

**Aneks nr 6**  
**zatwierdzony decyzją KNF w dniu 13 kwietnia 2011 r.**  
**do Prospektu Emisyjnego Podstawowego**  
**BRE Banku Hipotecznego S.A. zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego**  
**w dniu 28 października 2009 r.**

Przedmiotem aneksu nr 6 jest aktualizacja Prospektu Emisyjnego o historyczne informacje finansowe za 2010 r. oraz o informacje o tendencjach w okresie od końca 2010 r. do 28.02.2011 r. w związku z publikacją w dniu 31 marca 2011 r. sprawozdania finansowego BRE Banku Hipotecznego S.A. za 2010 r.

---

**Druga strona okładki, ostatni akapit**

**Było:**

[...]

(d) niniejszy Prospekt wraz z wszystkimi Suplementami,

[...]

**Jest:**

[...]

(d) niniejszy Prospekt wraz z wszystkimi Aneksami i Suplementami,

[...]

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

(f) sprawozdanie finansowe emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. sporządzone zgodnie z MSSF, zbadane przez biegłego rewidenta (PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.) wraz z opinią i raportem z jego badania.

**Rozdział II.**

Punkt. 1.

*na początku dodaje się:*

Dane finansowe za 2010 i 2009 r. zostały zestawione na podstawie zbadanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego wg MSSF za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2010 r. zawierającego dane porównywalne za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2009 r. Dane te zostały uzupełnione o wybrane niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

**Podpunkt. 1.1**

*na początku dodaje się:*

W roku 2010 w porównaniu do stanu na koniec 2009 r. wolumen portfela kredytowego (łącznie z pozycjami pozabilansowymi) zmniejszył się nieznacznie o 94 415 tys. PLN, a całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec 2010 roku poziom 4 428 627 tys. PLN (kredyty komercyjne, kredyty mieszkaniowe, kredyty dla JST oraz dla ZOZ poręczone przez JST), przy czym wartość kredytów udzielonych w samym 2010 roku wyniosła 705 622 tys. PLN (tabela 3).

Kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości komercyjnych stanowiły na koniec 2010 r. 80,5% całkowitego portfela kredytowego Banku. W strukturze walutowej całkowitego portfela dominowały kredyty udzielone w PLN, a w dalszej kolejności w EUR. Na koniec 2010 r. kredyty walutowe stanowiły 40,4% wartości całkowitego portfela kredytowego (tabela 2). Od 2002 r. do połowy 2008 r. można było zaobserwować systematyczny wzrost znaczenia kredytów złotych, co związane było z dużymi wahaniami kursów walutowych, a także finansowaniem przez Bank deweloperów mieszkaniowych, którzy zaciągają kredyty przede wszystkim w złotych. Wzrost udziału kredytów walutowych od 2008 r. wynikał m.in. z osłabienia złotego względem EUR i USD.

pod Tabelą 1 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 1a Całkowity portfel kredytowy Banku wg grup produktowych (w tys. PLN)\*

<b>Produkt</b>		<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>Dynamika</b>
	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	3 075 446	3 348 913	-8,17%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	487 454	229 326	112,56%
<b>Kredyty komercyjne</b>	<b><i>Całkowite zaangażowanie</i></b>	<b>3 562 900</b>	<b>3 578 239</b>	<b>-0,43%</b>
	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	53 250	58 586	-9,11%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	101	839	-87,96%
<b>Kredyty mieszkaniowe</b>	<b><i>Całkowite zaangażowanie</i></b>	<b>53 351</b>	<b>59 425</b>	<b>-10,22%</b>
	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	640 435	699 245	-8,41%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	171 941	186 133	-7,62%
<b>Kredyty dla JST</b>	<b><i>Całkowite zaangażowanie</i></b>	<b>812 376</b>	<b>885 378</b>	<b>-8,25%</b>
	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	3 769 131	4 106 744	-8,22%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	659 496	416 299	58,42%
<b>Razem</b>	<b><i>Całkowite zaangażowanie</i></b>	<b>4 428 627</b>	<b>4 523 042</b>	<b>-2,09%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta. Powyższe dane dotyczą wartości portfela, z odsetkami od kredytów pomniejszone o odpisy aktualizacyjne.

pod Tabelą 2 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 2a Struktura walutowa całkowitego portfela kredytowego wg głównych grup produktowych\*

<b>Produkt</b>	<b>31.12.2010</b>			<b>31.12.2009</b>		
	<b>PLN</b>	<b>EUR</b>	<b>USD</b>	<b>PLN</b>	<b>EUR</b>	<b>USD</b>
Kredyty komercyjne	50,8%	46,0%	3,2%	54,7%	42,0%	3,4%
Kredyty mieszkaniowe	39,8%	47,5%	12,7%	41,7%	46,8%	11,5%
Kredyty dla JST	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%
<b>Całkowity portfel kredytowy (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe)</b>	<b>59,6%</b>	<b>37,7%</b>	<b>2,7%</b>	<b>63,3%</b>	<b>33,9%</b>	<b>2,8%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 3 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 3a Sprzedaż kredytów – wartość i liczba podpisanych umów kredytowych – wg grup produktowych (w tys. PLN)\*

<b>Produkt</b>	<b>01.01.2010-31.12.2010</b>		<b>01.01.2009-31.12.2009</b>	
	<b>wartość**</b>	<b>liczba</b>	<b>wartość</b>	<b>liczba</b>
<b>Kredyty komercyjne</b>	<b>705 622</b>	<b>58</b>	<b>250 545</b>	<b>15</b>
w tym na:				
- inwestycje budowlane	121 143	5	0	0
-refinansowanie nieruchomości	274 334	33	48 079	5

-zakup gruntu	11 760	1	2 362	1
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	298 385	19	200 104	9
<b>Kredyty mieszkaniowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kredyty dla JST</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36 359</b>	<b>1</b>
Jednostki Samorządu Terytorialnego	0	0	36 359	1
ZOZ poręczone przez JST	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>705 622</b>	<b>58</b>	<b>286 904</b>	<b>16</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

\*\*Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2010-31.12.2010 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 52 842 tys. PLN.

### **Podpunkt: Kredyt na zakup lub refinansowanie istniejących nieruchomości (w tym zakup udziałów/akcji spółek celowych posiadających nieruchomości)**

po dotychczasowej treści dodaje się:

Całkowity portfel kredytów komercyjnych wyniósł na koniec 2010 r. 3 562 900 tys. PLN (bilansowy i pozabilansowy) w porównaniu z 3 578 239 tys. PLN na koniec 2009 r. Zmiana wielkości portfela kredytowego w 2010 r. wynikała głównie ze spłat kredytów udzielonych w poprzednich latach kompensowanych wzrostem sprzedaży kredytów z przeznaczeniem na refinansowanie nieruchomości, inwestycje budowlane i kredytów dla deweloperów mieszkaniowych.

Portfel kredytowy stanowią w głównej mierze umowy z dużymi klientami instytucjonalnymi, wśród których przeważały kredyty z przeznaczeniem na refinansowanie nieruchomości komercyjnych, dla deweloperów mieszkaniowych, a w dalszej kolejności na nowe inwestycje budowlane. Średni okres spłaty kredytów wynosił 11,8 lat. Przeważały kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Większość portfela kredytów dla podmiotów komercyjnych stanowiły kredyty w PLN, z udziałem 50,8% na koniec 2010 r.

Bank angażował się głównie w finansowanie deweloperów inwestujących w budynki biurowo-usługowe oraz deweloperskich projektów mieszkaniowych. Znaczącą część portfela kredytów komercyjnych stanowią kredyty przeznaczone dla deweloperów inwestujących w powierzchnie handlowe i magazynowe. Nieznaczną część portfela, z uwagi na wyższe ryzyko kredytowe wiążące się z tego typu obiektami, stanowią kredyty przeznaczone na finansowanie zakupu gruntów, budowę hoteli i obiektów rozrywkowo-rekreacyjnych

Widoczne było regionalne zróżnicowanie akcji kredytowej. Największa liczba finansowanych projektów skoncentrowana była w regionach mazowieckim, małopolskim, dolnośląskim i pomorskim, gdzie łącznie udzielono kredytów komercyjnych w wysokości 74,9% bilansowego zaangażowania kredytowego. W strukturze regionalnej portfela odnotowano wzrost znaczenia województwa pomorskiego.

Zgodnie z limitem koncentracji wysokość finansowania jednego podmiotu lub grupy podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie nie przekroczyła 25% funduszy własnych Banku tj. nie przekroczyła kwoty 108 877 tys. PLN (na dzień 31.12.2010 r.).

### **Podpunkt 1.1.2: Kredyty dla Jednostek Samorządu Terytorialnego (JST)**

na początku dodaje się:

W 2004 roku BRE Bank Hipoteczny S.A. rozpoczął finansowanie nowej grupy klientów – Jednostek Samorządu Terytorialnego (JST). Ten obszar działania Banku rozwijał się w kolejnych latach dynamicznie.

Dynamika sprzedaży kredytów Jednostkom Samorządu Terytorialnego oraz kredytów poręczanych przez JST, a przeznaczonych na finansowanie publicznych szpitali i Zakładów Opieki Zdrowotnej, wynikała między innymi z faktu, że kredyty te obciążone są niskim poziomem ryzyka, wobec tego, że JST nie posiadają zdolności upadłościowej.

Wskutek braku zmian strukturalnych w polskiej służbie zdrowia Bank zrezygnował w 2008 r. z finansowania Zakładów Opieki Zdrowotnej pod poręczenia JST.

Na koniec 2010 r. wartość całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego w sektorze publicznym stanowiła 18,3% całkowitego zaangażowania kredytowego i wyniosła 812 376 tys. PLN. W portfelu kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego przeważają kredyty z przeciętnym okresem spłaty wynoszącym 13,5 roku.

### **Podpunkt 1.1.3: Kredyty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych**

*po drugim akapicie dodaje się:*

Całkowita wartość portfela kredytów mieszkaniowych na koniec 2010 r. wyniosła 53 351 tys. PLN wobec 59 425 tys. PLN na koniec 2009 r. Portfel ten zdominowany jest przez kredyty w PLN. Warto podkreślić wyraźny wzrost znaczenia kredytów złotych, których udział w portfelu zwiększył się z około 10% w roku 2002 do 39,8% na koniec 2010 r.

*pod Tabelą 4 dodaje się nową, następującą tabelę:*

Tabela 4a Kredyty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych, całkowita wartość portfela wg stanu na 31.12.2010 r.\*

<b>Kredyty mieszkaniowe w</b>	<b>Całkowite zaangażowanie w mln PLN</b>
PLN	21,20
EUR	25,41
USD	6,74
<b>Suma</b>	<b>53,35</b>

*Źródło: Emitent*

*\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.*

### **Punkt 1.3. Emisje hipotecznych listów zastawnych**

*na początku dodaje się:*

BRE Bank Hipoteczny dokonał 31 emisji listów zastawnych, w tym 11 niepublicznych i 20 publicznych, utrzymując na koniec 2010 r. pozycję lidera na rynku polskich listów zastawnych. Wartość wszystkich listów zastawnych BRE Banku Hipotecznego znajdujących się w obrocie wyniosła na koniec 2010 r. około 1,9 mld PLN. W ofercie Banku przeważają listy zastawne z trzyletnim i pięcioletnim okresem wykupu.

Od wprowadzenia w 2000 r. na polski rynek kapitałowy listów zastawnych, BRE Bank Hipoteczny, według wiedzy Emitenta, pozostaje największym ich emitentem, z około 75% udziałem w rynku na koniec 2010 r.

W 2010 r. Bank dokonał emisji listów zastawnych łącznie na kwotę 550 mln PLN. Złożyły się na to 5 transz hipotecznych listów zastawnych i 1 transza publicznych listów zastawnych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. listy zastawne wyemitowane przez BRE Bank Hipoteczny S.A. posiadają rating na poziomie inwestycyjnym przyznany przez międzynarodową agencję ratingową Moody's Investors Service Ltd. Hipoteczne listy zastawne na poziomie Baa2, publiczne listy zastawne na poziomie Baa1.

*pod Tabelą 5 dodaje się:*

Na dzień 31.12.2010 r. wszystkie emisje hipotecznych listów zastawnych wyemitowane przez BRE Bank Hipoteczny S.A. są notowane na rynku regulowanym.

pod Tabelą 6 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 6a Emisje hipotecznych listów zastawnych BRE Banku Hipotecznego S.A. notowane na rynku regulowanym wg stanu na 31.12.2010 r.

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość w tys.	Rating Moody`s
25.04.2008	28.04.2011	PLN	250.000	Baa2
13.06.2008	15.06.2011	PLN	200.000	Baa2
10.10.2008	07.10.2011	PLN	150.000	Baa2
20.05.2009	16.05.2011	PLN	60.000	Baa2
24.06.2009	15.06.2012	PLN	300.000	Baa2
28.04.2010	29.04.2013	PLN	25.000	Baa2
28.04.2010	28.04.2014	PLN	25.000	Baa2
28.07.2010	28.07.2014	PLN	200.000	Baa2
28.09.2010	28.09.2015	PLN	100.000	Baa2
29.11.2010	28.11.2014	PLN	100.000	Baa2
<b>SUMA</b>		<b>PLN</b>	<b>1.410.000</b>	

Źródło: Emitent

pod Tabelą 7 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 7a Emisje publicznych listów zastawnych BRE Banku Hipotecznego S.A. notowane na rynku regulowanym wg stanu na 31.12.2010 r.

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość w tys.	Rating Moody`s
27.07.2007	27.07.2012	PLN	100.000	Baa1
28.09.2007	28.09.2012	PLN	200.000	Baa1
22.09.2008	20.09.2013	PLN	100.000	Baa1
29.11.2010	30.11.2015	PLN	100.000	Baa1
<b>SUMA</b>		<b>PLN</b>	<b>500.000</b>	

Źródło: Emitent

pod Tabelą 8 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 8a Emisje hipotecznych listów zastawnych BRE Banku Hipotecznego S.A. – emisje wykupione wg stanu na 31.12.2010 r.

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość w tys.
28.06.2000	28.06.2005	Oferta prywatna	5.000
29.07.2002	31.07.2006	Oferta prywatna	50.000
14.09.2001	14.09.2004	Oferta prywatna	5.000

20.05.2002	20.05.2009	Oferta prywatna	EUR	10.000
20.05.2003	20.05.2009	Oferta prywatna	EUR	20.000
20.05.2004	20.05.2009	Oferta prywatna	EUR	25.000
14.09.2001	14.09.2004	Oferta prywatna	USD	10.000
20.11.2001	21.11.2005	Oferta prywatna	USD	10.000
20.05.2002	20.05.2008	Oferta prywatna	USD	10.000
20.05.2004	20.05.2009	Oferta prywatna	USD	25.000
10.04.2003	10.04.2008	Oferta publiczna	PLN	200.000
23.10.2003	10.10.2008	Oferta publiczna	PLN	200.000
14.04.2005	12.04.2010	Oferta publiczna	PLN	100.000
12.03.2008	28.09.2010	Oferta publiczna	PLN	200.000
21.11.2005	22.11.2010	Oferta prywatna	USD	10.000
28.11.2007	29.11.2010	Oferta publiczna	PLN	170.000

Źródło: Emitent

pod Tabelą 8a dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 8b Emisje publicznych listów zastawnych BRE Banku Hipotecznego S.A. – emisje wykupione wg stanu na 31.12.2010 r.

