



Spis treści

List Prezesa Zarządu	5
Rynek nieruchomości w Polsce w 2004 roku	7
Finansowanie rynku nieruchomości	10
Sprawozdanie Zarządu	13
Władze Banku	37
Opinia biegłego Rewidenta	44
Sprawozdanie finansowe	70



List Prezesa Zarządu

Szanowni Państwo,

Mamy za sobą kolejny udany rok działalności BRE Banku Hipotecznego. Był to rok ważnych decyzji i zmian w strategii działania naszego Banku, dotyczących przede wszystkim dążenia do umocnienia naszej pozycji na rynku finansowania nieruchomości komercyjnych oraz wejścia na nowy dla nas rynek samorządowy, przy jednoczesnej rezygnacji z finansowania klientów detalicznych.

W jubileuszowym, piątym roku naszej obecności na rynku, udało nam się połączyć dynamiczny rozwój działalności Banku z wyraźną poprawą wyników finansowych. Utrzymaliśmy wysoką pozycję wśród banków hipotecznych działających w Polsce i umocniliśmy swoją pozycję na rynku zdominowanym przez banki uniwersalne. Należymy do czołówki instytucji finansujących rynek nieruchomości komercyjnych i pozostajemy liderem emisji listów zastawnych.

Z końcem minionego roku zmieniliśmy dotychczasową nazwę RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA, by kolejne lata działalności rozpocząć jako BRE Bank Hipoteczny SA.

W ubiegłym roku osiągnęliśmy najwyższy w historii naszej działalności wynik finansowy brutto, który wyniósł 16,74 mln PLN. Z portfelem kredytowym o wartości 2 307,71 mln PLN nadal pozostajemy liderem wśród banków hipotecznych działających w Polsce i sądzę, że jesteśmy na dobrej drodze, by również w roku 2005 utrzymać wysoką pozycję rynkową.

O dobrej i stabilnej kondycji naszego Banku świadczy wskaźnik wypłacalności na poziomie 11,67% oraz wysokie ratingi przyznane przez międzynarodowe agencje ratingowe.

Osiągnięcia minionego roku dopełnił fakt, że w 2004 roku deweloperzy mieszkaniowi, jeden z najbardziej strategicznych segmentów naszych klientów, po raz kolejny uznali nas za najlepszego kredytodawcę swoich projektów.

Mam nadzieję, że rok 2005 będzie dla nas równie pomyślnym okresem, w którym zrealizujemy postawione sobie cele i zamierzenia. Dziękując za okazane zaufanie i wsparcie naszych działań zapraszam do lektury Sprawozdania Roczne za rok 2004. Liczę, że spotka się ona z Państwa zainteresowaniem i będzie źródłem cennych informacji o naszej działalności.

Piotr Cyburt

Prezes Zarządu

BRE Banku Hipotecznego SA



Rynek nieruchomości w Polsce

Rynek nieruchomości w Polsce systematycznie rozwija się, a rok 2004 był dla niego bardzo udany, głównie dzięki ożywieniu gospodarczemu oraz wejściu Polski do Unii Europejskiej.

Pomimo wyhamowania gospodarki w latach 2001 i 2002, już w 2003 roku pojawiły się oznaki ożywienia, a w 2004 r. obserwowany był ponowny szybki wzrost gospodarczy. Wzrost PKB osiągnął w minionym roku 5,6%, a wskaźnik rocznej inflacji 3,5%. Głównie dzięki zwiększonej aktywności biznesowej stopa bezrobocia w skali kraju spadła i w grudniu 2004 roku wyniosła 19,1%. Umocniła się również polska waluta.

Główne wskaźniki ekonomiczne

Lata	2000	2001	2002	2003	2004	2005*
PKB (%)	4,00	1,00	1,40	3,80	5,6	4,7
Inflacja (%)	10,10	5,50	1,90	0,80	3,5	3,3
Stopa bezrobocia (%)	15,10	17,50	20,00	20,00	19,1	18,0
Deficyt budżetowy (% PKB)	-2,00	-4,30	-5,00	-4,50	-5,0	-4,0

źródło – Główny Urząd Statystyczny, Narodowy Bank Polski, Consensus Forecast, IBnGR

* prognoza

Wiele zagranicznych przedsiębiorstw inwestujących w nieruchomości wybrało Polskę jako miejsce swoich inwestycji lub prowadzenia działalności. Choć głównym punktem zainteresowania była Warszawa, to wzmożoną działalność odnotowano także w innych regionach kraju. Niektóre z miast już zaczęły przekształcać się w centra usług w ramach eksportu usług (business process offshoring) lub w centra logistyczne.

W 2004 roku wszystkie sektory nieruchomości komercyjnych w Polsce wykazywały stały rozwój. Dla przykładu, rynek powierzchni biurowych w Warszawie charakteryzował się dużą aktywnością w zakresie wynajmu powierzchni, popyt na powierzchnię biurową wyniósł tu ponad 320 000 m². W innych miastach regionalnych podaż powierzchni biurowej była niższa i spadła w porównaniu z rokiem 2003, choć przewidyuje się, że w związku z zainteresowaniem zachodnich firm zakładaniem centrów usługowych popyt na tę powierzchnię wzrośnie.

