu zobowiązań wobec banków	354 390	-61 700
Zmiana stanu zobowiązań wobec klientów	-79 348	-11 605
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-108 313	751 367
Zmiana stanu innych zobowiązań	-215	-874
Wynik na sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	800	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-876 517</b>	<b>-141 739</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-6 148</b>	<b>-2 819</b>
<b>Wpływy z działalności inwestycyjnej</b>	<b>330</b>	<b>1 759</b>
Z tytułu zbycia udziałów lub akcji w jednostkach zależnych, po odliczeniu zbytych środków pieniężnych	0	1 700
Z tytułu zbycia wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	330	59
<b>Wydatki z działalności inwestycyjnej</b>	<b>6 478</b>	<b>4 578</b>
Z tytułu nabycia wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	6 478	4 578
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>--6 148</b>	<b>-2 819</b>



w tys. PLN

	31.12.2008	31.12.2007
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	865 810	179 100
Wpływy z działalności finansowej	1 043 100	179 100
Z tytułu kredytów i pożyczek otrzymanych od banków	1 043 100	179 100
Wydatki z działalności finansowej	-177 290	0
Z tytułu spłaty kredytów i pożyczek od banków	-177 290	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	865 810	179 100
Zmiana stanu środków pieniężnych netto, razem (A+B+C)	-16 855	34 542
Środki pieniężne na początek okresu sprawozdawczego	125 213	90 671
Środki pieniężne na koniec okresu sprawozdawczego (Nota 35)	108 358	125 213

Noty przedstawione na stronach od 10 do 85 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Informacje o BRE Banku Hipotecznym SA

Bank postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy XVI Wydział Gospodarczy – Rejestrowy w dniu 16.04.1999 r. został wpisany do Rejestru Handlowego pod numerem 56623.

Dnia 27.03.2001 r. Sąd Rejonowy w Warszawie wydał postanowienie o wpisie Banku do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000003753.

Według Polskiej Klasyfikacji Działalności Bank posiada numer 6512A „Działalność bankowa pozostała”. Zgodnie ze Statutem Banku, przedmiotem działalności Banku jest świadczenie usług bankowych na rzecz osób fizycznych i prawnych, jak również na rzecz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej zarówno w złotych polskich, jak i w walutach.

Bank działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i po uzyskaniu wymaganych przepisami prawa zezwoleń, za granicą.

Siedziba Banku mieści się w Warszawie, przy Al. Armii Ludowej 26.

Czas trwania Banku jest nieograniczony.

Działalność BRE Banku Hipotecznego SA realizowana jest w segmentach branżowych szczegółowo opisanych w Nocie 5.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd dnia 09.03.2009 r.

### 2. Opis najważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Najważniejsze zasady rachunkowości stosowane przez Bank przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania finansowego zostały zaprezentowane poniżej. O ile nie podano inaczej, zasady te były stosowane w sposób ciągły we wszystkich prezentowanych okresach.

#### 2.1. Podstawa sporządzenia

Sprawozdanie finansowe Banku sporządzono za okres od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r. Niniejsze sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem jednostkowym. Bank nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego ze względu na fakt, że efekt konsolidacji i wartość udziałów posiadanych przez Bank w spółce zależnej Bankowy Dom Hipoteczny Sp. z o.o. są nieistotne.

Sprawozdanie finansowe BRE Banku Hipotecznego SA sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską, według zasady kosztu historycznego z uwzględnieniem zasad wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz wszystkich kontraktów pochodnych.

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga użycia określonych szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu zaprezentowania własnego osądu przy stosowaniu przyjętych przez Bank zasad rachunkowości. Zagadnienia, w odniesieniu do których wymagana jest większa doza osądu, zagadnienia bardziej złożone lub takie, przy których założenia i szacunki są znaczące z punktu widzenia sprawozdania finansowego, ujawnione zostały w Nocie 4.

## 2.2. Metody ustalania wyniku finansowego

### 2.2.1. Przychody i koszty z tytułu odsetek oraz przychody i koszty o podobnym charakterze

W rachunku zysków i strat ujmowane są wszystkie przychody i koszty odsetkowe dotyczące instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu przy wykorzystaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Metoda efektywnej stopy procentowej jest to metoda naliczania zamortyzowanego kosztu składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego (albo grupy aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych) oraz przypisania przychodów lub kosztów odsetkowych do odpowiednich okresów. Efektywna stopa procentowa jest stopą, która dokładnie dyskontuje oszacowane przyszłe pieniężne wpływy lub płatności dokonywane w oczekiwanym okresie do wygaśnięcia instrumentu finansowego, a w uzasadnionych przypadkach w okresie krótszym – do bilansowej

wartości netto składnika aktywów lub zobowiązania finansowego. Przy wyliczaniu efektywnej stopy procentowej Bank dokonuje oszacowania przepływów pieniężnych, uwzględniając wszelkie postanowienia umowy instrumentu finansowego, jednakże nie uwzględnia potencjalnych przyszłych strat związanych z nieściągalnością kredytów.

W momencie dokonania odpisu z tytułu utraty wartości aktywa finansowego lub grupy podobnych aktywów finansowych, przychody z tytułu odsetek i przychody o podobnym charakterze wykazywane są według stopy procentowej, według której zdyskontowane zostały przyszłe przepływy pieniężne dla celów wyceny utraty wartości.

Przychody z tytułu odsetek obejmują odsetki otrzymane lub należne z tytułu kredytów, lokat międzybankowych oraz papierów wartościowych, naliczone przy zastosowaniu metody zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

Odsetki naliczone od należności, dla których rozpoznano utratę wartości, zaliczane są do przychodów odsetkowych według stopy procentowej wykorzystanej do zdyskontowania przyszłych przepływów pieniężnych dla celów wyceny utraty wartości.

### 2.2.2. Przychody i koszty z tytułu opłat i prowizji

Przychody z tytułu opłat i prowizji zasadniczo są ujmowane z chwilą wykonania usługi na zasadzie memoriału. Prowizje z tytułu udzielonych

kredytów są ujmowane w rachunku efektywnej stopy procentowej. Prowizje dotyczące umów, które nie zostały uruchomione na datę pobrania lub zapłacenienia prowizji, korygują wartość efektywnej stopy procentowej w dacie uruchomienia środków. Prowizje dla umów kredytowych, które nie zostały uruchomione są jednorazowo zaliczane do rachunku wyników w dacie wygaśnięcia umowy kredytowej. Pozostałe prowizje zaliczane są do wyniku finansowego w momencie zapłaty lub naliczenia. Przychody te dotyczą okresu, w którym są naliczane.

Kwota prowizji jest rozliczana w czasie na przestrzeni okresu, którego dotyczy transakcja objęta prowizją. Przychody i koszty z tytułu opłat i prowizji, dla których nie znajduje zastosowania metoda efektywnej stopy procentowej ujmowane są zasadniczo zgodnie z zasadą memoriału w chwili wykonania usługi.

### 2.2.3. Wynik na działalności handlowej

Do wyniku na działalności handlowej zaliczany jest wynik z pozycji wymiany oraz wynik na pozostałej działalności handlowej.

Do wyniku z pozycji wymiany zaliczane są zrealizowane i niezrealizowane dodatnie i ujemne różnice kursowe oraz wycena instrumentów pochodnych FX, SWAP, CIRS.

Przychody i koszty zrealizowane przeliczane są według kursu transakcyjnego, a wyrażone w walutach przychody i koszty niezrealizowane według kursu

średniego NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

Do wyniku na pozostałej działalności handlowej zaliczane są: zrealizowany wynik na operacjach instrumentami pochodnymi oraz skutki zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych IRS.

### 2.3. Sprawozdawczość dotycząca segmentów

Segment branżowy to grupa aktywów i działalności zaangażowanych w dostarczanie produktów i usług, które podlegają ryzykom i zwrotom z poniesionych nakładów inwestycyjnych innym niż pozostałe segmenty branżowe.

Segment geograficzny dostarcza produkty lub usługi w pewnym środowisku geograficznym, które podlega ryzykom i zwrotom innym niż w przypadku segmentów funkcjonujących w innym środowisku gospodarczym.

### 2.4. Aktywa finansowe

Bank klasyfikuje swoje aktywa finansowe do następujących kategorii:

- pożyczki i należności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- inwestycje utrzymywane do terminu zapadalności.

O klasyfikacji inwestycji decyduje kierownictwo w momencie ich początkowego ujęcia.

### Pożyczki i należności

Pożyczki i należności to niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Powstają wówczas, gdy Bank wydaje środki pieniężne, towary lub usługi bezpośrednio dłużnikowi, nie mając zamiaru wprowadzać swojej należności do obrotu.

Pożyczki i należności wykazywane są według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

### Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub nie będące pożyczkami lub należnościami, inwestycjami utrzymywanymi do upływu terminu wymagalności, ani aktywami finansowymi wycenianymi w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Przychody i koszty z tytułu odsetek (w tym dyskonto i premia) od aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży ujmuje się w wyniku z tytułu odsetek. Wynik ze sprzedaży papierów wartościowych klasyfikowanych jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży ujmuje się w wyniku z lokacyjnych papierach wartościowych.

Standaryzowane transakcje zakupu i sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży

ujmuje się na dzień przeprowadzenia transakcji – dzień, w którym Bank podejmie zobowiązanie do zakupu lub sprzedaży danego składnika aktywów. Kredyty ujmowane są w momencie wypłaty środków na rzecz kredytobiorcy.

Aktywa finansowe ujmuje się początkowo według wartości godziwej powiększonej o koszty transakcyjne. Aktywa finansowe wyłącza się z bilansu, gdy prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z ich tytułu wygasły lub zostały przeniesione i Bank dokonał przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności. Zyski i straty z tytułu zmiany wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży są odnoszone bezpośrednio na kapitał własny do czasu usunięcia danego składnika aktywów finansowych z bilansu lub wystąpienia utraty wartości – wówczas łączna kwota zysków lub strat ujmowanych dotychczas w kapitale własnym wykazywana jest w rachunku zysków i strat. Jednakże, odsetki naliczane według efektywnej stopy procentowej ujmowane są w rachunku zysków i strat. Wartość godziwa inwestycji notowanych wynika z ich bieżącej wartości rynkowej.

### Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Kategoria ta obejmuje dwie podkategorie:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu oraz
- aktywa finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Składnik aktywów finansowych zalicza się do kategorii „Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy”, jeżeli nabyty został przede wszystkim w celu odsprzedaży w krótkim terminie. Instrumenty pochodne również zalicza się do tej kategorii, o ile nie zostały przeznaczone jako instrumenty zabezpieczające. Poza instrumentami pochodnymi Bank nie sklasyfikował żadnego innego aktywa finansowego/zobowiązania finansowego jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Bank klasyfikuje aktywa finansowe/zobowiązania finansowe jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy jeśli spełniony został którykolwiek z poniższych warunków:

- a) aktywa/zobowiązania klasyfikowane są jako przeznaczone do obrotu, tj. są nabyte lubściągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie, są częścią portfela określonych instrumentów finansowych, którymi zarządza się łącznie, i dla których istnieje potwierdzenie aktualnego faktycznego wzoru generowania krótkoterminowych zysków lub są instrumentami pochodnymi (z wyjątkiem instrumentów pochodnych wyznaczonych i będących efektywnymi instrumentami zabezpieczającymi),
- b) przy początkowym ujęciu aktywa/zobowiązania zostały wyznaczone przez jednostkę jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Jeśli umowa zawiera jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, Bank wyznacza całą hybrydową (łączną umowę) jako składnik aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych

wyceniany według wartości godziwej przez wynik finansowy, o ile:

- a) wbudowany instrument pochodny nie zawiera znacząco przepływów pieniężnych, które byłyby wymagane umową, lub
- b) jest rzeczą oczywistą bez przeprowadzania lub po pobieżnej analizie, że gdyby podobny hybrydowy (łączny) instrument był najpierw rozważany, to oddzielenie wbudowanego instrumentu (instrumentów) byłoby zabronione, jak na przykład opcja przedpłaty wbudowana w pożyczkę pozwalającą jej posiadaczowi na spłatę pożyczki za kwotę zbliżoną do jej zamortyzowanego kosztu.

Bank dokonuje również klasyfikacji do aktywów finansowych/zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, gdy klasyfikacja taka prowadzi do uzyskania bardziej przydatnych informacji, gdyż:

- a) eliminuje lub znacząco zmniejsza niespójność w zakresie wyceny lub ujmowania (określaną czasami jako „niedopasowanie księgowie”), która w przeciwnym razie powstałaby z powodu innego sposobu wyceny aktywów lub zobowiązań bądź innego ujęcia związanych z nimi zysków i strat, lub
- b) grupa aktywów finansowych, zobowiązań finansowych lub obu z tych kategorii jest odpowiednio zarządzana, a jej wyniki oceniane w oparciu o wartość godziwą, zgodnie z udokumentowanymi zasadami zarządzania ryzykiem lub strategią inwestycyjną, natomiast informacje na temat grupy są na tej podstawie przekazywane wewnątrz jednostki kluczowym członkom kierownictwa.



Przychody/koszty z tytułu odsetek od aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej, za wyjątkiem instrumentów pochodnych, których sposób ujęcia opisany jest w nocie 2.8., ujmuje się w wyniku z tytułu odsetek. Wycena i wynik ze sprzedaży aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy ujęte są w wyniku na działalności handlowej.

W momencie początkowego ujęcia aktywa i zobowiązania finansowe zaklasyfikowane do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są na dzień bilansowy wyceniane według wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy są wykazywane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały w pozycji wynik na działalności handlowej. Inwestycje Banku w jednostki zależne i stowarzyszone wykazywane są w bilansie według ceny nabycia, pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

#### Inwestycje utrzymywane do terminu zapadalności

Inwestycje utrzymywane do terminu zapadalności są to aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których jednostka ma stanowczy zamiar i jest w stanie utrzymać

w posiadaniu do upływu terminu wymagalności, inne niż:

- a) wyznaczone przez jednostkę przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- b) wyznaczone przez jednostkę jako dostępne do sprzedaży oraz
- c) spełniające definicję pożyczek i należności.

Jednostka nie kwalifikuje żadnych aktywów finansowych jako utrzymywanych do terminu wymagalności, jeśli w bieżącym roku obrotowym lub dwóch ostatnich latach obrotowych sprzedała lub przekwalifikowała więcej niż nieznaczącą kwotę inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności (więcej niż nieznaczącą w stosunku do całkowitej kwoty inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności), z wyjątkiem sprzedaży lub przekwalifikowań dokonywanych:

- a) na tyle blisko terminu wymagalności lub wykupu składnika aktywów finansowych (np. mniej niż 3 miesiące przed terminem wymagalności), że zmiany rynkowych stóp procentowych nie miałyby istotnego wpływu na wartość godziwą składnika aktywów finansowych,
- b) po odzyskaniu przez jednostkę zasadniczej części kwoty nominalu poprzez spłaty lub przedpłaty zgodnie z ustalonym harmonogramem, lub
- c) na skutek odosobnionego zdarzenia, które nie poddaje się kontroli jednostki, nie jest zdarzeniem powtarzającym się, i którego nie można było przewidzieć na podstawie racjonalnych przesłanek.



W przypadku sprzedaży przez Bank części aktywów utrzymywanych do terminu zapadalności, której nie można uznać za nieistotną, następuje tzw. „zarażenie portfela UDTZ”, a tym samym wszystkie aktywa z tej kategorii są przekwalifikowane do kategorii dostępnych do sprzedaży. Aktywa utrzymywane do terminu zapadalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

## 2.5. Kompensowanie instrumentów finansowych

Aktywa i zobowiązania finansowe kompensuje się i wykazuje w bilansie w kwocie netto, jeżeli występuje możliwość do wyegzekwowania na drodze prawnej prawo do skompensowania ujętych kwot oraz zamiar rozliczenia ich w kwocie netto lub jednoczesnej realizacji danego składnika aktywów i uregulowania zobowiązania.

## 2.6. Utrata wartości aktywów finansowych

### Aktywa wykazywane według zamortyzowanego kosztu

Na każdy dzień bilansowy Bank ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości danego składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych. O utracie wartości składnika lub grupy aktywów finansowych i stratach poniesionych z tego tytułu mowa jest wyłącznie wtedy, gdy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości na skutek wydarzenia lub wydarzeń, które nastąpiły po pierwotnym ujęciu danego składnika aktywów („zdarzenie powodujące stratę”) oraz

gdy to zdarzenie (lub zdarzenia) ma wpływ na możliwe do wiarygodnego oszacowania przyszłe przepływy pieniężne dotyczące tego aktywa lub grupy aktywów finansowych.

Obiektywnymi przesłankami utraty wartości składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych mogą być uzyskane przez Bank informacje o następujących zdarzeniach powodujących stratę:

- a) znaczące trudności finansowe emitenta lub dłużnika,
- b) naruszenie umowy, np. niespłacenie lub opóźniona spłata odsetek lub części kapitałowej zobowiązania,
- c) dokonanie przez Bank ustępstwa na rzecz dłużnika spowodowanego ekonomicznymi lub prawnymi aspektami jego trudności finansowych, które w innych okolicznościach nie byłoby brane pod uwagę,
- d) prawdopodobieństwo bankructwa lub innej reorganizacji finansowej dłużnika,
- e) zanik aktywnego rynku na dany składnik aktywów finansowych spowodowany trudnościami finansowymi lub dające się zaobserwować dane wskazujące na wymierne zmniejszenie szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych dotyczących grupy aktywów finansowych od czasu pierwotnego ich ujęcia, nawet jeżeli zmniejszenia tego nie można jeszcze przypisać do poszczególnych składników grupy aktywów finansowych, w tym:
  - niekorzystne zmiany sytuacji płatniczej dłużników lub
  - warunki ekonomiczne w kraju lub na rynku lokalnym wpływające na utratę wartości aktywów należących do danej grupy.



Bank najpierw ocenia, czy występują obiektywne przesłanki utraty wartości poszczególnych istotnych składników aktywów finansowych oraz czy dowody takie występują indywidualnie lub łącznie dla aktywów, które indywidualnie nie są istotne. Jeżeli Bank ustali, że dla danego składnika aktywów finansowych ocenianego indywidualnie nie istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości (niezależnie od tego, czy składnik ten jest istotny, czy nie), składnik ten włączany jest do grupy aktywów finansowych o podobnych cechach ryzyka kredytowego, która jest następnie zbiorczo oceniana pod kątem utraty wartości. Składniki aktywów finansowych, dla których wykazana została strata z tytułu utraty wartości w oparciu o analizę indywidualną (po raz pierwszy lub kolejny), nie są uwzględniane w zbiorczej ocenie utraty wartości.

Jeżeli istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości pożyczek i należności, kwotę straty oblicza się jako różnicę między wartością bilansową danego składnika aktywów, a bieżącą wartością szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu niespłaconych kredytów, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowaną według pierwotnej efektywnej stopy procentowej danego składnika aktywów finansowych. Wartość bilansowa składnika aktywów zostaje zmniejszona poprzez konto odpisów aktualizujących, a kwota straty obciąża rachunek zysków i strat. Jeżeli kredyt ma zmienną stopę procentową, wówczas stopą dyskontową stosowaną do ustalenia utraty wartości jest bieżąca efektywna stopa procentowa ustalona zgodnie z umową.

Kalkulacja bieżącej wartości szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych dotyczących zabezpieczonego składnika aktywów finansowych uwzględnia przepływy pieniężne wynikające z przejścia zabezpieczenia, pomniejszone o koszty jego nabycia i sprzedaży, niezależnie od tego, czy przejście jest prawdopodobne czy nie.

Dla celów zbiorczej oceny utraty wartości, ekspozycje kredytowe są grupowane na potrzeby zapewnienia jednorodności ryzyka kredytowego w ramach danego portfela. Do grupowania na jednorodne portfele użytych może zostać wiele parametrów, np.: typ kontrahenta, typ ekspozycji, szacowane prawdopodobieństwa defaultu, typ zabezpieczenia, przeterminowanie, zapadalności oraz ich kombinacje. Cechy te mają wpływ na oszacowanie przyszłych przepływów pieniężnych dla określonych grup aktywów, ponieważ wskazują na możliwości spłaty przez dłużników całości ich zobowiązań zgodnie z warunkami umów dotyczących ocenianych aktywów.

Przyszłe przepływy pieniężne dotyczące grupy aktywów finansowych ocenianych zbiorczo pod kątem utraty wartości są szacowane na podstawie przepływów pieniężnych wynikających z umów oraz historycznych parametrów strat ponoszonych z tytułu aktywów o podobnych cechach ryzyka. Historyczne parametry strat są korygowane na podstawie danych pochodzących z bieżących obserwacji w celu uwzględnienia wpływu aktualnych czynników rynkowych, które nie miały miejsca w okresie, którego dotyczą obserwacje historyczne oraz wyłączenia skutków okoliczności, które miały miejsce w okresie historycznym, a które nie zachodzą obecnie.

Do wyliczenia kwoty rezerwy na ekspozycje bilansowe analizowane grupowo zostało wykorzystane prawdopodobieństwo wystąpienia defaultu (PD). Poprzez odpowiednie skalibrowanie wartości PD, uwzględniające specyfikę poszczególnych produktów i okresów ujawniania się strat na tych produktach, są to wartości PD pozwalające na wykrycie już zaistniałych strat i obejmujące jedynie okres w jakim straty, które wystąpiły na dzień oceny utraty wartości, powinny się skryzalizować.

Nieściągalne kredyty są spisywane w ciężar rezerw na utratę wartości kredytów. Przed spisaniem kredytu przeprowadzane są wszystkie wymagane procedury i ustalana jest kwota straty.

W przypadku odzyskania uprzednio spisanej kwoty, odpowiednio zmniejszana (zgodnie z MSR 39) jest wysokość odpisów z tytułu utraty wartości kredytów w rachunku zysków i strat. Jeżeli w następnym okresie wysokość straty z tytułu utraty wartości zmniejszy się na skutek zdarzenia, które nastąpiło po wystąpieniu utraty wartości (np. poprawy oceny zdolności kredytowej dłużnika), wówczas uprzednio dokonany odpis z tytułu utraty wartości jest odwracany poprzez dokonanie odpowiedniej korekty konta odpisów aktualizujących. Kwota dokonanej odwrócenia wykazywana jest w rachunku zysków i strat.

#### Aktywa wyceniane w wartości godziwej

Na każdy dzień bilansowy Bank ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki utraty wartości danego składnika aktywów finansowych lub grupy aktywów finansowych. W przypadku instrumentów

klasyfikowanych jako inwestycje dostępne do sprzedaży, przy ocenie, czy nastąpiła utrata wartości, brany jest pod uwagę m.in. znaczny lub długotrwały spadek wartości godziwej papieru wartościowego poniżej jego ceny nabycia. Jeżeli istnieją tego rodzaju przesłanki dotyczące aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, łączna strata – ustalona jako różnica pomiędzy kosztem nabycia a bieżącą wartością godziwą, pomniejszona o utratę wartości danego składnika aktywów uprzednio wykazaną w rachunku zysków i strat – zostaje wyksięgowana z kapitału własnego i ujęta w rachunku zysków i strat. Odpisy z tytułu utraty wartości instrumentów ujęte w rachunku zysków i strat nie są odwracane przez rachunek zysków i strat, lecz przez kapitał własny. Jeżeli w późniejszym okresie wartość godziwa instrumentu dłużnego klasyfikowanego jako dostępny do sprzedaży wzrośnie, a wzrost ten będzie można obiektywnie powiązać ze zdarzeniem, które nastąpiło po ujęciu utraty wartości w rachunku zysków i strat, wówczas odpis z tytułu utraty wartości jest odwracany w rachunku zysków i strat.

Zobowiązania finansowe wyznaczane jako pozycje zabezpieczone podlegają wycenie zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

## **2.7. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują pozycje zapadalne w ciągu trzech miesięcy od dnia nabycia, w tym: kasę i środki w banku centralnym o nieograniczonych

możliwościach dysponowania, bony skarbowe oraz inne kwalifikujące się bony, kredyty i pożyczki udzielone innym bankom, należności od innych banków oraz krótkoterminowe papiery wartościowe Skarbu Państwa.

## 2.8. Pochodne instrumenty finansowe

Bank wykorzystuje instrumenty pochodne wyłącznie jako transakcje zabezpieczające.

Bank zawiera następujące transakcje pochodne:

- walutowe transakcje terminowe, będące terminowymi zobowiązaniami do zakupu waluty obcej lub krajowej,
- walutowe i procentowe kontrakty swap, których efektem są zobowiązania do zamiany jednego strumienia przepływów pieniężnych na inny. Bank zawierając takie transakcje zamienia stałe przepływy pieniężne na zmienne lub odwrotnie. W przypadku takich transakcji z reguły nie dochodzi do wymiany kapitału. Ryzyko kredytowe Banku ograniczone jest do poziomu potencjalnych kosztów zastąpienia kontraktu, w przypadku, gdyby kontrahent nie wywiązał się ze swoich zobowiązań. Koszty zastąpienia kontraktu podlegają analizie poprzez wycenę kontraktów do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Ryzyko kredytowe jest kontrolowane poprzez ustalenie poziomu limitów na zawieranie transakcji dla poszczególnych kontrahentów Banku.

