



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
BRE BANKU HIPOTECZNEGO SA  
Z DZIAŁALNOŚCI BANKU  
W 2010 ROKU**



BRE HIPOTECZNY

Warszawa, marzec 2011

## SPIS TREŚCI

BRE BANK HIPOTECZNY W 2010 - PODSTAWOWE DANE .....	3
DZIAŁALNOŚĆ BRE BANKU HIPOTECZNEGO W 2010 ROKU .....	5
I. WYNIKI FINANSOWE.....	7
II. DZIAŁALNOŚĆ KREDYTOWA .....	10
II.2 PORTFEL KREDYTOWY.....	11
II.3 KREDYTY DLA PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH.....	13
II.4 FINANSOWANIE JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO.....	15
II.5 KREDYTY MIESZKANIOWE DLA KLIENTÓW INDYWIDUALNYCH .....	15
III. EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH .....	16
IV. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM.....	18
IV.1 RYZYKO KREDYTOWE.....	18
IV.2 RYZYKO RYNKOWE.....	20
IV.3 RYZYKO PŁYNNOŚCI .....	21
IV.4 RYZYKO OPERACYJNE .....	22
V. POZOSTAŁE INFORMACJE .....	23
VI. CELE I ZAMIERZENIA BANKU w 2011 R. ....	25
VII. WŁADZE BANKU .....	26
VIII. INFORMACJA O WYBORZE AUDYTORA.....	27
IX. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU.....	27

**BRE BANK HIPOTECZNY W 2010 - PODSTAWOWE DANE**

<b>GŁÓWNE POZYCJE BILANSOWE</b>	<b>31.12.2010 w tys. PLN</b>	<b>31.12.2009 w tys. PLN</b>	<b>Dynamika roczna</b>
AKTYWA	4 100 931	4 464 942	-8,15%
w tym			
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	3 769 131	4 106 744	-8,22%
PASYWA	4 100 931	4 464 942	-8,15%
w tym			
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 060 385	2 221 470	-7,25%
Zobowiązania wobec klientów	242 665	239 949	1,13%
Kapitał podstawowy	175 000	175 000	0,00%

<b>RACHUNEK WYNIKÓW</b>	<b>31.12.2010 w tys. PLN</b>	<b>31.12.2009 w tys. PLN</b>	<b>Dynamika roczna</b>
Wynik z tytułu odsetek	71 072	67 898	4,67%
Wynik z tytułu opłat i prowizji	284	1 894	-85,01%
Amortyzacja	-3 286	-3 213	2,28%
Zysk brutto	37 798	32 474	16,40%
Zysk netto	30 854	25 297	21,97%
Zysk netto na jedną akcję zwykłą	17,63	14,46	21,97%
Zysk brutto na 1 pracownika, w tys. PLN	325,85	279,95	16,40%

<b>WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
ROE brutto	11,20%	10,40%
ROA brutto	0,92%	0,73%
Cost/income (Przychody/koszty)	45,29%	48,35%
Współczynnik wypłacalności	12,79%	11,51%
<b>RATINGI</b> Moody's Investors Service		
długoterminowych depozytów	Baa3	Baa3
hipotecznych listów zastawnych	Baa2	Baa2
krótkoterminowych depozytów	P-3	P-3
siły finansowej	E plus	E plus
publicznych listów zastawnych	Baa1	Baa1
<b>INNE</b>		
Zatrudnienie (w osobach) na 31.12.2010	122	116
Placówki	Centrala + 6 filii	Centrala + 6 filii

## DZIAŁALNOŚĆ BRE BANKU HIPOTECZNEGO W 2010 ROKU

Po gwałtownym dwuletnim spadku koniunktury spowodowanym głębokim kryzysem w globalnej gospodarce, rok 2010 przyniósł pierwsze oznaki poprawy i normowania się warunków współpracy banków i klientów, co zaowocowało zauważalnym ożywieniem na polskim rynku nieruchomości oraz ich finansowania przez banki. BRE Bank Hipoteczny wykorzystał te możliwości i po okresie znacznego ograniczenia działalności kredytowej w 2009r. powrócił w II kwartale 2010 r. do grona czołowych kredytodawców, aktywizując działalność kredytową i realizując planowane cele oraz założenia finansowe. Znaczący wzrost sprzedaży kredytów, nowe emisje listów zastawnych, dobre wyniki finansowe, w tym prawie 38 mln PLN zysku brutto to bilans głównych osiągnięć spółki w minionym okresie.

Uwzględniając trudniejsze i mało stabilne warunki rynkowe Bank przyjął za cel utrzymanie bezpiecznego portfela aktywów kredytowych. Udało się to dzięki konsekwentnej polityce kredytowej i konserwatywnej ocenie ryzyka. Bank znalazł się w gronie najlepszych banków wyróżnionych w rankingu Gazety Bankowej w połowie ubiegłego roku. W kategorii banki małe i średnie został uznany za najlepszy wśród nich pod względem struktury portfela.

Poprawa sytuacji również na polskim rynku instrumentów dłużnych umożliwiła Bankowi emisję listów zastawnych na korzystniejszych warunkach. Bank uplasował w 2010 roku listy zastawne na łączną kwotę 550 mln PLN, utrzymując 75% udział w rynku tych papierów. Wielkość aktywów, wartość portfela kredytowego i emisji listów zastawnych niezmiennie sytuuje go na pozycji lidera wśród specjalistycznych banków hipotecznych działających w Polsce.

Z punktu widzenia wewnętrznych standardów i norm w 2010 roku realizowano w Banku dwa istotne projekty. Kontynuowane były przygotowania do wdrożenia IRB - metody wyznaczania profilu ryzyka kredytowego i wymogu kapitałowego w oparciu o modele ratingów wewnętrznych. Rozpoczęto także prace nad nowym projektem, zakładającym stworzenie od podstaw elektronicznego archiwum dokumentacji kredytowej.

W związku z nowelizacją ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu Bank dostosował regulacje i procedury wewnętrzne i wdrożył efektywne systemy informatyczne w tym zakresie, przeprowadzając cykl szkoleń dla pracowników. Dążąc do utrzymania wysokiego standardu obsługi klienta, w 2010 roku Bank zrealizował szereg projektów w obszarze IT, zapewniając zwiększoną wydajność i niezawodność infrastruktury oraz spełniając potrzeby Pionu Sprzedaży i Pionu Ryzyka.

