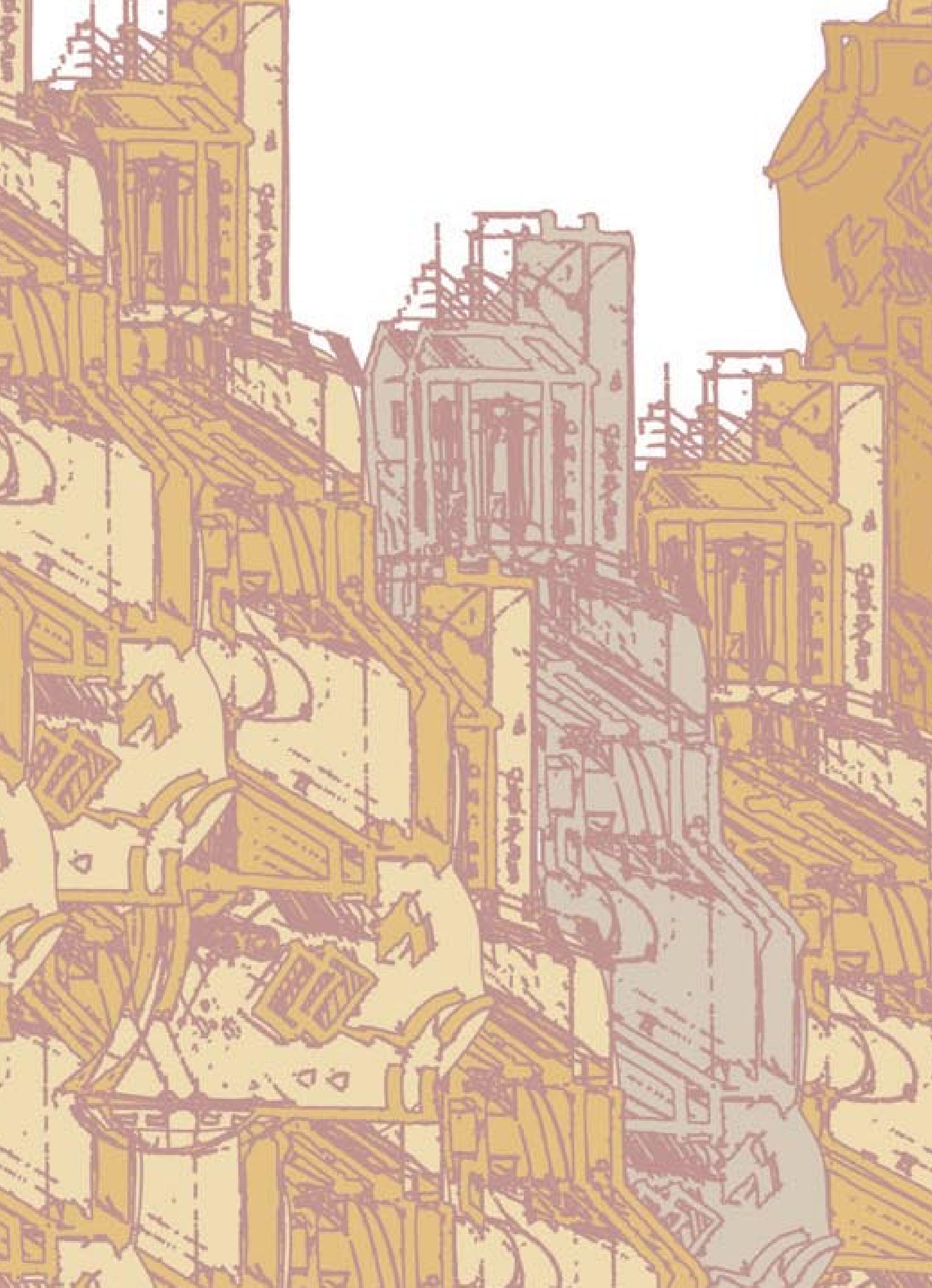




# Raport Roczny 2002









# Raport Roczny 2002







# Spis treści



UWARUNKOWANIA RYNKOWE

*Strona 5*

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

*Strona 11*

WŁADZE BANKU

*Strona 29*

OPINIA BIEGŁEGO REWIDENTA

*Strona 35*

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

*Strona 39*









# Uwarunkowania rynkowe



# Uwarunkowania rynkowe

W roku 2002 w Polsce nastąpiło nieznaczne zahamowanie spowolnienia wzrostu gospodarczego. W pierwszej połowie 2002 roku roczne tempo wzrostu gospodarczego było nadal niskie i wyniosło 0,8%. W całym 2002 roku PKB wzrósł o 1,3%, podczas gdy w roku 2001 - o 1,1%.

Stopa rocznej inflacji spadła z 3,5% w grudniu 2001 roku do 0,8% w grudniu 2002 roku. Jednocześnie nastąpił wzrost stopy bezrobocia z 17,4% w grudniu 2001 do 18,1% na koniec 2002. Deficyt obrotów bieżących w całym 2002 roku spadł o 0,6% i był nieco niższy od oczekiwań rynku. W okresie od grudnia 2001 roku do grudnia 2002 roku nastąpiło również znaczące obniżenie podstawowych stóp procentowych: stopy lombardowej (z 15,5% do 8,75%), stopy referencyjnej (z 11,5% do 6,75%) oraz stopy redyskontowej (z 14,0% do 7,5%).

Rok 2002 był rokiem trudnym dla rynku nieruchomości, którego kondycja istotnie wpływa na rozwój i działalność banków hipotecyjnych.

W 2002 roku w Polsce odnotowano spadek tempa wzrostu działalności inwestycyjnej w gospodarce, tendencja ta widoczna była także na rynku nieruchomości, zwłaszcza w budownictwie mieszkaniowym.

Pogorszenie koniunktury gospodarczej kraju, wysoka stopa bezrobocia oraz wysokie ceny na rynku mieszkaniowym spowodowały spadek efektywnego popytu na rynku nieruchomości.

Przyczyniła się do tego także likwidacja ulg podatkowych, wprowadzenie VAT od sprzedaży mieszkań oraz brak konsekwentnej polityki wspierającej budownictwo mieszkaniowe.

Liczba mieszkań oddanych do użytku w 2002 roku była o 6,5% niższa niż w 2001 roku i wyniosła niewiele ponad 99 tys<sup>1)</sup>. Ograniczona podaż uzbrojonych terenów budowlanych oraz uciążliwa procedura dokonywania uzgodnień i wydawania zezwoleń na budowę, w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego, spowodowały w następstwie spadek liczby pozwoleń na budowę o blisko 40%. Pokazuje to ogólną tendencję dostosowywania się podaży mieszkań do realnego popytu. Pomimo spadku na rynku inwestycji deweloperskich, udział deweloperów w rynku pierwotnym wzrósł w 2002 roku do 61%, przy spadku udziału spółdzielni mieszkaniowych do 39%.

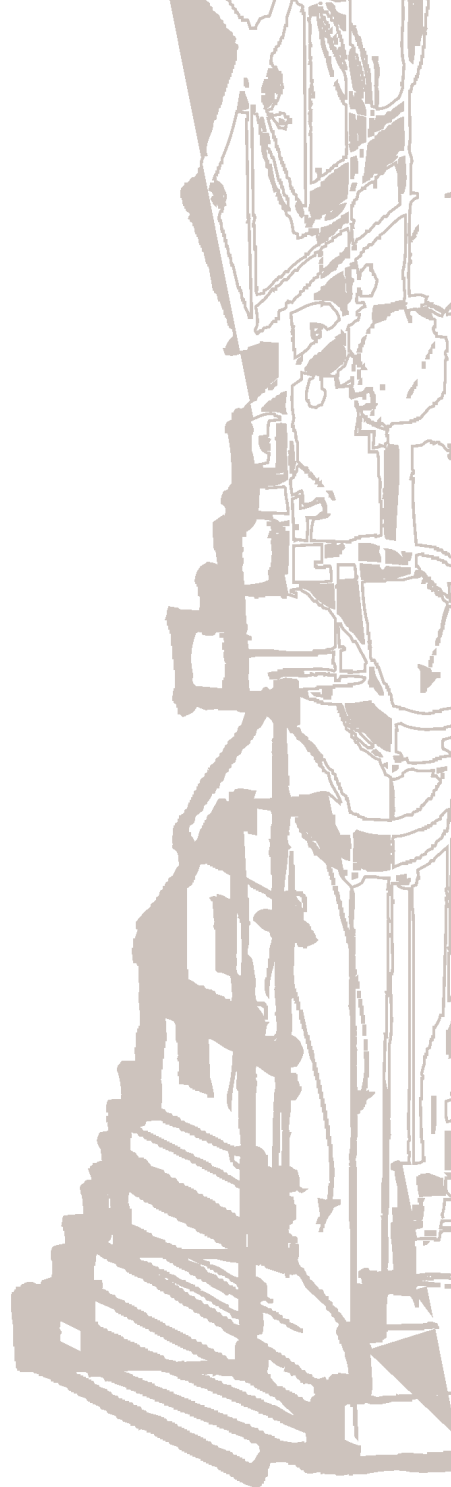
W ubiegłym roku nastąpiło widoczne obniżenie tempa przyrostu podaży powierzchni biurowych, któremu towarzyszył systematyczny spadek stawek czynszów tych powierzchni w głównych miastach. Dominującą pozycję pod względem wielkości powierzchni biurowych wysokiej klasy ma nadal Warszawa (ponad 1,8 mln mkw.).

Najbardziej dynamicznie rozwijającym się segmentem rynku nieruchomości komercyjnych w ostatnim okresie stał się rynek powierzchni handlowych. Rozwój ten dotyczy przede wszystkim głównych miast regionalnych, w których powstają centra trzeciej generacji. Rynek warszawski, gdzie w 2002 roku otwarto kilka obiektów handlowych, stopniowo zbliża się do punktu nasycenia. W segmencie powierzchni magazynowych odnotowano wzrost aktywności przede wszystkim w Poznaniu, Łodzi oraz okręgu katowickim, natomiast największym zainteresowaniem ze strony inwestorów i operatorów hotelowych cieszyły się Warszawa i Kraków. Ponadto wyraźnie zwiększyło się zainteresowanie centrami logistycznymi, zarówno ze strony firm oferujących takie usługi, jak i ich odbiorców.

W segmencie nieruchomości komercyjnych w 2002 roku bardzo duże ożywienie odnotował rynek inwestycyjny. Na rynku biurowym łączna wartość transakcji przekroczyła 290 mln EUR<sup>2)</sup>, wzrosła także liczba transakcji na rynku obiektów handlowych. Zainteresowanie polskim rynkiem ze strony coraz większej liczby funduszy, przy ograniczonej jeszcze podaży, silnie oddziałuje na stopy kapitalizacji, które dla najlepszych budynków biurowych w Warszawie zbliżyły się do poziomu 10%. Bardzo duże zainteresowanie rynkiem polskim pochodzi ze strony funduszy niemieckich, austriackich i amerykańskich.

<sup>1)</sup> dane GUS

<sup>2)</sup> źródło - Knight Frank Nieruchomości



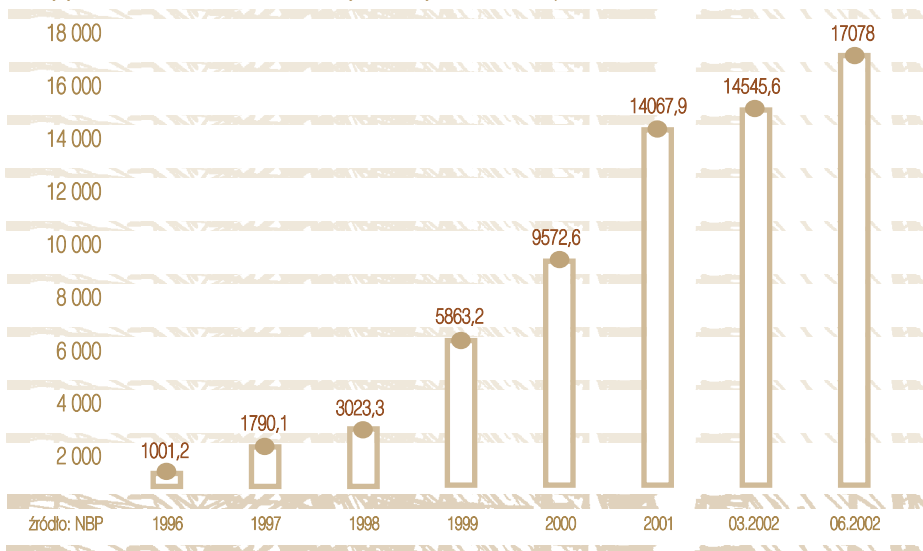
## RYNEK BANKOWOŚCI HIPOTECZNEJ

Pomimo spowolnienia rozwoju rynku nieruchomości w minionym roku, rynek kredytów hipotecznych nie zmalał. Nastąpił nawet wzrost ich znaczenia oraz udziału tego rodzaju kredytowania w całkowitym finansowaniu inwestycji indywidualnych z ok. 25 do 33%.

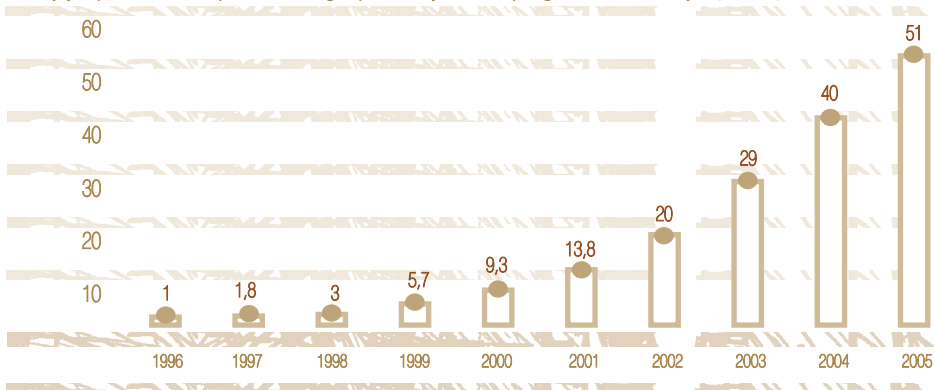
Wzrost popularności kredytów hipotecznych jest wynikiem m.in. ich coraz większej dostępności, szerokiej oferty, a także znaczącego spadku stóp procentowych, które w ostatnim roku zmalały dla kredytów złotych z kilkunastu do kilku procent.

Całkowita wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych przez banki klientom indywidualnym wyniosła w połowie 2002 roku ponad 17 mld PLN, natomiast podmiotom gospodarczym 20 mld PLN<sup>3)</sup>.

Kredyty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych udzielone przez banki w latach 1996-2002 (w mld zł)



Kredyty hipoteczne dla podmiotów gospodarczych oraz prognoza ich rozwoju (w mld zł)



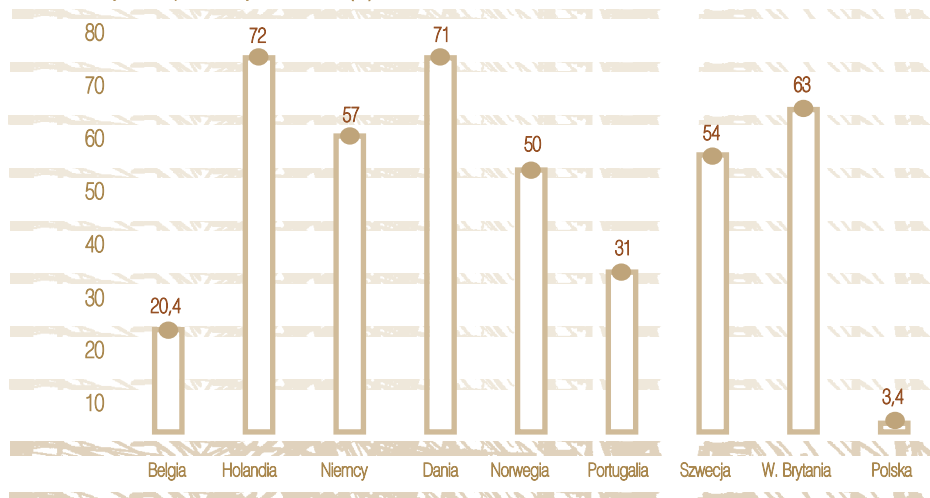
Według szacunków Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego, udział banków hipotecznych w rynku kredytów mieszkaniowych wyniósł na koniec 2002 roku 1,3%, natomiast w rynku finansowania nieruchomości komercyjnych około 8 -10%

<sup>3)</sup> źródło - dane NBP



Pomimo systematycznego wzrostu popularności kredytów hipotecznych, ich udział w finansowaniu potrzeb mieszkaniowych w Polsce jest nadal niewielki i znacznie niższy niż w krajach Unii Europejskiej. Tendencje te dobrze odzwierciedla relacja udziału wartości kredytów hipotecznych w Produkcie Krajowym Brutto.

Udział kredytów hipotecznych w PKB (%)



źródło: Europejska Federacja Hipoteczna, NBP

W 2002 roku na rynku polskim działały 3 specjalistyczne banki hipoteczne - RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA, HypoVereinsbank Bank Hipoteczny SA oraz Śląski Bank Hipoteczny SA. Licencję na utworzenie banku hipotecznego uzyskał duński Nykredit.

Łączny portfel kredytowy banków hipotecznych wyniósł na koniec 2002 roku 1 370 153 264 PLN<sup>4)</sup>

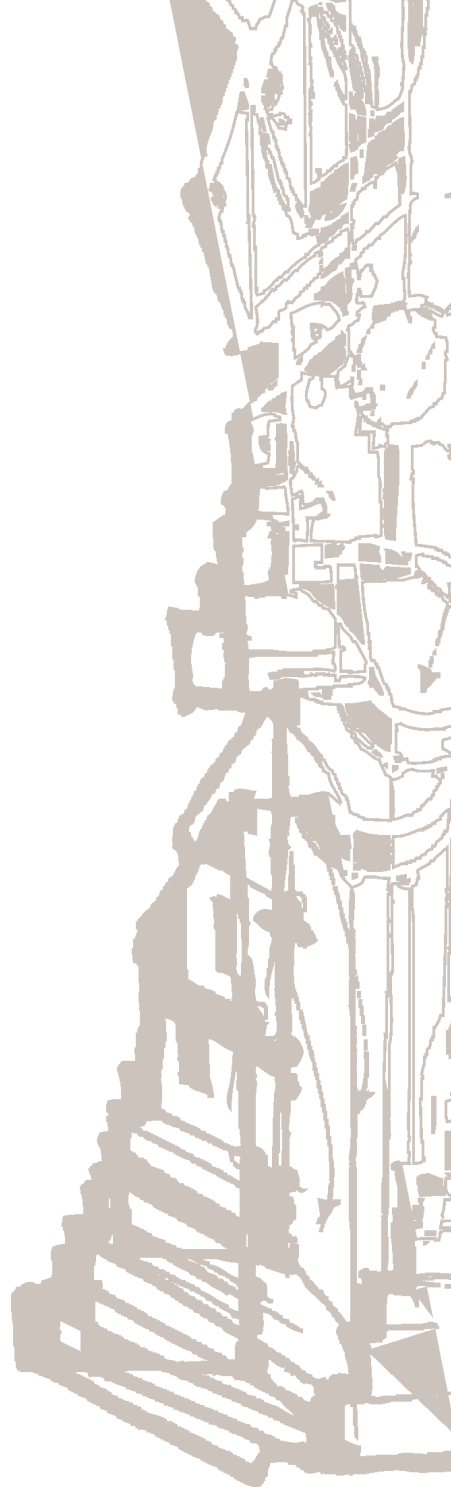
Rok 2002 upłynął bankom hipotecznym pod znakiem istotnych zmian legislacyjnych, stanowiących ważny impuls dla ich dalszego rozwoju. Nowelizacja Ustawy o listach zastawnych weszła w życie 9 września 2002 r., a wprowadzone zmiany częściowo zniósły bariery ograniczające rozwój banków hipotecznych w Polsce i wyrównały warunki ich konkurencyjności wobec banków uniwersalnych. Główne zmiany dotyczą:

- podwyższenia wskaźnika wartości bankowo-hipotecznej w stosunku do kwoty kredytu z 80% do 100%;
- podwyższenia limitu sumy udzielonych kredytów w części przekraczającej 60% wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości do 30% ogólnej kwoty wierzytelności banku zabezpieczonych hipoteką;
- ustalenia limitu refinansowania innymi instrumentami niż listy zastawne (np. poprzez emisje obligacji) na poziomie 10-krotności funduszy własnych w ciągu pierwszych pięciu lat działalności i 6-krotności w dalszej przyszłości.

Wprowadzone zmiany legislacyjne pozwalają bankom hipotecznym na nowe rodzaje działalności - świadczenie usług doradczych, związanych z rynkiem nieruchomości oraz otwieranie rachunków bankowych, służących obsłudze projektów inwestycyjnych, a także zarządzanie wierzytelnościami hipotecznymi innych banków. Rozluźnienie limitów regulujących wysokość wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości w stosunku do pojedynczego kredytu i całego portfela zwiększa atrakcyjność oferty kredytowej Banku w porównaniu z bankami uniwersalnymi. Nowelizacja Ustawy o li-



<sup>4)</sup> źródło - Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego



stach zastawnych pozwala przede wszystkim na zmianę polityki refinansowania Banku, dopuszczając większy udział instrumentów rynku pieniężnego takich jak obligacje krótkoterminowe, depozyty od klientów, depozyty międzybankowe. Zmiana ta umożliwi przeprowadzenie większych jednorazowych emisji listów zastawnych i powinna doprowadzić do redukcji kosztów refinansowania.

Ostatnia grupa zmian o charakterze technicznym dotyczy możliwości wpisywania do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych transakcji zabezpieczających przed ryzykiem rynkowym.

Do poprawy warunków prawnych funkcjonowania banków hipotecznych przyczynia się także uchwalenie nowego prawa upadłościowego, przewidującego zwiększenie zabezpieczenia praw wierzycieli hipotecznych w postępowaniu upadłościowym, a w przypadku banków hipotecznych praw zaspokojenia roszczeń wierzycieli z listów zastawnych. Ważnym aktem prawnym z punktu widzenia banku hipotecznego będzie też uchwalenie ustawy o zasadach finansowania inwestycji mieszkaniowych, regulującej relacje prawne i finansowe między nabywcą mieszkania, deweloperem i bankiem finansującym.

Duże oczekiwania banki hipoteczne wiążą również ze zmianami zasad funkcjonowania sądów wieczystoksięgowych w Polsce poprzez ich komputeryzację i wprowadzenie migracji ksiąg wieczystych do centralnego systemu informatycznego.