Na rynku powierzchni handlowych najwyższą aktywność zanotowano w Warszawie, gdzie podaż powierzchni handlowej w 2004 r. wzrosła o około 200 000 m² do 900 000 m².

Także w miastach regionalnych wynajem powierzchni handlowych utrzymywał się na wysokim poziomie. Obecnie w miastach regionalnych w fazie planowania lub budowy znajduje się ponad milion m² powierzchni handlowych, stąd przewidywany jest wzrost jej podaży w najbliższych dwóch latach.

Rynek powierzchni magazynowo-logistycznych wykazał się bardzo wysoką aktywnością, a na rynkach regionalnych zaobserwowano gwałtowny wzrost. Główne obszary wzrostu to regiony poza Warszawą, w których deweloperzy skoncentrowali swoją działalność. Do najbardziej aktywnych należą aglomeracja śląska oraz okolice Poznania i Łodzi.

Rynek nieruchomości w 2004*

	Powierzchnie biurowe	Powierzchnie handlowe	Powierzchnie magazynowo-logistyczne
Popyt	↑	↑	↑
Podaż	↓	↑	↑
Wskaźnik powierzchni niewynajętej	↓	→	↓
Czynsze	→	→	→

źródło – CB Richard Ellis

* w porównaniu z 2003 rokiem

Na rynkach Europy Środkowo-Wschodniej w 2004 r. zainwestowano w nieruchomości około 3,9 mld euro. Najwięcej inwestycji, bo o wartości ponad 1,25 mld euro, dokonano w Polsce, gdzie rynek inwestycyjny odnotował ożywioną aktywność i dwukrotny wzrost w porównaniu z rokiem 2003. Najwięcej z nich zrealizowano w sektorze powierzchni handlowych (828 mln EUR) a następnie obiektów biurowych (240 mln EUR). Większość z 60 transakcji zrealizowanych na polskim rynku inwestycyjnym od 1998 r. miała miejsce w Warszawie.

Po wejściu Polski do Unii Europejskiej polski rynek inwestycyjny zaczął przyciągać coraz więcej inwestorów międzynarodowych, w większości funduszy instytucjonalnych. Rok 2004 charakteryzował się znaczącym zainteresowaniem i popytem ze strony inwestorów z Austrii, USA, Niemiec i Irlandii.

Stopy kapitalizacji znacząco obniżyły się w ciągu 2004 roku, choć wciąż pozostają wyższe niż w krajach Europy Zachodniej. W Warszawie wyniosły 8% w przypadku powierzchni biurowych i 8,5–9% dla powierzchni magazynowych oraz 8,5% dla powierzchni handlowych.

Ta tendencja spadkowa wynika z konkurencyjności rynku inwestycyjnego i wielkości funduszy, które na nim inwestują lub mają taki zamiar.

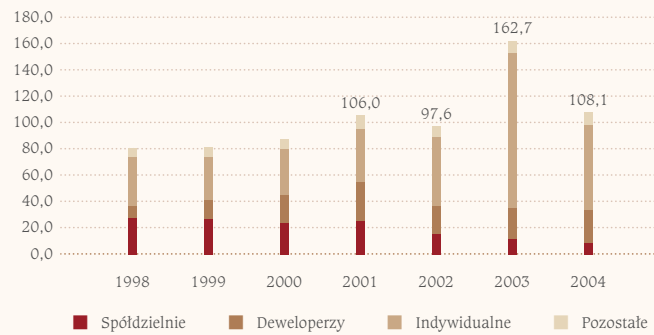
Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 2004 r. rozwijał się wolniej niż w roku poprzednim. Całkowita liczba mieszkań i domów oddanych do użytku obniżyła się w porównaniu z rokiem 2003 głównie za sprawą spadku w budownictwie indywidualnym.

Deweloperzy i spółdzielnie oddali łącznie 34 tys. mieszkań, więc niewiele mniej niż rok wcześniej, przy czym od kilku już lat obserwowany jest spadek znaczenia spółdzielni na rzecz firm deweloperskich.

Najwięcej po Warszawie buduje się w Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście i w dalszej kolejności w Poznaniu. W trzech pierwszych miastach oddaje się łącznie nieco więcej mieszkań niż w samej stolicy, choć całkowita liczba mieszkańców Krakowa, Wrocławia i Trójmiasta przewyższa Warszawę o 27%. W Warszawie w ubiegłym roku oddano do użytku 10 428 mieszkań, w Krakowie 4 477, w Trójmieście 3 069, a w Poznaniu 2 509 (źródło – REAS Consulting).

