



BANK HIPOTECZNY

# 2009 RAPORT ROCZNY



# 2009 RAPORT ROCZNY

ВІСЬОБІТ ВОСІМЬ

## SPIS TREŚCI

LIST PREZESA ZARZĄDU .....	3
OTOCZENIE RYNKOWE .....	5
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU BRE BANKU HIPOTECZNEGO SA Z DZIAŁALNOŚCI BANKU W 2008 ROKU .....	15
WŁADZE BANKU .....	49
OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA .....	52
SPRAWOZDANIE FINANSOWE WEDŁUG MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZA 2009 ROK .....	80



Warszawa, 31 marca 2010 r.

Szanowni Państwo,

Utrzymujące się w 2009 r. niekorzystne warunki rynkowe będące następstwem globalnego spowolnienia gospodarczego stanowiły poważne utrudnienie dla naszej działalności w minionym okresie. Wykorzystaniu potencjału rozwojowego Banku nie sprzyjały ograniczone możliwości pozyskania nowych zewnętrznych i atrakcyjnych źródeł finansowania, które w efekcie kryzysu znacząco się skurczyły. Trudniejszy dostęp do nich, wyższy koszt pieniądza na rynku międzybankowym a także spadek popytu na listy zastawne miały bezpośredni wpływ na skalę naszej działalności kredytowej, która w 2009 r. uległa znacznemu ograniczeniu. Musieliśmy zmierzyć się z wyższym poziomem ryzyka kredytowego i koniecznością zweryfikowania polityki kredytowej wobec segmentów rynku najbardziej wrażliwych na skutki kryzysu. Mając za priorytet dbałość o bezpieczeństwo portfela kredytowego, koncentrowaliśmy się na zminimalizowaniu ryzyka występującego w naszej działalności.

Pomimo niekorzystnych warunków rynkowych miniony, jubileuszowy dziesiąty rok naszej obecności na rynku przyniósł nam pozytywne wyniki działalności, co świadczy o efektywnym zarządzaniu aktywami i o tym że nawet w trudnych warunkach radzimy sobie dobrze a kondycja Banku pozostaje stabilna i oparta na solidnych podstawach.

Suma bilansowa osiągnęła na koniec 2009 r. 4,46 mld PLN, portfel kredytowy brutto zamknął się kwotą 4,12 mld PLN natomiast zysk brutto wyniósł 32,5 mln PLN. Pomimo rosnącego ryzyka udało nam się utrzymać wysoki poziom jakości portfela kredytowego, przejawiający się niskim udziałem kredytów spłacanych nieregularnie. Uplasowaliśmy na rynku listy o łącznej wartości 360 mln PLN, co przy łącznej wartości naszych listów w obrocie przekraczającej 2 mld zł daje nam ponad 70% rynku tych papierów.



## LIST PREZESA ZARZĄDU

Te wyniki sytuują nas na pozycji lidera wśród krajowych banków hipotecznych i jednego z większych kredytodawców 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.

Biorąc pod uwagę oznaki ożywienia na rynku liczymy, że rok 2010 będzie bardziej pomyślny dla prowadzenia naszej działalności i w naszych tegorocznych planach uwzględniamy zwiększenie aktywności kredytowej oraz kolejne emisje listów zastawnych. Przy nieśląbnącym od lat popycie na nasze usługi, skala działalności 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.

Dziękując za okazane zaufanie i wsparcie naszych działań zapraszam do lektury Raportu Roczego za rok 2009. Mam nadzieję, że spotka się on z Państwa zainteresowaniem i będzie źródłem cennych informacji na temat naszego Banku i jego działalności.

Piotr Cyburt

Prezes Zarządu

BRE Banku Hipotecznego SA



# OTOCZENIE RYNKOWE



**BANK HIPOTECZNY**



## **RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH**

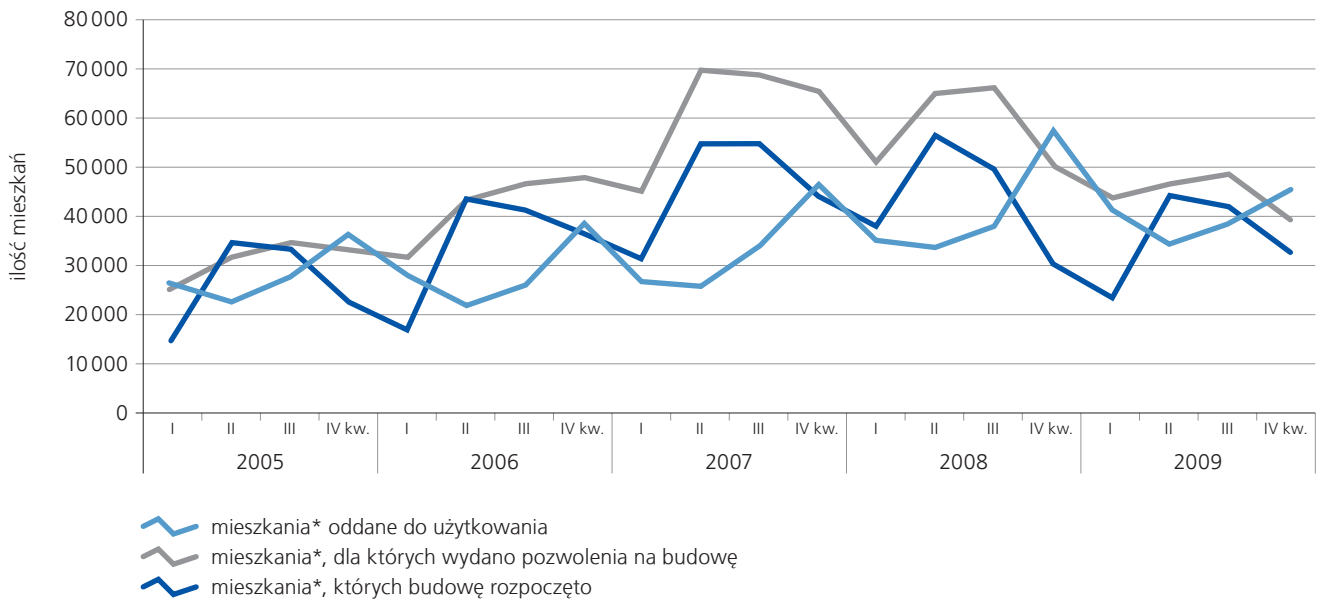
Rok 2009 zakończył się ujemnym wynikiem dynamiki rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Liczba wszystkich jednostek mieszkalnych (lokalii oraz budynków jednorodzinnych) oddanych do użytkowania, według danych GUS, wyniosła 160 tys. i była o 3,1% niższa od rezultatów z 2008 r. Ewidencją konsekwencją kryzysu było znaczne zmniejszenie ilości rozpoczynanych nowych inwestycji mieszkaniowych. Obniżeniu uległa ilość wydawanych pozwoleń na budowę (o 23,1% r/r), które dotyczyły 178,8 tys. mieszkań oraz ilość mieszkań, których budowę rozpoczęto (o 18,2% r/r) – 142,9 tys. W IV kwartale 2009 r. tendencja spadkowa uległa wyhamowaniu. W pierwszych trzech kwartałach roczna dynamika liczby mieszkań, dla których wydano pozwolenia na budowę wynosiła –50%, natomiast za okres styczeń–grudzień wzrosła już do –37%.

W II połowie 2009 r. na rynku deweloperskim liczba mieszkań do sprzedaży w sześciu głównych miastach (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź, Gdańsk) utrzymywała się średnio na poziomie 30–35 tys. Zredukowana przez banki akcja kredytowa umożliwiała jedynie umiarkowany popyt

na mniejsze mieszkania, do 75 m<sup>2</sup>, sprzedawane w dużej mierze w programie Rodzina na Swoim. Według Banku Gospodarstwa Krajowego w całym 2009 r. udzielono około 31 tys. tego rodzaju kredytów na sumę 5,4 mld zł – co stanowi 10% wartości wszystkich kredytów hipotecznych oraz 20% kredytów hipotecznych udzielonych w 2009 r. Wynik całkowitego wykorzystania programu Rodzina na Swoim to 41,5 tys. kredytów z sumą 6,7 mld zł. Korzystnym dla deweloperów i kredytobiorców aspektem w praktyce programu jest rosnąca cena maksymalna 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkań, z kolei negatywnym zjawiskiem z punktu widzenia nabywców są wygórowane poziomy marż i prowizji przygotowawczych, narzucone przez banki uczestniczące w Programie. W celu dalszego zwiększenia popularności programu władze ustawodawcze zdecydowały o objęciu Programem także osób samotnie wychowujące dzieci.

Inne inicjatywy mające na celu wsparcie rynku mieszkaniowego to państwowa pomoc w spłacie kredytów mieszkaniowych udzielonych osobom, które utraciły pracę po 1 lipca 2008 roku, planowane zmiany proceduralne w zakresie budownic-



**Budownictwo mieszkaniowe w Polsce**


Źródło: GUS, opracowanie BRE Bank Hipoteczny

stwa indywidualnego, projekt ustawy dotyczącej uproszczenia procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę domów jednorodzinnych.

Analiza cen mieszkań w transakcjach zawartych w II połowie 2009 r. wskazuje na brak znaczącej różnicy w porównaniu z I połową 2009 r., chociaż do końca III kwartału 2009 r. ruch cen skierowany

był zdecydowanie w dół, poczym nastąpiło wyhamowanie lub przełamanie tendencji spadkowej. Do korekty cenowej przyczyniło się wznowienie pod koniec 2009 r. akcji kredytowej przez banki oraz popyt wygenerowany przez program Rodzina na Swoim, w którym ceny maksymalne we wszystkich lokalizacjach uległy zwiększeniu. Dalszy ciąg tej korekty będzie zauważalny w 2010 r. z powodu nadal wysokiego poziomu stopnia cen ofertowych

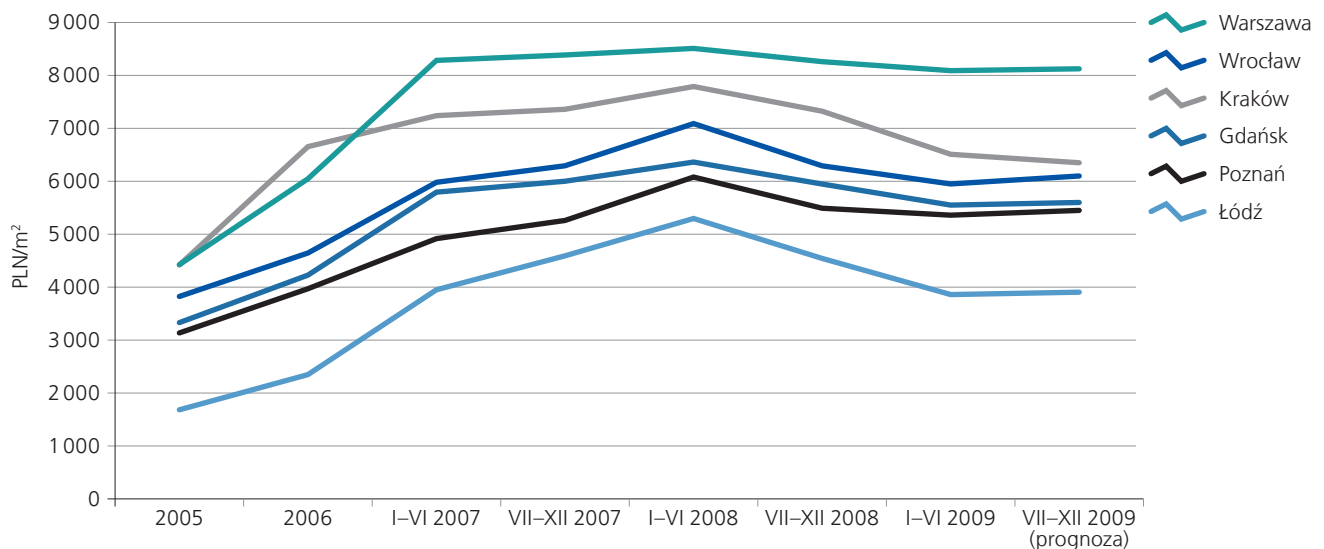
\* Jako „mieszkania” rozumiane są wszystkie jednostki mieszkalne łącznie z domami jednorodzinными. Niniejsze wartości oparte są na danych meldunkowych i obejmują zarówno budownictwo indywidualne, spółdzielcze, komunalne, zakładowe jak i przeznaczone na sprzedaż lub wynajem.

## OTOCZENIE RYNKOWE

w stosunku do możliwości nabywczych. Dodatkowo do korekty cen przyczynią się promocje i obniżki cen mieszkań większych, których program Rodzina

na Swoim nie obejmuje, przez co nie cieszą się wystarczającym zainteresowaniem.

## Średnie ceny transakcyjne na rynku pierwotnym wtórnym w głównych miastach Polski



Źródło: BRE Bank Hipoteczny

## RYNEK NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH

W 2009 r. na rynku nieruchomości komercyjnych miał miejsce spadek dynamiki rozpoczynanych nowych inwestycji, spowodowany głównie spowolnieniem gospodarczym oraz ograniczeniem dostępu do źródeł finansowania. W zeszłym roku polski sektor bankowy nie prowadził aktywnej

działalności finansowania nie tylko nieruchomości mieszkaniowych, ale i nieruchomości komercyjnych. Tylko niektóre, najlepsze obiekty uzyskały wsparcie finansowe, ale kredytodawcami były banki zagraniczne. Proces komercjalizacji został wydłużony i coraz częściej odbywa się dopiero po wybudowaniu



## OTOCZENIE RYNKOWE

obiektu lub pod koniec budowy. W ciągu 2009 r. czynsze z tytułu najmu uległy obniżeniu, w przypadku powierzchni biurowych i magazynowych doszło do wzrostu powierzchni niewynajętej. Tendencje spadkowe przełożyły się na wyższy poziom ryzyka akceptowany przez uczestników rynku, wiązało się to z oczekiwaniem wyższych poziomów stóp kapitalizacji (które z poziomu 5,5–7% w 2008 r. wzrosły do 7–9,5%). Obniżone ceny transakcyjne zaczęły ponownie wpływać na zwiększenie zainteresowania potencjalnych nabywców. Druga połowa roku zaowocowała wzrostem ilości transakcji kupna–sprzedaży na tym rynku. Pojawiły się również nowe podmioty zainteresowane inwestowaniem na rynku nieruchomości. Przykładem może być nowy fundusz inwestycyjny sektora nieruchomości SATUS

FIZAN, który zamierza zainwestować w projekty deweloperskie typu project-finance realizowane dla konkretnego najemcy (*build to suit*). Szacuje się, że w 2009 r. wartość transakcji kupna–sprzedaży na rynku nieruchomości komercyjnych osiągnęła 1,1 mld EUR, co daje poziom około 40% niższy w porównaniu z rokiem 2008.

Działalność inwestycyjna na rynku nieruchomości komercyjnych w 2009 r. widoczna była również w sektorze powierzchni hotelowych, na które zapotrzebowanie generowane jest przez EURO 2012. W 2009 r. na inwestycje tego typu inwestorzy wydali 1,2 mld EUR, natomiast w 2010 r. w sektorze tym planowane są inwestycje na poziomie 800 mln EUR.

### Przykłady finansowania rynku nieruchomości komercyjnych przez sektor bankowy

Obiekt (właściciel)	Kwota kredytu (mln EUR)	Bank	Przeznaczenie
(Echo Investment)	100,0	EURO AG	budowa
WFC	104,0	West Immo, Berlin Hyp	refinansowanie
Galeria Mokotów	205,0	Berlin Hyp, Landesbank Berlin, Westdeutsche Immobilien Bank	refinansowanie
Horizon Plaza	52,5	Berlin Hyp	refinansowanie
Crown Square, Katowice Business Point (Ghelamco)	60,0	PEKAO	budowa

Źródło: opracowanie BRE Bank Hipoteczny



## OTOCZENIE RYNKOWE

Przykładowe transakcje na rynku nieruchomości komercyjnych w II połowie 2009 r.

Kwartał	Lokalizacja	Typ nieruchomości	Obiekt	Stopa kapitalizacji	Cena (mln EUR)	Nabywca
4	Warszawa	biurowy	Cristal Park	7,40%	30,0	Azora
4	Warszawa	biurowy	Marynarska Point	7,50%	70,8	Investec GLL
4	Olsztyn	handlowy	DH Dukat	–	22,0	ARKA BZ WBK FIZ 2
3	Kraków	hotel	Radisson Blu	7,50%	32,0	Union Investment RE AG
3	Łomża	handlowy	CH Stokrotka	–	6,5	ARKA BZ WBK FIZ
4	Polska	handlowy	portfel Biedronka	–	–	Presspo
4	Polska	handlowy	portfel Billa	–	–	L.Eclerc

Źródło: opracowanie BRE Bank Hipoteczny

## Powierzchnie biurowe

W 2009 r. na polski rynek trafiło 420 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni biurowej, z czego 66% znajdowało się na terenie Warszawy. Aktualne zasoby tego rodzaju powierzchni wynoszą 4,85 mln m<sup>2</sup>, a na 2010 r. planowane jest oddanie kolejnych 540 tys. m<sup>2</sup>, z czego 60% – w Warszawie. W okresie pierwszych trzech kwartałów 2009 r. najemcy wynajęli o około 50% mniej powierzchni niż w tym samym okresie 2008 r. Ze względów oszczędnościowych wynajmowane były możliwie najmniejsze powierzchnie i wybierane mniej prestiżowe lokalizacje. Aktualnie najczęściej wynajmowane są metraże do 500 m<sup>2</sup>,

w pierwszej kolejności najemcy interesują się budynkami już wybudowanymi. Komercjalizacja obiektów w budowie dotyczy przede wszystkim najbardziej prestiżowych budynków położonych w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach. Pozostałe obiekty znajdują swoich najemców dopiero tuż przed lub po zakończeniu budowy.

Z uwagi na zahamowanie rynku inwestycyjnego oraz na ostrożną politykę rozwoju, prowadzoną przez firmy działające w Polsce, na rynku powierzchni biurowych doszło w II połowie 2009 r. do nadpodaży. W efekcie, w każdym z głównych miast nastąpił wzrost powierzchni niewy-

## OTOCZENIE RYNKOWE

### Rynek nowoczesnej powierzchni biurowej w głównych miastach Polski w 2009 r.

	Łódź	Wrocław	Trójmiasto	Katowice	Kraków	Poznań	Warszawa
Poziomy pustostanów	16,00%	9,00%	3,00%	8,00%	7,50%	4,00%	7,00%
Stopa kapitalizacji* dla najlepszych obiektów	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Ogólne zasoby na koniec 2009 [tys. m <sup>2</sup> ]	165	360	270	190	390	200	3250
Oddane w 2009 [tys. m <sup>2</sup> ]	20	30	55	45	60	50	260
Stawki czynszów [EUR/m <sup>2</sup> /m-c]	10–15	11–15	12–16	9–15	11–16	12–16	13–15 (18–22)**

Źródło: opracowanie BRE Bank Hipoteczny

najętej a wynajmujący obniżyli stawki czynszu o 10–30% r/r. Oprócz niższych stawek czynszu proponują również dodatkowe udogodnienia, np. wakacje czynszowe, czyli kilkumiesięczny brak opłat za najem, częściowe lub pełne pokrycie kosztów aranżacji powierzchni. Preferencje są uzależnione od wielkości powierzchni i długości okresu najmu.

### Powierzchnie handlowe

Całkowite zasoby powierzchni handlowej na koniec 2009 r. wynoszą ponad 8,1 mln m<sup>2</sup>, z czego 70% stanowią centra i galerie handlowe. W 2009 r. rynek

powierzchni handlowych wzbogacił się o kolejne 750 tys. m<sup>2</sup>. Tak dobry wynik, podobny do wyników sprzed kryzysu, był efektem rozpoczętych inwestycji w okresie koniunktury w latach 2007–2008. W najbliższych dwóch latach należy się jednak spodziewać spadku dynamiki przyrostu nowej powierzchni ze względu na wstrzymywanie niektórych inwestycji przygotowanych na rok 2009. Powierzchnie handlowe, mimo kryzysu i problemów finansowych niektórych flagowych najemców, w dalszym ciągu cieszą się niesłabnącym popytem ze strony sieci handlowych. W skomercjalizowanych obiektach w dalszym ciągu dominuje niski poziom wolnych powierzchni do wynajęcia. Inna sytuacja

\* Prognoza.

\*\* Centralny Obszar Biznesu.

## OTOCZENIE RYNKOWE

### Rynek centrów handlowych w Polsce, stan na koniec 2009 r.

Lokalizacja	Powierzchnia handlowa (m <sup>2</sup> )	Udział
Warszawa	1 048 500,00	18%
Bielsko-Biała	116 300,00	2%
Bydgoszcz	186 000,00	3%
Bytom	55 000,00	1%
Częstochowa	101 375,00	2%
Gdańsk	251 000,00	4%
Gdynia	100 400,00	2%
Gliwice	270 150,00	5%
Gorzów Wlkp.	30 300,00	1%
Katowice	195 280,00	3%
Kielce	80 200,00	1%
Kraków	397 100,00	7%
Lublin	35 930,00	1%
Łódź	341 170,00	6%
Olsztyn	44 250,00	1%
Opole	57 500,00	1%
Poznań	262 840,00	5%
Radom	93 500,00	2%
Rzeszów	111 000,00	2%
Sosnowiec	49 301,00	1%
Szczecin	161 700,00	3%
Toruń	114 673,00	2%
Wrocław	464 737,00	8%
Zielona Góra	35 198,00	1%
Inne	1 076 300,00	19%

Źródło: opracowanie BRE Bank Hipoteczny

dotyczy obiektów w trakcie budowy, gdzie proces komercjalizacji trwa znacznie dłużej niż przed kryzysem i do momentu zakończenia budowy obiekty wynajęte są średnio w około 35%.

### Czynsze w Centrach Handlowych w 2009 r.

Miasto	[EUR/m <sup>2</sup> /m-c]
Warszawa	50–70 (90 Złote Tarasy)
Katowice (aglomeracja)	35–50
Wrocław	30–60
Poznań	40–60
Kraków	30–60
Trójmiasto	40–50
Łódź	30–60

Źródło: BRE Bank Hipoteczny

Największe spadki stawek czynszu w obiektach handlowych miały miejsce w I połowie 2009 r., kiedy praktycznie wszyscy najemcy renegotjowali czynsze, które wzrosły z powodu rekordowych kursów EUR/PLN. Późniejsze spadki stawek czynszu miały charakter sporadyczny i dotyczyły przede wszystkim skrajnych przypadków najemców mających kłopoty finansowe. Mniejsza skłonność wynajmujących do obniżania stawek czynszu w II połowie 2009 r. była rezultatem zawirowań pokryzysowych. Wynikało to z faktu, że przychody z tytułu stawek

## OTOCZENIE RYNKOWE

czynszu są tylko częścią umów najmu, drugim składnikiem przychodów są czynsze obrotowe. W ostatnim okresie właściciele centrów handlowych odnotowali z tego tytułu znaczny spadek przychodów (czynsze obrotowe wynoszą na ogół 5–10% obrotów najemcy), dlatego nie byli skłonni do dalszych obniżek. Odnotowane spadki czynszów w obiektach handlowych (włącznie z ulicami handlowymi) wynosiły w zależności od lokalizacji 3,5–12% r/r.

### Powierzchnie magazynowe

Na rynku powierzchni magazynowych w 2009 r. odnotowano spadek dynamiki podaży nowej powierzchni, który był wynikiem wycofania się inwestorów spekulacyjnych, spowolnieniem inwestycyjnym w sektorze przedsiębiorstw i handlowym oraz trudności z pozyskaniem finansowania ze strony sektora bankowego. W całym 2009 r. na polskim rynku oddano do użytkowania 860 tys. m<sup>2</sup> (o ok. 50% mniej niż w 2008 r.) powierzchni magazynowej, co sprawiło, że jej całkowite zasoby wynoszą aktualnie ponad 6 mln m<sup>2</sup>. Pogorszenie sytuacji w tym sektorze rynku spowodował dodatkowo spadek popytu, który w 2009 r. był większy niż

spadek podaży. W całym 2009 r. nowi najemcy zajęli zaledwie 540 tys. m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej czyli o 65% mniej niż rok wcześniej. Wyraźna nadpodaż doprowadziła do zwiększenia pustostanów, które na terenie całego kraju wyniosły 1 mln m<sup>2</sup>. Najwięcej powierzchni do wynajęcia znajduje się w regionie warszawskim i na Górnym Śląsku. Spadek powierzchni niewynajętej odnotowano jedynie w trzech regionach – trójmiejskim, szczecińskim oraz krakowskim, gdzie rynek powierzchni magazynowych dopiero się rozwija.

### Czynsze w nowoczesnej powierzchni magazynowej w 2009 r.

Lokalizacja	[EUR/m <sup>2</sup> /m-c]
Rejon Warszawski	2,7–4 (4–6)*
Rejon Poznański	2,8–3,2
Górny Śląsk	3,0–3,3
Centralna Polska	2,5–3,0
Rejon Wrocławski	2,8–3,2
Rejon Trójmiejski	3,0–3,2
Rejon Krakowski	4,0–5,0

Źródło: BRE Bank Hipoteczny

\* W granicach Warszawy (strefa I).





## OTOCZENIE RYNKOWE

Miesięczne czynsze ustabilizowały się mniej więcej na poziomie 2,7–4,0 EUR/m<sup>2</sup> z wyjątkiem obiektów znajdujących się w regionie krakowskim (4,0–5,0 EUR/m<sup>2</sup>), gdzie bardzo znajduje się bardzo mało tego rodzaju powierzchni oraz w granicach administracyjnych Warszawy (4,0–6,0 EUR/m<sup>2</sup>).

Według dostępnych danych rynkowych w planach deweloperów w 2010 r. powstanie jedynie 300 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni magazynowej. Nowe inwestycje powstają w większości jako projekty dla konkretnego najemcy (*build to suit*). Można przypuszczać, że przy tak zaplanowanej nowej podaży obecna nadwyżka 1 mln m<sup>2</sup> wolnej powierzchni magazynowej zostanie w całości skomercjalizowana do końca 2010 r. i w 2011 r. może zabraknąć nowych zasobów.



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
BRE BANKU HIPOTECZNEGO SA  
Z DZIAŁALNOŚCI BANKU W 2009 ROKU



## SPIS TREŚCI

BRE Bank Hipoteczny w 2009 – podstawowe dane .....	17
Działalność BRE Banku Hipotecznego w 2009 roku .....	18
I. Wyniki finansowe .....	21
II. Działalność kredytowa .....	23
I.1. Główne obszary biznesowe i założenia polityki kredytowej .....	23
II.2. Portfel kredytowy .....	25
II.3. Kredyty dla podmiotów gospodarczych .....	27
II.4. Finansowanie jednostek samorządu terytorialnego .....	28
II.5. Kredyty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych .....	29
III. Emisje listów zastawnych .....	29
IV. Zarządzanie ryzykiem .....	32
IV.1. Ryzyko kredytowe .....	32
IV.2. Ryzyko rynkowe .....	35
IV.3. Ryzyko płynności .....	37
IV.4. Ryzyko operacyjne .....	39
IV.5. Ryzyko inwestycji w listy zastawne .....	40
V. Pozostałe informacje .....	43
VI. Cele i zamierzenia Banku w 2010 r. ....	44
VII. Władze Banku .....	46
VIII. Informacja o wyborze audytora .....	47
IX. Oświadczenia zarządu .....	47



**BRE BANK HIPOTECZNY W 2009 – PODSTAWOWE DANE**

GŁÓWNE POZYCJE BILANSOWE	31.12.2009 w tys. PLN	31.12.2008 w tys. PLN	Dynamika roczna
<b>AKTYWA</b>	<b>4 464 942</b>	<b>4 675 104</b>	<b>-4,50%</b>

w tym:

Kredyty i pożyczki udzielone klientom	4 106 744	4 310 527	-4,73%
---------------------------------------	-----------	-----------	--------

<b>PASYWA</b>	<b>4 464 942</b>	<b>4 675 104</b>	<b>-4,50%</b>
---------------	------------------	------------------	---------------

w tym:

Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 221 470	2 358 941	-5,83%
--	-----------	-----------	--------

Zobowiązania wobec klientów	239 949	217 981	10,08%
-----------------------------	---------	---------	--------

Kapitał podstawowy	175 000	175 000	0,00%
--------------------	---------	---------	-------

RACHUNEK WYNIKÓW	31.12.2009 w tys. PLN	31.12.2008 w tys. PLN	Dynamika roczna
Wynik z tytułu odsetek	67 898	81 826	-17,02%
Wynik z tytułu opłat i prowizji	1 894	1 991	-4,87%
Amortyzacja	-3 213	-2 888	11,24%
Zysk brutto	32 474	53 108	-38,85%
Zysk netto	25 297	43 063	-41,26%
Zysk netto na jedną akcję zwykłą	14,46	24,61	-41,26%
Zysk brutto na 1 pracownika, w tys. PLN	279,95	453,91	-38,32%

WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI	31.12.2009	31.12.2008
ROE brutto	10,40%	19,67%
ROA brutto	0,73%	1,14%
Cost/income (Przychody/koszty)	48,35%	40,51%
Współczynnik wypłacalności	11,51%	10,06%
<b>RATINGI Moody's Investors Service</b>		
długoterminowych depozytów	Baa3	Baa1
hipotecznych listów zastawnych	Baa2	A2
krótkoterminowych depozytów	P-3	P-2
siły finansowej	E plus	D-
publicznych listów zastawnych	Baa1	Aa3
<b>INNE</b>		
Zatrudnienie	116 osób	117 osób
Placówki	Centrala + 6 filii	Centrala + 5 filii

## DZIAŁALNOŚĆ BRE BANKU HIPOTECZNEGO W 2009 ROKU

Spadek koniunktury na rynku miał duży wpływ na działalność BRE Banku Hipotecznego w 2009 r., ograniczając istotnie jego aktywność kredytową i możliwości jej korzystnego refinansowania. Utrzymujące się trudne warunki zewnętrzne oraz bariery kapitałowe i płynnościowe nie sprzyjały wykorzystaniu pełnego potencjału rozwojowego Banku.

