



BRE HIPOTECZNY

Wyróżniają nas ludzie.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI BRE BANKU HIPOTECZNEGO
W OKRESIE 1 STYCZNIA 2012 - 30 CZERWCA 2012**



BRE HIPOTECZNY

Warszawa, 31.07.2012

DZIAŁALNOŚĆ BRE BANKU HIPOTECZNEGO W PIERWSZEJ POŁOWIE 2012 R.

W pierwszej połowie 2012 r. Bank prowadził aktywność kredytową na rynku nieruchomości komercyjnych, mając na celu wzrost wolumenu portfela kredytów z jednoczesnym uwzględnieniem warunków, ryzyka i ograniczeń rynkowych. Ważnym czynnikiem determinującym możliwości finansowania projektów był ograniczony dostęp do źródeł refinansowania w EUR, które jest podstawową walutą kredytów udzielanych w segmencie nieruchomości komercyjnych. Bank przeprowadził również na korzystnych warunkach kolejne emisje listów zastawnych, utrzymując swoją wiodącą pozycję wśród ich emitentów i zwiększając udział w rynku tych papierów.

Wiarygodność finansowa

W pierwszym półroczu 2012 r. utrzymane zostały oceny ratingowe, przyznawane Bankowi przez międzynarodowe agencje ratingowe i potwierdzające wysoki poziom bezpieczeństwa Banku.

Moody's Investors Service Ltd. ocenił wiarygodność finansową Banku na poziomie:

- **Baa3** - dla długoterminowych depozytów
- **P-3** - dla krótkoterminowych depozytów
- **E plus** - dla siły finansowej
- **A3** - dla publicznych listów zastawnych
- **Baa2** - dla hipotecznych listów zastawnych

Z kolei agencja Fitch Ratings Ltd utrzymała przyznane Bankowi i listom zastawnym następujące oceny ratingowe:

- **A/F1** - długo i krótkoterminowy rating międzynarodowy
- **1** - rating wsparcia
- **A** - dla publicznych listów zastawnych
- **A** - 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

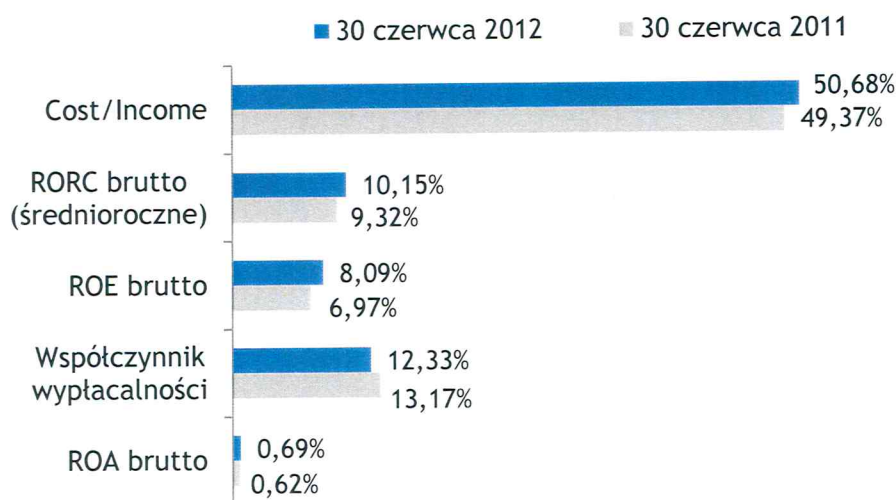
Agencja Fitch Ratings Ltd przyznaje swoje oceny wg następującej skali (malejąco):

- długoterminowe ratingi międzynarodowe: AAA, AA, A, BBB, BB, B, CCC, CC, C, RD, D
- krótkoterminowe ratingi międzynarodowe: F1, F2, F3, B, C, RD, D
- ratingi wsparcia: 1, 2, 3, 4, 5

Wyniki finansowe

Bank osiągnął na koniec pierwszego półrocza 2012 r. dodatni wynik finansowy brutto w wysokości 15,7 mln PLN przy sumie bilansowej w wysokości 4 566 mln PLN.

