



⟨*Sprawozdanie Zarządu*⟩

z działalności BRE Banku Hipotecznego SA w 2012r.

Warszawa, luty 2013

SPIS TREŚCI

BRE BANK HIPOTECZNY SA W 2012 - PODSTAWOWE DANE	3
DZIAŁALNOŚĆ BRE BANKU HIPOTECZNEGO SA W 2012 ROKU.....	5
I. WYNIKI FINANSOWE.....	8
II. DZIAŁALNOŚĆ KREDYTOWA	10
II.1 GŁÓWNE OBSZARY BIZNESOWE	10
II.2 PORTFEL KREDYTOWY.....	10
II.3 KREDYTY DLA PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH	12
II.4 FINANSOWANIE JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO	14
II.5 KREDYTY MIESZKANIOWE DLA KLIENTÓW INDYWIDUALNYCH	15
III. EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH	15
IV. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM	18
IV.1 RYZYKO KREDYTOWE.....	18
IV.2 RYZYKO RYNKOWE	20
IV.3 RYZYKO PLYNNOŚCI	21
IV.4 RYZYKO OPERACYJNE	22
IV.5 RYZYKO INWESTYCJI W LISTY ZASTAWNE	22
V. POZOSTAŁE INFORMACJE	23
VI. CELE I ZAMIERZENIA BANKU w 2012 R.	25
VII. WŁADZE BANKU	26
VIII. INFORMACJA O WYBORZE AUDYTORA.....	27
IX. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU.....	27

BRE BANK HIPOTECZNY SA W 2012 - PODSTAWOWE DANE

GLÓWNE POZYCJE BILANSOWE	31.12.2012 w tys. PLN	31.12.2011 w tys. PLN	Dynamika roczna
AKTYWA	4 809 712	4 510 572	6,63%
w tym			
Kredyty i pożyczki udzielone klientom*	4 108 155	4 150 313	-1,02%
PASYWA	4 809 712	4 510 572	6,63%
w tym			
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 852 445	2 488 440	14,63%
Zobowiązania wobec klientów	179 033	178 230	0,45%
Kapitał podstawowy **	275 000	175 000	57,14%

RACHUNEK WYNIKÓW	31.12.2012 w tys. PLN	31.12.2011 w tys. PLN	Dynamika roczna
Wynik z tytułu odsetek	47 490	66 598	-28,69%
Wynik z tytułu opłat i prowizji	379	32	1084,38%
Amortyzacja	-3 748	-3 652	2,63%
Zysk brutto	14 099	27 589	-48,90%
Zysk netto	9 287	20 878	-55,52%
Zysk netto na jedną akcję zwykłą	5,00	11,93	-58,09%
Zysk brutto na 1 pracownika, w tys. PLN	110,15	218,96	-49,69%

* Portfel kredytowy w 2012r. uwzględnia inne należności od klientów (sprzedaż ratalna przejętych mieszkań) w kwocie 312 tys. PLN.

** Wg stanu na 31 grudnia 2012r. kapitał podstawowy zawiera kwotę 100 000 tys. PLN jako niezarejestrowany kapitał akcyjny.

WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI	2012	2011
ROE brutto (stan na koniec roku)	3,62%	7,49%
ROA brutto (stan na koniec roku)	0,3%	0,6%
Cost/income*	50,16%	49,00%
Współczynnik wypłacalności**	11,97%	11,90%
RATINGI Moody's Investors Service		
długoterminowych depozytów	Baa3	Baa3
krótkoterminowych depozytów	P-3	P-3
siły finansowej	E plus	E plus
publicznych listów zastawnych	A3	A3
hipotecznych listów zastawnych	Baa2	Baa2
RATINGI Fitch Ratings Ltd		
długoterminowy rating międzynarodowy	A	A
krótkoterminowy rating międzynarodowy	F1	F1
rating wsparcia	1	1
publicznych listów zastawnych	A	A
hipotecznych listów zastawnych	A	A
INNE		
Przeciętne zatrudnienie	128 osób	126 osób
Placówki	Centrala + 5 filii	Centrala + 5 filii

* (ogólne koszty administracyjne + amortyzacja)/wynik na działalności bankowej (rozumiany jako wynik na działalności operacyjnej pomniejszony o ogólne koszty administracyjne, amortyzację, wynik odpisów netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek)

** Wyliczając współczynnik wypłacalności wg stanu na koniec 2012 roku, Bank nie zaliczył do funduszy własnych kwoty stanowiącej niezarejestrowany, wg stanu na 31 grudnia 2012r., kapitał akcyjny w wysokości 100 000 000 PLN.

8 stycznia 2013r. dodatkowy kapitał został zarejestrowany. Przy założeniu uwzględnienia podwyższonej kwoty kapitału w funduszach własnych Banku, współczynnik wypłacalności osiągnąłby wartość 14,82%.

DZIAŁALNOŚĆ BRE BANKU HIPOTECZNEGO SA W 2012 ROKU

W roku 2012 BRE Bank Hipoteczny realizował swoje cele i zadania w warunkach utrzymującego się podwyższonego ryzyka w otoczeniu zewnętrznym. Nadal trudniejsza sytuacja na rynku mieszkaniowym, związana z nadwyżką podaży mieszkań i ograniczoną dostępnością kredytów mieszkaniowych przełożyła się na wzrost ryzyka kredytowego związanego z finansowaniem tego segmentu i pogorszenie sytuacji niektórych już finansowanych przez Bank podmiotów. Znalazło to odzwierciedlenie w wynikach finansowych Banku, na które istotny wpływ w ubiegłym roku miała wysokość utworzonych rezerw z tytułu podwyższonego ryzyka. Konserwatywna polityka kredytowa, ograniczony dostęp do refinansowania w euro oraz silna konkurencja na rynku finansowania nieruchomości komercyjnych wpłynęły z kolei na wielkość akcji kredytowej Banku, która rozwijała się korzystnie choć nieco poniżej oczekiwań.

Pomimo niższej dynamiki wzrostu i wypracowania niższego wyniku finansowego, Bank pozostawał w dobrej i stabilnej sytuacji w zakresie bazy kapitałowej i bieżącej płynności. Potwierdzeniem tego były utrzymane oceny ratingowe Banku, przyznane niezależnie przez dwie agencje. Poziom zatrudnienia utrzymał się na stabilnym poziomie, przy jednoczesnym dostosowaniu struktury organizacyjnej do potrzeb biznesowych Banku.