Mimo niekorzystnych warunków rynkowych BRE Bank Hipoteczny zakończył dziesiąty rok swojej działalności z dobrymi wynikami, utrzymując dominującą

pozycję wśród krajowych banków hipotecznych. Jako spółka strategiczna BRE Banku, z wynikiem finansowym brutto w wysokości 32,5 mln zł tradycyjnie wnosi istotny wkład do wyników całej Grupy BRE.

BRE Bank Hipoteczny znacząco odczuł w swojej działalności konsekwencje globalnej sytuacji gospodarczej – spadek popytu na listy zastawne, wzrost kosztów refinansowania działalności, większą zależność od zewnętrznych źródeł finansowania,



trudności w pozyskaniu środków na rynku międzybankowym a także wzrost ryzyka kredytowego. Bariery te oznaczały znaczące ograniczenie akcji kredytowej i konieczność dostosowania jej skali do realnych możliwości refinansowania, które były głównym czynnikiem determinującym wielkość sprzedaży w ubiegłym roku. Akcja kredytowa banku została w 2009 roku ograniczona do kilku nowych kredytów i przede wszystkim do wypłat kredytów w związku z umowami kredytowymi podpisanymi w poprzednich latach.

Całkowity portfel kredytowy Banku (bilansowy i pozabilansowy) przekroczył w ostatnim kwartale roku cztery i pół miliarda złotych i wyniósł na koniec 2009 roku 4,52 mld PLN, co w stosunku rocznym oznacza spadek o 10%. Suma bilansowa w kwocie 4,5 mld zł zmniejszyła się o 4,5% w porównaniu do roku poprzedniego a zysk brutto wyniósł 32,5 PLN wobec 53,1 mln zł na koniec 2008 r. Wskaźnik ROE ukształtował się na poziomie 10,4% w porównaniu z 19,7% w tym samym okresie roku ubiegłego, natomiast wskaźnik C/I (cost/income) zwiększył się z 40,51% w 2008 r. do 48,35% w 2009 roku.

Pomimo ograniczonego popytu na listy zastawne Bank wyemitował w 2009 roku hipoteczne listy na kwotę 360 mln PLN, zajmując prawie 70% rynku tych papierów.

Uwzględniając ograniczenia w działalności oraz trudniejsze, mało korzystne warunki rynkowe Bank przyjął za cel utrzymanie bezpiecznego portfela kredytowego i zminimalizowanie ryzyka kredytowego. Koncentrował się na finansowaniu inwestycji już rozpoczętych, realizowanych przez sprawdzonych deweloperów – dotychczasowych klientów Banku i poprzez to na zapewnieniu im płynności.

### Czynniki wpływające na działalność Banku w 2009 roku

Najważniejsze czynniki, które determinowały działalność Banku w minionym okresie to:

#### czynniki zewnętrzne:

- Utrzymujące się pogorszenie koniunktury gospodarczej i spowolnienie na rynku nieruchomości
- Wzrost ryzyka związanego z działalnością kredytową





- Utrzymujące się bariery w pozyskaniu atrakcyjnych zewnętrznych źródeł refinansowania działalności i wzrost jego kosztów
- Ograniczony popyt na listy zastawne
- Spadek liczby inwestycji zagranicznych w Polsce co przełożyło się na popyt na powierzchnię w nieruchomościach komercyjnych
- Brak programów rządowych o masowym charakterze stymulujących rozwój budownictwa mieszkaniowego.
- Zaostrzenie przez banki działające w Polsce polityki kredytowej wobec nieruchomości zarówno dla klientów korporacyjnych jak i indywidualnych

#### 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

## Wiarygodność finansowa

Wiarygodność finansowa BRE Banku Hipotecznego oceniana jest przez międzynarodową agencję ratingową Moody's Investors Service Ltd, która w 2009 r. przyznała Bankowi następujące ratingi:

- **Baa3** – dla długoterminowych depozytów
- **P-3** – dla krótkoterminowych depozytów
- **E plus** – dla siły finansowej
- **Baa1** – dla publicznych listów zastawnych
- **Baa2** – dla hipotecznych listów zastawnych

2 marca 2009 r. w konsekwencji kolejnego obniżenia ratingu BFSR (bankowa siła finansowa) dla Commerzbanku AG do poziomu C-, zmianie uległ rating dla krótko- i długoterminowych depozytów BRE Banku Hipotecznego – odpowiednio na P-3 i Baa3.

Agencja Moody's Investment Service Ltd przynajmniej 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 za rok 2009 jest czwartym rocznym sprawozdaniem sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) obowiązującymi

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

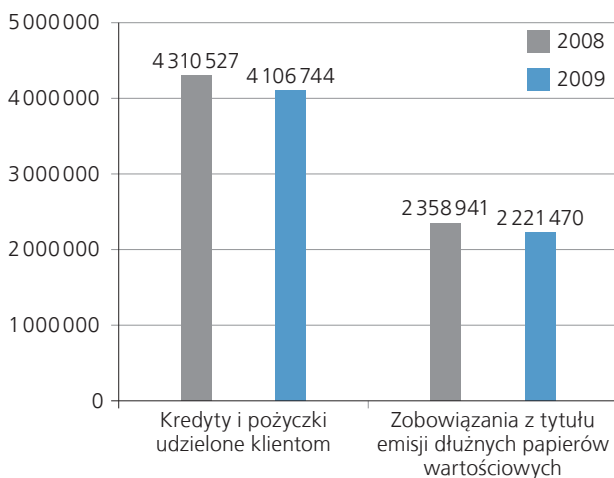
Bilans Banku – wybrane pozycje w tys. PLN

	31.12.2009	31.12.2008	Dynamika roczna
<b>AKTYWA</b>	<b>4 464 942</b>	<b>4 675 104</b>	<b>-4,50%</b>
w tym:			
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	4 106 744	4 310 527	-4,73%
<b>PASYWA</b>	<b>4 464 942</b>	<b>4 675 104</b>	<b>-4,50%</b>
w tym:			
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 221 470	2 358 941	-5,83%
Zobowiązania wobec klientów	239 949	217 981	10,08%
Kapitał podstawowy	175 000	175 000	0,00%

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

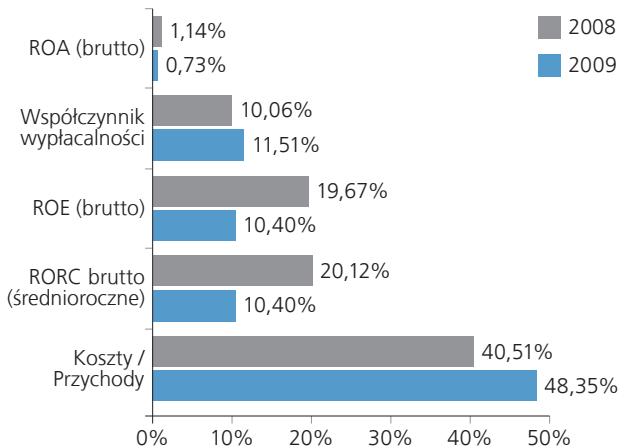
	31.12.2009	31.12.2008	Dynamika roczna
Wynik z tytułu odsetek	67 898	81 826	-17,02%
Wynik z tytułu opłat i prowizji	1 894	1 991	-4,87%
Amortyzacja	-3 213	-2 888	11,24%
Zysk brutto	32 474	53 108	-38,85%
Zysk netto	25 297	43 063	-41,26%

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.

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


W 2009 roku Bank wypracował zysk w wysokości 32,5 mln PLN brutto. Zmniejszenie wyniku finansowego Banku wobec wartości sprzed roku było spowodowane przede wszystkim wzrostem kosztów refinansowania jego działalności, którego głównym źródłem są emisje listów zastawnych, długoterminowe linie kredytowe, depozyty i obligacje a ponadto koniecznością zwiększenia rezerw z tytułu podwyższonego ryzyka kredytowego.

O dobrej sytuacji finansowej Banku świadczą główne wskaźniki efektywności, w tym ROE 10,40%, współczynnik wypłacalności 11,51% i C/I utrzymany na poziomie 48,35%. Dobre wyniki działalności Banku świadczą o jego stabilnej kondycji i efektywnym zarządzaniu aktywami.

**Podstawowe wskaźniki finansowe**


Bank nie przekroczył planu kosztów na 2009 rok i nie zwiększył zatrudnienia, pomimo nowych zadań związanych z przejściem w obszarze ryzyka kredytowego z metody standardowej na metodę IRB.

**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.

### Wycena nieruchomości

BRE Bank Hipoteczny przykładą szczególną wagę do dokonania kompleksowej i wiarygodnej analizy nieruchomości, będącej przedmiotem zabezpieczenia kredytu. Analiza ta zakończona jest ustaleniem bankowo-hipotecznej 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-hipotecznej 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 różnego rodzaju nieruchomości na rynkach lokalnych, tren-





dów zmian cen, analizę wpływu poszczególnych czynników na wartość nieruchomości.

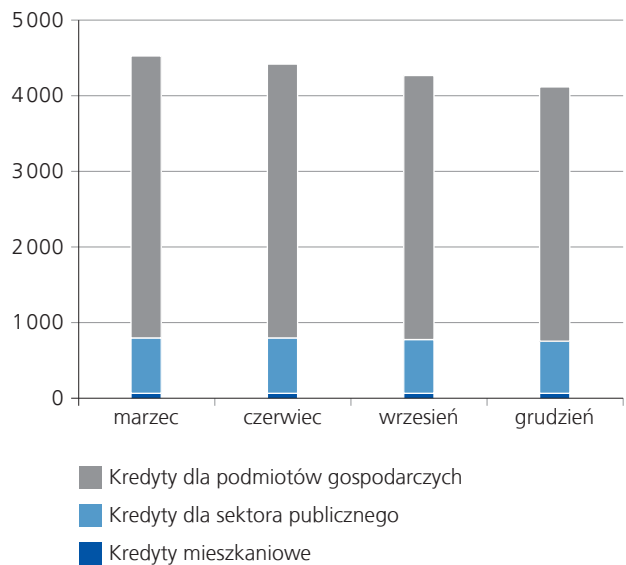
### Działalność doradcza

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 dilligence), wycenę przedsiębiorstw, doradztwo strategiczne a także organizację szkoleń.

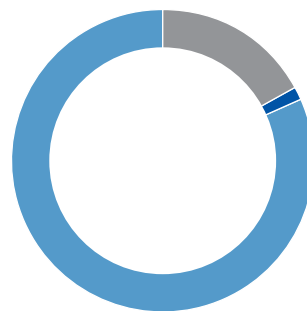
## II.2. Portfel kredytowy

Całkowite zaangażowanie (bilansowe i pozabilansowe) z tytułu udzielonych kredytów osiągnęło na koniec 2009 roku poziom **4,5 mld PLN**, przy czym łączna wartość sprzedaży w ujęciu bilansowym i pozabilansowym wyniosła 287 mln PLN.

Wartość portfela kredytowego w 2009 roku (w mln PLN)



Ogólna struktura portfela kredytowego wg rodzaju kredytobiorcy



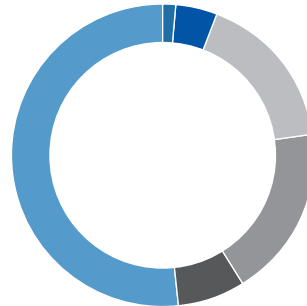
- Kredyty dla podmiotów gospodarczych – 81,6%
- Kredyty dla sektora publicznego – 17,0%
- Kredyty mieszkaniowe dla osób fizycznych – 1,4%

Zdecydowana większość udzielonych kredytów to kredyty przeznaczone na finansowanie obiektów komercyjnych, stanowiące 81,6% portfela (nieruchomości komercyjne, w tym budownictwo mieszkaniowe). Udział kredytów udzielonych jednostkom samorządu terytorialnego (JST) wyniósł 17% a kredytów mieszkaniowych spadł do 1,4%.

W strukturze walutowej portfela kredytowego dominują kredyty zaciągane w złotych, a w dalszej kolejności – denominowane w euro. Kredyty walutowe stanowiły 39% wartości portfela kredytowego.

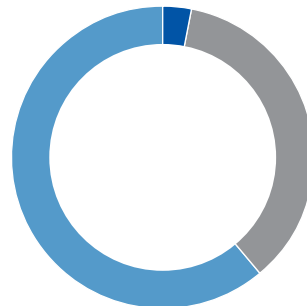
Od 2002 r. obserwowany jest systematyczny wzrost znaczenia kredytów złotych, co związane jest z wahaniami kursów walutowych, a także finansowaniem przez Bank deweloperów mieszkaniowych, zaciągających kredyty w krajowej walucie. Udział kredytów złotych systematycznie wzrastał na przestrzeni ostatnich lat, z poziomu 1,8% na koniec 2001 r. do 18% w roku 2003, by w 2009 r. sięgnąć 61% portfela kredytowego. Tendencji tej towarzyszy spadek znaczenia kredytów denominowanych w dolarach, których udział w portfelu na koniec 2009 r. wynosił niewiele ponad 3%.

### Struktura portfela wg przeznaczenia kredytów



- Refinansowanie nieruchomości komercyjnych – 51,4%
- Kredyty mieszkaniowe – 1,4%
- Zakup gruntu – 4,5%
- Finansowanie jednostek samorządów terytorialnych – 17,0%
- Deweloperskie projekty mieszkaniowe – 18,4%
- Deweloperskie projekty komercyjne – 7,3%

### Struktura walutowa portfela kredytowego

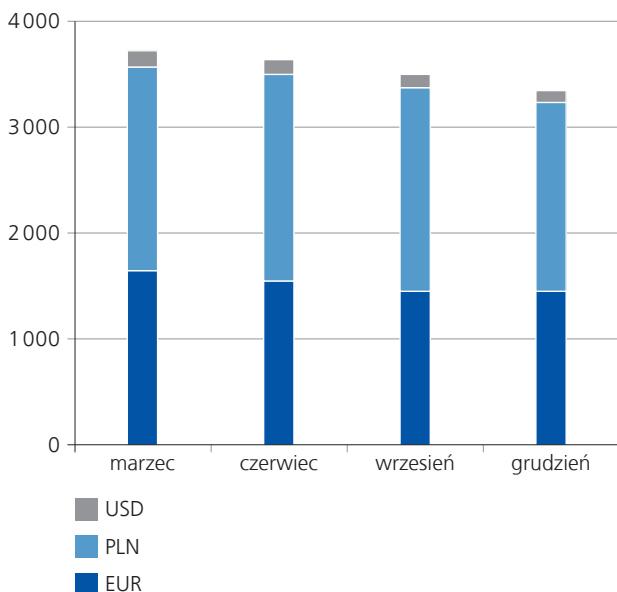


- PLN – 61,0%
- USD – 3,1%
- EUR – 35,9%

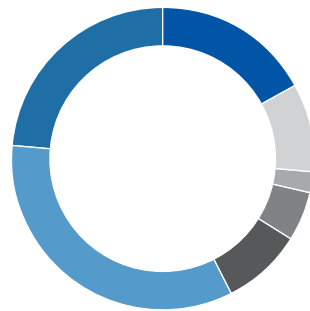
### II.3. Kredyty dla podmiotów gospodarczych

Zaangażowanie bilansowe wobec podmiotów gospodarczych (z wyłączeniem kredytów udzielonych jednostkom samorządowym) wyniosło na koniec 2009 r. 3 349 mln PLN, z czego w 2009 r. podpisano umowy kredytowe z nimi na łączną kwotę 251 mln PLN. Największy udział w wartości ubiegłorocznej sprzedaży miały kredyty dla deweloperów mieszkaniowych (79,9%) oraz refinansowanie gotowych obiektów (19,2%).

#### Wartość portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych w 2009 r. w mln PLN



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

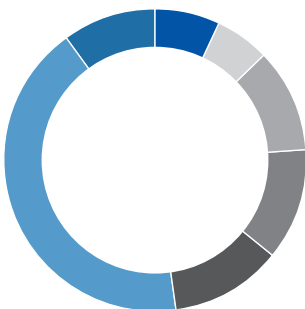


- Budynki biurowo-usługowe – 32%
- Deweloperskie projekty mieszkaniowe – 22%
- Powierzchnie handlowe – 16%
- Powierzchnie magazynowe – 9%
- Kompleksy biurowo-handlowe – 8%
- Hotele – 5%

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.

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 33% całkowitego portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych.

#### Kredyty dla podmiotów gospodarczych w podziale geograficznym

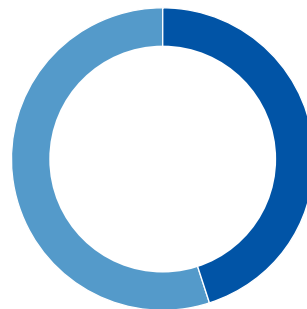


- Mazowieckie – 42%
- Pomorskie – 10%
- Śląskie – 7%
- Wielkopolskie – 6%
- Dolnośląskie – 11%
- Małopolskie – 12%
- Pozostałe – 12%

#### II.4. Finansowanie jednostek samorządu terytorialnego

W roku 2009 Bank nie zwiększał akcji kredytowej dla sektora publicznego a zaangażowanie bilansowe z tytułu jego finansowania wyniosło na koniec tego okresu 699 mln PLN, odnotowując roczny spadek o 0,4%.

#### Struktura kredytów udzielonych w sektorze publicznym – stan na 31.12.2009



- Kredyty bezpośrednie dla JST – 55%
- Kredyty udzielone szpitalom pod poręczenia JST – 45%

Bank finansuje ten obszar rynku poprzez bezpośrednie finansowanie jednostek samorządu terytorialnego oraz udzielając kredytów pod ich poręczenia głównie Zakładom Opieki Zdrowotnej oraz pod budownictwo komunalne. Kredyty udzielane dla tego segmentu mogą być przeznaczone na m.in. na pokrycie bieżących niedoborów budżetowych,



sfinansowanie bieżących wydatków jednostki samorządu terytorialnego, które nie znajdują pokrycia w planowanych w danym roku dochodach JST, realizację projektów infrastrukturalnych.

### **II.5. Kredyty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych**

Bilansowa wartość portfela kredytów mieszkaniowych (która nie uwzględnia kredytów dla osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, zatrudniających do 9 osób) zmalała na koniec 2009 r. do 58,6 mln PLN. Od połowy 2004 Bank nie uczestniczy w finansowaniu segmentu detalicznego, a działalność w tym zakresie sprowadza się do obsługi kredytów udzielonych klientom indywidualnym w latach 2000–2004.

### **III. EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH**

W 2009 roku BRE Bank Hipoteczny uplasował na rynku hipoteczne listy zastawne o łącznej wartości 360 mln, przeprowadzając 2 emisje – w maju na kwotę 60 mln PLN i w czerwcu na kwotę 300 mln PLN. Objął je BRE Bank z uwagi na sytuację na światowych rynkach finansowych. Wartość wszystkich listów zastawnych Banku znajdujących się w obrocie wyniosła na koniec 2009 r. ponad 2 mld PLN, co stanowi ok.70% rynku tych papierów.

Listy zastawne BRE Banku Hipotecznego należą do instrumentów charakteryzujących się niskim poziomem ryzyka inwestycyjnego, na skutek ustawowego wymogu wielostopniowego zabezpieczania ich emisji i obrotu. Potwierdzają to przyznane przez agencję Moody's ratingi – Baa2 dla hipotecznych listów zastawnych i o stopień wyższy Baa1 dla publicznych listów zastawnych.



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

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

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Moody's
21.11.2005	22.11.2010	USD	10 000 000	Baa2

**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	Baa2
28.11.2007	29.11.2010	PLN	170 000 000	Baa2
12.03.2008	28.09.2010	PLN	200 000 000	Baa2
25.04.2008	28.04.2011	PLN	250 000 000	Baa2
13.06.2008	15.06.2011	PLN	200 000 000	Baa2
10.10.2008	07.10.2010	PLN	150 000 000	Baa2
20.05.2009	16.05.2009	PLN	60 000	Baa2
24.06.2009	15.06.2009	PLN	300 000	Baa2
<b>SUMA</b>		<b>PLN</b>	<b>1 430 000 000</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	Baa1
28.09.2007	28.09.2012	PLN	200 000 000	Baa1
28.11.2007	29.11.2010	PLN	170 000 000	Baa1
22.09.2008	20.09.2013	PLN	100 000 000	Baa1
<b>SUMA</b>		<b>PLN</b>	<b>570 000 000</b>	

**Podstawa emisji listów zastawnych**

Zgodnie z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych stanowią wierzytelności wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, zabezpieczone hipotekami ustanowionymi na prawie użytkowania wieczystego lub prawie własności nieruchomości, wpisanymi w księgach wieczystych na pierwszym miejscu.

Zabezpieczenie publicznych listów zastawnych stanowią wierzytelności z tytułu kredytów udzielonych jednostkom samorządu terytorialnego oraz kredytów zabezpieczonych gwarancją lub poręczeniem tych jednostek.

Na koniec 2009 r. na zabezpieczenie emisji:

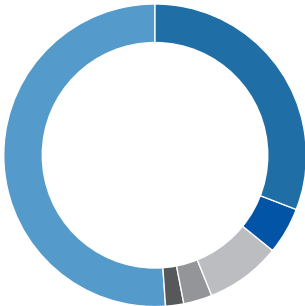
- publicznych listów zastawnych, składały się wierzytelności o wartości 700 200 tys. PLN, łącznie ze 110 kredytów
- hipotecznych listów zastawnych, składały się wierzytelności o wartości 2 127 868 tys. PLN, łącznie z 670 kredytów

**Refinansowanie działalności Banku**

Bank pozyskuje środki na działalność kredytową w połowie poprzez emisje listów zastawnych a w dalszej kolejności za pośrednictwem depozytów (łącznie ok. 42%) oraz emisji obligacji dyskontowych.



Struktura finansowania w 2009 r.



- Listy zastawne – 51%
- Depozyty długoterminowe – 31%
- Obligacje dyskontowe – 5%
- Depozyty międzybankowe – 8%
- Depozyty klientowskie – 3%
- Pożyczka podporządkowana – 2%

## IV. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

BRE Bank Hipoteczny przykładą 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 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

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







Udział kredytów ze stwierdzoną przesłanką utraty wartości (głównie kredytów komercyjnych zakwalifikowanych do analizy indywidualnej według MSR 39) wzrósł do poziomu 5%. Większość zobowiązań spłacana jest terminowo, jednak pogłębionym monitoringiem zostali objęci ci kredytobiorcy, których sytuacja ekonomiczno-finansowa w ocenie Banku jest bardziej narażona na wpływ spadku koniunktury i utrzymujących się zjawisk kryzysowych. Kontynuowano działania związane z windykacją i restrukturyzacją kredytów mieszkaniowych, w konsekwencji czego wysokość odzyskanych kwot wyniosła 3,2 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 IRB (metoda nadzorczych wag ryzyka,

stosowana do wyznaczania wymogu kapitałowego przy ewaluacji ryzyka kredytowego). W całym 2009 roku trwały intensywne prace mające na celu dostosowanie funkcjonujących w Banku procedur i metodologii do wymogów tej metody. W ramach systemu zarządzania ryzykiem kredytowym wdrożono również zasady polityki zarządzania ryzykiem oraz nowelizację procedur kredytowych. Dla oceny ryzyka kredytowego Bank stosuje system ratingów wewnętrznych, który w roku 2009 uległ modyfikacjom uwzględniającym nowe doświadczenia Banku. Stworzono także system ratingowy dla oceny ryzyka związanego z finansowaniem hoteli i gruntów. 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 ryzykiem portfelowym Bank kontynuował wdrażanie metody CVAR (Credit Value At Risk – metoda wyznaczania wartości zagrożonej z tytułu ryzyka kredytowego).

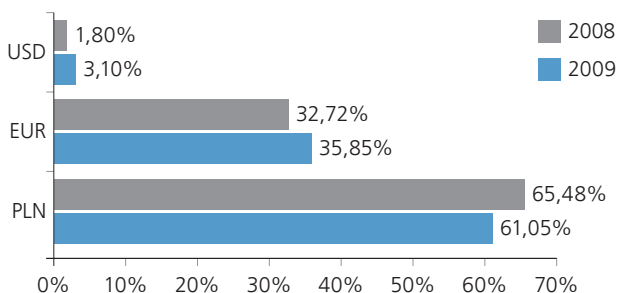




### Koncentracja walutowa

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 (głównie biurowych, centrów handlowych i magazynów) 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.

### Koncentracja walutowa 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 wyniósł 61%. 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 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 województwach mazowieckim, małopolskim i dolnośląskim stanowi 59% 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.

Całkowita wielkość zaangażowania Banku w finansowanie deweloperów mieszkaniowych jest limitowana do określonego udziału w funduszach własnych Banku. Na koniec 2009 r. limit ten był wykorzystany w 53%.

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 50% 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. W 2009 r. Bank nie udzielał nowych kredytów z przeznaczeniem na finansowanie gruntów. Łączne zaangażowanie Banku z tytułu finansowania sektora publicznego

na koniec roku stanowiło 17% portfela kredytowego a wszystkie należności Banku związane z finansowaniem tego sektora są klasyfikowane jako regularne.

Bank posiada system limitów dzięki któremu dąży do zdywersyfikowania swego portfela kredytów hipotecznych.

### IV.2. Ryzyko rynkowe

Bank jest narażony na ryzyko rynkowe czyli możliwość poniesienia straty na wycenie portfela Banku na skutek niekorzystnych zmian parametrów rynkowych z punktu widzenia struktury terminowej pozycji w tym portfelu. W 2009 r. ryzyko rynkowe było utrzymywane na możliwie niskim poziomie. Wynika to z charakteru działalności Banku, sprawnie funkcjonującego systemu limitowania ryzyka i zarządzania nim na poziomie operacyjnym. Jako wyspecjalizowana instytucja Bank 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 wierzycielności 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.

### 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 zabezpieczane są 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 była utrzymywana na akceptowanym

poziomie i wyniosła 4,80% w dniu 31.12.2009 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 ograniczane 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 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.

Zarządzanie ryzykiem płynności prowadzone jest na poziomie bieżącej, krótko-, średnio- i długoterminowej 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 stanowiły na koniec grudnia 2009 r. ok. 7,4% sumy bilansowej. 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. 5,3%). Miary płynności krótkoterminowej M1 i M2 wynikające z Uchwały nr 386/2008 Komisji Nadzoru Finansowego wyniosły na koniec 2009 r. 410 343 tys. PLN oraz 3,592.

Mimo trudności z pozyskiwaniem źródeł finansowania w warunkach 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 zapadalności. Znaczny udział w finansowaniu długoterminowych wierzycieli kredytowych mają długoterminowe pożyczki i depozyty zaciągane w Commerzbank A.G 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 normy długotermi-





nowej płynności płatniczej M4. Współczynnik M4 wyniósł na koniec ubiegłego roku 1,046.

W ciągu pierwszego półrocza 2009 r. były okresowo przekroczone: limit pasywów wynikający z Ustawy o Listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz limity norm płynnościowych M1, M2 i M4 wynikające z Uchwały nr 386/2008 Komisji Nadzoru Finansowego. Bank poinformował o tym fakcie Komisję Nadzoru Finansowego, przedstawiając jednocześnie przyczyny i plan wyjścia z przewidywanych przekroczeń limitów.

Przekroczenia limitu pasywów związane były ze zwiększeniem się zaangażowania z tytułu krótkoterminowych niezabezpieczonych papierów dłużnych w związku z przesunięciem emisji hipotecznych listów zastawnych do czasu potwierdzenia ich ratingu przez agencję ratingową Moody's. Okolicznością niesprzyjającą był także znaczny wzrost kursu walutowego EUR/PLN w analizowanym okresie. Przesunięcie emisji hipotecznych listów zastawnych z dnia 20.05.2009 r. na 24.06.2009 r. spowodowało obniżenie wartości środków obcych stabilnych do poziomu, który okazał się niewystarczający do spełnienia normy M4.

Przyrost środków obcych niestabilnych z tytułu długoterminowych depozytów międzybankowych w związku ze wzrostem kursu EUR/PLN oraz od krótkoterminowych papierów dłużnych i depozytów międzybankowych związany z przejściowym wzrostem ich zaangażowania, a także zmniejszenie się wartości aktywów płynnych w związku z koniecznością zabezpieczenia płynności natychmiastowej do czasu emisji spowodowały okresowe niespełnienie norm płynnościowych M1 i M2.

Po emisji w dniu 24.06.2009 r. 3-letnich hipotecznych listów zastawnych o wartości 300 mln PLN zarówno limit pasywów jak i limity norm płynności krótko- i długoterminowej są niezagrażone.

Wg stanu na 31.12.2009 r.:

- pasywa o średniej zapadalności ważonej wielkością kapitału wynoszącej 1,10 roku finansowały aktywa o średniej wymagalności wynoszącej 6,67 lat i czasie trwania uwzględniającym amortyzację kapitału wynoszącym 5,47 lat.
- średnia zapadalność emitowanych listów zastawnych wynosiła 1,42 lat dla hipotecznych listów zastawnych i 2,34 lat dla publicznych listów zastawnych.





- średnia zapadalność zaciągniętych długoterminowych depozytów wyniosła 0,48 roku
- wyemitowane w 2009 r. hipoteczne listy zastawne mają średnią zapadalność 2,28 lat

Bank dąży do zwiększenia dopasowania struktury aktywów do finansujących je pasywów oraz zwiększenia stabilności źródeł finansowania poprzez wydłużanie okresu zapadalności długoterminowych listów zastawnych oraz zaciąganie zobowiązań długoterminowych z tytułu pożyczek i depozytów w innych bankach.

#### IV.4. Ryzyko operacyjne

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

Proces ograniczania ryzyka w BRE Banku Hipotecznym realizowany jest poprzez stosowanie następujących technik: kontrola ryzyka, transfer ryzyka poprzez ubezpieczenia, plany awaryjne,

plany zachowania ciągłości działania, oraz zlecenie czynności na zewnątrz (outsourcing).