Nominalne kwoty finansowych instrumentów pochodnych są ujmowane w pozycjach pozabilansowych. Kwoty te stanowią podstawę do

porównań z instrumentami ujmowanymi w bilansie, lecz niekoniecznie wskazują, jaka będzie wartość przyszłych przepływów pieniężnych, bądź jaka jest bieżąca wartość godziwa instrumentów. Z uwagi na powyższe, nie pokazują jaki jest stopień narażenia Banku na ryzyko kredytowe lub ryzyko zmiany cen.

Z uwagi na zmiany (wahania) rynkowych stóp procentowych lub kursów wymiany walut, instrumenty pochodne mogą mieć wycenę dodatnią (stają się aktywami) lub ujemną (stają się zobowiązaniami).

Łączna wartość godziwa pochodnych instrumentów finansowych może podlegać znacznym wahaniom. Wartości godziwe posiadanych instrumentów pochodnych zostały przedstawione w Nocie 17.

Bank posiada w portfelu następujące instrumenty pochodne:

- Instrumenty na ryzyko stopy procentowej:
  - Kontrakty IRS (Interest Rate Swap),
- Instrumenty na ryzyko kursu walutowego (będące terminowymi zobowiązaniami do zakupu waluty obcej lub krajowej):
  - Kontrakty FX,
  - Kontrakty FX SWAP,
  - Kontrakty CIRS (Cross Currency Interest Rate Swap).

Pochodne instrumenty finansowe wykazywane są w wartości godziwej począwszy od dnia zawarcia transakcji. Pozabilansowe instrumenty pochodne

i transakcje terminowe wyceniane są w wartości godziwej w oparciu o techniki wyceny, w tym modele bazujące na zdyskontowanych przepływach pieniężnych.

Instrumenty pochodne o dodatniej wartości godziwej wykazywane są w bilansie jako aktywa, a o wartości ujemnej jako zobowiązania.

Sposób ujmowania zmian wartości godziwej zależy od tego, czy dany instrument pochodny jest wyznaczony jako instrument zabezpieczający, a także od rodzaju zabezpieczanej pozycji. Zmiany wartości godziwej instrumentów pochodnych nie spełniających kryteriów rachunkowości zabezpieczeń wykazywane są w rachunku zysków i strat bieżącego okresu. Bank nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

### 2.9. Zyski i straty w momencie początkowego ujęcia

Najlepszym dowodem wartości godziwej instrumentu finansowego przy początkowym ujęciu jest cena transakcji (tj. wartość godziwa uiszczony lub otrzymanej zapłaty), chyba że wartość godziwa tego instrumentu jest udowodniona poprzez porównanie z innymi możliwymi do obserwacji bieżącymi transakcjami rynkowymi dla tego samego instrumentu (tj. bez modyfikacji lub przepakowania) lub oparta jest na technice wyceny, której zmienne obejmują wyłącznie dane pochodzące z możliwych do obserwacji rynków.

Transakcje, w przypadku których wartość początkowa uzyskana z modelu wyceny (uwzględniającego zarówno dane obserwowane na rynku

jak i dane nierynkowe) oraz cena transakcyjna różnią się, początkowe ujęcie następuje według ceny transakcyjnej. Bank zakłada, że cena taka jest najlepszym przybliżeniem wartości godziwej, pomimo faktu, iż wartość otrzymana z odpowiedniego modelu wyceny może być różna. Różnica pomiędzy ceną transakcji a wartością uzyskaną z modelu, zwyczajowo nazywana zyskami i stratami z początkowego ujęcia („day one profit and loss”), nie jest niezwłocznie ujmowana w rachunku zysków i strat.

Moment ujęcia odroczonego zysków i strat z początkowego ujęcia jest oceniany indywidualnie. Są one amortyzowane przez okres trwania transakcji, odraczane do momentu, kiedy wartość instrumentu może być ustalona na podstawie obserwowanych rynkowych danych wejściowych, lub realizowane przez płatności. Instrument finansowy jest od tego momentu wyceniany w wartości godziwej, skorygowanej o zyski i straty z początkowego ujęcia. Dalsze zmiany wartości godziwej są niezwłocznie ujmowane w rachunku zysków i strat bez odwracania odroczonego zysków i strat z początkowego ujęcia.

### 2.10. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne wykazane są według ceny nabycia, skorygowanej o koszty ulepszenia (przebudowy, rozbudowy, rekonstrukcji, adaptacji lub modernizacji) oraz naliczone umorzenie. Umorzenie naliczane jest metodą liniową przy uwzględnieniu oczekiwanych okresów ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych. W przypadku, gdy dla danego składnika wartości



niematerialnych przewidywany okres użytkowania jest odmienny niż określono poniżej, okres amortyzacji dla danego aktywa może zostać określony z uwzględnieniem tej odmienności. Nakłady na składnik wartości niematerialnych ujmuje się w kosztach w momencie ich poniesienia, chyba że stanowią element ceny nabycia lub kosztu wytworzenia składnika wartości niematerialnych, który spełnia kryteria ujmowania.

#### Oprogramowanie komputerowe

Zakupione licencje na oprogramowanie komputerowe aktywuje się w wysokości kosztów poniesionych na zakup i przygotowanie do używania konkretnego oprogramowania komputerowego. Aktywowane koszty odpisuje się przez szacowany okres użytkowania oprogramowania (2-10 lat). Wydatki związane z tworzeniem lub utrzymaniem programów komputerowych spisywane są w koszty z chwilą poniesienia. Koszty bezpośrednio związane z wytworzeniem dających się zidentyfikować unikatowych programów komputerowych przez Bank, które prawdopodobnie wygenerują korzyści gospodarcze przekraczające te koszty i będą uzyskiwane przez więcej niż jeden rok, ujmuje się jako wartości niematerialne. Aktywowane koszty związane z tworzeniem oprogramowania amortyzowane są przez szacowany okres użytkowania.

#### Koszty zakończonych prac rozwojowych

Bank identyfikuje koszty prac rozwojowych jako wartości niematerialne, w związku z uzyskaniem przyszłych korzyści ekonomicznych oraz

spełnieniem warunków określonych w MSR 38, tj. Bank ma możliwość i zamiar ukończenia oraz użytkowania wytwarzanego składnika, posiada stosowne środki techniczne i finansowe służące ukończeniu prac i użytkowaniu wytwarzanego składnika, oraz może wiarygodnie ustalić wysokość nakładów poniesionych w czasie prac rozwojowych, które można przyporządkować wytworzemu składnikowi wartości niematerialnych.

Ekonomiczny okres użyteczności „Kosztów zakończonych prac rozwojowych” jest określony i nie przekracza 5 lat. Stawki amortyzacyjne są dostosowane do okresu ekonomicznej użyteczności. Na nakłady na prace rozwojowe składają się wszystkie nakłady, które można bezpośrednio przyporządkować czynnościom rozwojowym.

Wartości niematerialne są badane pod kątem utraty wartości zawsze, gdy występują zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazujące, że wartość bilansowa może być niemożliwa do odzyskania.

### **2.11. Rzeczowe aktywa trwałe**

Wartość bilansowa jest wartością, w jakiej dany składnik aktywów jest ujmowany w bilansie po pomniejszeniu o łączną wartość odpisów amortyzacyjnych oraz łączną kwotę odpisów aktualizacyjnych z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia lub koszt wytworzenia pozycji rzeczowych aktywów trwałych jest kwotą zapłaconych środków pieniężnych lub ich ekwiwalentów lub wartością godziwą innych dóbr przekazanych z tytułu nabycia składnika aktywów w momencie



jego nabycia lub wytworzenia. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się również wszystkie pozwalające się bezpośrednio przyporządkować koszty poniesione w celu dostosowania składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do rozpoczęcia jego funkcjonowania, w tym także koszt demontażu, usunięcie składnika aktywów oraz renowacji, do których Bank jest zobowiązany. Cena nabycia lub koszt wytworzenia obejmuje także nakłady poniesione w terminie późniejszym w celu zwiększenia przydatności składnika, zamiany części lub jego odnowienia.

Wartością podlegającą amortyzacji jest cena nabycia lub koszt wytworzenia danego składnika aktywów lub w inny sposób ustalona wartość godziwa pomniejszona o wartość końcową tego składnika.

Amortyzacja jest systematycznym rozłożeniem wartości podlegającej amortyzacji na przestrzeni okresu użytkowania składnika aktywów. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest nadwyżką wartości bilansowej danego składnika aktywów nad jego wartością odzyskiwaną

Rzeczowe aktywa trwałe, to środki trwałe:

- które są utrzymywane w celu wykorzystania ich w procesie produkcyjnym lub przy dostawach towarów i świadczeniu usług, w celu oddania do używania innym podmiotom na podstawie najmu lub w celach administracyjnych oraz
- którym towarzyszy oczekiwanie, iż będą wykorzystywane przez czas dłuższy niż jeden okres.

Wartość odzyskiwana odpowiada cenie sprzedaży netto składnika aktywów lub jego wartości użytkowej zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość końcowa składnika aktywów jest to kwota, jaką jednostka zgodnie ze swoimi przewidywaniami mogłaby uzyskać obecnie, uwzględniając taki wiek i stan tego składnika, jaki będzie na koniec okresu jego ekonomicznego użytkowania, po pomniejszeniu o szacowane koszty zbycia.

Przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacji uwzględniany jest okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego. Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacyjnych podlega okresowej weryfikacji – najpóźniej na początek każdego roku obrotowego.

Bank dokonuje amortyzacji środków trwałych metodą liniową rozkładając wartość początkową lub wartość przeszacowaną pomniejszoną o wartość końcową przez szacowany okres użytkowania. Wartość końcową oraz okres użytkowania składnika aktywów weryfikuje się na koniec każdego roku obrotowego i w przypadku, gdy oczekiwania różnią się od wcześniejszych szacunków, zmianę ujmuje się jako zmianę wartości szacunkowych. Okresem użytkowania składnika aktywów jest okres, w którym według przewidywań dany składnik aktywów będzie użytkowany.





Okresy użytkowania dla poszczególnych grup środków trwałych wynoszą:

Nazwa grupy środków	Stawka
Inwestycje w obcych środkach trwałych	w przewidywanym okresie dzierżawy/najmu
Urządzenia techniczne i maszyny	6–10 lat
Sprzęt informatyczny	3 lata
Urządzenia i środki transportu	5–10 lat
Sprzęt biurowy, meble	5–7 lat

W przypadku, gdy dla danego składnika rzeczowych aktywów trwałych przewidywany okres użytkowania jest odmienny niż określono powyżej, okres amortyzacji dla danego aktywa może zostać określony z uwzględnieniem tej odmienności.

Bank dokonuje weryfikacji wartości bilansowej oraz okresu użytkowania środków trwałych na każdy dzień bilansowy.

Amortyzowane środki trwałe są badane pod kątem utraty wartości zawsze, gdy występują zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazujące, że wartość bilansowa może być niemożliwa do odzyskania. Wartość bilansowa środka trwałego jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwanej, jeżeli wartość bilansowa przewyższa szacunkową wartość odzyskiwaną. Wartość odzyskiwana jest wyższą z dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego pomniejszonej o koszty jego sprzedaży i wartości użytkowej. Wartość bilansowa składnika rzeczowych aktywów trwałych zostaje usunięta z bilansu w chwili zbycia tej pozycji lub kiedy nie oczekuje się żadnych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu jej użytkowania lub zbycia.

Bank nie zwiększa wartości bilansowej pozycji rzeczowych aktywów trwałych o koszty bieżącego utrzymywania tych aktywów. Koszty remontów i konserwacji ujmowane są w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia.

W przypadku wymiany części składowej rzeczowego aktywa trwałego, Bank ujmuje w wartości bilansowej pozycji rzeczowych aktywów trwałych koszty wymiany części tych pozycji w momencie ich poniesienia. Wartość bilansowa zastąpionych części składowych jest odpisywana zgodnie z warunkami usuwania z bilansu.

Bank po początkowym ujęciu pozycji rzeczowych aktywów trwałych jako składnika aktywów, wykazuje je według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonej o zakumulowaną amortyzację oraz o zakumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Zyski i straty wynikające z usunięcia pozycji rzeczowych aktywów trwałych z bilansu są ustalane jako różnica pomiędzy przychodami netto ze zbycia, a wartością bilansową tej pozycji i ujmowane są w rachunku wyników w momencie usunięcia pozycji z bilansu.

## 2.12. Odroczonego podatek dochodowy

Podstawa opodatkowania jest różna od wyniku brutto wynikającego z ksiąg rachunkowych Banku ze względu na odmienny moment uznania przychodu za osiągnięty, a kosztu za poniesiony według ustawy o rachunkowości i przepisów podatkowych.

W celu odzwierciedlenia różnic przejściowych oraz osiągnięcia współmierności obciążenia podatku



dochodowego, Bank ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i tworzy rezerwę wynikającą z przejściowych różnic podatku dochodowego, który będzie przypadał do zapłacenia w następnym okresie sprawozdawczym.

Rezerwa i aktywa z tytułu podatku odroczonego obliczane są przy zastosowaniu stawek i przepisów podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy, które zgodnie z oczekiwaniami będą obowiązywały w momencie realizacji aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub regulowania zobowiązania podatkowego. Różnice przejściowe są to różnice między wartością bilansową danego składnika aktywów lub zobowiązań, a jego wartością podatkową.

Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane jest w pełnej wysokości metodą bilansową z tytułu różnic przejściowych. Aktywa z tytułu odroczonego podatku są ujmowane tylko wtedy, gdy uznaje się za prawdopodobne, że w przyszłości osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych.

Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane jest jako koszt w okresie, w którym uzyskany został odpowiadający mu zysk. Skutki podatkowe strat podatkowych możliwych do odliczenia w przyszłości ujmowane są jako aktywa, o ile jest prawdopodobne, że w przyszłości wystąpi dochód do opodatkowania, który można będzie pomniejszyć o straty podatkowe.

Aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego Bank wykazuje w bilansie po skompensowaniu.

Aktywa i rezerwy można kompensować, jeżeli Bank ma tytuł uprawniający do ich jednoczesnego uwzględniania przy obliczaniu zobowiązania podatkowego.

Odroczony podatek dochodowy z tytułu aktualizacji wartości inwestycji dostępnych do sprzedaży i zabezpieczeń przepływów pieniężnych ujmowany jest tak jak aktualizacja wyceny, bezpośrednio w kapitale własnym, a następnie przenoszony jest do rachunku zysków i strat wraz z realizacją odroczonego zysków lub strat.

### 2.13. Aktywa przejęte za długi

Aktywa przejęte za długi wycenia się na moment ich początkowego ujęcia w kwocie odpowiadającej ich wartości godziwej. W przypadku, gdy wartość godziwa przejętych aktywów jest wyższa od kwoty długu, różnica stanowi zobowiązanie wobec kredytobiorcy.

### 2.14. Rozliczenia międzyokresowe

Bank dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli wydatki dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. Czynne rozliczenia międzyokresowe ujmowane są w bilansie w pozycji „Inne aktywa”.

Do biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się koszty z tytułu świadczeń wykonywanych na rzecz Banku, lecz jeszcze nie stanowiących jego zobowiązań. Przychody przyszłych okresów stanowią m. in. otrzymane kwoty przyszłych świadczeń. Bierne rozliczenia międzyokresowe

kosztów oraz przychody przyszłych okresów są prezentowane w bilansie w pozycji „Pozostałe zobowiązania”.

### 2.15. Świadczenia emerytalne

Bank tworzy rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych, rentowych oraz pośmiertnych ustalone w oparciu o oszacowania tego typu zobowiązań na podstawie modelu aktuarialnego. Wszystkie rezerwy z tego tytułu tworzone są w ciężar rachunku zysków i strat.

### 2.16. Emisja papierów wartościowych

Zobowiązania Banku wynikające z emisji papierów wartościowych (listów zastawnych, obligacji) w momencie początkowego ujęcia oraz przez cały okres trwania transakcji wyceniane są w wysokości zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

### 2.17. Kredyty i pożyczki otrzymane oraz depozyty przyjęte

Kredyty i pożyczki otrzymane oraz depozyty przyjęte ujmują się początkowo według wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne. Po początkowym ujęciu, kredyty i pożyczki oraz depozyty przyjęte wykazuje się według skorygowanej ceny nabycia z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wszelkie różnice pomiędzy otrzymaną kwotą (pomniejszoną o koszty transakcyjne) a wartością wykupu ujmują się w rachunku zysków i strat przez okres obowiązywania odnośnych umów metodą efektywnej stopy procentowej.

### 2.18. Kapitał

W skład kapitałów własnych wchodzi kapitały i fundusze tworzone przez Bank zgodnie ze statutem i ustawą Prawo bankowe.

#### Zarejestrowany kapitał akcyjny

Kapitał akcyjny wykazywany jest w wartości nominalnej zgodnie ze statutem oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

#### Kapitał z aktualizacji wyceny

Kapitał z aktualizacji wyceny tworzony jest w wyniku wyceny instrumentów finansowych zakwalifikowanych do kategorii „dostępne do sprzedaży”.

#### Zyski zatrzymane

Zyski zatrzymane obejmują:

- pozostały kapitał zapasowy, który tworzony jest z odpisów z zysku,
- kapitał rezerwowy, służący celom określonym w statucie Banku, tworzony z odpisów z zysku,
- fundusz ogólnego ryzyka bankowego, który tworzony jest z odpisów z zysku i jest przeznaczony na cele określone w statucie lub innych przepisach prawa,
- niepodzielony wynik z lat ubiegłych,
- wynik roku bieżącego.



## 2.19. Leasing

Bank występuje jako leasingobiorca. Umowy leasingowe występujące w Banku to umowy leasingu operacyjnego. Całość opłat leasingowych dokonywanych w ramach leasingu operacyjnego jest rozliczana w ciężar kosztów metodą liniową w okresie trwania umowy leasingowej. W Banku nie występują umowy leasingu finansowego.

## 2.20. Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

### Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych, które są walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Banku.

### Transakcje i salda

Transakcje wyrażone w walutach obcych przeliczane są na walutę funkcjonalną według średniego kursu NBP, obowiązującego na dzień bilansowy. Zyski i straty kursowe z tytułu rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w rachunku zysków i strat lub odraczane w kapitale własnym o ile można uznać, że zabezpieczają przepływy pieniężne lub udziały w aktywach netto.

Zrealizowane i niezrealizowane różnice kursowe powstałe w wyniku wyceny sald w walutach obcych zaliczane są do rachunku zysków i strat.

## 2.21. Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów

### Zmiany do opublikowanych Standardów i Interpretacji, które weszły w życie od 01.01.2008 r.

- KIMSF 11 „Grupowe oraz Jednostkowe Opcje za Udziały”, obowiązuje za roczne okresy rozpoczynające się od 01.03.2007 r.
- KIMSF 12 „Porozumienia o świadczeniu usług publicznych”, obowiązuje za roczne okresy rozpoczynające się od 01.01.2008 r.
- KIMSF 14 „Pułap dla aktywów z tytułu programu określonych świadczeń, minimalne wymogi w zakresie finansowania i ich wzajemne oddziaływanie”, obowiązuje za roczne okresy rozpoczynające się od 01.01.2008 r.

### Zmiany do opublikowanych Standardów i Interpretacji, które weszły w życie od 01.07.2008 r.

- Reklasyfikacja aktywów finansowych – zmiany do MSR 39 i MSSF 7, obowiązujące od 01.07.2008 r.

KIMSF 12 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską.

Bank uważa, że zastosowanie niniejszych interpretacji nie będzie miało znaczącego wpływu na bilans i rachunek zysków i strat w okresie ich początkowego zastosowania.

Opublikowane Standardy i Interpretacje, które zostały wydane, ale jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane:

- MSSF 8 „Segmenty operacyjne”, obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się od 01.01.2009 r. lub po jej dacie,
- Zmiana do MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”, obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się od 01.01.2009 r. lub po jej dacie,
- MSR 1 (Z) „Prezentacja sprawozdań finansowych”, obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się od 01.01.2009 r. lub po jej dacie,
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”, obowiązuje prospektywnie dla połączeń jednostek gospodarczych z datą nabycia przypadającą na 01.07.2009 r. lub po tej dacie,
- MSR 27 (Z) „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe”, obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się od 01.07.2009 r. lub po jej dacie,
- Zmiana do MSSF 2 „Płatności w formie akcji”, obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się od 01.01.2009 r. lub po jej dacie,
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: Prezentacja”, obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się od 01.01.2009 r. lub po jej dacie,
- Poprawki do MSSF 2008, które zmieniają 20 standardów. Większość zmian będzie obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 01.01.2009 r.,
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz

pierwszy”, obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się od 01.01.2009 r. lub po jej dacie,

- Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujemowanie i wycena” – „Kryteria uznania za pozycję zabezpieczoną”, obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się od 01.07.2009 r. lub po jej dacie,
- KIMSF 13 „Programy lojalnościowe dla klientów”, obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się od 01.07.2008 r. lub po jej dacie,
- KIMSF 15 „Umowy w zakresie sektora nieruchomości”, obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się od 01.01.2008 r. lub po jej dacie,
- KIMSF 16 „Rachunkowość zabezpieczeń inwestycji netto w jednostkę zagraniczną”, obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się od 01.10.2008 r. lub po jej dacie,
- KIMSF 17 „Dystrybucja do właścicieli aktywów nie będących środkami pieniężnymi”, obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się od 01.07.2009 r. lub po jej dacie,
- KIMSF 18 „Przeniesienie aktywów od klientów”, obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 01.07.2009 r. lub po tej dacie.

Zmiana do MSSF 3, Zmiany do MSR 39 oraz KIMSF 15, KIMSF 16, KIMSF 17 i KIMSF 18 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Bank uważa, że zastosowanie niniejszych standardów i interpretacji nie będzie miało znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe w okresie ich początkowego zastosowania.

### 3. Zarządzanie ryzykiem finansowym

#### 3.1. Strategia wykorzystywania instrumentów finansowych

Bank w swojej działalności wykorzystuje instrumenty finansowe, w tym także instrumenty pochodne. Bank przyjmuje depozyty od klientów oraz emituje listy zastawne i obligacje. Zobowiązania Banku oprocentowane są zarówno zmienną jak i stałą stopą procentową. Bank lokuje pozyskane środki w aktywa o akceptowalnym poziomie ryzyka, mając na celu powiększanie marży procentowej. W celu zabezpieczenia ryzyka walutowego oraz ryzyka stopy procentowej Bank zawiera transakcje na instrumenty pochodne.

Bank zawierając ww. transakcje zachowuje przy tym poziom płynności wystarczający do uregulowania wszystkich pojawiających się zobowiązań. Bank nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

##### Instrumenty pochodne

Bank sprawuje ścisłą kontrolę nad otwartymi pozycjami pochodnymi netto, tzn. różnicą pomiędzy kontraktami kupna i sprzedaży, zarówno pod względem kwoty, jak i okresu obowiązywania. W dowolnym momencie kwota podlegająca ryzyku kredytowemu ogranicza się do bieżącej wartości godziwej instrumentów, których wycena jest dodatnia (tzn. aktywów), co, w odniesieniu do instrumentów pochodnych, stanowi jedynie niewielki ułamek wartości umowy lub wartości nominalnych wykorzystywanych do wyrażania wolumenu istniejących instrumentów.

##### Zobowiązania pozabilansowe o charakterze kredytowym

Zobowiązania pozabilansowe o charakterze kredytowym dotyczą niewykorzystanej części udzielonych kredytów. Ponieważ Bank zastrzega sobie możliwość nie wypłacenia niewykorzystanej części kredytu w przypadku pogorszenia się zdolności kredytowej klienta, prawdopodobna wysokość straty z tego tytułu jest znacznie niższa, niż cała kwota niewykorzystanych zobowiązań z tytułu kredytów.

Bank posiada rozwiązania organizacyjne zapewniające formalne i faktyczne rozdzielenie procesów oceny ryzyka kredytowego od procesu podejmowania decyzji kredytowych. Decyzje kredytowe są podejmowane kolegialnie, stosownie do kompetencji decyzyjnych, po uwzględnieniu rekomendacji przedstawianej przez dyrektora departamentu odpowiedzialnego za analizę ryzyka kredytowego.