# Sprawozdanie Zarządy



# Sprawozdanie Zarządu

## Z DZIAŁALNOŚCI RHEINHYP-BRE BANKU HIPOTECZNEGO SA W 2002 ROKU

Rok 2002 był trzecim z kolei rokiem działalności operacyjnej RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego SA, okresem jego dalszego dynamicznego rozwoju przejawiającego się we wzroście wolumenu udzielonych kredytów i sumy bilansowej. Bank wyraźnie umocnił swoją pozycję na rynku finansowania nieruchomości, zwłaszcza komercyjnych, i potwierdził pozycję lidera wśród banków hipotecznych działających w Polsce.

Udział Banku w rynku finansowania nieruchomości komercyjnych, do kwoty około 50 mln PLN, równej limitowi koncentracji wynikającemu z posiadanych przez Bank funduszy własnych, szacowany jest na poziomie około 5-6%; RHEINHYP-BRE finansował największe projekty inwestycyjne w nieruchomości o charakterze komercyjnym ostatnich kilku lat. Z kolei w rynku hipotecznych kredytów mieszkaniowych udział Banku jest jeszcze stosunkowo niewielki i sięga według szacunków ok. 1,2%, przy czym Bank konsekwentnie buduje swoją pozycję w tym segmencie.

Emisje listów zastawnych na łączną kwotę 230,47 mln PLN zapewniły Bankowi pozycję niekwestionowanego lidera na rynku tych papierów (z prawie 95-procentowym udziałem) i ważną rolę w rozwoju polskiego rynku kapitałowego.

Na działalność Banku w roku 2002 istotny wpływ miały dwa ważne czynniki. Z jednej strony odczuwalny był spadek działalności inwestycyjnej, zarówno na rynku nieruchomości komercyjnych, jak i rynku nieruchomości mieszkaniowych, wiążący się z ogólnym spowolnieniem tempa rozwoju gospodarki. W ubiegłym roku spadła liczba budowanych mieszkań i aktywnych deweloperów, drastycznie obniżyła się też liczba wydanych pozwoleń na budowę i rozpoczętych budów.

Z drugiej strony pozytywny wpływ odegrały zmiany ustawowe regulujące działanie banków hipotecznych. Znacząco poprawiły one zwłaszcza możliwości refinansowania działalności banków hipotecznych, częściowo zniosły również bariery uniemożliwiające im skuteczne konkutowanie z bankami uniwersalnymi. Korzystnie na wzrost popytu na kredyty hipoteczne oddziaływały redukcje stóp procentowych.

Suma bilansowa Banku wyniosła na koniec 2002 roku 1 041,44 mln PLN, czyli wzrosła prawie dwukrotnie w stosunku do roku 2001. W połowie 2002 roku - rok wcześniej niż przewidywano - Bank pokrył stratę z lat ubiegłych. W roku 2002 Bank dysponował kapitałami w wysokości 135 mln PLN.

Istotną zmianą po stronie akcjonariatu było przejęcie 50-procentowego udziału w kapitale Banku przez EUROHYPO AG, który został następcą prawnym RHEINHYP Rheinische Hypothekbank AG. EUROHYPO AG powstało z połączenia 3 czołowych niemieckich banków hipotecznych: Deutsche Hyp (Deutsche Hypothekbank Frankfurt-Hamburg AG), Eurohypo (Europäische Hypothekbank der Deutschen Bank AG) oraz dotychczasowego akcjonariusza RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego SA - RHEINHYP Rheinische Hypothekbank AG.

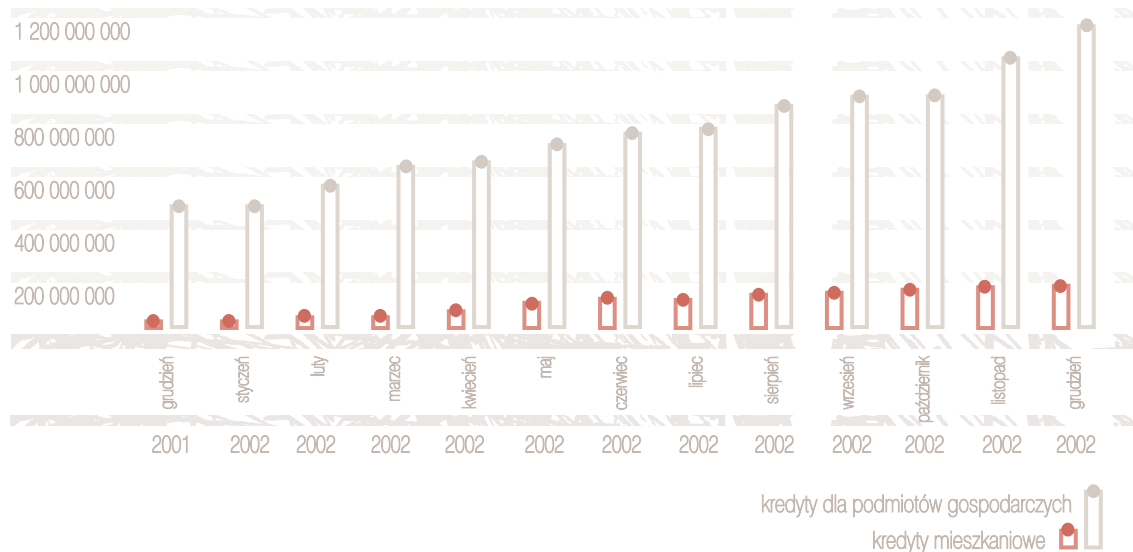




## I. DZIAŁALNOŚĆ KREDYTOWA

Wartość portfela kredytowego w okresie od 31.12. 2001 do 31.12. 2002

Wolumen portfela kredytowego w roku 2002 dynamicznie się zwiększał, odnotowując ponaddwukrotny wzrost w skali roku. Wartość wszystkich podpisanych umów kredytowych osiągnęła na koniec roku poziom 1 334,95 mln PLN, przy czym wartość kredytów udzielonych w samym 2002 roku wyniosła 754,19 mln PLN. Przełomowym miesiącem był sierpień, kiedy portfel kredytowy w zaangażowaniu bilansowym i pozabilansowym z tytułu podpisanych umów przekroczył pierwszy miliard PLN. Wzrost wartości portfela kredytowego w 2002 roku obrazuje poniższy wykres.

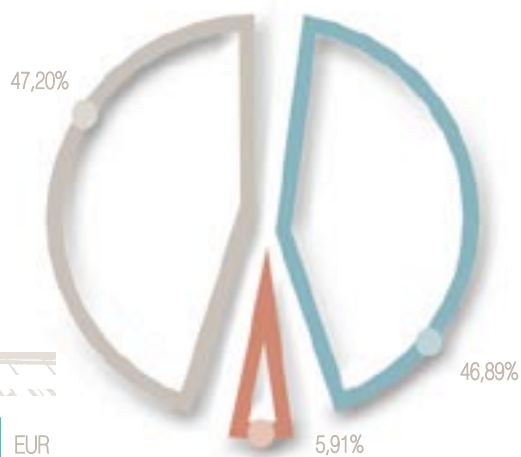


W całym portfelu kredytowym Banku zdecydowaną większość stanowiły kredyty z przeznaczeniem na finansowanie nieruchomości komercyjnych.

Według danych na 31.12.2002, kredyty dla podmiotów gospodarczych stanowiły 86% wszystkich udzielonych kredytów, czyli 1 153,91 tys. PLN. Kredyty dla klientów indywidualnych wyniosły łącznie 181,04 tys. PLN.

Pomimo spadku oprocentowania kredytów złotych, nadal utrzymywała się wyraźna różnica w stosunku do nominalnego oprocentowania kredytów walutowych, sięgająca kilku punktów procentowych. Niższy koszt obsługi kredytów walutowych zadecydował o utrzymaniu się silnej tendencji do zaciągania kredytów w EUR i USD. Kredyty walutowe stanowiły 94% wartości portfela kredytowego. Tym niemniej w 2002 dał się zauważyć systematyczny wzrost znaczenia kredytów złotych, co związane było ze spadkiem stóp procentowych w PLN. Ich udział w całkowitym portfelu wzrósł z poziomu 1,83% na koniec 2001 do 5,91% na koniec 2002.

Podział portfela kredytowego według struktury walutowej - stan na 31.12.2002 r.



## Kredyty dla podmiotów gospodarczych

Całkowity portfel kredytów dla podmiotów gospodarczych osiągnął na koniec 2002 roku 1 153 913,15 tys. PLN. W ubiegłym roku udzielonych zostało 651 997,46 tys. PLN kredytów na nieruchomości o charakterze komercyjnym.

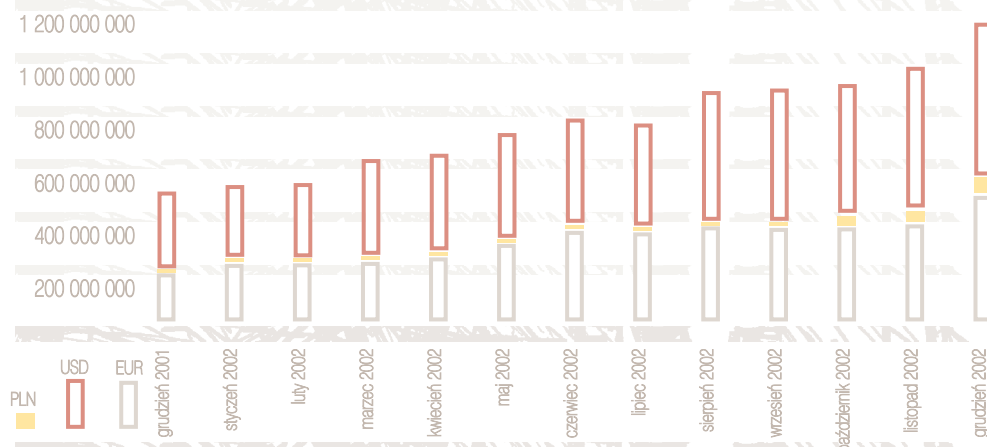
90% portfela kredytów komercyjnych stanowiły umowy z dużymi klientami instytucjonalnymi, wśród których przeważały kredyty z przeznaczeniem na refinansowanie obiektów biurowych, a w dalszej kolejności centrów handlowych, hoteli i deweloperów mieszkaniowych. Pozostałe 10% stanowiły kredyty dla małych i średnich przedsiębiorstw. Dominowały kredyty z 15-letnim okresem spłaty i oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Większość stanowiły kredyty w USD i EUR z udziałem odpowiednio 50- i 45-procentowym.

Portfel kredytów dla podmiotów gospodarczych	Całkowite zaangażowanie w tys. PLN
Kredyty w EUR	515 316,27
Kredyty w PLN	60 356,24
Kredyty w USD	578 240,64
<b>Suma</b>	<b>1 153 913,15</b>

Wzrost wartości portfela kredytów o przeznaczeniu komercyjnym obrazuje poniższy wykres.

Wartość portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych

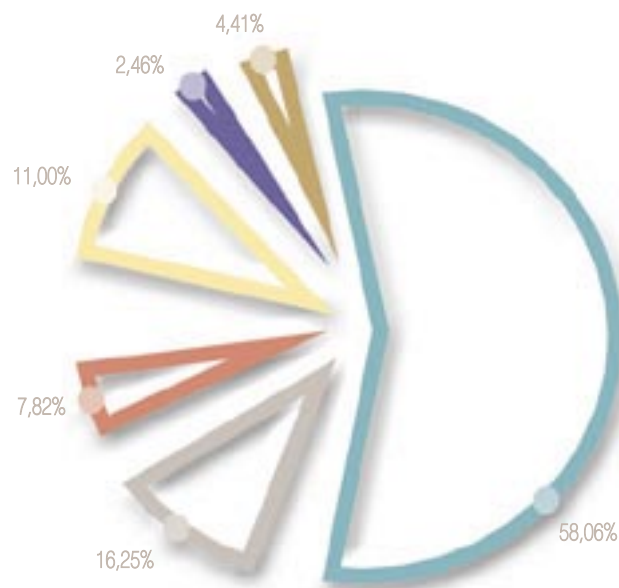
w okresie od 31.12. 2001 do 31.12. 2002



Bank angażował się głównie w finansowanie budynków biurowo-usługowych oraz powierzchni handlowych, a w dalszej kolejności projektów deweloperskich. Niezależną część portfela, z uwagi na wyższe ryzyko kredytowe wiążące się z tego typu obiektami, stanowią kredyty przeznaczone na finansowanie hoteli i obiektów rozrywkowo-rekreacyjnych.

Typ finansowanej nieruchomości	Całkowite zaangażowanie równowartość w PLN	Liczba kredytów	Kredyty dla podmiotów gospodarczych z uwzględnieniem podziału na rodzaje finansowanych nieruchomości, stan na 31.12.2002
Budynki biurowo-usługowe	670 013 279,72	136	
Budynki biurowo-usługowe/powierzchnie handlowe/parkingi	9 118 261,62	4	
Hotele	13 021 697,27	3	
Lokale mieszkalne na wynajem lub sprzedaż	8 170 210,28	11	
Obiekty rozrywkowo-rekreacyjne	20 573 035,76	6	
Osiedla domów jedno-wielorodzinnych na wynajem lub sprzedaż	126 894 673,70	13	
Parkingi	28 366 430,00	3	
Powierzchnie handlowe	187 503 149,43	58	
Powierzchnie magazynowe	90 252 419,75	14	
<b>Suma</b>	<b>1 153 913 157,53</b>	<b>248</b>	





Kredyty dla podmiotów gospodarczych - wg rodzaju kredytowanej nieruchomości



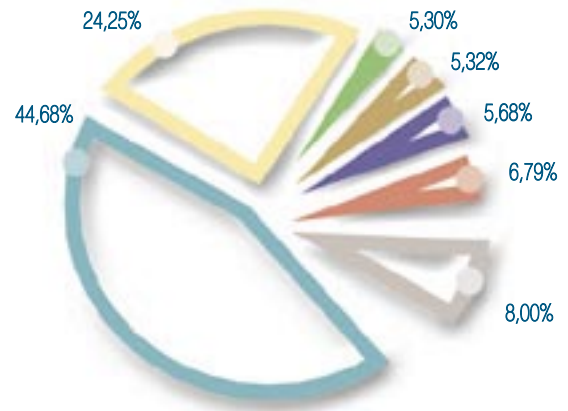
Wyraźnie uwidoczniło się regionalne zróżnicowanie akcji kredytowej; największa liczba finansowanych projektów skoncentrowana była w regionie mazowieckim i dolnośląskim, gdzie łącznie udzielono kredytów w wysokości 75% całkowitego zaangażowania kredytowego. Warto podkreślić jest wzrost znaczenia województwa małopolskiego w strukturze regionalnej portfela.

Kredyty dla podmiotów gospodarczych - podział geograficzny (wg województw)  
stan na 31.12.2002

Województwo	Całkowite zaangażowanie równoważność w PLN	Liczba kredytów
Dolnośląskie	307 770 127,40	63
Kujawsko-pomorskie	6 472 476,86	9
Lubelskie	5 662 833,80	6
Lubuskie	6 289 202,38	16
Łódzkie	55 386 662,01	8
Małopolskie	80 808 836,28	22
Mazowieckie	556 887 239,17	51
Opolskie	12 979 781,26	8
Podlaskie	4 723 054,45	9
Podkarpackie	528 635,11	1
Pomorskie	32 864 471,45	15
Śląskie	18 198 296,18	15
Świętokrzyskie	2 412 120,00	1
Warmińsko-mazurskie	704 307,04	3
Wielkopolskie	49 618 335,00	7
Zachodniopomorskie	12 606 779,14	14
<b>Suma</b>	<b>1 153 913 157,53</b>	<b>248</b>



Portfel kredytów mieszkaniowych zdominowany jest przez kredyty indeksowane w EUR, które stanowiły 61% jego wartości, w dalszej kolejności USD - z udziałem 29%. Cechą charakterystyczną jest wyraźny wzrost znaczenia kredytów złotych, których udział w portfelu zwiększył się do 10% z około 8% w roku 2001. 67% portfela stanowiły kredyty hipoteczne, a pozostałe 33% kredyty budowlano-hipoteczne.



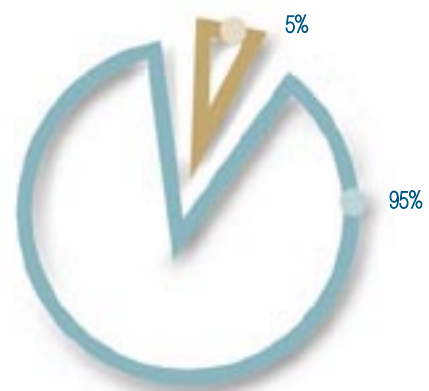
Kredyty dla klientów indywidualnych - całkowite zaangażowanie w podziale geograficznym



W podziale geograficznym największy udział w portfelu kredytów mieszkaniowych miały województwa mazowieckie, dolnośląskie, śląskie, lubuskie, łódzkie i małopolskie.

## II. EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH

Rok 2002 potwierdził wiodącą rolę RHEINHYP-BRE jako emitenta listów zastawnych; udział Banku w rynku tych papierów w Polsce wyniósł na koniec 2002 roku - 95%.



Emitenci listów zastawnych na rynku polskim - stan na 31.12.2002

Na przestrzeni ostatnich 3 lat Bank zrealizował 7 emisji (z ośmiu, jakie ogółem miały miejsce na rynku) o łącznej wartości 230,47 mln PLN. W 2002 roku Bank przeprowadził 3 emisje o wartości 10 mln USD, 10 mln EUR oraz 50 mln PLN.

Wart podkreślenia jest fakt, że papiery te zdobywają duże zaufanie na rynku instrumentów dłużnych, a emisje złotowe zostały w całości sprzedane inwestorom. Nabywcami ostatniej emisji, o wartości 50 mln PLN, po raz pierwszy w ciągu trzyletniej historii listów zastawnych na rynku polskim były fundusze inwestycyjne, które zakupiły 69% listów i towarzystwa ubezpieczeniowe (25%). Również listy wyemitowane w walutach obcych znalazły swoich nabywców.

Wszystkie emisje przeprowadzane są w ramach pięcioletnich Programów Emisji Hipotecznych Listów Zastawnych o wartości 100 mln PLN, 100 mln EUR i 50 mln USD. Wysoki stopień bezpieczeństwa papierów potwierdza rating nadany przez FITCH Polska, w wysokości: AA+(pol) dla listów w PLN i BBB+ dla listów denominowanych w walutach obcych.

Emisje listów zastawnych RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego SA w obrocie niepublicznym.

(stan na 31.12.2002)

Data emisji	Data wykupu	Waluta	Wartość	Oprocentowanie		Rating FITCH
28.06.2000	28.06.2005	PLN	5.000.000	WIBOR	3M+0,25%	AA+(pol)
29.07.2002	31.07.2006	PLN	50.000.000	WIBOR	3M+0,20%	AA+(pol)
14.09.2001	14.09.2004	EUR	5.000.000	EURIBOR	3M+0,55%	BBB+
20.05.2002	20.05.2009	EUR	10.000.000	EURIBOR	6M+0,75%	BBB+
14.09.2001	14.09.2004	USD	10.000.000	LIBOR	3M+0,55%	BBB+
20.11.2001	21.11.2005	USD	10.000.000	LIBOR	3M+0,60%	BBB+
20.05.2002	20.05.2008	USD	10.000.000	LIBOR	3M+0,70%	BBB+

## Podstawa emisji hipotecznych listów zastawnych

Zgodnie z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych, podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych stanowią wierzytelności wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych zabezpieczonych hipotekami, ustanowionymi na prawie użytkowania wieczystego lub prawie własności nieruchomości położonych na obszarze Polski, wpisanymi w księgach wieczystych na pierwszym miejscu.

Z końcem 2002 roku na portfel wierzytelności, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych, składały się wierzytelności łącznie z 359 kredytów. Ich ogólną charakterystykę zawierają poniższe tabele.

### Charakterystyka wierzytelności zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji listów zastawnych

#### Struktura walutowa oraz przedziały kwotowe portfela

Przedziały wartościowe (w 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
<= 250 000	2 427,80	21 558,44	3 597,48	27 583,72
250 001 - 500 000	819,66	13 391,43	4 204,48	18 415,57
500 001 - 1 000 000	645,55	9 037,20	1 488,84	11 171,59
1 000 001 - 5 000 000	1 169,27	58 895,70	16 617,64	76 682,61
>5 000 000	0,00	52 982,88	179 814,78	232 797,66
<b>Suma</b>	<b>5 062,28</b>	<b>155 865,65</b>	<b>205 723,22</b>	<b>366 651,15</b>
<b>Udział procentowy w stosunku do portfela</b>	<b>1,38%</b>	<b>42,51%</b>	<b>56,11%</b>	

#### Podział kredytów ze względu na kredytobiorcę

Podmiot kredytowany	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
Osoby prawne/osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	319 535,32	87,15%
Osoby fizyczne	47 115,83	12,85%
<b>Suma</b>	<b>366 651,15</b>	<b>100,00%</b>



Podział kredytów ze względu na przeznaczenie

Przeznaczenie	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
nieruchomości komercyjne	320 451,63	87,40%
nieruchomości mieszkaniowe	46 199,52	12,60%
<b>Suma</b>	<b>366 651,15</b>	<b>100,00%</b>

Podział kredytów ze względu na typ oprocentowania

Przeznaczenie	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
oprocentowanie zmienne	145 809,78	39,77%
oprocentowanie stałe	220 841,37	60,23%
<b>Suma</b>	<b>366 651,15</b>	<b>100,00%</b>

Podział kredytów ze względu na okres zapadalności

Przedziały w latach	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
1 - 2 lata	108,62	0,03%
2 - 3 lata	557,12	0,15%
3 - 4 lata	18 868,62	5,15%
4 - 5 lat	139,19	0,04%
5 - 10 lat	109 040,66	29,74%
> 10 lat	237 936,94	64,89%
<b>SUMA</b>	<b>366 651,15</b>	<b>100,00%</b>

Hipoteki zabezpieczające wierzytelności z tytułu kredytów, które stanowią podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych, są wpisane do ksiąg wieczystych na pierwszym miejscu. Ogólna charakterystyka nieruchomości zabezpieczonych hipotekami wpisanymi na pierwszym miejscu, według stanu na dzień 31 grudnia 2002, zawarta jest w poniższych tabelach.