Data emisji	Dzień wykupu		Waluta	Wartość w tys.
28.11.2007	29.11.2010	Oferta publiczna	PLN	170.000

Źródło: Emitent

## 2. Informacje finansowe

na początku dodaje się:

Dane finansowe za 2010 i 2009 r. zostały zestawione na podstawie zbadanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego wg MSSF za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2010 r. zawierającego dane porównywalne za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2009 r. Dane te zostały uzupełnione o wybrane niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 9 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 9a Wybrane dane finansowe Emitenta (w tys. PLN)

	31.12.2010	31.12.2009
<b>AKTYWA</b>		
Kasa, operacje z bankiem centralnym	13 319	14 680
Należności od banków	377	6 779
Pochodne instrumenty finansowe	5 013	1 349
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	3 769 131	4 106 744
Lokacyjne papiery wartościowe	287 823	308 806
Aktywa zastawione	2 079	2 743
Inwestycje w jednostki zależne	65	65
Wartości niematerialne	1 995	2 160

Rzeczowe aktywa trwałe	9 027	8 408
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 050	7 345
Inne aktywa	4 052	5 863
<b>Aktywa razem</b>	<b>4 100 931</b>	<b>4 464 942</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

pod Tabelą 10 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 10a Wybrane dane finansowe Emitenta (w tys. PLN)

	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
<b>KAPITAŁY I ZOBOWIĄZANIA</b>		
Zobowiązania wobec innych banków	1 324 356	1 559 839
Pochodne instrumenty finansowe	1 601	2 346
Zobowiązania wobec klientów	242 665	239 949
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 060 385	2 221 470
Zobowiązania podporządkowane	100 251	100 265
Pozostałe zobowiązania	3 307	3 266
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>3 732 565</b>	<b>4 127 135</b>
<b>Kapitały własne</b>		
Kapitały własne	368 366	337 807
Kapitał podstawowy:	175 000	175 000
Zyski zatrzymane	193 404	162 697
- Wynik finansowy z lat ubiegłych	162 550	137 400
- Wynik roku bieżącego	30 854	25 297
Inne pozycje kapitału własnego	-38	110
<b>Kapitały razem</b>	<b>368 366</b>	<b>337 807</b>
<b>Kapitały i zobowiązania razem</b>	<b>4 100 931</b>	<b>4 464 942</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

pod Tabelą 10a dodaje się:

Suma bilansowa Banku na koniec 2010 roku wyniosła 4 100 931 tys. PLN i była niższa od stanu na koniec poprzedniego roku o 364 011 tys. PLN. Podstawową pozycję w strukturze aktywów stanowiły kredyty i pożyczki udzielone klientom, których udział wyniósł 91,9% aktywów ogółem.

Na koniec 2010 r. poziom całkowitego portfela kredytowego Banku wyniósł 4 428 627 tys. PLN, co oznaczało niewielki spadek względem poziomu z końca 2009 r. i wynikało z dotychczasowej polityki Banku. Na koniec 2010 r. 80,5% kredytów i pożyczek (brutto) udzielonych klientom dotyczyło klientów korporacyjnych, a pozostałe 19,5% klientów indywidualnych i sektora budżetowego.

W pasywach Banku dominują zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, które na 31.12.2010 roku stanowiły 50,2% ogólnej sumy bilansowej. Na pozycję tę składają się emisje listów zastawnych oraz obligacji. Według stanu na koniec 2010 r. zobowiązania z tytułu hipotecznych i publicznych listów zastawnych spadły o 116 706 tys. PLN, natomiast saldo obligacji uległo obniżeniu o 44 379 tys. PLN w porównaniu z saldem na koniec 2009 roku. Kolejną pozycję pasywów stanowiły zobowiązania wobec innych banków z 32,3% udziałem w sumie bilansowej.

pod Tabelą 11 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 11a Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)

<b>Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Zobowiązania finansowe	661 494	419 793
Instrumenty pochodne na stopę procentową	208 316	695 310
Walutowe instrumenty pochodne	711 487	0
Zobowiązania otrzymane finansowe	218 307	268 654
<b>Pozycje pozabilansowe razem</b>	<b>1 799 604</b>	<b>1 383 757</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 12 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 12a Wybrane pozycje rachunku zysków i strat (w tys. PLN)

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Przychody z tytułu odsetek	218 003	261 546
Koszty odsetek	-146 931	-193 648
<b>Wynik z tytułu odsetek</b>	<b>71 072</b>	<b>67 898</b>
Przychody z tytułu opłat i prowizji	1 405	3 221
Koszty z tytułu opłat i prowizji	-1 121	-1 327
<b>Wynik z tytułu opłat i prowizji</b>	<b>284</b>	<b>1 894</b>
Wynik na działalności handlowej, w tym:	6 329	1 391
Wynik z pozycji wymiany	2 830	1 858
Wynik na pozostałej działalności handlowej	3 499	-467
Pozostałe przychody operacyjne	1 009	1 170
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-5 067	-4 670
Ogólne koszty administracyjne	-32 086	-31 451
Amortyzacja	-3 286	-3 213
Pozostałe koszty operacyjne	-457	-545
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>37 798</b>	<b>32 474</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>37 798</b>	<b>32 474</b>
Podatek dochodowy	-6 944	-7 177
<b>Zysk netto</b>	<b>30 854</b>	<b>25 297</b>

Źródło: Sprawozdanie finansowe Emitenta

pod Tabelą 12a dodaje się:

Podstawowym źródłem przychodów Banku były przychody z tytułu odsetek. Podobnie w grupie kosztów dominują koszty odsetek. Te parametry finansowe, a także w mniejszym stopniu wynik na działalności



handlowej, miały decydujący wpływ na ukształtowanie się wyniku działalności operacyjnej, który w roku 2010 wyniósł 37 798 tys. PLN i był wyższy o 5 324 tys. PLN od wyniku działalności operacyjnej wypracowanego w 2009 roku.

Wzrost wyniku działalności operacyjnej w 2010 r. wynikał przede wszystkim z wzrostu wyniku na działalności handlowej (wzrost o 4 938 tys. PLN) i wzrostu wyniku z tytułu odsetek (wzrost o 3 174 tys. PLN). Jednocześnie odnotowano jednak spadek wyniku z tytułu opłat i prowizji (spadek o 1 610 tys. PLN), wzrost ogólnych kosztów administracyjnych (wzrost o 635 tys. PLN) i wzrost odpisów netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek (wzrost o 397 tys. PLN).

### **3. Strategia rozwoju**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

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.

Osiągnięcie podstawowego celu jakim jest maksymalizacja 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 podniesienie efektywności pracy poprzez wykorzystanie nowych rozwiązań technologicznych oraz lepszą organizację zarządzania dokumentami i danymi w systemach IT.

Celem rynkowym Banku pozostaje utrzymanie wiodącej pozycji wśród krajowych banków hipotecyjnych oraz realizowanie misji czołowego kredytodawcy w obszarze nieruchomości komercyjnych i wiodącego emitenta listów zastawnych. W 2011 r. Bank będzie także dalej aktywnie rozwijał usługi doradcze dla rynku nieruchomości komercyjnych, stanowiące ważne uzupełnienie oferty kredytowej.

### Rozdział III.

#### Punkt. 1.1 Ryzyko kredytowe

po drugim akapicie dodaje się nowy, następujący akapit:

Na dzień 31 grudnia 2010 r. portfel kredytowy Emitenta charakteryzował się dobrą jakością, która wyrażała się m.in. niskim udziałem (3,05%) kredytów z rozpoznaną utratą wartości w wartości zaangażowania kredytowego brutto. W 2010 r. odnotowano jednak nieznaczne pogorszenie jakości portfela kredytowego Banku (jakość portfela kredytowego mierzona wielkością pozycji z rozpoznaną utratą wartości).

pod Tabelą 13 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 13a Jakość portfela kredytowego Banku

Kredyty i pożyczki udzielone klientom	31.12.2010		31.12.2009	
	Zaangażowanie (tys. PLN)	udział/pokrycie (%)	Zaangażowanie (tys. PLN)	udział/pokrycie (%)
Nieprzeterminowane, bez utraty wartości	3 377 213	89,11%	3 950 350	95,82%
Przeterminowane, bez utraty wartości	297 193	7,84%	125 659	3,05%
Pozycje z rozpoznaną utratą wartości	115 670	3,05%	46 613	1,13%
<b>Razem brutto</b>	<b>3 790 076</b>	<b>100,00%</b>	<b>4 122 622</b>	<b>100,00%</b>
Odpis (na pozycje z rozpoznaną utratą wartości oraz na pozycje bez rozpoznanej utraty wartości)	-20 945	0,55%	-15 878	0,39%
<b>Razem netto</b>	<b>3 769 131</b>	<b>99,45%</b>	<b>4 106 744</b>	<b>99,61%</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

#### Podpunkt: Wysoki udział w portfelu kredytów komercyjnych

po dotychczasowej treści dodaje się:

Na dzień 31 grudnia 2010 roku udział kredytów komercyjnych w całkowitym portfelu kredytowym Emitenta (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) był wysoki i wyniósł 80,5%.

Ryzyko kredytowe Banku (jako banku hipotecznego) ograniczone jest poprzez szereg przepisów wynikających z Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych z dnia 29 sierpnia 1997 r. m.in. takich jak:

- koncepcja bankowo - hipotecznej wartości nieruchomości i zasady jej określania,
- limit udziału kredytów przekraczających 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości w całym portfelu kredytowym, których wartość nie może przekroczyć 30% wartości portfela kredytowego (art.13 ust.1) – wg stanu na 31 grudnia 2010 r. wartość limitu dla Banku wyniosła 18,3% (co jest równoznaczne z wykorzystaniem limitu na poziomie 61,1%),
- limit refinansowania kredytów z listów zastawnych do 60% BHWN (art. 14) – ze środków uzyskanych z emisji listów zastawnych bank hipoteczny może refinansować kredyty zabezpieczone hipoteką oraz nabyte wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką; refinansowanie nie może jednak przekroczyć kwoty odpowiadającej 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości - wg stanu na 31 grudnia 2010 r. wartość limitu dla Banku wyniosła 56,7% (co jest równoznaczne z wykorzystaniem limitu na poziomie 94,5%),

- limit udziału w portfelu kredytów zabezpieczonych na nieruchomości w trakcie budowy (art. 23 ust.1), - wierzytelności zabezpieczone hipotekami ustanowionymi w trakcie realizacji inwestycji budowlanych nie mogą w sumie przekraczać 10% ogólnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych - wg stanu na 31 grudnia 2010 r. wartość limitu dla Banku wyniosła 4,9% (co jest równoznaczne z wykorzystaniem limitu na poziomie 49,1%),

oraz Ustawy Prawo Bankowe z dnia 29 sierpnia 1997 r.:

- limit dużych zaangażowań, przekraczających 10% funduszy własnych Banku, nie może przekroczyć 800% tych funduszy (art.71 ust.2) - wg stanu na 31 grudnia 2010 r. wartość limitu dla Banku wyniosła 301% (co jest równoznaczne z wykorzystaniem limitu na poziomie 38%),
- limit koncentracji jednego podmiotu lub grupy podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie nie może przekroczyć 25% funduszy własnych Banku (art.71 ust.1 pkt 2) - wg stanu na 31 grudnia 2010 r. limit dla Banku nie był przekroczony.

Według stanu na 31 grudnia 2010 r. żaden z wyżej wymienionych limitów nie był przekroczony.

Fundusze własne Banku na dzień 31.12.2010 r. wynosiły 435 506 tys. PLN.

Kredyty przekraczające 10% funduszy własnych Banku na koniec 2010 r. wynosiły 1 310 874,7 tys. PLN, co stanowiło 301% funduszy własnych Banku. Zgodnie z art. 71 ust. 6 Prawa Bankowego Zarząd Banku jest obowiązany niezwłocznie zgłosić do Komisji Nadzoru Finansowego każdorazowe przekroczenie granicy 10% funduszy własnych Banku w odniesieniu do wierzytelności Banku lub udzielonych przez Bank zobowiązań pozabilansowych obciążonych ryzykiem jednego podmiotu lub podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie. Informacje te Bank zgłasza w cyklu miesięcznym.

#### **Podpunkt: Wysoki udział w portfelu kredytów walutowych**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

Na dzień 31 grudnia 2010 r. udział kredytów walutowych w całkowitym portfelu kredytowym Emitenta (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) wyniósł 40,4%.

Na dzień 31 grudnia 2010 r. 49,2% kredytów komercyjnych stanowiły kredyty walutowe. Relatywnie wysoki udział kredytów walutowych w portfelu kredytów komercyjnych Banku wynika ze specyfiki rynku nieruchomości. Większość przepływów pieniężnych, w tym przychody z tytułu najmu obiektów komercyjnych, jest wyrażana i generowana w walucie obcej. Głównym źródłem spłaty kredytów komercyjnych są przychody z czynszów finansowanych nieruchomości. Kredyty denominowane w euro i dolarach udzielane są w przypadku gdy zachodzi zgodność z walutą odpowiadających im przychodów oraz zbieżność terminów wpłat czynszu i obsługi zadłużenia, co ogranicza wpływ deprecjacji złotego na jakość portfela kredytowego.

Na koniec 2010 r. udział kredytów złotych w całkowitym portfelu (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) wyniósł 59,6% w porównaniu z 63,3% na koniec 2009 r. i 68,2% na koniec 2008 r. Na zmiany udziału kredytów złotych wpływ miały m.in. wahania kursów walutowych oraz wysoki udział kredytów komercyjnych udzielanych często w walutach obcych. W ostatnich latach nowe kredyty dla deweloperów mieszkaniowych i jednostek samorządu terytorialnego były udzielane w złotych, a dla deweloperów powierzchni komercyjnych w złotych oraz w euro.

#### **Podpunkt: Wysoki udział w portfelu kredytów o zmiennej stopie procentowej**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

Na dzień 31.12.2010 r. udział kredytów o zmiennej stopie procentowej w portfelu kredytowym Banku wynosił 99,1% zaangażowania kredytowego Emitenta. Istnieje ryzyko, że w wypadku znacznego i trwałego podwyższenia stóp procentowych obniżeniu może ulec zdolność kredytobiorców do obsługi oraz spłaty

zadłużenia. W konsekwencji mogłoby to się odbić na wyniku finansowym Banku i mieć negatywny wpływ na zdolność Emitenta do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych.

