



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



BANK HIPOTECZNY

Warszawa, marzec 2010

## SPIS TREŚCI

BRE BANK HIPOTECZNY W 2009 – PODSTAWOWE DANE .....	3
DZIAŁALNOŚĆ BRE BANKU HIPOTECZNEGO W 2009 ROKU .....	4
I. WYNIKI FINANSOWE .....	6
II. DZIAŁALNOŚĆ KREDYTOWA .....	8
II.1 GŁÓWNE OBSZARY BIZNESOWE I ZAŁOŻENIA POLITYKI KREDYTOWEJ .....	8
II.2 PORTFEL KREDYTOWY .....	9
II.3 KREDYTY DLA PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH .....	12
II.4 FINANSOWANIE JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO .....	14
II.5 KREDYTY MIESZKANIOWE DLA KLIENTÓW INDYWIDUALNYCH .....	14
III. EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH .....	14
IV. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM .....	17
IV.1 RYZYKO KREDYTOWE .....	17
IV.2 RYZYKO RYNKOWE .....	20
IV.3 RYZYKO PŁYNNOŚCI .....	21
IV.4 RYZYKO OPERACYJNE .....	23
IV.5 RYZYKO INWESTYCJI W LISTY ZASTAWNE .....	24
V. POZOSTAŁE INFORMACJE .....	27
VI. CELE I ZAMIERZENIA BANKU w 2010 R. ....	28
VII. WŁADZE BANKU .....	29
VIII. INFORMACJA O WYBORZE AUDYTORA .....	30
IX. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU .....	30

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

<b>GŁÓWNE POZYCJE BILANSOWE</b>	<b>31.12.2009 w tys. PLN</b>	<b>31.12.2008 w tys. PLN</b>	<b>Dynamika roczna</b>
AKTYWA	4 464 942	4 675 104	-4,50%
w tym			
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	4 106 744	4 310 527	-4,73%
PASYWA	4 464 942	4 675 104	-4,50%
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%

<b>RACHUNEK WYNIKÓW</b>			
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%

<b>WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
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</b> Moody's Investors Service		
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 przyznaje swoje oceny wg następującej skali (malejąco):

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

## I. WYNIKI FINANSOWE

Sprawozdanie finansowe Banku 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

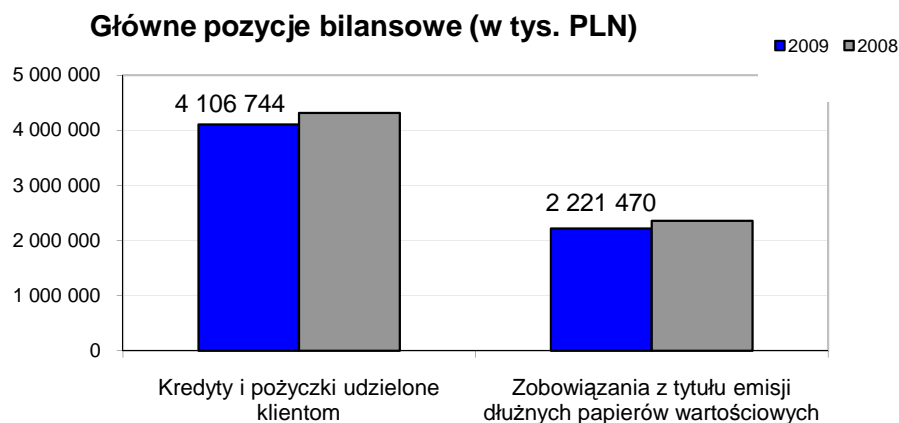
#### Bilans Banku – wybrane pozycje w tys. PLN

	31.12.2009	31.12.2008	Dynamika roczna
AKTYWA	4 464 942	4 675 104	-4,50%
w tym			
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	4 106 744	4 310 527	-4,73%
PASYWA	4 464 942	4 675 104	-4,50%
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.