Na wielkość zysku brutto Banku istotny wpływ miało utworzenie w I półroczu 2012r. rezerw na kredyty w kwocie 3,7 mln PLN . Bezpośredni wpływ na wynik finansowy miał również wynik z tytułu odsetek, który był niższy niż planowano, z powodu wyższych kosztów refinansowania oraz niższej, od planowanej, wartości portfela kredytowego.

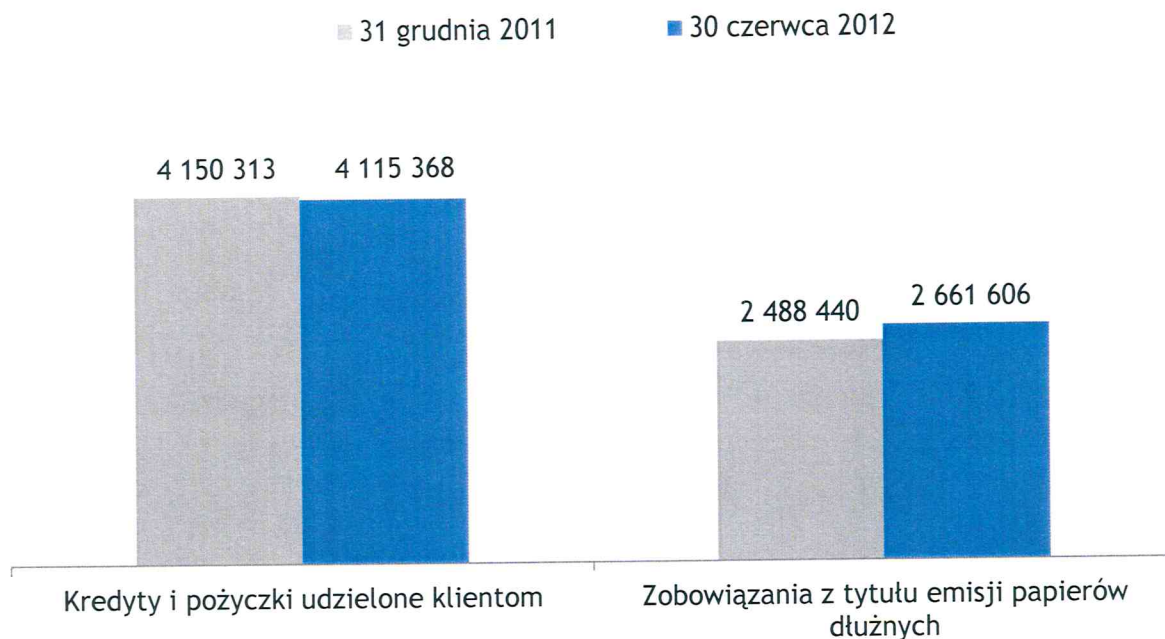


Dynamika wybranych elementów bilansu i rachunku wyników

GŁÓWNE POZYCJE BILANSOWE	30.06.2012	31.12.2011	Dynamika
AKTYWA	tys. PLN 4 566 288	tys. PLN 4 510 572	1,2%
w tym			
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	4 115 368	4 150 313	-0,8%
PASYWA	4 566 288	4 510 572	1,2%
w tym			
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 661 606	2 488 440	7,0%
Zobowiązania wobec klientów	186 001	178 230	4,4%
Kapitał podstawowy	175 000	175 000	0,0%
Rachunek zysków i strat	6 miesięcy do 30.06.2012	6 miesięcy do 30.06.2011	Dynamika
(w tys zł)			
Wynik z tytułu odsetek	24 391	33 882	-28,0%
Wynik z tytułu opłat i prowizji	151	56	169,6%
Amortyzacja	-1 906	-1 742	9,4%
Zysk brutto	15 726	12 826	22,6%
Zysk netto	12 738	9 369	36,0%

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.