Dobrze rozwijała się współpraca z BRE Bankiem, obejmująca uspołnienie narzędzi zarządzania i oceny ryzyka, integrowanie systemów informatycznych, wykorzystanie sieci dystrybucji. Zacieśnienie współpracy z BRE Bankiem jako podmiotem dominującym jest elementem długofalowej strategii rozwoju oraz podziału zadań i kompetencji w Grupie BRE Banku, w tym umocnienia roli BRE Banku Hipotecznego jako emitenta listów zastawnych.

Czynniki wpływające na działalność Banku w 2012 roku

Najważniejsze czynniki, które determinowały działalność Banku w minionym okresie to

czynniki zewnętrzne:

- Trudna sytuacja rynkowa i niska płynność na rynku mieszkaniowym
- Spadek dostępności kredytów hipotecznych wskutek zaostrzonych regulacji nadzorczych i w efekcie spadek siły nabywczej i popytu na mieszkania
- Nowa ustawa deweloperska wpływająca na ograniczenie liczby noworozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych
- Nadal wysokie ryzyko związane z działalnością kredytową
- Trudniejszy dostęp banków do źródeł refinansowania i wzrost jego kosztów
- Utrzymująca się ograniczona podaż walut na rynku międzybankowym i wysokie marże związane z ich pozyskaniem
- Duża konkurencja na rynku finansowania projektów komercyjnych
- Wzrost marż listów zastawnych, związany z trudną sytuacją firm zaangażowanych w przetargi publiczne na infrastrukturę drogową
- Zaostrzone podejście i nowe rekomendacje organów nadzorczych dla sektora bankowego.

czynniki wewnętrzne:

- Dostosowanie struktury organizacyjnej do potrzeb biznesowych Banku
- Doskonalenie metod oceny ryzyka kredytowego oraz wewnętrznych procedur stosowanych przez Bank, wpływających w konsekwencji na poprawę jakości portfela i wyższą efektywność działania
- Wzrost kosztów związanych z obsługą projektów o zwiększonym ryzyku
- Znaczący wzrost wielkości odpisów aktualizacyjnych z tytułu kredytów ze stwierdzoną utratą wartości, wpływający na wynik finansowy Banku
- Nowe rozwiązania i unowocześnienie infrastruktury informatycznej, wpływające na poprawę efektywności pracy i zarządzania projektami

Wiarygodność finansowa

Wiarygodność finansowa BRE Banku Hipotecznego oceniana jest przez międzynarodowe agencje ratingowe - Moody's Investors Service Ltd. oraz Fitch Ratings Ltd. Na koniec 2012 roku obowiązywały następujące oceny ratingowe przyznane przez:

Moody's Investors Service Ltd:

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

Fitch Ratings Ltd:

- A - długoterminowy rating międzynarodowy
- F1 - 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 Investors Service Inc. 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, Caa1, Caa2, Caa3, 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 Ratingowa 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
- rating wsparcia: 1, 2, 3, 4, 5

I. WYNIKI FINANSOWE

Sprawozdanie finansowe Banku za rok 2012 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

Bilans Banku	31.12.2012	31.12.2011	Dynamika roczna
AKTYWA	4 809 712	4 510 572	6,63%
w tym			
Kredyty i pożyczki udzielone klientom*	4 108 155	4 150 313	-1,02%
PASYWA	4 809 712	4 510 572	6,63%
w tym			
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 852 445	2 488 440	14,63%
Zobowiązania wobec klientów	179 033	178 230	0,45%
Kapitał podstawowy **	275 000	175 000	57,14%

*Portfel kredytowy w 2012r. uwzględnia inne należności od klientów (sprzedaż ratalna przejętych mieszkań) w kwocie 312 w tys. PLN.

** Wg stanu na 31 grudnia 2012r. kapitał podstawowy zawiera kwotę 100 000 tys. jako niezarejestrowany kapitał akcyjny.

Rachunek wyników - wybrane pozycje w tys. PLN

Rachunek wyników	31.12.2012	31.12.2011	Dynamika roczna
Wynik z tytułu odsetek	47 490	66 598	-28,69%
Wynik z tytułu opłat i prowizji	379	32	1 084,38%
Amortyzacja	-3 748	-3 652	2,63%
Zysk brutto	14 099	27 589	-48,90%
Zysk netto	9 287	20 878	-55,52%

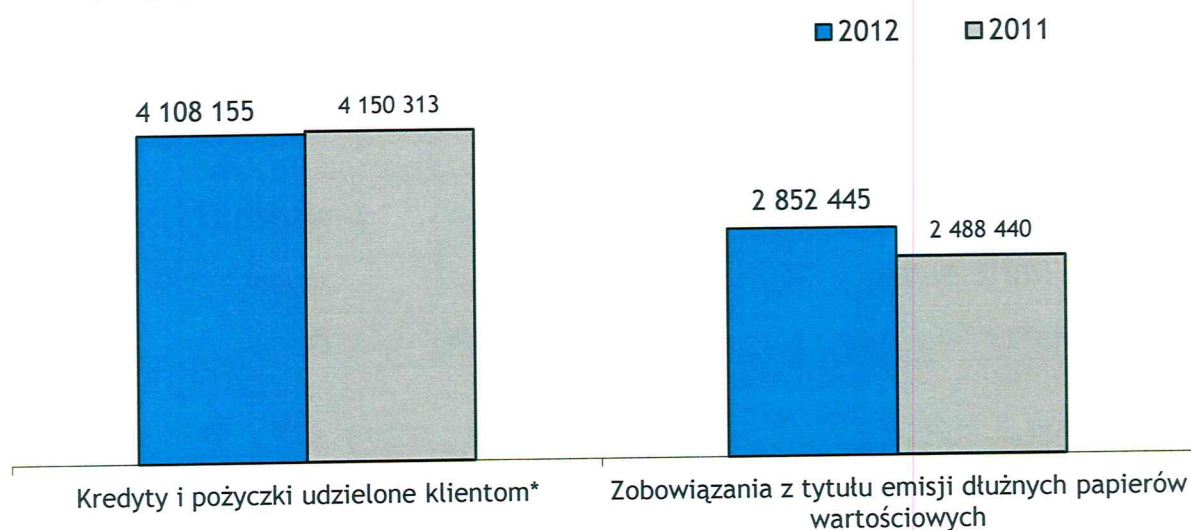
Ze względu na specjalistyczny charakter Banku, dominującą pozycję w jego aktywach stanowią kredyty i pożyczki zabezpieczone hipoteką, natomiast po stronie zobowiązań i kapitału

własnego dominują zobowiązania z tytułu emisji listów zastawnych, za pośrednictwem których Bank refinansuje działalność kredytową.