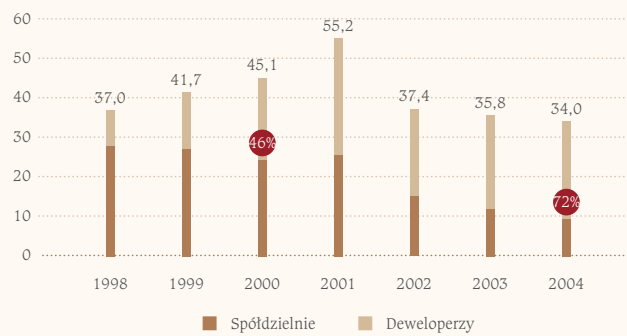
Mieszkania oddane do użytku (tys. szt.)

źródło – BRE Locum



Mieszkania oddane do użytku; spółdzielnie i deweloperzy (tys. szt.)

źródło – BRE Locum



Finansowanie rynku nieruchomości przez sektor bankowy w Polsce

Rozwój rynku nieruchomości w Polsce sprzyja wzrostowi popytu na kredyty hipoteczne i rosnącemu zaangażowaniu banków w finansowanie tego rynku.

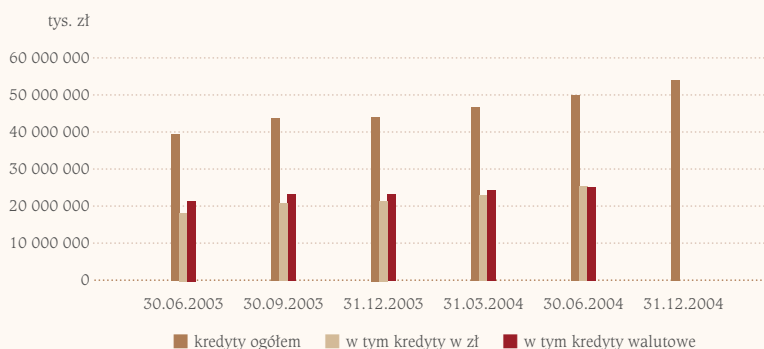
Według wstępnych danych Narodowego Banku Polskiego zadłużenie sektora niefinansowego z tytułu kredytów na nieruchomości ogółem (tj. nieruchomości mieszkaniowe oraz pozostałe nieruchomości o charakterze gospodarczym) wyniosło na koniec 2004 r. 54,044 mld PLN, a więc wzrosło o blisko 20% w porównaniu z rokiem 2003 r. Należności banków z tego tytułu stanowiły prawie 21% należności od sektora niefinansowego ogółem.

Rynek finansowania nieruchomości w Polsce charakteryzuje się dużym stopniem koncentracji. Dominują na nim duże banki komercyjne, cztery z nich udzieliły na koniec czerwca 2004 r. kredytów na nieruchomości o wartości blisko 30 mld PLN, czyli 58% wszystkich kredytów na ten cel w systemie bankowym. Podstawową grupą kredytobiorców były osoby prywatne, które stanowiły 67% wszystkich kredytobiorców.

Dynamicznie rozwija się działalność transgraniczna w zakresie finansowania nieruchomości komercyjnych.

Należności banków z tytułu kredytów na nieruchomości

źródło – GINB

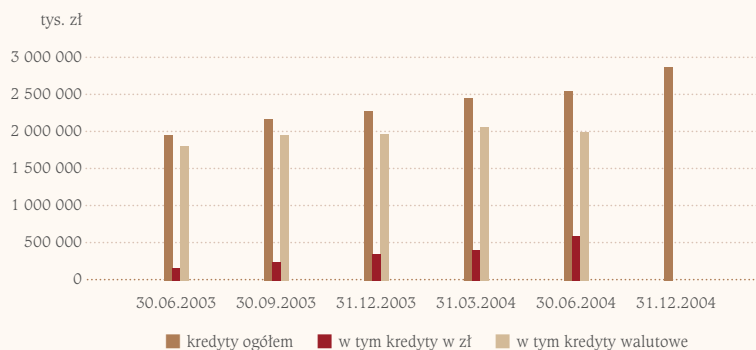


Rola banków hipotecznych w finansowaniu rynku nieruchomości w Polsce jest w dalszym ciągu niewielka, choć cały czas systematycznie zyskuje na znaczeniu. Na rynku obecne są cztery specjalistyczne banki hipoteczne, z których dwa działające najdłużej, bo od 1999 roku, to BRE Bank Hipoteczny SA (wcześniej RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA.) i BPH Bank Hipoteczny SA (wcześniej HypoVereinsbank Bank Hipoteczny SA).

Udział banków hipotecznych w finansowaniu sektora nieruchomości jest nadal niski i wynosi 5% kredytów na nieruchomości udzielonych przez cały sektor bankowy. Kwota należności z tytułu kredytów udzielonych przez te banki z przeznaczeniem na finansowanie nieruchomości wyniosła na koniec 2004 roku 2,74 mld PLN (źródło – NBP). Według danych Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego całkowita wartość kredytów udzielonych przez banki hipoteczne (również na inne cele, przez NBP nie klasyfikowane jako finansowanie nieruchomości) wyniosła na koniec 2004 roku 3,2 mld PLN.