**Charakterystyka nieruchomości zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji listów zastawnych**

Podział nieruchomości ze względu na przeznaczenie

Przeznaczenie	Wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości (w tys. PLN)	Wartość rynkowa nieruchomości (w tys. PLN)	Liczba nieruchomości (w sztukach)
nieruchomości mieszkaniowe	83 335,00	97 319,60	287
budynki biurowo-usługowe	661 936,00	772 501,92	62
powierzchnie handlowe	13 045,64	15 011,65	11
powierzchnie magazynowe	132 071,18	143 407,80	6
osiedle domów jedno-wielorodzinnych			
- wynajem lub sprzedaż	17 353,57	18 887,22	2
hotele	16 930,00	19 443,00	2
pozostałe	4 532,00	5 183,00	7
<b>Suma</b>	<b>929 203,40</b>	<b>1 071 754,19</b>	<b>377</b>

Podział nieruchomości ze względu na stan zaawansowania inwestycji

Stan zaawansowania inwestycji	Wartość bankowo-hipoteczna nieruchomości (w tys. PLN)	Wartość rynkowa nieruchomości (w tys. PLN)	Liczba nieruchomości (w sztukach)
nieruchomości ukończone	889 222,34	1 026 930,44	317
nieruchomości w trakcie realizacji inwestycji	39 981,06	44 823,75	60
<b>Suma</b>	<b>929 203,40</b>	<b>1 071 754,19</b>	<b>377</b>

### III. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

#### Ryzyko kredytowe

Wraz ze wzrostem skali działalności Banku i koniecznością bieżącego monitorowania ryzyka kredytowego, w połowie 2002 roku w strukturze Banku wyodrębniony został Pion Zarządzania Ryzykiem, którego głównym zadaniem jest analiza ryzyka kredytowego i monitorowanie jakości portfela kredytowego.

W ramach systemu zarządzania ryzykiem, Bank prowadzi działalność kredytową zgodnie z polityką podejmowania decyzji kredytowych i ryzyka kredytowego oraz stosownie do zapisów prawa bankowego, ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych jak i innych obowiązujących przepisów prawnych.

Bank na bieżąco monitoruje aktywa narażone na ryzyko, dokonując przeglądu pozycji kredytowych, zgodnie z odpowiednimi regulacjami nałożonymi przez NBP oraz Ministra Finansów i tworzy wymagane przepisami rezerwy celowe na pokrycie zagrożonych należności kredytowych.

W minionym roku w portfelu kredytowym RHEINHYP-BRE pojawiły się pierwsze kredyty nieregularne, co w głównej mierze związane jest z pogarszającą się terminowością w spłatach rat kredytowych przez klientów indywidualnych.

Jakość portfela kredytowego, stan na 31.12.2002.

Charakterystyka kredytowanego podmiotu	Liczba kredytów zagrożonych	Grupa ryzyka	Zaangażowanie w PLN	% udział w portfelu kredytowym	Rezerwy
Klienci indywidualni (kredyty mieszkaniowe)	36	poniżej standardu	8 045 026	4,59%	441 064
	16	wątpliwy	3 864 954	2,20%	496 081
	5	stracony	452 112	0,26%	10 850
<b>SUMA</b>	<b>57</b>		<b>12 362 092</b>	<b>7,05%</b>	<b>947 995</b>
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (kredyty komercyjne)	5	poniżej standardu	1 196 865	0,15%	69 000
	1	wątpliwy	120 606	0,02%	8 103
	1	stracony	72 222	0,01%	9 822
Osoby prawne (kredyty komercyjne)	3	poniżej standardu	5 437 641	0,68%	203 967
	1	stracony	305 535	0,04%	0
<b>SUMA</b>	<b>11</b>		<b>7 132 868</b>	<b>0,89%</b>	<b>290 892</b>
<b>RAZEM</b>	<b>68</b>		<b>19 494 960</b>	<b>1,99%</b>	<b>1 238 887</b>

Na koniec 2002 roku udział kredytów zagrożonych w stosunku do całkowitego bilansowego zaangażowania kredytowego Banku sięgał 2%.

Utworzone rezerwy celowe, jak i dobre zabezpieczenia kredytów, jakimi są hipoteki na nieruchomościach, stanowią odpowiednią ochronę przed ewentualnymi stratami wynikającymi z ryzyka kredytowego.





### **Wysoki udział kredytów walutowych**

Wysoki udział kredytów walutowych w portfelu kredytów komercyjnych wynika ze specyfiki rynku nieruchomości, m.in. z faktu, że większość transakcji, których przedmiotem są obiekty komercyjne na terenie Polski, zawierana jest w walucie obcej (obecnie dominuje USD i EUR).

Warunki polityki kredytowej Banku ściśle determinują zasady udzielania kredytów walutowych. W przypadku kredytów komercyjnych głównym źródłem spłaty są dochody z czynszów finansowanych nieruchomości, a kredyty w EUR i USD udzielane są w przypadku, gdy nie zachodzą niezgodności w walucie odpowiadających im przychodów oraz istotne różnice pomiędzy terminami wpłat czynszu i obsługi zadłużenia. Te czynniki ograniczają wpływ ewentualnej dewaluacji złotego na jakość portfela kredytowego.

W przypadku klientów indywidualnych wysoki udział kredytów walutowych jest skutkiem różnicy nominalnych stóp procentowych dla PLN i walut obcych (USD, EUR). Mimo spadków oprocentowania kredytów w PLN, kredytobiorcy nadal wykazują zdecydowanie większe zainteresowanie kredytami walutowymi w przypadku tej grupy klientów. Ryzyko walutowe uwzględniane jest przy analizie zdolności kredytowej. Zgodnie z polityką kredytową stosowana jest zasada uwzględnienia możliwości 20-procentowej dewaluacji PLN przy wyliczaniu wymagalnego przez Bank współczynnika obsługi zadłużenia.

### **Koncentracja geograficzna i sektorowa portfela**

Zgodnie z przyjętą strategią, RHEINHYP-BRE finansuje nieruchomości zlokalizowane w miastach wojewódzkich Polski oraz w najbliższym ich obrębie. W stolicach województw skupiony jest największy odsetek potencjalnych klientów Banku, spełniających wymogi stawiane przez Bank oraz posiadających zdolność do spłaty kredytu. W miastach tych występuje też większa migracja ludności, co w efekcie wpływa na zwiększenie popytu na mieszkania, większą aktywność inwestycyjną i rozwój rynku nieruchomości.

W przypadku podmiotów gospodarczych, nieruchomości finansowane przez Bank również powinny, zgodnie z zasadami polityki kredytowej, charakteryzować się atrakcyjną lokalizacją wyznaczoną przez możliwości ich zbycia w perspektywie długookresowej.

Czynniki te znajdują odzwierciedlenie w koncentracji geograficznej portfela kredytowego. RHEINHYP-BRE finansuje głównie nieruchomości położone w największych miastach Polski: Warszawie, Wrocławiu, Krakowie i Łodzi. Fakt ten uwarunkowany jest również specyfiką rynku nieruchomości. 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.



Istotne znaczenie ma również koncentracja sektorowa. Bank dąży przede wszystkim do kredytowania inwestycji w nowoczesne biura, supermarkety oraz galerie handlowe, hale magazynowe i centra logistyczne, które zlokalizowane są w największych i najszybciej rozwijających się miastach Polski. W efekcie 82% wartości portfela zaangażowana jest właśnie w finansowanie tego typu obiektów. Ze względu na wyższe ryzyko związane z kredytowaniem hoteli i obiektów rozrywkowo-rekreacyjnych, udział w portfelu kredytów finansujących tego typu inwestycje jest stosunkowo niewielki.

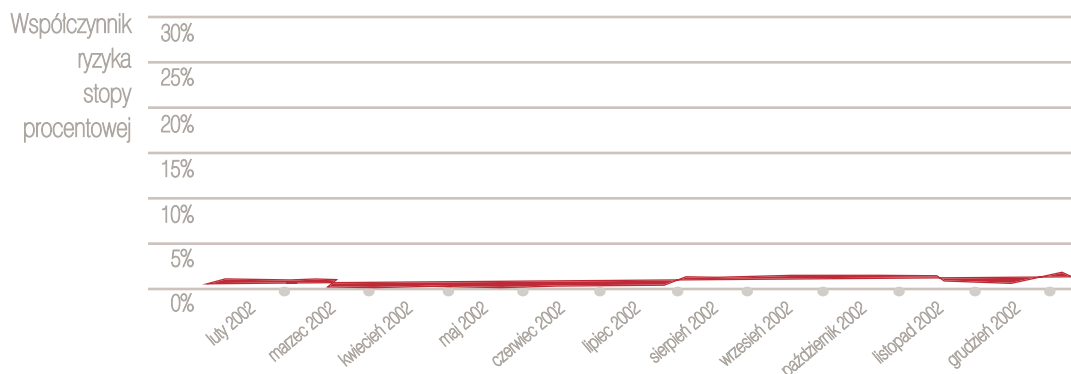
### Ryzyko płynności

Bank na bieżąco zarządza ryzykiem płynności poprzez wdrożenie procedur monitoringu i raportowania przewidywanych wpływów i wypływów oraz dostępnych środków pieniężnych. W szczególności ogranicza ryzyko wcześniejszej spłaty kredytów poprzez stosowne klauzule umowne. Ponadto dywersyfikuje źródła finansowania poprzez współpracę z wieloma kontrahentami oraz dobór różnych instrumentów finansowania akcji kredytowej. Uwzględnia w swej polityce niedopasowanie terminów zapadalności/wymagalności aktywów i pasywów, finansując długoterminowe aktywa w pierwszej kolejności listami zastawnymi o długim terminie wymagalności, a bieżące zapotrzebowanie na środki zaspokaja z rynku międzybankowego poprzez emisje krótkoterminowych obligacji i przyjmowanie depozytów. Bank wdrożył również plan działania na wypadek pogorszenia się stanu płynności.

Pod koniec 2002 r., na skutek dynamicznego wzrostu portfela kredytowego z jednej strony oraz obniżenia ratingu z drugiej, wzrosło ryzyko płynności Banku. Dążąc do jego ograniczenia, Zarząd podjął przygotowania programu emisji publicznych listów zastawnych w wysokości 500 mln PLN i z terminem zapadalności 5 lat. Zwrócił się także do akcjonariuszy z prośbą o udzielenie pożyczek do kwoty 100 mln EUR. Działania te powinny przynieść istotną poprawę płynności Banku. W odniesieniu do hipotecznych listów zastawnych istnieje także niedopasowanie zapadalności pomiędzy wyemitowanymi papierami, a wymagalnością zabezpieczających ich spłatę kredytów w rejestrze zabezpieczenia listów zastawnych. Wyemitowane hipoteczne listy zastawne mają średnią zapadalność 3,8 roku, podczas gdy średnia wymagalność kredytów w rejestrze wynosi 11 lat. Bank będzie dążył do zniwelowania tego niedopasowania, wydłużając terminy zapadalności emitowanych listów zastawnych.

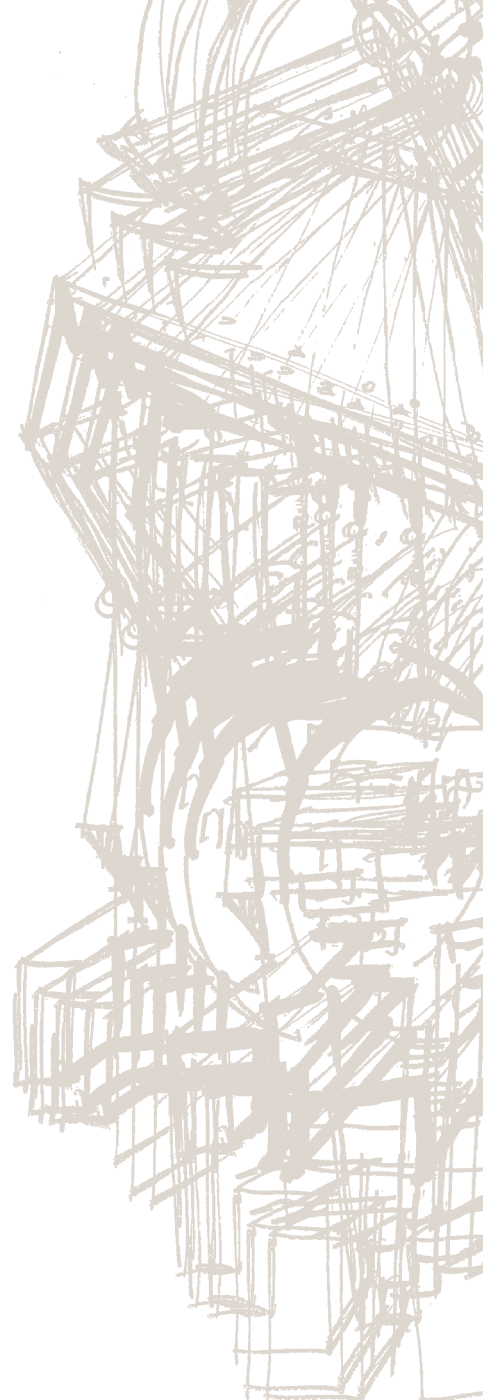
### Ryzyko stopy procentowej

W celu zarządzania ryzykiem stopy procentowej, opierając się na metodzie stosowanej przez niemieckie banki hipoteczne, Bank dokonuje systematycznego pomiaru skali niedopasowania struktury terminów przeszacowania aktywów do struktury finansujących je pasywów. Prognozuje również wpływ zmian rynkowych stóp procentowych na wartość aktywów netto, a w przypadku nadmiernej nierównowagi stosuje instrumenty zabezpieczające.



Dla celów prezentacji ekspozycji na ryzyko stopy procentowej, Bank stosuje współczynnik ryzyka, który odnosi prawdopodobną stratę z tytułu ruchów krzywej dochodowości do wartości funduszy własnych netto. Strata, jaką spowoduje przesunięcie krzywej stóp procentowych o 100 punktów bazowych, nie powinna przekraczać 10% funduszy własnych netto Banku, co uważane jest za stan bezpieczny. Przekroczenie natomiast wartości 20% funduszy oznaczałoby podjęcie ryzyka o nieakceptowalnej skali.

Współczynnik ryzyka stopy procentowej jest mierzony od lutego 2002 i nigdy nie przekroczył poziomu 2% funduszy własnych Banku, co wskazuje na konserwatywne podejście do zarządzania tym ryzykiem.



### Ryzyko inwestycji w listy zastawne

Listy zastawne są instrumentem o szczególnie niskim poziomie ryzyka inwestycyjnego ze względu na wielostopniowe zabezpieczenia przewidziane przez Ustawę o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Bezpieczeństwo inwestycji w listy zastawne chronione jest między innymi przez ostrożną i konserwatywną wycenę nieruchomości, które zabezpieczają wiarytelności kredytowe stanowiące podstawę emisji listów zastawnych.

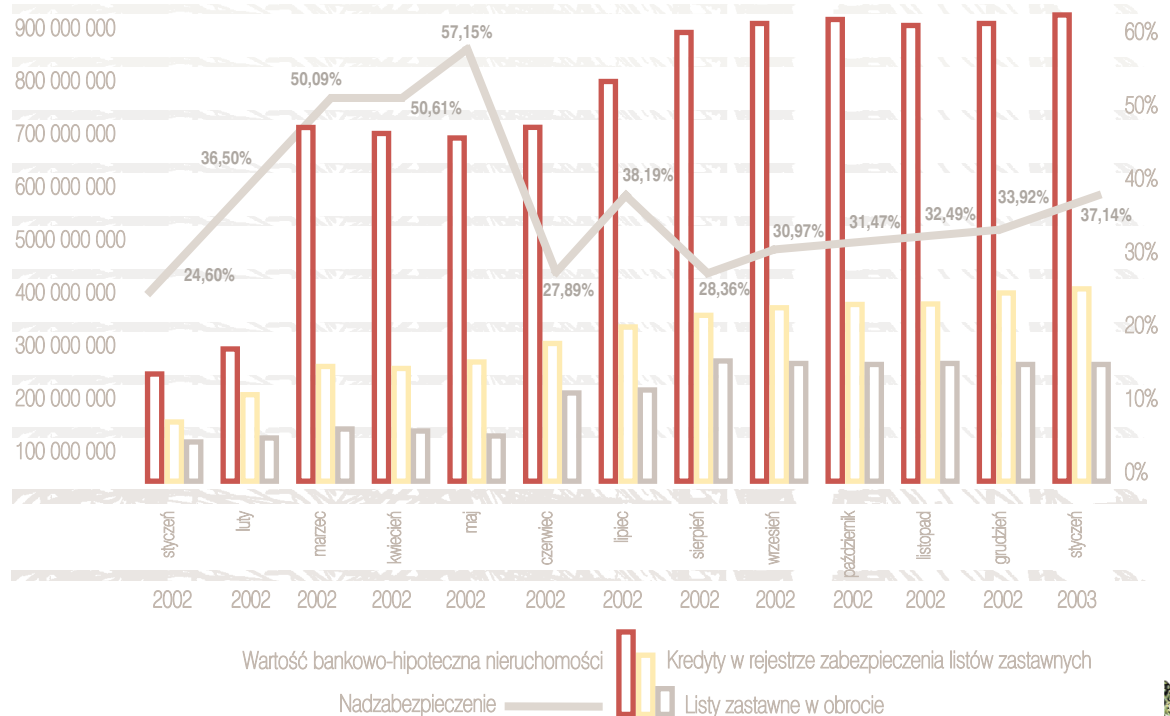
Wartość listów zastawnych w obrocie nie może być większa niż suma wartości wiarytelności kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Na koniec 2002 roku wartość tych wiarytelności przekraczała wartość wyemitowanych listów zastawnych o ponad 136 mln PLN, co dało nadzabezpieczenie w wysokości około 37%. Należy także zwrócić uwagę na fakt, iż wiarytelności kredytowe będące zabezpieczeniem listów zastawnych są wpisywane w rejestrze zabezpieczenia, a ich wykreślenie wymaga zgody powiernika.

Kolejnym limitem, który gwarantuje bezpieczeństwo nabywcy listów zastawnych, jest przepis uniemożliwiający finansowanie emisją listów zastawnych kredytów, w części przekraczającej wartość 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Na koniec roku 2002 wartość listów zastawnych była prawie czterokrotnie mniejsza od wartości wiarytelności w części nie przekraczającej 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, co oznacza, że do osiągnięcia tego limitu pozostało jeszcze prawie 650 mln PLN.

Dodatkowo, do obniżenia ryzyka podejmowanego przez inwestora w listy zastawne przyczynia się zapis ustawy, ograniczający możliwość udzielania kredytów o wartości przekraczającej 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości w ten sposób, że łączna kwota nadwyżek ponad 60% nie może przekroczyć 30% ogólnej kwoty wiarytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką, a wartość pojedynczego kredytu nie może przekroczyć 100% wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości. Na koniec 2002 roku kwota wiarytelności ponad 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wynosiła 100 mln PLN i była znacząco niższa od limitu.

Poniższy wykres pokazuje dane miesięczne, dotyczące kształtowania się poziomu nadwyżki zabezpieczenia, wartości listów zastawnych w obrocie, zabezpieczenia w rejestrze oraz wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości zabezpieczających wiarytelności w rejestrze zabezpieczenia listów zastawnych.

Listy zastawne i ich zabezpieczenie



#### IV. WYNIKI FINANSOWE

Na koniec 2002 roku wynik finansowy brutto Banku wyniósł 10,19 mln PLN, czyli ponad dwukrotnie więcej niż rok wcześniej. Wynik finansowy netto osiągnął 7,68 mln PLN, co oznacza jego wzrost o 165% w stosunku do roku 2001.

Na tak dobry rezultat największy wpływ miał duży wzrost sprzedaży kredytów i w konsekwencji wysoki wynik z prowizji (7 605,97 tys. PLN). W dalszej kolejności złożyły się na niego także wysoki wynik odsetkowy (22 675,77 tys. PLN) oraz wynik na operacjach finansowych (6 513,00 tys. PLN).

Wynik odsetkowy osiągnięty przez Bank w roku 2002 charakteryzuje się 27-procentowym wzrostem w stosunku do roku poprzedniego. Negatywny wpływ na dynamikę wzrostu miały zmiany stóp procentowych dla złotych, co wpłynęło na spadek przychodów z lokowania własnego kapitału.

Z kolei spadek przychodów z tytułu odsetek od sektora finansowego z ponad 9 mln PLN do 3,65 mln PLN spowodowany był zmniejszeniem puli środków lokowanych na rynku międzybankowym i faktem, że kapitał Banku został przeznaczony na finansowanie akcji kredytowej.

Wynik z działalności Banku zwiększył się o 31%. Było to spowodowane wzrostem wyniku z tytułu odsetek i prowizji. Koszty działalności Banku wraz z amortyzacją wzrosły zaledwie o 9% i były niższe od zakładanych, ich nieznaczny wzrost w stosunku do roku 2001 był spowodowany wzrostem skali działalności Banku.

##### Wybrane pozycje rachunku wyników

Rachunek wyników	Stan na 31.12.2002 w PLN	Stan na 31.12.2001 w PLN	Dynamika
Wynik z tytułu prowizji	7 605 967,93	3 657 878,35	108 %
Wynik operacji finansowych	6 513 000,88	7 052 081,75	- 8 %
Wynik działalności bankowej	38 917 780,79	29 698 856,82	31 %
Koszty działania + amortyzacja	27 757 511,38	25 407 030,41	9 %
Zysk brutto	10 190 043,97	4 276 760,51	138 %
<b>Zysk netto</b>	<b>7 684 650,97</b>	<b>2 892 801,51</b>	<b>165 %</b>

Relacja kosztów do przychodów wyniosła w 2002 r. 0,90 w porównaniu z 0,95 na koniec 2001. Poprawa została spowodowana znacznym wzrostem sumy bilansowej przy stosunkowo niewielkim zwiększeniu kosztów. Wskaźnik ten pozostaje jednak nadal na wysokim poziomie ze względu na stosunkowo krótki okres i niedostateczną jeszcze skalę działania Banku.



## V. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

W roku 2002 Departament Wycen Nieruchomości przeprowadził 936 ekspertyz wyceny nieruchomości na rzecz Departamentów Kredytów Mieszkaniowych i Kredytów Komercyjnych. Ekspertyzy zakończone udzieleniem kredytu stanowiły odpowiednio 78% w przypadku kredytów na finansowanie nieruchomości komercyjnych i 54% w przypadku kredytów na cele mieszkaniowe.

Bank, korzystając z bazy danych cen transakcyjnych, prowadzi bieżący monitoring cen rynkowych nieruchomości pod kątem określania wartości bankowo-hipotecznej.

Od połowy 2002 r., w przypadku kredytowania fazy budowy lub generalnego remontu, Departament Wycen Nieruchomości na zlecenie Departamentu Kredytów Komercyjnych przeprowadza badanie "due-diligence" dotychczasowego zaawansowania projektu, dotyczące kwestii technicznych związanych z jego realizacją. Badanie stanu technicznego obejmuje w szczególności ocenę zaawansowania projektu w porównaniu do założeń i harmonogramów oraz do uzyskanych zgód i pozwoleń, a także szanse planowej realizacji inwestycji i zakładanego budżetu projektu.