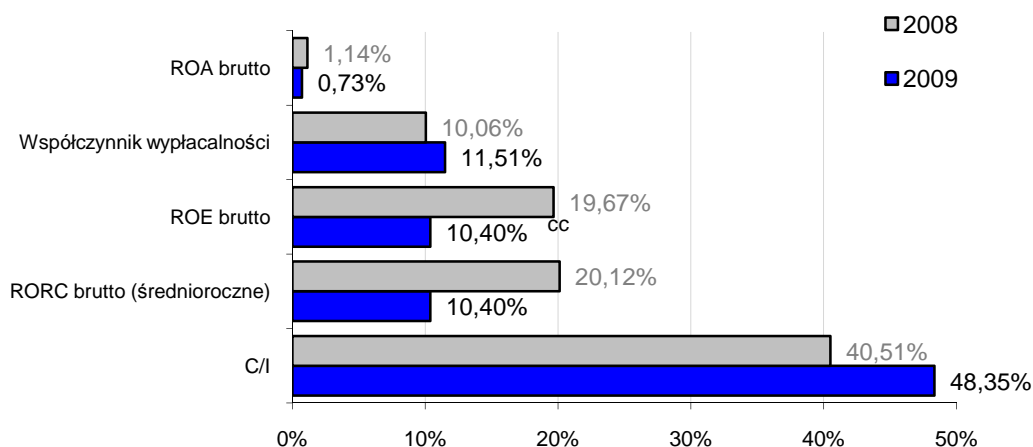


W 2009 roku Bank wypracował zysk w wysokości 32,5 mln PLN brutto. Zmniejszenie wyniku finansowego Banku wobec wartości sprzed roku było spowodowane przede wszystkim wzrostem kosztów refinansowania jego działalności, którego głównym źródłem są emisje listów zastawnych, długoterminowe linie kredytowe, 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.

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.

#### **Podstawowe wskaźniki finansowe**



## 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 przykłada 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, trendów zmian cen, analizę wpływu poszczególnych czynników na wartość nieruchomości.

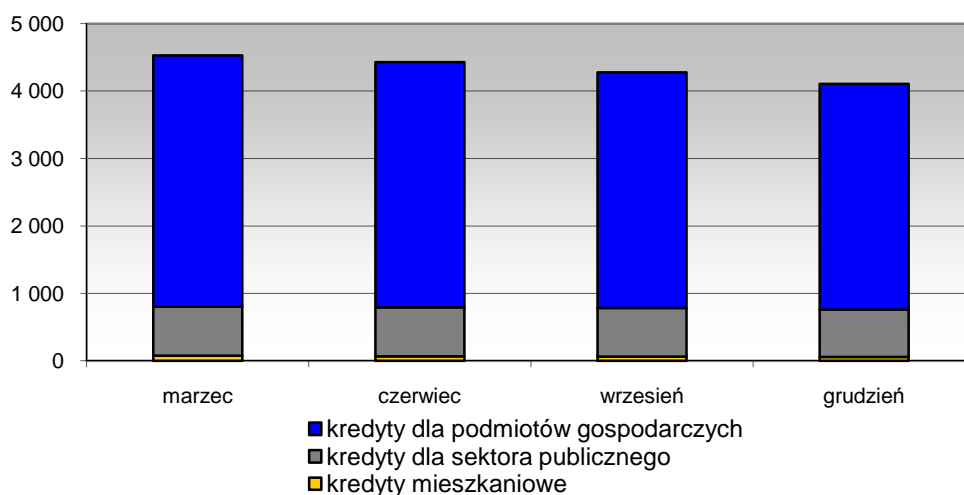
### **Działalność doradcza**

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

## **II.2 PORTFEL KREDYTOWY**

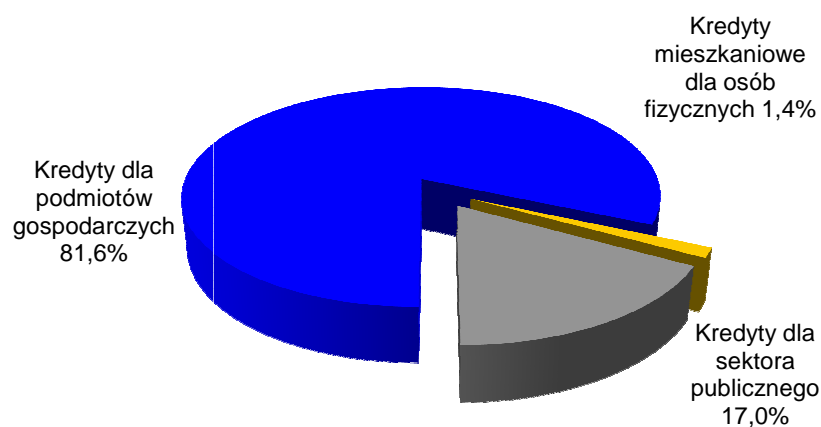
Całkowite zaangażowanie (bilansowe i pozabilansowe) z tytułu udzielonych kredytów osiągnęło na koniec 2009 roku poziom **4,5 mld PLN**, przy czym łączna wartość sprzedaży w ujęciu bilansowym i pozabilansowym wyniosła 287 mln PLN.