Według stanu na koniec 2012 roku Bank osiągnął zysk brutto o 49% niższy od wyniku za 2011 rok. Na rachunek wyników najsilniej wpłynęły obciążenia związane z odpisami aktualizacyjnymi na portfel kredytowy utworzonymi w 2012 roku oraz utrzymujące się wysokie koszty refinansowania.

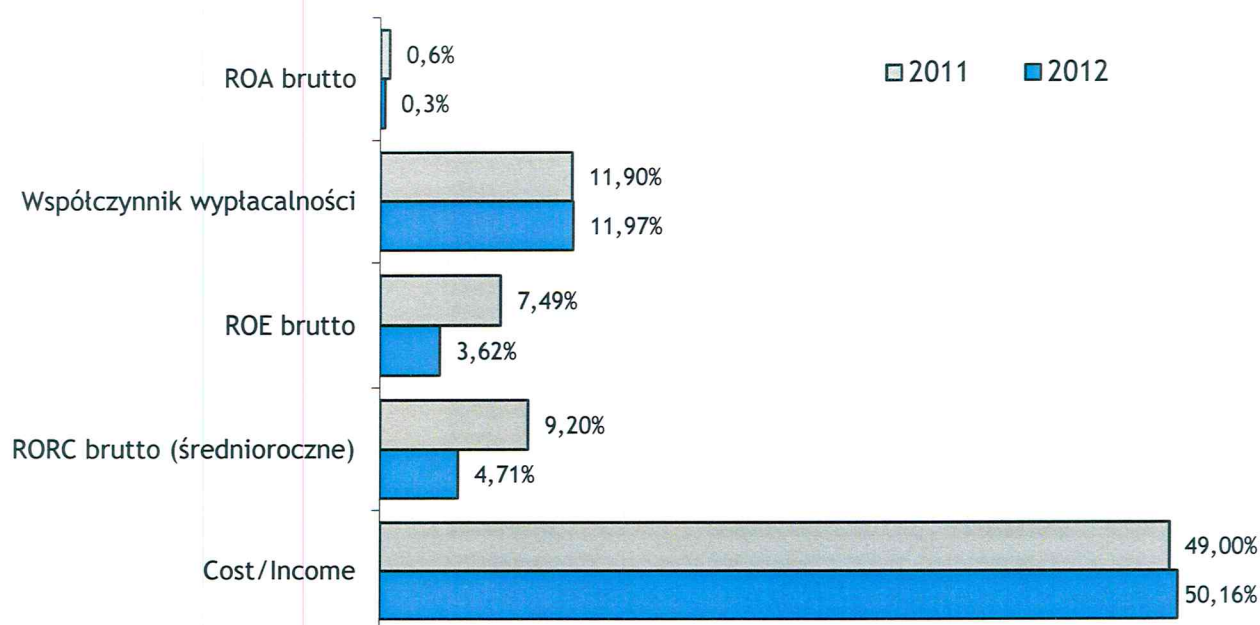
Ze względu na ograniczony dostęp do EUR na rynku międzybankowym, aktywność sprzedażowa Banku w 2012 roku była niższa niż w roku poprzednim. W 2012r. Bank podpisał umowy kredytowe na kwotę 899,5 mln PLN, przy czym ok.30% tej wartości zostało wypłacone, stając się częścią bilansu. Na niższą wartość portfela kredytowego wpłynął również spadek kursów walut w porównaniu do końca 2011 roku oraz znaczne spłaty przedterminowe.

Główne pozycje bilansowe (w tys. PLN)



* Portfel kredytowy w 2012r. uwzględnia inne należności od klientów (sprzedaż ratalna przejętych mieszkań) w kwocie 312 w tys. PLN.

Podstawowe wskaźniki finansowe



II. DZIAŁALNOŚĆ KREDYTOWA

II.1 GŁÓWNE OBSZARY BIZNESOWE

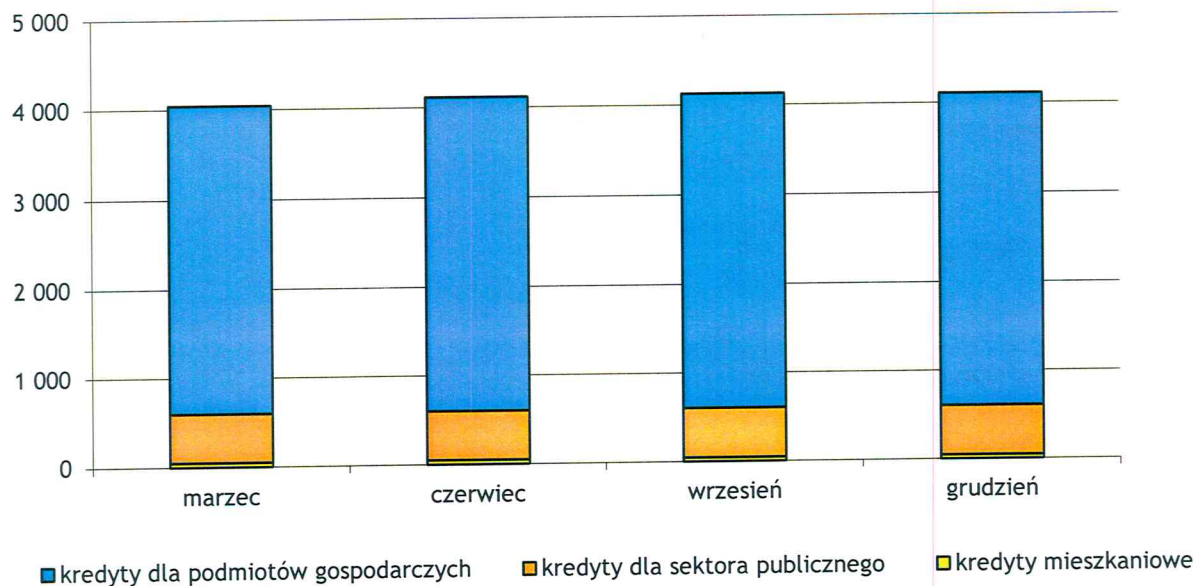
Zakres działalności BRE Banku Hipotecznego obejmuje 3 zasadnicze obszary: finansowanie rynku nieruchomości komercyjnych, finansowanie jednostek samorządu terytorialnego i przedsięwzięć przez nie poręczanych oraz emisję listów zastawnych.