#### 3.2. Ryzyko kredytowe

Bank narażony jest na ryzyko kredytowe polegające na tym, że kontrahent nie wywiąże się ze swoich zobowiązań wobec Banku w pełnej wysokości w ustalonym terminie. W celu ograniczenia ryzyka kredytowego, Bank prowadzi akcję kredytową zgodnie z wewnętrznymi procedurami, a także polityką w zakresie podejmowania decyzji kredytowych oraz oceny ryzyka kredytowego.

### 3.2.1. Zabezpieczenia

Polityka Banku w zakresie zabezpieczeń kredytowych i ich wyceny uwzględnia regulacje ustaw: o listach zastawnych i bankach hipotecznych, prawo bankowe, ustawa o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, ustawa o księgach wieczystych i hipotece, zapisy kodeksu spółek handlowych, zapisy kodeksu cywilnego oraz innych ustaw. Dodatkowo, do kwestii zabezpieczeń prawnych odnoszą się Zalecenia i Rekomendacje Komisji Nadzoru Bankowego, w tym Rekomendacja S i J oraz zapisy wewnętrznych regulacji bankowych. Bank posiada i stosuje Regulamin ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Bankowego, wydany na podstawie Ustawy z dnia 29.08.1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919) z uwzględnieniem zapisów Rekomendacji F dotyczącej podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Bankowego przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne. Tym samym Bank zapewnia, że wartość zabezpieczenia ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie jest wystarczająca w całym okresie trwania umowy. Zapewnienie to oparte jest na analizie długookresowej dochodowości danej nieruchomości, zakończonej ustaleniem kwoty skapitalizowanych wpływów netto możliwych długookresowo do osiągnięcia z danej nieruchomości.

Bank może przeprowadzić lub zlecić ponowną wycenę zabezpieczeń, w tym nieruchomości

stanowiącej zabezpieczenie hipoteczne, o ile w okresie od dokonania ostatniej wyceny miały miejsce wydarzenia mogące mieć znaczny wpływ na wartość danego zabezpieczenia lub w przypadku nieruchomości, która stanowi zabezpieczenie kredytów, dla których rozpoznano utratę wartości.

Jako podstawowe prawne zabezpieczenie kredytów Bank przyjmuje obligatoryjnie:

- 1) hipotekę albo
- 2) gwarancję lub poręczenie Skarbu Państwa, Narodowego Banku Polskiego, Europejskiego Banku Centralnego, rządów lub banków centralnych państw członkowskich Unii Europejskiej, Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju z wyłączeniem państw, które restrukturyzują lub restrukturyzowały swoje zadłużenie zagraniczne w ciągu ostatnich 5 lat lub gwarancję lub poręczenie jednostek samorządu terytorialnego w przypadku kredytowania zakładów opieki zdrowotnej lub spółek komunalnych.

W przypadku ustanowienia hipoteki, Bank przyjmuje obligatoryjnie zabezpieczenie w postaci:

- 1) przelewu praw z umowy ubezpieczenia stwierdzonej polisą ubezpieczeniową od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości stanowiącej przedmiot kredytowania, wystawioną przez zakład ubezpieczeń, zaakceptowany przez Bank – w przypadku nieruchomości gotowych lub
- 2) przelewu praw z umowy ubezpieczenia stwierdzonej polisą ubezpieczeniową od wszelkich ryzyk budowlanych budowy wystawioną przez zakład ubezpieczeń zaakceptowany przez Bank – w przypadku nieruchomości w budowie.

Dominującą formą organizacyjną kredytobiorców Banku są tzw. spółki celowe. W przypadku, gdy są to spółki kapitałowe tj. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i spółki akcyjne Bank jako zabezpieczenie prawne spłaty kredytu przyjmuje zastaw rejestrowy na udziałach lub akcjach.

W związku z powyższym występuje także znaczna koncentracja zastawów rejestrowych na udziałach lub akcjach jako zabezpieczenia prawnego spłaty kredytów. W przypadku finansowania spółek komandytowych lub komandytowo-akcyjnych bank przyjmuje jako zabezpieczenie prawne spłaty kredytu zastaw na udziałach/akcjach komplementariusza – podmiotu uprawnionego do prowadzenia spraw spółki komandytowej lub komandytowo-akcyjnej.

Niezależnie od zabezpieczeń, o których mowa wyżej, Bank może przyjąć dodatkowe prawne formy zabezpieczenia kredytów, a w szczególności:

- 1) gwarancję bankową,
- 2) poręczenie według prawa cywilnego lub według prawa wekslowego,
- 3) zastaw rejestrowy na prawach lub wierzytelnościach,
- 4) zastaw według przepisów kodeksu cywilnego na prawach lub wierzytelnościach,
- 5) przelew innych wierzytelności niż wierzytelności, o których mowa powyżej,
- 6) blokadę środków na rachunku bankowym,
- 7) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem,
- 8) przystąpienie do długu kredytowego,
- 9) ubezpieczenie kredytu,
- 10) oświadczenie dłużnika o poddaniu się egzekucji,
- 11) kaucję,

12) zobowiązania udziałowców kredytobiorcy,

13) inne formy dopuszczone przez prawo.

Bank ustala formę i wartość prawnego zabezpieczenia dodatkowego biorąc pod uwagę:

- 1) rodzaj i wysokość kredytu oraz okres kredytowania,
- 2) status prawny kredytobiorcy,
- 3) sytuację finansową kredytobiorcy,
- 4) historię współpracy z kredytobiorcą i grupą kapitałową, której kredytobiorca jest członkiem, koszt ustanowienia zabezpieczenia,
- 5) możliwość zaspokojenia z przyjętego zabezpieczenia roszczeń Banku w możliwie najkrótszym czasie.

W zakresie gwarancji bankowych i cesji praw z polis ubezpieczeniowych, Bank dobierając kontrahentów zwraca uwagę na wyniki finansowe i rating wystawców zabezpieczenia akceptując zabezpieczenia wyłącznie od wiarygodnych banków i towarzystw ubezpieczeniowych.

Bank nie stosuje pochodnych instrumentów kredytowych.

### 3.2.2. Opis systemu ratingowego i zarządzania ryzykiem kredytowym

Bank do analizy jakości portfela kredytowego wykorzystuje system ratingowy, który podlega corocznej aktualizacji. System ten obejmuje obecnie około 70% wszystkich należności kredytowych Banku, gdzie Bank finansuje spółki celowe (biura, magazyny, centra handlowe, deweloperzy mieszkaniowi). System ratingowy jest zróżnicowany





w zależności od faktu, czy Bank finansuje budowę lub gotowy obiekt. Istnieje także system ratingowy przeznaczony do monitorowania kredytów. Zgodnie z Uchwałą nr 1/2007 Komisji Nadzoru Bankowego z dnia 13.03.2007 r. Bank stosuje metodę standardową w odniesieniu do zarządzania ryzykiem kredytowym. Bank nie wystąpił do tej pory do Komisji Nadzoru Finansowego o przejście w odniesieniu do ryzyka kredytowego na metodę ratingów wewnętrznych.

Ratingi nadawane przez zewnętrzne agencje ratingowe mają w ocenie ryzyka kredytowego Banku bardzo ograniczone znaczenie z uwagi na dominującą formę organizacyjną kredytobiorców – spółki celowe.

W ramach działalności windykacyjnej Bank odzyskuje od 60% do 100% swych należności.

Ocena jakości portfela kredytowego Banku dokonywana jest w oparciu o monitoring terminowości spłat oraz monitoring analizy sytuacji ekonomiczno-finansowej kredytobiorcy. W Banku wyodrębnione są trzy portfele: detaliczny (kredyty dla osób fizycznych), komercyjny (kredyty dla przedsiębiorców indywidualnych, kredyty deweloperskie, komercyjne i dla osób prawnych) i portfel budżetowy (kredyty dla jednostek samorządu terytorialnego oraz kredyty poręczone przez jednostki samorządu terytorialnego). Kredyty dla osób fizycznych monitorowane są miesięcznie pod kątem terminowości spłat natomiast portfel komercyjny i budżetowy monitorowany jest miesięcznie pod kątem terminowości spłat oraz kwartalnie dokonywana jest analiza sytuacji ekonomiczno-finansowej kredytobiorcy.

Jak ujawniono w nocie 3.2.5. 94,41% wartości brutto kredytów i pożyczek udzielonych klientom stanowią kredyty nieprzeterminowane, bez utraty wartości. Pozostałe 5,59% przypada na kredyty przeterminowane bez utraty wartości (4,79%) oraz kredyty z rozpoznaną utratą wartości (0,80%).

### 3.2.3. Pomiar utraty wartości

Bank dokonuje pomiaru utraty wartości dla ekspozycji kredytowych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości nr 37 i 39. Proces identyfikacji klientów z utratą wartości i kalkulacji odpisów aktualizacyjnych przebiega następująco:

- określenie przy podejściu indywidualnym wystąpienia przesłanek utraty wartości a przy ich wystąpieniu klasyfikacja klienta do kategorii default,
- określenie szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (spłat) zarówno z zabezpieczeń jak i z bieżącej działalności klienta,
- kalkulacja utraty wartości uwzględniająca przyszłą wartość szacowanych odzysków zdyskontowanych efektywną stopą procentową,
- ewidencja księgową odpisów aktualizujących (rezerw celowych)

W przypadku braku wystąpienia przesłanek utraty wartości wobec klienta, w oparciu o prawdopodobieństwo zaniechania regulowania zobowiązań (default) wyliczana jest rezerwa na nieujawnione straty.

### Zasady kalkulacji rezerwy portfelowej

Na potrzeby analizy utraty wartości w Banku wyodrębniono trzy portfele: detaliczny, komercyjny i budżetowy. Portfel komercyjny podzielono na dwa podportfele wyodrębniając kredyty dla przedsiębiorców indywidualnych i pozostałe kredyty komercyjne (kredyty deweloperskie, komercyjne i dla osób prawnych).

Dla portfela detalicznego i komercyjnego wyodrębniono fazę analizy indywidualnej i portfelowej. Analiza indywidualna obejmuje każdorazowo wszystkie kredyty, dla których stwierdzono wystąpienie przesłanek utraty wartości. Analiza portfelowa obejmuje wszystkie pozostałe kredyty. Analiza indywidualna dla kredytów detalicznych polega na przyporządkowaniu do każdego kredytu indywidualnego wskaźnika LGD w zależności od wartości współczynnika LTV i czasu przebywania kredytu w defaulcie. Na potrzeby przyporządkowania przyjęta została zależność postaci:

$$LGD = (1 - ZLGD) \times [BD \times 100\% + (1 - BD) \times \max(1 - CRR / LTV, 0)]$$

gdzie:

LGD – (ang. Loss Given Default) oznacza szacowaną na datę pomiaru utraty wartości relację pomiędzy przewidywaną stratą na danym kredycie, a wielkością zaangażowania bilansowego dla tego kredytu;

ZLGD – (ang. Zero Loss Given Default) oznacza procent kredytów, które znalazły się w stanie default, a które opuściły ten stan bez podejmowania przez Bank działań windykacyjnych (LGD dla takich kredytów wynosi 0%).

BD – (ang. Bad Debt) określa udział wśród kredytów zdefaultowanych (które nigdy nie opuściły stanu defaultu), kredytów dla których Bank nie może zrealizować zabezpieczenia (ponieważ miejsce pobytu dłużnika jest nieznane, nieruchomość jest zamieszkała przez rodzinę z dzieckiem itp).

CRR – (ang. Collateral Recovery Rate) określa, jaką część wartości zabezpieczenia (po potrąceniu kosztów i uwzględnieniu wartości pieniądza w czasie) Bank jest w stanie wyegzekwować w razie zaistnienia takiej konieczności.

LTV – (ang. Loan to Value) określa relację wartości kredytu do wartości zabezpieczenia aktualną na datę szacowania odpisu z tytułu utraty wartości. W przypadku braku możliwości określenia wartości, LTV z uwagi na brak wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości należy przyjąć możliwie najwyższą wartość LTV. W szacowaniu odzysku kredytu w takiej sytuacji traktuje się jako niezabezpieczone.

Analiza portfelowa obejmuje wszystkie kredyty detaliczne i komercyjne nie objęte analizą indywidualną. Analiza portfelowa wykorzystuje parametry ZLGD, BD, CRR i LTV służące do wyznaczenia LGD w analizie indywidualnej oraz dodatkowo parametry PD oraz LIP.

Parametr LIP (ang. Loss Identification Period) jest to okres identyfikacji straty. Należy go interpretować jako przeciętny okres, w ciągu którego Bank jest w stanie zaobserwować problemy klienta skutkujące utratą wartości. Przyjęto, że LIP wynosi 4 miesiące. Założenie to wynika z faktu, że główną przesłanką utraty wartości jest 90-cio dniowe opóźnienie w spłacie. Przy miesięcznych ratach



oznacza to, że przeciętnie pomiędzy okresem wystąpienia problemów, a datą ich zaobserwowania upływają 2 tygodnie. Dodatkowe 4 miesiące są potrzebne do zaobserwowania wymaganej przez definicję przesłanki opóźnienia.

Parametr PD (ang. Probability of Default) jest to prawdopodobieństwo defaultu w okresie identyfikacji starty. PD dla danego okresu czteromiesięcznego wyznaczone jest jako iloraz liczby klientów detalicznych, którzy zdefaulowali w tym okresie do liczby klientów, którzy byli w portfelu Banku zarówno na początku jak i na końcu okresu czteromiesięcznego. Wyznaczone w ten sposób PD są uśredniane w okresie 20 miesięcy.

Każdy z wyodrębnionych portfeli posiada własny zestaw parametrów ZLGD, BD, CRR i PD.

Do portfelowego pomiaru utraty wartości wykonywana jest formuła:

$$RP = \sum_{i \in \{\text{kred. anal. ind.}\}} BS_i LGD_i PD$$

gdzie:

RP – (ang. Portfolio Reserve) oznacza odpis z tytułu utraty wartości szacowany metodą portfelową;

PD – oznacza prawdopodobieństwo defaultu w okresie LIP;

$BS_i$  – oznacza bieżące zaangażowanie bilansowe kredytu i zgodne z wyceną według zamortyzowanego kosztu;

$LGD_i$  – oznacza parametr LGD wyznaczony na datę szacowania odpisu zgodnie z metodą omówioną w sekcji dotyczącej analizy indywidualnej, dla kredytu i.

Zarówno w przypadku analizy indywidualnej opartej na LGD oraz analizy portfelowej pełna analiza przeprowadzana jest raz na półrocze. W okresach miesięcznych rezerwy są natomiast aktualizowane zgodnie z równaniem:

- analiza portfelowa:

$$RP = LGD_p \sum_{i \in \{\text{kred. anal. ind.}\}} BS_i PD$$

- analiza indywidualna (kredyty detaliczne):

$$RP = LGD_p \sum BS_i$$

gdzie:

$LGD_p$  – oznacza relację pomiędzy łącznym poziomem rezerw dla danego portfela wyznaczonym w oparciu o pełną analizę na koniec ostatniego półrocza, a wartością zaangażowaną bilansowego kredytów danego portfela. Portfel detaliczny, detaliczny zdefaulowany, przedsiębiorcy indywidualni i pozostałe kredyty komercyjne posiadają odrębne parametry  $LGD_p$ .



w tys. PLN

Poniższa tabela prezentuje jakość portfela kredytowego (sektor niefinansowy i budżetowy) Banku w odniesieniu do pozycji bilansowych i pozabilansowych Banku oraz pokrycia ekspozycji odpisem z tytułu utraty wartości dla aktywów pracujących i niepracujących.

**31.12.2008**

	Zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe	Udział zaangażowania	Rezerwa	Pokrycie rezerwą
Aktywa pracujące	5 004 521	99,32%	7 423	0,15%
Aktywa niepracujące	34 427	0,68%	3 797	11,03%

**31.12.2007**

	Zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe	Udział zaangażowania	Rezerwa	Pokrycie rezerwą
Aktywa pracujące	4 119 899	99,63%	5 108	0,12%
Aktywa niepracujące	15 396	0,37%	4 081	26,51%

Standardowy system monitorowania portfela kredytowego Banku obejmuje:

- 1) monitoring terminowości spłat,
- 2) monitorowanie nieruchomości będącej przedmiotem finansowania,
- 3) monitorowanie sytuacji ekonomiczno-finansowej kredytobiorcy, któremu został udzielony kredyt na nieruchomość komercyjną pod kątem wskaźników płynności i wskaźnika pokrycia obsługi zadłużenia,

- 4) monitoring przestrzegania wszelkich przepisów ochrony środowiska naturalnego i bezpieczeństwa i higieny pracy, a także bezpieczeństwa publicznego,
- 5) przegląd ważności zabezpieczeń.

W przypadku aktywów niepracujących (aktywów, dla których rozpoznano trwałą utratę wartości) Bank przeprowadza zaostrzony monitoring np. dokonuje ponownej wyceny bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu.

w tys. PLN

### 3.2.4. Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe – przed uwzględnieniem przyjętych zabezpieczeń

	31.12.2008	31.12.2007
<b>Ekspozycja na ryzyko kredytowe związana z aktywami bilansowymi:</b>		
Należności od banków	42 828	41 794
Kredyty i pożyczki udzielone klientom:	4 310 527	3 218 517
Klienci indywidualni:	125 649	140 438
• Kredyty terminowe, w tym:	125 649	140 438
• kredyty hipoteczne i mieszkaniowe	125 649	140 438
Klienci korporacyjni:	3 555 869	2 545 293
• Kredyty terminowe, w tym:	3 555 869	2 545 293
• kredyty hipoteczne udzielone średnim i małym klientom	3 555 869	2 545 293
Klienci budżetowi	629 009	532 786
Pochodne instrumenty finansowe	59 730	34 038
Lokacyjne papiery wartościowe	224 445	79 967
Aktywa zastawione	1 292	799
Inne aktywa	939	1 388
<b>Razem ekspozycja związana z aktywami bilansowymi</b>	<b>4 639 761</b>	<b>3 376 503</b>
<b>Ekspozycja na ryzyko kredytowe związana z pozycjami pozabilansowymi:</b>		
Zobowiązania do udzielania kredytów	717 201	907 589
<b>Razem ekspozycje związane z aktywami bilansowymi i pozabilansowymi</b>	<b>5 356 962</b>	<b>4 284 092</b>

Powyższa tabela przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe zgodnie ze stanem na 31.12.2008 r. oraz na 31.12.2007 r. bez uwzględnienia zabezpieczeń i związanej z nimi poprawy sytuacji kredytowej. Zaangażowania bilansowe ujęte w tabeli zostały zaprezentowane według wartości netto. Jak wskazano powyżej 92,90% maksymalnej ekspozycji związanej z aktywami bilansowymi stanowią należności od klientów (31.12.2007 r.: 95,32%); 4,84% reprezentują inwestycje w lokacyjne papiery wartościowe (31.12.2007 r.: 2,37%).

Bank stosuje efektywny system kontroli i utrzymywania minimalnej ekspozycji na ryzyko kredytowe Banku. 94,41% portfela kredytów i pożyczek udzielonych klientom oraz 100% należności od banków należy do kategorii należności obsługiwanych terminowo, dla których nie stwierdzono utraty wartości (31.12.2007 r. odpowiednio: 96,15% oraz 100%).

w tys. PLN

### 3.2.5. Kredyty i pożyczki udzielone klientom i bankom

Jako zaangażowania przeterminowane w poniższym zestawieniu przyjmuje się zaangażowania wobec klientów lub banków, dla których przynajmniej jedna z należności jest przeterminowana o jeden dzień lub więcej, a kwota zaległości jest większa niż 200 PLN.

Kredyty i pożyczki udzielone klientom	31.12.2008		31.12.2007	
	Zaangażowanie (tys. PLN)	Udział/pokrycie (%)	Zaangażowanie (tys. PLN)	Udział/pokrycie (%)
Nieprzeterminowane, bez utraty wartości	4 080 176	94,41%	3 103 360	96,15%
Przeterminowane, bez utraty wartości	207 144	4,79%	108 950	3,37%
Pozycje z rozpoznaną utratą wartości	34 427	0,80%	15 396	0,48%
<b>Razem brutto</b>	<b>4 321 747</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 227 706</b>	<b>100,00%</b>
Rezerwa (na pozycje z rozpoznaną utratą wartości oraz rezerwa na pozycje bez rozpoznanej utraty wartości)	-11 220	0,26%	-9 189	0,28%
<b>Razem netto</b>	<b>4 310 527</b>	<b>99,74%</b>	<b>3 218 517</b>	<b>99,72%</b>

W poniższej tabeli przedstawiono należności od banków:

Należności od banków	31.12.2008		31.12.2007	
	Zaangażowanie (tys. PLN)	Udział/pokrycie (%)	Zaangażowanie (tys. PLN)	Udział/pokrycie (%)
Nieprzeterminowane, bez utraty wartości	42 828	100,00%	41 794	100,00%
<b>Razem brutto</b>	<b>42 828</b>	<b>100,00%</b>	<b>41 794</b>	<b>100,00%</b>
<b>Razem netto</b>	<b>42 828</b>	<b>100,00%</b>	<b>41 794</b>	<b>100,00%</b>

W Banku nie występują należności od banków przeterminowane lub z rozpoznaną utratą wartości.

Całkowita kwota rezerw na kredyty i pożyczki z utratą wartości oraz rezerwa na kredyty i pożyczki bez rozpoznanej utraty wartości wynosi 11 220 tys. PLN (31.12.2007 r.: 9 189 tys. PLN)

w tys. PLN

Kredyty i pożyczki nieprzeterminowane, bez utraty wartości

Kwoty brutto kredytów i pożyczek nieprzeterminowanych, bez rozpoznanej utraty wartości w podziale na klasy klientów przedstawiono poniżej.

	31.12.2008	31.12.2007
Klienci indywidualni	116 399	128 361
Kredyty terminowe mieszkaniowe i hipoteczne	116 399	128 361
Klienci korporacyjni	3 337 322	2 446 629
Kredyty terminowe udzielone średnim i małym klientom	3 337 322	2 446 629
Klienci budżetowi	626 455	528 370
Razem klienci	4 080 176	3 103 360
Banki	42 828	41 794
Razem	4 123 004	3 145 154

Kredyty i pożyczki przeterminowane, bez rozpoznanej utraty wartości

Jako zaangażowania przeterminowane przyjmuje się zaangażowania wobec klientów lub banków, dla których przynajmniej jedna z należności jest przeterminowana o jeden dzień lub więcej dni. Dla kredytów i pożyczek przeterminowanych krócej niż o 90 dni nie rozpoznaje się utraty wartości, chyba że inne dostępne informacje świadczą o jej wystąpieniu. W rzadkich przypadkach dla kredytów i pożyczek przeterminowanych dłużej niż o 90 dni Bank może nie rozpoznawać utraty wartości jeżeli istnieją szczególne przesłanki świadczące o braku utraty wartości tych kredytów i pożyczek. Kwoty brutto kredytów i pożyczek, które były przeterminowane, lecz dla których nie rozpoznano utraty wartości, w podziale na klasy klientów przedstawiono poniżej.

31.12.2008	Klienci indywidualni	Klienci korporacyjni	Klienci budżetowi	Razem Klienci
	kredyty terminowe mieszkaniowe i hipoteczne	kredyty terminowe udzielone średnim i małym klientom		
do 30 dni	2 017	190 848	2743	195 608
od 31 do 60 dni	743	10 405	0	11 148
od 61 do 90 dni	177	0	0	177
powyżej 90 dni	211	0	0	211
Razem	3 148	201 253	2 743	207 144
Wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytów	7 470	241 182	0	248 652



w tys. PLN

31.12.2007	Klienci indywidualni	Klienci korporacyjni	Klienci budżetowi	Razem Klienci
	kredyty terminowe mieszkaniowe i hipoteczne	kredyty terminowe udzielone średnim i małym klientom		
do 30 dni	2 558	88 923	4 416	95 897
od 31 do 60 dni	357	0	0	357
od 61 do 90 dni	1 142	2 620	0	3 762
powyżej 90 dni	0	8 934	0	8 934
<b>Razem</b>	<b>4 057</b>	<b>100 477</b>	<b>4 416</b>	<b>108 950</b>
Wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytów	12 482	191 342	0	203 824

### Kredyty i pożyczki, dla których rozpoznano indywidualnie utratę wartości

Kwoty brutto kredytów i pożyczek, dla których rozpoznano indywidualnie utratę wartości (przed uwzględnieniem przepływów pieniężnych z tytułu posiadanych zabezpieczeń), w podziale na klasy aktywów przedstawiono poniżej.

	Klienci indywidualni	Klienci korporacyjni	Razem Klienci
	kredyty terminowe mieszkaniowe i hipoteczne	kredyty terminowe udzielone średnim i małym klientom	
<b>31.12.2008</b>			
Kredyty i pożyczki z utratą wartości	8 491	25 936	34 427
Wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytów	19 774	33 236	53 010
<b>31.12.2007</b>			
Kredyty i pożyczki z utratą wartości	10 937	4 459	15 396
Wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytów	25 176	7 111	32 287

W 2008 r. podobnie jak w 2007 r. Bank nie rozpoznał utraty wartości żadnych zaangażowań wobec banków.