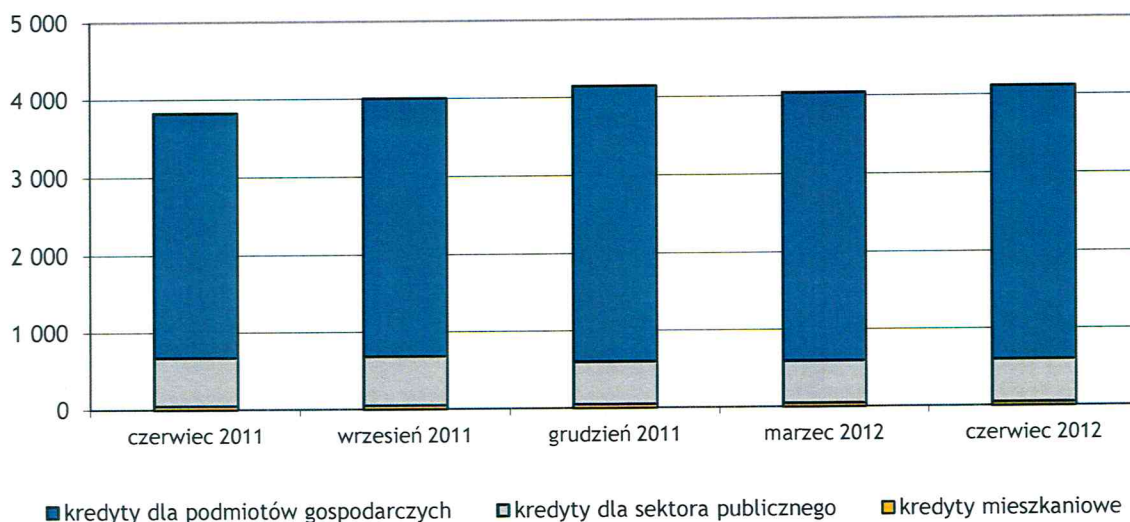
Główne pozycje bilansowe (w tys. PLN)



Działalność kredytowa

Pierwsze półrocze 2012 r. nie przyniosło istotnych zmian w portfelu kredytowym Banku. Tegoroczna polityka kredytowa zakłada wzrost sprzedaży kredytów głównie w bezpiecznym segmencie kredytów na refinansowanie gotowych nieruchomości komercyjnych. Natomiast ograniczaniu podlega zaangażowanie Banku w finansowanie deweloperów mieszkaniowych, jako segmentu szczególnie narażonego na ryzyko rynkowe.

Wartość portfela kredytowego w okresie 01.06.2011 - 30.06.2012 w mln PLN



Refinansowanie i emisje listów zastawnych

Bank refinansuje swoją działalność poprzez emisje listów zastawnych, linie kredytowe i depozyty rynku pieniężnego otrzymane ze strony akcjonariuszy, a w dalszej kolejności emitując obligacje krótkoterminowe.

W I połowie 2012 r. BRE Bank Hipoteczny przeprowadził 2 emisje hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości 400 mln PLN. Dalsze plany emisyjne Banku w drugim półroczu 2012r. zakładają wprowadzenie na rynek listów zastawnych o łącznej wartości przekraczającej 500 mln PLN.

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

BRE Bank Hipoteczny przykładą dużą wagę do bieżącego monitorowania i ograniczania różnego rodzaju ryzyka w swojej działalności, szczególnie istotnego w warunkach słabszej koniunktury na rynku. W okresie pierwszego półrocza 2012 r. wszystkie rodzaje ryzyka były ściśle zarządzane i utrzymywane na bezpiecznym poziomie. W obecnej sytuacji rynkowej Bank pozostaje szczególnie wrażliwy na ryzyko kredytowe i ryzyko płynności.

Ryzyko kredytowe

Bank obserwuje utrzymujący się podwyższony poziom ryzyka portfela kredytów udzielonych na zakupy gruntów pod zabudowę mieszkaniową oraz na finansowanie deweloperskich projektów mieszkaniowych, szczególnie w miejscowościach turystycznych.

Udział kredytów nieregularnych (głównie kredytów komercyjnych zakwalifikowanych do analizy indywidualnej według MSR 39) wynoszący na koniec 2011r. 4,01% portfela wzrósł na zakończenie II kwartału 2012 r. do poziomu 4,93%.