Bank koncentrował się na finansowaniu projektów w segmencie dla siebie strategicznym - obiektów komercyjnych średniej skali, do 20 mln EUR wartości kredytu, charakteryzujących się wysokim standardem technicznym i dobrą lokalizacją, głównie w największych miastach Polski. Podobnie jak w ubiegłym roku Bank odnotował mniejszą aktywność w zakresie finansowania sektora publicznego,

II.2 PORTFEL KREDYTOWY

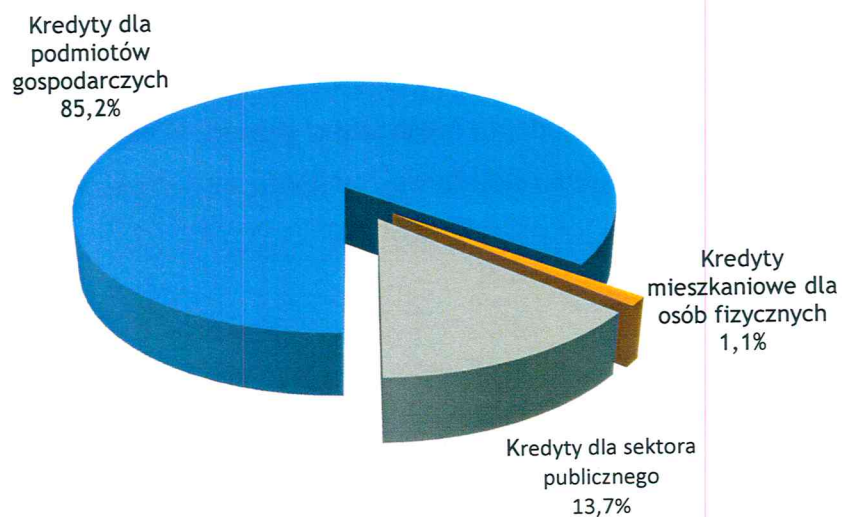
Całkowite zaangażowanie (bilansowe i pozabilansowe) z tytułu udzielonych kredytów osiągnęło na koniec 2012 roku poziom **4,9 mld PLN**, przy czym łączna wartość sprzedaży w ujęciu bilansowym i pozabilansowym (wartość z wniosku przeliczona po kursie z dnia umowy) wyniosła 899,5 mln PLN.

Wartość portfela kredytowego w 2012 roku, w mln PLN

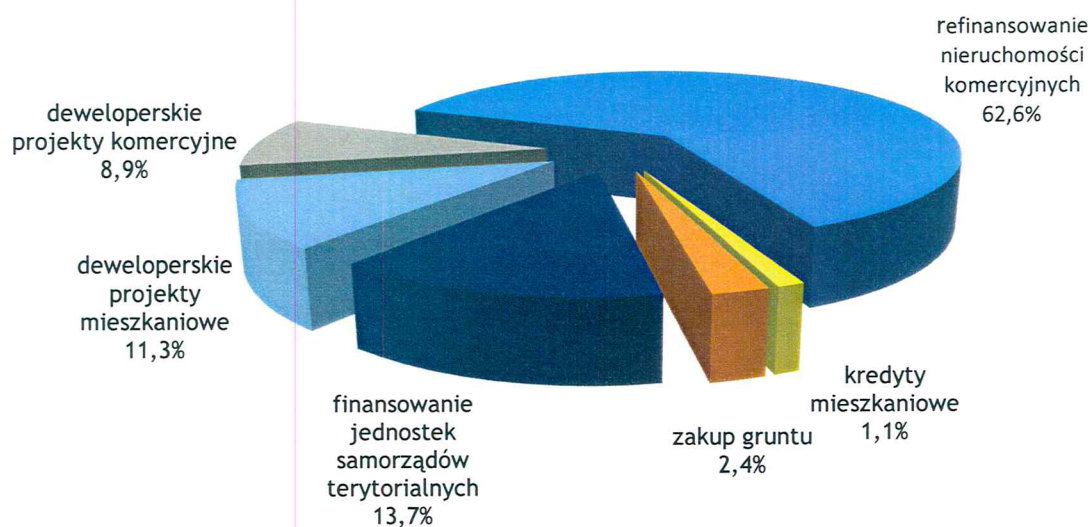


Na koniec 2012 r. kredyty przeznaczone na finansowanie obiektów komercyjnych, stanowiły 85,2% portfela kredytowego (nieruchomości komercyjne, w tym budownictwo mieszkaniowe). Udział kredytów udzielonych jednostkom samorządu terytorialnego (JST) wyniósł 13,7% a kredytów mieszkaniowych spadł do 1,1%.

Ogólna struktura portfela kredytowego wg rodzaju kredytobiorcy

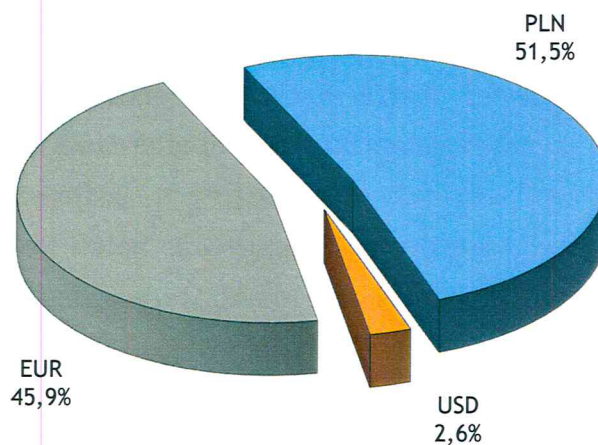


Struktura portfela wg przeznaczenia kredytów



Ponad połowę portfela kredytowego zajmują kredyty zaciągane w złotych, kredyty walutowe stanowią pozostałe 48,5 % jego wartości.