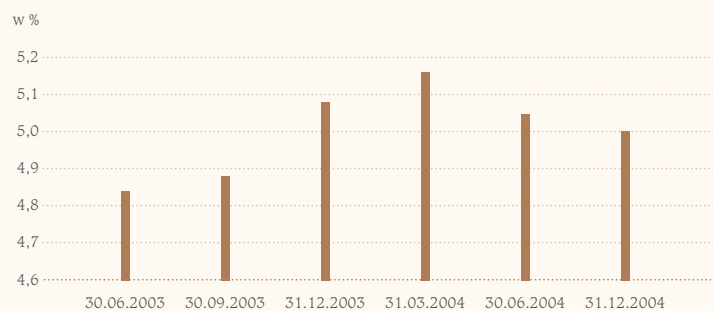
Należności banków hipotecznych z tytułu kredytów na nieruchomości

źródło – GINB



Udział banków hipotecznych w finansowaniu nieruchomości przez system bankowy w Polsce

źródło – GINB



Na ograniczony udział banków hipotecznych w rynku wpływa stosunkowo wczesna faza ich działalności oraz bariery natury prawnej. Banki hipoteczne koncentrują się na finansowaniu przedsiębiorstw i nieruchomości komercyjnych klasyfikowanych jako Niemieszkaniowe. Udział kredytów udzielonych przez nie przedsiębiorstwom wyniósł 63%. W porównaniu z całym systemem bankowym wyższy jest w portfelu kredytów na nieruchomości udział kredytów walutowych. Kredyty udzielone przez te banki charakteryzują się także lepszą jakością niż w całym sektorze bankowym, kredyty zagrożone stanowią 4,8% ich portfela.



Sprawozdanie Zarządu z działalności BRE Banku Hipotecznego SA w 2004 r.

Rok 2004 był jubileuszowym, piątym rokiem działalności operacyjnej BRE Banku Hipotecznego SA¹, szczególnym z punktu widzenia przystąpienia Polski do struktur Unii Europejskiej, a z pozycji Banku – weryfikującym jego pięcioletnie osiągnięcia oraz wyznaczającym nowe kierunki dalszego rozwoju.

Minione pięciolecie było okresem realizacji nowatorskiego na polskim rynku projektu – budowy od podstaw banku hipotecznego, który w krótkim czasie stał się ważnym graczem na rynku finansowym – wiodącym kredytodawcą rynku nieruchomości komercyjnych oraz pionierem i liderem emisji listów zastawnych. W ciągu ostatnich kilku lat stał się on jedną z dynamicznie rozwijających się instytucji finansowych w Polsce, która z kilkunastoosobowego zespołu przekształciła się w dojrzałą, ponadstoosobową, ogólnopolską strukturę. Swoją silną pozycję rynkową Bank zbudował pod marką RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny, utożsamianą z profesjonalizmem, nowoczesnością i najwyższym poziomem usług. Założyciele Banku, RHEINHYP Rheinische Hypothekenbank AG oraz BRE Bank SA, wnieśli w nowy projekt nie tylko kapitał, ale też swoje największe aktywa – wieloletnie doświadczenie w działalności hipotecznej na rynku europejskim, specjalistyczną wiedzę w zakresie rynku nieruchomości oraz znajomość polskiego rynku. Te atuty w połączeniu z atrakcyjną ofertą przyniosły szybki rozwój działalności oraz pozytywną ocenę działań przez rynek i media.

W 2004 roku, kolejny, piąty rok z rzędu Bank utrzymał pozycję lidera bankowości hipotecznej w Polsce, z portfelem kredytowym o wartości 2 307,71 mln PLN. Suma bilansowa, najbardziej syntetyczny miernik rozwoju Banku, wyniosła na koniec 2004 r. 2 019,86 mln PLN, czyli wzrosła o blisko 30% w stosunku do roku poprzedniego. W roku 2004 Bank dysponował funduszami własnymi w wysokości 205 852,19 tys. PLN i po raz kolejny osiągnął dodatni wynik finansowy, który na koniec ubiegłego roku wyniósł 10,65 mln PLN netto.

W połowie 2004 roku Zarząd Banku przyjął nową strategię działania, wynikającą z podsumowania pięcioletnich wyników obecności Banku na rynku oraz wyznaczenia nowych celów strategicznych i zdecydował o wejściu na nowe rynki. Bank zrezygnował z udzielania kredytów mieszkaniowych dla osób fizycznych, wycofując się tym samym z rynku detalicznego. Zarząd Banku zdecydował o dalszej koncentracji i umacnianiu pozycji na rynku finansowania nieruchomości komercyjnych – wiodącym w działalności kredytowej Banku. Od lipca 2004 roku Bank wszedł także w nowy obszar działania – finansowanie jednostek samorządu terytorialnego.