W powyższych tabelach w pozycji wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości stanowiącej

zabezpieczenie kredytów Bank pokazał aktualną wartość przyjętych zabezpieczeń, nieskorygowaną do zmniejszającej się wartości ekspozycji kredytowej. Wartość zabezpieczeń kredytów udzielonych przez Bank przewyższa wartość zaangażowania, dlatego też w przypadku wystąpienia



dodatkowych kosztów egzekucyjnych itp. Bank będzie w stanie zaspokoić swoje roszczenia.

W powyżej przedstawionej tabeli ujęte zostały wszystkie kredyty i pożyczki, dla których wystąpiły przesłanki utraty wartości, także w przypadku tych ekspozycji, dla których utrata wartości nie została rozpoznana ze względu na możliwość pełnego odzyskania wierzytelności poprzez egzekucję z posiadanych zabezpieczeń.

Podstawowym prawnym zabezpieczeniem kredytów udzielonych klientom przez Bank jest hipoteka ustanowiona na rzecz Banku na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

Wartość nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu udzielonego przez Bank szacowana jest w oparciu o koncepcję tzw. wartości bankowo-hipotecznej zakładającej utrzymanie przez nieruchomość wartości w dłuższym okresie.

W przypadku niekorzystnych zmian wartości zabezpieczeń Bank dokonuje ich weryfikacji poprzez ponowne przeprowadzenie wyceny nieruchomości. Zależnie od efektów wyceny, Bank co do zasady negocjuje z kredytobiorcą zgodnie z zawartą umową kredytową:

- 1) ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia,
- 2) zmianę zabezpieczenia,
- 3) dokonanie jednorazowej spłaty zadłużenia do poziomu LTV akceptowanego przez Bank,
- 4) renegotiacją warunków umowy.

Brak osiągnięcia porozumienia może skutkować częściowym lub pełnym wypowiedzeniem

umowy, jeżeli sytuacja ekonomiczno-finansowa kredytobiorcy wykazuje trwałe pogorszenie.

Bank posiada plan awaryjny na wypadek nieoczekiwanych, radykalnych zmian cen na rynku nieruchomości.

#### Renegocjowane kredyty i pożyczki

Proces restrukturyzacji polega na zmianie warunków umownych w zakresie harmonogramu spłat rat kapitałowo-odsetkowych, w tym także zastosowania okresu karencji spłat. Praktyka i procedury procesu restrukturyzacji opierają się na współczynnikach i kryteriach, które w opinii Zarządu Banku wskazują na duże prawdopodobieństwo obsługi długu przy zastosowaniu zmodyfikowanego harmonogramu spłat. Procedury restrukturyzacji są uwarunkowane regularnymi przeglądami sytuacji ekonomiczno-finansowej klienta. Renegocjowanie warunków umownych kredytów i pożyczek stanowi przesłankę utraty wartości, chyba że renegotiacja warunków umownych nie była wymuszona sytuacją dłużnika, a przeprowadzona była na normalnych zasadach biznesowych.

#### **3.2.6. Instrumenty dłużne: lokacyjne papiery wartościowe oraz aktywa zastawione**

Wartość lokacyjnych papierów wartościowych oraz aktywów zastawionych według stanu na 31.12.2008 r. wynosiła 225 737 tys. PLN, a według stanu na 31.12.2007 r. wynosiła 80 766 tys. PLN. Instrumenty dłużne zarówno na 31.12.2008 r. jak i na 31.12.2007 r. posiadały rating A- do A+. Zarówno według stanu na 31.12.2008 r. jak

i według stanu na 31.12.2007 r. wszystkie lokacyjne papiery wartościowe oraz aktywa zastawione były instrumentami nieprzeterminowanymi, bez utraty wartości.

### 3.2.7. Przejęte zabezpieczenia

W 2008 r., podobnie jak w 2007 r. Bank nie dokonał przejęcia zabezpieczenia.

## 3.3. Koncentracja aktywów, zobowiązań i pozycji pozabilansowych

### Ryzyko koncentracji geograficznej

Nie prezentuje się w Banku aktywów, zobowiązań i pozycji pozabilansowych według obszarów geograficznych z uwagi na nieistotność geograficznego zróżnicowania ryzyka.

Ryzyko koncentracji dużych zaangażowań, ryzyko koncentracji zaangażowań

Ryzyko koncentracji jest to ryzyko mogące istotnie wpłynąć na stabilność i bezpieczeństwo działania Banku, poprzez niewykonanie zobowiązania przez pojedynczy podmiot, podmioty powiązane kapitałowo lub organizacyjnie oraz przez grupy podmiotów, w przypadku których prawdopodobieństwo niewykonania tego zobowiązania jest zależne od wspólnych czynników.

W ramach zarządzania ryzykiem koncentracji Bank dokonuje identyfikacji ryzyka, jego pomiaru, monitorowania i raportowania.

Pomiar ryzyka koncentracji w Banku dokonywany jest poprzez ustalenie wielkości zaangażowania, które generuje ryzyko koncentracji i odniesienie tej wielkości do ustalonych limitów wynikających z przepisów prawa oraz limitów wewnętrznych.

Bank ogranicza ryzyko kredytowe za pomocą wewnętrznych limitów koncentracji zaangażowań, określonych w wewnętrznych procedurach.

Ustalając propozycję wysokości wewnętrznych limitów koncentracji zaangażowań, Bank bierze pod uwagę następujące kwestie:

- 1) sytuację makroekonomiczną w kraju i zagranicą,
- 2) sytuację na rynku nieruchomości w kraju i zagranicą,
- 3) sytuację na rynkach finansowych w kraju i zagranicą,
- 4) realizację polityki kredytowej Banku w poprzednich latach,
- 5) wyniki działań restrukturyzacyjnych i windykacyjnych Banku,
- 6) pochodzące z wiarygodnych źródeł (ośrodki akademickie) informacje dotyczące sytuacji ekonomicznej podmiotów, branż, gałęzi sektorów gospodarki, stosownie do zaleceń Uchwały Nr 5/2007 KNB,
- 7) informacje ekonomiczne i jakościowe dotyczące procesu zarządzania w podmiotach, wobec których posiada zaangażowanie z których wynika ryzyko koncentracji,
- 8) czynniki wynikające z innych rodzajów ryzyka związanych ze zidentyfikowanymi zaangażowaniami z których wynika ryzyko koncentracji

- (m.in. stopy procentowej, płynności, operacyjne i polityczne), mogące negatywnie wpłynąć na podwyższenie ryzyka koncentracji,
- 9) wyniki testów warunków skrajnych.

Wewnętrzne limity zaangażowań określane są w stosunku do wielkości funduszy własnych Banku oraz w stosunku do sumy zaangażowań Banku.

W Banku prowadzone jest miesięczne raportowanie monitorowanego ryzyka koncentracji w odniesieniu do:

- 1) monitorowania grup kapitałowych,
- 2) monitorowania limitu koncentracji zaangażowań,
- 3) monitorowania limitu dużych zaangażowań,
- 4) monitorowania limitu kredytów udzielonych podmiotom powiązanim z Bankiem,
- 5) monitorowania limitów wewnętrznych.

#### Ryzyko koncentracji branżowej

Bank koncentruje swoją działalność na udzielaniu podmiotom prawnym kredytów zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości, kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego i kredytów zabezpieczonych gwarancją lub poręczeniem jednostek samorządu terytorialnego.

Niezależnie od zewnętrznych limitów koncentracji kredytowej Zarząd Banku ustala limity wewnętrzne związane m.in. z :

- 1) koncentracją branżową według typu finansowanej nieruchomości,
- 2) finansowaniem nieruchomości w budowie i zakupów ziemi,
- 3) udziałem finansowania poszczególnych typów nieruchomości w portfelu kredytowym.

Ocena indywidualnego ryzyka kredytowego w przypadku finansowania nieruchomości komercyjnych oparta jest o ocenę zdolności kredytowej kredytobiorców za pomocą systemu wskaźników finansowych tj. wskaźnikami pokrycia obsługi długu (DSCR), pokrycia obsługi odsetek (ISCR), poziomem funduszy własnych, a w przypadku deweloperów mieszkaniowych poziomem ceny benchmarkingowej oraz w przypadku niektórych typów kredytobiorców poprzez nadanie wewnętrznego ratingu kredytobiorcy. Zarządzanie ryzykiem kredytowym w finansowaniu nieruchomości komercyjnych obejmuje również: tworzenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości bilansowych ekspozycji kredytowych oraz odpisów na pozabilansowe ekspozycje kredytowe, wskaźniki tworzenia i rozwiązywania odpisów, stosowanie limitów, stress testów, analiz scenariuszowych, monitorowanie limitu koncentracji wierzytelności, stosowanie zabezpieczeń kredytów, stosowanie konserwatywnych zasad określania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości, stosowanie statystycznych modeli do aktualizowania wartości nieruchomości.

W przypadku kredytów udzielanych jednostkom samorządu terytorialnego lub pod poręczenia jednostek samorządu terytorialnego ocena zdolności kredytowej polega na sprawdzeniu przez Bank przestrzegania przez jednostki samorządu terytorialnego limitów określonych w ustawie o finansach publicznych a dotyczących zadłużenia i obsługi zadłużenia oraz analizy opinii Regionalnej Izby Obrachunkowej (RIO) i uchwał jednostek samorządu terytorialnego dotyczących zaciągnięcia kredytu, możliwości spłaty kredytu z odsetkami i wykonania budżetu.



w tys. PLN

W przypadku finansowania pod poręczenia jednostek samorządu terytorialnego Bank dodatkowo sprawdza uchwałę jednostek samorządu terytorialnego dotyczącą udzielenia poręczenia oraz program restrukturyzacji podmiotu, za który udzielono poręczenia lub business plan przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Poniższa tabela prezentuje strukturę koncentracji zaangażowania w poszczególne branże Banku.

Branża wg EKD	Zadłużenie kapitałowe 31.12.2008	Udział w portfelu	Zadłużenie kapitałowe 31.12.2007	Udział w portfelu
Obsługa nieruchomości (70)	2 783 885	64,58%	1 898 335	58,98%
Budownictwo (45)	668 985	15,52%	511 820	15,90%
Ochrona zdrowia i opieka socjalna (85)	422 613	9,80%	417 419	12,97%
Administracja publiczna i obrona narodowa; gwarantowana prawnie opieka socjalna (75)	231 748	5,38%	139 682	4,34%
Hotele i restauracje (55)	83 080	1,93%	121 060	3,76%
Osoby fizyczne	70 804	1,64%	80 637	2,51%
Pozostałe	49 412	1,15%	49 564	1,54%
<b>RAZEM</b>	<b>4 310 527</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 218 517</b>	<b>100,00%</b>

### 3.4. Ryzyko rynkowe

Bank narażony jest na ryzyko rynkowe rozumiane jako ryzyko zmian bieżącej wyceny instrumentów finansowych tworzących portfele Banku, które wynikają ze zmian cen i wartości parametrów rynkowych. Ekspozycja na ryzyko rynkowe Banku wynika z otwartych pozycji w instrumentach odsetkowych, walutowych, które narażone są na rynkowe zmiany wartości odpowiednich czynników ryzyka, a w szczególności na zmiany wartości stóp procentowych, kursów walutowych oraz zmienności tych czynników ryzyka.

Profil ryzyka wynika ze strategii działania Banku. Profil ryzyka porządkuje zidentyfikowane ryzyka pod względem istotności oraz stanowi narzędzie do określania priorytetów działania względem ryzyka. Bank jako wyspecjalizowana instytucja nie prowadzi obrotu prawami własności, posiada

jedynie portfel bankowy. Główną metodą zarządzania ryzykiem rynkowym w Banku jest stosowanie naturalnego zabezpieczenia, czyli pozyskiwanie środków na finansowanie w walutach i o oprocentowaniu bezpośrednio dopasowanym do odpowiadających aktywów. Charakter działalności Banku powoduje, iż narażenie na ryzyko rynkowe powinno być utrzymywane na poziomie możliwie niskim. Bank dąży do ograniczania ekspozycji na ryzyko rynkowe wynikających ze struktury aktywów i pasywów poprzez zawieranie transakcji zabezpieczających, których katalog jest zatwierdzany przez Zarząd Banku. Identyfikacja ryzyk rynkowych i płynności uwzględnia czynniki wewnętrzne i zewnętrzne. Do czynników wewnętrznych zalicza się czynniki takie jak: specyfika działalności kredytowej oraz specyfika struktury refinansowania. Do czynników zewnętrznych należą czynniki stanowiące otoczenie Banku: rynek

w tys. PLN

międzybankowy, zachowania rynków finansowych, strategia i polityka akcjonariusza wobec Banku. Ryzyko rynkowe jest identyfikowane we wszystkich typach produktów i rodzajach działalności. W procesie identyfikacji stosowane są metody powszechnie uznane. Bank określa poziom ryzyka poprzez pomiar wartości narażonej na ryzyko (Value At Risk – VaR) oraz przez przeprowadzanie testów warunków skrajnych.

VaR jest statystyczną miarą poziomu ryzyka rynkowego, która wyraża potencjalną stratę, na jaką narażony jest portfel w ciągu określonego czasu, dla danego poziomu ufności, w normalnych warunkach rynkowych, z tytułu zmian czynników ryzyka (kursów, stóp, cen). Potencjalność straty oznacza, że z wcześniej ustalonym, dużym prawdopodobieństwem (poziom ufności), przy którym wyznaczana jest wartość zagrożona, w ciągu

zadanego okresu można się spodziewać straty mniejszej niż wyznaczona wartość VaR. W 2008 r. Bank dokonał zmiany metodologii wyznaczania VaR. Wartość zagrożona w Banku jest wyznaczana za pomocą metody symulacji historycznej. W metodzie tej wyznacza się rozkład zmian wartości portfela na podstawie historycznego rozkładu zmian czynników ryzyka, zaobserwowanego w określonym okresie czasu. VaR wyznaczany jest w jednodniowym horyzoncie czasowym na podstawie 250 obserwacji historycznych i monitorowany jest na poziomie ufności 99%.

Według stanu na 31.12.2008 r. VaR wyniósł 180 tys. PLN przy poziomie ufności 99%. W zestawieniu poniżej przedstawiono wartość średniego VaR Banku w okresie od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r. oraz w okresie 01.01.2007 r. do 31.12.2007r.

	12 miesięcy do 31.12.2008 w tys. PLN		12 miesięcy do 31.12.2007 w tys. PLN	
	średnia	maksimum	średnia	maksimum
Ryzyko stopy procentowej	57	-89	29	7
Ryzyko kursu walutowego	31	1 192	31	299
VAR całkowity	88	1 103	60	306

#### Test warunków skrajnych i analizy scenariuszowe

Dodatkową miarą ryzyka rynkowego, uzupełniającą pomiar wartości zagrożonej, jest test warunków skrajnych, który pokazuje hipotetyczną zmianę bieżącej wyceny portfela Banku, która nastąpiłaby na skutek przyjęcia przez czynniki ryzyka wyspecyfikowanych skrajnych wartości w jednodniowym horyzoncie czasowym. Bank

stosuje m.in. metodę scenariusza dużych, ekstremalnie skorelowanych zmian jednakowych w każdej grupie, wartości czynników ryzyka. Według stanu na 31.12.2008 r., kwota ryzyka wynikająca z tego scenariusza wyniosła 252 tys. PLN, natomiast średnia kwota ryzyka dla tego scenariusza w okresie 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r. wyniosła 678 tys. PLN.



w tys. PLN

Poniżej przedstawiono dekompozycję kwoty ryzyka wynikającą z opisanego testu warunków skrajnych, na kwotę przypisaną do ryzyka stopy procentowej i ryzyka walutowego.

Test warunków skrajnych	31.12.2008 r.			31.12.2007 r.		
	Razem	Ryzyko stopy %	Ryzyko walutowe	Razem	Ryzyko stopy %	Ryzyko walutowe
Kwota ryzyka w tys. PLN	252	1 109	-857	365	260	105

Bank dokonuje pomiaru wrażliwości wartości bieżącej portfela Banku na równoległe przesunięcie krzywej dochodowości o 100 BP w niekorzystnym kierunku z punktu widzenia struktury terminowej luki przeszacowania. Luka przeszacowania przedstawia zagregowane ekspozycje Banku odpowiadające poszczególnym punktom węzłowym krzywej dochodowości. Kwota ryzyka 100 BP wyznaczana jest jako różnica wartości bieżącej portfela wyliczonej w oparciu o zaburzone szokowo o 100 BP wartości czynników ryzyka według stanu na dzień sprawozdawczy oraz wartości bieżącej portfela w oparciu o wartości czynników ryzyka zaobserwowanych w dniu sprawozdawczym. Kwota ryzyka 100 BP wyniosła, według stanu na 31.12.2008 r., 73 tys. PLN, natomiast jej średnia w okresie 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r. 423 tys. PLN.

### 3.5. Ryzyko walutowe

Ryzyko kursu walutowego wynika z narażenia aktualnej wartości ekspozycji Banku w aktywach, pasywach i pozycjach pozabilansowych wyrażonej w PLN na niekorzystny wpływ zmian rynkowych kursów walutowych.

Bank narażony jest w niewielkim stopniu na ryzyko walutowe, ponieważ 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 ograniczone, a istniejące w Banku procedury kontroli i raportowania eliminują możliwość jego powstawania w istotny sposób. W ramach zarządzania ryzykiem walutowym, Bank dokonuje oceny skali i struktury ryzyka walutowego wyłącznie na podstawie bieżącej pozycji walutowej Banku. Monitoringowi podlega także pozycja walutowa uwzględniająca przewidywane spłaty i wypłaty kredytów mające wpływ na ryzyko walutowe. Bank zarządza pozycją walutową dokonując transakcji kupna / sprzedaży walut z terminem natychmiastowym lub przyszłym oraz zawierając transakcje typu SWAP.

w tys. PLN

Tabela poniżej przedstawia ekspozycje Banku narażone na ryzyko walutowe na dzień 31.12.2008 r. oraz 31.12.2007 r. W tabeli przedstawiono aktywa i zobowiązania Banku według wartości bilansowej w podziale na poszczególne waluty.

31.12.2008	PLN	EUR	USD	RAZEM
<b>AKTYWA</b>				
Kasa, operacje z bankiem centralnym	15 370	167	0	15 537
Należności od banków	25 253	17 416	159	42 828
Pochodne instrumenty finansowe	59 666	64	0	59 730
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	2 814 089	1 418 898	77 540	4 310 527
Lokacyjne papiery wartościowe	224 445	0	0	224 445
Aktywa zastawione	1 292	0	0	1 292
Inwestycje w jednostki zależne	65	0	0	65
Wartości niematerialne	2 387	0	0	2 387
Rzeczowe aktywa trwałe	9 658	0	0	9 658
Pozostałe aktywa, w tym aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 619	16	0	8 635
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>3 160 844</b>	<b>1 436 561</b>	<b>77 699</b>	<b>4 675 104</b>

31.12.2008	PLN	EUR	USD	RAZEM
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>				
Zobowiązania wobec innych banków	114 045	1 555 736	2 666	1 672 447
Pochodne instrumenty finansowe	792	1 554	0	2 346
Zobowiązania wobec klientów	192 101	25 050	830	217 981
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 024 125	230 781	104 035	2 358 941
Zobowiązania podporządkowane	100 369	0	0	100 369
Pozostałe zobowiązania, w tym zobowiązania podatkowe	9 993	0	0	9 993
<b>ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>	<b>2 441 425</b>	<b>1 813 121</b>	<b>107 531</b>	<b>4 362 077</b>
<b>Pozycja bilansowa netto</b>	<b>719 419</b>	<b>-376 560</b>	<b>-29 832</b>	<b>313 027</b>
Zobowiązania do udzielania kredytów	604 193	113 008	0	717 201

Wzrost niedopasowania walutowego związany jest z finansowaniem akcji kredytowej pasywami w innej walucie niż waluta udzielanych kredytów.

Pozycja walutowa Banku zabezpieczona jest transakcjami pochodnymi typu FX SWAP.



w tys. PLN

31.12.2007	PLN	EUR	USD	RAZEM
<b>AKTYWA</b>				
Kasa, operacje z bankiem centralnym	2 631	22	0	2 653
Należności od banków	35 927	4 444	1 423	41 794
Pochodne instrumenty finansowe	38 228	-1 891	-2 299	34 038
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	2 079 929	1 025 089	113 499	3 218 517
Lokacyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	79 967	0	0	79 967
Aktywa zastawione	799	0	0	799
Inwestycje w jednostki zależne	65	0	0	65
Wartości niematerialne	1 694	0	0	1 694
Rzeczowe aktywa trwałe	7 891	0	0	7 891
Pozostałe aktywa, w tym aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 212	68	0	8 280
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>2 255 343</b>	<b>1 027 732</b>	<b>112 623</b>	<b>3 395 698</b>

31.12.2007	PLN	EUR	USD	RAZEM
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>				
Zobowiązania wobec innych banków	46 080	360 691	0	406 771
Pochodne instrumenty finansowe	8 056	189	-206	8 039
Zobowiązania wobec klientów	265 696	12 200	903	278 799
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 016 580	198 249	110 255	2 325 084
Zobowiązania podporządkowane	100 292	0	0	100 292
Pozostałe zobowiązania, w tym zobowiązania podatkowe	7 062	0	0	7 062
<b>ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>	<b>2 443 766</b>	<b>571 329</b>	<b>110 952</b>	<b>3 126 047</b>
<b>Pozycja bilansowa netto</b>	<b>-188 423</b>	<b>456 403</b>	<b>1 671</b>	<b>269 651</b>
Zobowiązania do udzielania kredytów	850 406	57 183	0	907 589



w tys. PLN

### 3.6. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej jest to ryzyko wynikające z narażenia aktualnego i przyszłego wyniku finansowego oraz kapitału Banku na niekorzystny wpływ zmian stóp procentowych. Bank zarządza luką stopy procentowej poprzez dopasowywanie terminów przeszacowań aktywów i pasywów. W przypadku pojawienia się takiego niedopasowania, stosuje odpowiednie instrumenty zabezpieczające (transakcje pochodne IRS, Basis Swap, CIRS). Bank nie prowadzi portfela księgi handlowej, transakcje pochodne na stopę procentową są zawierane wyłącznie w celu zabezpieczenia pozycji wynikających z działalności kredytowej i jej finansowania.

Miarą ryzyka stopy procentowej jest luka niedopasowania terminów przeszacowania oraz określany na jej podstawie dochód odsetkowy narażony na ryzyko („EaR”).

Nagła zmiana rynkowych stóp procentowych o 100 BP dla wszystkich terminów zapadalności w przypadku, gdyby miała charakter trwały i o niekorzystnym kierunku spowodowałaby zmniejszenie rocznego dochodu odsetkowego o:

EaR (w tys. PLN)	31.12.2008	31.12.2007
dla pozycji wyrażonych w PLN	3 537	2 913
dla pozycji wyrażonych w USD	6	36
dla pozycji wyrażonych w EUR	163	82

Przy wyliczaniu tych wartości, przyjęto założenie, że struktura aktywów i pasywów ujętych w sprawozdaniach finansowych według stanu na 31.12.2008 r. i według stanu na 31.12.2007 r. nie ulegnie zmianie w trakcie najbliższego roku, ani że Bank nie podejmie żadnych działań w celu zmiany ekspozycji narażonej na ryzyko.

Poniżej przedstawione zostały ekspozycje Banku na ryzyko stopy procentowej. Dane w tabeli przedstawiają aktywa i pasywa według wartości bilansowej, uszeregowane zgodnie z terminami zmiany oprocentowania wynikającego z umowy.

W zestawieniu pozycja aktywa odsetkowe obejmuje:

- kasę i operacje z bankiem centralnym,
- należności od banków,
- lokacyjne papiery wartościowe oraz aktywa zastawione,
- kredyty i pożyczki udzielone klientom.

W zestawieniu pozycja pasywa odsetkowe obejmuje:

- zobowiązania wobec innych banków,
- zobowiązania wobec klientów,
- zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych,
- zobowiązania podporządkowane.

W zestawieniu pozycja pochodne instrumenty finansowe obejmują wartość godziwą należności z tytułu instrumentów pochodnych:

- swapy odsetkowe (IRS),
- swapy walutowo – odsetkowe (CIRS),
- swapy walutowe (SWAP).



w tys. PLN

W zestawieniu pozycja pochodne instrumenty finansowe pasywne obejmują wartość godziwą zobowiązań z tytułu instrumentów pochodnych:

- swapy odsetkowe (IRS),
- swapy walutowo – odsetkowe (CIRS),
- swapy walutowe (SWAP).