Struktura walutowa portfela kredytowego

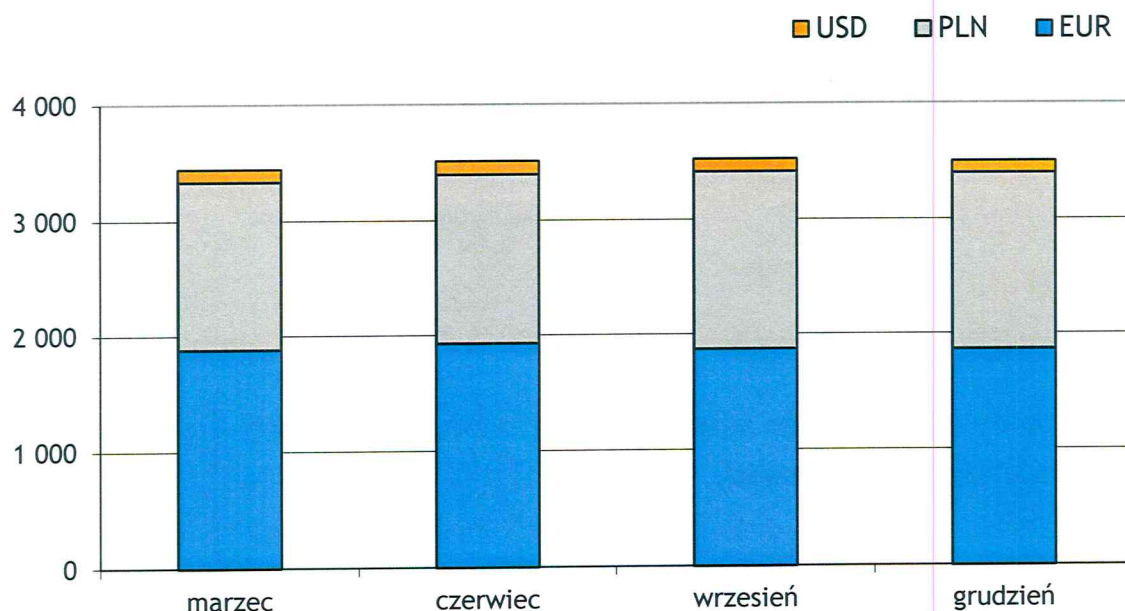


II.3 KREDYTY DLA PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH

Na koniec 2012 roku zaangażowanie bilansowe wobec podmiotów gospodarczych (z wyłączeniem kredytów udzielonych jednostkom samorządowym) wyniosło 3 500 mln PLN.

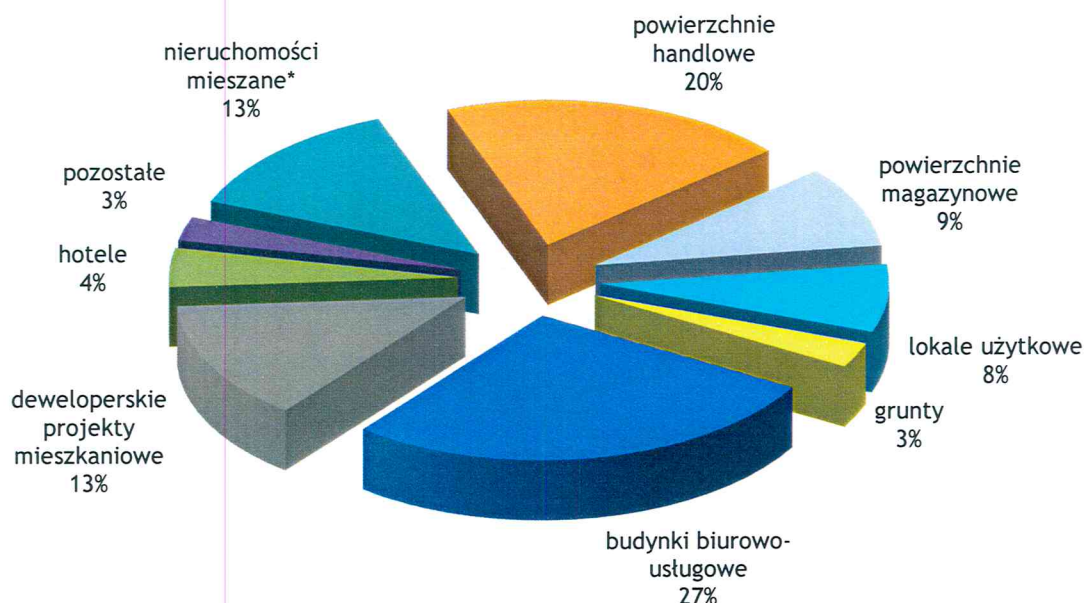
Wartość sprzedaży kredytów osiągnęła 892 mln PLN (wartość z wniosku przeliczona po kursie z dnia umowy), z czego 72% stanowiły kredyty przeznaczone dla deweloperów mieszkaniowych i komercyjnych, a 28% kredyty na refinansowanie gotowych obiektów.

Wartość portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych w 2012 r. w mln PLN



Portfel kredytowy stanowią w głównej mierze umowy z klientami korporacyjnymi (wśród których przeważają kredyty z przeznaczeniem na finansowanie obiektów biurowych, powierzchni handlowych i mieszkaniowych deweloperskich projektów mieszkaniowych). Nieznaczną część portfela stanowią kredyty na finansowanie hoteli i obiektów rozrywkowo-rekreacyjnych, z uwagi na wiążące się z nimi wyższe ryzyko kredytowe.

Kredyty dla podmiotów gospodarczych wg rodzaju finansowanej nieruchomości



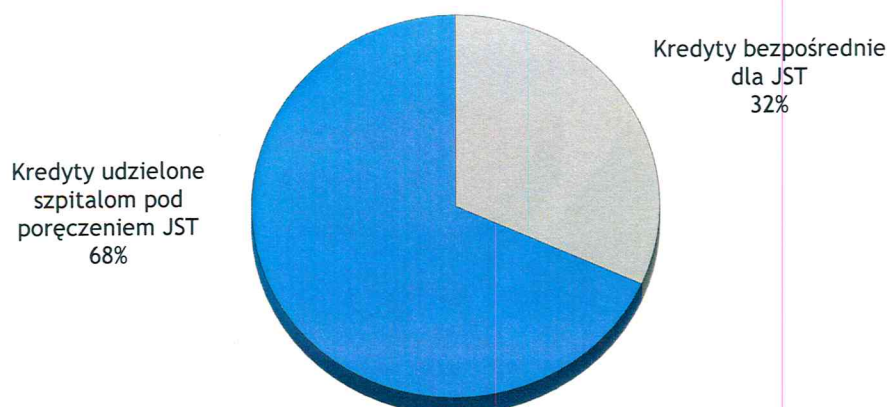
* Kategoria nieruchomości mieszana obejmuje m.in.: lokal użytkowy/biura/, centrum magazynowe; centrum handlowe/biura; lokal użytkowy/centrum handlowe, centrum magazynowe/

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.