Bank prowadzi rejestr o zdarzeniach operacyjnych/stratach wynikających z ryzyka operacyjnego i ewidencjonuje każde zdarzenie straty oraz straty operacyjne z nim związane. Pomiar ryzyka operacyjnego dokonywany jest poprzez stosowanie zarówno metod jakościowych i ilościowych, które dopełniają się wzajemnie w ocenie profilu ryzyka Banku. Ryzyko monitorowane jest za pomocą wdrożonych mechanizmów i procedur kontroli wewnętrznej, w oparciu o Kluczowe Wskaźniki Ryzyka (KRI – Key Risk Indicator) oraz statystyki zdarzeń strat operacyjnych.

W ramach ograniczania ryzyka operacyjnego, w 2009 r. wprowadzono zmiany dotyczące zbierania informacji oraz kontroli limitów KRI, obowiązujących w BRE Banku Hipotecznym. Wprowadzono limity ostrzegawcze dla wskaźników kontrolowanych oraz zmieniono częstotliwość zbierania i monitorowania danych z kwartalnej na miesięczną.

Uwzględniając wysokie standardy obsługi klientów oraz wewnętrzne potrzeby biznesowe, Bank w 2009 roku istotnie zmodernizował swoje Zapaso-





we Centrum Przetwarzania Danych oraz wykorzystując w pełni możliwości poczynionych wcześniej technologicznych inwestycji, zakończył projekty wspierające bezpieczeństwo informacji oraz zarządzanie ryzykiem operacyjnym.

W ramach usprawnienia zarządzania ryzykiem operacyjnym, w 2009 roku wdrożono system do zarządzania planem ciągłości działania BRE Banku Hipotecznego.

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

Listy zastawne są instrumentem finansowym o niskim ryzyku inwestycyjnym, gwarantowanym przez Ustawę o Listach Zastawnych, nakładającą na emitenta obowiązek zabezpieczenia ich emisji i obrotu. Do wysokiego bezpieczeństwa inwestowania w hipoteczne listy zastawne przyczynia się również prowadzona przez Bank od wielu lat konserwatywna polityka wyceny nieruchomości, stanowiących ich zabezpieczenie.

Zgodnie z ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych, w 2009 r. Bank przestrzegał określonych przez nią wymogów prawnych, zwiększając

bezpieczeństwo inwestowania w tego typu papiery. Wg stanu na 31 grudnia 2009 r:

- Udział wartości kredytów udzielonych przez Bank na inwestycje w budowie w ogólnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wynosił 5,9% i obniżył się o 0,9 pp. w stosunku do 2008 r.
- Wartość wyemitowanych hipotecznych i publicznych listów zastawnych stanowiła 479% funduszy własnych Banku, ulegając zmniejszeniu o 31,3 pp w stosunku do 2008 r.
- Łączna wartość wyemitowanych przez Bank nieskupionych hipotecznych i publicznych listów zastawnych wyniosła odpowiednio o 1 458,5 mln PLN oraz 570 mln PLN. Były one zabezpieczone wierzytelnościami na kwotę odpowiednio 2 127,9 mln PLN oraz 700,2 mln. PLN.
- Łączna wartość hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie zwiększyła się w stosunku rocznym o 3,95%, natomiast wartość wierzytelności kredytowych w rejestrze zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych uległa zwiększeniu o 8,5%.
- Łączna wartość publicznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie nie uległa zmianie, natomiast wartość wierzytelności kredytowych w re-







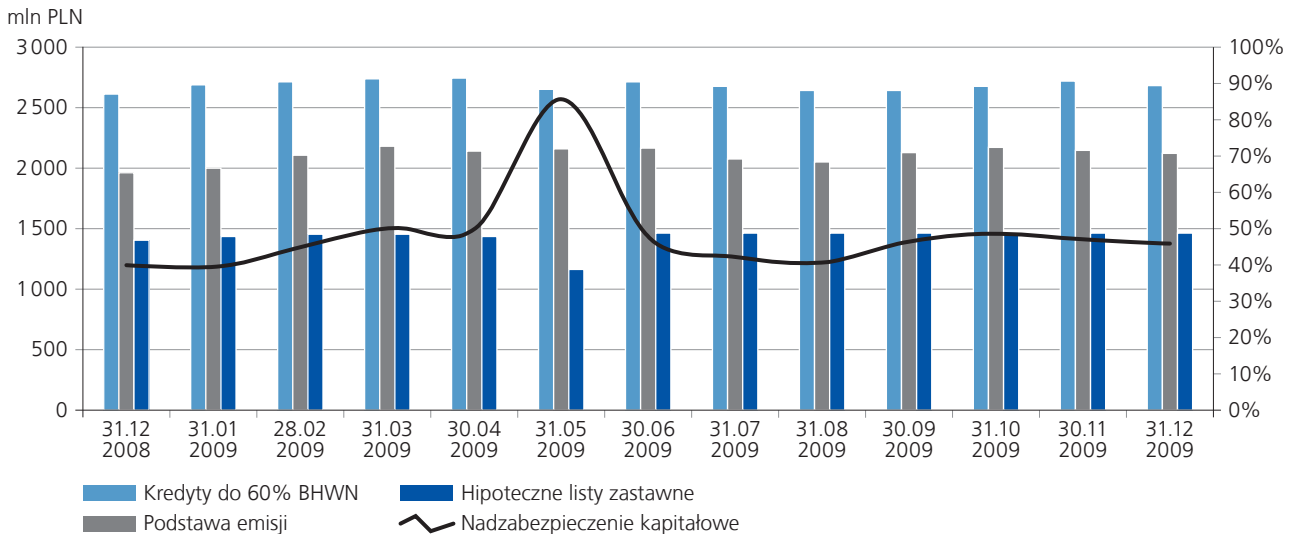
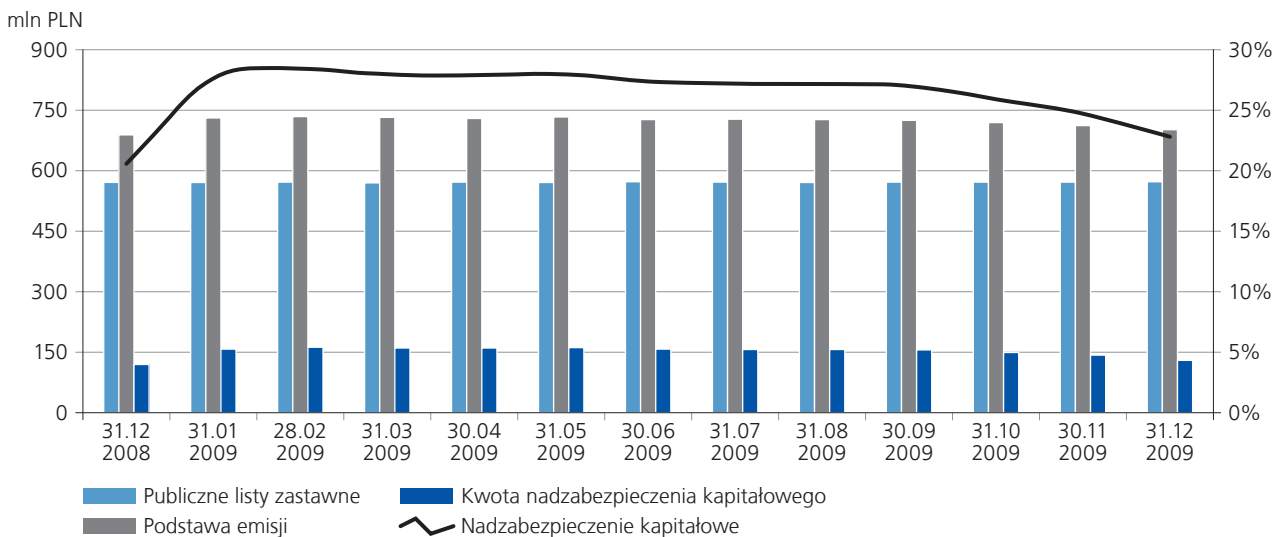
- jestrze zabezpieczenia publicznych listów zastawnych uległa zwiększeniu w tym okresie o 1,8%.
- Udział wartości udzielonych kredytów zabezpieczonych hipotecznie w części przekraczającej 60% wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości stanowił ok. 20,6% wartości ogółem udzielonych kredytów zabezpieczonych hipotecznie, przy maksymalnej dopuszczalnej wartości tego wskaźnika na poziomie 30%. Udział ten zmniejszył się w skali roku o 0,6%.
  - Wartość wyemitowanych hipotecznych listów zastawnych stanowiła 54,3% wartości kredytów hipotecznych, w części nie przekraczającej 60% wartości bankowo hipotecznej nieruchomości. Całkowite nadzabezpieczenie kapitałowe wierzycielności w rejestrze zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wyniosło 669,4 mln PLN i stanowiło 45,9% wartości wyemitowanych listów zastawnych.

Całkowite nadzabezpieczenie kapitałowe wierzycielności w rejestrze zabezpieczenia publicznych listów zastawnych wyniosło 130,2 mln PLN i stanowiło 22,8% wartości wyemitowanych listów zastawnych.

Decyzją Zarządu z dnia 9.06.2009 r. minimalny poziom nadzabezpieczenia kapitałowego dla wyemitowanych hipotecznych listów zastawnych został podwyższony z 3% do 10% natomiast dla publicznych listów zastawnych z 3% do 6%.

- W latach 2008–2009 Bank nie posiadał w rejestrze zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wierzycielności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego.
- Bank nie utrzymywał zabezpieczenia zastępczego dla emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych w latach 2008–2009.



**Rachunek zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych w okresie 31.12.2008–31.12.2009**

**Rachunek zabezpieczenia publicznych listów zastawnych w okresie 31.12.2008–31.12.2009**


## V. POZOSTAŁE INFORMACJE

### Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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 2009 r. 325 239 tys. PLN. Środki na rachunkach bieżących oraz depozyty terminowe od klientów korporacyjnych wyniosły łącznie 236 977 tys. PLN.

Zobowiązania wobec innych Banków w tys. PLN	31.12.2009	31.12.2008
Depozyty terminowe	325 239	413 287
Kredyty i pożyczki otrzymane	1 234 600	1 259 160
<b>Zobowiązania wobec innych banków, razem</b>	<b>1 559 839</b>	<b>1 672 447</b>
Zobowiązania wobec klientów w tys. PLN	31.12.2009	31.12.2008
<b>Klienci korporacyjni:</b>	<b>239 688</b>	<b>217 738</b>
Środki na rachunkach bieżących	122 945	93 888
Depozyty terminowe	114 032	119 674
Inne zobowiązania (z tytułu)	2 711	4 176
<b>Klienci indywidualni:</b>	<b>218</b>	<b>163</b>
Środki na rachunkach bieżących	0	0
Depozyty terminowe	0	0
– zobowiązania z tytułu zabezpieczeń pieniężnych	49	68
– pozostałe	169	95
<b>Klienci sektora budżetowego:</b>	<b>43</b>	<b>80</b>
<b>Zobowiązania wobec klientów, razem</b>	<b>239 949</b>	<b>217 981</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.

	2009			2008		
	PLN %	EUR %	USD %	PLN %	EUR %	USD %
<b>Aktywa</b>						
Należności od banków	–	0,20	–	6,71	1,94	–
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	6,61	2,97	3,35	8,69	6,08	5,01
<b>Zobowiązania</b>						
Zobowiązania wobec banków	–	1,58	1,67	7,52	4,75	0,25
Zobowiązania wobec klientów	1,72	0,23	0,20	3,27	1,03	0,20

## VI. CELE I ZAMIERZENIA BANKU w 2010 R.

Pomimo utrzymujących się barier i ograniczeń rynkowych w 2010 r. Bank przewiduje wzrost swojej aktywności w zakresie udzielania kredytów, a planowane zwiększenie portfela kredytowego uwarunkowane jest głównie realizacją założonych emisji listów zastawnych.

Główne cele Banku na rok 2010 to:

- zwiększenie wolumenu portfela kredytowego
- dążenie do zmiany struktury portfela kredytowego w kierunku zwiększenia udziału refinansowania gotowych i wynajętych nieruchomości komercyjnych.
- emisje listów zastawnych o wartości do 200 mln euro i 100 mln zł



## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

- utrzymanie wysokiego poziomu bezpieczeństwa portfela kredytowego
- wdrożenie IRB – metody nadzorczych wag ryzyka, stosowanej do wyznaczania wymogów kapitałowych adekwatnych do ponoszonego przez Bank ryzyka kredytowego

W polityce refinansowania swojej działalności Bank będzie dążył do:

- pozyskania stabilnych źródeł refinansowania i obniżenia jego kosztów
- zapewnienia płynności po możliwie najniższych do uzyskania kosztach
- zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej, ryzyka walutowego i ryzyka płynności
- współpracy z bankami krajowymi i zagranicznymi w zakresie operacji rynku pieniężnego, walutowego i transakcji pochodnych

W 2010 r. nadal ważne pozostaje efektywne zarządzanie kosztami, w celu ich racjonalizacji i ograniczenia.

Celem Banku pozostaje również utrzymanie wiodącej pozycji wśród krajowych banków hipotecznych oraz realizowanie misji czołowego kredytodawcy w obszarze nieruchomości komercyjnych i lidera emisji listów zastawnych. W 2010 roku Bank będzie także dalej aktywnie rozwijał usługi doradcze dla rynku nieruchomości komercyjnych, stanowiące ważne uzupełnienie oferty kredytowej.



## VII. WŁADZE BANKU

### Akcjonariusze

Struktura własnościowa kapitału akcyjnego BRE Banku Hipotecznego

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
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>1 750 000</b>	<b>1 750 000</b>

### Zarząd

W 2009 r. Zarząd Banku pełnił swoje funkcje w składzie:

- Piotr Cyburt** – Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny Banku
- Sven-Torsten Kain** – Członek Zarządu, Dyrektor Banku
- Krzysztof Czerkas** – Członek Zarządu, Dyrektor Banku (od 13.01.2009)

Informacja o wynagrodzeniach Członków Zarządu podana jest w Nocie 39 Sprawozdania Finansowego BRE Banku Hipotecznego SA.

### Rada Nadzorcza

Według stanu na dzień 31.12.2009 r. w skład Rady Nadzorczej Banku wchodził:

- Hans-Dieter Kemler** – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Przemysław Gdański** – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Jolanta Daniewska** – Członek i Sekretarz Rady Nadzorczej
- Hartwig Glatzki** – Członek Rady Nadzorczej



Karin Katerbau	–	Członek Rady Nadzorczej
Wiesław Thor	–	Członek Rady Nadzorczej
Maria Wojsiat-Przedpeńska	–	Członek Rady Nadzorczej

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

W dniu 15.06.2009 Bank zawarł umowę na badanie sprawozdania finansowego z podmiotem uprawnionym do przeprowadzenia takiego badania – firmą PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. (PwC). Łączna wysokość wynagrodzenia PwC z tytułu

badania sprawozdania finansowego BRE Banku Hipotecznego SA i pakietów konsolidacyjnych za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wynosi 201,3 tys. PLN, z czego w 2009 r. została zapłacona kwota 97,6 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 2009 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



BANK HIPOTECZNY





## WŁADZE BANKU

### ZARZĄD



#### **Piotr Cyburt**

##### **Prezes Zarządu**

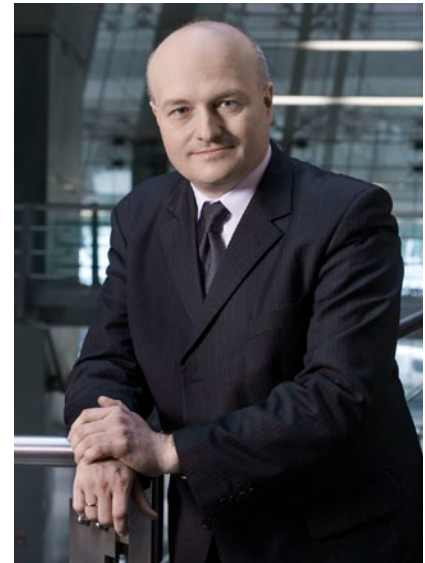
W latach 1995–1998 Wiceprezes Zarządu Polskiego Banku Rozwoju SA w Warszawie. W okresie 1994–1995 pełnił funkcję Dyrektora Powszechnego Banku Kredytowego SA, będąc jednocześnie członkiem jego Zarządu. W roku 1987 uzyskał tytuł Doktora Nauk Ekonomicznych przy Instytucie Gospodarki Narodowej. Absolwent 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.



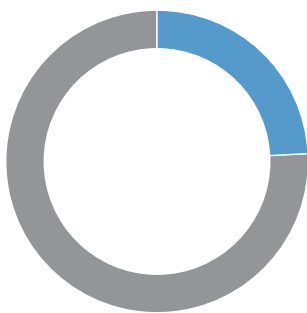
## RADA NADZORCZA

Na koniec 2009 r. w skład Rady Nadzorczej Banku wchodził:

Hans-Dieter Kemler	–	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Przemysław Gdański	–	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Jolanta Daniewska	–	Członek i Sekretarz Rady Nadzorczej
Hartwig Glatzki	–	Członek Rady Nadzorczej
Karin Katerbau	–	Członek Rady Nadzorczej
Wiesław Thor	–	Członek Rady Nadzorczej
Maria Wojsiat-Przedpeńska	–	Członek Rady Nadzorczej

## AKCJONARIUSZE

Struktura akcjonariatu



■ BRE HOLDING Sp. z o.o. – 75,71% akcji

■ BRE Bank SA – 24,29% akcji

OPINIA I RAPORT  
BIEGŁEGO REWIDENTA



BANK HIPOTECZNY



## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

### Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej BRE Banku Hipotecznego S.A.

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

- (a) sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2009 r., które po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitału własnego wykazuje sumę 4 464 942 tys. zł;
- (b) rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. wykazujący zysk netto w kwocie 25 297 tys. zł;
- (c) sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. wykazujące dochody całkowite w kwocie 24 943 tys. zł;
- (d) sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 24 780 tys. zł;
- (e) sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. wykazujące wpływy pieniężne netto w kwocie 43 013 tys. zł;

- (f) 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:

- (a) przepisów rozdziału 7 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa” – Dz.U. z 2009 r. Nr 152 poz. 1223 z późniejszymi zmianami);
- (b) wiedzy i doświadczenia wynikającego ze stosowania, w okresie obowiązywania, norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.



## OPINIA I RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA

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 2009 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równo-

ważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie” – Dz.U. nr 33 poz. 259) 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 zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości;
- (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 2009 r. oraz wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Przeprowadzający badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144:

Adam Celiński

Kluczowy Biegły Rewident, Numer ewidencyjny 90033

Warszawa, 10 marca 2010 r.



## **BRE BANK HIPOTECZNY S.A. RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2009 R.**

**Raport niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej BRE Banku Hipotecznego S.A.**

Raport zawiera 24 kolejno ponumerowane strony i składa się z następujących części:

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 .....	76
VI. Informacje i uwagi końcowe .....	78



## 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 2009 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 członkami Zarządu Banku byli:
- Piotr Cyburt – Prezes Zarządu;
  - Sven-Torsten Kain – Członek Zarządu;
  - Krzysztof Czerkas – Członek Zarządu od dnia 13 stycznia 2009 r.
- (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.
- (g) Bank wchodzi w skład grupy kapitałowej, w której jednostka dominująca wyższego szczebla sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF)

zatwierdzonymi przez Unię Europejską. Korzystając z możliwości wyboru zasad rachunkowości przewidzianej przepisami Ustawy, począwszy od roku 2006, Bank sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Decyzja w sprawie sporządzania sprawozdania finansowego Banku zgodnie z tymi standardami została podjęta przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwałą nr 22 z dnia 22 marca 2006 r.

## II. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania

- (a) PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. została wybrana na biegłego rewidenta Banku uchwałą nr 15/2009 Rady Nadzorczej z dnia 2 czerwca 2009 r. na podstawie paragrafu 3 pkt 8 Regulaminu Rady Nadzorczej Banku.
- (b) PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie są niezależni od badanej jednostki w rozumieniu art. 56 ust. 2–4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. Nr 77, poz. 649).
- (c) Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 15 czerwca 2009 r. w okresie:
- badanie wstępne:
    - od 7 grudnia do 23 grudnia 2009 r.
  - badanie końcowe:
    - od 4 stycznia do 22 stycznia 2010 r.
    - oraz
    - 15 lutego do 10 marca 2010 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 3,5% (2008 r.: 3,3%).

Poniższe komentarze przedstawiono w oparciu o wiedzę uzyskaną w trakcie badania sprawozdania finansowego.

- Suma bilansowa Banku zmniejszyła się z poziomu 4 675 104 tys. zł na dzień 31 grudnia 2008 r. do 4 464 942 tys. zł na koniec badanego okresu, tj. o 210 162 tys. zł (4%). Zmiana sumy bilansowej wynikała głównie ze spadku salda kredytów i pożyczek udzielonych klientom o 203 783 tys. zł. Ograniczenie akcji kredytowej spowodowało spadek zobowiązań wobec innych banków o 112 608 tys. zł, a także spadek zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych 137 471 tys. zł.
- Ograniczenie działalności kredytowej w badanym okresie spowodowało zmniejszenie się salda kredytów i pożyczek o 199 125 tys. zł. Wynikało to głównie ze spadku wolumenu kredytów i pożyczek udzielonych sektorowi budżetowemu (o 45 113 tys. zł) i klientom korporacyjnym (o 135 545 tys. zł). Udział kredytów i pożyczek udzielonych klientom w sumie bilansowej nie zmienił się znacznie i wyniósł 92,0% w 2009 r.
- W pierwszych miesiącach 2009 r. zaobserwowano niewielkie pogorszenie sytuacji w branżach związanych z budownictwem i obsługą nieruchomości, w których działają klienci stanowiący blisko 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 0,80% na dzień 31 grudnia 2008 r. do poziomu 1,13% na dzień bilansowy, na skutek wzrostu wartości należności kredytowych z utratą wartości o 12 186 tys. zł (35%) w porównaniu do stanu na koniec ubiegłego roku (z 34 427 tys. zł na koniec 2008 r. do 46 613 tys. zł na koniec 2009 r.). Wskaźnik pokrycia należności kredytowych z utratą wartości odpisami z tytułu utraty wartości analizowanymi indywidualnie wynosił na dzień 31 grudnia 2009 r. 18% i wzrósł w porównaniu do końca poprzedniego roku obrotowego o 7 punktów procentowych w związku z zawiązaniem odpisu



na należności kredytowe ze stwierdzoną utratą wartości. Odpisy na należności kredytowe wzrosły z poziomu 11 220 tys. zł na 31 grudnia 2008 r. do 15 878 tys. zł na koniec badanego okresu (wzrost o 4 658 tys. zł, tj. 42%), głównie wskutek zmiany w sposobie naliczania odpisu (wydłużenie okresu identyfikacji straty).

- Wartość środków pieniężnych utrzymywanych w kasie i w banku centralnym zmniejszyła się w stosunku do końca 2008 roku o 857 tys. zł do poziomu 14 680 tys. zł. Jednocześnie, głównie na skutek zmniejszenia salda lokat utrzymywanych w innych bankach, wartość należności od banków zmalała w stosunku do końca poprzedniego roku obrotowego o 36 049 tys. zł i wyniosła 6 779 tys. zł.
- Nadwyżka środków płynnych została na koniec 2009 r. ulokowana w bonach skarbowych oraz bonach pieniężnych NBP, w wyniku czego saldo lokacyjnych papierów wartościowych wzrosło o 84 361 tys. zł do poziomu 308 806 tys. zł.
- Udział zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych w sumie bilansowej nie zmienił się i wyniósł 50% na koniec 2008 r. i 2009 r., zaś udział zobowiązań wobec innych banków zmalał z 36% na koniec 2008 r. do 35% na koniec 2009 r.
- Zysk brutto wyniósł w 2009 roku 32 474 tys. zł i był niższy niż w 2008 roku o 20 634 tys. zł, tj. o 39%. Rentowność brutto spadła z 17% w 2008 roku do 12% w 2009 roku.
- Spadek zysku brutto był spowodowany głównie spadkiem wyniku z tytułu odsetek do poziomu 67 898 tys. zł (o 13 928 tys. zł, tj. 17% w porównaniu do 2008 r.) oraz wyniku na działalności handlowej do poziomu 1 391 tys. zł (o 7 229 tys. zł, tj. 84% w porównaniu do 2008 r.).
- Obciążenie wyniku brutto z tytułu podatku dochodowego zmalało o 2 868 tys. zł do poziomu 7 177 tys. zł.
- Zysk netto bieżącego roku obrotowego wyniósł 25 297 tys. zł i był niższy o 17 766 tys. zł od zysku netto osiągniętego w 2008 roku.
- Wskaźnik ogólnej rentowności kapitału, liczony jako zysk netto w stosunku do średniej wartości kapitałów własnych wykazał tendencję malejącą, z 15% w roku 2008, do 8% w roku badanym.
- Bank w 2009 r. wypracował całkowite dochody w wysokości 24 493 tys. zł, które składały się z zysku netto w wysokości 25 297 tys. zł oraz straty z tytułu przeszacowania aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży w wysokości 354 tys. zł. Zmiana salda pozostałych dochodów całkowitych o 818 tys. zł była spowodowana



zmianą wartości wyceny papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży odniesioną na kapitał z aktualizacji wyceny.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kontynuacji działalności.

## IV. Charakterystyka wybranych pozycji sprawozdania finansowego

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na 31 grudnia 2009 r.

	Ko- men- tarz	31.12.2009 tys. zł	31.12.2008 tys. zł	Zmiana tys. zł	Zmiana %	31.12.2009 Struktura (%)	31.12.2008 Struktura (%)
<b>AKTYWA</b>							
Kasa, operacje z bankiem centralnym	1	14 680	15 537	(857)	(6)	0,3	0,3
Należności od banków	2	6 779	42 828	(36 049)	(84)	0,2	0,9
Pochodne instrumenty finansowe	3	1 349	59 730	(58 381)	(98)	–	1,3
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	4	4 106 744	4 310 527	(203 783)	(5)	92,0	92,2
Lokacyjne papiery wartościowe	5	308 806	224 445	84 361	38	6,9	4,8
Aktywa zastawione		2 743	1 292	1 451	112	0,1	–
Inwestycje w jednostki zależne		65	65	–	–	–	–
Wartości niematerialne	6	2 160	2 387	(227)	(10)	–	0,1
Rzeczowe aktywa trwałe	7	8 408	9 658	(1 250)	(13)	0,2	0,2
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 345	7 696	(351)	(5)	0,2	0,2
Inne aktywa		5 863	939	4 924	524	0,1	–
<b>Aktywa razem</b>		<b>4 464 942</b>	<b>4 675 104</b>	<b>(210 162)</b>	<b>(4)</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ na 31 grudnia 2009 r.**

	Ko- men- tarz	31.12.2009 tys. zł	31.12.2008 tys. zł	Zmiana tys. zł	Zmiana %	31.12.2009 Struktura (%)	31.12.2008 Struktura (%)
<b>KAPITAŁY I ZOBOWIĄZANIA</b>							
Zobowiązania razem		4 127 135	4 362 077	(234 942)	(5)	92,4	93,3
Zobowiązania wobec innych banków	8	1 559 839	1 672 447	(112 608)	(7)	34,9	35,8
Pochodne instrumenty finansowe	9	2 346	2 346	–	–	0,1	0,1
Zobowiązania wobec klientów	10	239 949	217 981	21 968	10	5,4	4,7
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11	2 221 470	2 358 941	(137 471)	(6)	49,7	50,4
Zobowiązania podporządkowane	12	100 265	100 369	(104)	–	2,2	2,1
Pozostałe zobowiązania, w tym:	13	3 266	9 993	(6 727)	(67)	0,1	0,2
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		–	4 411	(4 411)	(100)	–	0,1
Kapitał własny	14	337 807	313 027	24 780	8	7,6	6,7
Kapitał podstawowy	15	175 000	175 000	–	–	3,9	3,8
Zyski zatrzymane		162 697	137 563	25 134	18	3,7	2,9
Inne pozycje kapitału własnego		110	464	(354)	(76)	–	–
<b>Kapitały i zobowiązania razem</b>		<b>4 464 942</b>	<b>4 675 104</b>	<b>(210 162)</b>	<b>(4)</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r.**

	Ko- men- tarz	31.12.2009 tys. zł	31.12.2008 tys. zł	Zmiana tys. zł	Zmiana %	31.12.2009 Struktura (%)	31.12.2008 Struktura (%)
Przychody z tytułu odsetek		261 546	297 581	(36 035)	(12)	97,7	95,9
Koszty odsetek		(193 648)	(215 755)	22 107	(10)	82,2	83,9
Wynik z tytułu odsetek	16	67 898	81 826	(13 928)	(17)		
Przychody z tytułu opłat i prowizji		3 221	3 116	105	3	1,2	1,0
Koszty z tytułu opłat i prowizji		(1 327)	(1 125)	(202)	18	0,6	0,4
Wynik z tytułu opłat i prowizji	17	1 894	1 991	(97)	(5)		
Wynik na działalności handlowej, w tym:	18	1 391	8 620	(7 229)	(84)		
Wynik z pozycji wymiany		1 858	7 091	(5 233)	(74)	0,7	2,3
Wynik na pozostałej działalności handlowej		(467)	1 529	(1 996)	(131)	0,2	0,5
Pozostałe przychody operacyjne		1 170	1 060	110	10	0,4	0,3
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	19	(4 670)	(2 031)	(2 639)	130	2,0	0,8
Ogólne koszty administracyjne	20	(31 451)	(34 652)	3 201	(9)	13,4	13,5
Amortyzacja	21	(3 213)	(2 888)	(325)	11	1,4	1,1
Pozostałe koszty operacyjne		(545)	(818)	273	(33)	0,2	0,3
Zysk brutto		32 474	53 108	(20 634)	(39)		
Podatek dochodowy	22	(7 177)	(10 045)	2 868	(29)		
Zysk netto		25 297	43 063	(17 766)	(41)		
Przychody ogółem		267 795	310 377	(42 582)	(14)	100	100
Koszty ogółem		(235 321)	(257 269)	21 948	(9)	100	100
Zysk brutto		32 474	53 108	(20 634)	(39)		

**SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r.**

	Komentarz	31.12.2009 tys. zł	31.12.2008 tys. zł	Zmiana tys. zł	Zmiana %
Wynik finansowy		25 297	43 063	(17 766)	(41)
Pozostałe całkowite dochody:		(354)	464	(818)	(176)
Zysk / strata z tytułu wartości godziwej pap. wart. dostępnych do sprzedaży		(354)	464	(818)	(176)
<b>Całkowite dochody netto, razem</b>		<b>24 943</b>	<b>43 527</b>	<b>(18 584)</b>	<b>(43)</b>

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

Działalność gospodarczą Banku, jego wynik finansowy za rok obrotowy oraz sytuację majątkową i finansową na dzień bilansowy w porównaniu do okresów poprzedzających charakteryzują następujące wskaźniki<sup>(1)</sup>:

	31.12.2009 r. / 2009 r.	31.12.2008 r. / 2008 r.
<b>Wskaźniki rentowności</b>		
Wskaźnik zwrotu kapitału (zysk netto za okres obrotowy / średnie aktywa netto) <sup>(4)</sup>	8%	15%
Wskaźnik zwrotu z kapitału (zysk netto za okres obrotowy / średnie aktywa netto bez uwzględnienia wyniku okresu)	8%	17%
Wskaźnik zwrotu aktywów (zysk brutto za okres obrotowy / średni stan aktywów) <sup>(4)</sup>	1%	1%
Rentowność brutto (zysk brutto za okres obrotowy / przychody ogółem)	12%	17%
Stopa przychodu odsetkowego z aktywów pracujących (przychody z tytułu odsetek / średni stan salda aktywów pracujących)	6%	7%
Wskaźnik kosztów / przychodów (ogólne koszty administracyjne / wynik na działalności bankowej) <sup>(2)</sup>	46%	39%
<b>Wskaźniki zadłużenia</b>		
Cena środków obcych (koszt odsetek za okres obrotowy / średni stan salda zobowiązań odsetkowych) <sup>(4)</sup>	(5%)	(6%)

OPINIA I RAPORT  
BIEGŁEGO REWIDENTA

	31.12.2009 r. / 2009 r.	31.12.2008 r. / 2008 r.
Udział środków własnych w pasywach (średnie kapitały własne / średnie pasywa ogółem) <sup>(4)</sup>	7%	7%
Udział kredytów w aktywach (średni stan należności od banków i klientów brutto / średni stan aktywów ogółem) <sup>(4)</sup>	92%	95%
Udział kredytów z utratą wartości w kredytach ogółem	1,13%	0,80%
Udział aktywów pracujących w aktywach ogółem <sup>(3)</sup>	99%	100%
<b>Wskaźniki płynności</b>		
Wskaźnik płynności I stopnia (aktywa do 1 miesiąca zapadalności / pasywa do 1 miesiąca wymagalności) <sup>(5)</sup>	0,34	0,41
Wskaźnik płynności II (aktywa do 3 miesięcy zapadalności / pasywa do 3 miesięcy wymagalności) <sup>(5)</sup>	0,31	0,63
<b>Wskaźniki rynku kapitałowego</b>		
Zysk na 1 akcję	14,46 zł	24,61 zł
Wartość księgową na 1 akcję	193,03 zł	178,87 zł
<b>Inne wskaźniki</b>		
Fundusze własne wg Uchwały KNF 381/2008	423 673 tys. zł	386 664 tys. zł
Całkowity wymóg regulacyjny wraz z wymogiem na ryzyko nadmiernych zaangażowań kapitałowych (całkowity regulacyjny wymóg kapitałowy wg Uchwały KNF 380/2008)	294 585 tys. zł	307 633 tys. zł
Współczynnik wypłacalności wg Uchwały KNF 380/2008	11,51%	10,06%

<sup>(1)</sup> Wartości poszczególnych wskaźników mogą być różne od wskaźników przedstawionych w sprawozdaniu finansowym ze względu na odmienny sposób kalkulacji.