### Wartość portfela kredytowego w 2009 r. w mln PLN

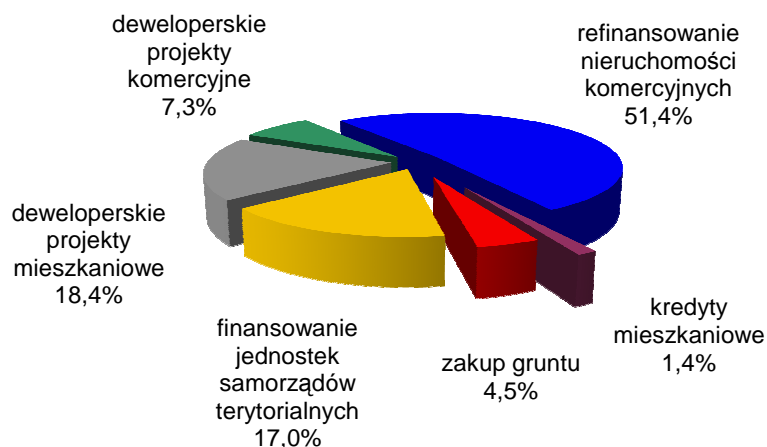


Zdecydowana większość udzielonych kredytów to kredyty przeznaczone na finansowanie obiektów komercyjnych, stanowiące 81,6 % portfela (nieruchomości komercyjne, w tym budownictwo mieszkaniowe). Udział kredytów udzielonych jednostkom samorządu terytorialnego (JST) wyniósł 17% a kredytów mieszkaniowych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

### Ogólna struktura portfela kredytowego wg rodzaju kredytobiorcy

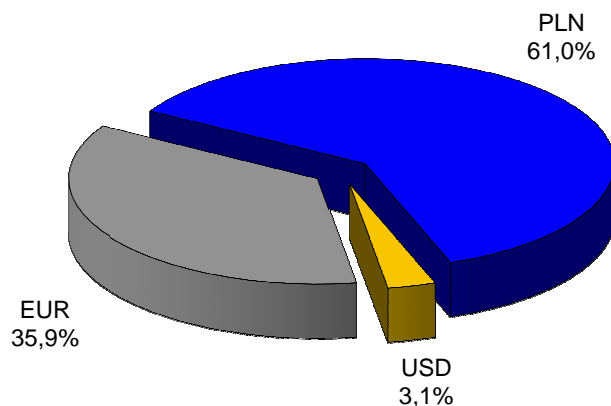


### Struktura portfela wg przeznaczenia kredytów



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%.

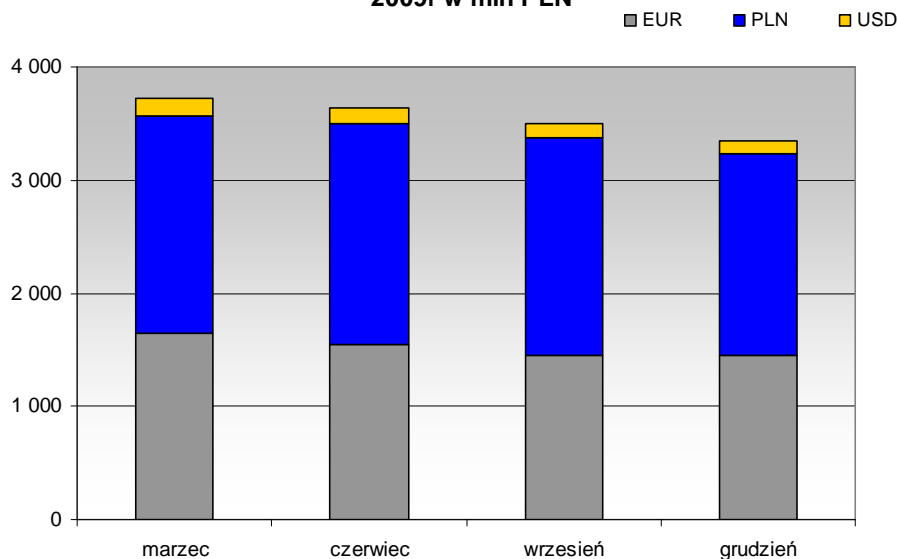
### Struktura walutowa portfela kredytowego