Rok 2004 był rokiem dobrze ukierunkowanych zmian, a podjęte przez Zarząd decyzje już po kilku miesiącach okazały się trafne. Zamknięcie działalności związanej z udzielaniem kredytów detalicznych przyniosło redukcję kosztów i wzrost efektywności działania. Pomyślnie rozpoczęta została działalność Banku na rynku samorządowym. Na koniec grudnia 2004 r. portfel kredytów udzielonych samorządom wyniósł blisko 120 mln PLN.

Ubiegły rok upłynął także pod znakiem zmian w strukturze własnościowej Banku. W połowie lipca 2004 r. pomiędzy dotychczasowymi akcjonariuszami Banku podpisana została finalna umowa, na mocy której BRE Bank SA odkupił akcje od EUROYPO AG, obejmując 100% udziałów w kapitale zakładowym. Koniec roku 2004 przyniósł kolejne zmiany, w wyniku których akcjonariuszem Banku został Atlas-Vermögenverwaltungs-GmbH. Sprzedaż akcji RHEINHYP-BRE przez BRE Bank SA jest elementem i wynikiem realokacji aktywów BRE

¹ Do 30.12.2004 roku Bank działał pod nazwą RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA, w Raporcie Rocznym uwzględniona jest nowa nazwa – BRE Bank Hipoteczny.

Banku, dokonanych w ramach grupy Commerzbanku, przy czym obszar bankowości hipotecznej pozostanie istotnym elementem strategii tej grupy na rynku polskim.

W następstwie tych posunięć rok 2005 RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA rozpoczął jako BRE Bank Hipoteczny SA i członek Grupy Commerzbank AG.

BRE Bank Hipoteczny SA versus banki hipoteczne ogółem, stan na 31.12.2004

Rodzaj działalności	Banki hipoteczne ogółem stan na 31.12.2004 (w zł.)	BRE Bank Hipoteczny SA stan na 31.12.2004 (w zł.)	Udział procentowy BRE Banku Hipotecznego SA
Listy zastawne			
Wartość nowych emisji listów zastawnych w 2004 r.	306 735 000,00	176 735 000,00	57,6%
Wielkość zobowiązań z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	1 011 320 056,80	814 056 271,20	80,5%
Wartość aktywów ogółem	3 603 017 503,72	2 019 861 547,42	56,1%
Należności od sektora niefinansowego i budżetowego*	3 188 232 254,45	1 866 655 055,00	58,5%
w tym:			
Kredyty na nieruchomości mieszkaniowe:	973 969 161,73	459 502 536,00	47,2%
– dla deweloperów	221 660 143,51	196 403 675,00	88,6%
– dla klientów indywidualnych	752 309 018,22	263 098 861,00	35,0%
Kredyty na nieruchomości komercyjne (z uwzględnieniem sektora budżetowego) (wartości bilansowe)	1 870 544 779,58	1 407 152 519,00	75,2%
Sprzedaż kredytów mieszkaniowych			
Liczba kredytów w sztukach	2 967	212	
Wartość kredytów w zł	555 582 891,70	63 433 771,00	11,4%
Sprzedaż kredytów komercyjnych			
Liczba kredytów w sztukach	299	89	
Wartość kredytów w zł	1 197 955 616,00	551 824 070,00	46,1%

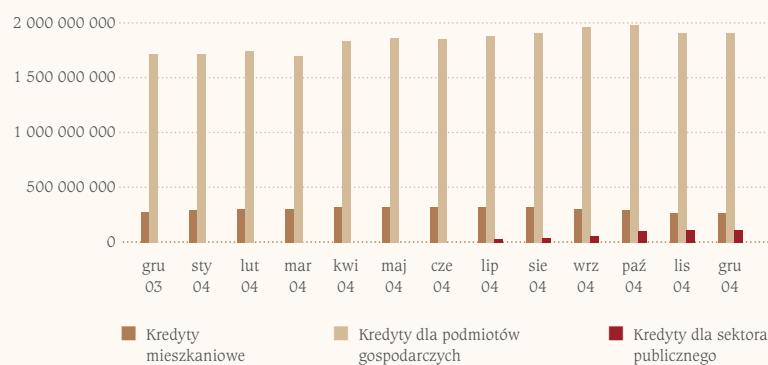
źródło – Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, dane własne Banku

* wartość bilansowa portfela kredytowego nie uwzględniająca odsetek od kredytów, wyceny portfela oraz nie pomniejszona o rezerwy celowe na kredyty zagrożone

I. DZIAŁALNOŚĆ KREDYTOWA

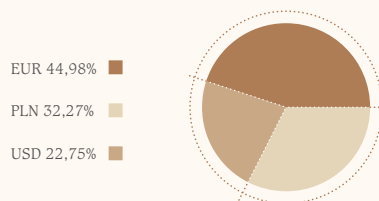
Wolumen portfela kredytowego w roku 2004 zwiększał się, całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec roku poziom 2 307,71 mln PLN², przy czym wartość kredytów udzielonych w samym 2004 roku wyniosła 305 678,56 tys. PLN.