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

<sup>(5)</sup> Wartości liczone w oparciu o niezdykontowane przepływy pieniężne.





## Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2009 r.

### 1. Kasa, operacje z bankiem centralnym

Na dzień 31 grudnia 2009 r. saldo pozycji „Kasa, operacje z bankiem centralnym” wynosiło 14 680 tys. zł w porównaniu do 15 537 tys. zł na koniec roku 2008 (spadek o 857 tys. zł, tj. o 6%).

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 2009 r. do 31 stycznia 2010 r. wyniosła 14 751 tys. zł.

### 2. Należności od banków

Na dzień 31 grudnia 2009 r. saldo należności od banków wynosiło 6 779 tys. zł i w porównaniu do końca 2008 roku spadło o 36 049 tys. zł, tj. o 84%.

Na saldo należności od banków składała się przede wszystkim jedna lokata terminowa w jednostce powiązanej, która na dzień bilansowy wynosiła 6 368 tys. zł. Drugą, co do wielkości pozycją były rachunki bieżące, które na dzień bilansowy wynosiły 411 tys. zł.

### 3. Pochodne instrumenty finansowe (aktywa)

Saldo pozycji pochodnych instrumentów finansowych wyniosło na dzień bilansowy 1 349 tys. zł i w porównaniu do końca poprzedniego roku spadło o 58 381 tys. zł, tj. o 98%.

Na dzień bilansowy saldo pozycji było w całości efektem wyceny instrumentów pochodnych na stopę procentową zawartych z jednostkami dominującymi.

### 4. Kredyty i pożyczki udzielone klientom

Na dzień 31 grudnia 2009 r. saldo kredytów i pożyczek udzielonych klientom wynosiło 4 106 744 tys. zł





netto i w porównaniu do 31 grudnia 2008 roku spadło o 203 783 tys. zł, tj. o 5%. Udział tej pozycji w sumie bilansowej kształtował się na zbliżonym poziomie: na dzień 31.12.2009 r. 92,0%, a w roku ubiegłym 92,2%.

Odpisy aktualizujące wartość kredytów i pożyczek na 31 grudnia 2009 r. wynosiły 15 878 tys. zł w porównaniu do 11 220 tys. zł na koniec 2008 roku.

#### **a) struktura rodzajowa portfela kredytowego**

Na portfel kredytowy brutto w kwocie 4 122 622 tys. zł. na 31 grudnia 2009 r. składały się kredyty udzielone klientom korporacyjnym, które wynosiły 3 428 965 tys. zł, kredyty udzielone jednostkom sektora budżetowego w kwocie brutto 584 085 tys. zł oraz kredyty osób indywidualnych w kwocie brutto 109 572 tys. zł. Spadek należności brutto w porównaniu do ubiegłego roku wynikał głównie ze spadku wartości portfela kredytów dla klientów korporacyjnych o 135 545 tys. zł oraz kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego o 45 113 tys. zł, a także spadku portfela brutto kredytów dla klientów indywidualnych o 18 467 tys. zł. Zmiana ta była spowodowana ograniczeniem akcji kredytowej w roku 2009. Jednocześnie Bank konty-

nuował przyjętą strategię sprzedażową zakładającą zaprzestanie udzielania kredytów klientom indywidualnym i koncentrował się na kredytowaniu klientów korporacyjnych i jednostek samorządu terytorialnego.

#### **b) struktura jakościowa portfela kredytowego**

Wartość należności brutto z utratą wartości wzrosła o 12 186 tys. zł i wyniosła 46 613 tys. zł. Wzrostowi należności brutto z utratą wartości towarzyszył wzrost wartości odpisów aktualizujących na ekspozycje analizowane indywidualnie o 4 747 tys. zł do poziomu 8 544 tys. zł, czego skutkiem był wzrost pokrycia wartości kredytów i pożyczek, dla których stwierdzono utratę wartości odpisami aktualizującymi o 7 punktów procentowych do poziomu 18%. Wartość bilansowa należności brutto objętych analizą portfelową wynosiła 4 076 009 tys. zł i zmalała w porównaniu do roku ubiegłego o 211 311 tys. zł. Spadkowi należności towarzyszył niewielki spadek odpisów aktualizujących na ekspozycje analizowane portfelowo o 89 tys. zł do poziomu 7 334 tys. zł. Powyższy spadek był konsekwencją zmiany sposobu naliczania rezerwy portfelowej (wydłużenie okresu identyfikacji straty) i spadku salda kredytów. Pokrycie odpisami portfela należności, dla





których nie stwierdzono utraty wartości, wzrosło nieznacznie w porównaniu do roku ubiegłego i wyniosło 0,18% na dzień 31 grudnia 2009 r. (0,17% na dzień 31 grudnia 2008 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 2009 r. saldo pozycji lokacyjnych papierów wartościowych wyniosło 308 806 tys. zł (224 445 tys. zł na koniec poprzedniego roku) i w porównaniu do ubiegłego roku zwiększyło się o 84 361 tys. zł, tj. o 38%.

Na dzień bilansowy całość salda stanowiły dłużne papiery wartościowe (bony pieniężne Narodowego Banku Polskiego i bony skarbowe) klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży.

## 6. Wartości niematerialne

Na 31 grudnia 2009 r. saldo wartości niematerialnych wyniosło 2 160 tys. zł, co oznaczało spadek w stosunku do końca ubiegłego roku o 227 tys. zł, tj. o 10%.

W badanym okresie nastąpiło zwiększenie wartości brutto wartości niematerialnych o 287 tys. zł. Wzrost ten wynikał z poniesionych nakładów na oprogramowanie komputerowe. Równocześnie wartość odpisów amortyzacyjnych za badany rok wyniosła 752 tys. zł. (2008 r.: 571 tys. zł.)

Zużycie wartości niematerialnych, mierzone jako stosunek umorzenia do wartości brutto, wyniosło na dzień bilansowy 73%, czyli zwiększyło się w stosunku do 31 grudnia 2008 r. (69%).

## 7. Rzeczowe aktywa trwałe

Na dzień bilansowy wartość rzeczowych aktywów trwałych wynosiła 8 408 tys. zł i w porównaniu do 31 grudnia 2008 r. spadła o 1 250 tys. zł, tj. o 13%. Na pozycję składały się: urządzenia techniczne i maszyny o wartości netto 5 404 tys. zł, środki transportu o wartości bilansowej 1 549 tys. zł





oraz pozostałe środki trwałe o wartości netto 1 455 tys. zł.

Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych zmniejszyła się w porównaniu do końca poprzedniego roku o 167 tys. zł. Spadek ten wynikał głównie z likwidacji oraz sprzedaży środków trwałych o łącznej wartości brutto 1 459 tys. zł, przy jednoczesnych nakładach na zakup nowych środków trwałych w kwocie 1 292 tys. zł.

Zużycie rzeczowych aktywów trwałych, mierzone jako stosunek umorzenia do wartości brutto, wynosiło na dzień bilansowy 58% w porównaniu do 52% na dzień 31 grudnia 2008 r.

## 8. Zobowiązania wobec innych banków

Saldo pozycji zobowiązań wobec innych banków na dzień 31 grudnia 2009 r. wynosiło 1 559 839 tys. zł i w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2008 r. spadło o 112 608 tys. zł, tj. o 7%.

Spadek zobowiązań wobec innych banków, będący wynikiem niepewności na rynkach finansowych i rynku nieruchomości, składał się spadek salda

depozytów terminowych o 88 048 tys. zł oraz zaciągniętych kredytów o 24 560 tys. zł.

## 9. Pochodne instrumenty finansowe (pasywa)

Na dzień bilansowy wartość pozycji pochodnych instrumentów finansowych wynosiła 2 346 tys. zł i w porównaniu do poprzedniego roku nie zmieniła się.

Na omawianą pozycję składała się ujemna wycena instrumentów pochodnych na stopę procentową zawartych z jednostkami dominującymi.

## 10. Zobowiązania wobec klientów

Wartość zobowiązań wobec klientów na dzień 31 grudnia 2009 roku wyniosła 239 949 tys. zł i była wyższa w porównaniu z końcem poprzedniego roku obrotowego o 21 968 tys. zł, tj. o 10%.

Najbardziej znaczącą pozycją były zobowiązania wobec klientów korporacyjnych w kwocie 239 688 tys. zł, które stanowiły 99,9% łącznego salda zobowiązań wobec klientów. Na tę kwotę





składają się głównie depozyty z rachunków zabezpieczających kredytobiorców.

### 11. Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych

Na dzień 31 grudnia 2009 r. zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych wynosiły 2 221 470 tys. zł i były niższe o 137 471 tys. zł, tj. o 6% w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2008 r.

W porównaniu do ubiegłego roku zmianie uległa struktura zobowiązań z tytułu emisji papierów wartościowych. Udział zobowiązań z tytułu emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych w saldzie ogólnym wzrósł z 85% na koniec 2008 roku do 92% na koniec badanego okresu. Kwota zobowiązań z tytułu emisji listów hipotecznych i zastawnych wyniosła 2 043 089 tys. zł. i była wyższa o 48 209 tys. zł. w porównaniu z rokiem poprzednim. Pozostałą część salda stanowiły zobowiązania z tytułu emisji obligacji o wartości 178 381 tys. zł (spadek o 185 680 tys. zł w porównaniu do poprzedniego roku obrotowego), których udział w łącznej wartości zobowiązań z tytułu emisji

papierów wartościowych spadł z 15% na 31 grudnia 2008 r. do 8% na koniec badanego okresu.

### 12. Zobowiązania podporządkowane

Saldo zobowiązań podporządkowanych wynosiło na dzień 31 grudnia 2009 r. 100 265 tys. zł i było niższe w porównaniu do końca poprzedniego roku obrotowego o 104 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 Finansowego może być zaliczona do funduszy uzupełniających Banku.

### 13. Pozostałe zobowiązania

Na dzień 31 grudnia 2009 r. pozostałe zobowiązania wynosiły 3 266 tys. zł i w porównaniu do poprzedniego roku zmalały o 6 727 tys. zł, tj. o 67%.

Na zmniejszenie omawianej pozycji w porównaniu do 31 grudnia 2008 r. miało wpływ przede wszystkim spłaceniu zobowiązania z tytułu bieżącego



podatku dochodowego, którego saldo na dzień 31.12 2008 r. wynosiło 4 411 tys. zł.

#### 14. Kapitał własny

	Kapitał własny na dzień 01.01.2009 r.	Dochody całkowite razem	Transfer na fundusz ry- zyka ogólnego	Transfer na kapitał zapasowy	Pozostałe zmiany	Kapitał własny na dzień 31.12.2009 r.
	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł	tys. zł
Kapitał podstawowy	175 000	–	–	–	–	175 000
Pozostały kapitał zapasowy	83 000	–	–	37 000	–	120 000
Fundusz ryzyka ogólnego	11 500	–	5 900	–	–	17 400
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	43 063	–	(5 900)	(37 000)	(163)	–
Wynik roku bieżącego	–	25 297	–	–	–	25 297
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	464	(354)	–	–	–	110
<b>Razem</b>	<b>313 027</b>	<b>24 943</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(163)</b>	<b>337 807</b>

Na dzień bilansowy wartość kapitału własnego wynosiła 337 807 tys. zł i wzrosła w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2008 r. o 24 780 tys. zł.

W badanym roku kapitał podstawowy wynosił 175 000 tys. zł i nie uległ zmianie w stosunku do roku poprzedniego.

Zysk z roku ubiegłego Bank przeznaczył na zwiększenie kapitału zapasowego oraz funduszu ryzyka ogólnego.

Bank zamierza przeznaczyć zysk netto 2009 roku na kapitał zapasowy i częściowo na fundusz ogólnego ryzyka bankowego

## 15. Kapitał podstawowy – struktura własności

Na 31 grudnia 2009 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	zwykłe imienne	75,71
BRE Bank SA	425	42 500	zwykłe imienne	24,29
	<b>1 750</b>	<b>175 000</b>		<b>100,00</b>

Na dzień 31 grudnia 2009 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).

## Rachunek zysków i strat za rok obrotowy do 31 grudnia 2009 r.

### 16. Wynik z tytułu odsetek

Wynik z tytułu odsetek w bieżącym roku obrotowym wyniósł 67 898 tys. zł (81 826 tys. zł w poprzednim roku obrotowym) i spadł o 13 928 tys. zł.

Zmiana wyniku odsetkowego w stosunku do poprzedniego roku obrotowego o 17% spowodowana była spadkiem przychodów odsetkowych

o 36 035 tys. zł, tj. o 12%. Jednocześnie koszty odsetkowe spadły o 22 107 tys. zł (tj. o 10%) w porównaniu 2008 roku.

#### a) Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek wyniosły w badanym okresie 261 546 tys. zł (297 581 tys. zł w 2008 roku). Podobnie jak w poprzednim roku największy udział w przychodach z tytułu odsetek miały przychody





odsetkowe z kredytów i pożyczek udzielonych przez Bank – 95% w porównaniu do 96% w 2008 roku. Pozostałą część przychodów odsetkowych stanowiły przychody odsetkowe od środków pieniężnych i lokat krótkoterminowych, które w 2009 r. wyniosły 910 tys. zł i spadły w stosunku do 2008 r. o 2 472 tys. zł oraz przychody od lokacyjnych papierów wartościowych, które w badanym okresie wyniosły 11 703 tys. zł (wzrost o 4 561 tys. zł w porównaniu do poprzedniego roku).

#### **b) Koszty odsetek**

Koszty odsetek w badanym okresie wyniosły 193 648 tys. zł (215 755 tys. zł w poprzednim roku). Główną pozycją kosztów odsetek były odsetki z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, które stanowiły 70% kosztów odsetkowych zarówno w 2009, jak i 2008 roku. Koszty odsetek z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wyniosły 135 108 tys. zł i zmalały w porównaniu do poprzedniego roku obrotowego o 15 543 tys. zł, tj. o 10%. Istotną pozycję stanowiły również koszty odsetek od sektora bankowego, które wyniosły 54 304 tys. zł i spadły o 4% w stosunku do roku 2008.

### **17. Wynik z tytułu opłat i prowizji**

Wynik z tytułu opłat i prowizji w bieżącym okresie obrotowym wyniósł 1 894 tys. zł i spadł w porównaniu do roku poprzedniego o 97 tys. zł, tj. o 5%.

Przychody z tytułu opłat i prowizji wzrosły o 105 tys. zł do poziomu 3 221 tys. zł. Wzrost przychodów z tytułu opłat i prowizji był spowodowany głównie wzrostem opłat i prowizji z tytułu z działalności kredytowej o 168 tys. zł do poziomu 2 716 tys. zł, jednocześnie spadły prowizje za prowadzenie rachunków (o 48 tys. zł w porównaniu do 2008 r.) oraz prowizje za realizację przelewów (o 10 tys. zł w porównaniu do 2008 r.).

Wartość kosztów z tytułu opłat i prowizji ukształtowała się w bieżącym okresie obrotowym na poziomie 1 327 tys. zł (wzrost o 202 tys. zł). Na saldo tej pozycji składają się przede wszystkim nieodsetkowe koszty emisji listów zastawnych i obligacji.







## 18. Wynik na działalności handlowej

Wynik na działalności handlowej wyniósł w 2009 roku 1 391 tys. zł i spadł o 7 229 tys. zł, tj. o 84% w stosunku do poprzedniego roku obrotowego.

### a) wynik z pozycji wymiany

Wynik z pozycji wymiany wyniósł w badanym roku 1 858 tys. zł i był niższy w stosunku do poprzedniego roku obrotowego o 5 233 tys. zł., tj. o 74%.

Na wynik z pozycji wymiany składał się głównie zysk ze zrealizowanych i niezrealizowanych różnic kursowych w wysokości 48 408 tys. zł. Zyski te zostały częściowo skompensowane stratą wynikającą z transakcji na instrumentach pochodnych FX, SWAP, CIRS w wysokości 46 550 tys. zł.

### b) wynik na pozostałej działalności handlowej

Strata na pozostałej działalności handlowej wyniosła w badanym okresie 467 tys. zł. W roku ubiegłym Bank zanotował zysk na pozostałej działalności handlowej w wysokości 1 529 tys. zł. Oznacza to spadek wyniku o 1 996 tys. zł. w stosunku do roku ubiegłego. Na wynik na pozostałej działalności handlowej składał się wynik na instrumentach

pochodnych na ryzyko rynkowe (strata 875 tys. zł) oraz odsetkowe (zysk 408 tys. zł).

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

Koszt związany z wzrostem odpisów netto z tytułu utraty wartości wyniósł 4 670 tys. zł i był o 2 639 tys. zł wyższy w porównaniu do kosztu odpisów w 2008 roku wynoszącego 2 031 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 rozwiązanymi była pochodną nieznacznego pogorszenia się jakości portfela kredytowego.

## 20. Ogólne koszty administracyjne

Ogólne koszty administracyjne w badanym okresie wynosiły 31 451 tys. zł i spadły w stosunku do 2008 roku o 3 201 tys. zł, tj. o 9%.

Podobnie jak w poprzednim roku największą część kosztów administracyjnych stanowiły koszty świadczeń pracowniczych w kwocie 18 667 tys. zł (na któ-



re składały się w większości koszty wynagrodzeń) – ich udział w ogólnych kosztach administracyjnych spadł jednak nieznacznie z 61% w 2008 roku do 59% w 2009 roku. Zarówno w badanym jak i w poprzednim roku, 34% salda ogólnych kosztów administracyjnych stanowiły koszty rzeczowe, wynoszące w 2009 roku 10 828 tys. zł. Pozostałą część kosztów administracyjnych stanowiły podatki i opłaty, składka i wpłaty na Bankowy Fundusz Gwarancyjny oraz odpisy na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

Spadek ogólnych kosztów administracyjnych wynikał przede wszystkim ze spadku kosztów świadczeń pracowniczych o 2 541 tys. zł, tj. 12%. Wynikało to głównie z ograniczenia świadczeń pozapłatowych (premii) oraz spadku poziomu średniego zatrudnienia w Banku do 116 osób wobec 117 w 2008 roku. Równocześnie o 947 tys. zł spadły koszty rzeczowe oraz o 265 tys. zł podatki i opłaty.

W badanym okresie wzrosły natomiast koszty z tytułu wpłat na Bankowy Fundusz Gwarancyjny o 544 tys. zł.

## 20. Amortyzacja

Koszty amortyzacji wynosiły w badanym okresie 3 213 tys. zł, co stanowiło wzrost w porównaniu do poprzedniego roku obrotowego o 325 tys. zł, tj. o 11%. Koszty amortyzacji obejmowały w badanym okresie amortyzację środków trwałych w kwocie 2 461 tys. zł oraz amortyzację wartości niematerialnych w kwocie 752 tys. zł.

## 21. Podatek dochodowy

Obciążenie wyniku finansowego podatkiem bieżącym i odroczonym przedstawiało się następująco:

	2009 r. tys. zł	2008 r. tys. zł	Zmiana tys. zł
Podatek dochodowy bieżący	(6 852)	(10 848)	3 996
Podatek dochodowy odroczony	(325)	803	(1 128)
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>(7 177)</b>	<b>(10 045)</b>	<b>2 868</b>

## 22. Podatek dochodowy (cd.)

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 2009 roku zaliczki w formie uproszczonej na poczet podatku dochodowego od osób prawnych. Saldo podatku dochodowego wykazuje nadpłatę w wysokości 4 749 tys. zł.

W związku z wystąpieniem nadwyżki różnic ujemnych nad dodatnimi Bank na koniec 2009 roku rozpoznał aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 7 345 tys. zł. (7 696 tys. zł na koniec 2008 roku).

Na saldo podatku odroczonego składały się aktywa pochodzące z ujemnych różnic przejściowych, które wynosiły 10 834 tys. zł i spadły o 12 374 tys. zł w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2008 r. Aktywa z tytułu podatku odroczonego z tytułu ujemnych różnic przejściowych obejmowały przede wszystkim saldo przychodów do rozliczenia (5 393 tys. zł) oraz odsetki do zapłacenia z tytułu wyemitowanych papierów wartościowych (3 467 tys. zł).

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego z tytułu dodatnich różnic przejściowych wynosiła na koniec badanego okresu 3 489 tys. zł i obejmowała między innymi odsetki do otrzymania z tytułu udzielonych kredytów (1 594 tys. zł), odsetki naliczone od instrumentów pochodnych (362 tys. zł) oraz pozostałe pozycje w kwocie 1 234 tys. zł, na które składają się odsetki naliczone od aktywów dostępnych do sprzedaży (550 tys. zł) i rozliczane metodą ESP koszty emisji instrumentów dłużnych (685 tys. zł.)

Efektywna stopa opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych wyniosła 22,1%. Różnica efektywnej stopy opodatkowania w stosunku do obowiązującej (19%) wynika przede wszystkim z wyłączenia z kalkulacji podatku dochodowego bieżącego kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych. Koszty te wyniosły w 2009 roku 5 320 tys. zł. Na tę kwotę składały się przede wszystkim zmiany odpisu aktualizującego w kwocie 4 760 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 Spółki, przy zachowaniu zasady ostrożności. Została zachowana ciągłość stosowanych zasad w stosunku do okresu ubiegłego.
- (d) Bilans zamknięcia na koniec ubiegłego roku obrotowego został, we wszystkich istotnych aspektach, prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia bieżącego okresu.
- (e) Dokonaliśmy 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) Informacja dodatkowa przedstawia wszystkie istotne informacje wymagane przez Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską.



- (g) Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. nr 33 poz. 259).
- (h) Inwentaryzacja aktywów oraz kapitału własnego i zobowiązań została przeprowadzona oraz rozliczona zgodnie z Ustawą o rachunkowości, a jej wyniki ujęto w księgach rachunkowych roku badanego.
- (i) Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający zostało zbadane przez *PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.* Biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń.
- (j) Całkowity wymóg regulacyjny, wraz z wymogiem na ryzyko nadmiernych zaangażowań kapitałowych, wyniósł na dzień bilansowy 294 585 tys. zł. Współczynnik wypłacalności na dzień 31 grudnia 2009 r. wyniósł 11,51%. Na dzień bilansowy Bank stosował się do obowiązujących norm ostrożnościowych we wszystkich istotnych aspektach.
- (k) Wysokość wskaźników istotności została określona przez nas na etapie planowania. Poziomy istotności określają granice, do których ujawnione uchybienia mogą bez szkody dla jakości skonsolidowanego 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.
- (l) Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 r. zostało zatwierdzone Uchwałą nr 1 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 2 kwietnia 2009 r. oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w Warszawie w dniu 10 kwietnia 2009 r. i ogłoszone w Monitorze Polskim B numer 993 w dniu 22 czerwca 2009 r.



## VI. Informacje i uwagi końcowe

Niniejszy raport został sporządzony w związku z badaniem sprawozdania finansowego BRE Banku Hipotecznego S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Al. Armii Ludowej 26. Badaniu podlegało sprawozdanie finansowe obejmujące:

- (a) sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2009 r., które po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitału własnego wykazuje sumę 4 464 942 tys. zł;
- (b) rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. wykazujący zysk netto w kwocie 25 297 tys. zł;
- (c) sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. wykazujące dochody całkowite w kwocie 24 943 tys. zł;
- (d) sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 24 780 tys. zł;
- (e) sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. wykazujące wpływy pieniężne netto w kwocie 43 013 tys. zł;

- (f) informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Banku oraz osobę, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych, dnia 5 marca 2010 roku. Raport powinien być odczytywany wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej BRE Banku Hipotecznego S.A. z dnia 10 marca 2010 roku, 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.

Przeprowadzający badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144:

Adam Celiński  
Kluczowy Biegły Rewident  
Numer ewidencyjny 90033

Warszawa, 10 marca 2010 r.



SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2009 ROK  
WEDŁUG MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ (MSFF)



BANK HIPOTECZNY





## SPIS TREŚCI

Wybrane dane finansowe .....	83
Rachunek zysków i strat .....	85
Sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	86
Sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	87
Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	89
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	91
Noty objaśniające do jednostkowego sprawozdania finansowego .....	93
1. Informacje o BRE Banku Hipotecznym S.A. ....	93
2. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości .....	93
3. Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	94
4. Wpływ kryzysu finansowego na sytuację Banku .....	119
5. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych .....	154
6. Ważniejsze oszacowania i oceny dokonywane w związku z zastosowaniem zasad rachunkowości .....	156
7. Segmenty operacyjne .....	161
8. Wynik z tytułu odsetek.....	162
9. Wynik z tytułu opłat i prowizji.....	168
10. Wynik na działalności handlowej.....	170
11. Pozostałe przychody operacyjne .....	171
12. Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek.....	171
13. Ogólne koszty administracyjne .....	172
14. Pozostałe koszty operacyjne .....	173
15. Podatek dochodowy.....	173
16. Ujawnienia dotyczące efektu podatkowego elementów pozostałych dochodów całkowitych.....	174
17. Ujawnienia dotyczące elementów pozostałych dochodów całkowitych .....	174
18. Kasa, operacje z bankiem centralnym .....	174
19. Należności od banków .....	175
20. Pochodne instrumenty finansowe.....	176
21. Kredyty i pożyczki udzielone klientom .....	177



## SPRAWOZDANIE FINANSOWE

22. Lokacyjne papiery wartościowe oraz aktywa zastawione.....	180
23. Inwestycje w jednostkach zależnych.....	180
24. Wartości niematerialne.....	182
25. Rzeczowe aktywa trwałe.....	184
26. Inne aktywa.....	186
27. Zobowiązania wobec innych banków.....	186
28. Zobowiązania wobec klientów.....	187
29. Wyemitowane dłużne papiery wartościowe.....	187
30. Zobowiązania podporządkowane.....	192
31. Pozostałe zobowiązania.....	193
32. Odroczony podatek dochodowy.....	194
33. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	195
34. Zobowiązania warunkowe i pozabilansowe.....	196
35. Zarejestrowany kapitał akcyjny.....	197
36. Zyski zatrzymane.....	198
37. Dywidenda na akcję.....	199
38. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.....	199
39. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	200
40. Informacje dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	206
41. Współczynnik wypłacalności.....	207
42. Zdarzenia po dniu bilansowym.....	210



**WYBRANE DANE FINANSOWE**

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. euro	
	okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	okres od 01.01.2008 do 31.12.2008	okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	okres od 01.01.2008 do 30.12.2008
I. Przychody z tytułu odsetek	261 546	297 581	60 256	84 250
II. Przychody z tytułu opłat i prowizji	3 221	3 116	742	882
III. Wynik na działalności handlowej	1 391	8 620	320	2 440
IV. Wynik na działalności operacyjnej	32 474	53 108	7 481	15 036
V. Zysk brutto	32 474	53 108	7 481	15 036
VI. Zysk netto przypadający na akcjonariuszy spółki	25 297	43 063	5 828	12 192
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	186 271	(851 667)	42 914	(241 122)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 839)	(6 148)	(424)	(1 741)
IX. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(141 419)	840 960	(32 581)	238 091
X. Przepływy pieniężne netto, razem	43 013	(16 855)	9 909	(4 772)
XI. Aktywa razem	4 464 942	4 675 104	1 086 837	1 120 483
XII. Zobowiązania wobec innych banków	1 559 839	1 672 447	379 689	400 836
XIII. Zobowiązania wobec klientów	239 949	217 981	58 407	52 244
XIV. Kapitały własne przypadające na akcjonariuszy spółki	337 807	313 027	82 227	75 023
XV. Kapitał akcyjny	175 000	175 000	42 598	41 942
XVI. Liczba akcji w tys. sztuk	1 750	1 750	1 750	1 750
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	193,03	178,87	46,99	42,87
XVIII. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	193,03	178,87	46,99	42,87
XIX. Współczynnik wypłacalności	11,51	10,06	11,51	10,06
XX. Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	14,46	24,61	3,33	6,97
XXI. Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	14,46	24,61	3,33	6,97



## SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Do wyliczenia wybranych danych finansowych w EUR zastosowano następujące kursy:

- dla pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej – kurs NBP z dnia 31.12.2009 r. – 1 EUR = 4,1082 PLN oraz kurs NBP z dnia 31.12.2008 r. – 1 EUR = 4,1724 PLN.
- dla pozycji rachunku zysków i strat i pozycji sprawozdania z przepływów pieniężnych – kurs wyliczony jako średnia kursów NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca 2009 i 2008 roku, odpowiednio: 1 EUR = 4,3406 PLN i 1 EUR = 3,5321 PLN.



## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Przychody z tytułu odsetek		261 546	297 581
Koszty odsetek		(193 648)	(215 755)
<b>Wynik z tytułu odsetek</b>	<b>8</b>	<b>67 898</b>	<b>81 826</b>
Przychody z tytułu opłat i prowizji		3 221	3 116
Koszty z tytułu opłat i prowizji		(1 327)	(1 125)
<b>Wynik z tytułu opłat i prowizji</b>	<b>9</b>	<b>1 894</b>	<b>1 991</b>
Wynik na działalności handlowej	10	1 391	8 620
Wynik z pozycji wymiany		1 858	7 091
Wynik na pozostałej działalności handlowej		(467)	1 529
Pozostałe przychody operacyjne	11	1 170	1 060
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	12	(4 670)	(2 031)
Ogólne koszty administracyjne	13	(31 451)	(34 652)
Amortyzacja	24, 25	(3 213)	(2 888)
Pozostałe koszty operacyjne	14	(545)	(818)
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>		<b>32 474</b>	<b>53 108</b>
<b>Zysk brutto</b>		<b>32 474</b>	<b>53 108</b>
Podatek dochodowy	15	(7 177)	(10 045)
<b>Zysk netto</b>		<b>25 297</b>	<b>43 063</b>
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. sztuk		1 750	1 750
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		14,46	24,61
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. sztuk		1 750	1 750
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		14,46	24,61

Noty objaśniające przedstawione na stronach od 8 do 68 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

## SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	Okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Wynik finansowy		25 297	43 063
Pozostałe dochody podlegające opodatkowaniu		(354)	464
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (netto)	17	(354)	464
<b>Dochody całkowite netto, razem</b>		<b>24 943</b>	<b>43 527</b>

Noty objaśniające przedstawione na stronach od 8 do 68 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

**SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

	Nota	31.12.2009	31.12.2008
<b>AKTYWA</b>			
Kasa, operacje z bankiem centralnym	18	14 680	15 537
Należności od banków	19	6 779	42 828
Pochodne instrumenty finansowe	20	1 349	59 730
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	21	4 106 744	4 310 527
Lokacyjne papiery wartościowe, w tym:	22	308 806	224 445
– dostępne do sprzedaży		308 806	224 445
Aktywa zastawione	22	2 743	1 292
Inwestycje w jednostki zależne	23	65	65
Wartości niematerialne	24	2 160	2 387
Rzeczowe aktywa trwałe	25	8 408	9 658
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32	7 345	7 696
Inne aktywa, w tym:	26	5 863	939
– należność z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 749	–
<b>Aktywa razem</b>		<b>4 464 942</b>	<b>4 675 104</b>
<b>KAPITAŁY I ZOBOWIĄZANIA</b>			
Zobowiązania wobec innych banków	27	1 559 839	1 672 447
Pochodne instrumenty finansowe	20	2 346	2 346
Zobowiązania wobec klientów	28	239 949	217 981
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	29	2 221 470	2 358 941
Zobowiązania podporządkowane	30	100 265	100 369
Pozostałe zobowiązania, w tym:	31	3 266	9 993
– zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		–	4 411
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>4 127 135</b>	<b>4 362 077</b>
<b>Kapitały</b>			
Kapitały własne		337 807	313 027
Kapitał podstawowy:	35	175 000	175 000
– Zarejestrowany kapitał akcyjny		175 000	175 000

	Nota	31.12.2009	31.12.2008
Zyski zatrzymane	36	162 697	137 563
– Wynik finansowy z lat ubiegłych		137 400	94 500
– Wynik roku bieżącego		25 297	43 063
Inne pozycje kapitału własnego		110	464
<b>Kapitały razem</b>		<b>337 807</b>	<b>313 027</b>
<b>Kapitały i zobowiązania razem</b>		<b>4 464 942</b>	<b>4 675 104</b>
Współczynnik wypłacalności	41	11,51	10,06
Wartość księgową		337 807	313 027
Liczba akcji w tys. sztuk		1 750	1 750
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)		193,03	178,87
Rozwodniona liczba akcji w tys. sztuk		1 750	1 750
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł)		193,03	178,87

Noty objaśniające przedstawione na stronach od 8 do 68 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.



## SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zmiany w okresie od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r.

	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane				Inne pozycje kapitałów	Razem
		Zarejestrowany kapitał akcyjny	Pozostały kapitał zapasowy	Fundusz ogólnego ryzyka bankowego	Niepodzielony wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik roku bieżącego	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
Stan na 01.01.2009 r.		175 000	83 000	11 500	43 063	–	464	313 027
Skorygowany kapitał na 01.01.2009 r.		175 000	83 000	11 500	43 063	–	464	313 027
<b>Dochody całkowite razem</b>	<b>17, 36</b>	–	–	–	–	25 297	(354)	24 943
Transfer na fundusz ogólnego ryzyka bankowego		–	–	5 900	(5 900)	–	–	–
Transfer na kapitał zapasowy		–	37 000	–	(37 000)	–	–	–
Pozostałe zmiany		–	–	–	(163)	–	–	(163)
Stan na 31.12.2009 r.		175 000	120 000	17 400	–	25 297	110	337 807

Zmiany w okresie od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r.

	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane				Inne pozycje kapitałowe	Razem
		Zarejestrowany kapitał akcyjny	Pozostały kapitał zapasowy	Fundusz ogólnego ryzyka bankowego	Niepodzielony wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik roku bieżącego	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
Stan na 01.01.2008 r.		175 000	52 000	7 300	35 351	–	–	269 651
Skorygowany kapitał na 01.01.2008 r.		175 000	52 000	7 300	35 351	–	–	269 651
<b>Dochody całkowite razem</b>	<b>17, 36</b>	–	–	–	–	<b>43 063</b>	<b>464</b>	<b>43 527</b>
Transfer na fundusz ogólnego ryzyka bankowego		–	–	4 200	(4 200)	–	–	–
Transfer na kapitał zapasowy		–	31 000	–	(31 000)	–	–	–
Pozostałe zmiany		–	–	–	(151)	–	–	(151)
Stan na 31.12.2008 r.		175 000	83 000	11 500	–	43 063	464	313 027

Noty objaśniające przedstawione na stronach od 8 do 68 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.

**SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>186 271</b>	<b>(851 667)</b>
Zysk przed opodatkowaniem	32 474	53 108
Korekty:	153 797	(904 775)
Zapłacony podatek dochodowy (znak ujemny)	(16 012)	(6 437)
Amortyzacja	3 213	2 888
Odsetki otrzymane	(314 914)	(362 807)
Odsetki zapłacone	254 876	279 037
Zmiana stanu należności od banków	752	3 876
Zmiana stanu pochodnych instrumentów finansowych	69 744	(35 527)
Zmiana stanu pożyczek i kredytów udzielonych klientom	450 878	(804 458)
Zmiana stanu lokacyjnych papierów wartościowych	6 813	(173 157)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(148)	(354)
Zmiana stanu zobowiązań wobec banków	(174 450)	354 390
Zmiana stanu zobowiązań wobec klientów	15 617	(79 348)
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	(140 004)	(83 463)
Zmiana stanu innych zobowiązań	(2 671)	(215)
Wynik na sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	103	800
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>186 271</b>	<b>(851 667)</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(1 839)</b>	<b>(6 148)</b>
Wpływy z działalności inwestycyjnej	20	330
Z tytułu zbycia wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	20	330
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	1 859	6 478
Z tytułu nabycia wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 859	6 478
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(1 839)</b>	<b>(6 148)</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>(141 419)</b>	<b>840 960</b>
Wpływy z działalności finansowej	2 020 540	4 506 500

## SPRAWOZDANIE FINANSOWE

	Okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	Okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Z tytułu kredytów i pożyczek otrzymanych od banków	224 540	1 043 100
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 796 000	3 463 400
Wydatki z tytułu działalności finansowej	2 161 959	3 665 540
Z tytułu spłaty kredytów i pożyczek od banków	224 540	177 290
Z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	1 937 419	3 488 250
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(141 419)	840 960
Zmiana stanu środków pieniężnych netto, razem (A+B+C)	43 013	(16 855)
Środki pieniężne na początek okresu sprawozdawczego	108 358	125 213
Środki pieniężne na koniec okresu sprawozdawczego (Nota 38)	151 371	108 358

Noty objaśniające przedstawione na stronach od 8 do 68 stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego.





## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Informacje o BRE Banku Hipotecznym S.A.

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 S.A. realizowana jest w segmentach operacyjnych szczegółowo opisanych w Nocie 7.

Przeciętne zatrudnienie w 2009 roku wynosiło 116 osób, a w 2008 roku 117 osób.

Sprawozdanie finansowe za 2009 rok zostało zatwierdzone przez Zarząd dnia 05.03.2010 r.





## 2. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

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

### 2.1. Podstawa sporządzenia

Sprawozdanie finansowe BRE Banku Hipotecznego S.A. sporządzono za okres 12 miesięcy zakończony 31.12.2009 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 S.A. sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi do stosowania przez Unię Europejską, według zasady kosztu historycz-

nego z uwzględnieniem zasad wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz wszystkich kontraktów pochodnych.

Sporządzając sprawozdanie finansowe BRE Banku Hipotecznego S.A. za 2009 rok Bank zastosował, obowiązujący od 01.01.2009 r., zmieniony Międzynarodowy Standard Rachunkowości (MSR) 1, Prezentacja sprawozdań finansowych. Zmieniony MSR 1 zastosowano w odniesieniu do wszystkich prezentowanych w sprawozdaniu finansowym okresów sprawozdawczych.

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 6.





## 2.2. Przychody i koszty z tytułu odsetek

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 metodą obliczania zamortyzowanej wartości początkowej aktywów lub zobowiązań finansowych oraz alokacji przychodów lub kosztów z tytułu odsetek do właściwego okresu. Efektywna stopa procentowa to stopa, dla której zdyskontowane przyszłe płatności lub wpływy pieniężne są równe bieżącej wartości bilansowej netto danego aktywa lub zobowiązania finansowego. Obliczając efektywną stopę procentową, Bank szacuje przepływy pieniężne uwzględniając wszystkie warunki umowne danego instrumentu finansowego, nie biorąc jednak pod uwagę możliwych przyszłych strat z tytułu niespłaconych kredytów. Kalkulacja ta uwzględnia wszystkie opłaty zapłacone lub otrzymane między stronami umowy, które są integralną częścią efektywnej stopy procentowej, oraz koszty transakcji i wszystkie inne premie lub dyskonta.

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

Przychody z tytułu odsetek obejmują odsetki oraz prowizje otrzymane lub należne z tytułu kredytów, lokat międzybankowych, środków na rachunkach bankowych oraz lokacyjnych papierów wartościowych ujęte w kalkulacji efektywnej stopy procentowej.

Koszty z tytułu odsetek obejmują odsetki zapłacone oraz naliczone, a także prowizje rozliczane efektywną stopą procentową z tytułu przyjętych depozytów od klientów, depozytów międzybankowych, kredytów otrzymanych, pożyczek podporządkowanych, środków zgromadzonych na rachunkach bankowych klientów oraz własnych wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych.

Przychody i koszty z tytułu odsetek naliczonych, a nie otrzymanych lub zapłaconych, ujmowane są w rachunku zysków i strat oraz drugostronnie





w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako należności od banków lub pozostałych klientów.

Odsetki naliczone od należności, dla których stwierdzono utratę wartości są rozpoznawane w przychodach odsetkowych w oparciu o stopy procentowe wykorzystywane do dyskontowania przyszłych przepływów pieniężnych przy wyliczaniu odpisów z tytułu utraty wartości. Odsetki te są zaliczane do rachunku zysków i strat w części możliwej do odzyskania tj. z uwzględnieniem korekty trwałej utraty wartości odsetek (korekty impairmentowej).

### 2.3. 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 i zaliczane do przychodu odsetkowego. Prowizje dotyczące umów, które nie zostały uruchomione na datę pobrania lub zapłacenia prowizji, korygują wartość efektywnej stopy procentowej w dacie uruchomienia środków. Prowizje dla umów kredytowych, które nie zostały uruchomione są jednorazowo zaliczane do rachunku zysków

i strat w dacie wygaśnięcia umowy kredytowej. Prowizje za podstawione do dyspozycji klienta transze kredytowe (za zaangażowanie) naliczane są memoriałowo. Pozostałe prowizje z uwagi na nieistotny charakter, 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.

Koszty prowizji dotyczące kwot zapłaconych od zaciągniętych kredytów, wyemitowanych papierów wartościowych korygują wartość efektywnej stopy procentowej w dacie uruchomienia środków, bądź w dacie zapłaty, jeśli ta nastąpiła po dniu uruchomienia środków.

Koszty prowizji od innych operacji zaliczane są jednorazowo do rachunku zysków i strat





## 2.4. Sprawozdawczość dotycząca segmentów

Segment operacyjny jest to komponent jednostki:

- a) który angażuje się w działalność gospodarczą, w związku z którą można uzyskiwać przychody i ponosić koszty (w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi komponentami tej samej jednostki);
- b) którego wyniki działalności są regularnie przeglądane przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych w jednostce oraz wykorzystujący te wyniki przy podejmowaniu decyzji o zasobach alokowanych do segmentu i przy ocenie wyników działalności segmentu; oraz
- c) w przypadku którego są dostępne oddzielnie informacje finansowe.

## 2.5. Aktywa finansowe/ zobowiązania finansowe

### 2.5.1. 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 inwestycje, które Bank zamierza utrzymywać przez czas nieokreślony. Mogą one zostać sprzedane, np. w celu poprawy płynności, w reakcji na zmiany stóp procentowych, kursów wymiany walut lub cen instrumentów kapitałowych.



Przychody/koszty z tytułu odsetek od aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży ujmują się w wyniku z tytułu odsetek. Wynik ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży ujmują się w wyniku na lokacyjnych papierach wartościowych.

Standaryzowane transakcje zakupu i sprzedaży aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, utrzymywanych do terminu zapadalności i dostępnych do sprzedaży ujmują się lub wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień rozliczenia transakcji. Kredyty wykazywane są w momencie wypłaty gotówki na rzecz kredytobiorcy. Aktywa finansowe ujmują się początkowo według wartości godziwej powiększonej o koszty transakcyjne, z wyjątkiem aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Aktywa finansowe wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej, 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.

### 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 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 lub zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odku-



- pienia 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 (łącną 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 księgowo”), 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 2.9., 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 koniec okresu sprawozdawczego 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 sprawozdaniu z sytuacji finansowej 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.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży i aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez

wynik finansowy są na koniec okresu sprawozdawczego wyceniane według wartości godziwej. Pożyczki i należności oraz inwestycje utrzymywane do terminu zapadalności wykazywane są według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. 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. 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 ze sprawozdania z sytuacji finansowej 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. Dywidendy z tytułu instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży są wykazywane w rachunku zysków i strat w momencie ustanowienia prawa jednostki do otrzymania płatności.



Wartość godziwa inwestycji notowanych na aktywnym rynku wynika z ich bieżącej wartości rynkowej.

### 2.5.2. Zobowiązania finansowe

Bank klasyfikuje swoje zobowiązania finansowe do następujących kategorii:

- zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Przez zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy rozumie się:

- zobowiązania przeznaczone do obrotu, które zostały zaciągnięte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych,
- inne zobowiązania finansowe, bez względu na zamiary jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych zobowiązań finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych,
- pochodne instrumenty finansowe,

- zobowiązania zaklasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat decyzją Banku.

Poza instrumentami pochodnymi Bank nie sklasyfikował żadnego innego zobowiązania finansowego jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Do grupy pozostałych zobowiązań finansowych zalicza się w szczególności:

- środki na rachunkach bankowych,
- depozyty przyjęte od klientów,
- otrzymane pożyczki podporządkowane,
- pożyczki i kredyty otrzymane,
- wyemitowane przez Bank dłużne papiery wartościowe (listy zastawne i obligacje),
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług.

Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy wykorzystaniu metody efektywnej stopy procentowej.

## 2.6. Kompensowanie instrumentów finansowych

Aktywa i zobowiązania finansowe kompensuje się i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto, jeżeli występuje możliwe 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.

## 2.7. Utrata wartości aktywów finansowych

### Aktywa wykazywane według zamortyzowanego kosztu

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego 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 albo 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 przejęcia zabezpieczenia, pomniejszone o koszty jego nabycia i sprzedaży, niezależnie od tego, czy przejęcie 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 odpisów 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 odpisów 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





upřednio dokonany odpis z tytułu utraty wartości jest odwracany poprzez dokonanie odpowiedniej korekty konta odpisów aktualizujących. Kwota dokonanego odwrócenia wykazywana jest w rachunku zysków i strat.

#### Aktywa wyceniane w wartości godziwej

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego 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 upřednio 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 wyznaczone jako pozycje zabezpieczone podlegają wycenie zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

#### Umowy renegotjowane

Bank traktuje renegotjacje warunków umownych pożyczek i kredytów jako przesłankę utraty wartości, chyba, że renegotjacja warunków umownych nie była wymuszona sytuacją dłużnika, a przeprowadzona była na normalnych zasadach biznesowych. Następnie Bank ocenia, czy utrata wartości takich pożyczek i kredytów powinna zostać rozpoznana na bazie indywidualnej czy grupowej.



## 2.8. 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.

## 2.9. Pochodne instrumenty finansowe

Pochodne instrumenty finansowe wykazywane są w wartości godziwej począwszy od dnia zawarcia transakcji. Wartość godziwą ustala się w oparciu o notowania instrumentów na aktywnych rynkach, w tym w oparciu o ceny niedawno zawartych transakcji, oraz w oparciu o techniki wyceny, w tym modele bazujące na zdyskontowanych przepływach pieniężnych oraz modele wyceny opcji, w zależności od tego, który ze sposobów jest w danym przypadku właściwy. Wszystkie instrumenty pochodne o dodatniej wartości godziwej wykazuje

się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa, a o wartości ujemnej – jako zobowiązania.

Najlepszym wskaźnikiem wartości godziwej instrumentu pochodnego w momencie jego początkowego ujęcia jest cena zawarcia transakcji (czyli wartość godziwa zapłaconej lub otrzymanej zapłaty), chyba że wartość godziwa tego instrumentu może być określona poprzez porównanie z innymi aktualnymi transakcjami rynkowymi dotyczącymi tego samego instrumentu (nie poddanego modyfikacji) lub na podstawie technik wyceny opartych wyłącznie na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych. Jeżeli taka cena jest znana, Bank wykazuje zyski lub straty pierwszego dnia.

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. Bank wykorzystuje instrumenty pochodne wyłącznie jako transakcje zabezpieczające.

### 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 sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa, a o wartości ujemnej jako zobowiązania.

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

Najlepszym dowodem wartości godziwej instrumentu finansowego przy początkowym ujęciu jest cena transakcji (tj. wartość godziwa uiszczonej 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 początko-

wego 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.

## 2.11. 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 przewidziany okres użytkowania jest odmienny niż

określono poniżej, okres amortyzacji dla danego aktywa może zostać określony z uwzględnieniem tej odmienności. Nakłady na składnik wartości niematerialnych ujmują 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, ujmują 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 wytworzonemu 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.

### **2.12. Rzeczowe aktywa trwałe**

Wartość bilansowa jest wartością, w jakiej dany składnik aktywów jest ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej 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 użytkowania 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 koniec każdego okresu sprawozdawczego.

Amortyzowane środki trwałe są badane pod kątem utraty wartości zawsze, gdy występują zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazujące, że wartość bilan-

sowa 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 ze sprawozdania z sytuacji finansowej 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 ze sprawozdania z sytuacji finansowej.





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 ze sprawozdania z sytuacji finansowej są ustalane jako różnica pomiędzy przychodami netto ze zbycia, a wartością bilansową tej pozycji i ujmowane są w rachunku wyników w momencie usunięcia pozycji ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

### 2.13. 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 koniec okresu sprawozdawczego, 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 sprawozdaniu z sytuacji finansowej 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.

## **2.14. 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.

## **2.15. Rozliczenia międzyokresowe i przychody przyszłych okresów**

Bank dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli wydatki dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. Czynne rozliczenia międzyokresowe ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej 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 sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałe zobowiązania”.





## 2.16. 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.

## 2.17. 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.

## 2.18. Kredyty i pożyczki otrzymane oraz depozyty przyjęte

Kredyty i pożyczki otrzymane oraz depozyty przyjęte ujmuje 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 ujmuje się w rachunku zysków i strat przez okres obowiązywania odnośnych umów metodą efektywnej stopy procentowej.

## 2.19. 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.

## 2.20. 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.

## 2.21. 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 koniec okresu sprawozdawczego. 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.

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

Zmiany do opublikowanych Standardów i Interpretacji, które weszły w życie od 01.01.2009 r.:

- KIMSF 13, Programy lojalnościowe, obowiązująca za roczne okresy rozpoczynające się z dniem 01.01.2009 r. lub po tej dacie.
- KIMSF 14, Pułap dla aktywów z tytułu programu określonych świadczeń, minimalne wymogi



w zakresie finansowania i ich wzajemne oddziaływanie, obowiązująca dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 01.01.2009 r.

- KIMSF 16, Rachunkowość zabezpieczeń inwestycji netto w jednostkę zagraniczną, obowiązująca za roczne okresy rozpoczynające się z dniem 01.10.2008 r. lub po tej dacie.
- MSSF 1 (Zmieniony), Zastosowanie MSSF po raz pierwszy i MSR 27 (Zmieniony), Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe, obowiązujące za roczne okresy rozpoczynające się z dniem 01.01.2009 r. lub po tej dacie.
- MSSF 2 (Zmieniony) Płatności w formie akcji własnych, obowiązujący za roczne okresy rozpoczynające się z dniem 01.01.2009 r. lub po tej dacie.
- MSSF 8 Segmenty Operacyjne, obowiązujący za roczne okresy rozpoczynające się z dniem 01.01.2009 r. lub po tej dacie.
- MSR 1 (Zmieniony), Prezentacja sprawozdań finansowych, obowiązujący za roczne okresy rozpoczynające się z dniem 01.01.2009 r. lub po tej dacie.
- MSR 23 (Zmieniony), Koszty finansowania zewnętrznego, obowiązujący za roczne okresy rozpoczynające się z dniem 01.01.2009 r. lub po tej dacie.

- MSR 32 (Zmieniony), Instrumenty finansowe: prezentacja i MSR 1 (Zmieniony), Prezentacja sprawozdań finansowych – Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży i obowiązki powstające przy likwidacji, obowiązujące za roczne okresy rozpoczynające się z dniem 01.01.2009 r. lub po tej dacie.
- Poprawki do MSSF 2008 zmieniające 20 standardów, obowiązujące w większości za roczne okresy rozpoczynające się z dniem 01.01.2009 r.

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

- KIMSF 12, Porozumienia o świadczeniu usług publicznych, obowiązująca dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 29.03.2009 r. Interpretacja ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.
- KIMSF 14 (Zmieniona), Wymogi minimalnego finansowania, obowiązująca za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 01.01.2011 r. lub po tej dacie.
- KIMSF 15, Umowy w zakresie sektora nieruchomości, obowiązująca za roczne okresy rozpoczynające się z dniem 01.01.2009 r. lub po tej dacie.





## SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Interpretacja ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

- KIMSF 17, Dystrybucja do właścicieli aktywów nie będących środkami pieniężnymi, obowiązująca za roczne okresy rozpoczynające się po 01.07.2009 r. Interpretacja ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.
- KIMSF 18, Przeniesienie aktywów do klienta, obowiązująca za roczne okresy rozpoczynające się po 01.07.2009 r. Interpretacja ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.
- KIMSF 19, Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych, obowiązująca za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 01.07.2010 r. lub po tej dacie.
- MSSF 1 (Zmieniony), Dodatkowe zwolnienia przy zastosowaniu MSSF po raz pierwszy, obowiązujące za roczne okresy rozpoczynające się z dniem 01.01.2010 r. lub po tej dacie. Zmiana nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.
- MSSF 2 (Zmieniony), Płatności w formie akcji własnych, obowiązujący za roczne okresy rozpoczynające się z dniem 01.01.2010 r. lub po tej dacie. Zmiana nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.
- MSSF 3 (Zmieniony), Połączenia jednostek gospodarczych, do zastosowania prospektywnie dla połączeń jednostek gospodarczych z datą akwizycji 01.07.2009 r. lub po tej dacie.
- MSSF 7 (Zmieniony), Instrumenty Finansowe: Ujawnienia, obowiązujący za roczne okresy rozpoczynające się z dniem 01.01.2009 r. lub po tej dacie.
- MSSF 9, Instrumenty finansowe, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 01.01.2013 r. lub po tej dacie.
- MSR 24, Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych, obowiązujący retrospektywnie za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 01.01.2011 r. lub po tej dacie.
- MSR 27 (Zmieniony), Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe, obowiązujący za roczne okresy rozpoczynające się po 01.07.2009 r.
- MSR 32 (Zmieniony), Klasyfikacja praw poboru, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 01.02.2010 r. lub po tej dacie.
- MSR 39 (Zmieniony), Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena – kryteria uznania za pozycję zabezpieczoną, obowiązujący za roczne okresy rozpoczynające się z dniem 01.07.2009 r. lub po tej dacie.





- Pochodne Instrumenty wbudowane, Zmiany do KIMSF 9 i MSR 39, obowiązujące za okresy roczne kończące się po 30.06.2009 r.
- Poprawki do MSSF 2009 zmieniające 12 standardów, obowiązujące w większości za okresy roczne rozpoczynające się 01.01.2010 r. Poprawki 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.

Bank nie skorzystał z możliwości przeklasyfikowania instrumentów finansowych do innych kategorii na podstawie zmiany do MSR 39 i MSSF 7 obowiązujących od 01.07.2008 r.

### 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 pomię-



dzy 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 rozdzielanie procesów oceny ryzyka kredytowego od procesu podejmowania decyzji kredytowych. Decyzje kredytowe są

podejmowane kolegalnie, 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 (obecnie Komisja Nadzoru Finansowego), 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 (obecnie Komisja Nadzoru Finansowego), 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 późn. zm.) z uwzględnieniem zapisów Rekomendacji F dotyczącej podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Finansowego 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 celowych powołanych przez jednostki samorządu terytorialnego.

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,
- 5) koszt ustanowienia zabezpieczenia,
- 6) 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 ponad 81% ogólnej sumy ekspozycji ważonych ryzykiem. Bank stosuje ocenę ratingową, w przypadku finansowania budowy/zakupu/refinansowania budynków biurowo-usługowo-handlowych, powierzchni handlowo-usługowo-rozrywkowych, magazynów,

osiedli domów jedno- lub wielorodzinnych z przeznaczeniem na wynajem lub na sprzedaż oraz lokali użytkowych z przeznaczeniem na działalność handlową, biura lub magazyny.

Zgodnie z Uchwałą nr 380/2008 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 17.12.2008 r. Bank do pomiaru ryzyka kredytowego stosuje metodę standardową. Bank nie wystąpił do tej pory do Komisji Nadzoru Finansowego z wnioskiem o wydanie zgody na stosowanie metody wewnętrznych ratingów.

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. Portfel komercyjny i budżetowy monitorowany jest miesięcznie pod kątem terminowości spłat, a kwartalnie dodatkowo dokonywana jest analiza sytuacji ekonomiczno-finansowej kredytobiorcy.

Jak ujawniono w notce 3.2.5. 95,82% wartości brutto kredytów i pożyczek udzielonych klientom stanowią kredyty nieprzeterminowane, bez stwierdzonej utraty wartości. Pozostałe 4,18% wartości portfela kredytowego przypada na kredyty przeterminowane bez stwierdzonej utraty wartości (3,05%) oraz kredyty z rozpoznaną utratą wartości (1,13%).

### 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 polega na:

a) określeniu przy wykorzystaniu analizy indywidualnej wystąpienia przesłanek utraty warto-

ści, a w przypadku ich stwierdzenia klasyfikacji klienta do kategorii *default*,

- b) określeniu szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (spłat) zarówno z zabezpieczeń jak i wpłat dokonywanych przez kredytobiorców,
- c) kalkulacji utraty wartości uwzględniającej przyszłą wartość szacowanych odzysków zdyskontowanych efektywną stopą procentową,
- d) ewidencji księgowej odpisów aktualizujących.

W przypadku nie wystąpienia przesłanek utraty wartości wobec ekspozycji kredytowej, w oparciu o prawdopodobieństwo zaniechania regulowania zobowiązań (*default*) wyliczany jest odpis aktualizujący na poniesione, ale nie wykazywane straty.