## II.3 KREDYTY DLA PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH

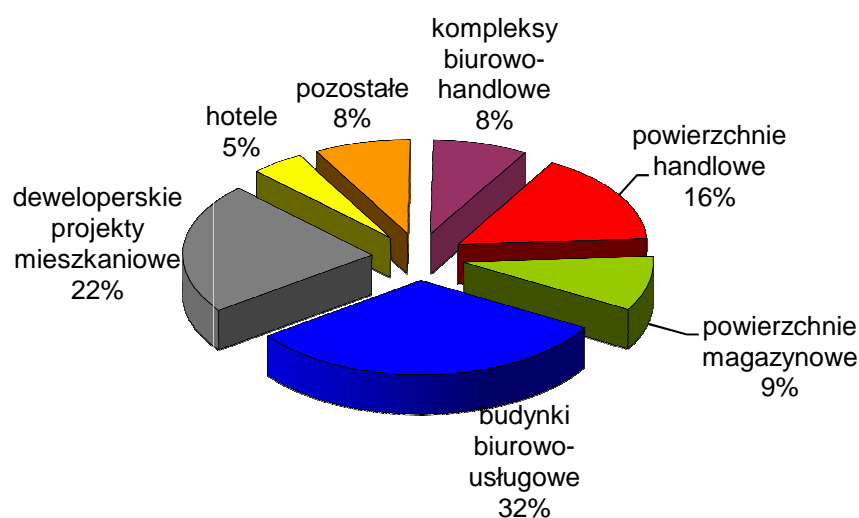
Zaangażowanie bilansowe wobec podmiotów gospodarczych (z wyłączeniem kredytów udzielonych jednostkom samorządowym) wyniosło na koniec 2009r. 3 349 mln PLN , z czego w 2009 r. podpisano umowy kredytowe z nimi na łączną kwotę 251 mln PLN. Największy udział w wartości ubiegłorocznej sprzedaży miały kredyty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

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



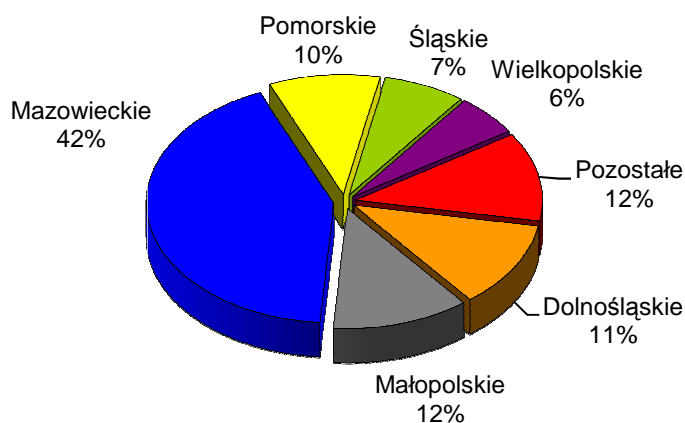
Portfel kredytowy stanowią w głównej mierze umowy z dużymi klientami korporacyjnymi (wśród których przeważają kredyty z przeznaczeniem na finansowanie obiektów biurowych, deweloperów mieszkaniowych i powierzchni handlowych). Nieznaczna część portfela, z uwagi na wyższe ryzyko kredytowe wiążące się z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

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



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

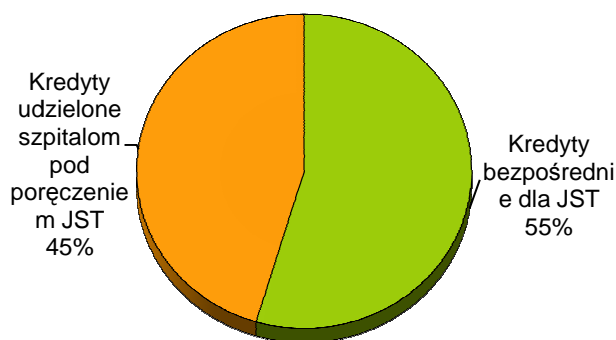


## II.4 FINANSOWANIE JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO

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%.