## **Czynniki wpływające na działalność Banku w 2010 roku**

Najważniejsze czynniki, które determinowały działalność Banku w minionym okresie to

czynniki zewnętrzne:

- Unormowanie się warunków rynkowych i umiarkowane ożywienie na rynku nieruchomości
- Nadal wysokie ryzyko związane z działalnością kredytową występujące szczególnie intensywnie w wybranych segmentach rynku nieruchomości np. mieszkania wakacyjne, finansowanie zakupu gruntów
- Łatwiejszy dostęp banków do źródeł refinansowania i spadek jego kosztów, szczególnie w odniesieniu do finansowania krótkoterminowego
- Poprawa warunków emisji listów zastawnych
- Brak konsekwentnych programów rządowych i rozwiązań systemowych stymulujących rozwój budownictwa mieszkaniowego w perspektywie długofalowej
- Zaostrzone podejście organów nadzorczych do sektora bankowego, np. Rekomendacja T zaostrzająca wymagania przy walutowych kredytach mieszkaniowych

czynniki wewnętrzne:

- 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
- Nowe rozwiązania i unowocześnienie infrastruktury informatycznej, wpływające na poprawę efektywności pracy i zarządzania projektami
- 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, obowiązujące również w 2010 roku:

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

Na oceny ratingowe uzyskiwane przez Bank mają wpływ obok jego wyników finansowych także ocena BRE Banku i Commerzbanku AG, w tym udzielane mu wsparcie tych instytucji.

.....

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 2010 jest sporządzone 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**

	31.12.2010	31.12.2009	Dynamika roczna
AKTYWA	4 100 931	4 464 942	-8,15%
w tym			
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	3 769 131	4 106 744	-8,22%
PASYWA	4 100 931	4 464 942	-8,15%
w tym			
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 060 385	2 221 470	-7,25%
Zobowiązania wobec klientów	242 665	239 949	1,13%
Kapitał podstawowy	175 000	175 000	0,00%

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

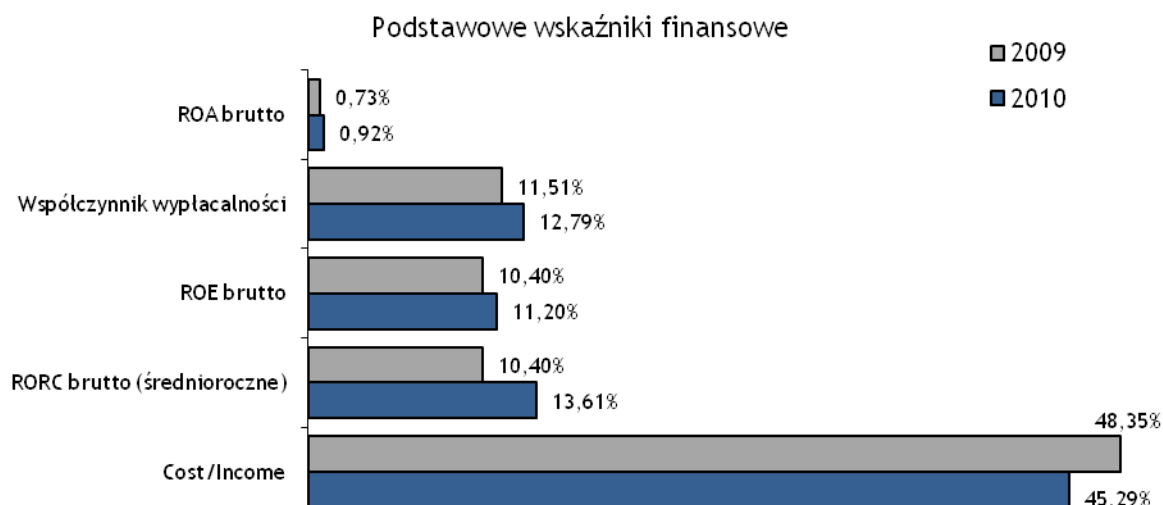
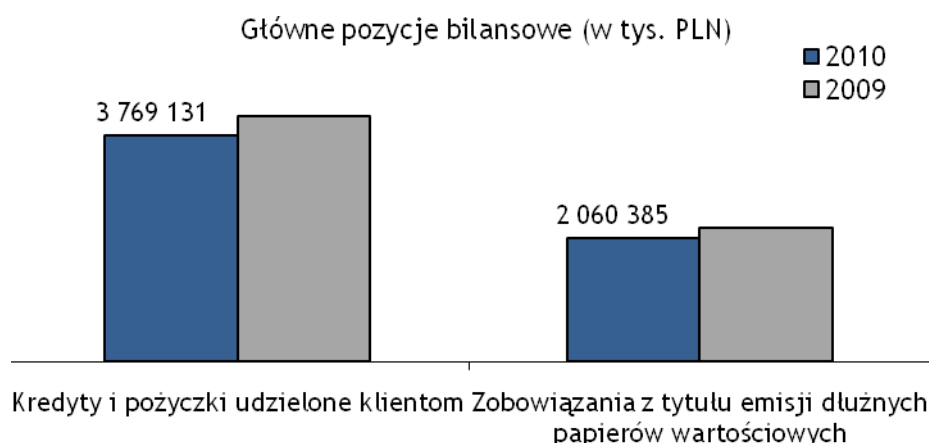
	31.12.2010	31.12.2009	Dynamika roczna
Wynik z tytułu odsetek	71 072	67 898	4,67%
Amortyzacja	-3 286	-3 213	2,28%
Zysk brutto	37 798	32 474	16,40%
Zysk netto	30 854	25 297	21,97%

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. Spadek sumy bilansowej na koniec 2010r. był wynikiem nadal ograniczonej działalności kredytowej w minionym okresie. Mimo zwiększonej aktywności sprzedażowej, przyrost portfela następuje w umiarkowanym tempie a wcześniejsze i planowane spłaty kredytów niwelują wzrost sumy bilansowej i odkładają go w czasie.