### Zasady kalkulacji odpisów na utratę wartości

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 ze stwierdzonymi przesłankami utraty wartości (które nigdy nie opuściły stanu *defaultu*), kredytów dla których Bank nie może zrealizować zabezpieczenia (ponieważ miejsce pobytu dłużnika jest nieznane, nieruchomości jest zamieszkana 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 kredyty 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*) oznacza okres identyfikacji straty rozumiany jako przeciętny okres, w ciągu którego Bank jest w stanie zaobserwować problemy klienta skutkujące utratą wartości. Bank przyjmuje, że LIP wynosi 6 miesięcy.

W 2009 r. w ramach ujednoczenia podejścia w Grupie BRE Banku SA, Bank dokonał zmiany okresu identyfikacji straty (LIP) z czteromiesięcznego na sześciomiesięczny.

Parametr PD (ang. *Probability of Default*) jest to prawdopodobieństwo *defaultu* w okresie identyfikacji straty. PD dla danego okresu sześciomiesięcznego wyznaczane jest jako iloraz liczby klientów detalicznych, dla których stwierdzono przesłanki utraty wartości w tym okresie do liczby klientów, którzy byli w portfelu Banku zarówno na początku jak i na końcu okresu sześciomiesięcznego. Wyznaczone w ten sposób PD są uśredniane w okresie 18 miesięcy.

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

Do portfelowego pomiaru utraty wartości wykorzystywana jest formuła:

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

gdzie:

RP – (ang. *Portfolio Reserve*) oznacza odpis aktualizujący na poniesione, ale nie wykazywane straty;

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 odpisy są natomiast aktualizowane zgodnie z równaniem:

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

$$RP = LGD_p \sum BS_i$$



gdzie:

$LGD_p$  – oznacza relację pomiędzy łącznym poziomem odpisów dla danego portfela wyznaczonym w oparciu o pełną analizę na koniec ostatniego półrocza, a wartością zaangażowana bilansowego kredytów danego portfela. Portfel detaliczny, detaliczny ze stwierdzonymi przesłankami utraty wartości, kredyty dla przedsiębiorców indywidualnych i pozostałe kredyty komercyjne posiadają odrębne parametry  $LGD_p$ .

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, dla których rozpoznano trwałą utratę wartości Bank przeprowadza zaostrożony monitoring np. dokonuje ponownej wyceny bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu.



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

	31.12.2009	31.12.2008
<b>Ekspozycja na ryzyko kredytowe związana z aktywami bilansowymi:</b>		
Należności od banków	6 779	42 828
Kredyty i pożyczki udzielone klientom:	4 106 744	4 310 527
Klienci indywidualni:	107 335	125 649
– Kredyty terminowe, w tym:	107 335	125 649
– kredyty hipoteczne i mieszkaniowe	107 335	125 649
Klienci korporacyjni:	3 415 500	3 555 869
– Kredyty terminowe, w tym:	3 415 500	3 555 869
– kredyty hipoteczne udzielone średnim i małym klientom	3 415 500	3 555 869
Klienci budżetowi	583 909	629 009
Pochodne instrumenty finansowe	1 349	59 730
Lokacyjne papiery wartościowe	308 806	224 445
Aktywa zastawione	2 743	1 292
Inne aktywa	5 863	939
<b>Razem ekspozycja związana z aktywami bilansowymi</b>	<b>4 432 284</b>	<b>4 639 761</b>
<b>Ekspozycja na ryzyko kredytowe związana z pozycjami pozabilansowymi:</b>		
Zobowiązania do udzielania kredytów	416 299	717 200
<b>Razem ekspozycje związane z aktywami bilansowymi i pozabilansowymi</b>	<b>4 848 583</b>	<b>5 356 962</b>

Powyższa tabela przedstawia maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe zgodnie ze stanem na 31.12.2009 r. oraz na 31.12.2008 r. bez uwzględnienia zabezpieczeń i związanej z nimi poprawy sytuacji kredytowej. Zaangażowania bilansowe ujęte w tabeli zostały zaprezentowane według wartości netto.

Jak wskazano powyżej 92,66% maksymalnej ekspozycji związanej z aktywami bilansowymi stanowią należności od klientów (31.12.2008 r.: 92,90%); 6,97% reprezentują inwestycje w lokacyjne papiery wartościowe (31.12.2008 r.: 4,84%).



Bank stosuje efektywny system kontroli i utrzymania minimalnej ekspozycji na ryzyko kredytowe Banku. 95,82% portfela kredytów i pożyczek udzielonych klientom oraz 100% należności od banków

należy do kategorii należności obsługiwanych terminowo, dla których nie stwierdzono utraty wartości (31.12.2008 r. odpowiednio: 91,90% oraz 100%).

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

Kredyty i pożyczki udzielone klientom	31.12.2009		31.12.2008	
	Zaangażowanie (tys. zł)	Udział/pokrycie (%)	Zaangażowanie (tys. zł)	Udział/pokrycie (%)
Nieprzeterminowane, bez rozpoznanej utraty wartości	3 950 350	95,82	3 971 880	91,90
Przeterminowane, bez rozpoznanej utraty wartości	125 659	3,05	315 440	7,30
Pozycje z rozpoznaną utratą wartości	46 613	1,13	34 427	0,80
<b>Razem brutto</b>	<b>4 122 622</b>	<b>100,00</b>	<b>4 321 747</b>	<b>100,00</b>
Odpis (na pozycje z rozpoznaną utratą wartości oraz na pozycje bez rozpoznanej utraty wartości)	(15 878)	0,39	(11 220)	0,26
<b>Razem netto</b>	<b>4 106 744</b>	<b>99,61</b>	<b>4 310 527</b>	<b>99,74</b>

W poniższej tabeli przedstawiono należności od banków:

Należności od banków	31.12.2009		31.12.2008	
	Zaangażowanie (tys. zł)	Udział/pokrycie (%)	Zaangażowanie (tys. zł)	Udział/pokrycie (%)
Nieprzeterminowane, bez rozpoznanej utraty wartości	6 779	100,00	42 828	100,00
<b>Razem brutto</b>	<b>6 779</b>	<b>100,00</b>	<b>42 828</b>	<b>100,00</b>
<b>Razem netto</b>	<b>6 779</b>	<b>100,00</b>	<b>42 828</b>	<b>100,00</b>



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

Całkowita kwota odpisów na kredyty i pożyczki z rozpoznaną utratą wartości oraz na kredyty i pożyczki bez rozpoznanej utraty wartości wynosiła na 31.12.2009 r. 15 878 tys. zł (31.12.2008 r.: 11 220 tys. zł).

#### **Kredyty i pożyczki nieprzeterminowane, bez rozpoznanej utraty wartości**

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

	31.12.2009	31.12.2008
Klienci indywidualni	97 922	113 389
Kredyty terminowe mieszkaniowe i hipoteczne	97 922	113 389
Klienci korporacyjni	3 268 939	3 242 052
Kredyty terminowe udzielone średnim i małym klientom	3 268 939	3 242 052
Klienci budżetowi	583 489	616 439
Razem klienci	3 950 350	3 971 880
Banki	6 779	42 828
<b>Razem</b>	<b>3 957 129</b>	<b>4 014 708</b>





### Ocena jakości kredytowej kredytów i pożyczek nieprzeterminowanych, bez rozpoznanej utraty wartości

	31.12.2009	31.12.2008
Kredyty i pożyczki o ograniczonym ryzyku kredytowym	698 859	707 992
Kredyty i pożyczki o standardowym ryzyku kredytowym	3 100 121	3 116 192
Kredyty i pożyczki o podwyższonym ryzyku kredytowym	151 370	147 696
<b>Razem</b>	<b>3 950 350</b>	<b>3 971 880</b>

Do portfela kredytów i pożyczek o ograniczonym ryzyku kredytowym Bank zalicza kredyty i pożyczki udzielone klientom budżetowym oraz klientom korporacyjnym, których podstawowym prawnym zabezpieczeniem jest gwarancja lub poręczenie jednostek samorządu terytorialnego.

Do portfela kredytów i pożyczek o standardowym ryzyku kredytowym Bank zalicza kredyty i pożyczki udzielone klientom indywidualnym i korporacyjnym, których podstawowym zabezpieczeniem jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości, dla których nie wystąpiły przesłanki utraty wartości.

Do portfela kredytów i pożyczek o podwyższonym ryzyku kredytowym Bank zalicza kredyty i pożyczki udzielone klientom korporacyjnym, dla których wystąpiły przesłanki utraty wartości, ale Bank nie rozpoznaje utraty wartości z uwagi na przewidy-

wanie odzyskania ekspozycji kredytowej w pełnej wysokości.

### 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.





## SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Kwoty brutto kredytów i pożyczek, które były przeterminowane, lecz dla których nie rozpoznano utraty wartości, w podziale na klasy klientów przedstawiono poniżej.

Kredyty i pożyczki przeterminowane, bez rozpoznanej utraty wartości (31.12.2009 r.)	Klienci indywidualni	Klienci korporacyjni	Klienci budżetowi	Razem klienci
	kredyty terminowe mieszkaniowe i hipoteczne	kredyty terminowe udzielone średnim i małym klientom		
do 30 dni	4 377	101 676	596	106 649
od 31 do 60 dni	453	18 088	–	18 541
od 61 do 90 dni	143	–	–	143
powyżej 90 dni	13	313	–	326
<b>Razem</b>	<b>4 986</b>	<b>120 077</b>	<b>596</b>	<b>125 659</b>
Wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytów	13 271	160 728	–	173 999

Kredyty i pożyczki przeterminowane, bez rozpoznanej utraty wartości (31.12.2008 r.)	Klienci indywidualni	Klienci korporacyjni	Klienci budżetowi	Razem klienci
	kredyty terminowe mieszkaniowe i hipoteczne	kredyty terminowe udzielone średnim i małym klientom		
do 30 dni	5 027	279 049	12 758	296 834
od 31 do 60 dni	743	17 475	–	18 218
od 61 do 90 dni	177	–	–	177
powyżej 90 dni	211	–	–	211
<b>Razem</b>	<b>6 158</b>	<b>296 524</b>	<b>12 758</b>	<b>315 440</b>
Wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytów	15 691	470 180	–	485 871



### 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.

Kredyty i pożyczki, dla których rozpoznano indywidualnie utratę wartości	Klienci indywidualni	Klienci korporacyjni	Razem klienci
	kredyty terminowe mieszkaniowe i hipoteczne	kredyty terminowe udzielone średnim i małym klientom	
<b>31.12.2009</b>			
Kredyty i pożyczki z utratą wartości	6 664	39 949	46 613
Wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytów	16 861	56 737	73 598
<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

W 2009 r. podobnie jak w 2008 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 kredyto-

wej. 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.

Podstawowym prawnym zabezpieczeniem kredytów udzielonych klientom przez Bank jest hipoteka ustanowiona na rzecz Banku na pierwszym





miejsu 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) renegocjację 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 renegocjacja warunków umownych nie była wymuszona sytuacją dłużnika, a przeprowadzona była na normalnych zasadach biznesowych.

Wartość brutto kredytów renegocjowanych bez rozpoznanej utraty wartości według stanu na dzień 31.12.2009 r. wynosiła 440 tys. zł, według stanu na 31.12.2008 r. 74 tys. zł.





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

Wartość lokacyjnych papierów wartościowych oraz aktywów zastawionych według stanu na 31.12.2009 r. wynosiła 311 549 tys. zł, a według stanu na 31.12.2008 r. wynosiła 225 737 tys. zł. Instrumenty dłużne zarówno na 31.12.2009 r. jak i na 31.12.2008 r. posiadały rating A- do A+.

Zarówno według stanu na 31.12.2009 r. jak i według stanu na 31.12.2008 r. wszystkie lokacyjne papiery wartościowe oraz aktywa zastawione były instrumentami nieprzeterminowanymi, bez rozpoznanej utraty wartości.

### 3.2.7. Przejęte zabezpieczenia

W 2009 r., podobnie jak w 2008 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 ryzyk.

### 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 384/2008 KNF,
- 7) informacje ekonomiczne i jakościowe dotyczące procesu zarządzania w podmiotach, wobec któ-

rych 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 określone 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-hipotecznej wartości nieruchomości, stosowanie statystycznych modeli do aktualizowania wartości nieruchomości.



Poniższa tabela prezentuje strukturę koncentracji zaangażowania bilansowego w poszczególne branże Banku.

Branże	Zadłużenie kapitałowe 31.12.2009	Udział w portfelu	Zadłużenie kapitałowe 31.12.2008	Udział w portfelu
Obsługa nieruchomości	2 612 148	63,60%	2 783 885	64,58%
Budownictwo	664 800	16,19%	668 985	15,52%
Ochrona zdrowia i opieka socjalna	343 327	8,36%	422 613	9,80%
Administracja publiczna i obrona narodowa; gwarantowana prawnie opieka socjalna	267 591	6,52%	231 748	5,38%
Hotele i restauracje	75 348	1,83%	83 080	1,93%
Osoby fizyczne	58 586	1,43%	70 804	1,64%
Pozostałe	84 944	2,07%	49 412	1,15%
<b>RAZEM</b>	<b>4 106 744</b>	<b>100,00%</b>	<b>4 310 527</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. Bank oferuje produkty oparte o zmienną i stałą stopę procentową, przy czym preferowane są produkty oparte o zmienną stopę procentową. Bank oferuje produkty w walutach obcych EUR i USD. Bank nie dokonuje operacji na własny rachunek w celach handlowych, 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 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.

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 31.12.2009 r. VaR wyniósł 91 tys. zł przy poziomie ufności 99%. Według stanu na 31.12.2008 r. VaR wyniósł 180 tys. zł przy poziomie ufności 99%. W zestawieniu poniżej przedstawiono wartość średniego VaR Banku w okresie od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. oraz w okresie 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r.



## SPRAWOZDANIE FINANSOWE

	12 miesięcy do 31.12.2009 w tys. zł		12 miesięcy do 31.12.2008 w tys. zł	
	średnia	maksimum	średnia	maksimum
Ryzyko stopy procentowej	127	240	57	(89)
Ryzyko kursu walutowego	60	1 291	31	1 192
VaR całkowity	187	1 531	88	1 103

### 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 31.12.2009 r., kwota ryzyka wynikająca z tego scenariusza wyniosła 492 tys. zł, natomiast średnia kwota ryzyka dla tego scenariusza w okresie 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wyniosła 666 tys. zł.

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

Test warunków skrajnych	31.12.2009 r.			31.12.2008 r.		
	Razem	Ryzyko stopy procentowej	Ryzyko walutowe	Razem	Ryzyko stopy procentowej	Ryzyko walutowe
Kwota ryzyka w tys. zł	492	2 967	(2 475)	252	1 109	(857)

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 przedsta-

wia 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 31.12.2009 r. 324 tys. zł, natomiast jej średnia w okresie 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. 729 tys. zł.

### **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). Ryzyko wpływu zmian kursu walutowego na wynik finansowy Banku jest ograniczone, a istniejące w Banku procedury kontroli i ra-

portowania 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.

Tabela poniżej przedstawia ekspozycje Banku narażone na ryzyko walutowe na dzień 31.12.2009 r. oraz 31.12.2008 r. W tabeli przedstawiono aktywa i zobowiązania Banku według wartości bilansowej w podziale na poszczególne waluty.

## SPRAWOZDANIE FINANSOWE

31.12.2009	PLN	EUR	USD	RAZEM
<b>AKTYWA</b>				
Kasa, operacje z bankiem centralnym	14 471	209	–	14 680
Należności od banków	113	6 561	105	6 779
Pochodne instrumenty finansowe	1 349	–	–	1 349
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	2 497 461	1 481 157	128 126	4 106 744
Lokacyjne papiery wartościowe	308 806	–	–	308 806
Aktywa zastawione	2 743	–	–	2 743
Inwestycje w jednostki zależne	65	–	–	65
Wartości niematerialne	2 160	–	–	2 160
Rzeczowe aktywa trwałe	8 408	–	–	8 408
Pozostałe aktywa, w tym aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 134	74	–	13 208
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>2 848 710</b>	<b>1 488 001</b>	<b>128 231</b>	<b>4 464 942</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>				
Zobowiązania wobec innych banków	–	1 461 442	98 397	1 559 839
Pochodne instrumenty finansowe	–	2 346	–	2 346
Zobowiązania wobec klientów	213 628	25 161	1 160	239 949
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 192 944	–	28 526	2 221 470
Zobowiązania podporządkowane	100 265	–	–	100 265
Pozostałe zobowiązania, w tym zobowiązania podatkowe	3 266	–	–	3 266
<b>ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>	<b>2 510 103</b>	<b>1 488 949</b>	<b>128 083</b>	<b>4 127 135</b>
Pozycja bilansowa netto	338 607	(948)	148	337 807
Zobowiązania do udzielania kredytów	359 329	56 970	–	416 299

## SPRAWOZDANIE FINANSOWE

31.12.2008	PLN	EUR	USD	RAZEM
<b>AKTYWA</b>				
Kasa, operacje z bankiem centralnym	15 370	167	–	15 537
Należności od banków	25 253	17 416	159	42 828
Pochodne instrumenty finansowe	59 666	64	–	59 730
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	2 814 089	1 418 898	77 540	4 310 527
Lokacyjne papiery wartościowe	224 445	–	–	224 445
Aktywa zastawione	1 292	–	–	1 292
Inwestycje w jednostki zależne	65	–	–	65
Wartości niematerialne	2 387	–	–	2 387
Rzeczowe aktywa trwałe	9 658	–	–	9 658
Pozostałe aktywa, w tym aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 619	16	–	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>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>				
Zobowiązania wobec innych banków	114 045	1 555 736	2 666	1 672 447
Pochodne instrumenty finansowe	792	1 554	–	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	–	–	100 369
Pozostałe zobowiązania, w tym zobowiązania podatkowe	9 993	–	–	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>
Pozycja bilansowa netto	719 419	(376 560)	(29 832)	313 027
Zobowiązania do udzielania kredytów	604 193	113 008	–	717 201

Spadek niedopasowania walutowego związany jest z bieżącym dopasowywaniem struktury walutowej źródeł finansowania do struktury prowadzonej akcji

kredytowej. Pozycja walutowa Banku zabezpieczona jest transakcjami pochodnymi typu FX SWAP.

### 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). 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. zł)	31.12.2009	31.12.2008
dla pozycji wyrażonych w PLN	3 696	3 537
dla pozycji wyrażonych w USD	10	6
dla pozycji wyrażonych w EUR	89	163

Przy wyliczaniu tych wartości, przyjęto założenie, że struktura aktywów i pasywów ujętych w sprawozdaniach finansowych według stanu na 31.12.2009 r. i według stanu na 31.12.2008 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 aktywne obejmują wartość godziwą należności z tytułu instrumentów pochodnych:

- swapy odsetkowe (IRS),
- swapy walutowe (SWAP).

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

- swapy odsetkowe (IRS),
- swapy walutowe (SWAP).

31.12.2009	Do 1 miesiąca	Do 3 miesięcy	Do 1 roku	Do 5 lat	RAZEM
Aktywa odsetkowe	2 077 490	887 459	1 437 780	37 023	4 439 752
Pasywa odsetkowe	1 100 483	1 104 484	1 913 974	–	4 118 941
Aktywa odsetkowe – pasywa odsetkowe	977 007	(217 025)	(476 194)	37 023	320 811
Pochodne instrumenty finansowe aktywne	–	801	548	–	1 349
Pochodne instrumenty finansowe pasywne	–	–	598	1 748	2 346
Pochodne instrumenty finansowe aktywne – pochodne instrumenty finansowe pasywne	–	801	(50)	(1 748)	(997)
Luka netto	977 007	(216 224)	(476 244)	35 275	319 814

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

Spadek poziomu ryzyka stopy procentowej jest wynikiem bieżącego dopasowywania terminów przeszacowania udzielanych kredytów i odpowiadającym im źródeł finansowania. Dodatkowo, Bank w celu ograniczenia ryzyka stopy procentowej zawiera transakcje zabezpieczające typu IRS.

### 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, następnie długoterminowymi depozytami, a bieżące zapotrzebowanie na środki



finansowe zaspokaja na rynku międzybankowym oraz poprzez emisję 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 szybkiego upłynnienia.

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 2009 r., wartość wskaźnika płynności do 1 tygodnia utrzymywała się w przedziale od 6,90% do 70,69%, a jego wartość średnia wynosiła 18,23%.

Według stanu na 31.12.2009 r., wartość tego współczynnika wynosiła 12,39%.

W 2008 r., wartość wskaźnika płynności do 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 14,98%.

W 2009 r., wartość wskaźnika płynności do 1 miesiąca utrzymywała się w przedziale od 25,81% do 79,59%, a jego wartość średnia wynosiła 48,87%. Według stanu na 31.12.2009 r., wartość tego współczynnika wynosiła 36,62%<sup>1</sup>. W 2008 r. wartość wskaźników płynności do 1 miesiąca utrzymywała się w przedziale od 15,20% do 128,75%, a jego wartość średnia wynosiła 53,47%. Na 31.12.2008 r. wartość tego współczynnika wynosiła 40,54%<sup>2</sup>.

Bank spełniał wszystkie normy płynnościowe określone w uchwale KNF 386/2008 z 17.12.2008 r.:

- M1 – luka płynności krótkoterminowej,
- M2 – współczynnik płynności krótkoterminowej,

<sup>1</sup> Wartość wskaźnika płynności do 1 miesiąca w wysokości 36,62% według stanu na dzień 31.12.2009 r. przy uwzględnieniu należności pozabilansowych do otrzymania z innych banków w wysokości 250 000 tys. zł.

<sup>2</sup> Wartość wskaźnika płynności do 1 miesiąca w wysokości 40,54% na dzień 31.12.2008 r. przy uwzględnieniu należności pozabilansowych do otrzymania z innych banków w wysokości 250 000 tys. zł.





- M3 – współczynnik pokrycia aktywów nie płynnych funduszami własnymi,
- M4 – współczynnik pokrycia aktywów nie płynnych i aktywów o ograniczonej płynności funduszami własnymi i środkami obcymi stabilnymi.

W poniższej tabeli przedstawiono wartości norm płynnościowych M1 – M4 według stanów na 31.12.2009 r. oraz 31.12.2008 r. oraz ich wartości średnie i maksymalne:

norma płynnościowa	wartość według stanu na 31.12.2009 r.	średnia	minimum	maksimum
M1	410 343 tys. zł	283 211 tys. zł	(21 151) tys. zł	479 950 tys. zł
M2	3,592	2,443	0,963	8,897
M3	49,959	46,087	39,730	51,387
M4	1,046	1,031	0,961	1,073

norma płynnościowa	wartość według stanu na 31.12.2008 r.	średnia	minimum	maksimum
M1	197 102 tys. zł	181 010 tys. zł	(359 174) tys. zł	461 264 tys. zł
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

W okresie 03.02.2009 r. do 30.03.2009 r. oraz w okresie od 21.05.2009 r. do 23.06.2009 r. doszło w Banku do okresowego przekroczenia limitu pasywów określonego w art. 15 Ustawy o listach

zastawnych i bankach hipotecznych. W okresie od 03.02.2009 r. do 30.03.2009 r. limit pasywów był przekroczony średnio o 2,59% maksymalnej wartości limitu, tzn. był on przekroczony śred-





nio o 60,2 mln zł. W okresie od 21.05.2009 r. do 23.06.2009 r. limit pasywów był przekroczony średnio o 1,45% maksymalnej wartości limitu, tzn. był on przekroczony średnio o 35,6 mln zł. Normy M1, M2 i M4 kształtowały się w okresie przekroczenia limitów na średnich poziomach odpowiednio: (9 941,83) tys. zł.; 0,98; 0,969.

Powodem przekroczenia limitu pasywów był wpływ deprecjacji złotego na zwiększenie zobowiązań Banku oraz przesunięcie terminu emisji listów zastawnych w związku z prowadzonymi rozmowami dotyczącymi ratingu.

Ryzyko płynności było ograniczone wsparciem ze strony Commerzbank AG i akcjonariusza, w tym poprzez posiadania przez Bank linii stand-by.

Norma M4 była przekroczona w okresie od 20.05.2009 r. do 23.06.2009 r. Normy M1 i M2 nie były spełniane w okresie od 16.06.2009 r. do 23.06.2009 r.

Bank poinformował Komisję Nadzoru Finansowego o fakcie przekroczenia limitu pasywów i norm płynności w pierwszym półroczu 2009 r.

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 niezdykontowane przepływy środków pieniężnych.



## SPRAWOZDANIE FINANSOWE

31.12.2009	Do 1 miesiąca	1-3 miesiący	3-12 miesiący	1-5 lat	Powyżej 5 lat	RAZEM
<b>AKTYWA</b>						
Kasa, operacje z bankiem centralnym	14 680	-	-	-	-	14 680
Należności od banków	6 779	-	-	-	-	6 779
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	33 971	116 701	664 381	1 772 356	3 044 709	5 632 118
Lokacyjne papiery wartościowe	130 000	40 000	141 890	-	-	311 890
Aktywa zastawione	-	800	2 000	-	-	2 800
Inwestycje w jednostki zależne	-	-	-	-	65	65
Wartości niematerialne	-	-	-	-	2 160	2 160
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	8 408	8 408
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 345	-	-	-	-	7 345
Inne aktywa	5 863	-	-	-	-	5 863
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>198 638</b>	<b>157 501</b>	<b>808 271</b>	<b>1 772 356</b>	<b>3 055 342</b>	<b>5 992 108</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE UDZIELONE (TRANSZE I LINIE KREDYTOWE)</b>						
	227 024	48 954	137 421	2 900	-	416 299

31.12.2009	Do 1 miesiąca	1-3 miesiący	3-12 miesiący	1-5 lat	Powyżej 5 lat	RAZEM
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>						
Zobowiązania wobec innych banków	223 318	476 123	665 906	207 746	-	1 573 093
Zobowiązania wobec klientów	209 961	24 661	3 006	-	2 582	240 210
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	158 279	12 152	782 937	1 455 772	-	2 409 140
Zobowiązania podporządkowane	-	1 410	4 310	22 896	109 105	137 721
Pozostałe zobowiązania	239	-	-	-	3 027	3 266
Pochodne instrumenty finansowe	-	189	1 205	1 002	-	2 396
w tym wycena netto	-	189	1 205	1 002	-	2 396
<b>ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>	<b>591 797</b>	<b>514 535</b>	<b>1 457 364</b>	<b>1 687 416</b>	<b>114 714</b>	<b>4 365 826</b>
Luka płynności netto	(393 159)	(357 034)	(649 093)	84 940	2 940 628	1 626 282



## SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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



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

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 zapewnienia średnioterminowej płynności płatniczej w kontekście narastającego kryzysu na rynkach finansowych i spełnienia norm płynnościowych wprowadzonych Uchwałą nr 386/2008 z 17.12.2008 r. Ryzyko niedopasowania w poszczególnych okresach zmniejszane jest emisjami listów zastawnych oraz przyjmowaniem długoterminowych depozytów od sektora finansowego.

### 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 niezdykontowanymi umownymi wypływami środków pieniężnych.

31.12.2009	1–3 miesiące	3–12 miesiące	1–5 lat	RAZEM
Pochodne instrumenty finansowe rozliczane na bazie netto				
Kontrakty SWAP na stopę procentową (IRS)	189	1 205	1 002	2 396
<b>WYCENA NETTO RAZEM</b>	<b>189</b>	<b>1 205</b>	<b>1 002</b>	<b>2 396</b>
31.12.2008	1–3 miesiące	3–12 miesiące	1–5 lat	RAZEM
Pochodne instrumenty finansowe rozliczane na bazie netto				
Kontrakty SWAP na stopę procentową (IRS)	79	206	1 381	1 666
<b>WYCENA NETTO RAZEM</b>	<b>79</b>	<b>206</b>	<b>1 381</b>	<b>1 666</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 według średniego kursu NBP z dnia bilansowego.

Według stanu na 31.12.2009 r. Bank nie posiadał pochodnych instrumentów finansowych rozliczanych na bazie brutto.



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

#### 4. Wpływ kryzysu finansowego na sytuację Banku

##### Wahania na rynkach finansowych na świecie i w Polsce

Obecny światowy kryzys finansowy, który rozpoczął się w połowie 2008 roku, 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, w krajach Europy Zachodniej, Rosji i innych krajach do upadku niektórych banków oraz 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.

##### Wpływ na płynność

Globalny kryzys na rynku finansowym spowodował trudności w pozyskaniu przez Bank nowych źródeł finansowania oraz doprowadził do wzrostu 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 AG. Zarząd





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

### **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

(segment kredytów na nieruchomości komercyjne – kredyty dla deweloperów mieszkaniowych) od drugiej połowy 2008 roku podlegał istotnym zmianom. Kryzys na rynkach finansowych i kryzys zaufania na rynku międzybankowym spowodował globalne zahamowanie rozwoju popytu na lokale mieszkalne. Dla branży deweloperskiej oznacza to zmniejszenie sprzedaży mieszkań i tym samym zmniejszenie możliwości zaciągania 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.

### **Wpływ na zabezpieczenia**

Wysokość odpisów z tytułu utraty wartości należności kredytowych opiera się na dokonanej przez Zarząd ocenie tych aktywów na koniec okresu





sprawozdawczego, 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.

### 5. 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:

- pożyczki i kredyty otrzymane,
- otrzymane pożyczki podporządkowane,
- 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 wyceniane są w wysokości zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

### **Ekspozycje na ryzyko kredytowe związane z pozycjami pozabilansowymi**

Na dzień 31.12.2009 r. i 31.12.2008 r. wartość godziwa zobowiązań do udzielenia kredytów nie różniła się od ich wartości księgowej.

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.





## SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe	wartość bilansowa	wartość godziwa	wartość bilansowa	wartość godziwa
	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2008
Należności od banków	6 779	6 779	42 828	42 828
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	4 122 622	4 126 140	4 310 527	4 313 935
Klienci korporacyjni	3 428 965	3 432 483	3 555 869	3 559 271
Klienci indywidualni	109 572	109 572	125 649	125 655
Klienci budżetowi	584 085	584 085	629 009	629 009
Aktywa dostępne do sprzedaży	311 549	311 549	225 737	225 737
Instrumenty dłużne notowane	311 549	311 549	225 737	225 737
Zobowiązania wobec innych banków	1 559 839	1 559 839	1 672 447	1 672 447
Zobowiązania wobec klientów	239 949	239 949	217 981	217 981
Klienci korporacyjni	239 688	239 688	217 738	217 738
Klienci indywidualni	218	218	163	163
Klienci budżetowi	43	43	80	80
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 221 470	2 221 470	2 358 941	2 358 941



**Ujawnienia dotyczące hierarchii wartości godziwej**

	31.12.2009	31.12.2008
<b>Aktywa finansowe</b>		
<b>POZIOM 1 – Ceny kwotowane na aktywnych rynkach dla tego samego instrumentu (bez modyfikacji)</b>		
Lokacyjne papiery wartościowe	178 894	174 452
Aktywa zastawione	2 743	1 292
<b>POZIOM 2 – Ceny kwotowane na aktywnych rynkach dla podobnych instrumentów lub inne metody wyceny, dla których wszystkie istotne dane wejściowe bazują na obserwowalnych danych rynkowych</b>		
Pochodne instrumenty finansowe	1 349	59 730
Lokacyjne papiery wartościowe	129 912	49 993
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>312 898</b>	<b>285 467</b>
<b>Zobowiązania finansowe</b>		
<b>POZIOM 2</b>		
Pochodne instrumenty finansowe	2 346	2 346
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>2 346</b>	<b>2 346</b>





## 6. 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 zmierzenia zmniejszenie 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 3 342 tys. zł lub zwiększeniu o 3 374 tys. zł. Szacunek ten został przeprowadzony dla portfela kredytów w przypadku których utrata wartości rozpoznawana jest w oparciu o indywidualną analizę przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu 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 20.

Bank nie przeprowadził innych szacunków, poza wymienionymi powyżej.

## 7. Segmenty operacyjne

Zgodnie z wymogiem „podejścia zarządczego” informacje o segmentach operacyjnych są przedstawiane na tej samej podstawie, co zastosowana do celów sprawozdawczości wewnętrznej dostarczonej Zarządowi Banku (główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych), którego zadaniem jest alokacja zasobów do segmentów działalności i przeprowadzanie oceny ich wyników.

Segmenty wyodrębnione zostały z punktu widzenia określonych grup klientów oraz produktów według jednorodnych cech transakcji. Ten sposób podziału

obszarów biznesu jest spójny ze sposobem zarządzania sprzedażą.

Działalność Banku realizowana jest w następujących segmentach operacyjnych:

### 1) Segment kredytów na nieruchomości komercyjne

Bank udziela kredytów na finansowanie w szczególności następujących rodzajów nieruchomości komercyjnych: budynki biurowo-usługowo-handlowe, powierzchni handlowo-usługowo-rozrywkowe, magazyny, hotele, osiedla domów jedno lub wielorodzinnych z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem (kredyty na deweloperskie projekty mieszkaniowe).

Ze względu na przeznaczenie kredytu wyróżnia się następujące rodzaje kredytów:

- kredyt na zakup gotowej nieruchomości komercyjnej,
- kredyt na remont istniejącej nieruchomości komercyjnej,
- kredyt na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz modernizację nieruchomości komercyjnej,





- kredyt na adaptację nieruchomości komercyjnej,
- kredyt na refinansowanie kosztów budowy nieruchomości komercyjnej,
- kredyt na zakup gruntu.

Przychody uzyskiwane z segmentu kredytów na nieruchomości komercyjne dotyczą przychodów odsetkowych i prowizyjnych uzyskiwanych z tytułu udzielenia klientom kredytów na nieruchomości komercyjne.

Koszty ponoszone na segmencie kredytów na nieruchomości komercyjne dotyczą kosztów odsetkowych od przyjętych depozytów.

Na pozycje pozostałych aktywów segmentu składają się naliczone prowizje za zaangażowanie od postawionych do dyspozycji klienta transz kredytowych.

Na pozycję zobowiązań segmentu składają się: przyjęte depozyty bieżące i terminowe, zobowiązania z tytułu zabezpieczeń pieniężnych oraz pozostałe zobowiązania.

## 2) Segment kredytów na nieruchomości mieszkaniowe

Na segment kredytów na nieruchomości mieszkaniowe składają się kredyty udzielone osobom prywatnym głównie na sfinansowanie zakupu bądź budowy lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego.

Przychody uzyskiwane z segmentu kredytów na nieruchomości mieszkaniowe dotyczą przychodów odsetkowych i prowizyjnych uzyskiwanych z tytułu udzielonych kredytów.

Pozostałe przychody segmentu dotyczą przychodów z tytułu odzyskania należności nieściągalnych.

Na zobowiązania segmentu składają się zobowiązania z tytułu zabezpieczeń pieniężnych oraz pozostałe zobowiązania.

## 3) Segment kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego (JST)

Bank finansuje kredyty dla JST, w szczególności kredyty dla gmin, powiatów, województw, samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej





utworzonych przez JST, spółek prawa handlowego utworzonych przez gminy, powiaty, województwa.

Bank udziela kredytów dla JST w szczególności na:

- pokrycie bieżących niedoborów budżetowych,
- sfinansowanie wydatków bieżących JST, które nie znajdują pokrycia w planowanych w danym roku dochodach gminy,
- realizację projektów infrastrukturalnych, w szczególności na: budowę i modernizację dróg, systemów wodociągowych i kanalizacyjnych, oczyszczalnie ścieków, budowę i modernizację obiektów (siedziby JST, szkoły, przedszkola, szpitale, obiekty usługowe, itp.), refinansowanie nieruchomości należących do JST, refinansowanie zadłużenia skonsolidowanego JST, finansowanie wykupu obligacji JST, finansowanie budownictwa komunalnego itp.

Przychody uzyskiwane z segmentu kredytów dla JST dotyczą przychodów odsetkowych uzyskiwanych z tytułu kredytów udzielonych JST.

Na zobowiązania segmentu składają się nadpłaty z tytułu spłacanych rat kredytowych.

#### 4) Segment finansowy

Na poszczególne pozycje segmentu finansowego składają się:

- przychody z tytułu odsetek od rachunków bieżących, lokat, bonów skarbowych oraz bonów pieniężnych,
- koszty z tytułu odsetek od depozytów międzybankowych, kredytów otrzymanych oraz pożyczki podporządkowanej,
- wynik z tytułu opłat i prowizji: koszty prowizji z tytułu realizacji przelewów, koszty opłat za prowadzenie rachunków bankowych oraz prowizja za linię stand-by,
- pozostałe aktywa: bony skarbowe, bony pieniężne, rachunki bieżące, dodatnia wycena instrumentów pochodnych oraz prowizja od linii stand-by do rozliczenia,
- zobowiązania segmentu: depozyty międzybankowe, kredyty otrzymane, pożyczka podporządkowana oraz ujemna wycena instrumentów pochodnych



## 5) Pozycje nieprzypisane

Na pozycje nieprzypisane składają się pozycje, których Bank nie był w stanie przypisać do wyodrębnionych segmentów operacyjnych.

Na pozycje nieprzypisanych kosztów i przychodów składają się następujące pozycje:

- nieprzypisane koszty odsetkowe: koszty z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych (listów zastawnych i obligacji),
- nieprzypisane koszty z tytułu opłat i prowizji: prowizje związane z emisją dłużnych papierów wartościowych,
- pozostałe koszty nieprzypisane: koszty działania Banku, amortyzacja oraz pozostałe koszty operacyjne,
- pozostałe przychody nieprzypisane: pozostałe przychody operacyjne.

Na pozycje nieprzypisanych aktywów i zobowiązań składają się następujące pozycje:

- aktywa nieprzypisane: inwestycje w jednostki zależne, wartości niematerialne, rzeczowe aktywa trwałe, aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, pozostałe aktywa,

- zobowiązania nieprzypisane: zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pozostałe zobowiązania, kapitały własne.

Wydzielenia aktywów i zobowiązań segmentu oraz przychodów i kosztów dokonano na podstawie wewnętrznych informacji przygotowywanych w Banku do potrzeb zarządczych. Poszczególnym segmentom Banku zostały przypisane aktywa i zobowiązania oraz związane z tymi aktywami i zobowiązaniami przychody i koszty. Wynik segmentu uwzględnia wszystkie możliwe do alokacji pozycje przychodów i kosztów.

Podstawowym i jednym podziałem jest podział na segmenty działalności Banku. Z uwagi na brak istotności Bank nie stosuje segmentacji geograficznej.

**Sprawozdawczość według operacyjnych segmentów działalności BRE Banku Hipotecznego S.A.**

31.12.2009	Segment kredytów komercyjnych	Segment kredytów mieszkaniowych	Segment kredytów dla JST	Segment finansowy	Pozycje nieprzyjane	Razem
Wynik z tytułu odsetek	204 429	3 783	36 485	(41 691)	(135 108)	67 898
przychody z tytułu odsetek	208 665	3 783	36 485	12 613	–	261 546
koszty z tytułu odsetek	(4 236)	–	–	(54 304)	(135 108)	(193 648)
Wynik z tytułu opłat i prowizji	3 210	11	–	(588)	(739)	1 894
Wynik na działalności handlowej	–	–	–	1 391	–	1 391
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	(4 814)	138	6	–	–	(4 670)
Pozostałe koszty	–	–	–	(341)	(34 868)	(35 209)
Pozostałe przychody	–	11	–	–	1 159	1 170
Wynik segmentu brutto	202 825	3 943	36 491	(41 229)	(169 556)	32 474
Zysk brutto	202 825	3 943	36 491	(41 229)	(169 556)	32 474
Podatek dochodowy	–	–	–	–	(7 177)	(7 177)
Zysk netto	202 825	3 943	36 491	(41 229)	(176 733)	25 297
Kredyty i pożyczki udzielone klientom brutto	3 362 465	60 703	699 454	–	–	4 122 622
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości utworzone na należności (wielkość ujemna)	(13 551)	(2 117)	(210)	–	–	(15 878)
Kredyty i pożyczki udzielone klientom netto	3 348 914	58 586	699 244	–	–	4 106 744
Pozostałe aktywa	80	–	–	334 581	23 537	358 198
Aktywa segmentu	3 348 994	58 586	699 244	334 581	23 537	4 464 942
Zobowiązania segmentu	239 742	164	43	1 662 450	2 562 543	4 464 942

## SPRAWOZDANIE FINANSOWE

31.12.2008	Segment kredytów komercyjnych	Segment kredytów mieszkaniowych	Segment kredytów dla JST	Segment finansowy	Pozycje nieprzyznane	Razem
Wynik z tytułu odsetek	228 724	5 941	43 844	(46 031)	(150 652)	81 826
przychody z tytułu odsetek	237 273	5 941	43 844	10 523	–	297 581
koszty z tytułu odsetek	(8 549)	–	–	(56 554)	(150 652)	(215 755)
Wynik z tytułu opłat i prowizji	3 106	10	–	(421)	(704)	1 991
Wynik na działalności handlowej	–	–	–	8 620	–	8 620
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	(2 399)	584	(216)	–	–	(2 031)
Pozostałe koszty	–	–	–	–	(38 358)	(38 358)
Pozostałe przychody	–	–	–	–	1 060	1 060
Wynik segmentu brutto	229 431	6 535	43 628	(37 832)	(188 654)	53 108
Zysk brutto	229 431	6 535	43 628	(37 832)	(188 654)	53 108
Podatek dochodowy	–	–	–	–	(10 045)	(10 045)
Zysk netto	229 431	6 535	43 628	(37 832)	(198 699)	43 063
Kredyty i pożyczki udzielone klientom brutto	3 527 925	73 072	720 750	–	–	4 321 747
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości utworzone na należności (wielkość ujemna)	(8 737)	(2 267)	(216)	–	–	(11 220)
Kredyty i pożyczki udzielone klientom netto	3 519 188	70 805	720 534	–	–	4 310 527
Pozostałe aktywa	47	–	–	344 287	20 243	364 577
Aktywa segmentu	3 519 235	70 805	720 534	344 287	20 243	4 675 104
Zobowiązania segmentu	217 806	95	80	1 775 162	2 681 961	4 675 104

## 8. Wynik z tytułu odsetek

	za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
<b>Przychody z tytułu odsetek</b>		
Kredyty i pożyczki z uwzględnieniem odwrócenia dyskonta dotyczącego odpisu z tytułu utraty wartości, w tym:	248 933	287 057
– przychody z tytułu odsetek od kredytów i pożyczek, które utraciły wartość	6 692	13 891
Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe	910	3 382
Lokacyjne papiery wartościowe	11 703	7 142
	<b>261 546</b>	<b>297 581</b>
<b>Koszty odsetek</b>		
Z tytułu rozliczeń z bankami i klientami	(52 242)	(57 348)
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	(135 108)	(150 651)
Inne pożyczki	(6 298)	(7 756)
	<b>(193 648)</b>	<b>(215 755)</b>





## SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

	za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Od sektora bankowego	910	3 382
Od pozostałych podmiotów, w tym:	248 933	287 057
– od klientów korporacyjnych	210 837	236 713
– od klientów indywidualnych	7 104	10 471
– od sektora budżetowego	30 992	39 873
Z papierów wartościowych o stałej kwocie dochodu	11 703	7 142
<b>Przychody z tytułu odsetek, razem</b>	<b>261 546</b>	<b>297 581</b>
<b>Koszty odsetek</b>		
Od sektora bankowego	(54 304)	(56 554)
Od pozostałych podmiotów w tym:	(4 236)	(8 550)
– od klientów korporacyjnych	(4 236)	(8 546)
– od klientów indywidualnych	–	(4)
Z tytułu emisji własnych	(135 108)	(150 651)
<b>Koszty odsetek, razem</b>	<b>(193 648)</b>	<b>(215 755)</b>



## 9. Wynik z tytułu opłat i prowizji

	za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
<b>Przychody z tytułu opłat i prowizji</b>		
Opłaty i prowizje z tytułu działalności kredytowej	2 716	2 548
Prowizje za prowadzenie rachunków	460	508
Prowizje za realizację przelewów	45	55
Pozostałe	–	5
	<b>3 221</b>	<b>3 116</b>
<b>Koszty z tytułu opłat i prowizji</b>		
Uiszczone pozostałe opłaty	(1 327)	(1 125)
	<b>(1 327)</b>	<b>(1 125)</b>

## 10. Wynik na działalności handlowej

	za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Wynik z pozycji wymiany	1 858	7 091
Różnice kursowe netto z przeliczenia	48 408	(18 622)
Zyski z transakcji minus straty	(46 550)	25 713
Wynik na pozostałej działalności handlowej	(467)	1 529
Instrumenty na ryzyko odsetkowe	408	1 266
Instrumenty na ryzyko rynkowe	(875)	263
Wynik na działalności handlowej, razem	<b>1 391</b>	<b>8 620</b>

## 11. Pozostałe przychody operacyjne

	za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Przychody ze sprzedaży usług	949	1 040
Przychody z tytułu odzyskanych należności przedawnionych, umorzonych i nieściągalnych	28	11
Pozostałe	193	9
<b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b>	<b>1 170</b>	<b>1 060</b>

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

	za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Utworzenie odpisów na kredyty i pożyczki udzielone klientom (Nota 21)	(10 334)	(11 600)
Rozwiązanie odpisów na kredyty i pożyczki udzielone klientom (Nota 21)	5 664	9 569
<b>Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek</b>	<b>(4 670)</b>	<b>(2 031)</b>

### 13. Ogólne koszty administracyjne

	za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Koszty pracownicze	(18 667)	(21 208)
Koszty rzeczowe	(10 828)	(11 775)
Podatki i opłaty	(997)	(1 262)
Składka i wpłaty na Bankowy Fundusz Gwarancyjny	(844)	(300)
Odpisy na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	(115)	(107)
<b>Ogólne koszty administracyjne, razem</b>	<b>(31 451)</b>	<b>(34 652)</b>

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

#### Koszty pracownicze

	za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Koszty wynagrodzeń	(17 071)	(19 776)
Koszty ubezpieczeń społecznych	(1 451)	(1 273)
Pozostałe świadczenia na rzecz pracowników	(145)	(159)
<b>Koszty świadczeń pracowniczych, razem</b>	<b>(18 667)</b>	<b>(21 208)</b>

W 2009 roku średni poziom zatrudnienia w Banku wyniósł 116 osób (2008 rok: 117 osób).

## 14. Pozostałe koszty operacyjne

	za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009	za okres od 01.01.2008 do 31.12.2008
Koszty z tytułu sprzedaży lub likwidacji środków trwałych, wartości niematerialnych oraz aktywów do zbycia	(103)	(800)
Przekazane darowizny	(24)	(18)
Pozostałe	(418)	–
<b>Pozostałe koszty operacyjne, razem</b>	<b>(545)</b>	<b>(818)</b>

## 15. Podatek dochodowy

	31.12.2009	31.12.2008
Podatek dochodowy bieżący	(6 852)	(10 848)
Podatek dochodowy odroczony (Nota 32)	(325)	803
<b>Podatek dochodowy, razem</b>	<b>(7 177)</b>	<b>(10 045)</b>
Zysk przed opodatkowaniem	32 474	53 108
Podatek zgodnie ze stawką obowiązującą w danym roku podatkowym	(6 170)	(10 090)
Dochody niepodlegające opodatkowaniu (+)	2	2
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów (–)	(1 009)	(144)
Inne pozycje wpływające na wysokość obciążenia podatkowego	–	187
<b>Obciążenie podatkowe</b>	<b>(7 177)</b>	<b>(10 045)</b>
<b>Kalkulacja efektywnej stopy podatkowej</b>		
Zysk brutto	32 474	53 108
Podatek dochodowy	(7 177)	(10 045)
Efektywna stopa podatkowa	22,10%	18,91%
Nominalna stopa podatkowa	19%	19%



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.

## 16. Ujawnienia dotyczące efektu podatkowego elementów pozostałych dochodów całkowitych

	31.12.2009	31.12.2008
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:	(354)	464
– kwota brutto	(437)	464
– podatek odroczony	83	–
<b>Pozostałe dochody całkowite netto</b>	<b>(354)</b>	<b>464</b>

## 17. Ujawnienia dotyczące elementów pozostałych dochodów całkowitych

	31.12.2009	31.12.2008
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:	(354)	464
– niezrealizowane zyski na instrumentach dłużnych ujęte w roku obrotowym (netto)	–	464
– niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych ujęte w roku obrotowym (netto)	(354)	–
<b>Pozostałe dochody całkowite netto</b>	<b>(354)</b>	<b>464</b>

## 18. Kasa, operacje z bankiem centralnym

Bank posiada w Narodowym Banku Polskim rachunek bieżący, którego stan na dzień 31.12.2009 r. wynosił 14 680 tys. zł, a na 31.12.2008 r. wynosił 15 537 tys. zł. Środki te w całości były utrzymywane jako rezerwa obowiązkowa.



Stawka oprocentowania środków utrzymywanych jako rezerwa obowiązkowa na 31.12.2009 r. wynosiła 3,375%, a na 31.12.2008 r. wynosiła 4,73%.

## 19. Należności od banków

	31.12.2009	31.12.2008
Rachunki bieżące	411	507
Lokaty w innych bankach	6 368	42 321
Ujęte w ekwiwalentach środków pieniężnych	6 779	42 828
<b>Należności (brutto) od banków, razem</b>	<b>6 779</b>	<b>42 828</b>
<b>Należności (netto) od banków, razem</b>	<b>6 779</b>	<b>42 828</b>
Należności od banków krótkoterminowe (do 1 roku)	6 779	42 828

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

	31.12.2009	31.12.2008
Należności brutto od banków polskich	6 771	42 824
Należności brutto od banków zagranicznych	8	4
<b>Należności (netto) od banków, razem</b>	<b>6 779</b>	<b>42 828</b>

Średnie ważone kwotami oprocentowanie lokat w innych bankach wynosiło w 2009 r. w EUR – 0,597%, w PLN – 3,039%, w USD – 0,175%. W 2008 r. w EUR – 3,51%, w PLN – 5,59%, w USD – 2,68%.

## 20. Pochodne instrumenty finansowe

31.12.2009	Wartość kontraktu kupna	Wartość kontraktu sprzedaży	Wartość godziwa aktywa	Wartość godziwa zobowiązania
Pochodne instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu				
Pochodne na stopę procentową				
– Kontrakty IRS	347 655	347 655	1 349	2 346
<b>Razem instrumenty pochodne na stopę procentową z transakcji pozagiełdowych</b>	<b>347 655</b>	<b>347 655</b>	<b>1 349</b>	<b>2 346</b>
Krótkoterminowe (do 1 roku)	322 595	322 595	1 349	598
Długoterminowe (powyżej 1 roku)	25 060	25 060	–	1 748

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 pozagiełdowych</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	–	1 554



## 21. Kredyty i pożyczki udzielone klientom

	31.12.2009	31.12.2008
Kredyty i pożyczki udzielone klientom korporacyjnym:	3 428 965	3 564 510
– kredyty udzielone średnim i małym klientom	3 428 965	3 564 510
Kredyty i pożyczki udzielone klientom indywidualnym:	109 572	128 039
– kredyty terminowe	109 572	128 039
Kredyty i pożyczki udzielone sektorowi budżetowemu	584 085	629 198
<b>Kredyty i pożyczki (brutto) od klientów</b>	<b>4 122 622</b>	<b>4 321 747</b>
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości utworzone na należności od klientów (wielkość ujemna)	(15 878)	(11 220)
<b>Kredyty i pożyczki (netto) od klientów</b>	<b>4 106 744</b>	<b>4 310 527</b>
Krótkoterminowe (do 1 roku)	611 832	544 896
Długoterminowe (powyżej 1 roku)	3 494 912	3 765 631

Według stanu na 31.12.2009 r. w portfolio kredytowym Banku wartość kredytów udzielonych klientom indywidualnym, korporacyjnym oraz dla sektora budżetowego w oparciu o zmienną stopę procentową wynosiła 4 034 300 tys. zł, a w oparciu o stałą stopę procentową 88 322 tys. zł, natomiast według stanu na 31.12.2008 r. w oparciu o zmienną stopę procentową wynosiła 4 186 358 tys. zł, a w oparciu o stałą stopę procentową 124 169 tys. zł.

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

	31.12.2009	31.12.2008
<b>Poniesione, ale nie zidentyfikowane straty</b>		
Zaangażowanie bilansowe brutto	4 076 009	4 287 320
Odpis aktualizujący na ekspozycje analizowane portfelowo	(7 334)	(7 423)
<b>Zaangażowanie bilansowe netto</b>	<b>4 068 675</b>	<b>4 279 897</b>
<b>Należności, które utraciły wartość</b>		
Zaangażowanie bilansowe brutto	46 613	34 427
Odpis aktualizujący na ekspozycje analizowane indywidualnie	(8 544)	(3 797)
<b>Zaangażowanie bilansowe netto</b>	<b>38 069</b>	<b>30 630</b>

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

	31.12.2009	31.12.2008
<b>KLIENCI INDYWIDUALNI</b>		
Stan na początek okresu	2 390	2 919
Zwiększenia (z tytułu)	1 140	1 201
– utworzenia odpisów	1 140	1 201
Zmniejszenia (z tytułu)	(1 293)	(1 730)
– rozwiązania odpisów	(1 281)	(1 729)
– spisania należności w ciężar odpisów	(12)	(1)
<b>Stan odpisów na koniec okresu</b>	<b>2 237</b>	<b>2 390</b>

<b>KLIENCI KORPORACYJNI</b>		
<b>kredyty terminowe udzielone małym i średnim klientom</b>		
Stan na początek okresu	8 641	6 270
Zwiększenia (z tytułu)	9 173	10 211
– utworzenia odpisów	9 173	10 211
Zmniejszenia (z tytułu)	(4 349)	(7 840)
– rozwiązania odpisów	(4 349)	(7 840)
<b>Stan odpisów na koniec okresu</b>	<b>13 465</b>	<b>8 641</b>

<b>KLIENCI BUDŻETOWI</b>		
<b>kredyty terminowe udzielone klientom budżetowym</b>		
Stan na początek okresu	189	–
Zwiększenia (z tytułu)	21	193
– utworzenia odpisów	21	193
Zmniejszenia (z tytułu)	(34)	(4)
– rozwiązania odpisów	(34)	(4)
<b>Stan odpisów na koniec okresu</b>	<b>176</b>	<b>189</b>

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

	31.12.2009	31.12.2008
Stan na początek okresu	11 220	9 189
Zwiększenia (z tytułu)	10 334	11 605
– utworzenie odpisów (Nota 12)	10 334	11 605
Zmniejszenia (z tytułu)	(5 676)	(9 574)
– rozwiązania odpisów (Nota 12)	(5 664)	(9 573)
– spisania należności w ciężar odpisów	(12)	(1)
<b>Stan odpisów na koniec okresu</b>	<b>15 878</b>	<b>11 220</b>

## 22. Lokacyjne papiery wartościowe oraz aktywa zastawione

	31.12.2009	31.12.2008
<b>Dłużne papiery wartościowe – wartość godziwa</b>		
Notowane, w tym:	311 549	225 737
– bony skarbowe będące przedmiotem zastawu (BFG)	2 743	1 292
<b>Lokacyjne papiery wartościowe oraz aktywa zastawione razem, w tym:</b>	<b>311 549</b>	<b>225 737</b>
– Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	308 806	224 445
– Aktywa zastawione	2 743	1 292
Krótkoterminowe (do 1 roku)	311 549	225 737

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

### Zmiana stanu lokacyjnych papierów wartościowych i aktywów zastawionych

	31.12.2009	31.12.2008
Stan na początek okresu	225 737	80 766
Zwiększenia (zakup/dyskonto)	3 165 960	853 622
Zmniejszenia (wykup/dyskonto)	(3 079 711)	(709 115)
Zyski/straty z tytułu zmian wartości godziwej	(437)	464
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>311 549</b>	<b>225 737</b>

## 23. Inwestycje w jednostkach zależnych

BRE Bank Hipoteczny S.A. 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 S.A. 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 31.12.2009 r. nie prowadziła



działalności operacyjnej. Kapitał podstawowy BDH na dzień 31.12.2009 r. wynosił 65 tys. zł i dzielił się na 65 udziałów o wartości nominalnej 1 tys. zł 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 2009 i 2008 rok zostały przedstawione poniżej:

	31.12.2009	31.12.2008
Aktywa obrotowe, w tym:	140	144
– środki pieniężne na rachunkach	139	143
– pozostałe	1	1
<b>Aktywa razem</b>	<b>140</b>	<b>144</b>
Kapitał własny	140	144
<b>Pasywa razem</b>	<b>140</b>	<b>144</b>
Koszty działalności operacyjnej	(3)	(3)
Zysk (strata) ze sprzedaży	(3)	(3)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(3)	(3)
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	(3)	(3)
Zysk (strata) brutto	(3)	(3)
Podatek dochodowy	–	–
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>

## 24. Wartości niematerialne

	31.12.2009	31.12.2008
Koszty zakończonych prac rozwojowych	105	142
Koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 055	2 245
– oprogramowanie komputerowe	2 055	2 245
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>2 160</b>	<b>2 387</b>

### Zmiana stanu wartości niematerialnych

Zmiana stanu w okresie od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r.	Nabyte oprogramowanie komputerowe	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na początek okresu: 01.01.2009 r.	7 624	185	7 809
Zwiększenia (z tytułu)	568	–	568
– zakupu	568	–	568
Zmniejszenia (z tytułu)	(281)	–	(281)
– likwidacji	(281)	–	(281)
Wartość brutto wartości niematerialnych na koniec okresu: 31.12.2009 r.	7 911	185	8 096
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu: 01.01.2009 r.	(5 379)	(43)	(5 422)
Amortyzacja za okres (z tytułu)	(477)	(37)	(514)
– odpisów	(715)	(37)	(752)
– likwidacji	238	–	238
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu: 31.12.2009 r.	(5 856)	(80)	(5 936)
Wartość netto wartości niematerialnych na koniec okresu: 31.12.2009 r.	2 055	105	2 160



## SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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



## 25. Rzeczowe aktywa trwałe

	31.12.2009	31.12.2008
Urządzenia techniczne i maszyny	5 404	6 218
Środki transportu	1 550	1 726
Pozostałe środki trwałe	1 454	1 714
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>8 408</b>	<b>9 658</b>

### Zmiana stanu rzeczowych aktywów trwałych

Zmiana stanu w okresie od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r.	Urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na początek okresu: 01.01.2009 r.	13 244	2 018	4 877	20 139
Zwiększenia (z tytułu)	976	70	246	1 292
– zakupu	976	70	246	1 292
Zmniejszenia (z tytułu)	(1 220)	(59)	(180)	(1 459)
– sprzedaży	–	(59)	(10)	(69)
– likwidacji	(1 220)	–	(170)	(1 390)
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na koniec okresu: 31.12.2009 r.	13 000	2 029	4 943	19 972
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu: 01.01.2009 r.	(7 026)	(292)	(3 163)	(10 481)
Amortyzacja za okres (z tytułu)	(570)	(188)	(325)	(1 083)
– odpisów	(1 773)	(209)	(479)	(2 461)
– sprzedaży	–	21	10	31
– likwidacji	1 203	–	144	1 347
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu: 31.12.2009 r.	(7 596)	(480)	(3 488)	(11 564)
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych na koniec okresu: 31.12.2009 r.	5 404	1 549	1 455	8 408





## SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Zmiana stanu w okresie od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r.	Urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na początek okresu: 01.01.2008 r.</b>	<b>14 495</b>	<b>1 737</b>	<b>4 518</b>	<b>20 750</b>
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	–	(750)	(82)	(832)
– likwidacji	(4 973)	–	(20)	(4 993)
<b>Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych na koniec okresu: 31.12.2008 r.</b>	<b>13 244</b>	<b>2 018</b>	<b>4 877</b>	<b>20 139</b>
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu: 01.01.2008 r.</b>	<b>(9 751)</b>	<b>(346)</b>	<b>(2 762)</b>	<b>(12 859)</b>
Amortyzacja za okres (z tytułu)	2 725	54	(401)	2 378
– odpisów	(1 655)	(190)	(472)	(2 317)
– sprzedaży	30	244	51	325
– likwidacji	4 350	–	20	4 370
<b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu: 31.12.2008 r.</b>	<b>(7 026)</b>	<b>(292)</b>	<b>(3 163)</b>	<b>(10 481)</b>
<b>Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych na koniec okresu: 31.12.2008 r.</b>	<b>6 218</b>	<b>1 726</b>	<b>1 714</b>	<b>9 658</b>





## 26. Inne aktywa

	31.12.2009	31.12.2008
Pozostałe, w tym:		
– należności z tytułu podatku dochodowego	4 749	–
– pozostałe rozliczenia międzyokresowe czynne	926	356
– przychody do otrzymania	80	388
– inne	108	195
<b>Inne aktywa, razem</b>	<b>5 863</b>	<b>939</b>
Krótkoterminowe (do 1 roku)	5 863	939

## 27. Zobowiązania wobec innych banków

	31.12.2009	31.12.2008
Depozyty terminowe	325 239	413 287
Kredyty i pożyczki otrzymane	1 234 600	1 259 160
<b>Zobowiązania wobec innych banków, razem</b>	<b>1 559 839</b>	<b>1 672 447</b>
Krótkoterminowe (do 1 roku)	1 354 429	629 347
Długoterminowe (powyżej 1 roku)	205 410	1 043 100
Depozyty terminowe o stałych stopach procentowych	284 134	413 287
Depozyty terminowe o zmiennych stopach procentowych	41 105	–

Średnie ważone kwotami oprocentowanie depozytów w 2009 r. wynosiło: w EUR – 2,22%, w PLN – 3,54%, w USD – 0,66%. W 2008 r. wynosiło: w EUR –4,36%, w PLN – 5,67%, w USD – 1,68%

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



## 28. Zobowiązania wobec klientów

	31.12.2009	31.12.2008
<b>Klienci korporacyjni:</b>	<b>239 688</b>	<b>217 738</b>
Środki na rachunkach bieżących	122 945	93 888
Depozyty terminowe	114 032	119 674
Inne zobowiązania (z tytułu)	2 711	4 176
– zabezpieczeń pieniężnych	2 532	3 489
– pozostałe	179	687
<b>Klienci indywidualni:</b>	<b>218</b>	<b>163</b>
Inne zobowiązania (z tytułu)	218	163
– zabezpieczeń pieniężnych	49	68
– pozostałe	169	95
<b>Klienci sektora budżetowego:</b>	<b>43</b>	<b>80</b>
Inne zobowiązania (z tytułu)	43	80
– pozostałe	43	80
<b>Zobowiązania wobec klientów, razem</b>	<b>239 949</b>	<b>217 981</b>
Krótkoterminowe (do 1 roku)	237 368	214 424
Długoterminowe (powyżej 1 roku)	2 581	3 557

## 29. 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 Baa2, natomiast wyemitowane publiczne listy zastawne na poziomie Baa1. 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 według stanu na 31.12.2009 r. wyniosła 1 458 503 tys. zł, według stanu na 31.12.2008 r. 1 403 145 tys. zł. Łączna wartość wyemitowanych publicznych listów zastawnych zarówno na 31.12.2009 r. jak i na 31.12.2008 r. wyniosła 570 000 tys. zł. Wartość kapitału niezapadłego kredytów wpisanych do rachunku zabezpieczenia listów zastawnych stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych według stanu na 31.12.2009 r. wyniosła 2 127 868 tys. zł, według stanu na 31.12.2008 r. 1 961 322 tys. zł.