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.

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



## 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 zabezpieczenia

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.

<b>Data emisji</b>	<b>Dzień wykupu</b>	<b>Waluta</b>	<b>Wartość</b>	<b>Rating Moody`s</b>
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

<b>Data emisji</b>	<b>Dzień wykupu</b>	<b>Waluta</b>	<b>Wartość</b>	<b>Rating Moody`s</b>
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 2009r. na zabezpieczenie emisji:

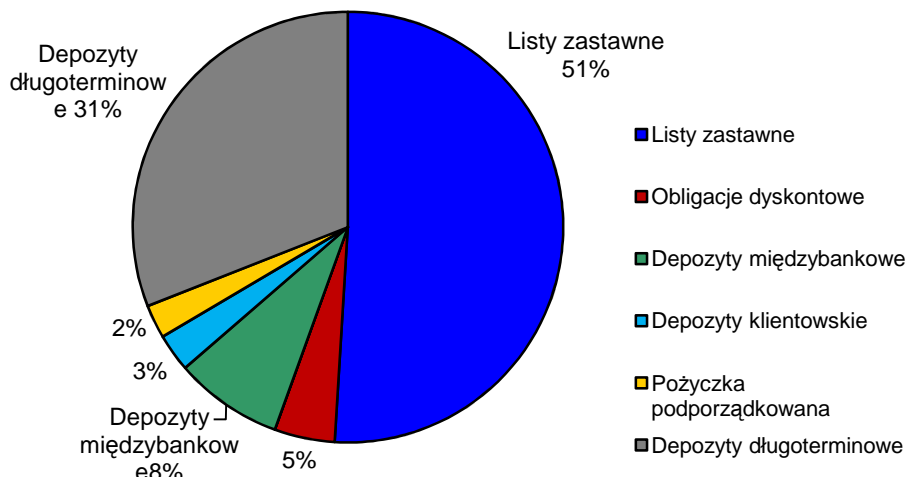
- publicznych listów zastawnych, składały się wierzytelności o wartości 700 200 tys. PLN, łącznie ze 110 kredytów
- hipotecznych listów zastawnych, składały się wierzytelności o wartości 2 127 868 tys. PLN, łącznie z 670 kredytów