**Podpunkt: Koncentracja geograficzna i sektorowa portfela**

na początku dodaje się nowy, następujący akapit:

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 58,4% (wg stanu na koniec 2010 r.) portfela kredytowego klientów komercyjnych. Największy popyt na nieruchomości obserwuje się w stolicach województw. Duże miasta jako regiony o najszybszym w Polsce tempie rozwoju gospodarczego przyciągają inwestorów dysponujących znaczącym zapleczem kapitałowym za granicą, tu rozwija się też rynek nieruchomości komercyjnych, które w stosunkowo krótkim okresie znajdują najemców.

pod Tabelą 14 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 14a Koncentracja geograficzna portfela kredytowego\*

<b>Kredyty komercyjne i JST - podział geograficzny (wg województw)</b>	<b>31.12.2010 Udział w zaangażowaniu bilansowym</b>	<b>31.12.2009 Udział w zaangażowaniu bilansowym</b>
Mazowieckie	33,90%	36,88%
Dolnośląskie	13,99%	13,17%
Małopolskie	10,55%	10,22%
Pomorskie	9,96%	8,52%
Śląskie	7,44%	6,70%
Wielkopolskie	5,52%	5,48%
Łódzkie	4,96%	4,86%
Kujawsko-pomorskie	2,63%	3,13%
Zachodniopomorskie	2,59%	2,67%
Lubelskie	2,45%	2,45%
Warmińsko-mazurskie	1,66%	1,62%
Lubuskie	1,48%	1,49%
Podlaskie	0,60%	0,58%
Podkarpackie	1,06%	1,08%
Opolskie	0,84%	0,71%
Świętokrzyskie	0,39%	0,42%
<b>Suma</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 15 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 15a Koncentracja sektorowa portfela kredytowego\*

<b>Kredyty w podziale sektorowym - przedmiot finansowania</b>	<b>2010 Udział w zaangażowaniu bilansowym</b>	<b>2009 Udział w zaangażowaniu bilansowym</b>
---	---	---

Budynki biurowo-usługowe	28,15%	24,27%
Finansowanie jednostek samorządu terytorialnego	17,24%	17,27%
Finansowanie deweloperskich projektów mieszkaniowych	12,75%	18,62%
Powierzchnie handlowe	12,48%	11,90%
Powierzchnie magazynowe	7,61%	7,73%
Kompleksy biurowo-handlowe	8,09%	6,66%
Hotele	3,71%	3,73%
Grunt	4,07%	4,52%
lokale użytkowe	3,60%	3,02%
Inne	1,25%	1,22%
Obiekty rozrywkowo - rekreacyjne	1,05%	1,05%
<b>Suma</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

## **Punkt. 1.2 Ryzyko rynkowe**

### **Podpunkt: Ryzyko płynności**

*na początku dodaje się nowy, następujący akapit:*

Ryzyko płynności wynika z faktu istnienia różnic pomiędzy zapadalnością aktywów Banku oraz wymagalnością jego zobowiązań. Należy tu zauważyć, iż jest to cecha każdego banku, również hipotecznego. Na obecnym etapie rozwoju Banku, w odniesieniu do listów zastawnych istnieje niedopasowanie pomiędzy wymagalnością wyemitowanych papierów a zapadalnością zabezpieczających ich spłatę kredytów w rejestrze zabezpieczenia listów zastawnych. Na koniec 2010 roku, zobowiązania o średniej wymagalności ważonej wielkością kapitału wynoszącej 1,10 roku finansowały aktywa o średniej zapadalności wynoszącej 6,67 lat i czasie trwania uwzględniającym amortyzację kapitału wynoszącym 5,47 lat. Oznacza to, iż w dacie wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych może pojawić się konieczność refinansowania części wynikającego z nich zadłużenia, na przykład poprzez emisję nowych papierów wartościowych lub finansowanie na rynku międzybankowym. 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 wyemitowanych listów zastawnych wynosiła 1,75 lat dla hipotecznych listów zastawnych i 2,54 lat dla publicznych listów zastawnych, natomiast średnia wymagalność przyjętych długoterminowych depozytów wyniosła 0,95 roku. Wyemitowane w 2010 r. hipoteczne listy zastawne mają średnią wymagalność 3,83 lat, a publiczne listy zastawne 4,92 lat.

### **Podpunkt: Ryzyko inwestycji w listy zastawne**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

Według stanu na 31 grudnia 2010 r.:

- Udział wartości kredytów udzielonych przez Bank na inwestycje w budowie w ogólnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wynosił 4,91% i obniżył się o 1,03 pkt. proc. w porównaniu z dniem 31 grudnia 2009 r.
- Udział wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego stanowił 0%

wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi w trakcie realizacji inwestycji budowlanych, stanowiącymi podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych.

- Bank nie utrzymywał zabezpieczenia zastępczego dla emisji hipotecznych i publicznych listów zastawnych w latach 2008-2010.
- Wartość wyemitowanych hipotecznych i publicznych listów zastawnych stanowiła 438,57% funduszy własnych Banku, ulegając zmniejszeniu o 40,22 punktu procentowego w stosunku do końca grudnia 2009 r.
- Łączna wartość wyemitowanych przez Bank nieskupionych hipotecznych i publicznych listów zastawnych wyniosła odpowiednio 1 410 tys. PLN oraz 500 tys. PLN. Były one zabezpieczone wierzytelnościami na kwotę odpowiednio 2 167,7 tys. PLN oraz 643,2 tys. PLN.
- Łączna wartość hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie zmniejszyła się w stosunku do stanu na koniec 2009 r. o 3,33%, natomiast wartość wierzytelności kredytowych w rejestrze zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych uległa zwiększeniu o 1,87%.
- Łączna wartość publicznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie zmniejszyła się w stosunku do stanu na koniec 2009 r. o 12,28%, natomiast wartość wierzytelności kredytowych w rejestrze zabezpieczenia publicznych listów zastawnych uległa zmniejszeniu o 8,14%.
- Udział wartości udzielonych kredytów zabezpieczonych hipotecznie w części przekraczającej 60% wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości stanowił ok. 18,33% wartości ogółem udzielonych kredytów zabezpieczonych hipotecznie, przy maksymalnej dopuszczalnej wartości tego wskaźnika na poziomie 30%.
- Wartość wyemitowanych hipotecznych listów zastawnych stanowiła 56,68% wartości kredytów hipotecznych, w części nieprzekraczającej 60% wartości bankowo hipotecznej nieruchomości. Oznacza to, że do osiągnięcia limitu pozostało jeszcze 1 077 615,1 tys. PLN.
- Całkowite nadzabezpieczenie wierzytelności w rejestrze zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wyniosło 757 703,9 tys. PLN i stanowiło 53,74% wartości wierzytelności stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych. Wskaźnik ten był o 7,85 punktu procentowego wyższy niż na koniec 2009 r., a wartość wierzytelności w rejestrze pozwala ustawowo na dodatkową emisję o wartości 560 639,9 tys. PLN, uwzględniając 10% nadzabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych.
- Całkowite nadzabezpieczenie wierzytelności w rejestrze zabezpieczenia publicznych listów zastawnych wyniosło 143 229,8 tys. PLN i stanowiło 28,65% wartości wierzytelności stanowiących podstawę emisji publicznych listów zastawnych. Wskaźnik ten był o 5,81 punktu procentowego wyższy niż na koniec 2009 r., a wartość wierzytelności w rejestrze pozwala na dodatkową emisję o wartości 106 820,6 tys. PLN, uwzględniając 6% nadzabezpieczenia publicznych listów zastawnych.

## **Punkt. 2**

### **Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim prowadzi działalność Emitent**

#### **Podpunkt: Narastająca konkurencja w sektorze bankowym**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

Konkurencja krajowych banków uniwersalnych może utrudnić zamierzenia Emitenta dotyczące zwiększania udziału kredytów komercyjnych w portfelu kredytowym. Przewaga konkurencyjna banków uniwersalnych w segmencie kredytów komercyjnych wynika z niższych kosztów refinansowania większości banków uniwersalnych, bardziej rozwiniętej sieci sprzedaży, szerszej znajomości ich marki wśród klientów, a w pewnych przypadkach także bardziej liberalnego podejścia do oceny zdolności kredytowej potencjalnego kredytobiorcy. Dodatkowo Bank jest narażony na konkurencję dużych banków uniwersalnych w zakresie finansowania bardzo dużych przedsięwzięć. Jest to skutek posiadania przez te Banki większych od Emitenta funduszy własnych. Fundusze własne Banku na dzień 31.12.2010 r. wyniosły 435 506 tys. PLN. Tym samym, ze względu na przepisy prawa bankowego, zaangażowanie Emitenta w finansowanie pojedynczego klienta (lub grupy klientów powiązanych kapitałowo) na 31.12.2010 r. mogło sięgać maksymalnie 108 877 tys. PLN, co oznacza, że Bank może finansować bardzo duże przedsięwzięcia wyłącznie w ramach konsorcjów bankowych. Bank zamierza specjalizować się w finansowaniu przedsięwzięć średniej wielkości.

**Rozdział V.**  
**Punkt. 6**

*dodaje się nowy, drugi akapit:*

Biegły Rewident – firma PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. – przeprowadził badanie sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2010 r., a także wydał stosowną opinię z badania tego sprawozdania finansowego.

**Rozdział VII.**

**Podpunkt: Kapitał zakładowy. Znaczący akcjonariusze i transakcje z podmiotami powiązаныmi**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

Na dzień 31.12.2010 r. kapitał zakładowy BDH wynosił 65 000 PLN. Bank posiada 100% udziałów w BDH oraz 100% udział w ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników. Na dzień 31.12.2010 r. BDH nie prowadził działalności operacyjnej.

Kwota zobowiązań Banku wobec BRE Banku SA na dzień 31.12.2010 r. stanowiła 1 226 890 tys. PLN w tym z tytułu pożyczki podporządkowanej: 100 251 tys. PLN, z tytułu depozytów: 331 262 tys. PLN, z tytułu kredytów: 795 023 tys. PLN, z tytułu instrumentów pochodnych: 354 tys. PLN.

W dniu 22.07.2010 r. BRE Bank Hipoteczny S.A. zawarł umowę z BRE Bankiem SA na kredyt *stand-by* do kwoty nieprzekraczającej 200 000 tys. PLN.

Kwota zobowiązań Banku wobec Commerzbank AG według stanu na dzień 31.12.2010 r. stanowiła 199 137 tys. PLN, w tym z tytułu kredytów 198 071 tys. PLN, z tytułu instrumentów pochodnych: 1 066 tys. PLN.

**Rozdział VIII.**

**Punkt.1.3**

*na początku dodaje się:*

Dane finansowe za 2010 i 2009 r. zostały zestawione na podstawie zbadanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego wg MSSF za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2010 r. zawierającego dane porównywalne za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2009 r. Dane te zostały uzupełnione o wybrane niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

*pod Tabelą 16 dodaje się nową, następującą tabelę:*

Tabela 16a Wybrane dane finansowe Emitenta (w tys. PLN)

	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
<b>AKTYWA</b>		
Kasa, operacje z bankiem centralnym	13 319	14 680
Należności od banków	377	6 779
Pochodne instrumenty finansowe	5 013	1 349
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	3 769 131	4 106 744
Lokacyjne papiery wartościowe	287 823	308 806
Aktywa zastawione	2 079	2 743
Inwestycje w jednostki zależne	65	65

Wartości niematerialne	1 995	2 160
Rzeczowe aktywa trwałe	9 027	8 408
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 050	7 345
Inne aktywa	4 052	5 863
<b>Aktywa razem</b>	<b>4 100 931</b>	<b>4 464 942</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

pod Tabelą 17 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 17a Wybrane dane finansowe Emitenta (w tys. PLN)

	31.12.2010	31.12.2009
<b>KAPITAŁY I ZOBOWIĄZANIA</b>		
Zobowiązania wobec innych banków	1 324 356	1 559 839
Pochodne instrumenty finansowe	1 601	2 346
Zobowiązania wobec klientów	242 665	239 949
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 060 385	2 221 470
Zobowiązania podporządkowane	100 251	100 265
Pozostałe zobowiązania	3 307	3 266
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>3 732 565</b>	<b>4 127 135</b>
<b>Kapitały własne</b>		
Kapitały własne	368 366	337 807
Kapitał podstawowy:	175 000	175 000
Zyski zatrzymane	193 404	162 697
- Wynik finansowy z lat ubiegłych	162 550	137 400
- Wynik roku bieżącego	30 854	25 297
Inne pozycje kapitału własnego	-38	110
<b>Kapitały razem</b>	<b>368 366</b>	<b>337 807</b>
<b>Kapitały i zobowiązania razem</b>	<b>4 100 931</b>	<b>4 464 942</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

pod Tabelą 17a dodaje się:

Suma bilansowa Banku na koniec 2010 roku wyniosła 4 100 931 tys. PLN i była niższa od stanu na koniec poprzedniego roku o 364 011 tys. PLN. Podstawową pozycję w strukturze aktywów stanowiły kredyty i pożyczki udzielone klientom, których udział wyniósł 91,9% aktywów ogółem.

Na koniec 2010 r. poziom całkowitego portfela kredytowego Banku wyniósł 4 428 627 tys. PLN, co oznaczało niewielki spadek względem poziomu z końca 2009 r. i wynikało z dotychczasowej polityki Banku. Na koniec 2010 r. 80,5% kredytów i pożyczek (brutto) udzielonych klientom dotyczyło klientów korporacyjnych, a pozostałe 19,5% klientów indywidualnych i sektora budżetowego.