II.4 FINANSOWANIE JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO

W 2012 r. Bank nadal ograniczał akcję kredytową związaną z finansowaniem sektora publicznego. Zaangażowanie bilansowe z tytułu jego finansowania wyniosło na koniec tego okresu 562 mln PLN, odnotowując nieznaczny wzrost o 2,0%. Kredyty udzielane dla tego segmentu mogą być przeznaczone 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 31.12.2012



II.5 KREDYTY MIESZKANIOWE DLA KLIENTÓW INDYWIDUALNYCH

Bilansowa wartość portfela kredytów mieszkaniowych zmalała na koniec 2012 r. do 45,85 mln PLN. Od połowy 2004 roku 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 2012 roku BRE Bank Hipoteczny uplasował na rynku 3 emisje hipotecznych listów zastawnych w złotych o łącznej wartości 500 mln PLN, a także w drugiej połowie roku jedną emisję w euro o wartości 10 mln EUR. Publiczne listy zastawne zostały wyemitowane w dwóch emisjach o łącznej wartości 250 mln PLN. Wartość wszystkich listów zastawnych Banku znajdujących się w obrocie wyniosła na koniec 2012 r. ponad 2,24 mld PLN, co stanowi wg. szacunków Banku ok. 72 % rynku tych papierów.

Listy zastawne BRE Banku Hipotecznego należą do instrumentów charakteryzujących się niskim poziomem ryzyka inwestycyjnego, na skutek ustawowego wymogu wielostopniowego zabezpieczania ich emisji i obrotu. Potwierdzają to przyznane przez agencję Moody's oceny ratingowe - Baa2 dla hipotecznych listów zastawnych i o 2 stopień wyższa A3 dla publicznych listów zastawnych. Agencja ratingowa Fitch nadała oceny ratingowe emitowanym przez Bank hipotecznym i publicznym listom zastawnym na poziomie A.

Emisje hipotecznych listów zastawnych BRE Banku Hipotecznego SA w ofercie publicznej
 Organizatorzy oferty: Oferujący: Dom Inwestycyjny BRE Bank SA, Biuro Maklerskie BRE Banku SA; Menadżer wiodący: BRE Bank SA

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Moody`s	Rating Fitch
28.04.2010	29.04.2013	PLN	25 000 000	Baa2	A
28.04.2010	28.04.2014	PLN	25 000 000	Baa2	A
28.07.2010	28.07.2014	PLN	200 000 000	Baa2	A
28.09.2010	28.09.2015	PLN	100 000 000	Baa2	A
29.11.2010	28.11.2014	PLN	100 000 000	Baa2	A
28.04.2011	20.04.2016	PLN	200 000 000	Baa2	A
16.05.2011	15.05.2015	PLN	100 000 000	Baa2	A
15.06.2011	16.06.2017	PLN	200 000 000	Baa2	A
07.07.2011	07.07.2015	PLN	100 000 000	Baa2	A
27.10.2011	21.10.2013	PLN	200 000 000	Baa2	A
20.04.2012	20.04.2017	PLN	200 000 000	Baa2	A
15.06.2012	15.06.2018	PLN	200 000 000	Baa2	A
30.11.2012	15.11.2016	PLN	100 000 000	Baa2	A
SUMA		PLN	1 750 000 000		

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Moody`s	Rating Fitch
19.10.2012	19.10.2017	EUR	10 000 000	Baa2	A

Emisje publicznych listów zastawnych BRE Banku Hipotecznego SA w ofercie publicznej
 Organizatorzy oferty: Oferujący: Dom Inwestycyjny BRE Bank SA, Biuro Maklerskie BRE Banku SA; Menadżer wiodący: BRE Bank SA

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Moody`s	Rating Fitch
22.09.2008	20.09.2013	PLN	100 000 000	A3	A
29.11.2010	30.11.2015	PLN	100 000 000	A3	A
27.07.2012	28.07.2015	PLN	100 000 000	A3	A
28.09.2012	28.09.2016	PLN	150 000 000	A3	A
SUMA		PLN	450 000 000		

Podstawa emisji listów zastawnych

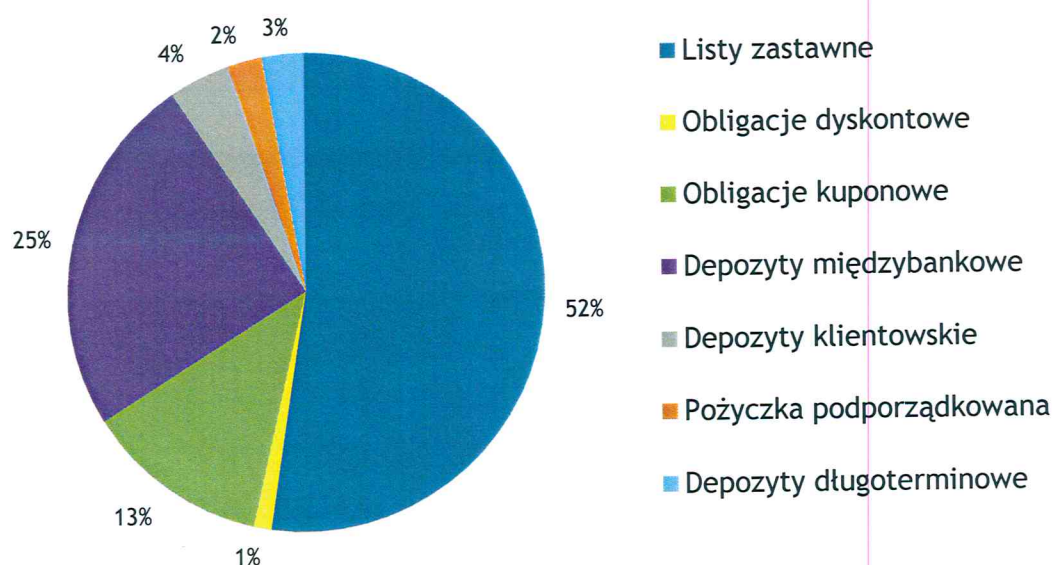
Zgodnie z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych stanowią wierzytelności wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, zabezpieczone hipotekami ustanowionymi na prawie użytkowania wieczystego lub prawie własności nieruchomości, wpisanymi 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 2012r. na zabezpieczenie emisji:

- publicznych listów zastawnych - składały się wierzytelności o wartości 561 481 tys. PLN, łącznie z 96 kredytów
- hipotecznych listów zastawnych - składały się wierzytelności o wartości 2 619 590 tys. PLN, łącznie z 562 kredytów

Bank pozyskuje środki na działalność kredytową w przeważającej części poprzez emisje listów zastawnych (52%) a w dalszej kolejności za pośrednictwem depozytów terminowych głównie z rynku międzybankowego (łącznie ok. 28%) oraz emisji obligacji kuponowych.