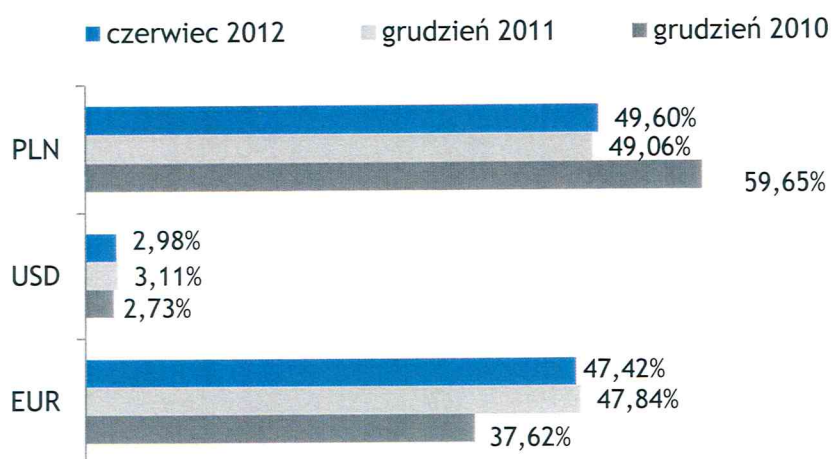
Większość zobowiązań spłacana jest terminowo, jednak pogłębionym monitoringiem zostali objęci kredytobiorcy, których sytuacja ekonomiczno-finansowa w ocenie Banku jest bardziej narażona na wpływ spadku koniunktury. Utworzone odpisy aktualizacyjne (portfelowe i indywidualne) jak i hipoteki na finansowanych nieruchomościach stanowią odpowiednie zabezpieczenie przed ewentualnymi stratami wynikającymi z ryzyka kredytowego.

W I połowie 2012 r. w wyniku procesów windykacyjnych Bank przejął 2 nieruchomości mieszkalne oraz 1 nieruchomość gruntową ze skutkiem całkowitego lub częściowego zwolnienia z długu. Wartość godziwa przejętych aktywów wyniosła łącznie 74,7 mln PLN. Bank prowadzi sprzedaż mieszkań i domów w przejętych projektach.

Dla oceny ryzyka kredytowego Bank stosuje system ratingów wewnętrznych, wspierany przez narzędzie informatyczne dedykowane do zarządzania tym procesem oraz podnoszące na wyższy poziom możliwości gromadzenia i analizy zebranych danych oraz ich bezpieczeństwo. W ramach systemu informowania o grupach kapitałowych, limitach koncentracji kredytowej oraz innych limitach ryzyka Bank monitoruje normy wynikające z Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Prawa Bankowego, polityki kredytowej oraz limity ryzyka rynkowego i płynności. W marcu 2011 r. Bank złożył do Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o wydanie zgody na stosowanie w zarządzaniu ryzykiem kredytowym zaawansowanych metod statystycznych. Wniosek ten jest obecnie na końcowym etapie analizy nadzorczej.

Na dzień 30.06.2012 udział kredytów złotych w portfelu, kształtował się na poziomie 49,60%. Spowodowane to było osłabieniem złotego wobec walut obcych i związanym z tym wzrostem wartości zaangażowania wyrażonej w PLN kredytów udzielonych w EUR lub USD.

Koncentracja walutowa portfela kredytowego



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 czerwca 2012 r. VaR wyniósł 133,9 tys. PLN. Ryzyko walutowe wyniosło -3,05 tys. PLN, podczas gdy ryzyko stopy procentowej 136,95 tys. PLN.

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 czerwca 2012 r. bezpieczny poziom 4,84 %. Pozycje portfela bankowego narażone na ryzyko stopy procentowej zabezpieczane są liniowymi instrumentami pochodnymi na stopę procentową.

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.

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 II kwartału 2012 r. rezerwy płynnościowe stanowiły ok. 7,1% 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 (3,99%).

Pierwsze półrocze 2012 r. przyniosło zmniejszenie trudności z pozyskiwaniem źródeł finansowania zwłaszcza w PLN i w konsekwencji obniżenie kosztów refinansowania. 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 zaciągane w BRE Banku S.A. 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 na koniec II kw. 2012 r. wyniósł 1,044. Normy płynności krótkoterminowej M1 i M2 zostały utrzymane na bezpiecznym poziomie odpowiednio 333,2 tys. PLN i 1,451. Norma M3 wyniosła 4,861.