W 2010 roku Bank wypracował zysk w wysokości 37,8 mln PLN brutto, o 16% wyższy od wyniku za 2009 rok. Przyczyniła się do tego głównie dobra jakość portfela i związane z tym, niższe od planowanych odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości kredytów oraz stabilizacja kosztów refinansowania. O dobrej sytuacji finansowej Banku świadczą główne wskaźniki efektywności, w tym ROE 11,20%, współczynnik wypłacalności 12,79% i C/I utrzymany na poziomie 45,29%. Dobre wyniki działalności Banku potwierdzają jego stabilną kondycję i efektywne zarządzanie aktywami.

Bank prowadził efektywną politykę kosztową, koszty administracyjne były adekwatne do założonych planów. Nieznaczny wzrost kosztów osobowych wynikał z przyrostu zatrudnienia związanego z implementacją metody IRB. Wyższa od planowanej amortyzacja wynika z realizacji inwestycji, przeniesionych z 2009 r.



## 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. Zakres działalności specjalistycznego banku hipotecznego, sprowadza się do trzech zasadniczych obszarów: udzielania kredytów zabezpieczonych hipoteką, finansowania jednostek samorządu terytorialnego i przedsięwzięć poręczanych przez jednostki samorządu terytorialnego oraz emisji listów zastawnych.

Główne obszary biznesowe, w których Bank prowadził w 2010 r. działalność kredytową to rynek nieruchomości komercyjnych i rynek komercyjnego budownictwa mieszkaniowego. Podstawowe produkty proponowane w ramach oferty kredytowej to: kredyt na refinansowanie gotowych obiektów komercyjnych, kredyt na realizację nowych inwestycji na rynku nieruchomości komercyjnych i kredyt finansujący deweloperskie projekty mieszkaniowe.

Strategia Banku przewiduje finansowanie obiektów komercyjnych średniej skali, do 20 mln EUR wartości kredytu i ten segment rynku pozostaje dla BRE Banku Hipotecznego strategicznym i wiodącym obszarem działania. Finansując obiekty komercyjne, Bank koncentruje się na pozyskaniu do współpracy znanych i doświadczonych 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. Bank zaprzestał natomiast finansowania gruntów i budowy mieszkań wakacyjnych.

BRE Bank Hipoteczny przykładą szczególną wagę do dokonania kompleksowej i wiarygodnej analizy nieruchomości, która zakończona jest ustaleniem jej wartości bankowo-hipotecznej (BHWN), w ocenie Banku odzwierciedlającej poziom ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia udzielanego kredytu. 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

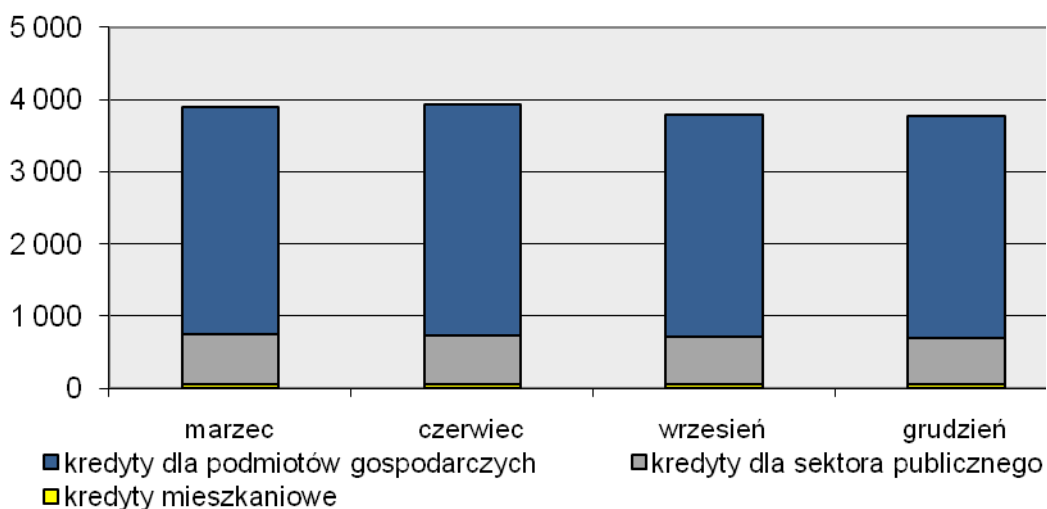
istotny element przy określaniu ryzyk związanych z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytu.

Bank prowadzi również działalność doradczą, skierowaną do spółek grupy kapitałowej BRE Banku oraz podmiotów zewnętrznych krajowych i zagranicznych. Usługi te 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

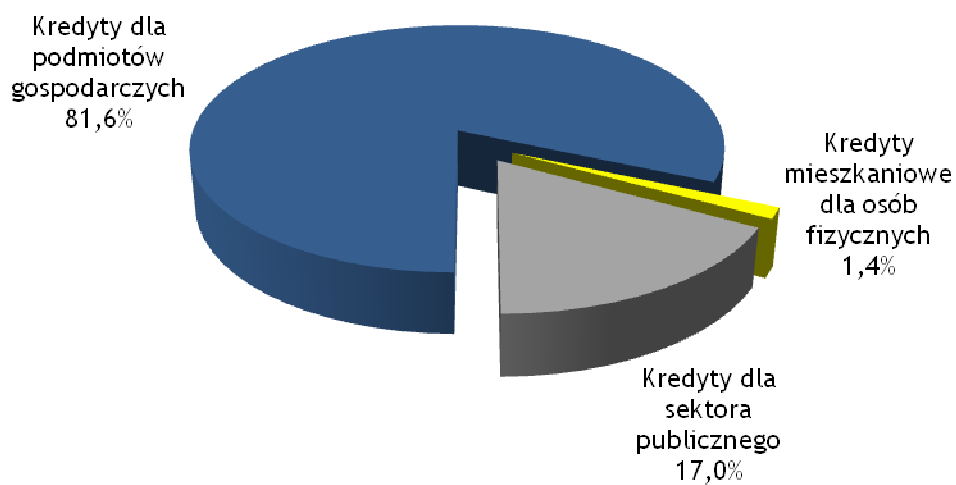
Całkowite zaangażowanie (bilansowe i pozabilansowe) z tytułu udzielonych kredytów osiągnęło na koniec 2010 roku poziom **4,4 mld PLN**, przy czym łączna wartość sprzedaży w ujęciu bilansowym i pozabilansowym wyniosła 706 mln PLN.