W pasywach Banku dominują zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, które na 31.12.2010 roku stanowiły 50,2% ogólnej sumy bilansowej. Na pozycję tę składają się emisje listów zastawnych oraz obligacji. Według stanu na koniec 2010 r. zobowiązania z tytułu hipotecznych i publicznych listów zastawnych spadły o 116 706 tys. PLN, natomiast saldo obligacji uległo obniżeniu o 44 379 tys. PLN w porównaniu z saldem na koniec 2009 roku. Kolejną pozycję pasywów stanowiły zobowiązania wobec innych banków z 32,3% udziałem w sumie bilansowej.



pod Tabelą 18 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 18a Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)

<b>Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Zobowiązania finansowe	661 494	419 793
Instrumenty pochodne na stopę procentową	208 316	695 310
Walutowe instrumenty pochodne	711 487	0
Zobowiązania otrzymane finansowe	218 307	268 654
<b>Pozycje pozabilansowe razem</b>	<b>1 799 604</b>	<b>1 383 757</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 19 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 19a Wybrane pozycje rachunku zysków i strat (w tys. PLN)

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Przychody z tytułu odsetek	218 003	261 546
Koszty odsetek	-146 931	-193 648
<b>Wynik z tytułu odsetek</b>	<b>71 072</b>	<b>67 898</b>
Przychody z tytułu opłat i prowizji	1 405	3 221
Koszty z tytułu opłat i prowizji	-1 121	-1 327
<b>Wynik z tytułu opłat i prowizji</b>	<b>284</b>	<b>1 894</b>
Wynik na działalności handlowej, w tym:	6 329	1 391
Wynik z pozycji wymiany	2 830	1 858
Wynik na pozostałej działalności handlowej	3 499	-467
Pozostałe przychody operacyjne	1 009	1 170
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-5 067	-4 670
Ogólne koszty administracyjne	-32 086	-31 451
Amortyzacja	-3 286	-3 213
Pozostałe koszty operacyjne	-457	-545
<b>Wynik działalności operacyjnej</b>	<b>37 798</b>	<b>32 474</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>37 798</b>	<b>32 474</b>
Podatek dochodowy	-6 944	-7 177
<b>Zysk netto</b>	<b>30 854</b>	<b>25 297</b>

Źródło: Sprawozdanie finansowe Emitenta

pod Tabelą 19a dodaje się:

Podstawowym źródłem przychodów Banku były przychody z tytułu odsetek. Podobnie w grupie kosztów dominują koszty odsetek. Te parametry finansowe, a także w mniejszym stopniu wynik na działalności handlowej, miały decydujący wpływ na ukształtowanie się wyniku działalności operacyjnej, który w roku 2010

wyniósł 37 798 tys. PLN i był wyższy o 5 324 tys. PLN od wyniku działalności operacyjnej wypracowanego w 2009 roku.

Wzrost wyniku działalności operacyjnej w 2010 r. wynikał przede wszystkim z wzrostu wyniku na działalności handlowej (wzrost o 4 938 tys. PLN) i wzrostu wyniku z tytułu odsetek (wzrost o 3 174 tys. PLN). Jednocześnie odnotowano jednak spadek wyniku z tytułu opłat i prowizji (spadek o 1 610 tys. PLN), wzrost ogólnych kosztów administracyjnych (wzrost o 635 tys. PLN) i wzrost odpisów netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek (wzrost o 397 tys. PLN).

pod Tabelą 20 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 20a Podstawowe wskaźniki finansowe (4)

	31.12.2010 r. / 2010 r.	31.12.2009 r. / 2009 r.
<b>Wskaźniki rentowności</b>		
Wskaźnik zwrotu kapitału (zysk netto za okres obrotowy / średnie aktywa netto) (1)	9%	8%
Wskaźnik zwrotu z kapitału (zysk netto za okres obrotowy / średnie aktywa netto bez uwzględnienia wyniku okresu)	9%	8%
Wskaźnik zwrotu aktywów (zysk brutto za okres obrotowy / średni stan aktywów) (1)	1%	1%
Rentowność brutto (zysk brutto za okres obrotowy / przychody ogółem)	17%	12%
Stopa przychodu odsetkowego z aktywów pracujących (przychody z tytułu odsetek / średni stan salda aktywów pracujących) (1)	5%	6%
Wskaźnik kosztów / przychodów (ogólne koszty administracyjne / wynik na działalności bankowej) (2)	43%	46%
<b>Wskaźniki zadłużenia</b>		
Cena środków obcych (koszt odsetek za okres obrotowy / średni stan salda zobowiązań odsetkowych) (1)	-3%	-5%
Udział środków własnych w pasywach (średnie kapitały własne / średnie pasywa ogółem) (1)	8%	7%
Udział kredytów w aktywach (średni stan należności od banków i klientów brutto / średni stan aktywów ogółem) (1)	92%	92%
Udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w kredytach ogółem	3,05%	1,13%
Udział aktywów pracujących w aktywach ogółem (3)	99%	99%
<b>Wskaźniki płynności</b>		
Wskaźnik płynności do 1 miesiąca (5)	58,0%	36,6%
<b>Wskaźniki rynku kapitałowego</b>		
Zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	17,63	14,46
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	210,49	193,03
<b>Inne wskaźniki</b>		
Fundusze własne wg Uchwały KNF 381/2008 (w tys. PLN)	435 506	423 673
Całkowity wymóg regulacyjny wraz z wymogiem na ryzyko nadmiernych zaangażowań kapitałowych (całkowity regulacyjny wymóg kapitałowy wg Uchwały KNF 76/2010) (w tys. zł)	272 324	294 585
Współczynnik wypłacalności wg Uchwały KNF 76/2010	12,79%	11,51%

Źródło: Emitent

- (1) Stany średnie pozycji bilansowych obliczono na podstawie stanu poszczególnych pozycji na początku i końcu bieżącego i poprzedniego okresu obrotowego.
- (2) Wynik na działalności bankowej rozumiany jako wynik brutto pomniejszony o ogólne koszty administracyjne, wynik odpisów (netto) z tyt. utraty wartości kredytów i pożyczek oraz pozostałe przychody i koszty operacyjne.
- (3) W aktywach pracujących nie wyeliminowano należności odsetkowych.
- (4) Wartości poszczególnych wskaźników mogą być różne od wskaźników przedstawionych w sprawozdaniu finansowym ze względu na odmienny sposób kalkulacji.
- (5) Wartości liczone w oparciu o niezdykontowane przepływy pieniężne.

*pod Tabelą 20a dodaje się:*

W 2010 r. z uwagi na wzrost zysku netto o 5 557 tys. PLN w porównaniu z 2009 r. Bank odnotował wzrost wskaźników rentowności liczonych jako stosunek zysku netto do danej wielkości finansowej. Wskaźnik zwrotu kapitału (zysk netto/średnie aktywa netto bez uwzględnienia wyniku okresu), w 2010 r. wyliczony na bazie 1 roku wyniósł 9% (względem 8% w 2009 r.).

Wartość księgową na 1 akcję w 2010 r. wzrosła do 210,49 PLN wobec 193,03 PLN w na koniec 2009 r. Zysk na 1 akcję wzrósł w tym okresie do 17,63 PLN z 14,46 PLN.

Współczynnik wypłacalności na koniec 2010 r. wyniósł 12,79% (wobec 11,51% na koniec 2009 r.). Wynik ten utrzymuje się na poziomie bezpiecznym. Minimalny poziom współczynnika wypłacalności, zgodnie z obowiązującym prawem bankowym, powinien kształtować się na poziomie 8%.

W związku z nieznacznym pogorszeniem sytuacji w branżach związanych z budownictwem i obsługą nieruchomości jakie zaobserwowano w 2010 r. oraz biorąc pod uwagę, że klienci z tych sektorów stanowią ok. 80% ogólnej wartości portfela kredytów, nastąpiło pogorszenie jakości portfela kredytowego Emitenta. Na dzień 31 grudnia 2010 r. udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w całości bilansowego zaangażowania kredytowego stanowił 3,05% w porównaniu z 1,13% na 31 grudnia 2009 r.

Wskaźnik kosztów / przychodów (ogólne koszty administracyjne / wynik na działalności bankowej) w 2010 r. osiągnął poziom 43% wobec 46% w 2009 r.

Na koniec 2010 roku udział aktywów pracujących osiągnął poziom 99% i był porównywalny ze wskaźnikiem wyliczonym na koniec poprzedniego okresu.

Wskaźnik płynności do 1 miesiąca zanotował wzrost w stosunku do roku poprzedniego. Wskaźniki płynności Banku były nadal niskie, co wynika ze specyfiki działania banków hipotecznych, które w przeciwieństwie do banków uniwersalnych, w większym stopniu korzystają z finansowania długoterminowego.

#### **Punkt 1.4. Działalność kredytowa**

*na początku dodaje się:*

W roku 2010 w porównaniu do stanu na koniec 2009 r. wolumen portfela kredytowego (łącznie z pozycjami pozabilansowymi) zmniejszył się nieznacznie o 94 415 tys. PLN, a całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec 2010 roku poziom 4 428 627 tys. PLN (kredyty komercyjne, kredyty mieszkaniowe, kredyty dla JST oraz dla ZOZ poręczone przez JST), przy czym wartość kredytów udzielonych w samym 2010 roku wyniosła 705 622 tys. PLN (tabela 23).

Kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości komercyjnych stanowiły na koniec 2010 r. 80,5% całkowitego portfela kredytowego Banku. W strukturze walutowej całkowitego portfela dominowały kredyty udzielone w PLN, a w dalszej kolejności w EUR. Na koniec 2010 r. kredyty walutowe stanowiły 40,4% wartości całkowitego portfela kredytowego (tabela 22). Od 2002 r. do połowy 2008 r. można było zaobserwować systematyczny wzrost znaczenia kredytów złotych, co związane było z dużymi wahaniami kursów walutowych, a także finansowaniem przez Bank deweloperów mieszkaniowych, którzy zaciągają kredyty przede wszystkim w złotych. Wzrost udziału kredytów walutowych od 2008 r. wynikał m.in. z osłabienia złotego względem EUR i USD.

pod Tabelą 21 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 21a Całkowity portfel kredytowy Banku wg grup produktowych (w tys. PLN)\*

Produkt		31.12.2010	31.12.2009	Dynamika
Kredyty komercyjne	Zaangażowanie bilansowe	3 075 446	3 348 913	-8,17%
	Zaangażowanie pozabilansowe	487 454	229 326	112,56%
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>3 562 900</b>	<b>3 578 239</b>	<b>-0,43%</b>
Kredyty mieszkaniowe	Zaangażowanie bilansowe	53 250	58 586	-9,11%
	Zaangażowanie pozabilansowe	101	839	-87,96%
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>53 351</b>	<b>59 425</b>	<b>-10,22%</b>
Kredyty dla JST	Zaangażowanie bilansowe	640 435	699 245	-8,41%
	Zaangażowanie pozabilansowe	171 941	186 133	-7,62%
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>812 376</b>	<b>885 378</b>	<b>-8,25%</b>
Razem	Zaangażowanie bilansowe	3 769 131	4 106 744	-8,22%
	Zaangażowanie pozabilansowe	659 496	416 299	58,42%
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>4 428 627</b>	<b>4 523 042</b>	<b>-2,09%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta. Powyższe dane dotyczą wartości portfela z odsetkami od kredytów pomniejszone o odpisy aktualizacyjne.

pod Tabelą 22 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 22a Struktura walutowa całkowitego portfela kredytowego wg głównych grup produktowych\*

Produkt	31.12.2010			31.12.2009		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	50,8%	46,0%	3,2%	54,7%	42,0%	3,4%
Kredyty mieszkaniowe	39,8%	47,5%	12,7%	41,7%	46,8%	11,5%
Kredyty dla JST	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%
<b>Całkowity portfel kredytowy (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe)</b>	<b>59,6%</b>	<b>37,7%</b>	<b>2,7%</b>	<b>63,3%</b>	<b>33,9%</b>	<b>2,8%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 23 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 23a Sprzedaż kredytów – wartość i liczba podpisanych umów kredytowych – wg grup produktowych (w tys. PLN)\*

Produkt	01.01.2010-31.12.2010		01.01.2009-31.12.2009	
	wartość**	liczba	wartość	liczba
<b>Kredyty komercyjne</b>	<b>705 622</b>	<b>58</b>	<b>250 545</b>	<b>15</b>
w tym na:				
- inwestycje budowlane	121 143	5	0	0
-refinansowanie nieruchomości	274 334	33	48 079	5
-zakup gruntu	11 760	1	2 362	1
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	298 385	19	200 104	9
<b>Kredyty mieszkaniowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kredyty dla JST</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36 359</b>	<b>1</b>
Jednostki Samorządu Terytorialnego	0	0	36 359	1
ZOZ poręczone przez JST	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>705 622</b>	<b>58</b>	<b>286 904</b>	<b>16</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

\*\*Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2010-31.12.2010 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kapitał kredytów z poprzednich lat w wysokości 52 842 tys. PLN.

#### Punkt. 1.4.1

##### Podpunkt: Kredyt na zakup lub refinansowanie istniejących nieruchomości (w tym zakup udziałów/akcji spółek celowych posiadających nieruchomości)

przed Rysunkiem 6-1 „Zadłużenie kapitałowe - analiza branżowa na dzień 31.12.2010 r.” dodaje się:

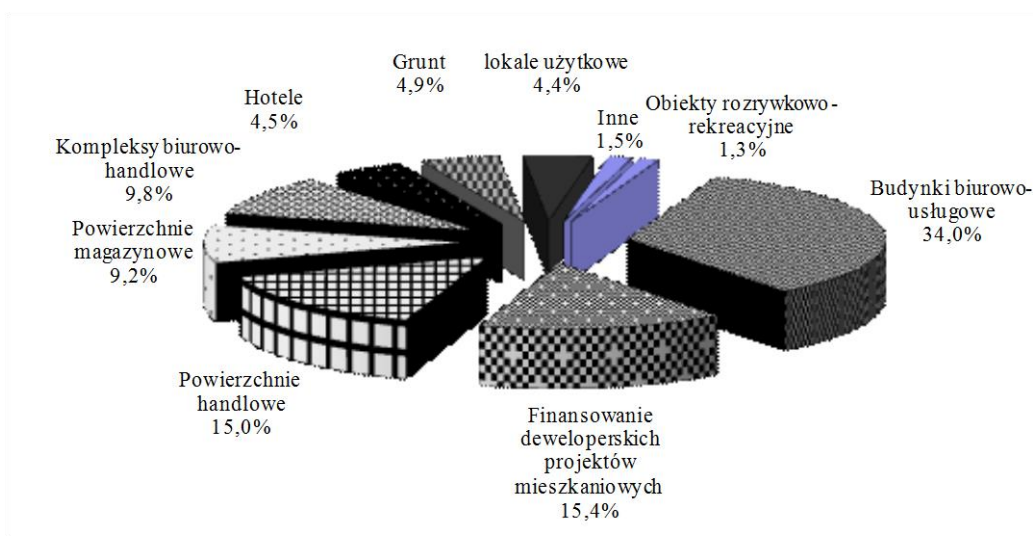
Całkowity portfel kredytów komercyjnych wyniósł na koniec 2010 r. 3 562 900 tys. PLN (bilansowy i pozabilansowy) w porównaniu z 3 578 239 tys. PLN na koniec 2009 r. Zmiana wielkości portfela kredytowego w 2010 r. wynikała głównie ze spłat kredytów udzielonych w poprzednich latach kompensowanych wzrostem sprzedaży kredytów z przeznaczeniem na refinansowanie nieruchomości, inwestycje budowlane i kredytów dla deweloperów mieszkaniowych.

Portfel kredytowy stanowią w głównej mierze umowy z dużymi klientami instytucjonalnymi, wśród których przeważały kredyty z przeznaczeniem na refinansowanie nieruchomości komercyjnych, dla deweloperów mieszkaniowych, a w dalszej kolejności na nowe inwestycje budowlane. Średni okres spłaty kredytów wynosił 11,8 lat. Przeważały kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Większość portfela kredytów dla podmiotów komercyjnych stanowiły kredyty w PLN, z udziałem 50,8% na koniec 2010 r.