31.12.2008	RAZEM	Do 1 miesiąca	Do 3 miesięcy	Do 1 roku	Do 5 lat
Aktywa odsetkowe	4 594 629	2 754 645	825 468	925 102	89 414
Pasywa odsetkowe	4 349 738	1 088 514	1 181 509	2 079 715	0
Aktywa odsetkowe - pasywa odsetkowe	244 891	1 666 131	-356 041	-1 154 613	89 414
Pochodne instrumenty finansowe aktywne	59 730	5	27 378	32 347	0
Pochodne instrumenty finansowe pasywne	2 346	378	0	415	1 553
Pochodne instrumenty finansowe aktywne – pochodne instrumenty finansowe pasywne	57 384	-373	27 378	31 932	-1 553
Luka netto	302 275	1 665 758	-328 663	-1 122 681	87 861

Wzrost poziomu ryzyka stopy procentowej jest wynikiem niedopasowania terminów przeszacowania udzielanych kredytów i odpowiadającym im źródeł finansowania.

Bank w celu ograniczania ryzyka stopy procentowej zawiera transakcje zabezpieczające typu IRS.



w tys. PLN

31.12.2007	RAZEM	Do 1 miesiąca	Do 3 miesięcy	Do 1 roku	Do 5 lat
Aktywa odsetkowe	3 343 730	1 770 704	910 707	613 487	48 832
Pasywa odsetkowe	3 110 946	1 037 567	811 046	1 262 333	0
Aktywa odsetkowe - pasywa odsetkowe	232 784	733 137	99 661	-648 846	48 832
Pochodne instrumenty finansowe aktywne	34 038	1 496	1 310	31 232	0
Pochodne instrumenty finansowe pasywne	8 039	3 139	108	4 764	28
Pochodne instrumenty finansowe aktywne – pochodne instrumenty finansowe pasywne	25 999	-1 643	1 202	26 468	-28
Luka netto	258 783	731 494	100 863	-622 378	48 804

### 3.7. Ryzyko płynności

Ryzyko płynności jest to ryzyko braku zdolności do finansowania aktywów i terminowego wykonania zobowiązań w toku normalnej działalności Banku lub w innych warunkach, które można przewidzieć, bez konieczności ponoszenia strat.

Celem strategicznym w zakresie zarządzania ryzykiem płynności jest zapewnienie zdolności Banku do terminowej spłaty zobowiązań i finansowania stabilnie rosnących aktywów oraz minimalizacja wpływu tego ryzyka na wynik finansowy Banku. Bank zarządza ryzykiem płynności w sposób zapewniający utrzymanie płynności bieżącej, krótko, średnio i długoterminowej. Bank określa zasady identyfikacji, pomiaru, oceny, monitorowania i raportowania ryzyka. W ramach zarządzania ryzykiem płynności rynku, Bank dywersyfikuje źródła finansowania poprzez współpracę z wieloma kontrahentami oraz dobór różnych instrumentów finansowania akcji kredytowej. Bank finansuje długoterminowe aktywa w pierwszej kolejności hipotecznymi i publicznymi listami zastawnymi

o długim terminie wymagalności, a bieżące zapotrzebowanie na środki finansowe zaspokaja na rynku międzybankowym oraz poprzez emisje krótkoterminowych obligacji, przyjmowanie depozytów od klientów oraz obsługę rachunków bieżących klientów.

Bank posiada plan awaryjny na wypadek wystąpienia kryzysu płynności.

Bank zapewnia natychmiastową i bieżącą płynność płatniczą poprzez utrzymywanie portfela płynnościowego, składającego się z instrumentów możliwych do upłynnienia w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze.

Bieżąca i krótkoterminowa płynność płatnicza są monitorowane za pomocą współczynników płynności odpowiednio do 1 tygodnia i 1 miesiąca. Bank limituje ponadto wielkość ekspozycji w ramach skumulowanej luki płynności w okresach do 1 miesiąca, 3 miesięcy, 6 miesięcy, 1 roku i 2 lat. W 2008 r., wartość wskaźnika płynności do

w tys. PLN

1 tygodnia utrzymywała się w przedziale od 6,97% do 38,75%, a jego wartość średnia wynosiła 16,59%. Według stanu na 31.12.2008 r., wartość tego współczynnika wynosiła 16,59%.

W 2007 r., wartość wskaźnika płynności do 1 tygodnia utrzymywała się w przedziale od 13,89% do 90,91%, a jego wartość średnia wynosiła 37,69%. Według stanu na 31.12.2007 r., wartość tego współczynnika wynosiła 27,96%.

W 2008 r., wartość wskaźnika płynności do 1 miesiąca utrzymywała się w przedziale od 15,20% do 128,75%, a jego wartość średnia wynosiła 53,47%. Według stanu na 31.12.2008r., wartość tego współczynnika wynosiła 40,54%<sup>1</sup>. W 2007 r. wartość wskaźników płynności do 1 miesiąca utrzymywała się w przedziale od 22,86% do 63,58%, a jego wartość średnia wynosiła 33,58%. Na 31.12.2007 r. wartość tego współczynnika wynosiła 43,82%<sup>2</sup>.

Bank spełnia wszystkie normy płynnościowe wprowadzone uchwałą KNB 09/2007 z 13.03.2007 r.:

- M1 – luka płynności krótkoterminowej,
- M2 – współczynnik płynności krótkoterminowej,
- M3 – współczynnik pokrycia aktywów niepłynnych funduszami własnymi,
- M4 – współczynnik pokrycia aktywów niepłynnych i aktywów o ograniczonej płynności funduszami własnymi i środkami obcymi stabilnymi.

W poniższej tabeli przedstawiono wartości norm płynnościowych M1 – M4 wg stanu na 31.12.2008 r. oraz ich wartości średnie i maksymalne.

norma płynnościowa	wartość wg stanu na 31.12.2008r.	średnia	minimum	maksimum
M1	197 102 tys. PLN	181 010 tys. PLN	-359 174 tys. PLN	461 264 tys. PLN
M2	1,583	1,926	0,689	5,949
M3	39,753	38,960	33,420	44,310
M4	1,015	1,014	0,938	1,057

<sup>1</sup> wartość wskaźnika płynności do 1 miesiąca w wysokości 40,54% według stanu na dzień 31.12.2008 r. przy uwzględnieniu należności pozabilansowych do otrzymania z innych banków w wysokości 250 000 tys. PLN.

<sup>2</sup> wartość wskaźnika płynności do 1 miesiąca w wysokości 43,82% na dzień 31.12.2007 r. przy uwzględnieniu należności pozabilansowych do otrzymania z innych banków w wysokości 300 000 tys. PLN..



Bank spełnia wszystkie normy płynnościowe określone w uchwale KNB 9/2007 z 13.03.2007 r. Bank pozyskał awaryjne źródła finansowania (linie standby) w związku z koniecznością zabezpieczenia płynności natychmiastowej. W celu spełniania normy M4, zwiększane są regularnie długoterminowe źródła finansowania (listy zastawne, depozyty międzybankowe) oraz źródła o dużym prawdopodobieństwie odnowienia (obligacje krótkoterminowe).

Niespełnianie norm płynnościowych w przejściowym okresie ich obowiązywania (I kwartał 2008 r.) było związane z niewystarczającą wartością stabilnych źródeł finansowania. Bank wykorzystał ten okres do stopniowego dostosowania struktury bilansowej do obowiązujących przepisów. Poniżej przedstawiono strukturę wymagalności aktywów i pasywów Banku według okresu pozostałego do umownego terminu zapadalności według stanu na dzień bilansowy. Poniższa tabela zawiera wartości przepływów środków pieniężnych do otrzymania oraz wartości przepływów pieniężnych wymaganych do zapłacenia przez Bank.

Przepływy zaprezentowano na datę bilansową w podziale według pozostałego umownego terminu wymagalności. Kwoty denominowane w walutach obcych zostały przeliczone na PLN według średniego kursu NBP z dnia bilansowego. Kwoty ujawnione w analizie terminów wymagalności to umowne niezdyktowane przepływy środków pieniężnych.

w tys. PLN

31.12.2008	RAZEM	Do 1 miesiąca	1-3 miesiący	3-12 miesiący	1-5 lat	Powyżej 5 lat
<b>AKTYWA</b>						
Kasa, operacje z bankiem centralnym	15 537	15 537	0	0	0	0
Należności od banków	42 833	42 833	0	0	0	0
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	7 193 994	57 541	138 145	665 334	2 433 740	3 899 234
Lokacyjne papiery wartościowe	230 000	50 000	20 000	160 000	0	0
Aktywa zastawione	1 320	0	0	1 320	0	0
Wartości niematerialne	2 387	0	0	0	0	2 387
Inwestycje w jednostki zależne	65	0	0	0	0	65
Rzeczowe aktywa trwałe	9 658	0	0	0	0	9 658
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 696	7 696	0	0	0	0
Inne aktywa	1 005	1 005	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	406 265	15 940	166 896	223 429	0	0
w tym wycena brutto	406 265	15 940	166 896	223 429	0	0
w tym wycena netto	0	0	0	0	0	0
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>7 910 760</b>	<b>190 552</b>	<b>325 041</b>	<b>1 050 083</b>	<b>2 433 740</b>	<b>3 911 344</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE UDZIELONE (TRANSZE I LINIE KREDYTOWE)</b>						
	717 201	381 792	102 831	194 494	38 084	0

31.12.2008	RAZEM	Do 1 miesiąca	1-3 miesiący	3-12 miesiący	1-5 lat	Powyżej 5 lat
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>						
Zobowiązania wobec innych banków	1 751 007	4 722	178 461	499 764	1 068 060	0
Zobowiązania wobec klientów	218 402	203 935	8 950	5 517	0	0
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 686 373	238 178	17 808	549 521	1 880 866	0
Zobowiązania podporządkowane	160 605	0	1 990	5 990	31 964	120 661
Pozostałe zobowiązania	9 993	4 484	5 509	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	364 426	16 357	146 119	200 569	1 381	0
w tym wycena brutto	362 760	16 357	146 040	200 363	0	0
w tym wycena netto	1 666	0	79	206	1 381	0
<b>ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>	<b>5 190 806</b>	<b>467 676</b>	<b>358 837</b>	<b>1 261 361</b>	<b>2 982 271</b>	<b>120 661</b>
Luka płynności netto	2 719 954	-277 124	-33 796	-211 278	-548 531	3 790 683



w tys. PLN

Wzrost wartości luki płynności w poszczególnych okresach jest związany z niedopasowaniem źródeł refinansowania do prowadzonej akcji kredytowej.

Bank zwiększył w 2008 r. wartość stabilnych źródeł finansowania z terminem wymagalności ok. 2 lat ze względu na potrzebę zabezpieczenia średnioterminowej płynności płatniczej w kontekście

narastającego kryzysu na rynkach finansowych i spełnienia norm płynnościowych wprowadzonych uchwałą KNB 9/2007 z dnia 13.03.2007r. Ryzyko niedopasowania w poszczególnych okresach zmniejszane jest emisjami listów zastawnych oraz przyjmowaniem długoterminowych depozytów od sektora finansowego.

31.12.2007	RAZEM	Do 1 miesiąca	1-3 miesiący	3-12 miesiący	1-5 lat	Powyżej 5 lat
<b>AKTYWA</b>						
Kasa, operacje z bankiem centralnym	2 653	2 653	0	0	0	0
Należności od banków	41 801	41 801	0	0	0	0
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	5 217 209	24 101	59 505	413 321	1 890 206	2 830 076
Lokacyjne papiery wartościowe	80 000	80 000	0	0	0	0
Aktywa zastawione	800	800	0	0	0	0
Wartości niematerialne	1 694	0	0	0	0	1 694
Inwestycje w jednostki zależne	65	0	0	0	0	65
Rzeczowe aktywa trwałe	7 891	0	0	0	0	7 891
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 892	6 892	0	0	0	0
Inne aktywa	1 388	1 388	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	277 993	105 763	0	172 230	0	0
w tym wycena brutto	277 993	105 763	0	172 230	0	0
w tym wycena netto	0	0	0	0	0	0
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>5 638 386</b>	<b>263 398</b>	<b>59 505</b>	<b>585 551</b>	<b>1 890 206</b>	<b>2 839 726</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE UDZIELONE (TRANSZE I LINIE KREDYTOWE)</b>						
	907 589	351 583	117 712	375 232	63 062	0



w tys. PLN

31.12.2007	RAZEM	Do 1 miesiąca	1-3 miesiące	3-12 miesiące	1-5 lat	Powyżej 5 lat
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>						
Zobowiązania wobec innych banków	422 034	715	231 660	6 363	183 296	0
Zobowiązania wobec klientów	279 412	202 629	55 159	21 624	0	0
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 532 014	504 112	191 866	501 031	1 335 005	0
Zobowiązania podporządkowane	161 432	0	1 783	5 348	28 659	125 642
Pozostałe zobowiązania	7 062	7 062	0	0	0	0
Pochodne instrumenty finansowe	283 580	105 623	1 678	176 011	268	0
w tym wycena brutto	282 978	103 878	0	179 100	0	0
w tym wycena netto	602	1 745	1 678	-3 089	268	0
<b>ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>	<b>3 685 534</b>	<b>820 141</b>	<b>482 146</b>	<b>710 377</b>	<b>1 547 228</b>	<b>125 642</b>
Luka płynności netto	2 860 441	-205 160	-304 929	250 406	406 040	2 714 084

Pochodne instrumenty finansowe rozliczane w kwotach netto

Do pochodnych instrumentów finansowych rozliczanych przez Bank na bazie netto należą:

- kontrakty swap na stopę procentową (IRS)
- kontrakty na stopę procentową w walucie obcej (CIRS)

W poniższej tabeli przedstawiono pochodne zobowiązania finansowe Banku, które będą rozliczane na bazie netto, w podziale na poszczególne terminy zapadalności według stanu na datę bilansową. Kwoty w walutach obcych zostały przeliczone na PLN według średniego kursu NBP z dnia bilansowego. Ujawnione w tabeli kwoty są niezdyktowanymi umownymi wpływami środków pieniężnych.

31.12.2008	RAZEM	Do 1 miesiąca	1-3 miesiące	3-12 miesiące	1-5 lat
Pochodne instrumenty finansowe, które będą rozliczone na bazie netto					
Kontrakty SWAP na stopę procentową (IRS)	1 666	0	79	206	1 381
<b>WYCENA NETTO RAZEM</b>	<b>1 666</b>	<b>0</b>	<b>79</b>	<b>206</b>	<b>1 381</b>



w tys. PLN

31.12.2007	RAZEM	Do 1 miesiąca	1-3 miesiący	3-12 miesiący	1-5 lat
Pochodne instrumenty finansowe, które będą rozliczone na bazie netto					
Kontrakty SWAP na stopę procentową (IRS)	602	1 745	1 678	-3 089	268
<b>WYCENA NETTO RAZEM</b>	<b>602</b>	<b>1 745</b>	<b>1 678</b>	<b>-3 089</b>	<b>268</b>

#### Pochodne instrumenty finansowe rozliczane w kwotach brutto

Do pochodnych instrumentów finansowych rozliczanych przez Bank na bazie brutto należą pochodne walutowe instrumenty finansowe: walutowe kontrakty SWAP na datę waluty SPOT i FORWARD oraz transakcje kupna/sprzedaży walut FX SPOT z klientami.

W poniższej tabeli przedstawiono pochodne zobowiązania/należności finansowe Banku, które będą rozliczane na bazie brutto, w podziale na poszczególne okresy zapadalności według stanu na datę bilansową. Kwoty w walutach obcych zostały przeliczone na PLN wg średniego kursu NBP z dnia bilansowego.

31.12.2008	RAZEM	Do 1 miesiąca	1-3 miesiący	3-12 miesiący
Pochodne instrumenty finansowe, które będą rozliczone na bazie brutto				
<b>WPŁYWY</b>	<b>406 265</b>	<b>15 940</b>	<b>166 896</b>	<b>223 429</b>
Kontrakty walutowe SWAP	405 134	14 809	166 896	223 429
Transakcje FX SPOT	1 131	1 131	0	0
<b>WYPŁYWY</b>	<b>362 760</b>	<b>16 357</b>	<b>146 040</b>	<b>200 363</b>
Kontrakty walutowe SWAP	361 630	15 227	146 040	200 363
Transakcje FX SPOT	1 130	1 130	0	0

31.12.2007	RAZEM	Do 1 miesiąca	1-3 miesiący	3-12 miesiący
Pochodne instrumenty finansowe, które będą rozliczone na bazie brutto				
<b>WPŁYWY</b>	<b>277 993</b>	<b>105 763</b>	<b>0</b>	<b>172 230</b>
Kontrakty walutowe SWAP	277 993	105 763	0	172 230
Transakcje FX SPOT	0	0	0	0
<b>WYPŁYWY</b>	<b>282 978</b>	<b>103 878</b>	<b>0</b>	<b>179 100</b>
Kontrakty walutowe SWAP	282 978	103 878	0	179 100



### 3.8 Wpływ kryzysu finansowego na sytuację Banku

#### 3.8.1 Niedawne wahania na rynkach finansowych na świecie i w Polsce

Obecny światowy kryzys finansowy, który rozpoczął się w połowie 2008 r., spowodował m.in. spadek poziomu finansowania za pośrednictwem rynków kapitałowych, obniżenie poziomu płynności w sektorze finansowym, wzrost kosztu pieniądza (wzrost premii za ryzyko) na rynku międzybankowym i bardzo duże wahania na rynkach akcji. Niepewność na globalnych rynkach finansowych doprowadziła w Stanach Zjednoczonych, Europie Zachodniej, Rosji i innych krajach do upadku niektórych banków i wdrożenia programów ratunkowych. Mimo, że nie da się dziś przewidzieć wszystkich skutków obecnego kryzysu finansowego, Bank podejmuje wszelkie dostępne działania, aby się przed nimi zabezpieczyć.

#### 3.8.2 Wpływ na płynność

W ostatnim okresie, tj. od października 2008 znacznie zmniejszyła się dostępność finansowania na rynku. Okoliczności te wpływają negatywnie na możliwość pozyskania nowych źródeł finansowania przez Bank oraz powodują wzrost kosztów refinansowania. W związku z trwającym kryzysem finansowym Bank odczuwa brak popytu na listy zastawne i obligacje krótkoterminowe wśród inwestorów. Ze względu na trudności w uzyskaniu stabilnych źródeł finansowania, Bank korzysta w większym stopniu ze wsparcia ze strony BRE Banku SA oraz Commerzbanku A.G. Zarząd

Banku podjął decyzję wprowadzenia zaostrzeń w polityce kredytowej Banku oraz ograniczenia akcji kredytowej.

#### 3.8.3 Wpływ na kredytobiorców i ich klientów

Pogorszenie sytuacji płynnościowej może odbić się na klientach Banku, co z kolei może wpłynąć na ich zdolność regulowania zobowiązań. Pogarszające się warunki działalności dla klientów mogą mieć także wpływ na szacunki Zarządu dotyczące prognoz przepływów pieniężnych oraz oceny utraty wartości aktywów finansowych i niefinansowych. W stopniu, w jakim informacje te były dostępne, Zarząd Banku odpowiednio uwzględnił zrewidowane szacunki oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych w swojej ocenie utraty wartości aktywów. W związku z obecną sytuacją na rynku, opracowana została lista klientów, według Banku, najbardziej narażonych na wpływ zaistniałego kryzysu finansowego. Są to głównie klienci z branży budownictwa mieszkaniowego. Kredyty dla tego sektora zostały objęte szczególną obserwacją.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych, który stanowi jeden z obszarów finansowanych przez Bank (kredyty dla deweloperów mieszkaniowych) w II połowie 2008 r. podlegał istotnym zmianom. W konsekwencji kryzysu na rynkach finansowych i kryzysu zaufania na rynku międzybankowym zmniejszenie popytu na lokale mieszkalne obserwowane w I połowie 2008 r. przerodziło się w globalne zahamowanie rozwoju popytu w II połowie 2008 r. Dla branży deweloperskiej oznacza to zmniejszenie sprzedaży mieszkań i tym samym zmniejszenie możliwości ciągnięcia kredytów. Banki z większą ostrożnością



udzielają kredytów dla branży deweloperskiej. Ta z kolei wstrzymuje się nie tylko z kolejnymi inwestycjami, ale również z tymi, które znajdują się w fazie realizacji. Pojawia się na rynku tendencja do zmiany przeznaczenia inwestycji z mieszkaniowych na biurowe, co jednak nie jest długoterminowym rozwiązaniem z uwagi na ograniczoną chłonność rynku.

Aktualna ocena Banku dla rynku nieruchomości komercyjnych (biurowce, magazyny, centra handlowe) jest ciągle pozytywna.

#### 3.8.4. Wpływ na zabezpieczenia

Wysokość odpisów z tytułu utraty wartości należności kredytowych opiera się na dokonanej przez Zarząd ocenie tych aktywów na dzień bilansowy, z uwzględnieniem przepływów pieniężnych możliwych do uzyskania w wyniku realizacji zabezpieczeń, pomniejszonych o koszty przejęcia i sprzedaży aktywów stanowiących zabezpieczenie. Zabezpieczenia w Banku stanowią w przeważającej większości hipoteki na nieruchomościach będących przedmiotem finansowania przez Bank. Rynek na ten rodzaj zabezpieczeń jest w fazie stagnacji. W tej sytuacji faktyczne ceny sprzedaży w przypadku realizacji zabezpieczeń mogą różnić się od wartości oszacowanych dla celów określenia wysokości odpisów z tytułu utraty wartości.

#### 3.9. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

Przez wartość godziwą rozumie się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie wykonane pomiędzy

zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami w bezpośrednio zawartej transakcji i jest najlepiej odzwierciedlona przez cenę rynkową, o ile ta jest dostępna. Przyjęto założenie, że wartość godziwa instrumentów finansowych o zmiennej stopie procentowej oraz instrumentów o stałej stopie procentowej krótkoterminowych (poniżej 1 roku) jest równa ich wartości bilansowej.

Ponadto Bank przyjął założenie, że szacunkowa wartość godziwa instrumentów o stałym oprocentowaniu powyżej 1 roku opiera się na zdyskontowanych przepływach pieniężnych.

Czynnik dyskontujący przyjęty do dyskontowania środków pieniężnych dla tych instrumentów finansowych oparty jest o krzywą zerokuponową.

Poniżej przedstawiono główne założenia i metody wykorzystane przez Bank podczas szacowania wartości godziwej instrumentów finansowych:

Należności od banków. Wartością godziwą lokat o zmiennym oprocentowaniu oraz lokat o stałym oprocentowaniu poniżej 1 roku jest ich wartość bilansowa. Bank nie posiada lokat złożonych na okres dłuższy niż 1 rok.

Kredyty i pożyczki udzielone klientom są wykazywane w wartości netto po uwzględnieniu odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości. Wartość godziwa kredytów i pożyczek udzielonych klientom o stałej stopie procentowej powyżej 1 roku została wyliczona jako zdyskontowana wartość oczekiwanych przyszłych płatności do otrzymania zarówno z tytułu kapitału jak i odsetek. Zakłada się, że spłaty kredytów i pożyczek następować będą w terminach uzgodnionych w umowach.



Wartość godziwa kredytów ze stwierdzonymi przesłankami utraty wartości jest równa ich wartości bilansowej netto, która uwzględnia wszelkie przesłanki wskazujące na utratę wartości kredytów. Tak oszacowana wartość godziwa kredytów i pożyczek odzwierciedla zmianę w poziomie ryzyka kredytowego od czasu udzielenia kredytu oraz zmiany poziomu stóp procentowych w przypadku kredytów o stałej stopie procentowej.

Lokacyjne papiery wartościowe (dostępne do sprzedaży) w momencie początkowego ujęcia w księgach wykazywane są w wysokości kosztu (ceny nabycia), według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji są włączane do wyceny wartości początkowej metodą efektywnej stopy procentowej.

Bank dokonuje na dzień bilansowy wyceny papierów wartościowych klasyfikowanych jako aktywa wyceniane w wartości godziwej lub dostępnych do sprzedaży według poniższych zasad:

- dłużne papiery wartościowe notowane na giełdzie lub dla których istnieje aktywny rynek wycenia się według wartości godziwej (bieżącej ceny rynkowej); wycena dokonywana jest w oparciu o kurs zamknięcia sesji,
- akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych ujmowane są w cenie nabycia.

Wszelkie zwiększenia lub utrata wartości księgowane są na dzień wyceny, tj. na koniec miesiąca, oddzielnie dla każdego rodzaju papierów wartościowych.

Znajdujące się w portfelu Banku papiery wartościowe tego samego emitenta, tej samej serii, a zakupione w różnych okresach i po różnych cenach,

Bank sprzedaje stosując zasadę FIFO – rozchód papierów następuje w kolejności ich zakupu.