Bank rozwija współpracę z niezależnymi, zewnętrznymi rzeczoznawcami, co umożliwia wzrost efektywności i istotnie skraca czas przebiegu procedury kredytowej. Obecnie Bank ściśle współpracuje z 50 zewnętrznymi rzeczoznawcami majątkowymi, którzy określają wartość bankowo-hipoteczną nieruchomości.

W drugiej połowie 2002 roku Departament Wycen Nieruchomości ukończył prace przygotowawcze i uruchomił Bazę Cen Transakcyjnych Nieruchomości (BTCN), połączoną z modułem prasowym i analitycznym. Baza ta zawiera ok. 10 tys. danych i informacji na temat cen transakcyjnych nieruchomości na terenie całej Polski. Umożliwia określanie średnich cen dla różnego rodzaju nieruchomości na rynkach lokalnych, trendów zmian cen, analizę wpływu poszczególnych czynników na wartość nieruchomości itp.

Baza danych wzbudziła duże zainteresowanie sektora bankowego i jako najbardziej zaawansowany produkt stała się podstawą dla podobnego systemu tworzonego dla całego sektora finansowego, z którego korzystać będą banki, firmy ubezpieczeniowe, fundusze inwestycyjne, rzeczoznawcy majątkowi. Baza RHEINHYP-BRE została oceniona bardzo wysoko, czego dowodem jest umowa sprzedaży "know how" zawarta ze Związkiem Banków Polskich oraz fakt, że specjaliści Departamentu Wycen Nieruchomości będą aktywnie uczestniczyć w dalszych pracach nad nowym systemem wraz ze Związkiem Banków Polskim.

## VI. ZARZĄDZANIE SYSTEMAMI TELEINFORMATYCZNYMI

RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA jest bankiem nowoczesnym, wykorzystującym solidne, niezawodne oraz najnowocześniejsze technologie i rozwiązania teleinformatyczne. Produkty Banku oferowane są poprzez tradycyjne kanały jak również poprzez rynki typu B2C (business-to-customer), B2E (business-to-employee).

Zastosowanie najnowszych rozwiązań umożliwiło Bankowi zwiększenie technicznych możliwości gromadzenia i przetwarzania danych, a także ustalenie nowych standardów obsługi klienta.

W roku 2002 przy wsparciu firmy zewnętrznej, Bank zbudował pierwszą w Polsce kompleksową, internetową platformę akwizycji mieszkaniowych kredytów hipotecznych, zawierającą maszynę decyzyjną wraz z systemem oceny punktowej. Narzędzie to stanowi istotne rozszerzenie poziomu usług i będzie odgrywało ważną rolę w nowej filozofii sprzedaży produktów Banku. Centrum Kredyt online to kompleksowa platforma informacyjno-transakcyjna, umożliwiająca bieżący monitoring procedury kredytowej oraz spłaty zobowiązań. System stanowi wspólną platformę dla wszystkich kanałów sprzedaży Banku - Doradców Kredytowych, pośredników i agentów oraz indywidualnych klientów Banku i jest wspierany przez własne działania telemarketingowe.

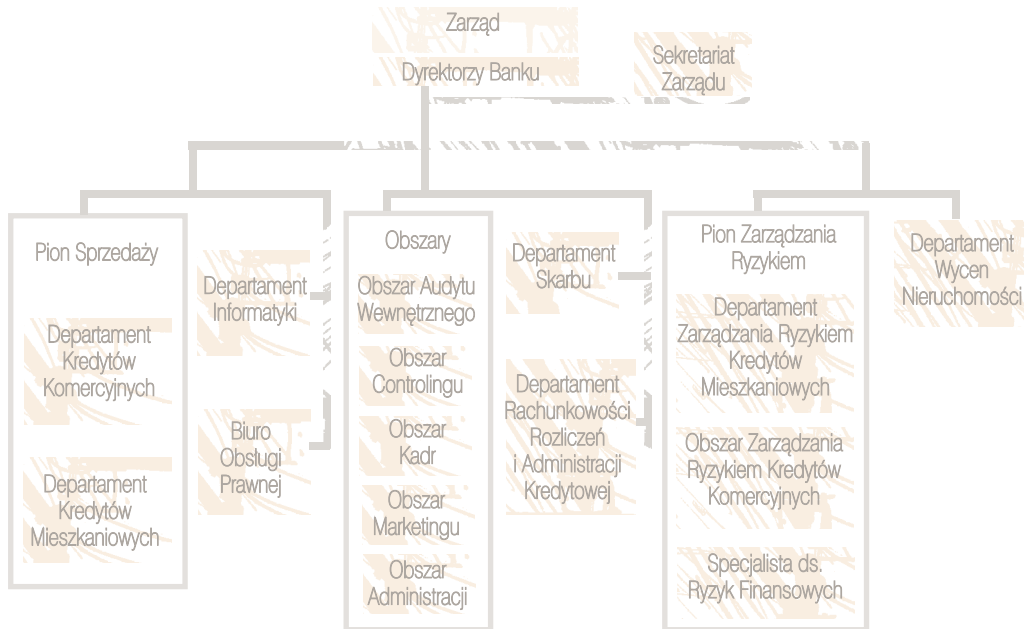
W roku 2003 Bank zamierza kontynuować ten kierunek, istotnie rozszerzając funkcjonalność nowoczesnej platformy akwizycji kredytów hipotecznych.



## VII. POLITYKA KADROWA

Dynamika wzrostu zatrudnienia w 2002 roku spadła. W końcu ubiegłego roku w Banku zatrudnionych było 114 osób, czyli o 9 więcej niż rok wcześniej. Ubiegłoroczna polityka kadrowa zakładała duży nacisk na podnoszenie kwalifikacji, który był realizowany poprzez bogaty program szkoleń specjalistycznych, głównie w zakresie sprzedaży usług finansowych.

Struktura organizacyjna Banku (od 1 lipca 2002)



Bank jest członkiem Związku Banków Polskich, Zarząd Banku aktywnie uczestniczy w pracach Komitetu ds. Finansowania Nieruchomości i Komitetu ds. Regulacji Nadzorczych.

Od początku swego istnienia Bank prowadzi również ścisłą współpracę z Fundacją na rzecz Kredytu Hipotecznego, wspierając podejmowane przez nią działania, zmierzające do popularyzowania kredytu hipotecznego jako formy finansowania budownictwa, a także zmian regulacji prawnych umożliwiających pełniejszy rozwój banków hipotecznych oraz usprawnienia rozwiązań prawnych dla całego sektora bankowego.

W roku 2002 Bank był współsponsorem oraz aktywnym uczestnikiem VI Środkowoeuropejskiej Konferencji Listu Zastawnego, która odbyła się w Warszawie. Ta cykliczna impreza jest corocznym zjazdem praktyków bankowości hipotecznej, służącym wymianie doświadczeń i wiedzy w skali międzynarodowej.

W ramach promocji międzynarodowej Bank uczestniczył także w największych europejskich imprezach wystawienniczych rynku nieruchomości komercyjnych - MIPIM w Cannes, Expo Real w Monachium i Reallocation w Lipsku.

Miniony rok potwierdził ważną rolę RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego SA w finansowaniu sektora nieruchomości i umocnił jego pozycję na tym rynku.

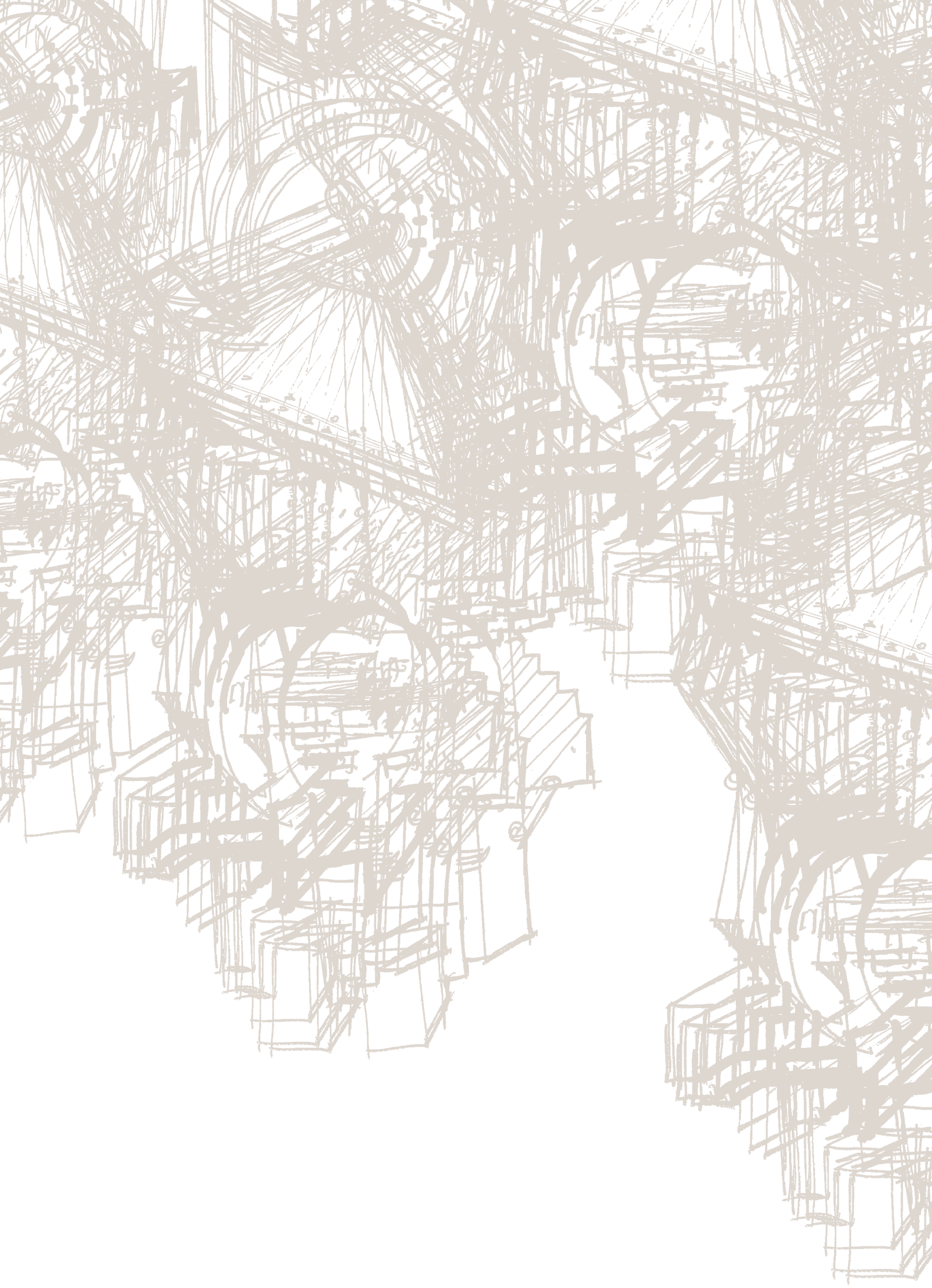
Działania Banku pozwoliły mu zająć pierwszą pozycję wśród banków hipotecznych działających w Polsce i tym samym potwierdzić kluczową rolę RHEINHYP-BRE w odbudowie systemu bankowości hipotecznej w Polsce.

Piotr Cyburt  
Prezes Zarządu

Sven-Torsten Kain  
Członek Zarządu

Hartwig Glatzki  
Członek Zarządu











# Wladyslaw Banku





## Władze Banku

### AKCJONARIUSZE

Strategicznymi partnerami Banku są EUROHYPO AG - największa w Europie instytucja bankowości hipotecznej oraz wiodący na polskim rynku finansowym BRE Bank SA.

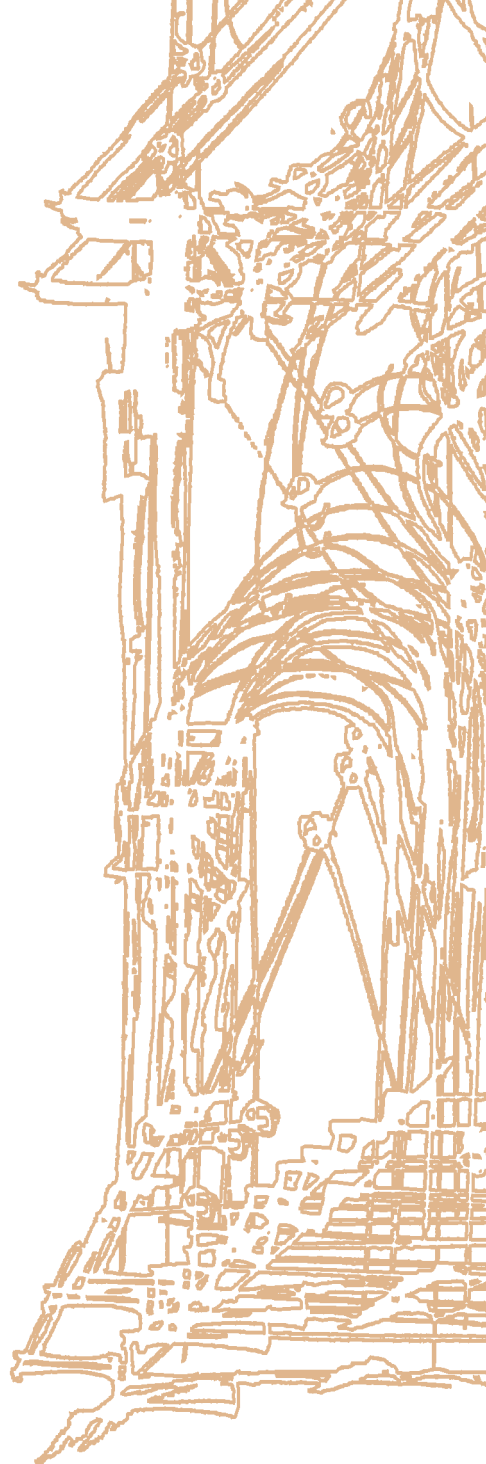
Udział Akcjonariuszy w kapitale akcyjnym Banku wynosi:

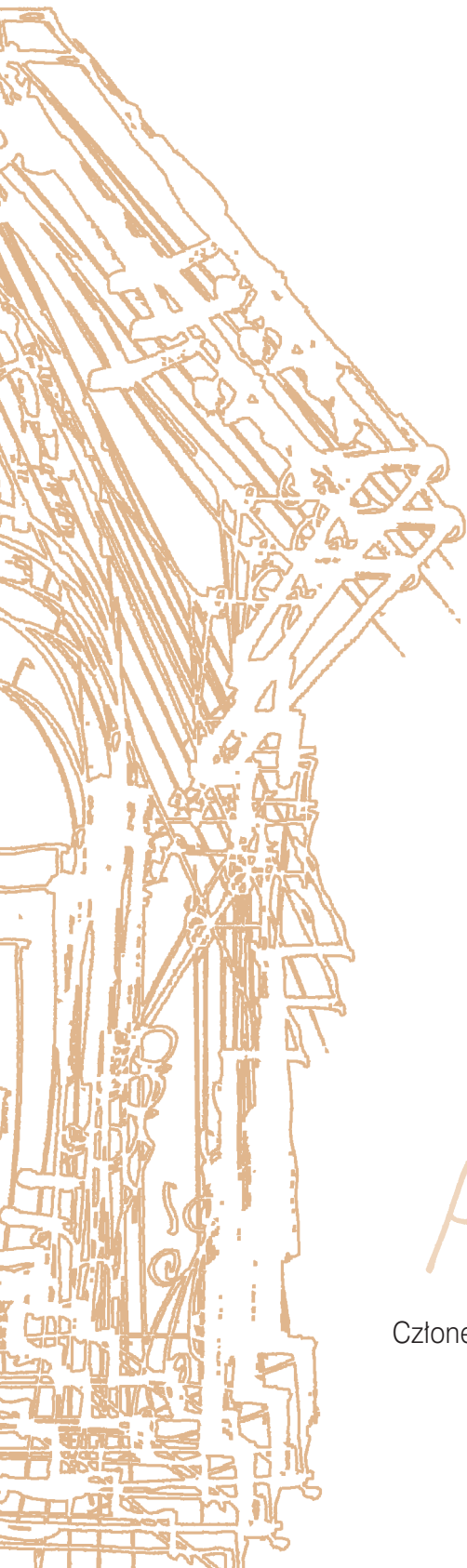
EUROHYPO AG - 50%  
BRE BANK SA - 50%

EUROHYPO AG rozpoczął działalność w sierpniu 2002; powstał z połączenia trzech czołowych niemieckich banków hipotecznych: Deutsche Hyp Deutsche Hypothekenbank Frankfurt-Hamburg AG, Eurohypo AG Europäische Hypothekenbank der Deutschen Bank AG oraz dotychczasowego akcjonariusza RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego SA: RHEINHYP Rheinische Hypothekenbank AG. Akcjonariuszami większościowymi nowego banku są

## Piotr Cyburt

Piotr Cyburt  
Prezes Zarządu RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego SA





Commerzbank, Deutsche Bank oraz Grupa Allianz. Eurohypo plasuje się na rynku jako największy usługodawca w zakresie finansowania nieruchomości oraz sektora finansów publicznych w Europie. Najważniejszym obszarem działalności Eurohypo jest Europa, ale zamierza on również istotnie zaznaczyć swoją pozycję na rynkach nieruchomości Ameryki Północnej i innych atrakcyjnych regionów.

**BRE Bank SA** zaliczany jest do grona czołowych instytucji finansowych w Polsce pod względem posiadanego kapitału, zakresu działalności, tempa rozwoju, różnorodności oferowanych produktów oraz wysokiego poziomu technologii bankowej. Bank należy do ścisłej czołówki banków inwestycyjnych oraz specjalizujących się w kompleksowej obsłudze przedsiębiorstw.

BRE Bank specjalizuje się ponadto w obsłudze transakcji związanych z eksportem, działalności związanej z zarządzaniem aktywami i handlem zagranicznym, obsłudze klientów dysponujących znacznymi zasobami finansowymi - w ramach private banking. Obecny jest także na rynku usług bankowości elektronicznej.

*Hartwig Glatzki*  
Hartwig Glatzki  
Członek Zarządu RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego SA