Bank angażował się głównie w finansowanie deweloperów inwestujących w budynki biurowo-usługowe oraz deweloperskich projektów mieszkaniowych. Znaczącą część portfela kredytów komercyjnych stanowią kredyty przeznaczone dla deweloperów inwestujących w powierzchnie handlowe i magazynowe. Nieznaczną część portfela, z uwagi na wyższe ryzyko kredytowe wiążące się z tego typu obiektami, stanowią kredyty przeznaczone na finansowanie zakupu gruntów, budowę hoteli i obiektów rozrywkowo-rekreacyjnych.

pod Rysunkiem 6-1 dodaje się nowy, następujący rysunek:

Rysunek 6-1a Kredyty komercyjne (zaangażowanie bilansowe netto) – podział wg typów kredytowanych nieruchomości.31.12.2010 r.\*



Źródło: Emitent

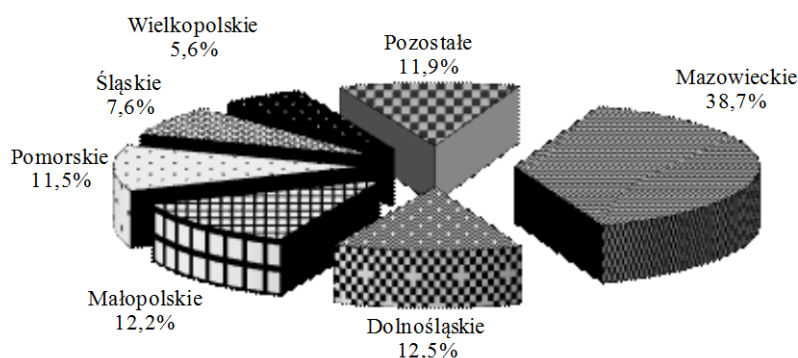
\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Rysunkiem 6-1a dodaje się:

Widoczne było regionalne zróżnicowanie akcji kredytowej. Największa liczba finansowanych projektów skoncentrowana była w regionach mazowieckim, małopolskim, dolnośląskim i pomorskim, gdzie łącznie udzielono kredytów komercyjnych w wysokości 74,9% bilansowego zaangażowania kredytowego. W strukturze regionalnej portfela odnotowano wzrost znaczenia województwa pomorskiego.

pod Rysunkiem 6-2 dodaje się nowy, następujący rysunek:

Rysunek 6-2a Kredyty komercyjne (zaangażowanie bilansowe netto) – podział geograficzny na dzień 31.12.2010 r.\*



Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Rysunkiem 6-2a dodaje się:

Zgodnie z limitem koncentracji wysokość finansowania jednego podmiotu lub grupy podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie nie przekroczyła 25% funduszy własnych Banku tj. nie przekroczyła kwoty 108 877 tys. PLN (na dzień 31.12.2010 r.).

#### **Punkt. 1.4.2 Kredyty dla Jednostek Samorządu Terytorialnego (JST)**

*na początku dodaje się:*

W 2004 roku BRE Bank Hipoteczny S.A. rozpoczął finansowanie nowej grupy klientów – Jednostek Samorządu Terytorialnego (JST). Ten obszar działania Banku rozwijał się w kolejnych latach dynamicznie.

Dynamika sprzedaży kredytów Jednostkom Samorządu Terytorialnego oraz kredytów poręczanych przez JST, a przeznaczonych na finansowanie publicznych szpitali i Zakładów Opieki Zdrowotnej, wynikała między innymi z faktu, że kredyty te obciążone są niskim poziomem ryzyka, wobec tego, że JST nie posiadają zdolności upadłościowej.

Wskutek braku zmian strukturalnych w polskiej służbie zdrowia Bank zrezygnował w 2008 r. z finansowania Zakładów Opieki Zdrowotnej pod poręczenia JST.

Na koniec 2010 r. wartość całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego w sektorze publicznym stanowiła 18,3% całkowitego zaangażowania kredytowego i wyniosła 812 376 tys. PLN. W portfolio kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego przeważają kredyty z przeciętnym okresem spłaty wynoszącym 13,5 roku.

#### **Punkt. 1.4.3 Kredyty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych**

*po drugim akapicie dodaje się:*

Całkowita wartość portfela kredytów mieszkaniowych na koniec 2010 r. wyniosła 53 351 tys. PLN wobec 59 425 tys. PLN na koniec 2009 r. Portfel ten zdominowany jest przez kredyty w PLN. Warto podkreślić wyraźny wzrost znaczenia kredytów złotych, których udział w portfolio zwiększył się z około 10% w roku 2002 do 39,8% na koniec 2010 r.

*pod Tabelą 24 dodaje się nową, następującą tabelę:*

Tabela 24a Kredyty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych, całkowita wartość portfela wg stanu na 31.12.2010 r.\*

<b>Kredyty mieszkaniowe w</b>	<b>Całkowite zaangażowanie w mln PLN</b>
PLN	21,20
EUR	25,41
USD	6,74
<b>Suma</b>	<b>53,35</b>

*Źródło: Emitent*

*\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.*

#### **Punkt. 1.6 Emisje listów zastawnych**

*przed Tabelą 25 dodaje się:*

BRE Bank Hipoteczny dokonał 31 emisji listów zastawnych, w tym 11 niepublicznych i 20 publicznych, utrzymując na koniec 2010 r. pozycję lidera na rynku polskich listów zastawnych. Wartość wszystkich listów zastawnych BRE Banku Hipotecznego znajdujących się w obrocie wyniosła na koniec 2010 r. około 1,9 mld PLN. W ofercie Banku przeważają listy zastawne z trzyletnim i pięcioletnim okresem wykupu.

Od wprowadzenia w 2000 r. na polski rynek kapitałowy listów zastawnych, BRE Bank Hipoteczny, według wiedzy Emitenta, pozostaje największym ich emitentem z około 75% udziałem w rynku na koniec 2010 r.

W 2010 r. Bank dokonał emisji listów zastawnych łącznie na kwotę 550 mln PLN. Złożyły się na to 5 transz hipotecznych listów zastawnych i 1 transza publicznych listów zastawnych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. listy zastawne wyemitowane przez BRE Bank Hipoteczny S.A. posiadają rating na poziomie inwestycyjnym przyznany przez międzynarodową agencję ratingową Moody's Investors Service Ltd. Hipoteczne listy zastawne na poziomie Baa2, publiczne listy zastawne na poziomie Baa1.

*pod Tabelą 25 dodaje się:*

Na dzień 31.12.2010 r. wszystkie emisje hipotecznych listów zastawnych wyemitowane przez BRE Bank Hipoteczny S.A. są notowane na rynku regulowanym.

*pod Tabelą 26 dodaje się nową, następującą tabelę:*

Tabela 26a Emisje hipotecznych listów zastawnych BRE Banku Hipotecznego S.A. notowane na rynku regulowanym wg stanu na 31.12.2010 r.

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość w tys.	Rating Moody`s
25.04.2008	28.04.2011	PLN	250.000	Baa2
13.06.2008	15.06.2011	PLN	200.000	Baa2
10.10.2008	07.10.2011	PLN	150.000	Baa2
20.05.2009	16.05.2011	PLN	60.000	Baa2
24.06.2009	15.06.2012	PLN	300.000	Baa2
28.04.2010	29.04.2013	PLN	25.000	Baa2
28.04.2010	28.04.2014	PLN	25.000	Baa2
28.07.2010	28.07.2014	PLN	200.000	Baa2
28.09.2010	28.09.2015	PLN	100.000	Baa2
29.11.2010	28.11.2014	PLN	100.000	Baa2
<b>SUMA</b>		<b>PLN</b>	<b>1.410.000</b>	

*Źródło: Emitent*

*pod Tabelą 27 dodaje się nową, następującą tabelę:*

Tabela 27a Emisje publicznych listów zastawnych BRE Banku Hipotecznego S.A. notowane na rynku regulowanym wg stanu na 31.12.2010 r.

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość w tys.	Rating Moody`s
27.07.2007	27.07.2012	PLN	100.000	Baa1
28.09.2007	28.09.2012	PLN	200.000	Baa1
22.09.2008	20.09.2013	PLN	100.000	Baa1
29.11.2010	30.11.2015	PLN	100.000	Baa1
<b>SUMA</b>		<b>PLN</b>	<b>500.000</b>	

*Źródło: Emitent*



pod Tabelą 28 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 28a Emisje hipotecznych listów zastawnych BRE Banku Hipotecznego S.A. – emisje wykupione wg stanu na 31.12.2010 r.

Data emisji	Dzień wykupu		Waluta	Wartość w tys.
28.06.2000	28.06.2005	Oferta prywatna	PLN	5.000
29.07.2002	31.07.2006	Oferta prywatna	PLN	50.000
14.09.2001	14.09.2004	Oferta prywatna	EUR	5.000
20.05.2002	20.05.2009	Oferta prywatna	EUR	10.000
20.05.2003	20.05.2009	Oferta prywatna	EUR	20.000
20.05.2004	20.05.2009	Oferta prywatna	EUR	25.000
14.09.2001	14.09.2004	Oferta prywatna	USD	10.000
20.11.2001	21.11.2005	Oferta prywatna	USD	10.000
20.05.2002	20.05.2008	Oferta prywatna	USD	10.000
20.05.2004	20.05.2009	Oferta prywatna	USD	25.000
10.04.2003	10.04.2008	Oferta publiczna	PLN	200.000
23.10.2003	10.10.2008	Oferta publiczna	PLN	200.000
14.04.2005	12.04.2010	Oferta publiczna	PLN	100.000
12.03.2008	28.09.2010	Oferta publiczna	PLN	200.000
21.11.2005	22.11.2010	Oferta prywatna	USD	10.000
28.11.2007	29.11.2010	Oferta publiczna	PLN	170.000

Źródło: Emitent

po Tabeli 28a dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 28b Emisje publicznych listów zastawnych BRE Banku Hipotecznego S.A. – emisje wykupione wg stanu na 31.12.2010 r.

Data emisji	Dzień wykupu		Waluta	Wartość w tys.
28.11.2007	29.11.2010	Oferta publiczna	PLN	170.000

Źródło: Emitent

pod Tabelą 29 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 29a Struktura walutowa oraz przedziały kwotowe wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych wg stanu na dzień 31.12.2010 r.\*

Przedziały wartościowe w tys. PLN	Wartość kredytów udzielonych w tys. PLN	Wartość kredytów udzielonych w EUR wyrażone w tys. PLN	Wartość kredytów udzielonych w USD wyrażone w tys. PLN	Suma
<= 250	11 450	13 248	3 533	28 231
250 - 500	7 102	7 353	1 368	15 822
500 - 1 000	7 271	10 696	2 303	20 270
1 000 - 5 000	153 021	130 059	14 841	297 920
>5 000	668 858	1 061 072	75 530	1 805 460
<b>Suma</b>	<b>847 702</b>	<b>1 222 428</b>	<b>97 574</b>	<b>2 167 704</b>
Udział procentowy w stosunku do portfela	39,11%	56,39%	4,50%	

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 30 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 30a Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na kredytobiorcę wg stanu na dzień 31.12.2010 r.\*

Podmiot kredytowany	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
Osoby prawne / osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	2 130 241	98,27%
Osoby fizyczne	37 463	1,73%
<b>Suma</b>	<b>2 167 704</b>	<b>100%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 31 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 31a Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na przeznaczenie wg stanu na dzień 31.12.2010 r.\*

Przeznaczenie	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
nieruchomości komercyjne	2 008 078	92,64%
nieruchomości mieszkaniowe	159 626	7,36%
<b>Suma</b>	<b>2 167 704</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 32 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 32a Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na typ oprocentowania wg stanu na dzień 31.12.2010 r.\*

Typ oprocentowania	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
oprocentowanie zmienne	2 138 144	98,64%
oprocentowanie stałe	29 560	1,36%
<b>Suma</b>	<b>2 167 704</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 33 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 33a Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na okres zapadalności wg stanu na dzień 31.12.2010 r.\*

Przedziały w latach	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
<2 lata	159 087	7,34%

2 - 3 lata	5 353	0,25%
3 - 4 lata	3 596	0,17%
4 - 5 lat	26 377	1,22%
5 - 10 lat	245 296	11,32%
> 10 lat	1 727 996	79,72%
<b>Suma</b>	<b>2 167 704</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 34 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 34a Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na regiony geograficzne wg stanu na dzień 31.12.2010 r.\*

Województwo	Wartość ( w tys. PLN )	Udział procentowy
Dolnośląskie	276 226	12,74%
Kujawsko-pomorskie	21 317	0,98%
Lubelskie	59 946	2,77%
Lubuskie	2 369	0,11%
Łódzkie	104 448	4,82%
Małopolskie	184 504	8,51%
Mazowieckie	837 353	38,63%
Opolskie	32 160	1,48%
Podlaskie	33 228	1,53%
Podkarpackie	3 355	0,15%
Pomorskie	226 482	10,45%
Śląskie	216 397	9,98%
Świętokrzyskie	0	0,00%
Warmińsko-mazurskie	22 298	1,03%
Wielkopolskie	129 509	5,97%
Zachodniopomorskie	18 112	0,84%
<b>Suma</b>	<b>2 167 704</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 35 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 35a Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych wg kryterium zaawansowania inwestycji wg stanu na dzień 31.12.2010 r.\*

	Wartość ( w tys. zł)	Udział procentowy w stosunku do portfela
w trakcie realizacji inwestycji budowlanych nieruchomości ukończone	106 422	4,91%
	2 061 282	95,09%
<b>Suma</b>	<b>2 167 704</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 36 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 36a Przedziały kwotowe wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych wg stanu na dzień 31.12.2010 r.\*

Przedziały wartościowe (w tys. PLN )	Wartość kredytów udzielonych w tys. PLN	Udział procentowy	Liczba umów
<= 2 500	42 609	6,6%	33
2 500 - 5 000	115 215	17,9%	33
5 000 - 10 000	183 774	28,6%	26
10 000 - 20 000	206 855	32,2%	15
> 20 000	94 776	14,7%	4
<b>Suma</b>	<b>643 230</b>	<b>100%</b>	<b>111</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 37 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 37a Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na okres zapadalności wg stanu na dzień 31.12.2010 r.\*

Przedział w latach	Wartość ( w tys. PLN )	Udział procentowy w stosunku do portfela
1 - 5 lat	73 051	11,4%
5 - 10 lat	184 803	28,7%
10 - 15 lat	154 318	24,0%
> 15 lat	231 058	35,9%
<b>Suma</b>	<b>643 230</b>	<b>100%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 38 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 38a Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na regiony geograficzne wg stanu na dzień 31.12.2010 r.\*

Województwo	Wartość ( w tys. PLN )	Udział procentowy
Dolnośląskie	137 090	21,3%
Kujawsko-pomorskie	71 488	11,1%
Lubelskie	32 485	5,1%
Lubuskie	49 126	7,6%
Łódzkie	57 136	8,9%
Małopolskie	15 854	2,5%
Mazowieckie	69 773	10,8%
Opolskie	0	0,0%
Podkarpackie	6 485	1,0%
Podlaskie	10 669	1,7%
Pomorskie	14 924	2,3%
Śląskie	43 296	6,7%

Świętokrzyskie	14 403	2,2%
Warmińsko-mazurskie	32 467	5,0%
Wielkopolskie	31 608	4,9%
Zachodniopomorskie	56 427	8,8%
<b>Suma</b>	<b>643 230</b>	<b>100%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta

pod Tabelą 39 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 39a Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na typ oprocentowania wg stanu na dzień 31.12.2010 r.\*

Oprocentowanie	Wartość ( w tys. PLN )	Udział procentowy w stosunku do portfela
zmiennie	643 230	100%

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 40 dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 40a Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na kredytobiorcę\* wg stanu na dzień 31.12.2010 r.