Własne papiery wartościowe nie przeznaczone do obrotu wyceniane są w wysokości zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej. Dyskonto lub premia rozliczane są przez okres od dnia sprzedaży do dnia wykupu i zaliczane odpowiednio w koszty lub przychody.

Instrumenty finansowe po stronie zobowiązań to:

- kredyty zaciągnięte,
- depozyty,
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych przez Bank listów zastawnych oraz obligacji.

Bank nie posiada instrumentów finansowych po stronie zobowiązań o stałej stopie procentowej powyżej 1 roku.

Bank przyjął, że wartość godziwa dla powyższych instrumentów o zmiennej stopie procentowej lub o stałej stopie procentowej, ale poniżej 1 roku jest równa ich wartości bilansowej.

Inwestycje utrzymywane do terminu zapadalności

Inwestycje utrzymywane do terminu zapadalności wyceniane są w wysokości zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

Ekspozycje na ryzyko kredytowe związane z pozycjami pozabilansowymi

Na dzień 31.12.2008 r. i 31.12.2007 r. wartość godziwa zobowiązań do udzielenia kredytów nie różniła się od ich wartości księgowej.



w tys. PLN

W tabeli poniżej przedstawiono podsumowanie wartości bilansowych i godziwych dla każdej grupy aktywów i zobowiązań finansowych, które nie zostały wykazane w bilansie Banku według ich wartości godziwej.

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe	wartość bilansowa	wartość godziwa	wartość bilansowa	wartość godziwa
	31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2007
Należności od banków	42 828	42 828	41 794	41 794
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	4 310 527	4 313 935	3 218 517	3 218 326
Klienci korporacyjni	3 555 869	3 559 271	2 545 295	2 545 102
Klienci indywidualni	125 649	125 655	140 436	140 438
Klienci budżetowi	629 009	629 009	532 786	532 786
Lokacyjne papiery wartościowe	224 445	224 445	79 967	79 967
Zobowiązania wobec banków	1 672 447	1 672 447	406 771	406 771
Zobowiązania wobec klientów	217 981	217 981	278 799	278 799
Klienci korporacyjni	217 738	217 738	276 568	276 568
Klienci indywidualni	163	163	2 221	2 221
Klienci budżetowi	80	80	10	10
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 358 941	2 358 941	2 325 084	2 325 084

#### 4. Ważniejsze oszacowania i oceny dokonywane w związku z zastosowaniem zasad rachunkowości

Bank dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia, które mają wpływ na wartości aktywów i zobowiązań wykazywanych w następnym okresie. Szacunki i założenia, podlegające ciągłej ocenie, oparte są o doświadczenia historyczne i inne czynniki, w tym oczekiwania co do przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się uzasadnione.

##### Utrata wartości kredytów i pożyczek

Bank przeprowadza przegląd swojego portfela kredytowego pod kątem utraty wartości przynajmniej raz na kwartał. Aby ustalić, czy należy wykazać utratę wartości w rachunku zysków i strat, Bank ocenia czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na możliwe do zmniejszenia szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, dotyczących portfela kredytowego, zanim zmniejszenie to będzie można przyporządkować do konkretnego kredytu. Szacunki mogą uwzględniać możliwe do zaobserwowania dane wskazujące na wystąpienie niekorzystnej zmiany sytuacji płatniczej kredytobiorców należących do określonej grupy lub sytuacji gospodarczej w danym kraju lub jego

części, co ma związek z problemami występującymi w tej grupie aktywów. Kierownictwo planuje przyszłe przepływy pieniężne na podstawie szacunków opartych o historyczne doświadczenia strat poniesionych na aktywach o cechach ryzyka kredytowego i obiektywnych dowodach utraty wartości podobnych do tych, które charakteryzują portfel. Metodologia i założenia, na podstawie których określa się szacunkowe kwoty przepływów pieniężnych i okresy w których one nastąpią, są poddawane okresowym przeglądom i aktualizacji w celu zmniejszenia różnic pomiędzy szacunkową, a rzeczywistą wielkością strat. Gdyby wartość bieżąca szacowanych przepływów pieniężnych dla portfela kredytów z rozpoznaną indywidualną utratą wartości uległa zmianie o +/- 10%, to szacowana wielkość utraty wartości kredytów ulegałaby odpowiednio zmniejszeniu o 3 tys. PLN lub zwiększeniu o 13 tys. PLN. Szacunek ten został przeprowadzony dla portfela kredytów w przypadku których utrata wartości rozpoznawana jest w oparciu o indywidualną analizę przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu spłat i odzysków z zabezpieczeń.

#### Wartość godziwa instrumentów pochodnych

Wartość godziwą instrumentów finansowych nie notowanych na aktywnych rynkach ustala się stosując techniki wyceny. Bank stosuje powszechnie akceptowane modele wyceny. W modelach wykorzystywane są wyłącznie dane pochodzące z aktywnego rynku. Wartość godziwa instrumentów pochodnych została przedstawiona w Nocie 17.

Bank nie przeprowadził innych szacunków, poza wymienionymi powyżej.

## 5. Segmenty branżowe

Obszarem działania BRE Banku Hipotecznego SA jest finansowanie klientów korporacyjnych, klientów indywidualnych oraz klientów sektora budżetowego.

Klienci korporacyjni (duże, średnie i małe przedsiębiorstwa) – kredyty na finansowanie nieruchomości komercyjnych przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem w szczególności: budynki biurowe, centra handlowe, hotele, nowoczesne powierzchnie magazynowe i dystrybucyjne, osiedla domów jedno i wielorodzinnych.

Klienci sektora budżetowego – kredyty na refinansowanie nieruchomości należących do jednostek samorządu terytorialnego, finansowanie projektów infrastrukturalnych (budowa i modernizacja dróg, budowa systemów wodociągowych i kanalizacyjnych, budowa oczyszczalni ścieków itp.), budowa i modernizacja obiektów użyteczności publicznej (siedzib jednostek samorządu terytorialnego, placówek oświatowych, placówek ochrony zdrowia, itp.), refinansowanie skonsolidowanego zadłużenia jednostek samorządu terytorialnego (kredyty, pożyczki, wykup obligacji, itp.), finansowanie budownictwa komunalnego i socjalnego (budowę nowych budynków komunalnych i socjalnych, adaptację istniejących budynków lub pojedynczych lokali, remont istniejących budynków lub pojedynczych lokali).

Klienci indywidualni (osoby fizyczne oraz osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na własny rachunek, zatrudniające do 9 pracowników włącznie) – kredyty na cele hipoteczne.



w tys. PLN

**Sprawozdawczość według branżowych segmentów działalności BRE Banku Hipotecznego SA**

31.12.2008	Klienci korporacyjni	Klienci indywidualni	Sektor budżetowy	Pozostałe	Razem
Wynik z tytułu odsetek	228 167	10 467	39 873	-196 681	81 826
przychody z tytułu odsetek	236 713	10 471	39 873	10 524	297 581
koszty z tytułu odsetek	-8 546	-4	0	-207 205	-215 755
Wynik z tytułu opłat i prowizji	3 094	22	0	-1 125	1 991
przychody z tytułu opłat i prowizji	3 094	22	0	0	3 116
koszty z tytułu opłat i prowizji	0	0	0	-1 125	-1 125
Wynik segmentu brutto	231 262	10 489	39 873	-197 807	83 817
Wynik na działalności operacyjnej					53 108
Zysk brutto					53 108
Podatek dochodowy					-10 045
Zysk netto					43 063
Kredyty i pożyczki udzielone klientom brutto	3 564 510	128 039	629 198	0	4 321 747
Rezerwa utworzona na należności (wielkość ujemna)	8 641	2 390	189		11 220
Kredyty i pożyczki udzielone klientom netto	3 555 869	125 649	629 009	0	4 310 527
Pozostałe pozycje bilansu					364 577
Aktywa razem					4 675 104
Zobowiązania wobec klientów	217 738	163	80	0	217 981
środki na rachunkach bieżących	93 888	0	0	0	93 888
depozyty terminowe	119 674	0	0	0	119 674
zobowiązania z tytułu zabezpieczeń pieniężnych	3 489	68	0	0	3 557
pozostałe	687	95	80	0	862
Pozostałe pozycje zobowiązań					4 457 123
Zobowiązania razem					4 675 104



w tys. PLN

31.12.2007	Klienci korporacyjni	Klienci indywidualni	Sektor budżetowy	Pozostałe	Razem
Wynik z tytułu odsetek	141 862	11 704	25 517	-109 998	69 085
przychody z tytułu odsetek	149 775	11 713	25 517	2 431	189 436
koszty z tytułu odsetek	-7 913	-9	0	-112 429	-120 351
Wynik z tytułu opłat i prowizji	2 664	40	0	-804	1 900
przychody z tytułu opłat i prowizji	2 664	40	0	0	2 704
koszty z tytułu opłat i prowizji	0	0	0	-804	-804
Wynik segmentu brutto	144 526	11 744	25 517	-110 802	70 985
Wynik na działalności operacyjnej					42 420
Zysk brutto					42 420
Podatek dochodowy					-7 069
Zysk netto					35 351
Kredyty i pożyczki udzielone klientom brutto	2 551 565	143 355	532 786	0	3 227 706
Rezerwa utworzona na należności (wielkość ujemna)	6 272	2 917	0	0	9 189
Kredyty i pożyczki udzielone klientom netto	2 545 293	140 438	532 786	0	3 218 517
Pozostałe pozycje bilansu					177 181
Aktywa razem					3 395 698
Zobowiązania wobec klientów	276 583	2 195	21	0	278 799
środki na rachunkach bieżących	96 671	1 885	0	0	98 556
depozyty terminowe	178 229	0	0	0	178 229
zobowiązania z tytułu zabezpieczeń pieniężnych	164	161	11	0	336
pozostałe	1 519	149	10	0	1 678
Pozostałe pozycje zobowiązań					3 116 899
Zobowiązania razem					3 395 698





w tys. PLN

## 6. Wynik z tytułu odsetek

	31.12.2008	31.12.2007
<b>Przychody z tytułu odsetek</b>		
Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe	3 382	1 349
Lokacyjne papiery wartościowe	7 142	1 082
Kredyty i pożyczki z uwzględnieniem odwrócenia dyskonta dotyczącego odpisu na utratę wartości, w tym	287 057	187 005
• przychody z tytułu odsetek od kredytów i pożyczek, które utraciły wartość	13 891	1 157
<b>Przychody z tytułu odsetek, razem</b>	<b>297 581</b>	<b>189 436</b>

	31.12.2008	31.12.2007
<b>Koszty z tytułu odsetek</b>		
Z tytułu rozliczeń z bankami i klientami	-57 348	-24 794
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-150 651	-89 509
Inne pożyczki	-7 756	-6 048
<b>Koszty odsetek, razem</b>	<b>-215 755</b>	<b>-120 351</b>

Wynik z tytułu odsetek w podziale na poszczególne sektory przedstawia się następująco:

	31.12.2008	31.12.2007
<b>Przychody z tytułu odsetek</b>		
Od sektora bankowego	3 382	1 349
Od pozostałych podmiotów w tym:	287 057	187 005
• od klientów korporacyjnych	236 713	149 775
• od klientów indywidualnych	10 471	11 713
• od sektora budżetowego	39 873	25 517
Z papierów wartościowych o stałej kwocie dochodu	7 142	1 082
<b>Przychody z tytułu odsetek, razem</b>	<b>297 581</b>	<b>189 436</b>

	31.12.2008	31.12.2007
<b>Koszty odsetek</b>		
Od sektora bankowego	-56 554	-22 920
Od pozostałych podmiotów w tym:	-8 550	-7 922
• od klientów korporacyjnych	-8 546	-7 913
• od klientów indywidualnych	-4	-9
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-150 651	-89 509
<b>Koszty odsetek, razem</b>	<b>-215 755</b>	<b>-120 351</b>



w tys. PLN

## 7. Przychody i koszty z tytułu opłat i prowizji

	31.12.2008	31.12.2007
<b>Przychody z tytułu opłat i prowizji</b>		
Opłaty i prowizje z tytułu działalności kredytowej	2 548	2 285
Prowizje za prowadzenie rachunków	508	381
Prowizje za realizację przelewów	55	38
Pozostałe	5	0
<b>Przychody z tytułu opłat i prowizji, razem</b>	<b>3 116</b>	<b>2 704</b>
<b>Koszty z tytułu opłat i prowizji</b>		
Pozostałe	-1 125	-804
<b>Koszty z tytułu opłat i prowizji, razem</b>	<b>-1 125</b>	<b>-804</b>

## 8. Wynik na działalności handlowej

	31.12.2008	31.12.2007
<b>Wynik z pozycji wymiany</b>		
• zrealizowane i niezrealizowane dodatnie i ujemne różnice kursowe	-18 622	-7 108
• wycena instrumentów pochodnych FX, SWAP, CIRS	25 713	7 609
<b>Wynik na pozostałej działalności handlowej</b>	<b>1 529</b>	<b>1 894</b>
• instrumenty na ryzyko rynkowe	1 529	1 894
<b>Wynik na działalności handlowej, razem</b>	<b>8 620</b>	<b>2 395</b>

## 9. Pozostałe przychody operacyjne

	31.12.2008	31.12.2007
<b>Przychody ze sprzedaży usług</b>		
Z tytułu sprzedaży lub likwidacji środków trwałych, wartości niematerialnych oraz aktywów do zbycia	0	46
Z tytułu odzyskanych należności przedawnionych, umorzonych i nieściągalnych	11	587
Pozostałe	9	12
<b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b>	<b>1 060</b>	<b>1 588</b>



w tys. PLN

## 10. Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek

	31.12.2008	31.12.2007
Utworzenie rezerw na kredyty i pożyczki udzielone klientom	-11 600	-8 717
Rozwiązanie rezerw na kredyty i pożyczki udzielone klientom	9 569	9 828
Odpisy aktualizujące należności, razem	-2 031	1 111

## 11. Ogólne koszty administracyjne

	31.12.2008	31.12.2007
Koszty świadczeń pracowniczych (Nota 12)	-21 208	-19 934
Koszty rzeczowe	-11 775	-10 652
Podatki i opłaty	-1 262	-298
Składka i wpłaty na Bankowy Fundusz Gwarancyjny	-300	-267
Odpisy na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	-107	-90
Ogólne koszty administracyjne, razem	-34 652	-31 241

Przeciętne zatrudnienie w 2008 r. wyniosło 117 osób (w 2007 r.: 112 osób).

Pozycja „Koszty rzeczowe” obejmuje m.in. koszt rat leasingu operacyjnego środków trwałych (wynajem nieruchomości).

## 12. Koszty świadczeń pracowniczych

	31.12.2008	31.12.2007
Koszty wynagrodzeń	-19 776	-18 417
Koszty ubezpieczeń społecznych	-1 273	-1 373
Pozostałe	-159	-144
Koszty świadczeń pracowniczych, razem	-21 208	-19 934

## 13. Pozostałe koszty operacyjne

	31.12.2008	31.12.2007
Z tytułu sprzedaży lub likwidacji środków trwałych, wartości niematerialnych	-800	-58
Przekazane darowizny	-18	-18
Pozostałe	0	-61
Pozostałe koszty operacyjne, razem	-818	-137



w tys. PLN

## 14. Podatek dochodowy

	31.12.2008	31.12.2007
Podatek dochodowy bieżący	-10 848	-11 388
Podatek dochodowy odroczony (Nota 29)	803	4 319
<b>Podatek dochodowy, razem</b>	<b>-10 045</b>	<b>-7 069</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>53 108</b>	<b>42 420</b>
Podatek zgodnie ze stawką obowiązującą w danym roku podatkowym	-10 090	-8 060
Dochody niepodlegające opodatkowaniu (+)	2	587
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów (-)	-144	-584
Inne pozycje wpływające na wysokość obciążenia podatkowego	187	988
<b>Obciążenie podatkowe</b>	<b>-10 045</b>	<b>-7 069</b>
<b>Kalkulacja efektywnej stopy podatkowej</b>		
Zysk brutto	53 108	42 420
Podatek dochodowy	-10 045	-7 069
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>	<b>18,91%</b>	<b>16,66%</b>
<b>Nominalna stopa podatkowa</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>

Na kwotę innych pozycji wpływających na wysokość obciążenia podatkowego według stanu na 31.12.2008 r. w wysokości 187 tys. PLN składają się: koszty rezerw na kredyty w wysokości 54 tys. PLN oraz pozostałe w wysokości 133 tys. PLN. Według stanu na 31.12.2007 r. w wysokości 988 tys. PLN składają się: koszty rezerw na kredyty w wysokości 370 tys. PLN, korekta podatku w wysokości 213 tys. PLN oraz pozostałe w wysokości 405 tys. PLN. Władze podatkowe mogą kontrolować prawidłowość rozliczeń z tytułu podatków w okresie 5 lat licząc od końca roku, w którym upłynął termin złożenia deklaracji podatkowej. Od początku działalności Banku nie została przeprowadzana kontrola podatkowa przez organy skarbowe.

## 15 Kasa, operacje z bankiem centralnym

Bank posiada w Narodowym Banku Polskim rachunek bieżący, którego stan na dzień 31.12.2008 r. wynosił 15 537 tys. PLN, a na 31.12.2007 r. wynosił 2 653 tys. PLN. Środki te w całości były utrzymywane jako rezerwa obowiązkowa.

Stawka oprocentowania środków utrzymywanych jako rezerwa obowiązkowa zarówno na 31.12.2008 r. jak i 31.12.2007 r. wynosiła 4,73%.

w tys. PLN

## 16. Należności od banków

	31.12.2008	31.12.2007
Rachunki bieżące	507	650
Lokaty w innych bankach	42 321	41 144
Ujęte w ekwiwalentach środków pieniężnych	42 828	41 794
<b>Należności (brutto) od banków, razem</b>	<b>42 828</b>	<b>41 794</b>
<b>Należności (netto) od banków, razem</b>	<b>42 828</b>	<b>41 794</b>
Należności od banków krótkoterminowe (do 1 roku)	42 828	41 794

Należności od banków w podziale na banki polskie i zagraniczne przedstawiają się następująco:

	31.12.2008	31.12.2007
Należności brutto od banków polskich	42 824	41 789
Należności brutto od banków zagranicznych	4	5
<b>Należności (netto) od banków, razem</b>	<b>42 828</b>	<b>41 794</b>

Średnie ważone kwotami oprocentowanie lokat w innych bankach wynosiło w 2008r. w EUR – 3,51%, w PLN – 5,59%, w USD – 2,68%. W 2007 r. w EUR – 3,83%, w PLN – 4,35%, w USD – 5,25%.

## 17. Pochodne instrumenty finansowe

31.12.2008	Wartość kontraktu kupna	Wartość kontraktu sprzedaży	Wartość godziwa aktywa	Wartość godziwa zobowiązania
Pochodne instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu				
Walutowe instrumenty pochodne				
• Kontrakty FX swap	406 265	362 760	46 558	792
<b>Razem walutowe instrumenty pochodne</b>	<b>406 265</b>	<b>362 760</b>	<b>46 558</b>	<b>792</b>
Pochodne na stopę procentową				
• Kontrakty IRS	1 213 003	1 213 003	13 172	1 554
<b>Razem instrumenty pochodne na stopę procentową z transakcji pozagieldowych</b>	<b>1 213 003</b>	<b>1 213 003</b>	<b>13 172</b>	<b>1 554</b>
<b>Razem rozpoznane pochodne aktywa/(pasywa)</b>	<b>1 619 268</b>	<b>1 575 763</b>	<b>59 730</b>	<b>2 346</b>
Krótkoterminowe (do 1 roku)	1 570 868	1 527 363	59 730	792
Długoterminowe (powyżej 1 roku)	48 400	48 400	0	1 554



w tys. PLN

31.12.2007	Wartość kontraktu kupna	Wartość kontraktu sprzedaży	Wartość godziwa aktywa	Wartość godziwa zobowiązania
Pochodne instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu				
Walutowe instrumenty pochodne				
• Kontrakty FX swap	277 993	282 978	2 454	7 435
• Kontrakty CIRS	400 000	372 907	26 478	0
<b>Razem walutowe instrumenty pochodne</b>	<b>677 993</b>	<b>655 885</b>	<b>28 932</b>	<b>7 435</b>
Pochodne na stopę procentową				
• Kontrakty IRS	801 533	801 533	5 106	604
<b>Razem instrumenty pochodne na stopę procentową z transakcji pozagiełdowych</b>	<b>801 533</b>	<b>801 533</b>	<b>5 106</b>	<b>604</b>
<b>Razem rozpoznane pochodne aktywa/(pasywa)</b>	<b>1 479 526</b>	<b>1 457 418</b>	<b>34 038</b>	<b>8 039</b>
Krótkoterminowe (do 1 roku)	1 446 930	1 424 822	34 038	8 039
Długoterminowe (powyżej 1 roku)	32 596	32 596	0	0

## 18 Kredyty i pożyczki udzielone klientom

	31.12.2008	31.12.2007
Kredyty i pożyczki udzielone klientom indywidualnym:	128 039	143 355
• kredyty terminowe	128 039	143 355
Kredyty i pożyczki udzielone klientom korporacyjnym:	3 564 510	2 551 565
• kredyty udzielone średnim i małym klientom	3 564 510	2 551 565
Kredyty i pożyczki udzielone sektorowi budżetowemu	629 198	532 786
Kredyty i pożyczki (brutto) od klientów	4 321 747	3 227 706
Rezerwa utworzona na należności od klientów (wielkość ujemna)	-11 220	-9 189
<b>Kredyty i pożyczki (netto) od klientów</b>	<b>4 310 527</b>	<b>3 218 517</b>
Krótkoterminowe (do 1 roku)	544 896	347 651
Długoterminowe (powyżej 1 roku)	3 765 631	2 870 866

Według stanu na 31.12.2008 r. w portfelu kredytowym Banku wartość kredytów udzielonych klientom indywidualnym, korporacyjnym oraz dla sektora budżetowego w oparciu o zmienną stopę procentową wynosiła 4 186 358 tys. PLN, a w oparciu o stałą stopę

procentową 124 169 tys. PLN, natomiast według stanu na 31.12.2007 r. w oparciu o zmienną stopę procentową wynosiła 3 083 567 tys. PLN, a w oparciu o stałą stopę procentową 134 950 tys. PLN.



w tys. PLN

**Rezerwy z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek**

	31.12.2008	31.12.2007
<b>Poniesione, ale nie zidentyfikowane straty</b>		
Zaangażowanie bilansowe brutto	4 287 320	3 212 310
Odpis aktualizujący na ekspozycje analizowane portfelowo	-7 423	-5 108
<b>Zaangażowanie bilansowe netto</b>	<b>4 279 897</b>	<b>3 207 202</b>
<b>Należności, które utraciły wartość</b>		
Zaangażowanie bilansowe brutto	34 427	15 396
Odpis aktualizujący na ekspozycje analizowane indywidualnie	-3 797	-4 081
<b>Zaangażowanie bilansowe netto</b>	<b>30 630</b>	<b>11 315</b>

**Zmiany stanu rezerw na utratę wartości kredytów i pożyczek**

	31.12.2008	31.12.2007
<b>KLIENCI INDYWIDUALNI</b>		
kredyty terminowe udzielone klientom indywidualnym		
Stan na początek okresu	2 919	3 985
Zwiększenia (z tytułu)	1 201	2 446
• utworzenia rezerw	1 201	2 318
• pozostałe	0	128
Zmniejszenia (z tytułu)	-1 730	-3 512
• rozwiązania rezerw	-1 729	-3 464
• należności spisane w ciężar rezerw	-1	-48
<b>Stan rezerw na koniec okresu</b>	<b>2 390</b>	<b>2 919</b>

	31.12.2008	31.12.2007
<b>KLIENCI KORPORACYJNI</b>		
kredyty terminowe udzielone małym i średnim klientom		
Stan na początek okresu	6 270	6 235
Zwiększenia (z tytułu)	10 211	6 399
• utworzenia rezerw	10 211	6 399
Zmniejszenia (z tytułu)	-7 840	-6 364
• rozwiązania rezerw	-7 840	-6 364
<b>Stan rezerw na koniec okresu</b>	<b>8 641</b>	<b>6 270</b>



w tys. PLN

	31.12.2008	31.12.2007
<b>KLIENCI BUDŻETOWI</b>		
kredyty terminowe udzielone klientom budżetowym		
Stan na początek okresu	0	0
Zwiększenia (z tytułu)	193	0
• utworzenia rezerw	193	0
Zmniejszenia (z tytułu)	-4	0
• rozwiązania rezerw	-4	0
Stan rezerw na koniec okresu	189	0

**Ogółem zmiany odpisów aktualizujących wartość kredytów i pożyczek**

	31.12.2008	31.12.2007
Stan na początek okresu	9 189	10 220
Zwiększenia (z tytułu)	11 605	8 845
• utworzenia rezerw	11 605	8 717
• pozostałe	0	128
Zmniejszenia (z tytułu)	-9 574	-9 876
• rozwiązania rezerw	-9 573	-9 828
• spisania należności w ciężar rezerwy	-1	-48
Stan rezerw na koniec okresu	11 220	9 189





w tys. PLN

## 19. Lokacyjne papiery wartościowe oraz aktywa zastawione

	31.12.2008	31.12.2007
Dłużne papiery wartościowe wyceniane według wartości godziwej:	224 445	0
• notowane	224 445	0
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu zapadalności	0	79 967
<b>Lokacyjne papiery wartościowe razem</b>	<b>224 445</b>	<b>79 967</b>
Lokacyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	224 445	0
Lokacyjne papiery wartościowe utrzymywane do terminu zapadalności	0	79 967
Aktywa zastawione	1 292	799
<b>Papiery wartościowe razem</b>	<b>225 737</b>	<b>80 766</b>
Krótkoterminowe (do 1 roku)	225 737	80 766

Bank nie posiadał dłużnych papierów wartościowych opartych na zmiennej stopie procentowej.