## ZARZĄD

Piotr Cyburt  
Prezes Zarządu

Sven-Torsten Kain  
Członek Zarządu

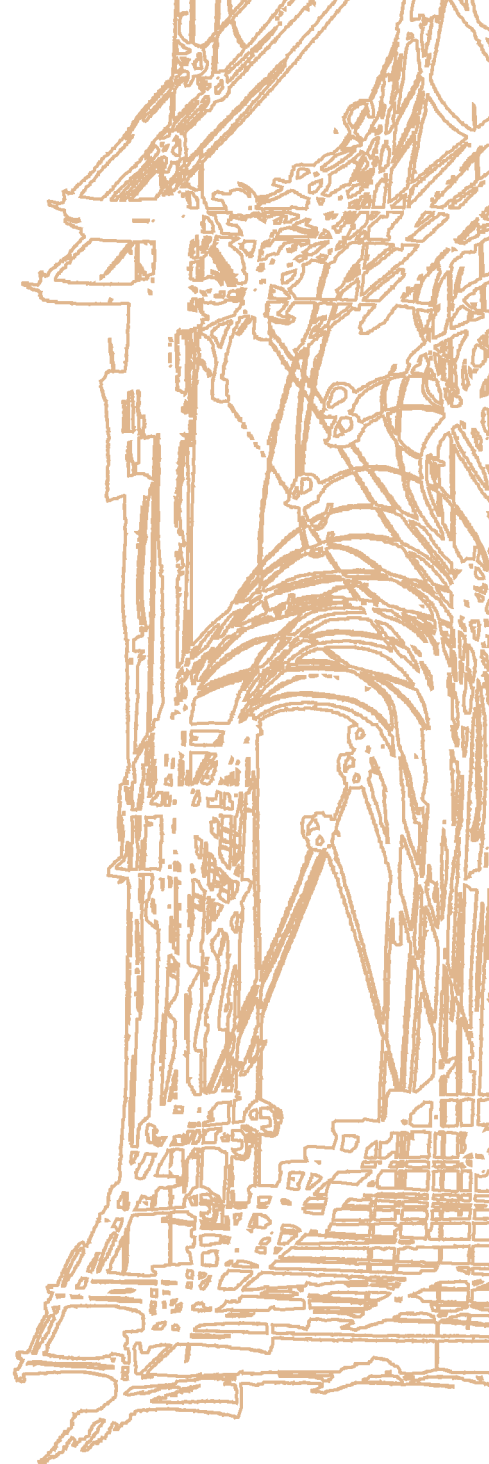
Hartwig Glatzki  
Członek Zarządu

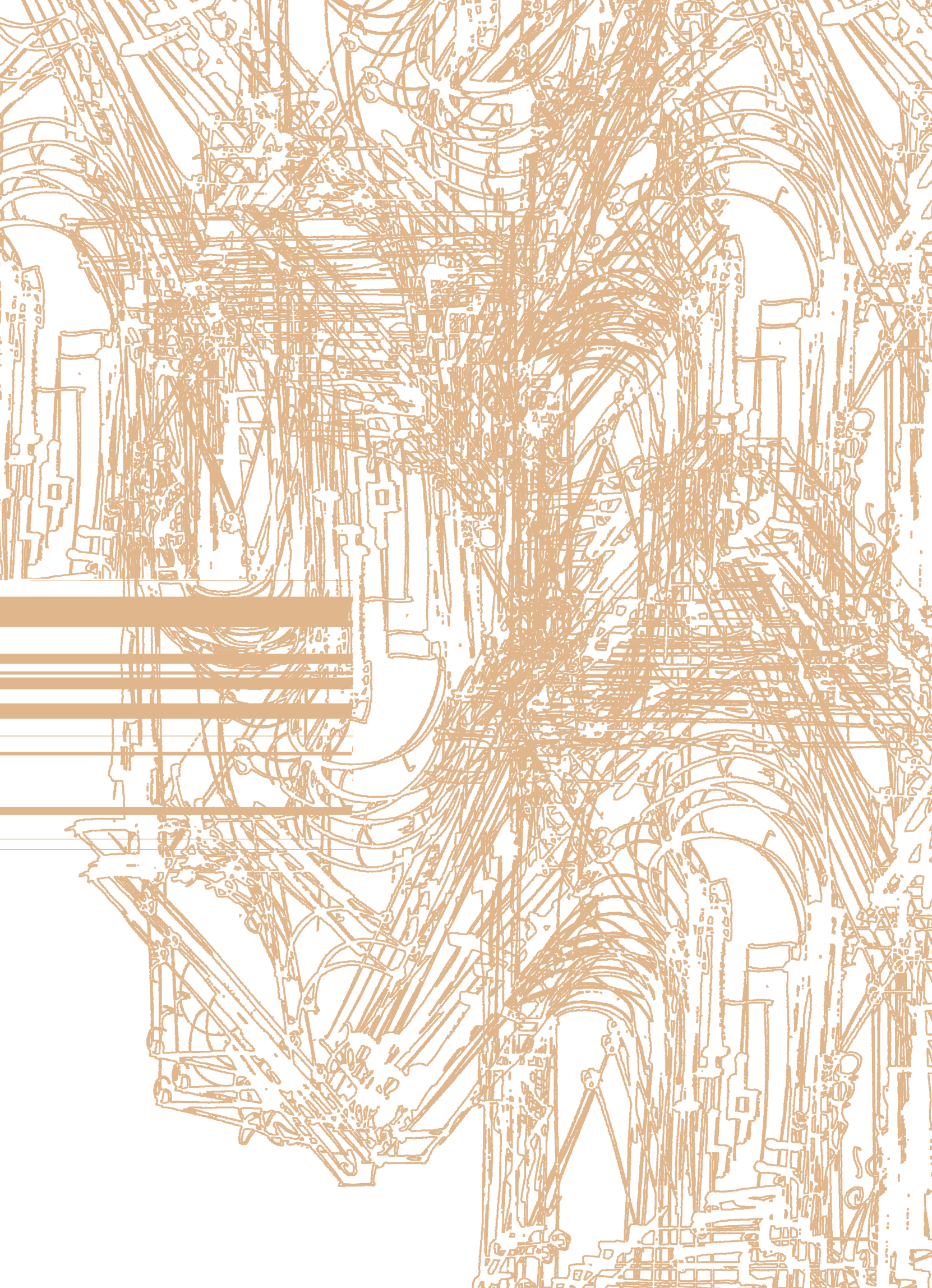
## RADA NADZORCZA

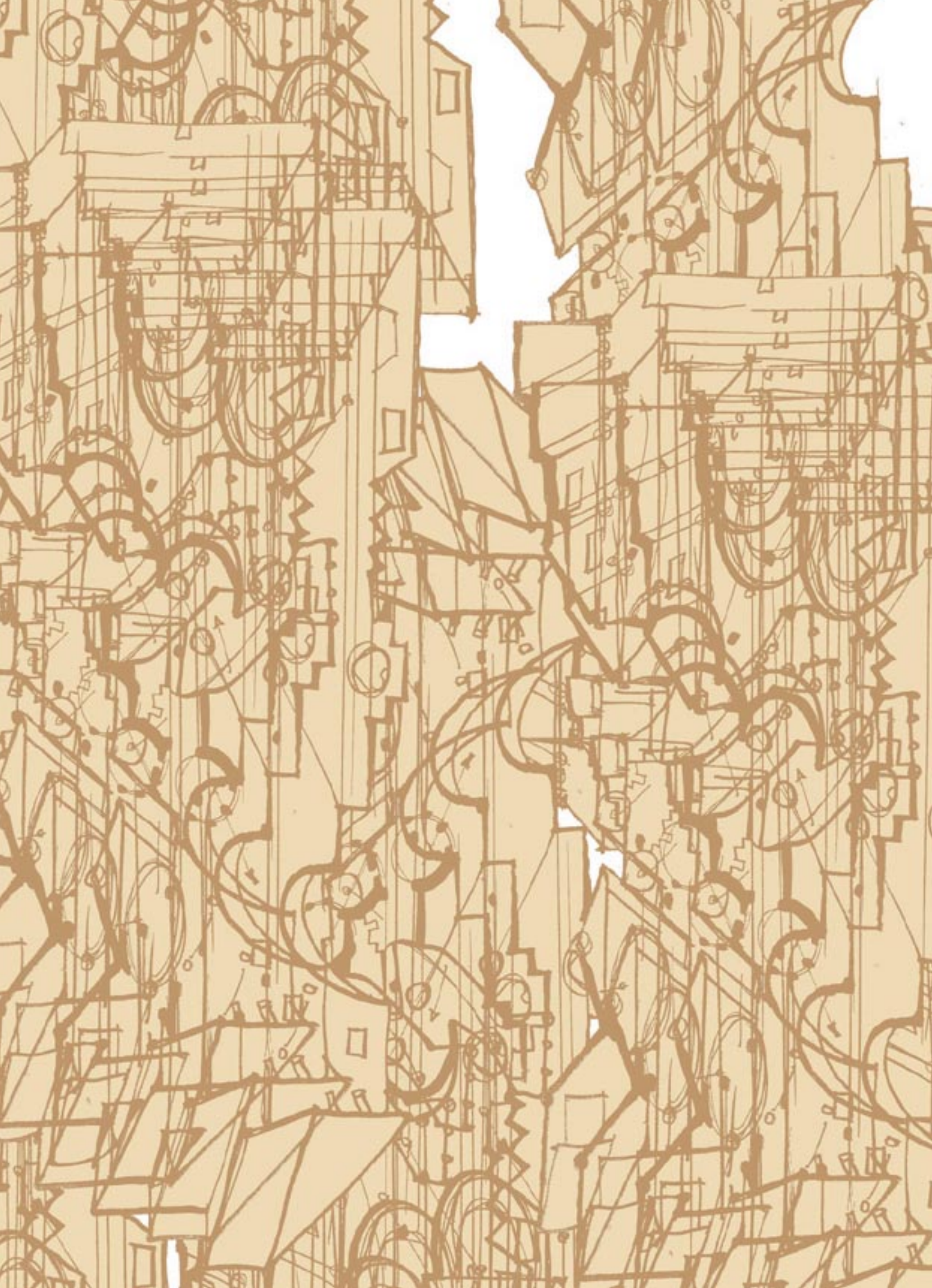
W skład Rady Nadzorczej Banku w 2002 roku wchodził:

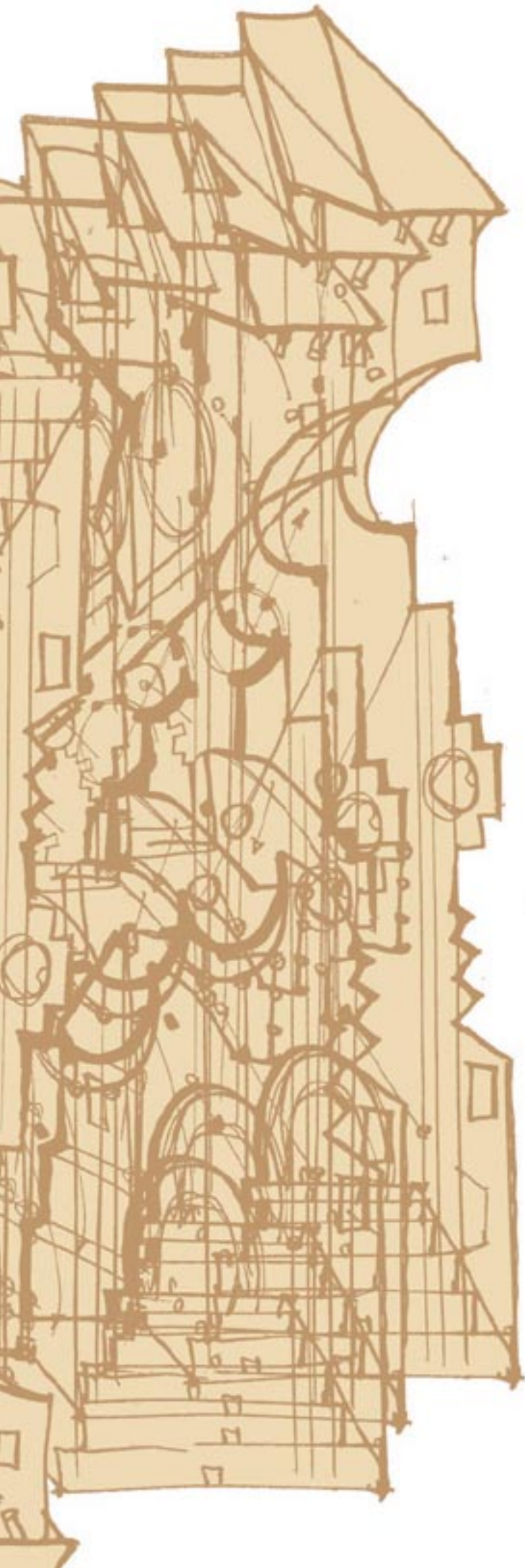
Wojciech Kostrzewa - Przewodniczący  
Dr Karsten von Köller - Wiceprzewodniczący  
Dr Matthias Danne  
Rudiger Luchmann  
Marian Minkiewicz  
Jacek Więcek  
Jerzy Bujnowski

*Sven-Torsten Kain*  
Sven - Torsten Kain  
Członek Zarządu RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego SA









*Opinia  
biegłego rewidenta*



# Opinia biegłego rewidenta

## Opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego obejmującego okres od 01 stycznia 2002 roku do 31 grudnia 2002 roku

dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu RHEINHYP - BRE Banku Hipotecznego SA  
Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania RHEINHYP - BRE Banku Hipotecznego SA z siedzibą w Warszawie, przy Al. Armii Ludowej 26, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2002 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1.041.441,9 tysięcy złotych;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 01 stycznia 2002 roku do dnia 31 grudnia 2002 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 7.684,6 tysięcy złotych;
- zestawienie zmian w kapitale własnym, wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę 7.684,6 tysięcy złotych;
- rachunek przepływów środków pieniężnych, wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 01 stycznia 2002 roku do dnia 31 grudnia 2002 roku o kwotę 1.498,5 tysięcy złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie tego sprawozdania odpowiada Zarząd Banku.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie to przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. Nr 76, poz. 694),
- 2) norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów,
- 3) Kodeksu Spółek Handlowych - Ustawa z dnia 15 września 2000 r. (Dz. U. Nr 94, poz. 1037).

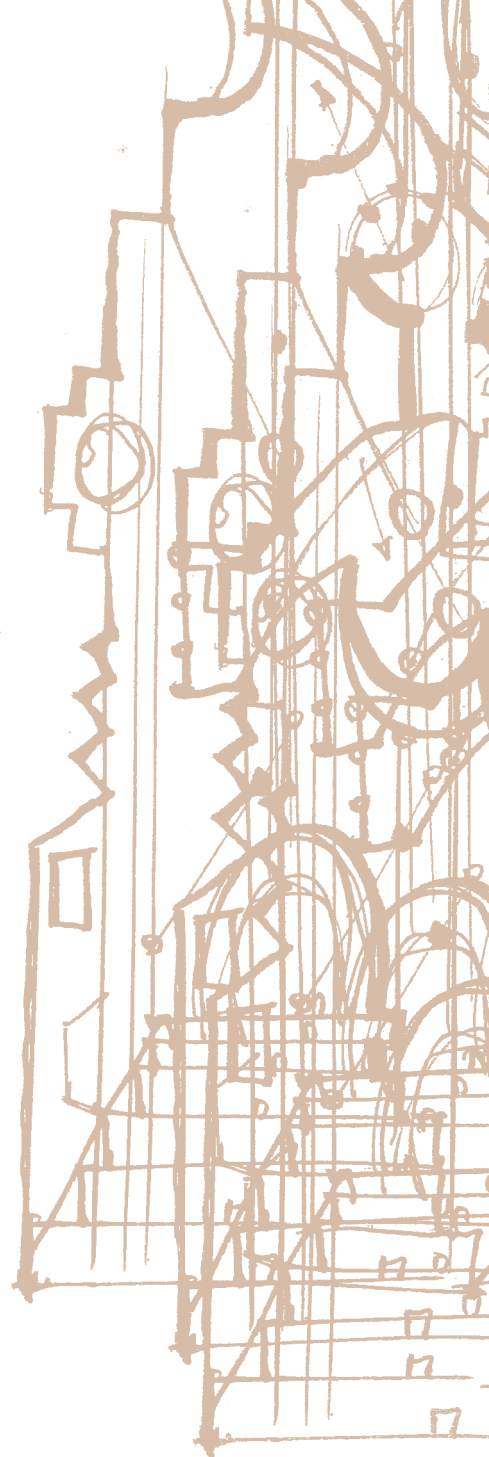
Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Bank zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Banku na dzień 31 grudnia 2002 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01 stycznia 2002 roku do 31 grudnia 2002 roku,





- sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości określonymi w powołanej wyżej ustawie i wydanych na jej podstawie przepisów szczególnych: rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków (Dz. U. Nr 149, poz. 1672, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości banków (Dz. U. Nr 149, poz. 1673), a także na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Banku.

Sprawozdanie z działalności jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Warszawa, dnia 31 stycznia 2003 roku.

**BDO Polska Sp. z o.o.**

02-676 Warszawa, ul. Postępu 12

Nr ewidencyjny 523

**Maria Szkatulska**

Biegły Rewident

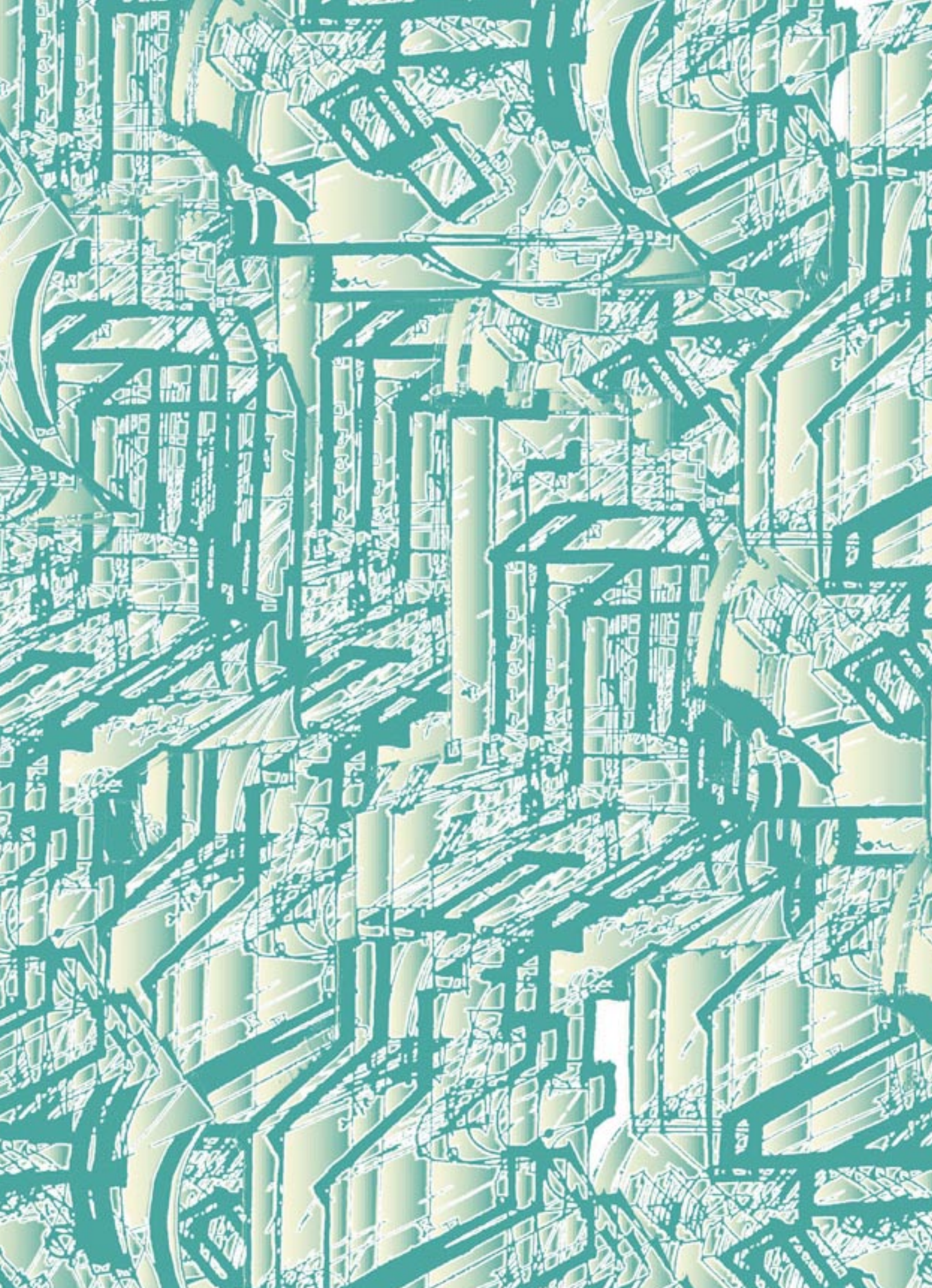
nr ewid. 9476/7096

**dr Andre Helin**

Prezes BDO Polska Sp. z o.o.

State Authorized Public Accountant

Biegły Rewident 90004/502





# Sprawozdanie finansowe



# Sprawozdanie

## finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2002 roku

BILANS	Stan na 31.12.2002 r.	Stan na 31.12.2001 r.
AKTYWA	w PLN	w PLN
I. Kasa, operacje z Bankiem Centralnym	143 396,35	285 631,93
1. W rachunku bieżącym	143 396,35	285 631,93
2. Rezerwa obowiązkowa	0,00	0,00
3. Inne środki	0,00	0,00
II. Dłużne papiery wartościowe uprawnione do redyskontowania w Banku Centralnym	0,00	0,00
III. Należności od sektora finansowego	16 256 493,72	119 007 988,64
1. W rachunku bieżącym	956 600,84	2 312 856,97
2. Terminowe	15 299 892,88	116 695 131,67
IV. Należności od sektora niefinansowego	994 322 708,24	435 971 075,35
1. W rachunku bieżącym	0,00	0,00
2. Terminowe	994 322 708,24	435 971 075,35
V. Należności od sektora budżetowego	0,00	0,00
1. W rachunku bieżącym	0,00	0,00
2. Terminowe	0,00	0,00
VI. Należności z tytułu zakupionych papierów wartościowych z otrzymanym przyrzeczeniem odkupu	0,00	0,00
VII. Dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00
1. Banków	0,00	0,00
2. Budżetu Państwa i budżetów terenowych	0,00	0,00
3. Pozostałe	0,00	0,00
VIII. Udziały lub akcje w jednostkach zależnych	0,00	0,00
1. W instytucjach finansowych	0,00	0,00
2. W pozostałych jednostkach	0,00	0,00
IX. Udziały lub akcje w jednostkach współzależnych	0,00	0,00
1. W instytucjach finansowych	0,00	0,00
2. W pozostałych jednostkach	0,00	0,00
X. Udziały lub akcje w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
1. W instytucjach finansowych	0,00	0,00
2. W pozostałych jednostkach	0,00	0,00
XI. Udziały lub akcje w innych jednostkach	7 517,78	6 585,95
1. W instytucjach finansowych	7 517,78	6 585,95
2. W pozostałych jednostkach	0,00	0,00
XII. Pozostałe papiery wartościowe i inne aktywa finansowe	0,00	0,00
XIII. Wartości niematerialne i prawne, w tym: - wartość firmy	2 154 970,82 0,00	3 224 113,92 0,00
XIV. Rzeczowe aktywa trwałe	6 022 364,91	6 467 578,23
XV. Inne aktywa	13 657 933,90	646 598,03
1. Przejęte aktywa - do zbycia	0,00	0,00
2. Pozostałe	13 657 933,90	646 598,03
XVI. Rozliczenia międzyokresowe	8 876 503,66	3 240 700,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 849 723,00	2 301 800,00
2. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	1 026 780,66	938 900,00
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 041 441 889,38</b>	<b>568 850 272,05</b>



PASYWA	Stan na	Stan na
	31.12.2002 r.	31.12.2001 r.
	w PLN	w PLN
I. Zobowiązania wobec Banku Centralnego	0,00	0,00
II. Zobowiązania wobec sektora finansowego	412 026 573,65	261 594 565,27
1. W rachunku bieżącym	0,00	0,00
2. Terminowe	412 026 573,65	261 594 565,27
III. Zobowiązania wobec sektora niefinansowego	2 805 923,65	37 319,54
1. Rachunki oszczędnościowe, w tym:	0,00	0,00
a) bieżące	0,00	0,00
b) terminowe	0,00	0,00
2. Pozostałe, w tym:	2 805 923,65	37 319,54
a) bieżące	2 745 923,65	37 319,54
b) terminowe	60 000,00	0,00
IV. Zobowiązania wobec sektora budżetowego	0,00	0,00
1. Bieżące	0,00	0,00
2. Terminowe	0,00	0,00
V. Zobowiązania z tytułu sprzedanych papierów wartościowych z udzielonym przyrzeczeniem odkupu	0,00	0,00
VI. Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	395 273 343,53	102 551 962,78
VII. Inne zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych	15 895 666,03	5 458 870,00
VIII. Fundusze specjalne i inne zobowiązania	387 889,15	564 290,95
IX. Koszty i przychody rozliczane w czasie oraz zastrzeżone	985 598,84	1 084 498,74
1. Rozliczenia międzyokresowe kosztów	871 353,22	1 083 038,71
2. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
3. Pozostałe przychody przyszłych okresów oraz zastrzeżone	114 245,62	1 460,03
X. Rezerwy	7 106 934,00	1 529 634,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 106 934,00	1 529 634,00
2. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
XI. Zobowiązania podporządkowane	66 048 471,99	62 802 278,20
XII. Kapitał (fundusz) podstawowy	135 000 000,00	135 000 000,00
XIII. Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
XIV. Akcje własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
XV. Kapitał (fundusz) zapasowy	0,00	0,00
XVI. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
XVII. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
1. Fundusz ogólnego ryzyka bankowego	0,00	0,00
2. Pozostałe	0,00	0,00
XVIII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 773 147,43	-4 665 948,94
XIX. Zysk (strata) netto	7 684 635,97	2 892 801,51
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 041 441 889,38</b>	<b>568 850 272,05</b>

	Stan na 31.12.2002 r.	Stan na 31.12.2001 r.
POZYCJE POZABILANSOWE	w PLN	w PLN
I. Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane		
1. Zobowiązania udzielone:	355 595 929,06	148 569 858,53
a) finansowe	355 595 929,06	148 569 858,53
b) gwarancyjne	0,00	0,00
2. Zobowiązania otrzymane:	107 445 846,56	49 925 036,32
a) finansowe	62 111 100,00	27 470 820,00
b) gwarancyjne	45 334 746,56	22 454 216,32
II. Zobowiązania związane z realizacją operacji kupna/sprzedaży	659 810 626,29	217 048 980,00
III. Pozostałe	0,00	0,00