**Wartość portfela kredytowego w 2010 roku w mln PLN**

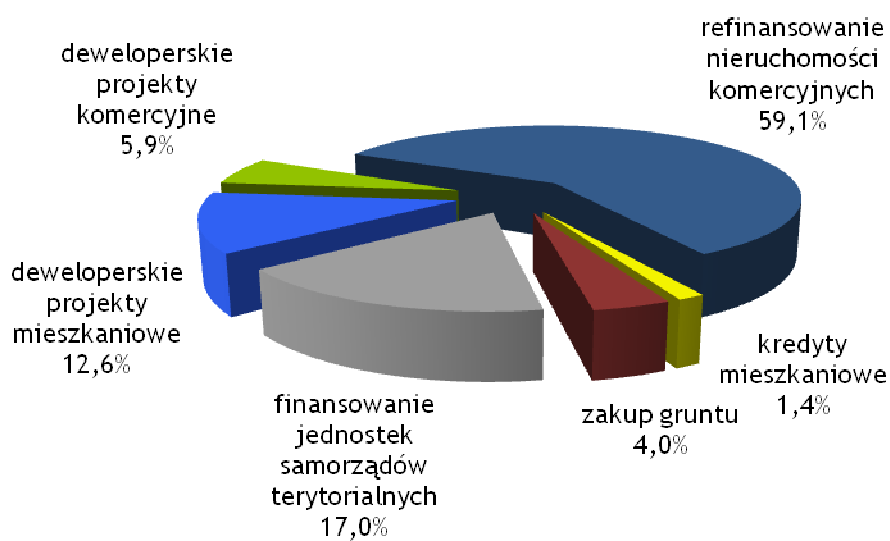


Na koniec 2010 r. kredyty przeznaczone na finansowanie obiektów komercyjnych, stanowiły 81,6 % portfela kredytowego(nieruchomości komercyjne, w tym budownictwo mieszkaniowe). Udział kredytów udzielonych jednostkom samorządu terytorialnego (JST) wyniósł 17% a kredytów mieszkaniowych spadł do 1,4%.

### Ogólna struktura portfela kredytowego wg rodzaju kredytobiorcy

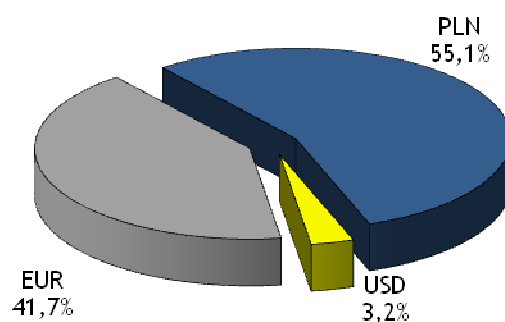


### Struktura portfela wg przeznaczenia kredytów



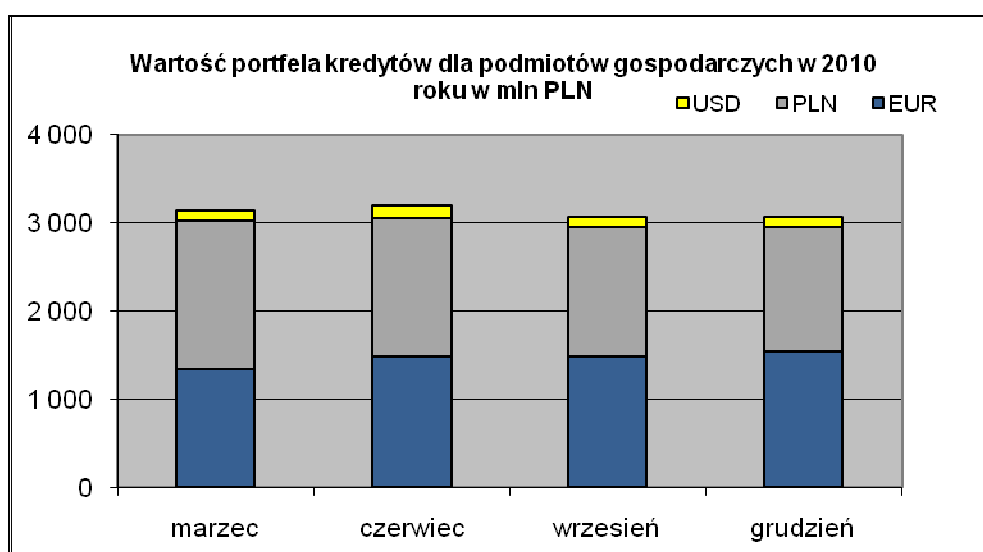
Ponad połowę portfela kredytowego zajmują kredyty zaciągane w złotych, kredyty walutowe stanowiły pozostałe 45 % jego wartości.

### Struktura walutowa portfela kredytowego



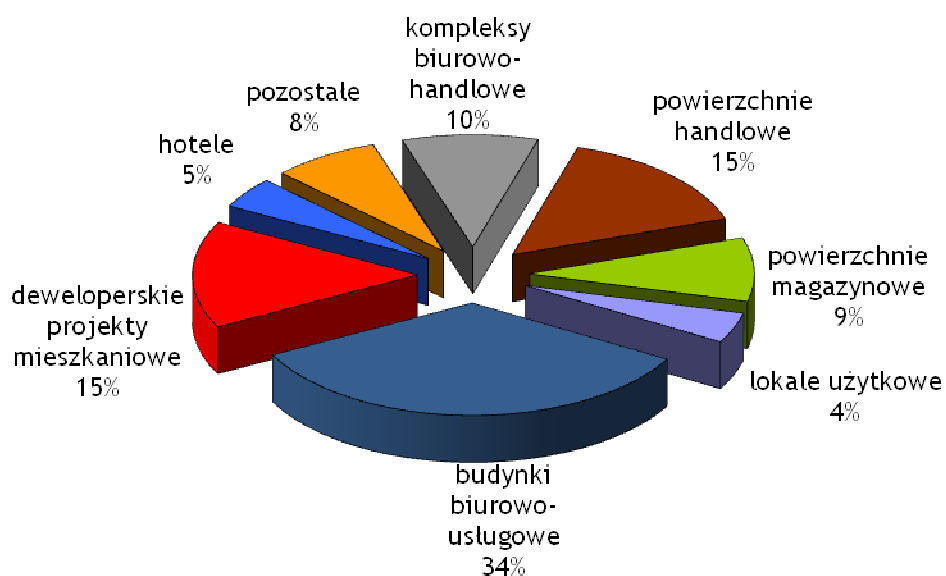
### II.3 KREDYTY DLA PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH

Zaangażowanie bilansowe wobec podmiotów gospodarczych (z wyłączeniem kredytów udzielonych jednostkom samorządowym) wyniosło na koniec 2010r. 3 075 mln PLN , z czego w 2010 r. podpisano z nimi umowy kredytowe na łączną kwotę 706 mln PLN. Udzielone w roku ubiegłym kredyty na refinansowanie gotowych obiektów stanowiły 39% a kredyty dla deweloperów mieszkaniowych i komercyjnych 61% wartości ubiegłorocznej sprzedaży



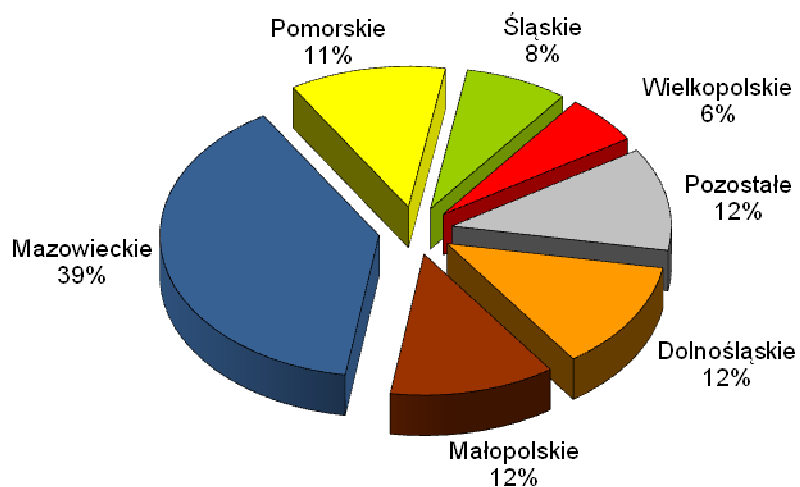
Portfel kredytowy stanowią w głównej mierze umowy z dużymi klientami korporacyjnymi (wśród których przeważają kredyty z przeznaczeniem na finansowanie obiektów biurowych, deweloperów mieszkaniowych i powierzchni handlowych). Nieznaczna część portfela, z uwagi na wyższe ryzyko kredytowe wiążące się z 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 39% wszystkich środków kredytowych. W województwach dolnośląskim, małopolskim i pomorskim łączne zaangażowanie wynosi 35% całkowitego portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych.

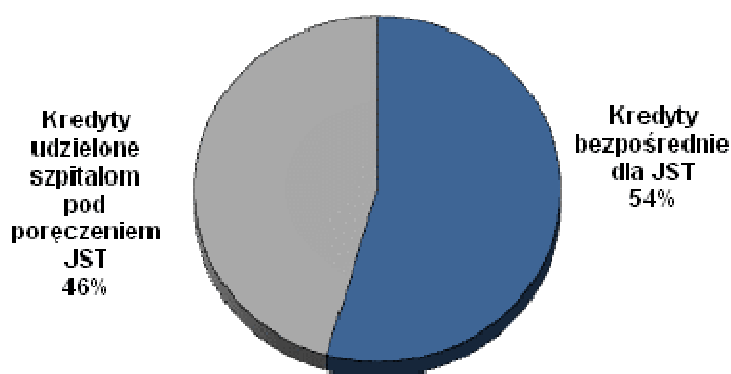
### Kredyty dla podmiotów gospodarczych w podziale geograficznym



## II.4 FINANSOWANIE JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO

W roku 2010 Bank nie zwiększał akcji kredytowej dla sektora publicznego a zaangażowanie bilansowe z tytułu jego finansowania wyniosło na koniec tego okresu 640 mln PLN, odnotowując roczny spadek o 8,4%. 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, finansowanie Zakładów Opieki Zdrowotnej pod poręczenia JST.

### Struktura kredytów udzielonych w sektorze publicznym - stan na 31.12.2010



## II.5 KREDYTY MIESZKANIOWE DLA KLIENTÓW INDYWIDUALNYCH

Bilansowa wartość portfela kredytów mieszkaniowych zmalała na koniec 2010 r. do 53,2 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 2010 roku BRE Bank Hipoteczny uplasował na rynku hipoteczne listy zastawne o łącznej wartości 450 mln PLN, przeprowadzając 2 emisje w kwietniu na łączną kwotę 50 mln PLN i kolejne: w lipcu 200 mln PLN, we wrześniu 100 mln PLN oraz w listopadzie na kwotę 100 mln PLN. W listopadzie br. Bank wyemitował publiczne listy zastawne o wartości 100 mln PLN. Wartość wszystkich listów zastawnych Banku znajdujących się w obrocie wyniosła na koniec 2010 r. blisko 2 mld PLN, co stanowi ok.75% rynku tych papierów.