Struktura finansowania - stan na grudzień 2012



IV. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

W ramach polityki zarządzania ryzykiem BRE Bank Hipoteczny na bieżąco monitoruje różnego rodzaju ryzyka występujące w jego działalności i stosuje instrumenty zabezpieczające. Zajmują się tym Departament Zarządzania Ryzykiem Kredytowym, Departament Wycen i Analiz Rynku 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 Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

W wyniku utrzymujących się trudniejszych warunków rynkowych, udział kredytów ze stwierdzoną utratą wartości w portfelu kredytowym Banku (głównie kredytów komercyjnych zakwalifikowanych do analizy indywidualnej według MSR 39) wzrósł do poziomu 5,26%. Większość zobowiązań spłacana jest terminowo, jednak pogłębionym monitoringiem zostali objęci ci kredytobiorcy, o wyższym profilu ryzyka. Utworzone odpisy aktualizacyjne w kwocie 46 245,74 tys. PLN (w tym 6 454,59 tys. PLN odpisy portfelowe oraz 39 791,15 tys. PLN odpisy indywidualne), jak i zabezpieczenie kredytów w formie hipotek na finansowanych nieruchomościach, stanowią odpowiednie zabezpieczenie przed ewentualnymi stratami wynikającymi z tytułu ryzyka kredytowego.

Zarządzanie ryzykiem

Bank otrzymał w dniu 27.08.2012 r. warunkową zgodę Komisji Nadzoru Finansowego na stosowanie metody wewnętrznych ratingów. Zgodnie z Uchwałą nr 76/2010 KNF z dnia 10.03.2010 r. Bank stosuje do pomiaru ryzyka kredytowego metodę wewnętrznych ratingów. Jednocześnie kontynuuje prace związane z wypełnieniem warunków sformułowanych przez KNF w ramach wyrażonej zgody.

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.

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. Większość transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce zawierana jest również w walucie obcej.

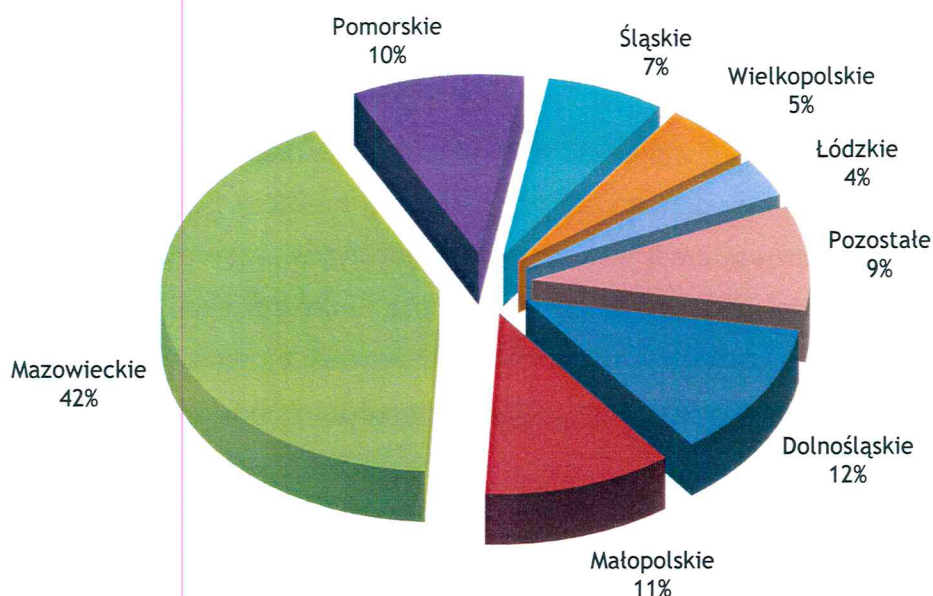
Koncentracja geograficzna i sektorowa portfela

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 pozostało na tym samym poziomie w porównaniu z 2011 rokiem i stanowi 65% całego portfela kredytowego. Duże miasta regionalne przyciągają najwięcej inwestorów ze znaczącym zapleczem kapitałowym za granicą, tu najszybciej rozwija się też rynek nieruchomości komercyjnych, które w stosunkowo krótkim okresie znajdują najemców.

Na koniec 2012 r. zaangażowanie Banku z tytułu finansowania obiektów komercyjnych stanowiło ponad 85% portfela kredytowego (nieruchomości komercyjne, w tym budownictwo mieszkaniowe). Zgodnie z polityką kredytową zaangażowanie Banku związane z koncentracją branżową (sektorową) według typu finansowanej nieruchomości jest limitowane do określonego udziału w funduszach własnych Banku. W 2012 r. limity związane z koncentracją branżową nie były przekroczone.

Zaangażowanie Banku z tytułu finansowania sektora publicznego na koniec roku stanowiło niecałe 14% portfela kredytowego a wszystkie należności Banku związane z finansowaniem sektora publicznego klasyfikowane są jako regularne.

Kredyty dla podmiotów gospodarczych w podziale geograficznym



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 2012 r. VaR wyniósł 175,5 tys. PLN. Ryzyko walutowe wyniosło 131,7 tys. PLN, podczas gdy ryzyko stopy procentowej 43,8 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 2012 r. bezpieczny poziom 5,49 %. 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.

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 IV kwartału 2012 r. rezerwy płynnościowe stanowiły ok. 11,8% 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 (3,63%).

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 2012 r. wyniósł 1,073. Normy płynności krótkoterminowej M1 i M2 zostały utrzymane na bezpiecznym poziomie odpowiednio 624,9 mln. PLN i 1,884. Norma M3 wyniosła 4,284.

W 2012 r. limit pasywów, wynikający z art. 15.2 „Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych” był średnio wykorzystany w 72,61%. W 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 2012 roku, średnia wymagalność emitowanych listów zastawnych wynosiła 3,10 lat dla hipotecznych listów zastawnych i 2,63 lat dla publicznych listów zastawnych, natomiast średnia wymagalność zaciągniętych depozytów wyniosła 0,25 roku. Wyemitowane w 2012 r. hipoteczne listy zastawne mają średnią wymagalność 4,7 lat, a publiczne listy zastawne mają średnią wymagalność 3,28 lat.

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 jak i ilościowych, które uzupełniają 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

W 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

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 39 Sprawozdania Finansowego.

Kredyty, depozyty i ich oprocentowanie

Zobowiązania wobec innych banków z tytułu depozytów terminowych wyniosły na koniec 2012 r. 1 049 799 tys. PLN. Środki na rachunkach bieżących oraz depozyty terminowe od klientów korporacyjnych wyniosły łącznie 177 619 tys. PLN.