	Stan na 31.12.2002 r. w PLN	Stan na 31.12.2001 r. w PLN
<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>		
I. Przychody z tytułu odsetek	58 843 027,97	28 133 067,27
1. Od sektora finansowego	3 654 061,10	9 260 416,86
2. Od sektora niefinansowego	55 188 966,87	18 872 650,41
3. Od sektora budżetowego	0,00	0,00
4. Z papierów wartościowych o stałej kwocie dochodu	0,00	0,00
II. Koszty odsetek	36 167 254,51	10 256 521,95
1. Od sektora finansowego	36 152 982,07	10 256 521,95
2. Od sektora niefinansowego	14 272,44	0,00
3. Od sektora budżetowego	0,00	0,00
III. Wynik z tytułu odsetek (I-II)	22 675 773,46	17 876 545,32
IV. Przychody z tytułu prowizji	8 157 062,33	4 367 789,20
V. Koszty prowizji	551 094,40	709 910,85
VI. Wynik z tytułu prowizji (IV-V)	7 605 967,93	3 657 878,35
VII. Przychody z udziałów lub akcji, pozostałych papierów wartościowych i innych instrumentów finansowych, o zmiennej kwocie dochodu	0,00	0,00
1. Od jednostek zależnych	0,00	0,00
2. Od jednostek współzależnych	0,00	0,00
3. Od jednostek stowarzyszonych	0,00	0,00
4. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
VIII. Wynik operacji finansowych	6 513 000,88	7 052 081,75
1. Papierami wartościowymi i innymi instrumentami finansowymi	0,00	0,00
2. Pozostałych	6 513 000,88	7 052 081,75
IX. Wynik z pozycji wymiany	2 123 038,52	1 112 351,40
X. Wynik działalności bankowej	38 917 780,79	29 698 856,82
XI. Pozostałe przychody operacyjne	313 029,80	74 744,78
XII. Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00
XIII. Koszty działania banku	23 474 330,80	22 052 714,95
1. Wynagrodzenia	10 009 743,41	9 887 731,39
2. Ubezpieczenia i inne świadczenia	1 183 976,36	1 149 484,63
3. Inne	12 280 611,03	11 015 498,93
XIV. Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	4 283 180,58	3 354 315,46
XV. Odpisy na rezerwy i aktualizacja wartości	3 559 056,49	655 660,75
1. Odpisy na rezerwy celowe i na ogólne ryzyko bankowe	3 559 056,49	655 660,75
2. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
XVI. Rozwiązanie rezerw i aktualizacja wartości	2 275 801,25	575 998,13
1. Rozwiązanie rezerw celowych i rezerw na ogólne ryzyko bankowe	2 275 801,25	575 998,13
2. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
XVII. Różnica wartości rezerw i aktualizacji (XV- XVI)	1 283 255,24	79 662,62
XVIII. Wynik działalności operacyjnej	10 190 043,97	4 286 908,57
XIX. Wynik operacji nadzwyczajnych	0,00	-10 148,06
1. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
2. Straty nadzwyczajne	0,00	10 148,06
XX. Zysk (strata) brutto	10 190 043,97	4 276 760,51
XXI. Podatek dochodowy	1 537 131,00	1 573 143,00
XXII. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	968 277,00	-189 184,00
XXIII. Zysk (strata) netto	7 684 635,97	2 892 801,51

	Stan na 31.12.2002 r.	Stan na 31.12.2001 r.
<b>ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM</b>	<b>w PLN</b>	<b>w PLN</b>
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	133 226 852,57	130 334 051,06
- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
I a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	133 226 852,57	130 334 051,06
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	135 000 000,00	135 000 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
- emisji akcji		
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
- umorzenia akcji		
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	135 000 000,00	135 000 000,00
2. Należne wpłaty na poczet kapitału podstawowego na początek okresu	0,00	0,00
2.1. Zmiana należnych wpłat na poczet kapitału podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
2.2. Należne wpłaty na poczet kapitału zakładowego na koniec okresu	0,00	0,00
3. Akcje własne na początek okresu	0,00	0,00
a) zwiększenie	0,00	0,00
b) zmniejszenie	0,00	0,00
3. 1. Akcje własne na koniec okresu	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	0,00	0,00
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
a) zwiększenia (z tytułu)		
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej 0,00	0,00	0,00
- podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- pokrycia straty	0,00	0,00
4.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	0,00	0,00
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia lub likwidacji środków trwałych		
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6. Fundusz ogólnego ryzyka bankowego na początek okresu	0,00	0,00
6.1. Zmiany funduszu ogólnego ryzyka bankowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00





6.2. Fundusz ogólnego ryzyka bankowego na koniec okresu	0,00	0,00
7. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
7.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
7.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-1 773 147,43	-4 665 948,94
8.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu - korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
8.3. Zmiana zysku z lat ubiegłych		
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
8.4. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu - korekty błędów podstawowych	-1 773 147,43	-4 665 948,94
8.6. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-1 773 147,43	-4 665 948,94
8.7. Zmiana straty z lat ubiegłych		
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) zmniejszenie (z tytułu)	2 892 801,51	0,00
- pokrycie straty z lat ubiegłych zyskiem		
8.8. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	1 773 147,43	-4 665 948,94
8.9. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-1 773 147,43	-4 665 948,94
9. Wynik netto		
a) zysk netto	7 684 635,97	2 892 801,51
b) strata netto	0,00	0,00
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	140 911 488,54	133 226 852,57
III. Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	140 900 000,00	133 226 852,57

	Stan na 31.12.2002 r. w PLN	Stan na 31.12.2001 r. w PLN
<b>RACHUNEK PRZEPLYWÓW</b>		
<b>A. PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>7 684 635,97</b>	<b>2 892 801,51</b>
<b>II. Korekty razem:</b>	<b>-314 380 878,06</b>	<b>-340 866 330,32</b>
1. Amortyzacja	4 283 180,58	3 354 315,46
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	0,00
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	5 577 300,00	1 275 285,00
6. Zmiana stanu dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności od sektora finansowego	101 395 238,79	-43 131 529,60
8. Zmiana stanu należności od sektora niefinansowego i sektora budżetowego	-558 238 847,30	-372 934 171,56
9. Zmiana stanu należności z tytułu zakupionych papierów wartościowych z otrzymanym przrzeczeniem odkupu	0,00	0,00
10. Zamiana stanu udziałów lub akcji, pozostałych papierów wartościowych i innych aktywów finansowych (handlowych)	-931,83	-6 585,95
11. Zmiana stanu zobowiązań wobec sektora finansowego	138 433 008,38	64 628 343,82
12. Zmiana stanu zobowiązań wobec sektora niefinansowego i sektora budżetowego	2 768 604,11	37 319,54
13. Zmiana stanu zobowiązań z tytułu sprzedanych papierów wartościowych z udzielonym przrzeczeniem odkupu	0,00	0,00
14. Zmiana stanu zobowiązań z tytułu papierów wartościowych	0,00	0,00
15. Zmiana stanu innych zobowiązań	10 271 931,23	4 918 433,67
16. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-4 707 922,90	-442 973,50
17. Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów i zastrzeżonych	-112 785,59	-1 460,03
18. Inne korekty	-14 038 116,53	1 209 971,83
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>-306 696 242,09</b>	<b>-337 973 528,81</b>
<b>B. PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>428 188,11</b>	<b>12 017,39</b>
1. Zbycie udziałów lub akcji w jednostkach zależnych	0,00	0,00
2. Zbycie udziałów lub akcji w jednostkach współzależnych	0,00	0,00
3. Zbycie udziałów lub akcji w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
4. Zbycie udziałów lub akcji w innych jednostkach, pozostałych papierów wartościowych i innych aktywów finansowych (lokacyjnych)	0,00	0,00
5. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	428 188,11	12 017,39
6. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>-3 197 012,27</b>	<b>-5 842 337,51</b>
1. Nabycie udziałów lub akcji w jednostkach zależnych	0,00	0,00
2. Nabycie udziałów lub akcji w jednostkach współzależnych	0,00	0,00



3. Nabycie udziałów lub akcji w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
4. Nabycie udziałów lub akcji w innych jednostkach, pozostałych papierów wartościowych i innych aktywów finansowych (lokacyjnych)	0,00	0,00
5. Nabycie wartości niematerialnych prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-3 197 012,27	-5 842 337,51
6. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-2 768 824,16</b>	<b>-5 830 320,12</b>
<b>C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>307 966 574,54</b>	<b>345 726 418,98</b>
1. Zaciągnięcie długoterminowych kredytów od innych banków	11 999 000,00	185 383 000,00
2. Zaciągnięcie długoterminowych pożyczek od innych niż banki instytucji finansowych	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych dla innych instytucji finansowych	292 721 380,75	97 541 140,78
4. Zwiększenie stanu zobowiązań podporządkowanych	3 246 193,79	62 802 278,20
5. Wpływy netto z emisji akcji i dopłat do kapitału	0,00	0,00
6. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Spłaty długoterminowych kredytów na rzecz innych banków	0,00	0,00
2. Spłaty długoterminowych pożyczek na rzecz innych niż banki instytucji finansowych	0,00	0,00
3. Wykup dłużnych papierów wartościowych od innych instytucji finansowych	0,00	0,00
4. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
5. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
6. Zmniejszenie stanu zobowiązań podporządkowanych	0,00	0,00
7. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
8. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
9. Nabycie akcji własnych	0,00	0,00
10. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>307 966 574,54</b>	<b>345 726 418,98</b>
<b>D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO, razem (A.III +- B.III +-C.III)</b>	<b>-1 498 491,71</b>	<b>1 922 570,05</b>
<b>E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych</b>	<b>-142 235,58</b>	<b>67 193,96</b>
	-641,44	-29 930,89
<b>F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>2 598 488,90</b>	<b>675 918,85</b>
<b>G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F +- D), w tym - o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>1 099 997,19</b>	<b>2 598 488,90</b>
	0,00	0,00

# Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

## I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA w dniu 16 kwietnia 1999 roku został wpisany do Rejestru Handlowego pod numerem 56623. Bank jest wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 3753. Siedziba Banku mieści się w Warszawie, przy Al. Armii Ludowej 26.
2. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za rok obrotowy zawierający się w okresie od 1 stycznia 2002 r. do 31 grudnia 2002 r.
3. W skład Banku nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne.
4. Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania przez RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA działalności gospodarczej w przyszłości. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
5. W roku obrotowym nie nastąpiło połączenie RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego SA z inną jednostką.
6. Zasady rachunkowości stosowane przez Bank.

RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA prowadzi księgi rachunkowe zgodnie z:

- Ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku,
- Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości banków,
- Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 roku w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków.

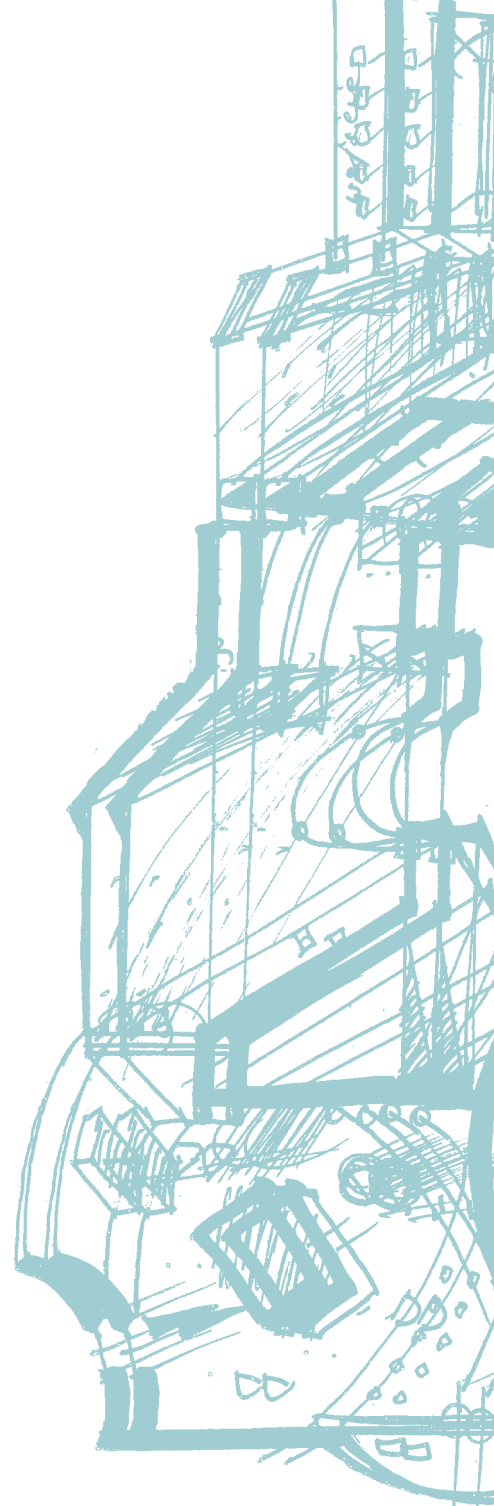
Wycena aktywów i pasywów dokonywana jest według zasad określonych Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. Nr 121, poz. 591 z późn. zm.), z uwzględnieniem odpowiednich przepisów w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków, przepisów rachunkowości zabezpieczeń oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z 10 grudnia 2001 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości banków.

Aktywa i pasywa wycenia się na dzień bilansowy według rzeczywiście poniesionych kosztów z uwzględnieniem zmian w nich zachodzących, a zwłaszcza zmniejszania się ich wartości. Aktualizacja wyceny dokonywana jest bez względu na wysokość wyniku finansowego.

W momencie początkowego ujęcia składników aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych, Bank wycenia je w wysokości kosztu (ceny nabycia) - według wartości godziwej uiszczonej lub otrzymanej zapłaty. Koszty transakcji są włączane do wyceny wartości początkowej aktywów i zobowiązań finansowych, o ile są istotne. Koszty w wysokości niższej niż równowartość 100 000 PLN uznawane są za nieistotne.

Poszczególne składniki aktywów i pasywów wycenia się, stosując rzeczywiście poniesione na ich nabycie (wytworzenie) koszty (ceny), z zachowaniem zasady ostrożności.

Przychody z tytułu odsetek obejmują odsetki otrzymane lub należne z tytułu kredytów, lokat międzybankowych oraz papierów wartościowych, naliczone przy zastosowaniu zasady memoriału.



Odsetki naliczone od należności zagrożonych i należności pod obserwacją zaliczane są do przychodów zastrzeżonych. Do przychodów Banku zaliczane są w momencie ich otrzymania.

Przychody pobrane z góry są ewidencjonowane na koncie rozliczeń międzyokresowych biernych i zaliczane do rachunku wyników w okresie, którego dotyczą.

Koszty z tytułu odsetek obejmują odsetki i dyskonto zapłacone oraz naliczone od wyemitowanych papierów wartościowych oraz przyjętych depozytów.

Zobowiązania z tytułu odsetek naliczane są memoriałowo na koniec okresu sprawozdawczego.

Provizje pobierane przez Bank stanowią głównie przychody z tytułu opłat pobieranych w związku z udzielonymi kredytami.

Provizje za postawione do dyspozycji klienta transze kredytowe naliczane są memoriałowo, pozostałe provizje z uwagi na nieistotny charakter, zaliczane są do wyniku finansowego w momencie zapłaty lub naliczenia.

Koszty prowizji dotyczące kwot zapłaconych od zaciągniętych kredytów, wyemitowanych papierów wartościowych i innych operacji zaliczane są jednorazowo do rachunku wyników. Jeżeli koszty prowizji przekraczają poziom istotności, kwota prowizji jest rozliczana w czasie na przestrzeni okresu, którego dotyczy transakcja objęta prowizją.

Do wyniku z pozycji wymiany zaliczane są zrealizowane i niezrealizowane dodatnie i ujemne różnice kursowe. Przychody i koszty zrealizowane przeliczane są wg kursu transakcyjnego, a wyrażone w walutach przychody i koszty niezrealizowane wg kursu średniego NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

Do wyniku na operacjach finansowych Bank zalicza wynik na sprzedaży papierów wartościowych, zwwyżki i zniżki wartości papierów wartościowych oraz realizowany kasowo wynik na operacjach instrumentami pochodnymi oraz skutki zmiany wartości godziwej.

#### **Bank dokonuje klasyfikacji aktywów i pasywów w następujący sposób:**

- lokaty na rynku międzybankowym klasyfikowane są jako aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności i wyceniane wg wartości nominalnej skorygowanej o naliczone odsetki z uwzględnieniem odpisów z tytułu rezerw celowych,
- papiery wartościowe (bony skarbowe, obligacje, listy zastawne) jako aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności i wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu lub klasyfikowane jako aktywa dostępne do sprzedaży wyceniane wg wartości godziwej. W tym przypadku wynik z tytułu wyceny odnoszony jest na kapitał z aktualizacji wyceny,
- udzielone kredyty i pożyczki oraz inne należności własne, które nie są przeznaczone do obrotu wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, która obejmuje również odsetki od należności,
- zobowiązania, w tym wyemitowane przez Bank listy zastawne oraz obligacje, klasyfikowane są jako zobowiązania nie przeznaczone do obrotu i wyceniane w kwocie wymaganej zapłaty, obejmującej odsetki od zobowiązań.

Bank stosuje zasady rachunkowości zabezpieczeń, ujmując symetrycznie wpływ zmian wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego i pozycji zabezpieczanej na wynik finansowy. Celem Banku jest zabezpieczenie wartości godziwej udzielonych kredytów poprzez zawarcie odpowiednich transakcji pochodnych.

#### **Rachunkowość zabezpieczeń stosowana jest przez Bank z zachowaniem następujących warunków:**

- w momencie ustanowienia zabezpieczenia sporządzana jest sformalizowana dokumentacja powiązania zabezpieczającego,
- zabezpieczający instrument finansowy będący przedmiotem kontraktu i zabezpieczane za jego



pomocą aktywa lub pasywa charakteryzują się podobnymi cechami,

- przewidywana jest wysoka skuteczność zabezpieczenia w równoważeniu zmian wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem, dotyczącą konkretnego powiązania zabezpieczającego,
- skuteczność zabezpieczenia można wiarygodnie ocenić,
- zabezpieczenie jest na bieżąco wyceniane i stwierdza się jego wysoką skuteczność w całym okresie jego wykorzystywania.

Skutki zastosowania zabezpieczenia wartości godziwej są rozliczane w sposób następujący:

- skutki aktualizacji wyceny instrumentu zabezpieczającego do poziomu wartości godziwej są ujmowane w wyniku finansowym,
- skutki zmiany wartości godziwej zabezpieczanej pozycji, które można przypisać zabezpieczanemu ryzyku, korygują wartość bilansową tej pozycji oraz są zaliczane do wyniku finansowego.

Zasady spisywania należności i zasady tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością Banku.

Bank może należność uznać za straconą, gdy:

- 1) nieściągalność należności została udokumentowana:
  - a) postanowieniem o nieściągalności, uznanym przez wierzyciela jako odpowiadającym stanowi faktycznemu, wydanym przez właściwy organ postępowania egzekucyjnego, albo
  - b) postanowieniem sądu o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości, gdy majątek masy nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego, albo
  - c) postanowieniem sądu o umorzeniu postępowania upadłościowego, gdy majątek masy nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego, albo
  - d) postanowieniem sądu o ukończeniu postępowania upadłościowego, albo
  - e) protokołem sporządzonym przez Bank, stwierdzającym, że przewidywane koszty procesowe i egzekucyjne, związane z dochodzeniem należności, byłyby równe albo wyższe od jej kwoty;
- 2) należność uległa przedawnieniu.

Bank może umorzyć należność w części lub w całości.

Bank tworzy odpisy na rezerwy oraz dokonuje aktualizacji wartości na:

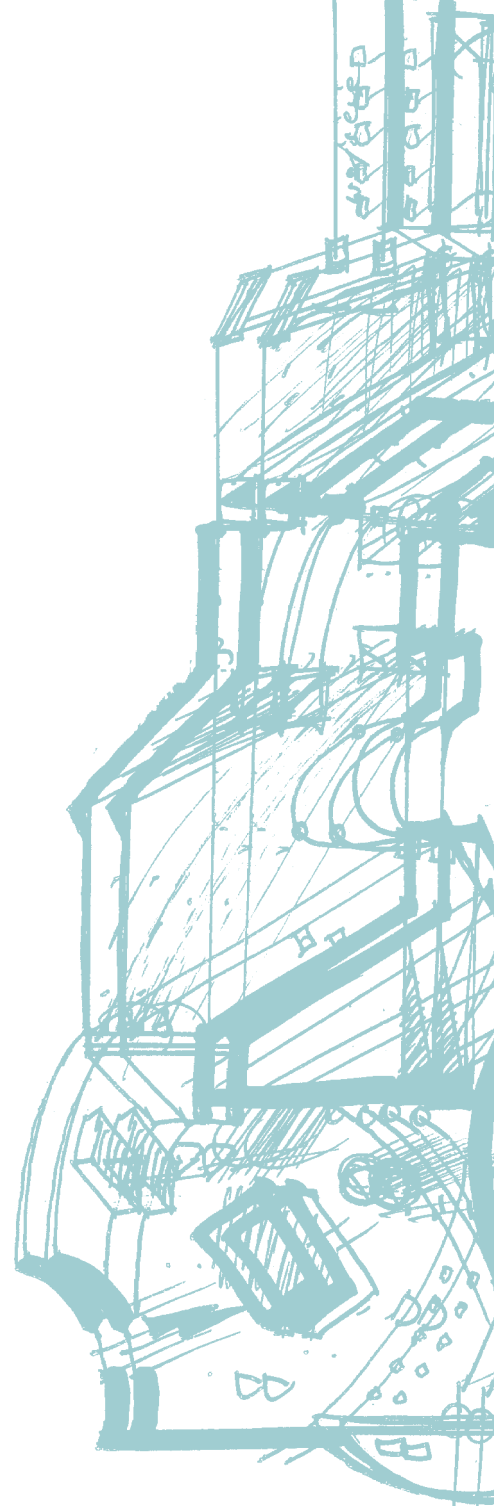
- a) należności normalne w zakresie pożyczek i kredytów konsumpcyjnych,
- b) należności zagrożone i pod obserwacją,
- c) trwałą utratę wartości majątku finansowego,
- d) zobowiązania pozabilansowe,
- e) koszty do poniesienia,
- f) ryzyko ogólne,
- g) przyszłe koszty.

Bank dokonuje klasyfikacji należności z tytułu udzielonych kredytów do następujących kategorii:

Kategoria kredytu	Stawka rezerwy
Pod obserwacją	1,5%
Poniżej standardu	20%
Wątpliwe	50%
Stracone	100%

Należności są spisywane w ciężar utworzonych rezerw.

7. Bank dokonał zmiany zasad rachunkowości w zakresie wynikającym z konieczności dostosowania ich do zmieniających się przepisów ustawy o rachunkowości; w szczególności wprowadzona została rachunkowość zabezpieczeń.
8. Bank nie dokonał zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, w stosunku do poprzedniego sprawozdania finansowego, poza wynikającymi z nowelizacji ustawy o rachunkowości.