Listy zastawne BRE Banku Hipotecznego należą do instrumentów charakteryzujących się niskim poziomem ryzyka inwestycyjnego, na skutek ustawowego wymogu ich 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 publicznej**  
Organizatorzy oferty: Oferujący: Dom Inwestycyjny BRE Bank SA; Menadżer wiodący: BRE Bank SA

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Moody`s
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	07.10.2011	PLN	150 000 000	Baa2
20.05.2009	16.05.2011	PLN	60 000 000	Baa2
24.06.2009	15.06.2012	PLN	300 000 000	Baa2
28.04.2010	29.04.2013	PLN	25 000 000	Baa2
28.04.2010	28.04.2014	PLN	25 000 000	Baa2
28.07.2010	28.07.2014	PLN	200 000 000	Baa2
28.09.2010	28.09.2015	PLN	100 000 000	Baa2
29.11.2010	28.11.2014	PLN	100 000 000	Baa2



<b>SUMA</b>		<b>PLN</b>	<b>1 410 000 000</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

<b>Data emisji</b>	<b>Dzień wykupu</b>	<b>Waluta</b>	<b>Wartość</b>	<b>Rating Moody`s</b>
27.07.2007	27.07.2012	PLN	100 000 000	Baa1
28.09.2007	28.09.2012	PLN	200 000 000	Baa1
22.09.2008	20.09.2013	PLN	100 000 000	Baa1
29.11.2010	30.11.2015	PLN	100 000 000	Baa1
<b>SUMA</b>		<b>PLN</b>	<b>500 000 000</b>	

#### **Podstawa emisji listów zastawnych**

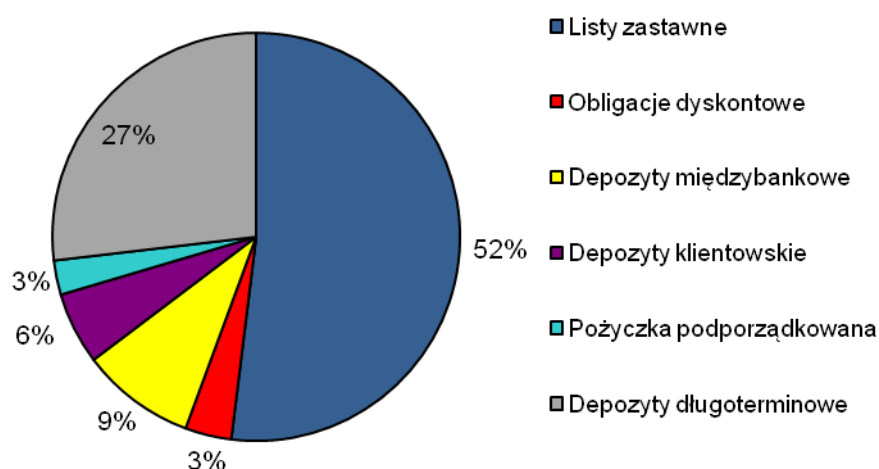
Zgodnie z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych stanowią wierzytelności wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, zabezpieczone hipotekami ustanowionymi na prawie użytkowania wieczystego lub prawie własności nieruchomości, wpisanymi 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 2010r. na zabezpieczenie emisji:

- publicznych listów zastawnych, składały się wierzytelności o wartości 643 230 tys. PLN, łącznie ze 111 kredytów
- hipotecznych listów zastawnych, składały się wierzytelności o wartości 2 167 704 tys. PLN, łącznie z 637 kredytów

Bank pozyskuje środki na działalność kredytową w połowie poprzez emisje listów zastawnych a w dalszej kolejności za pośrednictwem depozytów terminowych głównie z rynku międzybankowego (łącznie ok. 39%) oraz emisji obligacji dyskontowych.

**Struktura finansowania w grudniu 2010**



#### **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, Departament Wycen Nieruchomości (monitoring wartości nieruchomości i prawidłowości procesu budowlanego) 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 polityką kredytową a podstawową zasadą jest bieżący monitoring aktywów i ekspozycji kredytowych, zgodnie z odpowiednimi regulacjami Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (MSR).

Pomimo utrzymujących się trudniejszych warunków rynkowych, udział kredytów nieregularnych w portfelu kredytowym Banku (głównie kredytów komercyjnych zakwalifikowanych do analizy indywidualnej według MSR 39) zmniejszył się do poziomu 4,0%. 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. Kontynuowano działania związane z windykacją i restrukturyzacją kredytów mieszkaniowych, w konsekwencji czego wysokość odzyskanych kwot wyniosła 2,6 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 2008 r. przyjęto metodę standardową oceny ryzyka kredytowego. W 2010 roku Bank kontynuował przygotowania do przejścia na metodę IRB - metodę zaawansowaną ratingów wewnętrznych, stosowaną do wyznaczania wymogu kapitałowego przy ewaluacji ryzyka kredytowego oraz dostosowania funkcjonujących w Banku procedur i metodologii do jej potrzeb..

System zarządzania ryzykiem kredytowym w Banku działa w oparciu o politykę zarządzania ryzykiem, procedury wewnętrzne i regulacje obowiązujące sektor bankowy. Bank monitoruje limity wynikające z Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Prawa Bankowego, polityki kredytowej oraz limity ryzyka rynkowego i płynności. W odniesieniu do zarządzania portfelowym ryzykiem Bank kontynuował wdrażanie metody CVAR (Credit Value At Risk - metoda wyznaczania wartości zagrożonej z tytułu ryzyka kredytowego).

### **Koncentracja walutowa**

Relatywnie wysoki udział kredytów walutowych w portfelu kredytów komercyjnych Banku wynika ze specyfiki rynku nieruchomości w Polsce, 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. Innym czynnikiem jest to, że większość transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce zawierana jest w walucie obcej. Mimo tego utrzymuje się tendencja wzrostu znaczenia kredytów złotych, których udział w portfelu na koniec ubiegłego roku zwiększył się do ponad 45 %. Przyczynił się do tego m.in. dalszy wzrost udziału kredytów dla deweloperów mieszkaniowych, 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 województwie mazowieckim, małopolskim i dolnośląskim stanowi, podobnie jak w 2009 roku, 59% całego portfela kredytowego. Duże miasta jako regiony przyciągają najwięcej inwestorów dysponujących znaczącym zapleczem kapitałowym za granicą, tu najszybciej rozwija się też rynek nieruchomości komercyjnych, które w stosunkowo krótkim okresie znajdują najemców.

Nadal korzystnie rozwija się działalność Banku w obszarze finansowania deweloperów mieszkaniowych. Całkowita wielkość zaangażowania Banku w finansowanie deweloperów mieszkaniowych jest limitowana do określonego udziału w funduszach własnych Banku. Na koniec 2010 r. limit ten był wykorzystany w 58%. 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 52 % 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.

Zaangażowanie Banku z tytułu finansowania sektora publicznego na koniec roku stanowiło 18% portfela kredytowego a wszystkie należności Banku związane z finansowaniem sektora publicznego klasyfikowane są jako regularne.