### Zmiana stanu lokacyjnych papierów wartościowych:

	31.12.2008	31.12.2007
Stan na 1 stycznia	80 766	85 300
Zwiększenia z tytułu (zakup/dyskonto)	853 622	535 934
Zmniejszenia (wykup/dyskonto)	-709 115	-540 468
Zyski/straty z tytułu zmian wartości godziwej ujęte w kapitale własnym	464	0
<b>Stan na 31 grudnia</b>	<b>225 737</b>	<b>80 766</b>



w tys. PLN

## 20. Inwestycje w jednostkach zależnych

BRE Bank Hipoteczny SA posiada jedną spółkę zależną – Bankowy Dom Hipoteczny Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (BDH), która została założona 08.03.2005 r. jako spółka celowa BRE Banku Hipotecznego SA. Bank posiada 100% udziałów w BDH oraz 100% udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu. Siedzibą BDH jest Al. Armii Ludowej 26,00-609 Warszawa. Spółka BDH na dzień 31.12.2008 r. nie prowadziła działalności operacyjnej. Kapitał podstawowy BDH na dzień 31.12.2008 r. wyniósł 65 tys. PLN

i dzielił się na 65 udziałów o wartości nominalnej 1 000 PLN każdy. Wszystkie udziały Banku w kapitale BDH zostały opłacone.

Ze względu na nieistotność wpływu udziałów posiadanych przez Bank w BDH, Bank nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Dane finansowe spółki BDH za 2008 i 2007 rok zostały przedstawione poniżej:

	31.12.2008	31.12.2007
Aktywa obrotowe, w tym:	144	147
• środki pieniężne na rachunkach	143	133
• pozostałe	1	14
<b>Aktywa razem</b>	<b>144</b>	<b>147</b>
Kapitał własny	144	147
<b>Pasywa razem</b>	<b>144</b>	<b>147</b>
Przychody netto ze sprzedaży	0	63
Koszty działalności operacyjnej	-3	-8
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>-3</b>	<b>55</b>
Pozostałe przychody operacyjne	0	2
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-3</b>	<b>57</b>
Przychody finansowe	0	19
<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b>	<b>-3</b>	<b>76</b>
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-3</b>	<b>76</b>
Podatek dochodowy	0	-1
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-3</b>	<b>75</b>



w tys. PLN

## 21. Wartości niematerialne

	31.12.2008	31.12.2007
Koszty zakończonych prac rozwojowych	142	179
Koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 245	1 300
• oprogramowanie komputerowe	2 245	1 300
Wartości niematerialne w trakcie wytwarzania	0	215
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>2 387</b>	<b>1 694</b>

### Zmiana stanu wartości niematerialnych

Zmiana stanu w okresie od 01.01.2008 r. do 31.12.2008r.	Nabyte oprogramowanie komputerowe	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartości niematerialne w toku wytwarzania	Razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu: 01.01.2008r.	6 145	185	215	6 545
Zwiększenia (z tytułu)	1 479	0	0	1 479
• zakupu	1 479	0	0	1 479
Zmniejszenia (z tytułu)	0	0	215	215
• innych zmniejszeń	0	0	215	215
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu: 31.12.2008r.	7 624	185	0	7 809
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu: 01.01.2008r.	4 845	6	0	4 851
Amortyzacja za okres (z tytułu)	534	37	0	571
• odpisów	534	37	0	571
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu: 31.12.2008r.	5 379	43	0	5 422
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu: 31.12.2008r.	2 245	142	0	2 387



w tys. PLN

Zmiana stanu w okresie od 01.01.2007 r. do 31.12.2007r.	Nabyte oprogramowanie komputerowe	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartości niematerialne w toku wytwarzania	Razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu: 01.01.2007r.	5 828	0	0	5 828
Zwiększenia (z tytułu)	317	185	215	717
• zakupu	317	185	215	717
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu: 31.12.2007r.	6 145	185	215	6 545
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu: 01.01.2007r.	4 438	0	0	4 438
Amortyzacja za okres (z tytułu)	407	6	0	413
• odpisów	407	6	0	413
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu: 31.12.2007r.	4 845	6	0	4 851
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu: 31.12.2007r.	1 300	179	215	1 694



w tys. PLN

## 22. Rzeczowe aktywa trwałe

	31.12.2008	31.12.2007
Urządzenia techniczne i maszyny	6 218	4 744
Środki transportu	1 726	1 391
Pozostałe środki trwałe	1 714	1 756
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>9 658</b>	<b>7 891</b>

### Zmiana stanu środków trwałych

Zmiana stanu w okresie od 01.01.2008 r. do 31.12.2008r.	Urządzenia techniczne	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu: 01.01.2008r.	14 495	1 737	4 518	20 750
Zwiększenia (z tytułu)	3 722	1 031	461	5 214
• zakupu	3 722	1 031	461	5 214
Zmniejszenia (z tytułu)	4 973	750	102	5 825
• sprzedaży	0	750	82	832
• likwidacji	4 973	0	20	4 993
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu: 31.12.2008r	13 244	2 018	4 877	20 139
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu: 01.01.2008r.	9 751	346	2 762	12 859
Amortyzacja za okres (z tytułu)	-2 725	-54	401	-2 378
• naliczenia	1 655	190	472	2 317
• sprzedaży	-30	-244	-51	-325
• likwidacji	-4 350	0	-20	-4 370
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu: 31.12.2008r.	7 026	292	3 163	10 481
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu: 31.12.2008r.	6 218	1 726	1 714	9 658



w tys. PLN

Zmiana stanu w okresie od 01.01.2007 r. do 31.12.2007r.	Urządzenia techniczne	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu: 01.01.2007r.	12 644	1 556	3 725	17 925
Zwiększenia (z tytułu)	2 714	238	907	3 859
• zakupu	2 714	238	907	3 859
Zmniejszenia (z tytułu)	863	57	114	1 034
• sprzedaży	0	0	46	46
• likwidacji	863	57	68	988
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu: 31.12.2007r.	14 495	1 737	4 518	20 750
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu: 01.01.2007r.	9 292	199	2 477	11 968
Amortyzacja za okres (z tytułu)	459	147	285	891
• naliczenia	1 321	154	391	1 866
• sprzedaży	0	0	-38	-38
• likwidacji	-862	-7	-68	-937
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu: 31.12.2007r.	9 751	346	2 762	12 859
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu: 31.12.2007r.	4 744	1 391	1 756	7 891

### 23. Inne aktywa

	31.12.2008	31.12.2007
Pozostałe, w tym:		
• pozostałe rozliczenia międzyokresowe czynne	356	733
• przychody do otrzymania	388	103
• inne	195	552
<b>Inne aktywa, razem</b>	<b>939</b>	<b>1 388</b>
Krótkoterminowe (do 1 roku)	939	1 211
Długoterminowe (powyżej 1 roku)	0	177



w tys. PLN

## 24. Zobowiązania wobec innych banków

	31.12.2008	31.12.2007
Depozyty terminowe	413 287	46 080
Kredyty i pożyczki otrzymane	1 259 160	360 691
<b>Zobowiązania wobec innych banków, razem</b>	<b>1 672 447</b>	<b>406 771</b>
Krótkoterminowe (do 1 roku)	629 347	48 570
Długoterminowe (powyżej 1 roku)	1 043 100	358 201

Wszystkie depozyty terminowe przyjęte od innych banków są depozytami na stałą stopę procentową.

Średnie ważone kwotami oprocentowanie depozytów w 2008 r. wynosiło: w EUR – 4,36%, w PLN – 5,67%, w USD – 1,68%. W 2007 r. wynosiło: w EUR – 3,93%, w PLN – 4,34%, w USD – 5,06%

BRE Bank Hipoteczny SA nie dostarczył zabezpieczeń swoim kredytodawcom. Bank nie zarejestrował żadnych naruszeń warunków umownych związanych z zobowiązaniami z tytułu zaciągniętych kredytów.

w tys. PLN

## 25. Zobowiązania wobec klientów

	31.12.2008	31.12.2007
<b>Klienci korporacyjni:</b>	<b>217 738</b>	<b>276 568</b>
Środki na rachunkach bieżących	93 888	96 671
Depozyty terminowe	119 674	178 229
Inne zobowiązania (z tytułu)	4 176	1 668
• zobowiązania z tytułu zabezpieczeń pieniężnych	3 489	164
• pozostałe	687	1 504
<b>Klienci indywidualni:</b>	<b>163</b>	<b>2 221</b>
Środki na rachunkach bieżących	0	1 885
Depozyty terminowe	0	0
Inne zobowiązania (z tytułu)	163	336
• zobowiązania z tytułu zabezpieczeń pieniężnych	68	172
• pozostałe	95	164
<b>Klienci sektora budżetowego:</b>	<b>80</b>	<b>10</b>
Inne zobowiązania (z tytułu)	80	10
• pozostałe	80	10
<b>Zobowiązania wobec klientów, razem</b>	<b>217 981</b>	<b>278 799</b>
Krótkoterminowe (do 1 roku)	214 424	278 799
Długoterminowe (powyżej 1 roku)	3 557	0





## 26. Wyemitowane dłużne papiery wartościowe

Wyemitowane listy zastawne są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej z półrocznym kuponem odsetkowym. Wyemitowane hipoteczne listy zastawne w złotych jak i w walutach zagranicznych uzyskały rating agencji ratingowej Moody's Investors Services Ltd. na poziomie A2, natomiast wyemitowane publiczne listy zastawne na poziomie Aa3. Zabezpieczeniem hipotecznych listów zastawnych są wierzytelności zabezpieczone hipoteką wpisaną w księdze wieczystej na pierwszym miejscu. Zabezpieczenie publicznych listów zastawnych stanowią wierzytelności z tytułu kredytów w części zabezpieczonych wraz z należnymi odsetkami, gwarancją lub poręczeniem rządów lub banków centralnych państw członkowskich Unii Europejskiej, albo kredytów udzielonych rządowi lub bankom centralnym państw członkowskich Unii Europejskiej, albo kredytów w części zabezpieczonych wraz z należnymi odsetkami, gwarancją lub poręczeniem jednostek samorządu terytorialnego oraz kredytów udzielonych jednostkom samorządu terytorialnego.

Łączna wartość wyemitowanych hipotecznych listów zastawnych wg stanu na 31.12.2008 r. wyniosła 1 403 145 tys. PLN, wg stanu na 31.12.2007 r. 976 585 tys. PLN. Łączna wartość wyemitowanych publicznych listów zastawnych wg stanu na 31.12.2008r. wyniosła 570 000 tys. PLN, wg stanu na 31.12.2007 r. 470 000 tys. PLN. Wartość wierzytelności stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych według stanu na 31.12.2008 r. wyniosła 1 961 322 tys. PLN, w tym

wartość wierzytelności stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych w części nie przekraczającej 60% wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości wyniosła 1 442 932 tys. PLN.

Według stanu na 31.12.2007 r. wartość wierzytelności stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych wyniosła 1 219 352 tys. PLN, w tym wartość wierzytelności stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych w części nie przekraczającej 60% wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości wyniosła 1 012 221 tys. PLN. Zarówno na 31.12.2008 r. jak i na 31.12.2008 r. listy zastawne były zabezpieczone wierzytelnościami zabezpieczonymi hipoteką wpisaną w księdze wieczystej na pierwszym miejscu. Wartość wierzytelności stanowiących zabezpieczenie emisji publicznych listów zastawnych wyniosła na 31.12.2008 r. 687 923 tys. PLN, według stanu na 31.12.2007 r. 554 384 tys. PLN.

Minimalny, wymagany przez prawo poziom zabezpieczenia listów zastawnych w obrocie jest określony jako równowartość nominalnej kwoty wyemitowanych listów zastawnych. Według stanu na 31.12.2008 r. wartość nominalna publicznych listów zastawnych notowanych na Rynku Papierów Wartościowych CeTo (RPW CeTO) wyniosła 570 000 tys. PLN, natomiast hipotecznych listów zastawnych wyniosła 1 070 tys. PLN.

Według stanu na 31.12.2007 r. wartość nominalna publicznych listów zastawnych notowanych na RPW CeTO wyniosła 470 000 tys. PLN, natomiast hipotecznych listów zastawnych wyniosła 670 000 tys. PLN.



w tys. PLN

**Stan na 31.12.2008 r.**

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Umowne warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Termin wykupu	Stan zobowiązania
<b>Emisje długoterminowe</b>					
Listy zastawne (USD)	10 000	2,83%	zabezpieczone	22.11.2010	29 679
Listy zastawne (USD)	25 000	3,23%	zabezpieczone	20.05.2009	74 260
Listy zastawne (EUR)	25 000	4,81%	zabezpieczone	20.05.2009	104 819
Listy zastawne (EUR)	10 000	4,96%	zabezpieczone	20.05.2009	41 955
Listy zastawne (EUR)	20 000	4,96%	zabezpieczone	20.05.2009	83 908
Listy zastawne (PLN)	150 000	8,30%	zabezpieczone	07.10.2011	152 523
Listy zastawne (PLN)	100 000	7,15%	zabezpieczone	20.09.2013	101 784
Listy zastawne (PLN)	200 000	7,51%	zabezpieczone	15.06.2011	200 359
Listy zastawne (PLN)	250 000	7,78%	zabezpieczone	28.04.2011	253 031
Listy zastawne (PLN)	200 000	7,42%	zabezpieczone	28.09.2010	203 521
Listy zastawne (PLN)	170 000	7,36%	zabezpieczone	29.11.2010	170 927
Listy zastawne (PLN)	170 000	7,26%	zabezpieczone	29.11.2010	170 911
Listy zastawne (PLN)	200 000	6,92%	zabezpieczone	28.09.2012	203 098
Listy zastawne (PLN)	100 000	6,84%	zabezpieczone	27.07.2012	102 647
Listy zastawne (PLN)	100 000	7,10%	zabezpieczone	12.04.2010	101 458
Obligacje (PLN)	75 000	6,91%		01.12.2009	75 398
Obligacje (PLN)	20 000	7,11%		16.10.2009	20 285
Obligacje (PLN)	34 000	7,11%		16.10.2009	34 485
Obligacje (PLN)	50 000	6,94%		26.01.2009	51 486
<b>Emisje krótkoterminowe</b>					
Obligacje (PLN)	70 000	7,20%		22.01.2009	69 705
Obligacje (PLN)	43 000	7,80%		20.01.2009	42 823
Obligacje (PLN)	70 000	7,75%		09.01.2009	69 879
<b>Stan zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych (wartość bilansowa)</b>					<b>2 358 941</b>



w tys. PLN

**Stan na 31.12.2007 r.**

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Umowne warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Termin wykupu	Stan zobowiązania
<b>Emisje długoterminowe</b>					
Listy zastawne (USD)	10 000	5,65%	zabezpieczone	20.05.2008	24 501
Listy zastawne (USD)	25 000	5,41%	zabezpieczone	20.05.2009	61 036
Listy zastawne (USD)	10 000	5,09%	zabezpieczone	22.11.2010	24 438
Listy zastawne (EUR)	25 000	5,19%	zabezpieczone	20.05.2009	89 830
Listy zastawne (EUR)	10 000	5,34%	zabezpieczone	20.05.2009	36 012
Listy zastawne (EUR)	20 000	5,34%	zabezpieczone	20.05.2009	72 055
Listy zastawne (PLN)	200 000	5,84%	zabezpieczone	10.04.2008	202 572
Listy zastawne (PLN)	200 000	5,73%	zabezpieczone	10.10.2008	202 414
Listy zastawne (PLN)	100 000	5,54%	zabezpieczone	12.04.2010	101 007
Listy zastawne (PLN)	100 000	5,99%	zabezpieczone	27.07.2012	102 208
Listy zastawne (PLN)	200 000	5,53%	zabezpieczone	28.09.2012	202 764
Listy zastawne (PLN)	170 000	6,20%	zabezpieczone	29.11.2010	170 969
Listy zastawne (PLN)	170 000	6,30%	zabezpieczone	29.11.2010	170 985
Obligacje (PLN)	75 000	6,06%		01.12.2009	75 283
Obligacje (PLN)	20 000	5,49%		16.10.2009	20 204
Obligacje (PLN)	34 000	5,49%		16.10.2009	34 347
Obligacje (PLN)	50 000	5,19%		26.01.2009	51 089
<b>Emisje krótkoterminowe</b>					
Obligacje (PLN)	15 000	5,70%		28.01.2008	14 936
Obligacje (PLN)	20 000	5,70%		28.01.2008	19 914
Obligacje (PLN)	40 000	5,69%		16.01.2008	39 905
Obligacje (PLN)	40 000	5,70%		01.02.2008	39 803
Obligacje (PLN)	60 000	5,65%		10.01.2008	59 915
Obligacje (PLN)	41 000	5,60%		04.01.2008	40 981
Obligacje (PLN)	106 000	5,69%		04.03.2008	104 948
Obligacje (PLN)	15 100	5,55%		07.01.2008	15 086
Obligacje (PLN)	40 000	5,64%		29.02.2008	39 631
Obligacje (PLN)	24 500	5,30%		15.01.2008	24 449
Obligacje (PLN)	80 000	5,26%		16.01.2008	79 824
Obligacje (PLN)	130 000	5,23%		29.01.2008	129 469
Obligacje (PLN)	50 000	5,19%		04.01.2008	49 978
Obligacje (PLN)	4 600	5,12%		04.01.2008	4 598
Obligacje (PLN)	20 000	4,99%		25.01.2008	19 933
<b>Stan zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych (wartość bilansowa)</b>					<b>2 325 084</b>

Bank nie zarejestrował żadnych naruszeń warunków umownych związanych z zobowiązaniami z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych.



w tys. PLN

**Zmiana stanu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych**

	31.12.2008	31.12.2007
Stan na początek okresu	2 325 084	1 495 666
Zwiększenia (z tytułu)	3 640 659	5 588 300
• emisji	3 463 400	5 557 300
• salda korekt wartości (dyskonto/premia/odsetki)	128 924	31 000
• pozostałe (różnice kursowe od listów zastawnych)	48 335	0
Zmniejszenia (z tytułu)	-3 606 802	-4 758 882
• wykupu	-3 488 250	-4 698 100
• salda korekt wartości (dyskonto/premia/odsetki)	-118 552	-25 678
• pozostałe (różnice kursowe od listów zastawnych)	0	-35 104
Stan wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych na koniec okresu	2 358 941	2 325 084
Krótkoterminowe (do 1 roku)	689 323	1 123 849
Długoterminowe (powyżej 1 roku)	1 669 618	1 201 235

Wszystkie wyemitowane dłużne papiery wartościowe oprocentowane były według zmiennej stopy procentowej.

w tys. PLN

## 27. Zobowiązania podporządkowane

W 2008 r. podobnie jak w 2007 r., Bank nie odnotował żadnych opóźnień w płatnościach rat kapitałowych lub odsetkowych, ani nie naruszył żadnych innych postanowień umownych wynikających z zaciągniętych zobowiązań podporządkowanych.

### Stan na 31.12.2008 r.

ZOBOWIĄZANIA PODPORZĄDKOWANE	Wartość nominalna	Waluta	Stopa procentowa (%)	Termin wymagalności/wykupu	Stan zobowiązania (w tys. PLN)
BRE BANK S.A.	100 000	PLN	3M WIBOR + 1,5%	18.07.2016	100 369

### Stan na 31.12.2007 r.

ZOBOWIĄZANIA PODPORZĄDKOWANE	Wartość nominalna	Waluta	Stopa procentowa (%)	Termin wymagalności/wykupu	Stan zobowiązania (w tys. PLN)
BRE BANK S.A.	100 000	PLN	3M WIBOR + 1,5%	18.07.2016	100 292

### Zmiana stanu zobowiązań podporządkowanych

	31.12.2008	31.12.2007
Stan na początek okresu	100 292	100 263
Zwiększenia (z tytułu)	7 756	6 049
• odsetek od pożyczki podporządkowanej	7 756	6 049
Zmniejszenia (z tytułu)	-7 679	-6 020
• spłaty odsetek	-7 679	-6 020
Stan zobowiązań podporządkowanych na koniec okresu	100 369	100 292
Krótkoterminowe (do 1 roku)	369	292
Długoterminowe (powyżej 1 roku)	100 000	100 000



w tys. PLN

## 28. Pozostałe zobowiązania

	31.12.2008	31.12.2007
Fundusze specjalne	88	92
- Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	88	92
Inne zobowiązania (z tytułu)	9 905	6 970
• zobowiązań z tytułu podatków	4 484	1 845
• biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów	4 375	4 802
• przychodów przyszłych okresów	7	8
• rezerw na odprawy emerytalne	80	58
• pozostałych zobowiązań wobec pracowników	929	0
• pozostałe	30	257
Fundusze specjalne i inne zobowiązania, razem	9 993	7 062
Krótkoterminowe (do 1 roku)	9 993	7 016
Długoterminowe (powyżej 1 roku)	0	46

w tys. PLN

## 29. Odroczoney podatek dochodowy

Na koncie odroczonego podatku dochodowego zanotowano następujące zmiany

	31.12.2008	31.12.2007
Stan na początek okresu	53 108	42 420
Podatek odroczoney odniesiony na wynik finansowy okresu	803	4 319
Stan na koniec okresu	53 911	46 739
<b>Odroczone aktywa z tytułu podatku dochodowego<sup>3</sup></b>		
Odsetki do zapłacenia od depozytów banków	2 477	608
Odsetki do zapłacenia od depozytów klientów	58	190
Odsetki do zapłacenia z tytułu wyemitowanych papierów wartościowych	5 468	4 093
Odsetki naliczone od instrumentów pochodnych	418	1 525
Rezerwy na nagrody, premie, odprawy emerytalne i urlopy	780	901
Przychody do rozliczenia	6 454	5 416
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	217	37
Różnice kursowe	7 336	2 764
<b>Razem aktywa z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>23 208</b>	<b>15 534</b>
Odsetki do otrzymania od kredytów udzielonych bankom	-1	-1
Odsetki do otrzymania od kredytów udzielonych klientom	-2 147	-1 290
Wycena instrumentów pochodnych	-9 022	-3 942
Różnica pomiędzy amortyzacją podatkową a księgową	-277	-474
Odsetki naliczone od instrumentów pochodnych	-2 299	-2 523
Pozostałe dodatnie różnice przejściowe	-1 767	-412
<b>Razem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>-15 513</b>	<b>-8 642</b>
<b>Razem aktywa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>7 696</b>	<b>6 892</b>

<sup>3</sup> dane w rachunku narastającym

w tys. PLN

	31.12.2008	31.12.2007
Podatek odroczony ujęty w rachunku zysków i strat <sup>4</sup>		
Odsetki	2 255	2 064
Odsetki naliczone od instrumentów pochodnych	-1 107	108
Wycena instrumentów pochodnych	-5 080	-1 101
Rezerwy na nagrody, premie, odprawy emerytalne i urlopy	-121	40
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	180	-1
Różnice pomiędzy amortyzacją podatkową a księgową	197	17
Różnice kursowe	4 572	2 327
Odsetki naliczone od instrumentów pochodnych	224	-914
Przychody do rozliczenia	1 039	1 524
Pozostałe różnice przejściowe	-1 356	255
<b>Razem podatek odroczony ujęty w rachunku zysków i strat</b>	<b>803</b>	<b>4 319</b>

Odroczony podatek dochodowy obliczany jest metodą bilansową przy zastosowaniu stawki podatku dochodowego, która będzie obowiązywała w roku powstania obowiązku podatkowego. Dla okresu 2008 i 2007 zastosowano stawkę 19%.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane w przypadku gdy prawdopodobne jest, że w przyszłości wystąpi dochód do opodatkowania.

### 30. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Na dzień 31.12.2008 r. Bank nie prowadził żadnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, które miałyby wpływ na sytuację finansową Banku.