9. Bank nie popełnił błędów podstawowych. Skutki zmiany zasad rachunkowości wynikające z nowelizacji ustawy o rachunkowości, obowiązujące od 01 stycznia 2002 roku, wprowadzono w korespondencji z nie podzielonym wynikiem lat ubiegłych, tak jak to przewidziano w ustawie o rachunkowości dla korekty błędów zasadniczych.
10. Do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie wystąpiły znaczące zdarzenia po dniu bilansowym nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.
11. W Banku nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w księgach roku obrotowego.
12. Nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące roku obrotowego mające wpływ na istotną zmianę struktury pozycji bilansowych oraz wyniku finansowego.
13. Tabela z przekształceniem bilansu otwarcia

BILANS	Przed przekształceniem	Po przekształceniu stan na 01/01/2002	Zmiana o:
<b>AKTYWA</b>			
Należności od sektora niefinansowego	433 900 263,98	435 971 075,35	2 070 811,37
- w rachunku bieżącym	0,00	0,00	0,00
- terminowe	433 900 263,98	435 971 075,35	2 070 811,37
Rozliczenia międzyokresowe	1 745 494,00	3 240 700,00	1 495 206,00
- aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 754 494,00	2 301 800,00	556 306,00
- pozostałe rozliczenia	0,00	938 900,00	938 900,00
Korekty aktywów razem:			3 566 017,37
<b>PASYWA</b>			
Fundusze specjalne i inne pasywa	4 076 767,84	564 290,95	- 3 512 476,89
- fundusze specjalne	39 472,11	39 472,11	0,00
- inne pasywa	4 037 295,73	524 818,84	- 3 512 476,89
Inne zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych	0,00	5 458 870,00	5 458 870,00
Koszty i przychody rozliczane w czasie	1 083 038,71	1 084 498,74	1 460,03
- rozliczenia	1 083 038,71	1 083 038,71	0,00
- pozostałe przychody	0,00	1 460,03	1 460,03
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	0,00	1 529 634,00	1 529 634,00
Korekty pasywów razem:			3 566 017,37
<b>Wpływ korekt na wynik finansowy</b>			
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	0,00	1 529 634,00	1 529 634,00
Aktywa z tytułu różnic ujemnych	-806 594,00	-2 301 800,00	-1 495 206,00
Razem:			34 428,00
Wynik finansowy brutto	4 153 802,28	4 276 760,51	122 958,23
Pozostałe obowiązkowe obciążenia	-223 612,00	-189 184,00	34 428,00
Wynik finansowy netto	2 804 271,28	2 892 801,51	88 530,23

## II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### 1. Walutowa struktura aktywów i pasywów

Waluta	Aktywa i salda pozycji pozabilansowych	Pasywa i salda pozycji pozabilansowych	Pozycja długa(+)/krótka(-)
EUR	621 698,85	614 477,26	7 221,59
USD	585 559,07	576 227,59	9 331,48
<b>Razem</b>	<b>1 207 257,92</b>	<b>1 190 704,85</b>	<b>-----</b>

### 2. Dane o źródłach pozyskania depozytów

Bank nie pozyskuje depozytów od podmiotów niefinansowych.

Źródłem finansowania działalności są między innymi depozyty pozyskane na rynku międzybankowym, w równowartości 410 181,4 tys. PLN.

Bank pozyskiwał środki także poprzez emisję hipotecznych listów zastawnych oraz obligacji. Łączna wartość wyemitowanych przez Bank listów zastawnych wyniosła na koniec roku równowartość 230 467 tys. PLN. Wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosiła równowartość 165 000 tys. PLN.

Bank planuje przeprowadzić w pierwszym półroczu 2003 r. emisję hipotecznych listów zastawnych. Planowana wartość emisji w pierwszym półroczu br. może osiągnąć 200 mln PLN.

### 3. Informacje o strukturze koncentracji zaangażowania

RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA udziela kredytów osobom fizycznym i podmiotom gospodarczym. Według stanu na 31.12.2002 r. kredyty udzielone podmiotom gospodarczym stanowiły 82% portfela kredytowego. Należności od klientów mających siedzibę w Warszawie stanowią 45% wartości portfela kredytowego, a należności od klientów inwestujących we Wrocławiu 29% jego wartości. Przedmiotem kredytowania są głównie podmioty prowadzące działalność w zakresie budownictwa i wynajmu obiektów biurowych i użytkowych.

Bank lokował wolne środki na rynku międzybankowym. Według stanu na 31.12.2002 r. należności terminowe od instytucji finansowych wynoszą 15,1 mln PLN. Bank ulokował 6,1 mln PLN w BRE Banku SA. Pozostałe środki zostały ulokowane w trzech bankach, których kondycję ekonomiczną ocenia się jako dobrą, a ryzyko kredytowe jako bardzo niskie.

### 4. Informacja o strukturze należności

#### 4.1. Należności od sektora finansowego

	Na dzień 31.12.2002 w PLN	Na dzień 31.12.2001 w PLN
A'vista	956 600,84	2 312 856,97
Terminowe:	15 100 000,00	116 397 260,00
- do 3 miesięcy	15 100 000,00	116 397 260,00
- powyżej 3 miesięcy do 1 roku	0,00	0,00
- powyżej 1 roku do 5 lat	0,00	0,00
- powyżej 5 lat	0,00	0,00
- dla których termin zapadalności upłynął	0,00	0,00
Odsetki naliczone	199 892,88	297 871,67
<b>Razem należności od sektora finansowego</b>	<b>16 256 493,72</b>	<b>119 007 988,64</b>

Wszystkie należności od sektora finansowego sklasyfikowano do sytuacji normalnej.





#### 4.2. Należności od sektora niefinansowego

	Na dzień 31.12.2002	Na dzień 31.12.2001
	w PLN	w PLN
Należności od sektora niefinansowego	995 680 806,10	436 050 737,97
Rezerwy celowe na należności normalne	- 119 211,19	- 66 498,82
Rezerwy celowe na należności zagrożone	- 1 238 886,67	- 13 163,80
<b>Razem należności od klientów netto</b>	<b>994 322 708,24</b>	<b>435 971 075,35</b>

Udział kredytów walutowych stanowi 96% wartości portfela kredytowego ogółem.

#### Należności od klientów i sektora budżetowego - wg terminów zapadalności

	Na dzień 31.12.2002	Na dzień 31.12.2001
	PLN	PLN
A'vista	0,00	0,00
Terminowe:	<b>990 921 881,02</b>	<b>434 112 349,59</b>
- do 3 miesięcy	13 141 432,62	5 292 843,23
- powyżej 3 miesięcy do 1 roku	93 786 917,09	19 663 888,43
- powyżej 1 roku do 5 lat	329 473 365,86	153 707 137,40
- powyżej 5 lat	554 520 165,45	255 448 480,53
Dla których termin zapadalności upłynął	938 627,57	150 176,67
Odsetki naliczone	2 462 199,65	1 708 549,09
<b>Razem należności od klientów netto</b>	<b>994 322 708,24</b>	<b>435 971 075,35</b>

#### Należności od sektora niefinansowego według kategorii ryzyka:

	Na dzień 31.12.2002	Na dzień 31.12.2001
	w PLN	w PLN
- pod obserwacją	0,00	0,00
- poniżej standardu	14 679 530,83	136 953,16
- wątpliwe	3 985 560,34	0,00
- stracone	829 868,73	0,00
<b>Razem należności zagrożone</b>	<b>19 494 959,90</b>	<b>136 953,16</b>

#### 4.3. Od wszystkich kredytów i pożyczek są naliczane odsetki

4.4. Wszystkie należności od sektora finansowego i niefinansowego zostały sklasyfikowane jako kredyty i pożyczki udzielone przez Bank, nieprzeznaczone do obrotu.

Udziały lub akcje w jednostkach zależnych zostały sklasyfikowane jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Udziały lub akcje w innych jednostkach zostały sklasyfikowane jako utrzymywane do terminu zapadalności.

Bank nie posiada aktywów, co do których brak jest możliwości przeprowadzenia wiarygodnej wyceny wartości godziwej.



#### 4.5. Struktura zobowiązań Banku

##### 4.5.1. Zobowiązania wobec podmiotów finansowych

	Na dzień 31.12.2002 w PLN	Na dzień 31.12.2001 w PLN
A'vista	0,00	0,00
Terminowe:	<b>410 181 400,00</b>	<b>260 488 340,00</b>
- do 1 miesiąca	144 919 800,00	75 105 340,00
- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	27 677 600,00	0,00
- powyżej 3 miesięcy do 1 roku	0,00	0,00
- powyżej 1 roku do 5 lat	237 584 000,00	185 383 000,00
- powyżej 5 lat	0,00	0,00
Odsetki naliczone	1 845 173,65	1 106 225,27
<b>Razem zobowiązania wobec podmiotów finansowych</b>	<b>412 026 573,65</b>	<b>261 594 565,27</b>

##### 4.5.2. Zobowiązania z tytułu emisji listów zastawnych

	Na dzień 31.12.2002 w PLN	Na dzień 31.12.2001 w PLN
A'vista	0,00	0,00
Terminowe:	<b>230 467 000,00</b>	<b>102 335 500,00</b>
- do 1 miesiąca	0,00	0,00
- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 3 miesięcy do 1 roku	0,00	0,00
- powyżej 1 roku do 5 lat	151 877 000,00	102 335 500,00
- powyżej 5 lat	78 590 000,00	0,00
Odsetki naliczone	1 073 279,97	216 462,78
<b>Razem zobowiązania z tytułu emisji listów zastawnych</b>	<b>231 540 279,97</b>	<b>102 551 962,78</b>

Wyemitowane listy zastawne są oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej, z kwartalnym kuponem odsetkowym. Listy zastawne uzyskały rating agencji ratingowej Fitch Polska S.A. Na dzień 31.12.2002 r. listy zastawne wyemitowane w złotych posiadają rating AA+, listy zastawne wyemitowane w walucie uzyskały rating BBB+. Zabezpieczeniem listów zastawnych są wierzytelności zabezpieczone hipoteką wpisaną w księdze wieczystej na pierwszym miejscu. Wartość wierzytelności stanowiących zabezpieczenie emisji listów zastawnych wg stanu na 31.12.2002 r. wynosiła 366 651 154,20 PLN. Minimalny, wymagany przez prawo poziom zabezpieczenia listów zastawnych w obrocie, jest określony jako równowartość nominalnej kwoty wyemitowanych listów zastawnych.

##### 4.5.3. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji

	Na dzień 31.12.2002 w PLN	Na dzień 31.12.2001 w PLN
A'vista	0,00	0,00
Terminowe:	<b>162 149 660,00</b>	<b>0,00</b>
- do 1 miesiąca	58 862 400,00	0,00
- powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	103 287 260,00	0,00
- powyżej 3 miesięcy do 1 roku	0,00	0,00
- powyżej 1 roku do 5 lat	0,00	0,00
- powyżej 5 lat	0,00	0,00
Dyskonto rozliczone	1 583 403,56	0,00
<b>Razem zobowiązania z tytułu emisji obligacji</b>	<b>163 733 063,56</b>	<b>0,00</b>



## 5. Dane o posiadanych papierach wartościowych

Na 31.12.2002 r. Bank nie posiadał papierów wartościowych.

## 6. Informacje o akcjach i udziałach posiadanych w innych jednostkach

Bank posiada udziały w Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunication, limited liability Co-operative Society nazwa skrócona: S.W.I.F.T. SCRL ("SWIFT"). Siedziba spółki mieści się przy Avenue Adele 1, B-1310 La Hulpe, Belgia. Przedmiotem działalności spółki jest dostarczanie bezpiecznych międzybankowych usług telekomunikacyjnych oraz oprogramowania instytucjom finansowym. Bank posiada udziały o wartości PLN 7 517,78 oraz prawo jednego głosu na walnym zgromadzeniu. Udział Banku wynosi poniżej 0,01% kapitału jednostki. Na dzień 31.12.2001 S.W.I.F.T. SCRL wykazał (w tysiącach EUR):

Kapitał własny:	124 452
Wynik finansowy:	(4 558) (strata)

Bank posiada 2500 udziałów o wartości nominalnej 1000 PLN sztuka w firmie Parking 2000 Sp. z o.o. Udziały te stanowią zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce. Udziały te zostały wykazane w bilansie Banku w wysokości 0,00 PLN.

Spółka wg stanu na koniec września 2002 r. ponosiła stratę w wysokości 14 tys. PLN.

## 7. Bank nie posiada oddziałów zagranicznych

## 8. Dane o użytkowanych wartościach niematerialnych i prawnych

	Koszty organizacji	Oprogramowanie	Zaliczki	RAZEM
<b>Wartość brutto</b>				
B.O. 01/01/2002	0,00	4 904 083,86	264 380,04	5 168 463,90
Zwiększenia	0,00	685 565,98	0,00	685 565,98
Zmniejszenia	0,00	0,00	264 380,04	264 380,04
B.Z. 31/12/2002	0,00	5 589 649,84	0,00	5 589 649,84
<b>Umorzenie</b>				
B.O. 01/01/2002	0,00	1 944 349,98	0,00	1 944 349,98
Zwiększenia	0,00	1 490 329,04	0,00	1 490 329,04
Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
B.Z. 31/12/2002	0,00	3 434 679,02	0,00	3 434 679,02
<b>Wartość netto</b>				
31/12/2002	0,00	2 154 970,82	0,00	2 154 970,82

Zwiększenia wartości niematerialnych i prawnych wynikają z zakupu oprogramowania. Bank nie posiada obcych wartości niematerialnych i prawnych.

## 9. Dane dotyczące użytkowanych rzeczowych aktywów trwałych

	Inwestycje w obcych śr. trwałych	Środki transportu	Komputery	Pozostałe	Środki trwale w budowie	RAZEM
<b>Wartość brutto</b>						
B.O. 01/01/2002	893 246,56	1 103 633,45	6 420 313,99	1 796 624,40	0,00	10 213 818,40
Zwiększenia	13 382,18	53 870,00	1 643 787,97	441 346,25	359 059,89	2 511 446,29
Zmniejszenia	208 629,76	0,00	3 172,64	62 962,75	0,00	274 765,15
B.Z. 31/12/2002	697 998,98	1 157 503,45	8 060 929,32	2 175 007,90	359 059,89	12 450 499,54
<b>Umorzenie</b>						
B.O. 01/01/2002	91 915,63	428 576,43	2 694 594,64	531 153,47	0,00	3 746 240,17
Zwiększenia	87 556,57	227 909,32	2 081 563,47	395 822,18	0,00	2 792 851,54
Zmniejszenia	52 157,70	0,00	3 172,64	55 626,74	0,00	110 957,08
B.Z. 31/12/2002	127 314,50	656 485,75	4 772 985,47	871 348,91	0,00	6 428 134,63
<b>Wartość netto</b>						
31/12/2002	570 684,48	501 017,70	3 287 943,85	1 303 658,99	359 059,89	6 022 364,91

## 10. Inne aktywa

	Na dzień 31.12.2002 w PLN	Na dzień 31.12.2001 w PLN
Wycena transakcji SWAP	8 302 913,69	0,00
Nakłady na wytworzenie wartości niematerialnych i prawnych	1 414 191,04	0,00
Dochody do otrzymania z tytułu operacji SWAP	3 303 160,91	575 571,41
Pozostałe aktywa	637 668,26	71 026,62
<b>Razem inne aktywa</b>	<b>13 657 933,90</b>	<b>646 598,03</b>

## 11. Bank nie posiada aktywów do zbycia

## 12. Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów, przychodów przyszłych okresów oraz przychodów zastrzeżonych

### Rozliczenia międzyokresowe czynne

	Na dzień 31.12.2002 w PLN	Na dzień 31.12.2001 w PLN
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7 849 723,00	3 240 700,00
Koszty zapłacone z góry	1 026 780,66	0,00
<b>Razem rozliczenia międzyokresowe czynne</b>	<b>8 876 503,66</b>	<b>3 240 700,00</b>

### Rozliczenia międzyokresowe bierne

	Na dzień 31.12.2002 w PLN	Na dzień 31.12.2001 w PLN
Rezerwa na koszty usług obcych	60 900,00	73 200,00
Inne rezerwy	810 453,22	1 009 838,71
<b>Razem rozliczenia międzyokresowe bierne</b>	<b>871 353,22</b>	<b>1 083 038,71</b>



#### Rozliczenia międzyokresowe przychodów

	Na dzień 31.12.2002 w PLN	Na dzień 31.12.2001 w PLN
Odsetki zastrzeżone	114 272,63	1 460,03
<b>Razem rozliczenia międzyokresowe przychodów</b>	<b>114 272,63</b>	<b>1 460,03</b>

#### 13. Struktura własności kapitału podstawowego

Struktura kapitałów własnych przedstawia się następująco:

	Na dzień 31.12.2002 w PLN	Na dzień 31.12.2001 w PLN
500 000 akcji imiennych serii A o nominale 100 PLN	50 000 000,00	50 000 000,00
850 000 akcji imiennych serii B o nominale 100 PLN	85 000 000,00	85 000 000,00
<b>Razem wartość akcji</b>	<b>135 000 000,00</b>	<b>135 000 000,00</b>

Cena emisyjna była równa wartości nominalnej.

Struktura akcjonariuszy przedstawia się następująco:

	Na dzień 31.12.2002 w PLN	Na dzień 31.12.2001 w PLN
EUROHYPO	67 500 000,00	67 500 000,00
BRE Bank SA	67 500 000,00	67 500 000,00
<b>Razem wartość kapitału akcyjnego</b>	<b>135 000 000,00</b>	<b>135 000 000,00</b>

Obaj akcjonariusze posiadają jednakową liczbę akcji każdej serii.

14. Bank nie wyemitował akcji uprzywilejowanych, żadne ograniczenia praw związanych z akcjami nie występują. Wszystkie akcje uczestniczą w jednakowym stopniu w podziale dywidendy
15. Bank nie posiada własnych akcji, wszystkie akcje znajdują się w posiadaniu dwóch akcjonariuszy
16. Na Banku nie ciąży żadne zobowiązania z tytułu zatwierdzonej do wypłaty dywidendy
17. Zobowiązania podporządkowane

Bank zaciągnął dwie pożyczki w wysokości 7 895 440,00 USD oprocentowanej wg stawki LIBOR 3M powiększony o 1,55% z terminem spłaty 12.12.2011 r. oraz 8 859 931,00 EUR oprocentowanej wg stawki EURIBOR 3M powiększonej o 1,55% z terminem spłaty w dniu 07.12.2011 r. Komisja Nadzoru Bankowego 28.11.2001 r. wydała zgodę na zaliczenie do funduszy uzupełniających pożyczek podporządkowanych w kwocie 65 000 000 PLN.

## 18. Informacje o stanie i zmianach rezerw celowych

Rezerwy celowe na:	należności normalne	należności pod obserwacją	należności poniżej standardu	należności wątpliwe	należności stracone	Razem
B.O. 01/01/2002	66 498,82	0,00	13 163,80	0,00	0,00	79 662,62
Zwiększenia	52 712,37	0,00	1 698 196,43	1 203 196,70	604 950,99	3 559 056,49
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	4 820,00	4 820,00
Zmniejszenia	0,00	0,00	997 328,84	699 012,59	579 459,82	2 275 801,25
B.Z. 31/12/2002	119 211,19	0,00	714 031,39	504 184,11	20 671,17	1 358 097,86

Rezerwy zostały utworzone w wysokości odpowiadającej wymaganemu poziomowi rezerw celowych wg stanu na koniec roku obrotowego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## 19. Bank nie utworzył rezerw na przyszłe zobowiązania

## 20. W Banku nie wystąpiła potrzeba tworzenia odpisów aktualizujących wartość aktywów

## 21. Dane o zobowiązaniach warunkowych i zabezpieczeniach

21.1. Bank nie udzielił gwarancji ani poręczeń.

21.2. Bank nie planuje subskrypcji ani sprzedaży akcji zwykłych.

21.3. Wypłata dywidendy nie jest planowana.

21.4. Żadne aktywa Banku nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań własnych spółki ani osoby trzeciej.

21.5. Bank nie zawarł transakcji z przyrzeczeniem odkupu.

21.6. Zobowiązania finansowe udzielone przez Bank dotyczą zobowiązań z tytułu udzielonych kredytów. Zobowiązania Banku z tego tytułu wynoszą równowartość 355 595 929,06 PLN.

21.7. Bank nie posiadał instrumentów bazowych będących przedmiotem kontraktów na instrumenty pochodne.

## 22. Bank stosuje rachunkowość zabezpieczeń. Celem stosowania rachunkowości zabezpieczeń jest zabezpieczenie wartości godziwej zabezpieczanej pozycji poprzez ograniczenie ryzyka zmiany stóp procentowych

Pozycją zabezpieczaną jest ta część portfela kredytowego, która charakteryzuje się stałą stopą procentową. Transakcja zabezpieczająca jest zawierana w związku z niedopasowaniem struktury aktywów i pasywów wynikającym z faktu, że pasywa są oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej.

Jako instrumenty zabezpieczające wyznaczone zostały transakcje IRS zamieniające stałe strumienie przepływów odsetkowych na strumienie zmienne. Bank zawarł transakcje IRS o wartości nominalnej 32,2 mln EUR oraz 26 mln USD. Łączna wartość godziwa instrumentów zabezpieczających wynosi wg stanu na 31.12.2002 r. 217,78 mln PLN. Zastosowane zabezpieczenie jest skuteczne, gdyż zmiany wartości godziwej zabezpieczanej pozycji są zrównoważone przez zmianę wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego w przedziale 80-125%, a na 31.12.2002 r. skuteczność zabezpieczenia wynosiła 120,3%. Skutki aktualizacji wyceny instrumentu zabezpieczającego do poziomu wartości godziwej zabezpieczanej pozycji są zaliczane do wyniku finansowego.

## 23. Informacja z zakresu rachunku zysków i strat

Odpisy amortyzacyjne środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych w podziale na poszczególne grupy rodzajowe środków trwałych (w PLN):

Grupa	1	4	7	8	9	Razem:
Amortyzacja finansowa	87 556,57	2 081 563,47	227 909,32	395 822,18	1 490 329,04	4 283 180,58

Bank nie dokonał aktualizacji wartości majątku trwałego rzeczowego i finansowego.

W Banku nie wystąpiły zyski i straty nadzwyczajne.



Bank dokonał odpisu w ciężar rezerwy celowej należności w wysokości 4 480 PLN z tytułu udzielonego kredytu.

Wartość nakładów poniesionych w związku z nabyciem środków trwałych w budowie wyniosła 359 tys. PLN, a wartość nakładów na nabycie wartości niematerialnych i prawnych wyniosła 1,414 tys. PLN. Planowane nakłady związane z nabyciem środków trwałych w roku 2003 określone zostały w planach Banku na kwotę 5,8 mln PLN.