### Refinansowanie działalności Banku



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

**Struktura finansowania w 2009**



#### IV. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

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

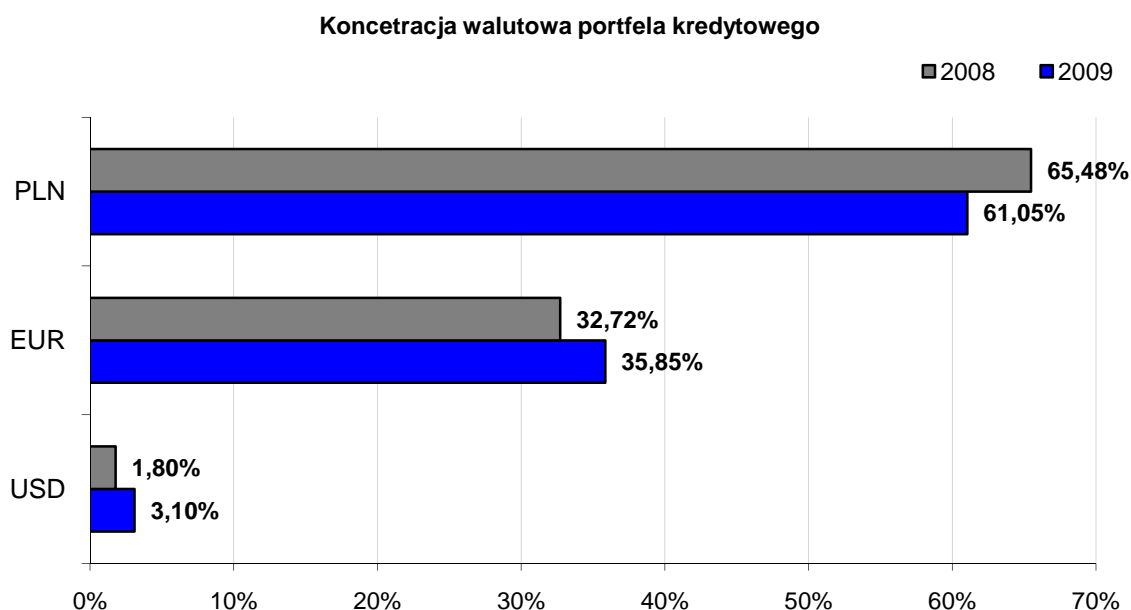
### **Koncentracja walutowa**

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.

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 2009r. 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 wierzytelności kredytowych. W celu zabezpieczania 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 2009r. 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 2009r. 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 wierzytelności 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 długoterminowej 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 niezagrożone.



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 zlecanie 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 2009r. 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 Zapasowe 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 2009r. 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 rejestrze zabezpieczenia publicznych listów zastawnych uległa zwiększeniu w tym okresie o 1,8%.



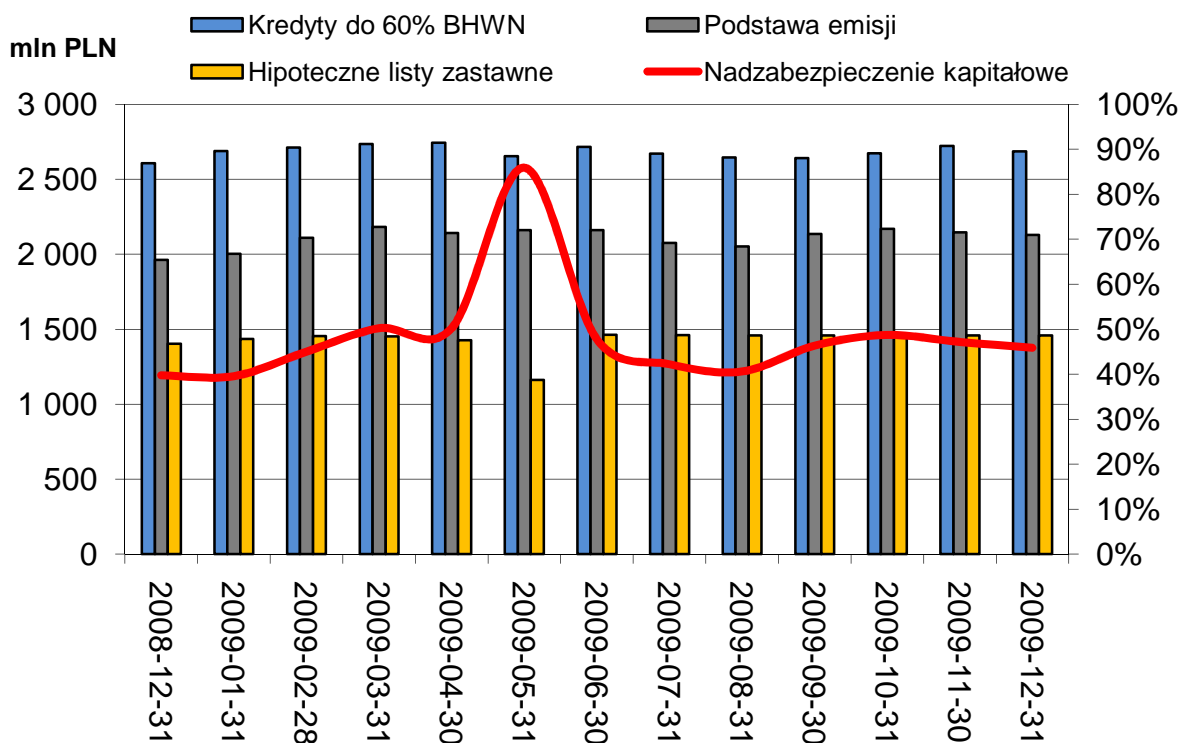
- Udział wartości udzielonych kredytów zabezpieczonych hipotecznie w części przekraczającej 60% wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości stanowił ok. 20,6% wartości ogółem udzielonych kredytów zabezpieczonych hipotecznie, przy maksymalnej dopuszczalnej wartości tego wskaźnika na poziomie 30%. Udział 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 wierzytelności w rejestrze zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wyniosło 669,4 mln PLN i stanowiło 45,9% wartości wyemitowanych listów zastawnych.