#### **IV.2 RYZYKO RYNKOWE**

Ryzyko poniesienia straty wskutek niekorzystnych zmian parametrów rynkowych z punktu widzenia struktury terminowej pozycji w portfelu Banku utrzymywane jest na możliwie niskim poziomie, co wynika z charakteru działalności Banku, sprawnie funkcjonującego systemu limitowania ryzyka i zarządzania nim na poziomie operacyjnym. W celu ograniczenia ryzyka rynkowego Bank dostosowuje strukturę walutową i strukturę przeszacowania pozyskiwanych źródeł finansowania do struktury posiadanych wierzytelności kredytowych, stosuje liniowe instrumenty pochodne, dokonuje transakcji kupna/sprzedaży walut z terminem natychmiastowym lub przyszłym oraz dokonuje wymiany walut w ramach transakcji FX SWAP. Kwota ryzyka rynkowego na jaką narażony jest Bank w horyzoncie dziennym określana jest za pomocą metody Value At Risk (VaR) na poziomie ufności 99%. Według stanu na koniec grudnia 2010 r. VaR wyniósł 34,6 tys. PLN.

## Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej wynika z narażenia wyniku finansowego oraz kapitału Banku na niekorzystny wpływ zmian stóp procentowych. Bank zarządza luką stopy procentowej poprzez dopasowywanie terminów przeszacowań aktywów i pasywów. Wrażliwość portfela Banku na ekstremalne zaburzenia stóp procentowych jest określana na podstawie wyników testów warunków skrajnych i analiz scenariuszowych. Ryzyko stopy procentowej mierzone jest m.in. za pomocą współczynnika Earnings At Risk (EaR), który osiągnął na koniec grudnia 2010 r. bezpieczny poziom 6,36 %. Pozycje portfela bankowego narażone na ryzyko stopy procentowej zabezpieczane są liniowymi instrumentami pochodnymi na stopę procentową.

## Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe ograniczane jest poprzez bieżące zamykanie 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

Zarządzanie ryzykiem płynności prowadzone jest na poziomie bieżącej, krótko-, średnio- i długoterminowej płynności płatniczej, której brak oznacza brak zdolności do finansowania aktywów i terminowego wykonania zobowiązań w toku normalnej działalności Banku.

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. Na koniec grudnia 2010 r. rezerwy płynnościowe stanowiły ok. 7,3% 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 (5,82%).

Sytuacja długoterminowa Banku pod względem płynności jest stabilna. Bank finansuje długoterminowe aktywa w pierwszej kolejności listami zastawnymi o długim terminie wymagalności. Znaczny udział w finansowaniu długoterminowych wierzytelności kredytowych mają długoterminowe pożyczki i depozyty zaciągnięte w BRE Banku S.A. i w ramach dostępnych linii kredytowych.

Udział stabilnych źródeł finansowania i rezerw płynnościowych adekwatnych do skali działalności Banku warunkuje spełnienie normy długoterminowej płynności płatniczej M4 uchwalonej przez KNF. Współczynnik M4 wyniósł na grudnia 2010 r. 1,043. Normy płynności krótkoterminowej M1 i M2 zostały utrzymane na bezpiecznym poziomie odpowiednio 332,35 tys. PLN i 2,012. W ciągu 2010 r. limit pasywów, wynikający z „Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych” utrzymywany był na średnim poziomie 66,04%. W 2010 r. limit ten nie był przekroczony.

Bank dąży do zniwelowania niedopasowania struktury aktywów do finansujących je pasywów oraz zwiększenia stabilności źródeł finansowania poprzez wydłużanie okresu wymagalności długoterminowych listów zastawnych oraz zaciąganie zobowiązań długoterminowych z tytułu pożyczek i depozytów w innych bankach. Na koniec 2010 roku średnia wymagalność emitowanych listów zastawnych wynosiła 1,75 lat dla hipotecznych i 2,54 lat dla publicznych listów zastawnych, natomiast średnia wymagalność zaciągniętych długoterminowych depozytów wyniosła 0,88 roku. Wyemitowane w 2010 r. hipoteczne listy zastawne mają średnią wymagalność 3,83 lat a publiczne listy zastawne 4,92 lat natomiast przyjęte długoterminowe depozyty mają średnią wymagalność wynoszącą 0,95 roku.

#### **IV.4 RYZYKO OPERACYJNE**

Proces ograniczania ryzyka operacyjnego w BRE Banku Hipotecznym realizowany jest poprzez kontrole, transfer ryzyka, plany awaryjne, plany zachowania ciągłości działania, oraz zlecanie czynności na zewnątrz (outsourcing). 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.

#### **IV.5 RYZYKO INWESTYCJI W LISTY ZASTAWNE**

Listy zastawne są instrumentem finansowym o niskim ryzyku inwestycyjnym, wynikającym z wymogów wielostopniowego zabezpieczenia ich emisji i obrotu przez emitenta, zgodnych z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Do wysokiego bezpieczeństwa inwestowania w tego typu papiery przyczynia się również prowadzona przez Bank od wielu lat konserwatywna polityka wyceny nieruchomości, stanowiących ich zabezpieczenie. Poza spełnianiem przez Bank szeregu wymogów ustawowych, mając na uwadze bezpieczeństwo inwestowania w listy zastawne w warunkach osłabienia tempa wzrostu gospodarczego, Zarząd

Banku podjął decyzję o zwiększeniu dobrowolnego nadzabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych z dotychczasowego poziomu 3 proc. do 10 proc. oraz publicznych listów zastawnych z 3 do 6 proc. Faktyczne nadzabezpieczenie kapitałowe na koniec 2010 r wyniosło odpowiednio 53,74% w rejestrze hipotecznych i 28,65% w rejestrze publicznych listów zastawnych. Faktyczne nadzabezpieczenie odsetkowe na koniec 2010 r wyniosło odpowiednio 20,05% w rejestrze hipotecznych i 31,62% w rejestrze publicznych listów zastawnych.

Wzrost atrakcyjności inwestycji w tego typu papiery wynika również z faktu, że listy zastawne emitowane przez banki hipoteczne mogą stanowić zabezpieczenie kredytu lombardowego jak również transakcji repo realizowanych z bankami.