<sup>4</sup> dane za okres rozliczeniowy





w tys. PLN

### 31. Zobowiązania warunkowe i pozabilansowe

Poniższa tabela przedstawia wartość pozycji pozabilansowych.

#### 31.12.2008

Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane	Do 1 roku	Powyżej 1 roku
Zobowiązania finansowe	680 790	41 230
• zobowiązania do udzielenia kredytu	679 117	38 084
• zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego	1 673	3 146
Pozostałe zobowiązania (wartość nominalna pochodnych instrumentów IRS zakupionych i sprzedanych)	2 329 207	96 800
Zobowiązania związane z realizacją operacji kupna/sprzedaży (wartość nominalna pochodnych instrumentów SWAP, FX)	769 025	0
Zobowiązania otrzymane finansowe	269 046	0
Pozycje pozabilansowe razem	4 048 068	138 030

#### 31.12.2007

Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane	Do 1 roku	Powyżej 1 roku
Zobowiązania finansowe	845 997	67 268
• zobowiązania do udzielenia kredytu	844 527	63 062
• zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego	1 470	4 206
Pozostałe zobowiązania (wartość nominalna pochodnych instrumentów IRS zakupionych i sprzedanych)	1 537 873	65 192
Zobowiązania związane z realizacją operacji kupna/sprzedaży (wartość nominalna pochodnych instrumentów SWAP, CIRS zakupionych i sprzedanych oraz punkty swapowe do rozliczenia)	1 334 457	0
Zobowiązania otrzymane finansowe	316 190	0
Pozycje pozabilansowe razem	4 034 517	132 460

#### Aktywa, na których ustanowiono zabezpieczenia

Bank, zgodnie z Ustawą o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym na dzień 31.12.2008 r. posiadał bony skarbowe w kwocie 1 292 tys. PLN (o wartości nominalnej 1 320 tys. PLN), a na dzień 31.12.2007 r. w kwocie 799 tys. PLN (o wartości nominalnej 800 tys. PLN), które stanowiły zabezpieczenie funduszu ochrony środków

gwarantowanych i zostały zdeponowane na wydzielonym rachunku w Narodowym Banku Polskim. Bony te wykazywane są w bilansie w pozycji „aktywa zastawione”.

Bank zabezpieczył wyemitowane hipoteczne listy zastawne wierzytelnościami z tytułu udzielonych kredytów i pożyczek, które zostały opisane w Nocie 26.

w tys. PLN

## 32. Zarejestrowany kapitał akcyjny

Łączna liczba akcji zwykłych na 31.12.2008 r. wyniosła 1 750 tys. sztuk (31.12.2007r.: 1 750 tys. sztuk) o wartości nominalnej 100 PLN na akcję (31.12.2007r.: 100 PLN każda). Wszystkie wyemitowane akcje są w pełni opłacone.

Bank nie wyemitował akcji uprzywilejowanych; żadne ograniczenia praw związanych z akcjami nie występują. Wszystkie akcje uczestniczą w jednakowym

stopniu w podziale dywidendy. Bank nie posiada własnych akcji. Z dniem 05.02.2008 r. zmianie uległ skład akcjonariatu BRE Banku Hipotecznego SA. Spółka BRE Holding Sp. z o. o. nabyła od BRE Banku SA 1 325 tys. sztuk akcji BRE Banku Hipotecznego SA o łącznej wartości nominalnej 132 500 tys. PLN. Skład akcjonariatu BRE Banku Hipotecznego przedstawiono w poniższej tabeli:

Nazwa akcjonariusza	Kapitał w tys. PLN	Akcje/Udziały		Głosy na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	
		Liczba w tys. sztuk	%	Liczba w tys. sztuk	%
BRE Holding Sp. z o. o.	132 500	1 325	75,71%	1 325	75,71%
BRE Bank SA	42 500	425	24,29%	425	24,29%
Razem	175 000	1 750	100,00%	1 750	100,00%

Na Banku nie ciąży żadne zobowiązania z tytułu zatwierdzonej do wypłaty dywidendy.

### Zarejestrowany kapitał akcyjny

Seria/emisja w tys.	Rodzaj akcji	Liczba akcji w tys. sztuk	Wartość serii/emisji wg wartości nominalnej w tys. PLN	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy
500 akcji serii A	imienne	500	seria A 50 000	gotówka	16.04.1999	01.01.2000
850 akcji serii B	imienne	850	seria B 85 000	gotówka	30.09.2000	01.01.2001
400 akcji serii C	imienne	400	seria C 40 000	gotówka	24.04.2006	01.01.2006



w tys. PLN

### 33. Zyski zatrzymane

	31.12.2008	31.12.2007
Pozostały kapitał zapasowy	83 000	52 000
Fundusz ogólnego ryzyka bankowego	11 500	7 300
Wynik roku bieżącego	43 063	35 351
<b>Zyski zatrzymane, razem</b>	<b>137 563</b>	<b>94 651</b>

Pozostały kapitał zapasowy oraz fundusz ogólnego ryzyka bankowego tworzone są z odpisów z zysku i przeznaczone są na cele określone w statucie lub innych przepisach prawa.

Bank jest zobowiązany do przeznaczenia minimum 8% zysku netto na kapitał zapasowy tworzony ustawowo do czasu, aż osiągnie on poziom jednej trzeciej kapitału akcyjnego Banku. Bank może przeznaczyć także część zysku na fundusz ogólnego ryzyka bankowego na pokrycie nieprzewidzianych strat.

### 34. Dywidenda na akcję

BRE Bank Hipoteczny SA nie planuje wypłaty dywidendy za 2008 r. i nie wypłacił jej za 2007 r.

### 35. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych saldo środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych zawiera następujące salda o terminie zapadalności krótszym niż trzy miesiące.

	31.12.2008	31.12.2007
Kasa i środki w Banku Centralnym (Nota 15)	15 537	2 653
Należności od banków (Nota 16)	42 828	41 794
Lokacyjne papiery wartościowe (z terminem zapadalności do trzech miesięcy od dnia nabycia)	49 993	79 967
Aktywa zastawione (z terminem zapadalności do trzech miesięcy od dnia nabycia)	0	799
<b>Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych, razem</b>	<b>108 358</b>	<b>125 213</b>

### 36. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmiotem bezpośrednio dominującym wobec BRE Banku Hipotecznego SA jest BRE Holding Sp. z o. o. Jednostką dominującą wobec BRE Holding Sp. z o. o. jest BRE Bank SA. Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Commerzbank AG. Bezpośrednią jednostką dominującą wobec BRE Banku SA jest Commerzbank Auslandsbanken Holding AG, spółka zależna w 100% od Commerzbank AG.

Podmiotem bezpośrednio zależnym od BRE Banku Hipotecznego SA jest Bankowy Dom Hipoteczny Sp. z o. o.

Wszystkie transakcje pomiędzy Bankiem a podmiotami powiązаныmi były transakcjami typowymi i rutynowymi, zawartymi na warunkach nie odbiegających od warunków rynkowych, a ich charakter i warunki wynikały z bieżącej działalności operacyjnej, prowadzonej przez Bank. Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzone

w ramach zwykłej działalności operacyjnej obejmują kredyty, depozyty oraz transakcje w walutach obcych.

Na zobowiązania Banku wobec BRE Banku SA składa się głównie pożyczka podporządkowana, której stan na 31.12.2008 r. wyniósł 100 369 tys. PLN., według stanu na 31.12.2007 r. 100 292 tys. PLN. Umowa pożyczki podporządkowanej została zawarta 27.04.2006 r., zmieniona aneksem nr 1 z dnia 18.05.2006 r., aneksem nr 2 z dnia 04.07.2006r., aneksem nr 3 z dnia 24.07.2006 r. Decyzją Nr 402/2006 z dnia 18.07.2006 r. Komisja Nadzoru Bankowego wyraziła zgodę na zaliczenie do funduszy uzupełniających Banku środków pieniężnych pochodzących z pożyczki podporządkowanej. Na zobowiązania Banku wobec Commerzbank AG składają się głównie wg stanu na 31.12.2008 r. kredyty otrzymane oraz depozyty terminowe w łącznej wysokości 1 672 tys. PLN, według stanu na 31.12.2007 r. kredyty otrzymane w wysokości 360 691 tys. PLN.



w tys. PLN

**Dane liczbowe dotyczące transakcji ze spółkami powiązаныmi – 31.12.2008 r.**

Lp.	Nazwa spółki	Bilans		Rachunek wyników			Zobowiązania pozabilansowe	
		Należności	Zobowiązania	Przychody	Koszty	Wynik na działalności handlowej	Zobowiązanie otrzymane	Zobowiązania związane z realizacją operacji kupna/sprzedaży walut oraz pozostałe zobowiązania pozabilansowe (IRS)
Jednostka zależna								
1	Bankowy Dom Hipoteczny Sp. z o. o.	0	143	0	0	0	0	0
Pozostałe podmioty powiązane								
2	BRE Bank SA	56 877	104 482	1 027	-8 020	14 284	269 046	2 697 626
3	Commerzbank AG	4 365	1 670 682	0	-47 417	-4 245	0	62 586
4	Dom Inwestycyjny BRE Bank SA	0	0	0	-79	0	0	0
5	BRE Corporate Finance S.A.	0	0	0	-61	0	0	0

**Dane liczbowe dotyczące transakcji ze spółkami powiązаныmi – 31.12.2007 r.**

Lp.	Nazwa spółki	Bilans		Rachunek wyników			Zobowiązania pozabilansowe	
		Należności	Zobowiązania	Przychody	Koszty	Wynik na działalności handlowej	Zobowiązanie otrzymane	Zobowiązania związane z realizacją operacji kupna/sprzedaży walut oraz pozostałe zobowiązania pozabilansowe (IRS)
Jednostka zależna								
1	Bankowy Dom Hipoteczny Sp. z o. o.	0	132	1	-19	0	0	0
Pozostałe podmioty powiązane								
2	BRE Bank SA	27 769	104 554	290	-6 625	-77	266 190	1 070 170
3	Commerzbank AG	8 545	364 148	0	-12 822	5 322	0	670 385
4	Dom Inwestycyjny BRE Bank SA	0	0	0	-60	0	0	0
5	BRE Corporate Finance S.A.	0	0	0	-44	0	0	0

w tys. PLN

Wynagrodzenie Członków Zarządu Banku

Piotr Cyburt – Prezes Zarządu, Dyrektor Banku  
 Sven Torsten Kain – Członek Zarządu  
 Jan Zieliński – Członek Zarządu

Pan Jan Zieliński pełnił funkcję Członka Zarządu do 28.12.2008 r.

Z dniem 13.01.2009 r. Rada Nadzorcza powołała na stanowisko Członka Zarządu Pana Krzysztofa Czerkasa.

	Wynagrodzenie brutto wypłacone w 2008 r.	Premia za 2007 r. wypłacona w 2008 r.	Wynagrodzenie brutto wypłacone w 2007 r.	Premia za 2006 r. wypłacona w 2007 r.
Prezes Zarządu	720	888	696	675
Członek Zarządu	696	858	680	675
Członek Zarządu	660	814	656	675
<b>Razem</b>	<b>2 076</b>	<b>2 560</b>	<b>2 032</b>	<b>2 025</b>

Wysokość ewentualnej premii dla Zarządu Banku za rok 2008 na datę sporządzenia sprawozdania finansowego nie jest jeszcze znana, ale nie powinna przekroczyć łącznej kwoty 2 000 tys. PLN.

Transakcje Członków Zarządu Bank z podmiotami powiązanymi w tys. PLN:

Stan na koniec okresu	31.12.2008	31.12.2007
Depozyty otrzymane	800	0
Koszt odsetek od depozytów	9	0
Wynagrodzenie Członków organu zarządzającego	12	12

Wymienione wyżej świadczenia mają charakter krótkoterminowy.

w tys. PLN

Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej Banku

Skład Rady Nadzorczej BRE Banku Hipotecznego SA na 31.12.2008 r.:

- |                              |   |                                     |
|------------------------------|---|-------------------------------------|
| 1. Grendowicz Mariusz        | – | Przewodniczący Rady Nadzorczej      |
| 2. Bernd Loewen              | – | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej  |
| 3. Jolanta Daniewska         | – | Członek i Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Hartwig Glatzki           | – | Członek Rady Nadzorczej             |
| 5. Wiesław Thor              | – | Członek Rady Nadzorczej             |
| 6. Maria Wojsiat-Przedpełska | – | Członek Rady Nadzorczej             |

Skład Rady Nadzorczej BRE Banku Hipotecznego SA na 31.12.2007 r.:

- |                              |   |                                     |
|------------------------------|---|-------------------------------------|
| 1. Sławomir Lachowski        | – | Przewodniczący Rady Nadzorczej      |
| 2. Bernd Loewen              | – | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej  |
| 3. Jolanta Daniewska         | – | Członek i Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Maria Wojsiat-Przedpełska | – | Członek Rady Nadzorczej             |
| 5. Hartwig Glatzki           | – | Członek Rady Nadzorczej             |
| 6. Wiesław Thor              | – | Członek Rady Nadzorczej             |

Wynagrodzenie brutto wypłacone w 2008 r.	
1. Przewodniczący Rady Nadzorczej	34
2. Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej	34
3. Członek i Sekretarz Rady Nadzorczej	34
4. Członek Rady Nadzorczej	26
5. Członek Rady Nadzorczej	26
6. Członek Rady Nadzorczej	30
<b>Razem</b>	<b>184</b>

w tys. PLN

Wynagrodzenie brutto wypłacone w 2007 r.	
1. Przewodniczący Rady Nadzorczej	53
2. Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej	40
3. Członek i Sekretarz Rady Nadzorczej	36
4. Członek Rady Nadzorczej	26
5. Członek Rady Nadzorczej	7
6. Członek Rady Nadzorczej	7
<b>Razem</b>	<b>169</b>

W dniu 11.04.2008 r. swoją kadencję w Radzie Nadzorczej Banku zakończył Pan Sławomir Lachowski. Wynagrodzenie wypłacone Panu Sławomirowi Lachowskiemu w 2008 roku wynosiło 15 tys. PLN. W dniu 11.06.2008 r. Uchwałą nr 8/2008 Rady Nadzorczej BRE Banku Hipotecznego SA na Przewodniczącego Rady Nadzorczej wybrany został Pan Mariusz Grendowicz.

Zgodnie z brzmieniem par. 14 punkt 5 Statutu BRE Banku Hipotecznego SA, Walne Zgromadzenie w formie uchwały podejmuje decyzję co do wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz określenia zasad ich wynagradzania.

Zgodnie z brzmieniem par. 3 punkt 9 Regulaminu Rady Nadzorczej BRE Banku Hipotecznego SA ustalanie warunków kontraktów i wynagrodzeń dla członków Zarządu Banku należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

Bank i jednostki z nim powiązane nie zawierają innych transakcji z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej lub osobami z nimi spokrewnionymi.

### 37. Informacje dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Bank zawarł umowę na badanie sprawozdania finansowego z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych firmą PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. (PwC).

Umowa o przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego została zawarta w dniu 19.06.2008 r. Umowa została zawarta na badanie sprawozdania finansowego i Pakietów konsolidacyjnych za okres od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r. oraz na badanie Pakietu konsolidacyjnego oraz Wybranych elementów sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2008 r. do 30.06.2008 r.

Łączna wysokość wynagrodzenia PwC z tytułu badania Wybranych elementów sprawozdania finansowego i Pakietów konsolidacyjnych BRE Banku Hipotecznego SA za okres od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r. wynosi 213,5 tys. PLN, z czego w 2008 r. została zapłacona kwota 36,6 tys. PLN. Łączna wysokość wynagrodzenia z tytułu badania Pakietu konsolidacyjnego za okres od 01.01.2008 r. do 30.06.2008 r. zapłacona w 2008 r. wynosi 110 tys. PLN.



### 38. Współczynnik wypłacalności

Nadrzędną zasadą zarządzania kapitałem w Banku jest utrzymywanie kapitału na poziomie zapewniającym stabilny rozwój Banku i pokrycie zarówno minimalnego wymogu kapitałowego jak i pozostałych ryzyk uznanych przez Bank za istotne. Zarządzanie kapitałem jest oparte na zasadach określonych w Prawie bankowym i dobrych praktykach.

Polityka zarządzania kapitałem w Banku opiera się o dwa podstawowe filary:

1. Utrzymanie optymalnego poziomu i struktury funduszy własnych, przy wykorzystaniu dostępnych metod i środków (zatrzymanie zysku netto, pożyczka podporządkowana, emisja akcji, itp.);
2. Efektywne wykorzystanie istniejącego kapitału między innymi poprzez zastosowanie systemów mierników efektywności wykorzystania kapitału, ograniczenie działalności nie przynoszącej oczekiwanej stopy zwrotu, rozwój produktów o niższej absorpcji kapitału.

Efektywne wykorzystanie kapitału jest więc integralną częścią polityki zarządzania kapitałem zorientowanym na osiągnięcie optymalnej stopy zwrotu z kapitału i dzięki temu stworzenia stabilnych podstaw zasilania bazy kapitałowej w przyszłych okresach, co pozwoli na utrzymanie współczynnika wypłacalności na poziomie co najmniej wymaganym przez instytucję nadzorującą (Komisja Nadzoru Bankowego). Współczynnik wypłacalności skalkulowany jako iloraz funduszy własnych i całkowitego wymogu kapitałowego

przemnożonego przez 12,5% powinien wynosić co najmniej 8%.

Na fundusze własne składają się:

1. Fundusze podstawowe obejmujące:
  - fundusze zasadnicze (wplacony i zarejestrowany kapitał zakładowy oraz kapitał zapasowy i kapitały rezerwowe, z wyłączeniem wszelkich zobowiązań z tytułu akcji uprzywilejowanych),
  - pozycje dodatkowe funduszy podstawowych (fundusz ogólnego ryzyka na niezidentyfikowane ryzyko działalności bankowej, niepodzielony zysk z lat ubiegłych, zysk w trakcie zatwierdzania oraz zysk netto bieżącego okresu sprawozdawczego, obliczone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, pomniejszone o wszelkie przewidywane obciążenia i dywidendy, w kwotach nie większych niż kwoty zysku zweryfikowane przez biegłych rewidentów, inne pozycje bilansu określone przez KNB),
  - pozycje pomniejszające fundusze podstawowe – akcje własne posiadane przez Bank, wycenione według wartości bilansowej, pomniejszone o odpisy spowodowane trwałą utratą ich wartości, wartości niematerialnych wycenione według wartości bilansowej, strata z lat ubiegłych, strata w trakcie zatwierdzania, strata netto bieżącego okresu, inne pomniejszenia funduszy podstawowych Banku określone przez KNB (w tym: brakująca kwota rezerwy na ryzyko związane z działalnością Banku, kwota ekspozycji z tytułu pozycji sekurytyzacyjnych);



## 2. Fundusze uzupełniające obejmujące:

- fundusz z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych utworzonych na podstawie odrębnych przepisów,
- pozycje bilansowe, o zaliczeniu których decyduje Komisja Nadzoru Bankowego (w tym zobowiązania podporządkowane, zobowiązania z tytułu papierów wartościowych o nieokreślonym terminie wymagalności oraz inne instrumenty o podobnym charakterze),
- pozycje określone przez Komisję Nadzoru Bankowego w celu bezpiecznego prowadzenia działalności bankowej i prawidłowego zarządzania ryzykiem Banku,
- pomniejszenia funduszy uzupełniających, określone przez Komisję Nadzoru Bankowego.

Całkowity wymóg kapitałowy obejmuje łączny wymóg kapitałowy z tytułu:

- ryzyka kredytowego,
- ryzyka rynkowego,
- ryzyka operacyjnego,
- przekroczenia limitu koncentracji zaangażowań i limitu dużych zaangażowań,
- przekroczenia progu koncentracji kapitałowej.

Współczynnik wypłacalności oraz poziom funduszy własnych Banku, stanowiących podstawę wyliczenia współczynnika, jest określany w oparciu o następujące przepisy:

- Ustawa Prawo bankowe z dnia 29.08.1997 r. (Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z późn. zm.),
- Uchwała nr 1/2007 Komisji Nadzoru Bankowego z dnia 13.03.2007 r. (Dz. Urz. NBP z 2007 r. Nr 2 poz 3),
- Uchwała nr 2/2007 Komisji Nadzoru Bankowego z dnia 13.03.2007 r. (Dz. Urz. NBP z 2007 r. Nr 3 poz 4),
- Uchwała nr 3/2007 Komisji Nadzoru Bankowego z dnia 13.03.2007 r. (Dz. Urz. NBP z 2007 r. Nr 3 poz 5).

Współczynnik wypłacalności Banku na 31.12.2008 r. ukształtował się na poziomie 10,06%, a na dzień 31.12.2007 r. na poziomie 11,29%. Całkowity wymóg kapitałowy Banku na dzień 31.12.2008 r. wyniósł 307 633 tys. PLN, w tym wymóg kapitałowy z tytułu ryzyka kredytowego wyniósł 297 387 tys. PLN (31.12.2007 r. odpowiednio: 245 996 tys. PLN i 245 996 tys. PLN).

w tys. PLN

Adekwatność kapitałowa	31.12.2008	31.12.2007
<b>Fundusze własne:</b>		
Kapitał akcyjny	175 000	175 000
Pozostały kapitał zapasowy	83 000	52 000
Fundusz ogólnego ryzyka bankowego	11 500	7 300
Kapitał z aktualizacji wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (60%)	278	0
Korekta funduszy o wartości niematerialne	-2 387	-1 694
Zatwierdzony wynik za I półrocze 2007 roku	0	14 592
Zatwierdzony wynik za I półrocze 2008 roku	19 273	
Zobowiązania podporządkowane	100 000	100 000
<b>I. Fundusze własne razem</b>	<b>386 664</b>	<b>347 198</b>
<b>Aktywa ważone ryzykiem:</b>		
• aktywa o wadze ryzyka 20%	144 157	118 620
• aktywa o wadze ryzyka 35%	9 895	0
• aktywa o wadze ryzyka 50%	0	38 702
• aktywa o wadze ryzyka 75%	32 034	0
• aktywa o wadze ryzyka 100%	3 529 445	2 583 455
• aktywa o wadze ryzyka 150%	31	0
<b>II. Aktywa ważone ryzykiem razem</b>	<b>3 715 562</b>	<b>2 740 777</b>
• zobowiązania pozabilansowe o wadze ryzyka 20%	105	29 790
• zobowiązania pozabilansowe o wadze ryzyka 50%	1 669	0
• zobowiązania pozabilansowe o wadze ryzyka 100%	0	304 380
<b>III. Zobowiązania pozabilansowe ważone ryzykiem razem</b>	<b>1 774</b>	<b>334 170</b>
<b>IV. Aktywa i zobowiązania pozabilansowe ważone ryzykiem razem (pkt II + pkt III)</b>	<b>3 717 336</b>	<b>3 074 947</b>
<b>V. Ryzyko kredytowe (pkt IV * 8%)</b>	<b>297 387</b>	<b>245 996</b>
VI. Ryzyko rynkowe	0	0
VII. Ryzyko operacyjne	10 246	0
VIII. Przekroczenie limitu koncentracji zaangażowań i limitu dużych zaangażowań	0	0
<b>IX. Całkowity wymóg kapitałowy</b>	<b>307 633</b>	<b>245 996</b>
<b>X. Współczynnik wypłacalności (%)</b>	<b>10,06%</b>	<b>11,29%</b>



### 39. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 03.02.2009 r. został przekroczony limit pasywów określony w art. 15 Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U.03.99.919) z późniejszymi zmianami. Wpływ deprecjacji złotówki w ostatnim czasie na strukturę finansowania Banku był jedynym powodem przekroczenia limitu pasywów. W celu utrzymania wykorzystania ww. limitu na odpowiednim poziomie Bank planuje w najbliższym czasie zwiększyć fundusze własne Banku o wynik z drugiego półrocza 2008 r. oraz przeprowadzić kolejne emisje listów zastawnych. W piśmie z dnia 05.02.2009r. Bank poinformował o tym fakcie Komisję Nadzoru Finansowego.

Wg stanu na 28.02.2009r. Bank odnotował przekroczenie limitu koncentracji określonego w art. 71 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo bankowe. Przekroczenie limitu koncentracji spowodowane było wzrostem kursu EUR wobec PLN. W związku z planowanym w marcu 2009 r. podwyższeniem funduszy własnych Banku o wynik finansowy za drugie półrocze 2008 r, przekroczenie limitu koncentracji nie będzie miało miejsca. W piśmie z dnia 06.03.2009 r. Bank poinformował o tym fakcie Komisję Nadzoru Finansowego.

## BRE BANK Hipoteczny SA

Al. Armii Ludowej 26, 00-609 Warszawa,  
tel. (0-22) 579 75 00/01, fax (0-22) 579 75 04  
[www.rhb.com.pl](http://www.rhb.com.pl), [rhb@rhb.com.pl](mailto:rhb@rhb.com.pl)