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

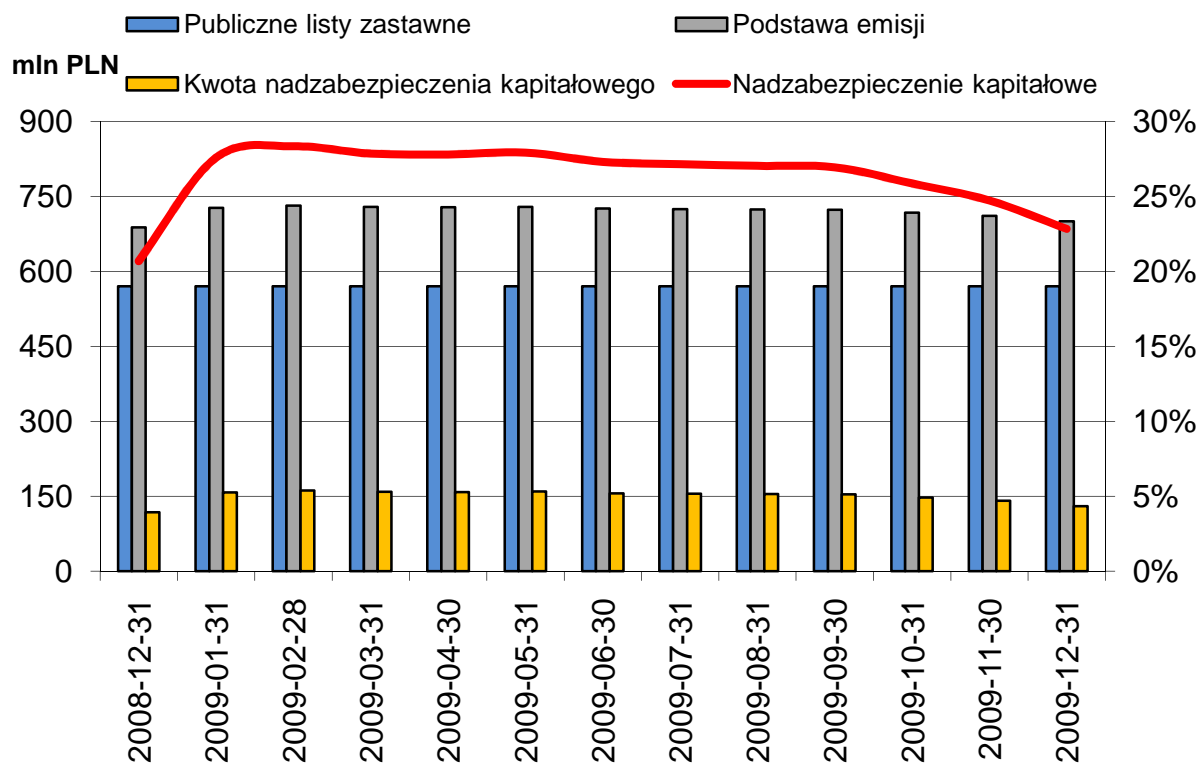
Decyzją Zarządu z dnia 9.06.2009 r. minimalny poziom nadzabezpieczenia kapitałowego dla wyemitowanych hipotecznych listów zastawnych został podwyższony z 3% do 10% natomiast dla publicznych listów zastawnych z 3% do 6%.

- W latach 2008 – 2009 Bank nie posiadał w rejestrze zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wierzytelności 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 powiązanymi

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

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

### Kredyty, depozyty i ich oprocentowanie

Zobowiązania wobec innych banków z tytułu depozytów terminowych wyniosły na koniec 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
- 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
Razem	100%	1 750 000	1 750 000

### 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
Przemysław Gdański	– Wiceprzewodniczący
Jolanta Daniewska	
Hartwig Glatzki	
Karin Katerbau	
Wiesław Thor	
Maria Wojsiat-Przedpeńska	

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 01.01.2009r. do 31.12.2009 r. wynosi 201,3 tys. PLN, z czego w 2009r. 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

Warszawa, ..... marca 2010 r.