Kredytobiorca	Wartość ( w tys. PLN )	Udział procentowy
Jednostki Samorządu Terytorialnego	349 895	54,4%
ZOZ-y	293 335	45,6%
<b>Suma</b>	<b>643 230</b>	<b>100%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

## Punkt. 2.1. Charakterystyka rynku nieruchomości w Polsce

po dotychczasowej treści dodaje się:

Po ogólnokrajowej stagnacji inwestycyjnej w 2009 r. prognozowane wskaźniki makroekonomiczne w Polsce na koniec 2010 r. sugerują powolne wyjście gospodarki z fazy spowolnienia. Dodatkowo stabilnie wzrastał PKB na mieszkańca mierzony parytetem siły nabywczej, co oznacza stałe bogacenie się populacji i sprzyja nowym inwestycjom. Z drugiej strony, w obliczu wzrastającego długu publicznego, rozwój gospodarki jest przytłumiony pomimo pozytywnych wyżej wymienionych tendencji. Rozwój rynku nieruchomości jest również hamowany poprzez wciąż istniejące trudności w dostępie do finansowania.

Pomimo dopiero wstępnych symptomów regeneracji po spowolnieniu spowodowanym globalnym kryzysem finansowym, na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce w całym 2010 r. odnotowano znaczący wzrost wartości transakcji kupna/sprzedaży (z 1,1 mld EUR w 2009 r. do 1,9 mld EUR w 2010 r.), który już w III kw. 2010 r. przewyższył ten z okresu sprzed kryzysu (styczeń 2007 r. – czerwiec 2008 r.). Większość transakcji była rezultatem bezpośrednich inwestycji zagranicznych (BIZ). Najniższe stopy kapitalizacji dla obiektów biurowych wynosiły około 7%, dla obiektów magazynowych 8,5% a dla handlowych 6,5%. Poprawie również uległ okres komercjalizacji obiektów komercyjnych, który skrócił się w porównaniu z 2009 r. (najprawdopodobniej ze względu na ostrożność podmiotów finansujących, które dla pewności zabezpieczenia oczekują zawarcia umów typu *pre-lease* nawet w 50% przed rozpoczęciem prac budowlanych).

Na rynku nieruchomości biurowych jedyne istotne zmiany odnotowano w Warszawie. W stolicy na koniec IV kw. 2010 r. znajdowało się ok. 3,6 mln m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego niespełna 350 tys. m<sup>2</sup> oddano w samym 2010 r., co stanowiło wzrost o ok. 24% w porównaniu do nowo oddanej powierzchni biurowej w 2009 r. Również w porównaniu z 2009 r. w 2010 r. wzrosła liczba zawartych transakcji najmu. Średnia wielkość powierzchni biurowej wynajętej na terenie Warszawy w 2010 r. wyniosła ok. 700 m<sup>2</sup>, co stanowiło wzrost aż o 200 m<sup>2</sup> r/r. Wszystko wskazuje na to, że wzrost wolumenu transakcji najmu spowodowany był przez obniżki czynszów oraz zachęty pozaczynszowe (np. wakacje czynszowe sięgające aż 6 miesięcy lub nie wliczanie kosztów wspólnych do miesięcznych opłat), jednak wciąż dużą część transakcji najmu (łącznie ok. 150 tys. m<sup>2</sup>) obejmowały umowy renegegowane (ok. 35%). Odnotowano również spadek średniej stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów do poziomu 6,5% - 7%, co wraz ze zwiększonym wolumenem transakcji najmu wskazuje na poprawę stanu rynku nieruchomości biurowych. Jednak poziom pustostanów wzrósł znacząco od 2008 r., który dla wielu inwestorów stanowił wyznacznik optymalnego klimatu inwestycyjnego i służył koniunkturze na rynku nieruchomości komercyjnych, z 2,8% do 8% w 2010 r. (przez średnią 6,6% w 2009 r.). Było to efektem dosyć wysokiego przyrostu powierzchni biurowej w 2009 r. oraz na początku 2010 r., połączonego z obniżonym popytem spowodowanym spowolnieniem gospodarczym w tym okresie.

Szacuje się, że liczba rozpoczętych inwestycji w ciągu całego 2010 r. dostarczy (oraz w niektórych przypadkach już dostarczyła) na rynek 624 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni. Oznacza to, iż okres między 2011-2012 r. będzie charakteryzował się wysoką podażą nowoczesnej powierzchni biurowej. Pozytywny klimat inwestycyjny dla tego rodzaju powierzchni (widoczne na przykładzie zwiększonego wolumenu powierzchni najmu) daje podstawy do przypuszczeń, że rynek warszawski będzie w stanie skonsumentować nowo powstałą powierzchnię biurową przez następne 2 lata przy założeniu stabilizacji poziomu pustostanów.

W ciągu 3 pierwszych kwartałów 2010 r. na terenie Warszawy doszło do kilku transakcji sprzedaży powierzchni biurowej o łącznej wartości ok. 620 mln EUR. Średnia stopa kapitalizacji sprzedanych obiektów wyniosła 7,7%, a średnia cena za 1 m<sup>2</sup> osiągnęła ok. 2 500 EUR/m<sup>2</sup>.

Na terenie głównych miast regionalnych w 2010 r. znajdowało się niemal 1,9 mln m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. W głównych miastach regionalnych wolumen transakcji kupna/sprzedaży powierzchni biurowej nie uległ znacznej zmianie w porównaniu z poziomem z 2009 r. Najwięcej powierzchni biurowej znajdowało się w Katowicach, Krakowie, Poznaniu, Trójmieście, Łodzi oraz Wrocławiu. Najbardziej rozwiniętymi rynkami były Kraków i Wrocław stanowiące odpowiednio ok. 25% i 21% udziałów w powierzchni biurowej miast regionalnych. Pomimo najmniejszego udziału w istniejącej powierzchni biurowej w miastach regionalnych, na terenie Łodzi znajdowało się aż ok. 40% powierzchni w trakcie budowy. W połączeniu z utrzymującymi się niskimi czynszami (na poziomie między 12-14 EUR/m<sup>2</sup>/m-c) Łódź ma szansę na przyciągnięcie dodatkowych inwestorów, również zagranicznych. W pozostałych miastach regionalnych nie obserwuje się zwiększonej aktywności budowlanej. W porównaniu z Warszawą, na terenie której w 2010 r. oddano ok. 350 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, w pozostałych głównych miastach regionalnych powierzchnia oddana nie przekraczała 20 tys. m<sup>2</sup>.

Na koniec 2010 r. na terenie całego kraju znajdowało się niespełna 8 mln m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni handlowej. W ciągu 2010 r. nie odnotowano znaczących zmian w tym segmencie rynku. Umiarkowane tempo inwestycyjne powinno prowadzić na koniec 2010 r. do poziomu ok. 450 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni handlowej oddanej do użytkowania, co stanowić będzie niemal połowę podaży z 2009 r. Najprawdopodobniej obniżona nowa podaż w 2010 r. była efektem kryzysu oraz inwestycji wstrzymanych (ok. 150 tys. m<sup>2</sup> na terenie całego kraju) w IV kw. 2008 r. oraz całym 2009 r. Pomimo niewielkiej podaży nowo zrealizowanej powierzchni, sytuacja z 2010 r. sygnalizowała pokryzysowe ożywienie w tym segmencie. Świadczy o tym m.in. aktywność deweloperów, która na koniec 2010 r. ukształtowała się na poziomie ok. 940 tys. m<sup>2</sup> powierzchni handlowej będącej w aktywnej budowie. Można więc przewidzieć, że podaż powierzchni handlowej znacznie się zwiększy w okresie 2011-2013 poprzez rozpoczęte w 2010 r. budowy oraz może spowodować ogólnokrajowy wzrost poziomu pustostanów.

Przez ostatnie 5 lat liczba prywatnych sklepów detalicznych z dobrami szybko zbywalnymi zmniejszyła się o ok. 30%. Pomimo zmiany rodzaju operatora sprzedaży detalicznej konsumenci kupują więcej, co wskazuje na poprawę ich nastrojów oraz możliwe zwiększenie zapotrzebowania na kolejne powierzchnie handlowe, również w mniejszych miastach. Zwiększenie poziomu sprzedaży detalicznej w tym okresie możliwe było dzięki bogaceniu się społeczeństwa, o którym świadczył stały wzrost PKB na mieszkańca wg parytetu siły nabywczej (PPS) r/r. Wzbogacenie się społeczeństwa umożliwiło powstanie realnego popytu na dobra detaliczne również poza głównymi aglomeracjami w Polsce. Dzięki temu po pierwszej połowie 2010 r. powstał trend polegający na

ekspansji zarówno większych sieci sklepowych, jak i centrów i galerii handlowych do miast średnich i mniejszych. Najprawdopodobniej trend koncentrujący się na miastach małych, pomimo niskiego nasycenia powierzchnią handlową w miastach największych, pozostanie aktualny do końca 2011 r. Z dostępnej powierzchni handlowej aż 30% znajduje się w miastach średnich i małych, w których najdynamiczniej zwiększa się podaż. W drugiej połowie 2010 r. oddano do użytkowania ok. 56 tys. m<sup>2</sup> z czego cała nowa podaż powstała poza głównymi aglomeracjami. Największym nowym obiektem oddanym do użytkowania w 2010 r. był Gemini Park w Tarnowie o powierzchni 41,5 tys.m<sup>2</sup>.

Obecny przez cały 2009 r. oraz początek 2010 r. spadek czynszów spowodowany kryzysem oraz obniżonymi czynszami obrotowymi ustał i został zastąpiony przez stabilizację stawek najmu na koniec 2010 r. W najlepszych lokalach znajdujących się w najpopularniejszych centrach handlowych w Warszawie stawki najmu od ostatniego kwartału utrzymywały się na niezmiennym poziomie ok. 80-90 EUR/m<sup>2</sup>/m-c dla najlepszych lokali do ok. 100 m<sup>2</sup> (50 EUR/m<sup>2</sup>/m-c w pozostałych głównych miastach Polski), natomiast w obiektach niższej klasy, również w mniejszych miastach, czynsze za m<sup>2</sup> spadły o ok. 10-20%, powiększając przepaść między czynszami *prime* i *non-prime*.

Stawki najmu dla najlepszych ulic handlowych (np. Nowy Świat lub Marszałkowska w Warszawie, lub Piotrkowska w Łodzi itp.) spadły w przeciągu całego 2010 r. o ok. 10-15% ze względu na przeniesienie znaczącej aktywności handlowej do galerii i centrów handlowych. Możliwe są dalsze obniżki czynszów dla powierzchni przy głównych ulicach handlowych z uwagi na stały przyrost powierzchni handlowej w centrach handlowych i galeriach (np. poprzez rozbudowę lub dodawanie nowych etapów do istniejących centrów). Poziom pustostanów w centrach handlowych na terenie całego kraju pozostał na niskim poziomie do 3,5% w obiektach starszych (oddanych przed 2009 r.), w obiektach nowych pustostany raczej nie przekraczają 1%. W skrajnych przypadkach, w obiektach oddanych w 2009 r. wolna powierzchnia do wynajęcia sięgała 10-20%. Było to spowodowane połączeniem spowolnienia gospodarczego uniemożliwiającego opłacanie czynszów przez najemców ze zbyt wysokimi czynszami narzucanymi przez wynajmujących oraz migracją najemców do konkurencyjnych obiektów. Przez cały 2010 r. w celu utrzymania już istniejących najemców właściciele centrów handlowych często renegecjovali w dół stawki czynszowe. Zabieg ten był spowodowany koniecznością utrzymania określonego poziomu wynajęcia oraz płynności finansowej obiektów, które często stanowiły zabezpieczenie kredytów.

Na koniec pierwszej połowy 2010 r. na terenie całego kraju znajdowało się ok. 1 mln m<sup>2</sup> niewynajętej powierzchni magazynowej. Poziom pustostanów z końcem 2010 r. zaczął się obniżać, co powinno być kontynuowane w 2011 r. Powolny spadek pustostanów był spowodowany między innymi inicjatywami wynajmujących, którzy z chęcią zatrzymania najemców skłonni byli do zastosowania warunków preferencyjnych w postaci wakacji czynszowych lub korzystniejszych warunków przy renegecacji. Pomimo faktu, iż większość umów najmu nadal stanowiły renegecacje, wolumen najmu był większy niż w analogicznym okresie 2009 r.

Obecnie na terenie Polski znajduje się niespełna 6,2 mln m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej. Najwięcej zasobów jest zlokalizowanych w obrębie aglomeracji warszawskiej (ok. 37%). Następnymi w kolejności rynkami powierzchni magazynowej pod kątem dostępności powierzchni magazynowej są: Górny Śląsk, Centralna Polska, Poznań i Wrocław. Do rynków młodych oraz mniej rozwiniętych zaliczają się Kraków oraz Trójmiasto.

W ciągu pierwszej połowy 2010 r. oddano do użytkowania ok. 90 tys. m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, co stanowi zaledwie 10% powierzchni oddanej w analogicznym okresie 2009 r. Spowolnienie na rynku wynikało z kryzysu finansowego hamującego popyt na dobra ogółem, przez co powierzchnia magazynowa stała się mniej potrzebna. Dodatkowo ograniczenia w dostępności kredytów zahamowały planowane i jeszcze nierozpoczęte budowy tego rodzaju powierzchni. Zdecydowaną większość projektów w planach lub w budowie stanowią projekty typu *Built to Suit* (BTS), co wskazuje na ostrożną politykę inwestycyjną deweloperów i inwestorów. Stawki najmu na terenie całego kraju nie zmieniły się znacząco od początku 2010 r.