Wartość portfela kredytowego w okresie od 31.12.2003 do 31.12.2004



W całym portfelu kredytowym Banku zdecydowana większość to kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości komercyjnych, które stanowiły blisko 90% portfela. W strukturze walutowej portfela kredytowego dominowały kredyty udzielone w EUR, a w dalszej kolejności w PLN. Kredyty walutowe stanowiły 2/3 wartości portfela kredytowego. Od 2002 roku można zaobserwować systematyczny wzrost znaczenia kredytów złotych, co związane jest ze spadkiem stóp procentowych w PLN jak i z dużymi, gwałtownymi wahaniami kursów walutowych, a także finansowaniem przez Bank deweloperów mieszkaniowych, którzy zaciągają kredyty w złotych. Udział kredytów złotych w całkowitym portfelu (bilansowym i pozabilansowym) wzrósł z poziomu 1,83% na koniec 2001 do 17,95% w roku 2003, a na koniec 2004 r. osiągnął 32,3%.

Podział portfela kredytowego według struktury walutowej, stan na 31.12. 2004

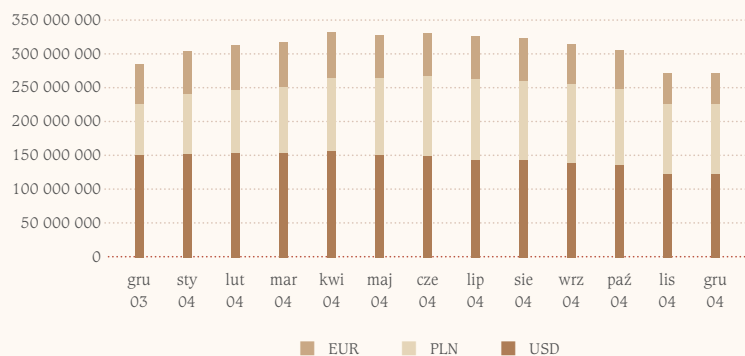


² Należności od sektora niefinansowego, sektora budżetowego oraz finansowe zobowiązania udzielone.

1. Kredyty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych

W połowie 2004 r. Zarząd Banku podjął decyzję o rezygnacji z finansowania indywidualnych inwestorów na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Tym samym po ponadczteropółletniej działalności w zakresie udzielania kredytów mieszkaniowych Bank wycofał się z rynku detalicznego. Taka decyzja podyktowana była podziałem zadań i specjalizacją w ramach Grupy BRE Banku; działalność związana z kredytami mieszkaniowymi została skoncentrowana w należącym do niej Multibanku.

Wartość portfela kredytów mieszkaniowych w okresie od 31.12.2003 do 31.12.2004



Całkowita wartość portfela kredytów mieszkaniowych wyniosła na koniec 2004 r. 267,53 mln PLN. Portfel ten zdominowany jest przez kredyty indeksowane w EUR, które stanowiły blisko 44% jego wartości. Warto podkreślić wyraźny wzrost znaczenia kredytów złotych, których udział w portfelu zwiększył się z około 10% w roku 2002 do prawie 40% na koniec 2004. Kredyty hipoteczne stanowiły 62% portfela, a pozostałe 38% to kredyty budowlano-hipoteczne.

Kredyty dla klientów indywidualnych, wartość portfela wg stanu na 31.12.2004

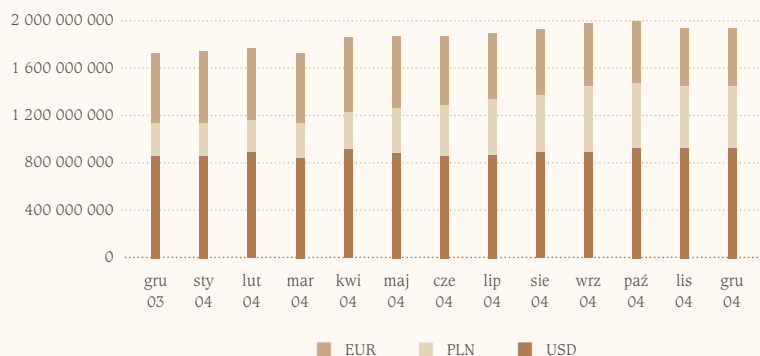
Kredyty mieszkaniowe w	Całkowite zaangażowanie w mln PLN
EUR	117,21
PLN	104,50
USD	45,82
Suma	267,53

2. Kredyty dla podmiotów gospodarczych

W ciągu pięcioletniej działalności na rynku BRE Bank Hipoteczny wypracował silną pozycję w segmencie finansowania nieruchomości komercyjnych. Bank należy do ścisłej czołówki kredytodawców tego rynku i jest liderem w obszarze finansowania deweloperów mieszkaniowych.