#### Propozycja podziału zysku

Zarząd Banku będzie rekomendował walnemu zgromadzeniu akcjonariuszy przeznaczenie zysku roku sprawozdawczego na pokrycie straty w wysokości 1 773 147,43 PLN, utworzenie kapitału zapasowego w wysokości 5 900 000 PLN oraz przeznaczenie pozostałej kwoty wyniku finansowego w wysokości 11 488,54 PLN na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

#### 24. Aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy

	Na dzień 31.12.2002 w PLN	Na dzień 31.12.2001 w PLN
<b>Różnice przejściowe dodatnie:</b>	<b>26 321 976,36</b>	<b>5 462 981,65</b>
Odsetki i prowizje naliczone do otrzymania z tytułu:		
Udzielonych lokat i kredytów	14 715 901,77	4 145 450,75
Papierów wartościowych	0,00	0,00
Transakcji SWAP	3 303 160,90	590 710,43
Dochody otrzymane z góry	0,00	0,00
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	8 302 913,69	726 820,47
<b>Rezerwa na odroczony podatek dochodowy</b>	<b>7 106 934,00</b>	<b>1 529 634,00</b>
Zmiana stanu rezerwy na odroczony podatek dochodowy	5 577 300,00	901 982,00
- w tym w odniesieniu na kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
<b>Różnice przejściowe ujemne:</b>	<b>29 073 046,72</b>	<b>8 220 715,92</b>
Odsetki naliczone do zaplacenienia z tytułu:		
Przyjętych lokat i depozytów	1 965 935,96	1 270 744,11
Papierów wartościowych	2 545 544,22	218 311,08
Transakcji SWAP	13 947 812,88	5 568 959,40
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	8 429 249,20	0,00
Rezerwa na koszty do zaplacenienia	901 249,22	1 083 038,71
Rezerwa na kredyty (netto)	1 283 255,24	79 662,62
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>7 849 723,00</b>	<b>2 301 800,00</b>
Zmiana stanu aktywów z tytułu podatku dochodowego	-5 547 923,00	-1 928 497,00
- w tym odniesieniu na kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
<b>Nie odliczona od podstawy opodatkowania strata podatkowa za lata 1999 - 2000</b>	<b>0,00</b>	<b>- 3 353 213,98</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	-938 900,00
Zmiana stanu aktywów z tytułu rozliczenia straty podatkowej	938 900,00	837 331,00

Odroczony podatek dochodowy od osób prawnych ustalony metodą wynikową jest równy podatkowi ustalonemu metodą bilansową.

## Część bieżąca podatku

	Za rok 2002 w PLN	Za rok 2001 w PLN
<b>Przychody Banku</b>	<b>97 038 995,21</b>	<b>45 413 342,20</b>
<b>Zwiększone o:</b>	<b>5 199 276,99</b>	<b>6 552 730,01</b>
Odsetki naliczone w roku bilansowym, a otrzymane w okresie następnym	2 665 349,81	2 239 665,75
Zrealizowane zyski z wymiany walut	2 533 927,18	4 313 064,26
Przychody pobrane z góry	0,00	0,00
<b>Zmniejszone o:</b>	<b>28 597 777,61</b>	<b>6 041 901,92</b>
Niezrealizowane przychody odsetkowe	18 019 062,67	4 679 260,48
Niezrealizowane zyski z tyt. wymiany walut	0,00	726 820,47
Rezerwy celowe	2 275 801,25	575 998,13
Inne	8 302 913,69	59 822,84
<b>Przychody dla celów podatkowych</b>	<b>73 640 494,59</b>	<b>45 924 170,29</b>
<b>Koszty Banku</b>	<b>89 098 325,27</b>	<b>41 522 112,62</b>
<b>Zwiększone o:</b>	<b>7 275 769,67</b>	<b>4 598 020,14</b>
Odsetki naliczone w roku bilansowym, a otrzymane w okresie następnym	4 891 850,37	610 405,71
Zrealizowane straty z tytułu wymiany walut	284 553,15	3 927 533,33
Inne	2 099 366,15	60 081,10
<b>Zmniejszone o:</b>	<b>31 608 067,78</b>	<b>9 212 542,96</b>
Niezrealizowane koszty odsetkowe	18 459 293,06	7 058 014,59
Niezrealizowane straty z tytułu wymiany walut	8 429 249,20	0,00
Amortyzacja środków transportu powyżej 20 000 EUR	41 044,92	93 615,19
Rezerwy celowe	3 559 056,49	655 660,75
Rezerwy kosztowe	901 249,22	1 083 038,71
Inne wydatki nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	218 174,89	322 213,72
<b>Koszty dla celów podatkowych</b>	<b>64 766 027,16</b>	<b>36 907 589,80</b>
<b>Wynik dla celów podatkowych</b>	<b>8 874 467,43</b>	<b>9 016 580,49</b>
Rozliczenie straty z lat ubiegłych	3 353 213,98	3 353 213,99
Darowizny	31 500,00	45 000,00
<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>5 489 753,00</b>	<b>5 618 367,00</b>
Stawka podatkowa:	28%	28%
<b>Podatek dochodowy od osób prawnych</b>	<b>1 537 131,00</b>	<b>1 573 143,00</b>
<b>Pozostałe obciążenia wyniku finansowego</b>		
Zmiana stanu aktywów z tytułu różnic ujemnych	- 4 609 023,00	- 1 091 166,00
Zmiana stanu rezerwy na odroczony podatek dochodowy	5 577 300,00	901 982,00
<b>Inne obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego</b>	<b>968 277,00</b>	<b>-189 184,00</b>

25. Informacje dotyczące korzystania z kredytów, pożyczek, gwarancji i poręczeń przez pracowników, członków zarządu i organów nadzorczych oraz wynagrodzenia dla członków zarządu i organów nadzorczych

Bank udzielił łącznie 27 kredytów dla pracowników Banku w wysokości 3 481,50 tys. PLN. Oprocentowanie kredytów zawiera się w przedziale od 2,38% do 8,47% a ostateczne terminy spłaty kredytów przypadają w okresie od roku 2007 do roku 2027.





Bank nie udzielił kredytów ani gwarancji innym osobom powiązanych z Bankiem.

Wynagrodzenia wypłacone Zarządowi Banku łącznie z wynagrodzeniami z zysku wyniosły 1 502 090,61 PLN.

Przeciętne zatrudnienie w 2002 roku wyniosło 107 osób w przeliczeniu na etaty.

Bank utworzył rezerwy na przyszłe zobowiązania w stosunku do pracowników w wysokości 800 000 PLN. Rezerwa ta jest przeznaczona na wypłatę premii za rok 2002. Bank nie poniósł kosztów związanych z finansowaniem pracowniczych programów emerytalnych.

## 26. Transakcje z podmiotami powiązanymi kapitałowo lub organizacyjnie

Bank zawierając transakcje z podmiotami powiązanymi kapitałowo i organizacyjnie ogranicza swoje ryzyko kredytowe poprzez stosowanie limitów zaangażowania kredytowego dla banków polskich i zagranicznych. Limity te są uchwalane przez Zarząd Banku i podlegają akceptacji Rady Nadzorczej. Ostatnia aktualizacja limitów miała miejsce 20.09.2002 r. Wykorzystanie limitów jest codziennie monitorowane. Wg stanu na 31.12.2002 r. udział transakcji przypadających na transakcje z podmiotami powiązanymi przedstawiał się następująco:

Należności	BRE Bank S.A.		EUROHYPO AG	
	tys. PLN	Udział % w bilansie ogółem	tys. PLN	Udział % w bilansie ogółem
Rachunki bieżące	892,6	93,3%	0,0	0,0%
Lokaty terminowe	6 100,0	40,4%	0,0	0,0%
Odsetki od lokat	1,15	0,6%	0,0	0,0%
Odsetki od transakcji IRS	681,8	51,4%	0,0	0,0%
Naliczone punkty SWAP	1 139,0	57,6%	0,0	0,0%
Zobowiązania				
Depozyty otrzymane	7 768,3	3,6%	40 202,0	18,9%
Odsetki od depozytów	0,4	0,1%	326,7	38,4%
Kredyty otrzymane	197 382,0	100,0%	0,0	0,0%
Odsetki od kredytów	993,7	100,0%	0,0	0,0%
Odsetki do zapłacenia od transakcji IRS	3 489,8	79,4%	0,0	0,0%
Pożyczka podporządkowana	30 309,0	46,0%	35 618,6	54,0%
Odsetki od pożyczki podporządkowanej	49,8	41,3%	70,9	58,7%
Główne pozycje przychodów i kosztów	BRE Bank S.A.		EUROHYPO AG	
	tys. PLN	Udział % w rachunku wyników	tys. PLN	Udział % w rachunku wyników
Przychody z tytułu:				
- odsetek od lokat	1 146,9	31,5%	0,0	0,0%
- punktów SWAP	4 697,7	45,7%	0,0	0,0%
- odsetek od transakcji IRS	4 141,7	46,6%	0,0	0,0%
Koszty z tytułu:				
- odsetek od depozytów	86,1	2,0%	1 517,5	36,0%
- odsetek od kredytów	6 905,9	100,0%	0,0	0,0%
- odsetek od transakcji IRS	7 313,5	57,9%	0,0	0,0%
- pożyczki podporządkowanej	1 112,3	39,3%	1 721,6	60,7%

## Udzielone zobowiązania finansowe,

### w tym nieodwołalne

	BRE Bank SA		EUROHYPO AG	
	tys. PLN	Udział % w bilansie ogółem	tys. PLN	Udział % w bilansie ogółem
Transakcje wymiany walut	227 926,6	56,4%	0,0	0,0%
Transakcje stopy procentowej	129 661,2	50,7%	0,0	0,0%

## 27. Cele i zasady zarządzania ryzykiem

Celem zarządzania ryzykiem jest utrzymywanie ryzyk wynikających z prowadzonej działalności bankowej na poziomie akceptowanym przez Bank. W tym celu określony zostaje maksymalny poziom ryzyka, który jest jeszcze do zaakceptowania oraz metody jego rozpoznawania, pomiaru kontroli i przeciwdziałania.

### 27.1. Ryzyko rynkowe

Bank jest narażony na następujące ryzyka rynkowe: ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej oraz ryzyko cenowe.

#### a) Ryzyko walutowe

Bank nie utrzymuje istotnego niedopasowania walutowego aktywów i pasywów (pozycji walutowej) w związku z wynikającym z Ustawy o listach zastawnych zakazem działalności spekulacyjnej w tym zakresie. Ryzyko wpływu zmian kursu walutowego na wynik finansowy Banku jest zatem minimalne, a istniejące w Banku procedury kontroli i raportowania eliminują możliwość jego powstawania w istotny sposób.

#### b) Ryzyko stopy procentowej

Bank nie utrzymuje trwałego niedopasowania struktury aktywów i pasywów według terminów przeszacowania (tj. zmiany stopy procentowej). W przypadku pojawienia się takiego niedopasowania stosuje odpowiednie instrumenty zabezpieczające. Kontrola ryzyka stopy procentowej prowadzona jest za pomocą raportów odpowiadających zarówno wymogom Nadzoru Bankowego, jak również standardom niemieckich banków hipotecznych.

#### c) Ryzyko cenowe

Z uwagi na specjalistyczny charakter prowadzonej przez Bank działalności hipotecznej ryzyko cenowe ograniczone jest do wahań wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytów udzielanych przez Bank. Ryzyko to jest ograniczane poprzez stosowanie procedury wyceny wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości.

### 27.2. Ryzyko kredytowe

W celu ograniczenia ryzyka kredytowego, Bank prowadzi akcję kredytową zgodnie z wewnętrznymi procedurami oraz polityką w zakresie podejmowania decyzji kredytowych i ryzyka kredytowego.

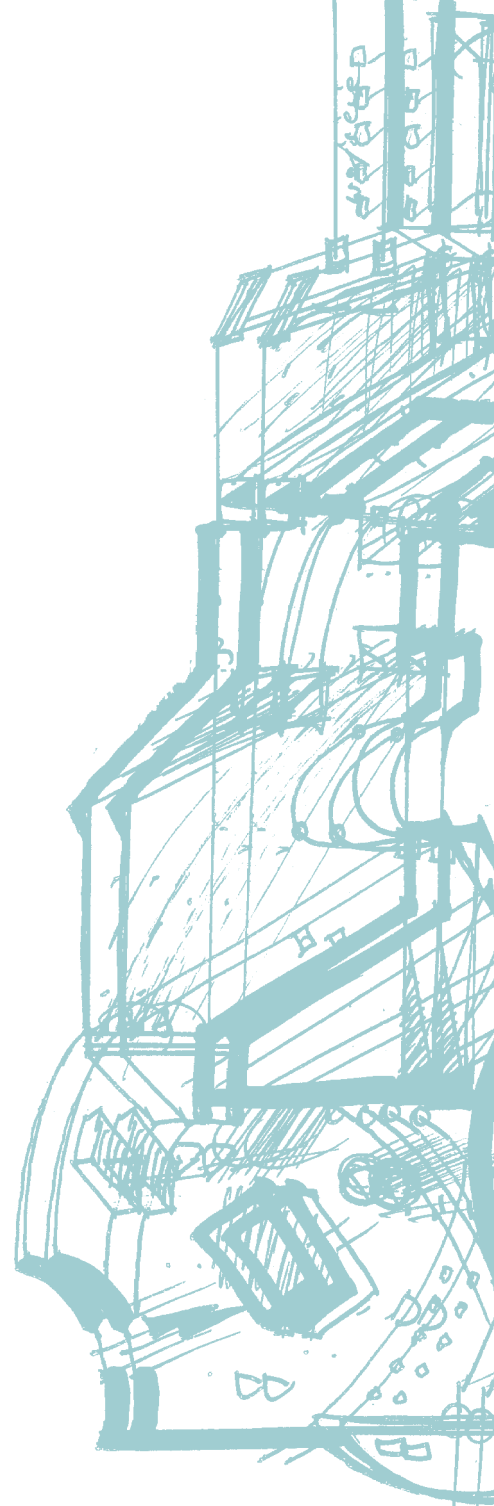
Bank rozpoczął działalność operacyjną dnia 1 grudnia 1999 roku, a pierwszych kredytów udzielił na początku 2000 roku. Portfel kredytowy Banku charakteryzuje się wysoką jakością, która wyraża się m. in. niskim udziałem (1,96% na dzień 31 grudnia 2002 roku) kredytów zagrożonych w całości bilansowego zaangażowania kredytowego.

### 27.3. Ryzyko płynności

Ryzyko płynności wynika z uwagi na występowanie różnic pomiędzy terminem zapadalności aktywów Banku oraz wymagalności jego pasywów. Bank zarządza ryzykiem płynności poprzez wdrożenie procedur monitoringu i raportowania przewidywanych wpływów i wypływów oraz dostępnych środków pieniężnych.

Źródła finansowania podlegają dywersyfikacji poprzez współpracę z wieloma kontrahentami oraz dobór różnych instrumentów finansowania akcji kredytowej. Bank finansuje długoterminowe aktywa w pierwszej kolejności listami zastawnym o długim terminie wymagalności, a bieżące zapotrzebowanie na środki zaspokaja na rynku międzybankowym poprzez emisje krótkoterminowych obligacji i przyjmowanie depozytów.

Bank posiada plan działania na wypadek pogorszenia się wskaźników płynności.



#### 27.4. Ryzyko operacyjne

Bank przetwarza dużą ilość informacji. niesprawne działanie procedur lub systemów informatycznych służących zbieraniu, przetwarzaniu oraz magazynowaniu dokumentów lub danych oraz uzyskiwaniu potrzebnych informacji może w określonych sytuacjach zakłócić funkcjonowanie Banku. Na wypadek wystąpienia takich zdarzeń Bank posiada wewnętrzne procedury bezpieczeństwa systemu informatycznego oraz plany kontynuacji działalności.

Ryzyko operacyjne wiąże się również z możliwością popełnienia błędu przez pracowników Banku. W celu ograniczenia tego ryzyka poszczególne komórki organizacyjne Banku wdrażają procedury kontrolne, przygotowane zostały także szczegółowe procedury kontroli wewnętrznej.

28. Obciążenie ryzykiem stopy procentowej jest określane na podstawie raportów przygotowywanych przez Bank. Z uwagi na specjalistyczny charakter Banku, wymogi Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz stosowanie zasad rachunkowości zabezpieczeń, Bank podejmuje działania zmierzające do ograniczenia ryzyka stopy procentowej. Ograniczanie ryzyka stopy procentowej polega na zawarciu transakcji zamieniających stałe strumienie odsetkowe na zmienne z uwzględnieniem umownych dat zmiany oprocentowania i terminów płatności. Na koniec 2002 r. kwota ryzyka stopy procentowej nie przekraczała 19% dopuszczalnego limitu

#### Obciążenie ryzykiem kredytowym

Obciążenie ryzykiem kredytowym jest determinowane przez charakter prowadzonej akcji kredytowej. Większość udzielonych kredytów stanowią kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości, zabezpieczone hipoteką ustanowioną na pierwszym miejscu. Wartość kredytowanych obiektów określana jest za pomocą wyceny wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości, która jest wykonywana zgodnie z regulaminem zatwierdzonym przez Narodowy Bank Polski. Wycena ta określa wartość nieruchomości możliwą do uzyskania w długim okresie czasu przy uwzględnieniu wszelkiego rodzaju ryzyk związanych z nieruchomością. Udział kredytu w finansowanym przedsięwzięciu nie przekracza z reguły 80% wartości wyceny bankowo-hipotecznej nieruchomości. Ryzyko kredytowe związane z posiadaniem portfelem kredytowym kształtuje się na poziomie akceptowalnym przez Bank. Poziom kredytów nieregularnych nie przekracza 2% wartości portfela kredytowego ogółem. Bank utworzył rezerwy celowe w pełnej wysokości, odpowiadającej obowiązującym w tym zakresie przepisom.

Pozostałe ryzyko kredytowe wiąże się ze współpracą na rynku międzybankowym. Ryzyko kredytowe wynikające z wzajemnych rozliczeń z bankami jest kontrolowane poprzez system limitów wewnętrznych określających dopuszczalny poziom zaangażowania w stosunku do poszczególnych jednostek. Limity te uzależnione są między innymi od kondycji ekonomiczno-finansowej podmiotów. Bank nie współpracuje z bankami o funduszach niższych niż równowartość 10 mln EUR. Z uwagi na kondycję ekonomiczną banków oraz niewielką wartość środków lokowanych na rynku międzybankowym ryzyko kredytowe w tym zakresie oceniane jest jako minimalne.

Warszawa, 29 stycznia 2003 roku

Piotr Cyburt  
Prezes Zarządu

Sven-Torsten Kain  
Członek Zarządu

Hartwig Glatzki  
Członek Zarządu

Jacek Ryszewski  
Dyrektor Departamentu  
Rachunkowości,  
Rozliczeń i Administracji  
Kredytowej





**RHEINHYP-BRE**

Bank Hipoteczny SA





**RHEINHYP-BRE**

Bank Hipoteczny SA



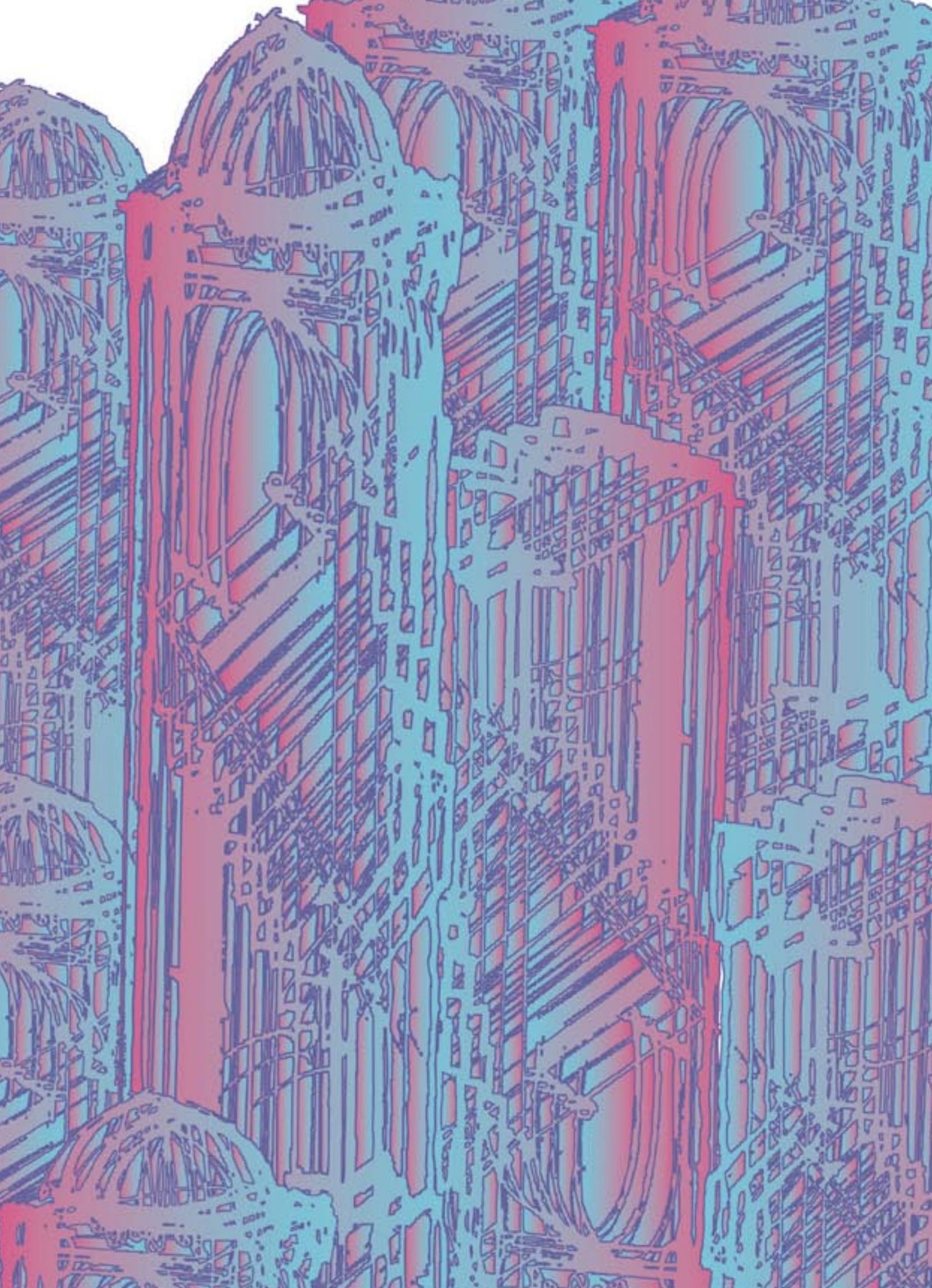


Wydawca:  
RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA

Opracowanie graficzne:  
Marian Nowiński, Artur Krajewski, Piotr Nowiński

Fotografia:  
Michał Gliński (aranżacja postaci M. Nowiński)

Druk:  
Jodpol





**RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA**

Al. Armii Ludowej 26, 00-609 Warszawa

tel. (+48 22) 579 75 00 / 01

fax (+48 22) 579 75 04