Planowany przyrost autostrad na terenie całego kraju na mistrzostwa Euro 2012, będzie miał ogromny wpływ na rozwój powierzchni magazynowej. Obiekty, które obecnie znajdują się przy planowanych autostradach oraz ich węzłach, zyskają na wartości i posiadają podstawy do renegecacji stawek najmu w górę. Zwiększenie jakości dróg powinno poprawić wydajność firm logistycznych, co z kolei może zwiększyć potencjał magazynów i dystrybucji dóbr łatwo się psujących (np. jednodniowe soki owocowe lub niektóre lokalne wyroby nabiałowe).

Na terenie Warszawy ilość oddanej powierzchni magazynowej stanowi poziom porównywalny do analogicznego okresu 2009 r. Dalszy rozwój rynku magazynowego w obrębie Warszawy skupia się w strefach miasta oraz na

obrzeżach (ok. 12- 50 km od centrum miasta). W strefie miejskiej magazyny głównie koncentrują się na Okęciu i Służewcu, Targówku oraz Zeraniu. Na obrzeżach najpopularniejsze pozostają m.in. Mszczonów, Błonie, Piaseczno, Nadarzyn, Janki oraz Sochaczew. W regionie miejskim głównymi najemcami są firmy dystrybuujące dobra szybko zbywalne oraz farmaceutyki, natomiast na obrzeżach (gdzie przypadło ok. 90% popytu na terenie całej aglomeracji warszawskiej) dominują operatorzy logistyczni.

W Poznaniu w 2010 r. nie oddano do użytkowania żadnej nowej powierzchni magazynowej, dzięki czemu poziom pustostanów z 2009 r. w wys. ok. 14,5% może spaść do niecałych 10% w pierwszych kwartałach 2011 r.

W Trójmieście znajduje się około 150 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego ok. 60% stanowi Centrum Logistyczne ProLogis w Gdańsku Kokoszach (ok. 91 tys. m<sup>2</sup>). W budowie na koniec 2010 r. znajdowało się ok. 60 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni handlowej, w tym wynajęte zostało niespełna 38%. Malejące zasoby wolnej powierzchni do wynajęcia w tym regionie sugerują, że zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową wzrasta.

Na terenie Górnego Śląska, który jest drugim największym rynkiem powierzchni magazynowej w Polsce, w całym 2010 r. oddano 200 tys. m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, a dodatkowe 300 tys. m<sup>2</sup> jest w trakcie przygotowań do realizacji. Ogromny przyrost powierzchni magazynowej na Górnym Śląsku w 2009 r. (780 tys. m<sup>2</sup> powierzchni dodanej) oraz w 2010 r. spowodował początek nadpodaży, co z kolei zaowocowało zwiększonymi poziomami pustostanów do wysokości ok. 15%.

W obrębie Polski Centralnej w 2010 r. do zasobów powierzchni magazynowej dodano ok. 20 tys. m<sup>2</sup>, głównie w regionie Łodzi, co uplasowało ten region na trzecim miejscu pod kątem zasobów powierzchni magazynowej w Polsce na poziomie 935 tys. m<sup>2</sup>. Popyt stabilnie rósł, co przy niskim przyroście nowej powierzchni powinno zaowocować spadającymi wskaźnikami pustostanów na poziomie ok. 14,7% w 2011 r. (w porównaniu z 18,5% na początku 2010 r.).

W okolicach Krakowa niezmiennie od 2009 r. znajduje się 85 tys. m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, z czego 100% jest wynajęte przez stałych najemców i nie ma dalszych planów rozbudowy tego rynku.

## **Punkt. 2.2.**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

Od wprowadzenia w 2000 r. na polski rynek kapitałowy listów zastawnych według oceny Zarządu Banku, BRE Bank Hipoteczny pozostaje największym ich emitentem, z około 75% udziałem w rynku na koniec 2010 r.

Oprócz hipotecznych listów zastawnych, Bank jako jedyny wśród nowych państw członkowskich Unii Europejskiej z regionu Europy Środkowo-Wschodniej emituje publiczne listy zastawne, których podstawę emisji stanowią wierzytelności z tytułu kredytów udzielonych jednostkom samorządu terytorialnego lub publicznym zakładom opieki zdrowotnej poręczonych przez jednostki samorządu terytorialnego. Pierwsza emisja tego typu papierów miała miejsce pod koniec lipca 2007 r., a jednym z ich kluczowych nabywców był Europejski Bank Inwestycyjny z siedzibą w Luksemburgu. Rok 2008 okazał się dla Banku rekordowy pod względem wartości dokonanych emisji, których zrealizowano łącznie na kwotę 900 mln PLN. W 2009 r. Bank przeprowadził dwie emisje hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości 360 mln zł. W 2010 r. Bank dokonał emisji listów zastawnych łącznie na kwotę 550 mln PLN. Złożyły się na to emisje 5 transz hipotecznych listów zastawnych i 1 transzy publicznych listów zastawnych.

BRE Bank Hipoteczny dokonał 31 emisji listów zastawnych, w tym 11 niepublicznych i 20 publicznych, utrzymując na koniec 2010 r., według oceny Zarządu Banku, pozycję lidera na rynku polskich listów zastawnych. Wartość wszystkich listów zastawnych BRE Banku Hipotecznego znajdujących się w obrocie wyniosła na koniec 2010 r. ok. 1,9 mld PLN. Listy zastawne BRE Banku Hipotecznego należą do instrumentów bezpiecznych o czym świadczą przyznane im przez agencję ratingową Moody's ratingi na poziomie inwestycyjnym – Baa2 dla hipotecznych listów zastawnych i o 1 stopień wyższy Baa1 dla publicznych listów zastawnych (wg stanu na 31.12.2010 r.).

Od 27 października 2008 r. listy zastawne emitowane przez banki hipoteczne mogą stanowić zabezpieczenie kredytu lombardowego, a od 8 maja 2009 r. również transakcji repo realizowanych przez NBP z bankami.



## **Rozdział IX**

### **Punkt 3: Struktura Grupy BRE Banku Hipotecznego SA**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

Na dzień 31.12.2010 r. kapitał zakładowy BDH wynosił 65 000 PLN. Bank posiada 100% udziałów w BDH oraz 100% udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu. Na dzień 31.12.2010 r. BDH nie prowadził działalności operacyjnej.

## **Rozdział X**

### **1. Istotne tendencje w okresie od daty sporządzenia ostatnich zbadanych sprawozdań finansowych.**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

Oświadczamy, zgodnie z zapisami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. pkt 7.1, że nie wystąpiły żadne niekorzystne zmiany w perspektywach rozwoju Emitenta od czasu opublikowania ostatniego sprawozdania finansowego (za rok 2010) zbadanego przez biegłego rewidenta.

Poniżej przedstawiamy, zgodnie z pkt 11.7 Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. opis wszystkich znaczących zmian w sytuacji finansowej Emitenta, które miały miejsce od daty zakończenia ostatniego okresu obrotowego, za który opublikowano zbadane informacje finansowe tj. od dnia 01.01.2011 r. do 28.02.2011 r.

Całkowity portfel kredytów komercyjnych w porównaniu do analogicznego okresu w 2010 roku wzrósł o 5,42% i sięgnął łącznie na koniec lutego 2011 r. kwoty 3 653 948 tys. PLN.

Spadek całkowitego portfela kredytów dla Jednostek Samorządu Terytorialnego (JST) w porównaniu do stanu na 28 lutego 2010 r. wyniósł 8,44% do kwoty 806 075 tys. PLN.

Utrzymuje się tendencja wysokiego udziału w strukturze walutowej kredytów w PLN, według stanu na 28.02.2011 r. – 59,8% w całkowitym portfelu kredytowym Banku.

Średni wskaźnik LTV (*loan to value*) dla kredytów komercyjnych udzielonych w okresie styczeń - luty 2011 r. wyniósł 81%.

Wskaźnik BHWN (bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości)/wartość rynkowa dla kredytów komercyjnych udzielonych w okresie styczeń - luty 2011 r. wyniósł 94,3% i znajdował się na wyższym poziomie niż tenże wskaźnik liczony dla kredytów udzielonych w tym samym okresie 2009 roku, kiedy wynosił 91,1%.

Wskaźnik koncentracji wysokich zaangażowań w portfelu opisany jako iloraz wartości wysokich zaangażowań (umowy na kwotę przekraczające wartość 10% funduszy własnych) oraz łącznego zaangażowania wyniósł 22,4% i był niższy niż wskaźnik ten w dniu 28 lutego 2010 r., kiedy to wyniósł 23,15%.

W okresie styczeń - luty 2011 roku podpisano 1 umowę kredytową, której kwota przekroczyła 10% kapitałów własnych Banku.

Po okresie kryzysu na rynkach finansowych sytuacja finansowa Banku w 2010 r. uległa stopniowemu polepszeniu w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Towarzyszyły jej lepsze wyniki finansowe i wzrost współczynnika wypłacalności. W porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2010 r. odnotowano jednak nieznaczne pogorszenie jakości portfela kredytowego (jakość portfela kredytowego mierzona wielkością rezerwy na kredyty i pożyczki udzielone klientom). Całkowity portfel kredytowy uległ zwiększeniu, co wynikało ze wzrostu zaangażowania Banku z tytułu kredytów komercyjnych.

Tabela 41a Całkowity portfel kredytowy Banku wg grup produktowych (w tys. PLN)\*

<b>Produkt</b>		<b>28.02.2011</b>	<b>28.02.2010</b>	<b>Dynamika</b>
I Kredyty komercyjne	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	3 127 111	3 264 582	-4,21%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	526 838	201 384	161,61%
	<b><i>Całkowite zaangażowanie</i></b>	<b>3 653 948</b>	<b>3 465 965</b>	<b>5,42%</b>
II Kredyty mieszkaniowe	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	53 736	60 351	-10,96%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	54	1 081	-94,96%
	<b><i>Całkowite zaangażowanie</i></b>	<b>53 791</b>	<b>61 431</b>	<b>-12,44%</b>
III Kredyty dla JST	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	636 535	696 232	-8,57%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	169 539	184 133	-7,93%
	<b><i>Całkowite zaangażowanie</i></b>	<b>806 075</b>	<b>880 365</b>	<b>-8,44%</b>
Razem ( I+II+III )	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	3 817 382	4 021 164	-5,07%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	696 431	386 597	80,14%
	<b><i>Całkowite zaangażowanie</i></b>	<b>4 513 813</b>	<b>4 407 762</b>	<b>2,41%</b>

Źródło: Emitent

\*Powyższe dane dotyczą wartości portfela bez odsetek od kredytów, nie pomniejszonego o odpisy aktualizacyjne. Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

Tabela 42a Struktura walutowa całkowitego portfela kredytowego wg głównych grup produktowych\*

<b>Produkt</b>	<b>28.02.2011</b>			<b>28.02.2010</b>		
	<b>PLN</b>	<b>EUR</b>	<b>USD</b>	<b>PLN</b>	<b>EUR</b>	<b>USD</b>
Kredyty komercyjne	51,2%	45,8%	3,0%	54,7%	41,7%	3,6%
Kredyty mieszkaniowe	40,0%	47,7%	12,3%	42,0%	45,4%	12,6%
Kredyty dla JST	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%
<b>Całkowity portfel kredytowy (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) struktura walutowa w %</b>	<b>59,8%</b>	<b>37,6%</b>	<b>2,6%</b>	<b>63,6%</b>	<b>33,4%</b>	<b>3,0%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

Tabela 43a Sprzedaż kredytów – wartość i liczba podpisanych umów kredytowych wg grup produktowych ( w PLN)\*

Produkt	01.01.2011-28.02.2011		01.01.2010-28.02.2010	
	wartość**	liczba	wartość**	liczba
<b>Kredyty komercyjne</b>	<b>149 496 250</b>	<b>6</b>	<b>14 046 080</b>	<b>3</b>
w tym na:				
- inwestycje budowlane	0	0	8 268 925	2
- refinansowanie nieruchomości	98 126 250	3	5 777 155	1
- zakup gruntu	0	0	0	0
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	51 370 000	3	0	0
<b>Kredyty dla Jednostek Samorządu Terytorialnego, w tym na:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- finansowanie działalności JST	0	0	0	0
- finansowanie ZOZ'ów z poręczeniem JST	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>149 496 250</b>	<b>6</b>	<b>14 046 080</b>	<b>3</b>

Źródło: Emitent

\*Powyższe dane dotyczą wartości portfela, bez odsetek od kredytów, nie pomniejszonego o odpisy aktualizacyjne. Wartość sprzedaży uwzględnia umowy - aneksy podwyższające kapitał kredytów z lat poprzednich. Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

\*\*Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.

Tabela 44a Koncentracja sektorowa portfela kredytów komercyjnych oraz kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego (w tys. PLN).\*

Kredyty komercyjne wg rodzaju kredytowanej nieruchomości	wg stanu na 28.02.2011			wg stanu na 28.02.2010		
	Calkowite zaangażowanie (kredyty wypłacone i niewypłacone)	Liczba kredytów	% Udział w całkowitym zaangażowaniu banku	Calkowite zaangażowanie (kredyty wypłacone i niewypłacone)	Liczba kredytów	% Udział w całkowitym zaangażowaniu banku
Finansowanie jednostek samorządu terytorialnego	806 075	111	18,07%	880 365	111	20,33%
Budynek biurowo-usługowy	324 255	54	7,27%	350 002	72	8,08%
Budynek biurowy	737 210	62	16,53%	625 798	56	14,45%
Budynek handlowo-usługowy	587 669	56	13,18%	497 850	48	11,50%
Finansowanie deweloperskich projektów mieszkaniowych	768 863	60	17,24%	821 443	71	18,97%
Grunty	151 432	12	3,40%	187 678	27	4,33%
Hotele	115 538	11	2,59%	148 058	14	3,42%
Inne	93 501	19	2,10%	38 464	19	0,89%
Kompleksy biurowo-handlowe	1 846	4	0,04%	4 986	5	0,12%
Lokale użytkowe	267 409	58	6,00%	234 575	44	5,42%
Obiekty rozrywkowo - rekreacyjne	38 349	7	0,86%	41 945	7	0,97%
Powierzchnie handlowe	165 736	35	3,72%	127 653	44	2,95%
Powierzchnie magazynowe	402 140	37	9,02%	371 613	36	8,58%

<b>Suma</b>	<b>4 460 023</b>	<b>526</b>	<b>100,00%</b>	<b>4 330 430</b>	<b>554</b>	<b>100,00%</b>
-------------	------------------	------------	----------------	------------------	------------	----------------

Źródło: Emitent

\*Powyższe dane dotyczą wartości portfela, bez odsetek od kredytów, nie pomniejszonego o odpisy aktualizacyjne. Niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

## 2. Czynniki wywierające znaczący wpływ na perspektywy rozwoju Emitenta

### 2.1. Czynniki zewnętrzne

Czynniki makroekonomiczne:

po dotychczasowej treści dodaje się:

- Przyrost produktu krajowego brutto w Polsce w 2010 r. według wstępnych szacunków wyniósł 3,8%. Zmiany tempa dynamiki rozwoju gospodarczego oraz niepewność co do perspektyw rozwoju gospodarki wpływają i będą wpływać na sytuację Emitenta. Oczekuje się niewielkiego przyspieszenia wzrostu produktu krajowego brutto w 2011 r., co tym samym może się przełożyć na zainteresowanie inwestowaniem na rynku nieruchomości przez podmioty posiadające zasoby kapitału, co przyczyni się do generowania popytu na kredyty udzielane przez banki hipoteczne w celu sfinansowania zakupu nieruchomości.
- Na koniec 2010 r. poziom bezrobocia w Polsce był wyższy niż na koniec 2009 r. i wyniósł 12,3% na co wpływ miało m.in. spowolnienie gospodarcze w Polsce i na świecie. Ewentualny dalszy wzrost stopy bezrobocia w Polsce lub zaostrzenie warunków przyznawania kredytów hipotecznych osobom fizycznym może mieć negatywny wpływ na popyt na nieruchomości mieszkaniowe.
- W 2010 r. inflacja w relacji grudzień do grudnia wyniosła 3,1%. Perspektywy tempa wzrostu gospodarczego i wzrostu cen dóbr konsumpcyjnych liczonego koszykiem dóbr CPI oraz wzrosty cen surowców wpływają na oczekiwania kontynuacji wzrostu podstawowych stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego w 2011 r., co może przełożyć się na wzrost oprocentowania kredytów udzielanych przez Emitenta. Na koniec lutego 2011 r. stopa referencyjna NBP wynosiła 3,75%.
- Zbliżające się mistrzostwa Europy w piłce nożnej - Euro 2012 organizowane wspólnie przez Polskę i Ukrainę będą w dalszym ciągu czynnikiem wpływającym na powstawanie wielu nowych inwestycji budowlanych.
- Kursy walutowe mają decydujący wpływ na kształtowanie się portfela kredytowego Banku. Związane jest to z różnicami kursowymi, które przy kredytach udzielonych w walutach są następstwem wahań kursów walut i w konsekwencji mogą obciążać kredytobiorców. Kredyty komercyjne w dużym stopniu udzielane są w walutach obcych (49,2% na 31.12.2010 r.), co w przypadku kryzysu walutowego może mieć negatywny wpływ na możliwość spłaty kredytów. Wysoki udział kredytów walutowych wynika z ich niższego oprocentowania w stosunku do kredytów w złotych oraz faktu ustalania stawek czynszu w obiektach komercyjnych w walutach obcych.
- Na koniec lutego 2011 r. główna stopa procentowa w strefie euro wynosiła 1,0%, a w USA 0,25%.

Perspektywy rozwoju rynku nieruchomości

po dotychczasowej treści dodaje się:

- Druga połowa roku 2010 przyniosła stabilizację cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych, która powinna się utrzymać przez cały 2011 r. Oczywiście nie można wykluczyć drobnych wahań cen na poszczególnych lokalnych rynkach nieruchomości.
- Rok 2010 przyniósł wzrost aktywności deweloperów mieszkaniowych, która zostanie podtrzymana również w 2011 r. i przełoży się na zwiększoną liczbę mieszkań w budowie, jak i oddanych do użytkowania. Reaktywowane zostały projekty zamrożone na czas spowolnienia gospodarczego, jak i rozpoczęto nowe, w stosunku do których dopiero uzyskano pozwolenie na budowę.

- Popyt na lokale mieszkalne w dużej mierze ma swoje uzasadnienie w niezrealizowanych potrzebach mieszkaniowych społeczeństwa (niski wskaźnik liczby mieszkań na 1000 mieszkańców – ok. 350 przy średniej europejskiej 420; niski wskaźnik liczby m<sup>2</sup> przypadający na jedną osobę – ok. 24m<sup>2</sup> znacznie poniżej średniej europejskiej). Obecnie szacunki nadal wskazują na niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe szacowane na poziomie od 1 mln do 2,5 mln brakujących jednostek mieszkalnych.
- Czynniki demograficzne również sprzyjają popytowi. W życie zawodowe wkraczają co roku kolejne roczniki z drugiego wyżu demograficznego. Spodziewany jest kolejny wzrost liczby urodzeń, co może spowodować wzrost popytu na większe mieszkania i domy jednorodzinne. W połączeniu z ciągle niewystarczającą ofertą deweloperów oraz początkiem powrotów młodych Polaków do kraju z zagranicy rynek mieszkaniowy w Polsce ma szanse rozwoju.
- Jednakże na realny popyt wpływają czynniki, które mają charakter negatywny. Jeszcze niedawno Program „Rodzina na swoim” był i jeszcze jest jednym z czynników pozytywnie wpływających na wzrost popytu - jednakże planowane zmiany w I połowie 2011 r. w powyższym programie mogą obniżyć liczbę osób zakwalifikowanych do korzystania z programu (ograniczenie dotyczące maksymalnego wieku kredytobiorcy - osoby mające nie więcej niż 35 lat; zmniejszony zostanie współczynnik, za pomocą którego wyliczane są limity cen mieszkań - spadnie on z 1,4 do 1,1 wskaźnika wartości odtworzenia). Spowoduje to znaczne ograniczenie oferty deweloperów spełniającej założenia programu. Wyłączone z programu zostaną również transakcje kupna mieszkań z rynku wtórnego. Ponadto zastało zapowiedziane stopniowe wygaszanie programu „Rodzina na swoim” (całkowite zakończenie programu planowane jest na 31 grudnia 2012 r.).
- Popyt, determinowany siłą nabywczą gospodarstw domowych, już i tak niezbyt wysoką, został dodatkowo ograniczony dostępnością kredytów. Ostatnie rekomendacje KNF (T i S2) w sposób znaczący zmieniły formę wyliczania zdolności kredytowej potencjalnego kredytobiorcy. Skutki wprowadzenia tych regulacji będą odczuwalne już w 2011 r. i wpłyną negatywnie na popyt realny na rynku mieszkaniowym.
- Podwyższenie VAT w 2011 r. nie wpłynie istotnie na możliwości zakupu mieszkań. Jednak zmiana w stawce VAT mieszkań o powierzchni większej niż 150m<sup>2</sup> oraz domów jednorodzinnych powyżej 300 m<sup>2</sup> (z 7% do 23%) zmniejszy popyt na duże mieszkania. Skutkiem tych zmian będzie zmiana powierzchni budowanych lokali mieszkalnych, przez co powstająca podaż raczej nie będzie dotyczyła mieszkań o powierzchni przekraczającej 150 m<sup>2</sup>.
- W 2011 r. rynek nieruchomości gruntowych nie będzie specjalnie aktywny. Wpływają na to dwa czynniki - niska dostępność gruntów o uregulowanym stanie prawnym, jak i trudność z pozyskaniem finansowania na zakup gruntu.
- Pod względem wolumenu transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych Polski rynek jest w dalszym ciągu dobrze postrzegany przez inwestorów zagranicznych i przynosi wymierne zyski, dzięki czemu w 2011 r. ma szanse na uzyskanie wolumenu transakcji kupna i sprzedaży przewyższającego ten z 2008 r. Większa skłonność banków do refinansowania oddanych obiektów może skutkować wzrostem transakcji na rynku nieruchomości gotowych.
- Można przewidywać, że podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce w 2011 r. wzrośnie. Najprawdopodobniej przy przewidywanym zwiększonym wskaźniku BIZ na terenie całego kraju, nowa podaż powierzchni biurowej zostanie skonsumowana przez firmy zagraniczne. Opuszczenie fazy kryzysu może na terenie Warszawy spowodować powrót inwestycji biurowych z Mokotowa i Ursynowa z powrotem do COB.
- Rynek nieruchomości handlowych dalej intensywnie się rozwija, w szczególności w mniejszych miejscowościach. Zmiany zachowania konsumentów na rynku sprzedaży detalicznej dóbr szybko zbywalnych zaowocowały nowym trendem na rynku podaży powierzchni handlowej. Od drugiej połowy 2010 r. poza galeriami i centrami handlowymi, większość nieruchomości zaliczających się do powierzchni handlowej jest zajmowana przez dyskonty i mniejsze supermarkety. Rynek tego typu powierzchni zdecydowanie się powiększy w 2011 r. ze względu na planowaną ekspansję sieci Biedronka, Mini Park, Lidl, Netto, Tesco oraz Carrefour Express (w tym franszyzy sieci). Z planów wymienionych sieci wynika, że na koniec 2011 r. liczba placówek może się łącznie zwiększyć o ok. 1 200 na terenie całego kraju. Dodatkowo podaż powierzchni handlowej typu galerii i centrów handlowych, zarówno planowana jak i w fazie budowy, stabilnie wzrastała od początku 2010 r., przez co w 2011 r. można się będzie spodziewać jej kontynuacji.
- Pomimo już istniejącej nadpodaży na rynku nieruchomości magazynowych, zwiększenie liczby placówek handlowych sektora supermarketów i dyskontów w 2011 r. będzie połączone z nową podażą powierzchni magazynowej. Będą to obiekty typu BTS np. planowane na 2011 r. centra dystrybucyjne dla sieci Lidl w Turzynie, Carrefour w okolicach Gliwic oraz Polo Market w Kłobucku. Ich realizacja nie wpłynie na wzrost ogólnokrajowego poziomu pustostanów powierzchni magazynowej, który z racji na relatywnie niską nową podaż, powinien sukcesywnie maleć.

### **3. Strategia rozwoju Emitenta**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

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.

Osiągnięcie podstawowego celu jakim jest maksymalizacja 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 podniesienie efektywności pracy poprzez wykorzystanie nowych rozwiązań technologicznych oraz 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 r. Bank będzie także dalej aktywnie rozwijał usługi doradcze dla rynku nieruchomości komercyjnych, stanowiące ważne uzupełnienie oferty kredytowej.

### **Punkt 4. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej i ekonomicznej Emitenta**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

Od 31.12.2010 roku do dnia zatwierdzenia Aneksu nr 6 do Prospektu nie zaszły żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej i ekonomicznej Emitenta. Istotne tendencje, jakie zaszły w okresie od daty sporządzenia ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, zostały omówione w rozdziale X, pkt.1.

## **Rozdział XII**

### **Punkt 1. Imiona, nazwiska, adresy i siedziby biegłych rewidentów**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

Zamieszczone w Prospekcie sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2010 zostało zbadane przez PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Armii Ludowej 14 - podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych wpisany na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr ewidencyjnym 144.

### **Rozdział XIII Informacje finansowe**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

Sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010 roku wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta dotyczącą tego sprawozdania finansowego zostało zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie do raportu rocznego Emitenta za 2010 r. opublikowanego 31.03.2011 r. i zamieszczonego na stronie internetowej Emitenta: [www.brehipoteczny.pl](http://www.brehipoteczny.pl).

### **Rozdział XIV**

#### **Punkt: Postępowania sądowe i arbitrażowe**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

Pozwy o zapłatę Bankowi kwot powyżej 100 tys. PLN (dane w tabeli na 28 lutego 2011 r.)

<b>L.p.</b>	<b>Powód</b>	<b>Pozwany</b>	<b>Kwota w PLN</b>
1	BRE Bank Hipoteczny S.A.	Osoba fizyczna	1 492 248,57
2	BRE Bank Hipoteczny S.A.	Osoba fizyczna	241 742,42
3	BRE Bank Hipoteczny S.A.	Osoba fizyczna	165 680,96
4	BRE Bank Hipoteczny S.A.	Osoba fizyczna	206 986,31
<b>Suma:</b>			<b>2 106 658,26</b>

### **Rozdział XV**

#### **Było:**

[...]  
(iv) niniejszy Prospekt wraz z wszystkimi Suplementami, oraz  
[...]

#### **Jest:**

[...]  
(iv) niniejszy Prospekt wraz z wszystkimi Aneksami i Suplementami,  
[...]

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

(vi) sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2010 sporządzone zgodnie z MSSF, zbadane przez biegłego rewidenta (PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.) wraz z opinią i raportem z jego badania.

## **Rozdział XVI**

### **Punkt 15. Rodzaj, zakres, forma i przedmiot zabezpieczeń**

#### **Było:**

[...]

Publiczne Listy Zastawne są oparte na wierzytelnościach banku z tytułu kredytów udzielonych podmiotom, którym przypisywana jest wysoka wiarygodność kredytowa, opisanym w punkcie 16.3 niniejszego Rozdziału. W przypadku, gdy podstawę emisji Publicznych Listów Zastawnych stanowią kredyty udzielone jednostkom samorządu terytorialnego, Bank jest obowiązany do uzyskiwania pozytywnej, na dzień przyznania danego kredytu, opinii regionalnej izby obrachunkowej o możliwości spłaty kredytu, o której mowa w art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104).

[...]

#### **Jest:**

[...]

Publiczne Listy Zastawne są oparte na wierzytelnościach banku z tytułu kredytów udzielonych podmiotom, którym przypisywana jest wysoka wiarygodność kredytowa, opisanym w punkcie 16.3 niniejszego Rozdziału. W przypadku, gdy podstawę emisji Publicznych Listów Zastawnych stanowią kredyty udzielone jednostkom samorządu terytorialnego, Bank jest obowiązany do uzyskiwania pozytywnej, na dzień przyznania danego kredytu, opinii regionalnej izby obrachunkowej o możliwości spłaty kredytu, o której mowa w art. 91 ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240).

[...]

## **Rozdział XVI**

### **Punkt 18.4 Prawo dewizowe**

#### **Było:**

[...]

Odstępowanie od ograniczeń i obowiązków określonych w ustawie wymagać będzie zezwolenia dewizowego, ogólnego bądź indywidualnego. Indywidualnych zezwoleń dewizowych udzielać będzie prezes NBP w drodze decyzji administracyjnych. Ogólne zezwolenia dewizowe będą natomiast zgodne z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 4 września 2007 r. w sprawie ogólnych zezwoleń dewizowych (Dz. U. Nr 168, poz. 1178, z późn. zm.).

#### **Jest:**

[...]

Odstępowanie od ograniczeń i obowiązków określonych w ustawie wymagać będzie zezwolenia dewizowego, ogólnego bądź indywidualnego. Indywidualnych zezwoleń dewizowych udzielać będzie prezes NBP w drodze decyzji administracyjnych. Ogólne zezwolenia dewizowe będą natomiast zgodne z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 20 kwietnia 2009 r. w sprawie ogólnych zezwoleń dewizowych (Dz. U. Nr 69, poz. 597).

## **Rozdział XIX**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*



- 4). Do raportu rocznego Emitenta za 2010 r. opublikowanego 31.03.2011 r. zamieszczonego na stronie internetowej Emitenta: [www.brehipoteczny.pl](http://www.brehipoteczny.pl) zawierającego sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 01.01.2010 do 31.12.2010 roku wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta dotyczącą tego sprawozdania finansowego,