Całkowity portfel kredytów dla podmiotów gospodarczych wyniósł na koniec 2004 roku 1 917,55 mln PLN (bilansowy i pozabilansowy), z czego w ubiegłym roku udzielonych zostało 200,99 mln PLN. Niski przyrost portfela kredytowego wynika z faktu, że rosnącej akcji kredytowej towarzyszyły spłaty kredytów udzielonych w poprzednich latach przy jednoczesnym znacznym umocnieniu się złotówki.

Wartość portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych w okresie od 31.12.2003 do 31.12.2004



Portfel kredytowy stanowią w głównej mierze umowy z dużymi klientami instytucjonalnymi (wśród których przeważały kredyty z przeznaczeniem na refinansowanie obiektów biurowych, a w dalszej kolejności deweloperów mieszkaniowych, centrów handlowych i powierzchni magazynowych). Dominowały kredyty z 10-letnim okresem spłaty i oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Większość portfela kredytów dla podmiotów komercyjnych stanowiły kredyty w EUR, z udziałem blisko 48-procentowym.

Kredyty dla podmiotów gospodarczych, wartość portfela wg stanu na 31.12.2004

Kredyty dla podmiotów gospodarczych w	Całkowite zaangażowanie w mln PLN
EUR	918,95
PLN	520,34
USD	478,27
Suma	1 917,56

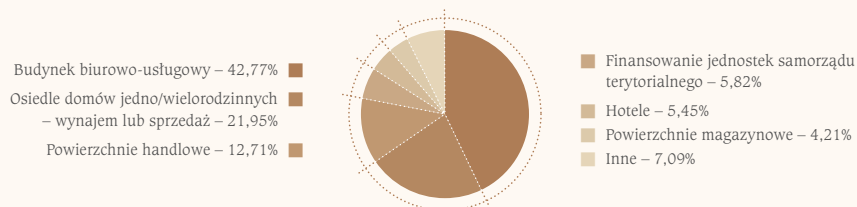
Bank angażował się głównie w finansowanie budynków biurowo-usługowych oraz powierzchni handlowych i deweloperskich projektów mieszkaniowych. Znaczącą część portfela kredytów komercyjnych – 21,95%, stanowią kredyty przeznaczone na finansowanie deweloperów mieszkaniowych, którzy z roku na rok stanowią coraz większą grupę klientów Banku. 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.

Kredyty dla podmiotów gospodarczych i jednostek samorządu terytorialnego,
z uwzględnieniem podziału na rodzaje finansowanych nieruchomości, stan na 31.12.2004

Kredyty komercyjne wg rodzaju kredytowanej nieruchomości	Całkowite zaangażowanie (kredyty wyplacone i niewypłacone), w mln PLN	Liczba kredytów
Budynki biurowo-usługowe	870,75	187
Kompleksy biurowo-handlowe	67,07	15
Finansowanie jednostek samorządu terytorialnego	118,43	11
Grunt	15,00	2
Hotele	111,02	8
Lokale mieszkalne na wynajem lub sprzedaż	27,66	20
Obiekty rozrywkowo-rekreacyjne	18,72	6
Osiedla domów jedno/wielorodzinnych na wynajem lub sprzedaż	446,80	31
Parkingi	12,33	2
Powierzchnie handlowe	258,73	95
Powierzchnie magazynowe	85,75	20
Inne	3,73	6
Suma	2 035,99	403

Wyraźnie uwidoczniło się regionalne zróżnicowanie akcji kredytowej, największa liczba finansowanych projektów skoncentrowana była w regionie mazowieckim i dolnośląskim, gdzie łącznie udzielono kredytów w wysokości ponad 60% całkowitego zaangażowania kredytowego. Warte podkreślenia jest wzrost znaczenia województwa małopolskiego w strukturze regionalnej portfela.

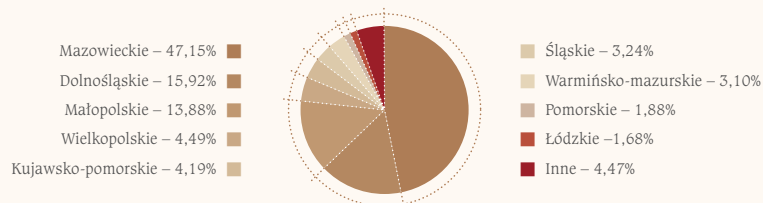
Struktura portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych i jednostek samorządu terytorialnego – wg rodzaju finansowanej nieruchomości, stan na 31.12.2004



Kredyty dla podmiotów gospodarczych i jednostek samorządu terytorialnego – podział geograficzny, stan na 31.12.2004