W ciągu pierwszego półrocza 2012 r. limit pasywów, wynikający z art. 15.2 „Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych” był średnio wykorzystany w 66,94%. W okresie I półrocza 2012 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 czerwca 2012 roku, średnia wymagalność emitowanych listów zastawnych wynosiła 3,52 lat dla hipotecznych listów zastawnych i 1,04 lat dla publicznych listów zastawnych, natomiast średnia wymagalność zaciągniętych długoterminowych depozytów wyniosła 0,32 lat. Wyemitowane w pierwszym półroczu 2012 r. hipoteczne listy zastawne mają średnią wymagalność 5,5 lat. W pierwszym półroczu 2012 r. nie emitowano publicznych listów zastawnych.

Ryzyko inwestycji w listy zastawne

W I połowie 2012 r. profil ryzyka inwestycji w listy zastawne emitowane przez BRE Bank Hipoteczny nie uległ zmianie. Papiery te 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 w 2009 r. 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.

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 innymi bankami.

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 I połowie 2012 r. Zarząd Banku pełnił swoje funkcje w składzie:

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

Z dniem 31.07.2012r. rezygnację z funkcji członka Zarządu Banku złożył Pan Krzysztof Czerkas, pełniący swoją funkcję od 13.01.2009r. W skład Zarządu Spółki powołani zostali dwaj nowi członkowie - Pan Marcin Romanowski (od 15.08 br.) i Pan Marcin Wojtachnio (od 1.08 br.).

Rada Nadzorcza

W pierwszej połowie 2012r. nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Banku. Na dzień 30.06.2012 w jej skład wchodziło:

Cezary Kocik - Przewodniczący

Hans-Dieter Kemler - Wiceprzewodniczący

Joerg Hessenmueller - Członek RN

Michał Popiołek - Członek RN

Maciej Bieńkowski - Członek RN

Marcin Romanowski - Członek RN

Jolanta Daniewska - Członek RN

Bank nie zawierał w minionym półroczu 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.

CELE BANKU

Uwzględniając sytuację rynkową i aktualne warunki prowadzenia swojej działalności, Bank zamierza w drugiej połowie 2012 roku kontynuować i realizować założenia biznesowe przyjęte na rok bieżący.

Celem Spółki pozostaje:

- zwiększenie wolumenu portfela kredytowego,
- dążenie do zmiany struktury portfela kredytowego w kierunku zwiększenia udziału refinansowania gotowych i wynajętych nieruchomości komercyjnych,
- dywersyfikacja źródeł refinansowania,
- kolejne emisje listów zastawnych,
- utrzymanie wysokiego poziomu bezpieczeństwa portfela kredytowego,
- wzrost aktywności w zakresie świadczenia usług doradczych, stanowiących uzupełnienie oferty kredytowej Banku.

W polityce refinansowania swojej działalności Bank dąży do zapewnienia płynności po możliwie najniższych do uzyskania kosztach, zabezpieczania ryzyka stóp procentowych i ryzyka walutowego związanych z emisjami listów zastawnych, współpracy z bankami krajowymi i zagranicznymi w zakresie operacji rynku pieniężnego, walutowego i transakcji pochodnych,

zwiększenia poziomu wartości depozytów przyjmowanych od klientów spoza grupy kredytobiorców Banku w ramach prowadzonych rachunków lokat terminowych.

OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

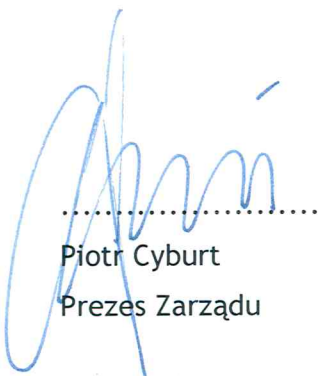
Prawdziwość i rzetelność prezentowanych sprawozdań

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

- 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 w pierwszym półroczu 2012 r. zawiera prawdziwy obraz 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, 31 lipca 2012 r.