Zobowiązania wobec innych banków w tys. PLN

	31.12.2012	31.12.2011
Depozyty terminowe	1 049 799	320 892
Kredyty otrzymane	122 668	1 020 449
Zobowiązania wobec innych banków, razem	1 172 467	1 341 341

Zobowiązania wobec klientów w tys. PLN

	31.12.2012	31.12.2011
Klienci korporacyjni:	178 854	177 990
Środki na rachunkach bieżących	123 265	107 955
Depozyty terminowe	54 354	64 690
Inne zobowiązania (z tytułu)	1 235	5 345
- zabezpieczeń pieniężnych	475	4 548
- pozostałe	760	797
Klienci indywidualni:	150	184
Inne zobowiązania (z tytułu)	150	184
- zabezpieczeń pieniężnych	65	65
- pozostałe	85	119
Klienci sektora budżetowego:	29	56
Inne zobowiązania (z tytułu)	29	56
- pozostałe	29	56
Zobowiązania wobec klientów, razem	179 033	178 230

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.

	2012			2011		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Aktywa	%	%	%	%	%	%
Należności od banków	3,80%	-	-	-	-	-
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	6,84%	2,75%	2,56%	7,36%	3,87%	2,54%
Zobowiązania	%	%	%	%	%	%
Zobowiązania wobec banków	7,76%	1,31%	2,02%	6,48%	2,49%	1,37%
Zobowiązania wobec klientów	1,48%	0,27%	0,28%	1,89%	1,08%	0,20%

Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 8.01. 2013 r. wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrowano podwyższenie kapitału zakładowego Banku do kwoty 275 mln PLN.

VI. CELE I ZAMIERZENIA BANKU W 2013 ROKU

Celem strategicznym BRE Banku Hipotecznego jest osiągnięcie w 2013 roku zwrotu z kapitału regulacyjnego na poziomie 12,6% i maksymalizowanie tego wskaźnika w dalszym horyzoncie czasowym.

Założenia strategiczne Banku obejmują ponadto:

- Dywersyfikację źródeł i obniżenie kosztów refinansowania,
- Zacieśnienie współpracy z BRE Bankiem i umocnienie swojej specjalistycznej roli w Grupie BRE jako centrum kompetencyjnego w zakresie emisji listów zastawnych,
- Utrzymanie wysokiego poziomu bezpieczeństwa portfela kredytowego poprzez ściśle zdefiniowaną politykę zarządzania ryzykiem kredytowym,
- Stabilny wzrost portfela kredytowego w oparciu o konsekwentną politykę kredytową, z uwzględnieniem uwarunkowań rynkowych,
- Przygotowanie nowej strategii rozwoju Banku uwzględniającej świadczenie usługowej funkcji emitenta listów zastawnych w ramach grupy BRE Banku.

Głównym celem sprzedażowym będzie refinansowanie lub kredytowanie zakupu gotowych, skomercjalizowanych obiektów, w szczególności budynków biurowych, handlowych, magazynowych. Bank zamierza być aktywnym kredytodawcą w segmencie prestiżowych projektów komercyjnych średniej skali, finansowanych kredytem do kwoty 20 mln EUR. Dążeniem Banku jest, aby kredyty zabezpieczone gotowymi nieruchomościami komercyjnymi stanowiły nie mniej niż 40% wolumenu sprzedanych kredytów w roku 2013.

Cele Banku zakładają znaczące zwiększenie sumy bilansowej, priorytetem jest odbudowa i utrzymanie trendu przyrostowego portfela kredytowego przy jednoczesnym zachowaniu odpowiedniego poziomu marż. Ze względu na konieczność spełniania norm płynnościowych oraz limitu pasywów, Bank będzie dążył do tego by w dalszym ciągu refinansować się ze stabilnych źródeł długoterminowych głównie poprzez emisje listów zastawnych. Osiągnięcie podstawowego celu jakim jest zrealizowanie zaplanowanego wyniku finansowego będzie

zależało w dużej mierze od kosztów refinansowania działalności Banku, na które ma on bardzo ograniczony wpływ.

Celem rynkowym Banku pozostaje utrzymanie czołowej pozycji na rynku bankowości hipotecznej dla podmiotów gospodarczych oraz umocnienie roli lidera emisji listów zastawnych.

VII. WŁADZE BANKU

Akcjonariusze

Struktura własnościowa kapitału akcyjnego BRE Banku Hipotecznego

Nazwa akcjonariusza	Udział	Kapitał	Liczba akcji/ Głosy na WZA
BRE Holding Sp. z o. o.	75,71%	208 200 000	2 082 000
BRE Bank SA	24,29%	66 800 000	668 000
Razem	100%	275 000 000*	2 750 000

* Wg stanu na 31 grudnia 2012r. kapitał podstawowy zawiera kwotę 100 000 tys. PLN jako niezarejestrowany kapitał akcyjny.

Zarząd

W 2012 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 (do 31.07.2012)
Marcin Romanowski	- Członek Zarządu, Dyrektor Banku (od 15.08.2012)
Marcin Wojtachnio	- Członek Zarządu, Dyrektor Banku (od 1.08.2012)

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

Rada Nadzorcza

Według stanu na dzień 31.12.2012 r. w skład Rady Nadzorczej Banku wchodził:

Cezary Kocik	- Przewodniczący
Hans-Dieter Kemler	- Wiceprzewodniczący
Joerg Hessenmueller	
Maciej Bieńkowski	
Jolanta Daniewska	

Michał Popiołek
Łukasz Witkowski

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

Bank zawarł umowę na badanie sprawozdania finansowego z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych - firmą PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. (PwC).

Umowa zawarta w dniu 22.06.2012r. obejmowała m.in.:

- badanie sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.,
- badanie pakietu konsolidacyjnego dla potrzeb konsolidacji Grupy BRE Banku SA jak również pakietu konsolidacyjnego dla potrzeb konsolidacji Grupy Commerzbank AG za okres od 01.01.2012r. do 31.12.2012r.,

Łączna wysokość wynagrodzenia PwC z tytułu badania sprawozdania finansowego BRE Banku Hipotecznego S.A. i pakietów konsolidacyjnych za okres od 01.01.2012r. do 31.12.2012r. wynosi 185 tys. PLN, z czego w 2012r. została zapłacona kwota 98 tys. PLN.

Informacje nt audytora Banku zawarte są w Nocie 40 Sprawozdania Finansowego.

IX. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Ład korporacyjny

W swojej działalności Bank kieruje się zasadami ładu korporacyjnego i dobrych praktyk bankowych, wyznaczającymi wysokie standardy oparte na przejrzystości działania, etyce w biznesie i zachowaniu równowagi pomiędzy interesami wszystkich podmiotów zaangażowanych w funkcjonowanie Spółki.

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 2012 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

.....
Marcin Romanowski
Członek Zarządu

.....
Marcin Wojtachnio
Członek Zarządu