Zgodnie z ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych Bank ze środków uzyskanych z emisji

listów zastawnych może refinansować kredyty zabezpieczone hipoteką w części nie przekraczającej 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Wartość wierzytelności stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych w części nie przekraczającej 60% wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości wyniosła według stanu na 31.12.2009 r. 1 591 746 tys. zł, według stanu na 31.12.2008 r. 1 442 932 tys. zł

Zarówno na 31.12.2009 r. jak i na 31.12.2008 r. hipoteczne listy zastawne były zabezpieczone wierzytelnościami zabezpieczonymi hipoteką wpisaną w księdze wieczystej na pierwszym miejscu.

Wartość kapitału niezapadłego kredytów wpisanych do rachunku zabezpieczenia listów zastawnych stanowiących zabezpieczenie emisji publicznych listów zastawnych wyniosła na 31.12.2009 r. 700 200 tys. zł, według stanu na 31.12.2008 r. 687 923 tys. zł.

Minimalny, wymagany przez prawo poziom zabezpieczenia listów zastawnych w obrocie jest określony jako równowartość nominalnej kwoty wyemitowanych listów zastawnych. Według stanu na 31.12.2009 r. wartość nominalna publicznych



listów zastawnych notowanych na Regulowanym Rynku Papierów Wartościowych prowadzonym przez spółkę BondSpot S.A. w ramach systemu CATALYST wynosiła 570 000 tys. zł, natomiast hipotecznych listów zastawnych wynosiła 1 430 000 tys. zł.

Według stanu na 31.12.2008 r. wartość nominalna publicznych listów zastawnych notowanych na Regulowanym Rynku Papierów Wartościowych CeTO (obecnie RPW BondSpot) wynosiła 570 000 tys. zł, natomiast hipotecznych listów zastawnych wynosiła 1 070 000 tys. zł.

**Stan na 31.12.2009 r.**

Dłużne instrumenty finansowe według rodzaju	Wartość nominalna	Oprocentowanie	Gwarancje/zabezpieczenia	Termin wykupu	Stan zobowiązania
<b>Emisje długoterminowe</b>					
Listy zastawne (USD)	10 000	0,74%	zabezpieczone	22.11.2010	28 510
Listy zastawne (PLN)	150 000	5,85%	zabezpieczone	07.10.2011	151 871
Listy zastawne (PLN)	100 000	4,85%	zabezpieczone	20.09.2013	101 204
Listy zastawne (PLN)	200 000	5,31%	zabezpieczone	15.06.2011	200 289
Listy zastawne (PLN)	250 000	5,20%	zabezpieczone	28.04.2011	252 068
Listy zastawne (PLN)	200 000	5,13%	zabezpieczone	28.09.2010	202 536
Listy zastawne (PLN)	170 000	4,90%	zabezpieczone	29.11.2010	170 614
Listy zastawne (PLN)	170 000	4,80%	zabezpieczone	29.11.2010	170 599
Listy zastawne (PLN)	200 000	4,63%	zabezpieczone	28.09.2012	202 069
Listy zastawne (PLN)	100 000	4,52%	zabezpieczone	27.07.2012	101 728
Listy zastawne (PLN)	100 000	4,63%	zabezpieczone	12.04.2010	100 990
Listy zastawne (PLN)	300 000	6,91%	zabezpieczone	15.06.2012	300 524
Listy zastawne (PLN)	60 000	6,51%	zabezpieczone	16.05.2011	60 087
<b>Emisje krótkoterminowe</b>					
Obligacje (PLN)	50 000	5,30%		15.01.2010	49 896
Obligacje (PLN)	56 000	5,00%		15.01.2010	55 890
Obligacje (PLN)	50 000	4,90%		15.01.2010	49 904
Obligacje (PLN)	24 000	5,76%		23.12.2010	22 691
<b>Stan zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych (wartość bilansowa)</b>					<b>2 221 470</b>

Stan na 31.12.2008 r.

Dłużne instrumenty finansowe według rodzaju	Wartość nominalna	Oprocentowanie	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>

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

**Zmiana stanu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych**

	31.12.2009	31.12.2008
Stan na początek okresu	2 358 941	2 325 084
Zwiększenia (z tytułu)	1 932 642	3 640 659
– emisji	1 796 000	3 463 400
– salda korekt wartości (dyskonto/premia/odsetki)	121 865	128 924
– pozostałe (różnice kursowe od listów zastawnych)	14 777	48 335
Zmniejszenia (z tytułu)	(2 070 113)	(3 606 802)
– wykupu	(1 937 419)	(3 488 250)
– salda korekt wartości (dyskonto/premia/odsetki)	(132 694)	(118 552)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>2 221 470</b>	<b>2 358 941</b>
Krótkoterminowe (do 1 roku)	861 470	689 323
Długoterminowe (powyżej 1 roku)	1 360 000	1 669 618
Dłużne papiery wartościowe o stałych stopach procentowych	178 381	182 407
Dłużne papiery wartościowe o zmiennych stopach procentowych	2 043 089	2 176 534



### 30. Zobowiązania podporządkowane

W 2009 r. podobnie jak w 2008 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 31.12.2009 r.

ZOBOWIĄZANIA PODPORZĄDKOWANE	Wartość nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności/ wykupu	Stan zobowiązania (w tys. zł)
BRE BANK SA	100 000	PLN	5,72%	18.07.2016	100 265

Stan na 31.12.2008 r.

ZOBOWIĄZANIA PODPORZĄDKOWANE	Wartość nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności/ wykupu	Stan zobowiązania (w tys. zł)
BRE BANK SA	100 000	PLN	7,98%	18.07.2016	100 369





**Zmiana stanu zobowiązań podporządkowanych**

	31.12.2009	31.12.2008
Stan na początek okresu	100 369	100 292
Zwiększenia (z tytułu)	6 298	7 756
– odsetek od pożyczki podporządkowanej	6 298	7 756
Zmniejszenia (z tytułu)	(6 402)	(7 679)
– spłaty odsetek	(6 402)	(7 679)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>100 265</b>	<b>100 369</b>
Krótkoterminowe (do 1 roku)	265	369
Długoterminowe (powyżej 1 roku)	100 000	100 000

**31. Pozostałe zobowiązania**

	31.12.2009	31.12.2008
Fundusze specjalne	–	88
– Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	–	88
Inne zobowiązania (z tytułu)	3 266	9 905
– biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów	2 757	4 375
– podatków, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych, w tym:	426	4 483
– zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	–	4 411
– rezerwy na odprawy emerytalne	71	80
– przychodów przyszłych okresów	–	7
– pozostałych zobowiązań wobec pracowników	–	929
– pozostałe	12	31
<b>Fundusze specjalne i pozostałe zobowiązania, razem</b>	<b>3 266</b>	<b>9 993</b>
Krótkoterminowe (do 1 roku)	3 266	9 993



## 32. Odroczone podatek dochodowy

Na koncie odroczonego podatku dochodowego zanotowano następujące zmiany:

	31.12.2009	31.12.2008
Stan na początek okresu	7 696	6 893
Podatek odroczoney odniesiony na wynik finansowy okresu	(325)	803
Podatek odroczoney odniesiony na kapitał własny, w tym z tytułu:	(26)	–
– wyceny papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	(26)	–
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>7 345</b>	<b>7 696</b>
<b>Odroczone aktywa z tytułu podatku dochodowego w rachunku narastającym</b>		
Odsetki do zapłacenia od zobowiązań wobec banków (kredyty, depozyty, zobowiązania podporządkowane)	816	2 477
Odsetki do zapłacenia od depozytów klientów	56	58
Odsetki do zapłacenia z tytułu wyemitowanych papierów wartościowych	3 467	5 468
Odsetki naliczone od instrumentów pochodnych	123	418
Rezerwy na nagrody, premie, odprawy emerytalne	494	780
Przychody do rozliczenia	5 393	6 454
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	43	217
Różnice kursowe	13	7 336
Wycena instrumentów pochodnych	429	–
<b>Razem aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>10 834</b>	<b>23 208</b>
Odsetki do otrzymania od należności od banków	–	(1)
Odsetki do otrzymania od kredytów udzielonych klientom	(1 594)	(2 147)
Wycena instrumentów pochodnych	–	(9 022)
Różnica pomiędzy amortyzacją podatkową a księgową	(273)	(277)
Odsetki naliczone od instrumentów pochodnych	(362)	(2 299)
Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży	(26)	–
Pozostałe dodatnie różnice przejściowe	(1 234)	(1 768)
<b>Razem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>(3 489)</b>	<b>(15 512)</b>
<b>Razem aktywa netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>7 345</b>	<b>7 696</b>



Podatek odroczony ujęty w rachunku zysków i strat w okresie rozliczeniowym		
Odsetki	(3 110)	2 255
Odsetki naliczone od instrumentów pochodnych	(295)	(1 107)
Wycena instrumentów pochodnych	9 450	(5 080)
Rezerwy na nagrody, premie, odprawy emerytalne	(286)	(121)
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	(174)	180
Różnice pomiędzy amortyzacją podatkową a księgową	4	197
Różnice kursowe	(7 324)	4 572
Odsetki naliczone od instrumentów pochodnych	1 937	224
Przychody do rozliczenia	(1 061)	1 039
Pozostałe różnice przejściowe	534	(1 356)
<b>Razem podatek odroczony ujęty w rachunku zysków i strat</b>	<b>(325)</b>	<b>803</b>

Odroczony podatek dochodowy obliczany jest metodą bilansową przy zastosowaniu stawki podatku dochodowego, która będzie obowiązywała w roku powstania obowiązku podatkowego. Dla okresu 2009 i 2008 zastosowano stawkę 19%.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmovane w przypadku gdy prawdopodobne jest, że w przyszłości wystąpi dochód do opodatkowania.

### **33. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej**

Na dzień 31.12.2009 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.

### 34. Zobowiązania warunkowe i pozabilansowe

Poniższa tabela przedstawia wartość pozycji pozabilansowych.

Stan na 31.12.2009 r.	Do 1 roku	Powyżej 1 roku do 5 lat	Razem
Zobowiązania finansowe	415 162	4 631	419 793
– zobowiązania do udzielenia kredytu	413 399	2 900	416 299
– zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego	1 763	1 731	3 494
Instrumenty pochodne na stopę procentową	645 190	50 120	695 310
Zobowiązania otrzymane finansowe	268 654	–	268 654
<b>Pozycje pozabilansowe, razem</b>	<b>1 329 006</b>	<b>54 751</b>	<b>1 383 757</b>

Stan na 31.12.2008 r.	Do 1 roku	Powyżej 1 roku do 5 lat	Razem
Zobowiązania finansowe	680 790	41 230	722 020
– zobowiązania do udzielenia kredytu	679 117	38 084	717 201
– zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego	1 673	3 146	4 819
Instrumenty pochodne na stopę procentową	2 329 207	96 800	2 426 007
Walutowe instrumenty pochodne	769 025	–	769 025
Zobowiązania otrzymane finansowe	269 046	–	269 046
<b>Pozycje pozabilansowe, razem</b>	<b>4 048 068</b>	<b>138 030</b>	<b>4 186 098</b>

#### Aktywa, na których ustanowiono zabezpieczenia

Bank, zgodnie z Ustawą o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym na dzień 31.12.2009 r. posiadał bony skarbowe w kwocie 2 743 tys. zł (o wartości nominalnej 2 800 tys. zł), a na dzień 31.12.2008 r.

w kwocie 1 292 tys. zł (o wartości nominalnej 1 320 tys. zł), które stanowiły zabezpieczenie funduszu ochrony środków gwarantowanych. 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 29.

### 35. Zarejestrowany kapitał akcyjny

Łączna liczba akcji zwykłych na 31.12.2009 r. wyniosła 1 750 tys. sztuk (31.12.2008 r.: 1 750 tys. sztuk) o wartości nominalnej 100 zł na akcję (31.12.

2008 r.: 100 zł 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 jednokowym stopniu w podziale dywidendy. Bank nie posiada własnych akcji.

Skład akcjonariatu BRE Banku Hipotecznego S.A. przedstawiono w poniższej tabeli:

Nazwa akcjonariusza	Kapitał w tys. zł	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
<b>Razem</b>	<b>175 000</b>	<b>1 750</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 750</b>	<b>100,00%</b>

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 według wartości nominalnej w tys. zł	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy
500 akcji serii A	imiennie	500	seria A 50 000	gotówka	16.04.1999	01.01.2000
850 akcji serii B	imiennie	850	seria B 85 000	gotówka	20.09.2000	01.01.2001
400 akcji serii C	imiennie	400	seria C 40 000	gotówka	24.04.2006	01.01.2006

## 36. Zyski zatrzymane

	31.12.2009	31.12.2008
Pozostały kapitał zapasowy	120 000	83 000
Fundusz ogólnego ryzyka bankowego	17 400	11 500
Wynik roku bieżącego	25 297	43 063
<b>Zyski zatrzymane, razem</b>	<b>162 697</b>	<b>137 563</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.

Zgodnie z Uchwałą nr 2 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia BRE Banku Hipotecznego S.A. z dnia 02.04.2009 r. zysk netto 2008 r. został przeznaczony na:

- kapitał zapasowy w wysokości 37 000 tys. zł,
- fundusz ogólnego ryzyka bankowego w wysokości 5 900 tys. zł,
- Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych w wysokości 163 tys. zł.





Bank zamierza przeznaczyć zysk netto 2009 r. na kapitał zapasowy i częściowo na fundusz ogólnego ryzyka bankowego.

### 37. Dywidenda na akcję

BRE Bank Hipoteczny S.A. nie planuje wypłaty dywidendy za 2009 r. i nie wypłacił jej za 2008 r.

### 38. Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych saldo środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych zawiera następujące salda o terminie zapadalności od dnia nabycia krótszym niż trzy miesiące.

	31.12.2009	31.12.2008
Kasa i środki w Banku Centralnym (Nota 18)	14 680	15 537
Należności od banków (Nota 19)	6 779	42 828
Lokacyjne papiery wartościowe	129 912	49 993
<b>Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych, razem</b>	<b>151 371</b>	<b>108 358</b>



### **39. Transakcje z podmiotami powiązanymi**

Podmiotem bezpośrednio dominującym wobec BRE Banku Hipotecznego S.A. 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 S.A. jest Bankowy Dom Hipoteczny Sp. z o. o.

Wszystkie transakcje pomiędzy Bankiem, a podmiotami powiązanymi 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 powiązanymi 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 31.12.2009 r. wyniósł 100 265 tys. zł, według stanu na 31.12.2008 r. 100 369 tys. zł. Umowa pożyczki podporządkowanej została zawarta 27.04.2006 r., zmieniona aneksem nr 1 z dnia 18.05.2006 r., aneksem nr 2 z dnia 04.07.2006 r., aneksem nr 3 z dnia 24.07.2006 r. Decyzją Nr 402/2006 z dnia 18.07.2006 r. Komisja Nadzoru Bankowego (obecnie Komisja Nadzoru Finansowego) wyraziła zgodę na zaliczenie do funduszy uzupełniających Banku środków pieniężnych pochodzących z pożyczki podporządkowanej. Na zobowiązania Banku wobec Commerzbank AG składają się głównie według stanu na 31.12.2009 r. kredyty otrzymane oraz depozyty terminowe w łącznej wysokości 1 558 984 tys. zł, według stanu na 31.12.2008 r. w wysokości 1 669 782 tys. zł.



Dane liczbowe dotyczące transakcji ze spółkami powiązаныmi – 31.12.2009 r.

Lp.	Nazwa spółki	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat			Zobowiązania pozabilansowe	
		Należności	Zobowiązania	Przychody	Koszty	Wynik na działalności handlowej	Zobowiązanie otrzymane	Instrumenty pochodne na stopę procentową
Jednostka zależna								
1	Bankowy Dom Hipoteczny Sp. z o.o.	–	139	–	–	–	–	–
Pozostałe podmioty powiązane								
2	BRE Bank SA	8 114	101 945	81	(6 394)	(26 415)	268 654	633 687
3	Commerzbank AG	8	1 560 505	–	(47 909)	(873)	–	61 623
4	Dom Inwestycyjny BRE Banku S.A.	–	–	–	(114)	–	–	–
5	BRE Corporate Finance S.A.	–	–	–	(159)	–	–	–

Dane liczbowe dotyczące transakcji ze spółkami powiązаныmi – 31.12.2008 r.

Lp.	Nazwa spółki	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		Rachunek zysków i strat			Zobowiązania pozabilansowe	
		Należności	Zobowiązania	Przychody	Koszty	Wynik na działalności handlowej	Zobowiązanie otrzymane	Walutowe instrumenty pochodne oraz Instrumenty pochodne na stopę procentową
Jednostka zależna								
1	Bankowy Dom Hipoteczny Sp. z o.o.	–	143	–	–	–	–	–
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	–	(47 417)	(4 245)	–	62 586
4	Dom Inwestycyjny BRE Banku S.A.	–	–			–		
5	BRE Corporate Finance S.A.	–	–			–		

## Skład i wynagrodzenie Członków Zarządu Banku

- Piotr Cyburt – Prezes Zarządu, Dyrektor Banku  
 Sven Torsten Kain – Członek Zarządu  
 Krzysztof Czerkas – Członek Zarządu

	Wynagrodzenie brutto wypłacone w 2009 r.	Premia za 2008 r. wypłacona w 2009 r.	Wynagrodzenie brutto wypłacone w 2008 r.	Premia za 2007 r. wypłacona w 2008 r.
Prezes Zarządu	720	900	720	888
Członek Zarządu	696	870	696	858
Członek Zarządu	592	–	–	–
Członek Zarządu	–	–	660	814
<b>Razem</b>	<b>2 008</b>	<b>1 770</b>	<b>2 076</b>	<b>2 560</b>

Pan Krzysztof Czerkas został powołany przez Radę Nadzorczą na stanowisko Członka Zarządu 13.01.2009 r. i objął to stanowisko w miejsce Pana Jana Zielińskiego, który pełnił funkcję Członka Zarządu do 28.12.2008 r.

Wysokość ewentualnej premii dla Zarządu Banku za 2009 r. na datę sporządzenia sprawozdania finansowego nie jest jeszcze znana, ale nie powinna przekroczyć łącznej kwoty 1 000 tys. zł.

### Transakcje Członków Zarządu Banku z podmiotami powiązаныmi w tys. zł:

	31.12.2009	31.12.2008
Depozyty otrzymane	–	800
Koszt odsetek od depozytów	–	9
Wynagrodzenie Członków organu zarządzającego	–	12

Wymienione wyżej świadczenia mają charakter krótkoterminowy.

## Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej Banku

Skład Rady Nadzorczej BRE Banku Hipotecznego SA na 31.12.2009 r.:

- |                              |   |                                     |
|------------------------------|---|-------------------------------------|
| 1. Hans-Dieter Kemler        | – | Przewodniczący Rady Nadzorczej      |
| 2. Przemysław Gdański        | – | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej  |
| 3. Karin Katerbau            | – | Członek Rady Nadzorczej             |
| 4. Jolanta Daniewska         | – | Członek i Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 5. Hartwig Glatzki           | – | Członek Rady Nadzorczej             |
| 6. Wiesław Thor              | – | Członek Rady Nadzorczej             |
| 7. Maria Wojsiat-Przedpełska | – | Członek Rady Nadzorczej             |

W 2009 r. Rada Nadzorcza pracowała bez wynagrodzenia za wyjątkiem Pani Jolanty Daniewskiej, która otrzymała wynagrodzenie za 2009 r. w wysokości 36 tys. zł z tytułu pełnienia funkcji Sekretarza Rady Nadzorczej.

W związku z wygaśnięciem mandatu Pana Mariusza Grendowicza wskutek rezygnacji złożonej z dniem 31.12.2008 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie BRE Banku Hipotecznego S.A. dnia 15.01.2009 r. dokonało wyboru Pana Przemysława Gdańskiego na członka Rady Nadzorczej. W dniu 02.04.2009 r. Uchwałą nr 5/2009 Rada Nadzorcza powołała Pana Przemysława Gdańskiego na Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

W związku z wygaśnięciem mandatu Pana Berndta Loewena wskutek rezygnacji złożonej z dniem 01.07.2009 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie BRE Banku Hipotecznego S.A. dnia 29.06.2009 r. dokonało wyboru Pana Hansa-Dietera Kemlera na członka Rady Nadzorczej. W dniu 21.10.2009 r. Uchwałą nr 18/2009 Rada Nadzorcza powołała Pana Hansa-Dietera Kemlera na Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Pani Karin Katerbau została powołana na członka Rady Nadzorczej 29.06.2009 r.

**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-Przedpeńska | – | 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>

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.



#### 40. 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 15.06.2009 r. Umowa została zawarta na:

- badanie sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r.,
- badanie pakietu konsolidacyjnego dla potrzeb konsolidacji Grupy BRE Banku SA jak również pakietu konsolidacyjnego dla potrzeb konsolidacji Grupy Commerzbank AG za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r., a w odniesieniu do potrzeb pakietu konsolidacyjnego dla potrzeb BRE Banku SA również okresu od 01.01.2009 r. do 30.06.2009 r.,
- przegląd półrocznego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2009 r. do 30.06.2009 r.,

- przegląd pakietu konsolidacyjnego dla potrzeb konsolidacji Grupy Commerzbank AG za okres od 01.01.2009 r. do 30.06.2009 r.,
- badanie wybranych elementów sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2009 r. do 30.06.2009 r.

Łączna wysokość wynagrodzenia PwC z tytułu badania sprawozdania finansowego BRE Banku Hipotecznego S.A. i pakietów konsolidacyjnych za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wynosi 201,3 tys. zł, z czego w 2009 r. została zapłacona kwota 97,6 tys. zł.

Łączna wysokość wynagrodzenia z tytułu przeglądu sprawozdania finansowego, przeglądu pakietu konsolidacyjnego na potrzeby konsolidacji Grupy Commerzbank AG, badania wybranych elementów sprawozdania finansowego oraz badania pakietu konsolidacyjnego dla potrzeby konsolidacji Grupy BRE Banku SA za okres od 01.01.2009 r. do 30.06.2009 r. wyniosła 122 tys. Całość została zapłacona w 2009 r.



## 41. 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).
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 wymaganym poziomie co najmniej 8%.

### Na fundusze własne Banku składają się:

1. Fundusze podstawowe obejmujące:
  - fundusze zasadnicze (wpłacony i zarejestrowany kapitał zakładowy oraz kapitał zapasowy),
  - pozycje dodatkowe funduszy podstawowych (fundusz ogólnego ryzyka na niezidentyfikowane ryzyko działalności bankowej, zysk w trakcie zatwierdzania oraz zysk netto bieżącego okresu sprawozdawczego, pomniejszone o wszelkie przewidywane obciążenia i dywidendy, w kwotach nie większych niż kwoty zysku zweryfikowane przez biegłych rewidentów),
  - pozycje pomniejszające fundusze podstawowe – wartości niematerialne wycenione według wartości bilansowej, niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży
2. Fundusze uzupełniające obejmujące:
  - pozycje bilansowe, o zaliczeniu których decyduje Komisja Nadzoru Finansowego (zobowiązania podporządkowane),



- niezrealizowane zyski na instrumentach dłużnych zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży w wysokości równej 60% ich kwoty (przed opodatkowaniem podatkiem dochodowym).

Całkowity wymóg kapitałowy Banku obejmuje łączny wymóg kapitałowy z tytułu:

- ryzyka kredytowego,
- ryzyka walutowego,
- ryzyka operacyjnego,
- przekroczenia limitu koncentracji zaangażowań i limitu dużych zaangażowań,

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 380/2008 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 17.12.2008 r. (Dz.U.z. KNF z 2008 r. Nr 8 poz 34),
- Uchwała nr 381/2008 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 17.12.2008 r. (Dz.U.z. KNF z 2008 r. Nr 8 poz 35),

- Uchwała nr 382/2008 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 17.12.2008 r. (Dz.U.z. KNF z 2008 r. Nr 8 poz 36).

Współczynnik wypłacalności Banku na 31.12.2009 r. ukształtował się na poziomie 11,51%, a na dzień 31.12.2008 r. na poziomie 10,06%. Całkowity wymóg kapitałowy Banku na dzień 31.12.2009 r. wyniósł 294 585 tys. zł, w tym wymóg kapitałowy z tytułu ryzyka kredytowego wyniósł 282 409 tys. zł (31.12.2008 r. odpowiednio: 307 633 tys. zł i 297 387 tys. zł).





Adekwatność kapitałowa	31.12.2009	31.12.2008
<b>Fundusze własne:</b>		
Kapitał akcyjny	175 000	175 000
Pozostały kapitał zapasowy	120 000	83 000
Fundusz ogólnego ryzyka bankowego	17 400	11 500
Niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży	(15)	–
Niezrealizowane zyski na instrumentach dłużnych zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży w wysokości równej 60% ich kwoty (przed opodatkowaniem podatkiem dochodowym).	90	278
Korekta funduszy o wartości niematerialne	(2 160)	(2 387)
Zatwierdzony wynik za I półrocze 2009 roku	13 358	–
Zatwierdzony wynik za I półrocze 2008 roku	–	19 273
Zobowiązania podporządkowane	100 000	100 000
<b>Fundusze własne razem</b>	<b>423 673</b>	<b>386 664</b>
<b>Aktywa ważone ryzykiem:</b>		
– aktywa o wadze ryzyka 20%	136 021	144 157
– aktywa o wadze ryzyka 35%	7 260	9 895
– aktywa o wadze ryzyka 75%	28 505	32 034
– aktywa o wadze ryzyka 100%	3 358 005	3 529 445
– aktywa o wadze ryzyka 150%	19	31
<b>Aktywa ważone ryzykiem razem</b>	<b>3 529 810</b>	<b>3 715 562</b>
– transakcje pozabilansowe o wadze ryzyka 20%	–	105
– transakcje pozabilansowe o wadze ryzyka 50%	298	1 669
<b>Transakcje pozabilansowe ważone ryzykiem razem</b>	<b>298</b>	<b>1 774</b>
<b>Aktywa i instrumenty pochodne ważone ryzykiem razem</b>	<b>3 530 108</b>	<b>3 717 336</b>
Wymóg kapitałowy z tytułu ryzyka kredytowego	282 409	297 387
Wymóg kapitałowy z tytułu ryzyka operacyjnego	12 176	10 246
<b>Całkowity wymóg kapitałowy</b>	<b>294 585</b>	<b>307 633</b>
<b>Współczynnik wypłacalności</b>	<b>11,51%</b>	<b>10,06%</b>



## 42. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 28.01.2010 r. Bank zawarł umowę kredytową z BRE Bank SA w wysokości 200 000 tys. EUR na finansowanie bieżącej działalności.



## KONTAKT

### **BRE BANK Hipoteczny SA**

Al. Armii Ludowej 26, 00-609 Warszawa

tel. 22 579 75 00/01, fax 22 579 75 04

[www.rhb.com.pl](http://www.rhb.com.pl), [rhb@rhb.com.pl](mailto:rhb@rhb.com.pl)