## **V. POZOSTAŁE INFORMACJE**

### **Transakcje z podmiotami powiązanymi**

Wszystkie transakcje pomiędzy Bankiem, a podmiotami powiązanymi były transakcjami typowymi i rutynowymi, zawartymi na warunkach nie odbiegających od 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. Informacje nt transakcji Banku z podmiotami powiązanymi zawarte są w Nocie 38 Sprawozdania Finansowego.

### **Kredyty, depozyty i ich oprocentowanie**

Zobowiązania wobec innych banków z tytułu depozytów terminowych wyniosły na koniec 2010 r. 331 262 tys. PLN. Środki na rachunkach bieżących oraz depozyty terminowe od klientów korporacyjnych wyniosły łącznie 210 350 tys. PLN.

### **Zobowiązania wobec innych banków w tys. PLN**

	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Depozyty terminowe	331 262	325 239
Kredyty i pożyczki otrzymane	993 094	1 234 600
<b>Zobowiązania wobec innych banków, razem</b>	<b>1 324 356</b>	<b>1 559 839</b>

### Zobowiązania wobec klientów w tys. PLN

	31.12.2010	31.12.2009
<b>Klienci korporacyjni:</b>	<b>240 837</b>	<b>239 688</b>
Środki na rachunkach bieżących	146 551	122 945
Depozyty terminowe	63 799	114 032
Inne zobowiązania (z tytułu)	30 487	2 711
<b>Klienci indywidualni:</b>		
Środki na rachunkach bieżących	<b>169</b>	<b>218</b>
Depozyty terminowe	0	0
- zobowiązania z tytułu zabezpieczeń pieniężnych	0	0
- pozostałe	65	49
<b>Klienci sektora budżetowego:</b>	<b>104</b>	<b>169</b>
<b>Zobowiązania wobec klientów, razem</b>	<b>242 665</b>	<b>239 949</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.

	2010			2009		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
<b>Aktywa</b>	%	%	%	%	%	%
Należności od banków	-	-	-	-	0,20	-
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	6,88	3,67	2,58	6,61	2,97	3,35
<b>Zobowiązania</b>	%	%	%	%	%	%
Zobowiązania wobec banków	5,52	1,83	0,73	-	1,58	1,67
Zobowiązania wobec klientów	1,19	0,25	0,20	1,72	0,23	0,20



## **Zdarzenia po dacie bilansowej**

W działalności Banku nie nastąpiły żadne zdarzenia po dacie bilansowej, o czym mowa w Nocie 41 Sprawozdania Finansowego.

## **VI. CELE I ZAMIERZENIA BANKU W 2011 R.**

Cele Banku na 2011 rok zakładają znaczący przyrost portfela kredytowego i w efekcie zwiększenie sumy bilansowej do jej poziomu sprzed kryzysu. Bank zamierza być aktywnym kredytodawcą na rynku, działającym w segmencie prestiżowych projektów komercyjnych średniej skali, finansowanych kredytem do kwoty 20 mln EUR.

Głównymi celami pozostają:

- zwiększenie wolumenu portfela kredytowego o ok. 1 mld PLN poprzez pozyskanie nowych, atrakcyjnych projektów do sfinansowania
- kontynuacja polityki kredytowej zakładającej koncentrację przede wszystkim na refinansowaniu gotowych obiektów komercyjnych oraz finansowaniu deweloperskich projektów komercyjnych
- kontynuacja polityki cenowej i realizacja obecnego poziomu marż kredytowych
- uplasowanie emisji listów zastawnych do łącznej kwoty 750 mln PLN (w tym nowe emisje - 90 mln PLN)
- utrzymanie wysokiego poziomu bezpieczeństwa portfela kredytowego poprzez konserwatywne podejście do oceny ryzyka
- utrzymanie wysokiej jakości portfela kredytowego poprzez monitoring i odpowiednie zarządzanie należnościami nieregularnymi
- wdrożenie IRB - metody nadzorczych wag ryzyka, stosowanej do wyznaczania wymogów kapitałowych adekwatnych do ponoszonego przez Bank ryzyka kredytowego (Bank planuje złożenie do KNF wniosku o przejście na IRB do końca marca 2011)

Osiągnięcie podstawowego celu jakim jest zrealizowanie najwyższego wyniku finansowego będzie zależało od kosztów refinansowania działalności Banku, na które ma on bardzo ograniczony wpływ. Tak jak dotychczas podstawowym źródłem refinansowania działalności Banku będą emisje listów zastawnych.

W polityce refinansowania swojej działalności Bank będzie dążył do refinansowania działalności również za pośrednictwem emisji obligacji i środków pozyskanych z depozytów terminowych oraz do zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej, walutowego i płynności. Bank przewiduje

także współpracę z bankami krajowymi i zagranicznymi w zakresie operacji rynku pieniężnego, walutowego i transakcji pochodnych.

W 2011 r. nadal ważne pozostanie efektywne zarządzanie kosztami, w celu ich racjonalizacji i ograniczenia. Celem pozafinansowym będzie wprowadzenie nowocześniejszego i bardziej efektywnego stylu pracy poprzez wykorzystanie nowych rozwiązań technologicznych, lepszą organizację zarządzania dokumentami i danymi w systemach IT.

Celem rynkowym Banku pozostaje utrzymanie wiodącej pozycji wśród krajowych banków hipotecznych oraz realizowanie misji czołowego kredytodawcy w obszarze nieruchomości komercyjnych i wiodącego emitenta listów zastawnych. W 2011 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 2010 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

Informacja o wynagrodzeniach Członków Zarządu podana jest w Nocie 38 Sprawozdania Finansowego Banku.

## **Rada Nadzorcza**

Według stanu na dzień 31.12.2010 r. w skład Rady Nadzorczej Banku wchodził:

Hans-Dieter Kemler - Przewodniczący

Anna Winiarska

Maciej Bieńkowski

Jolanta Daniewska

Karin Katerbau

Wiesław Thor

Maria Wojsiat-Przedpełska

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 22.06.2010 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 01.01.2010r. do 31.12.2010 r. wynosi 183 tys. PLN, z czego w 2010r. 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 2010 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, .....