Kredyty komercyjne – podział geograficzny (wg województw)	Całkowite zaangażowanie (kredyty wypłacone i niewypłacone), w mln PLN	Liczba kredytów
Dolnośląskie	324,11	75
Kujawsko-pomorskie	85,31	12
Lubelskie	4,90	6
Lubuskie	16,00	21
Łódzkie	34,30	11
Małopolskie	282,65	48
Mazowieckie	959,92	102
Opolskie	19,33	12
Podkarpackie	0,86	2
Podlaskie	6,40	13
Pomorskie	38,30	20
Śląskie	65,88	20
Świętokrzyskie	20,23	3
Warmińsko-mazurskie	63,04	10
Wielkopolskie	91,47	26
Zachodniopomorskie	23,29	22
Suma	2 035,99	403

Struktura portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych i jednostek samorządu terytorialnego – podział geograficzny, stan na 31.12.2004



Zgodnie z limitem koncentracji wysokość finansowania pojedynczego projektu nie przekraczała kwoty 51 mln PLN.

3. Finansowanie jednostek samorządu terytorialnego

Z dobrym efektem Bank zapoczątkował swoją działalność w obszarze finansowania jednostek samorządu terytorialnego. Przy dużych potrzebach inwestycji infrastrukturalnych polskich gmin oraz możliwości korzystania przez nie z funduszy strukturalnych UE, banki hipoteczne stają się ważnym partnerem jednostek samorządowych w realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. W państwach wysokorozwiniętych banki hipoteczne z powodzeniem finansują szereg przedsięwzięć samorządu terytorialnego, czego przykładem może być zaangażowanie niemieckich banków hipotecznych w finansowanie sektora komunalnego w Niemczech.

W połowie 2004 r. BRE Bank Hipoteczny SA jako pierwszy bank hipoteczny wprowadził na polski rynek samorządowy kompleksową ofertę kredytową, oferując gminom kredyty średnio- i długoterminowe, z 15-letnim okresem spłaty, przeznaczone na refinansowanie lokali użytkowych i siedzib jednostek samorządu terytorialnego oraz współfinansowanie inwestycji komunalnych, takich jak budowa i remonty siedzib, dróg, kanalizacji, obiektów bazy turystycznej, mostów, sieci wodociągowych, szkół, placówek ochrony zdrowia, itp. Długoterminowe kredyty mogą też służyć konsolidacji zadłużenia jednostek samorządowych z tytułu różnych kredytów i dłużnych papierów wartościowych w jednej instytucji finansowej. Bank może także nabywać wierzytelności innych banków wobec jednostek samorządu terytorialnego z tytułu udzielonych im kredytów.

Swoją ofertę Bank kieruje przede wszystkim do jednostek średniej wielkości. W ciągu drugiego półrocza 2004 roku Bank wygrał 11 przetargów publicznych, udzielając samorządom kredytów na kwotę 118 mln PLN, z przeznaczeniem na pokrycie deficytu budżetowego jednostek, spłatę wcześniej zaciągniętych pożyczek oraz sfinansowanie wydatków inwestycyjnych.

Rozszerzenie oferty Banku o produkty dla jednostek samorządowych przede wszystkim dywersyfikuje portfel kredytowy, nie ograniczając go jedynie do portfela nieruchomościowego oraz wychodzi naprzeciw

potrzebom i oczekiwaniom polskich gmin, które stają przed koniecznością szybkiego rozwoju infrastrukturalnego i nowego podejścia do zarządzania finansami.

II. EMISJE HIPOTECZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH

Do 822,7 mln PLN wzrosła na koniec ubiegłego roku wartość listów zastawnych wyemitowanych przez BRE Bank Hipoteczny. W maju 2004 r. Bank zrealizował kolejną emisję hipotecznych listów zastawnych w ofercie niepublicznej, w kwocie EUR 25 mln i USD 25 mln. Pięcioletnie papiery o zmiennym kuponie opartym na sześciomiesięcznej stawce EURIBOR/LIBOR sprzedano na rynku pierwotnym i wtórnym przez dealera programu – BRE Bank SA, a ich nabywcami były banki, w tym po raz pierwszy zagraniczne.

W ciągu swojej pięcioletniej działalności BRE Bank Hipoteczny dokonał 10 emisji niepublicznych i 2 publicznych, umacniając pozycję lidera na rynku polskich hipotecznych listów zastawnych z udziałem ponad 90%.

W ofercie Banku przeważają papiery z pięcioletnim okresem wykupu. Hipoteczne listy zastawne wyemitowane przez BRE Bank Hipoteczny posiadają wysokie oceny inwestycyjne (na poziomie ratingu kraju) przyznane przez międzynarodowe agencje ratingowe: A2 od Moody's Investment Service oraz BBB+ od Fitch Ratings. Pozostałe działające w Polsce banki hipoteczne dokonały do tej pory emisji na kwotę ok. 71 mln PLN.

EMISJE HIPOTECZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH

BRE Banku Hipotecznego SA w obrocie niepublicznym

Organizatorem, agentem płatniczym, dealerem oraz depozytariuszem wszystkich emisji był BRE Bank SA.

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Fitch/Moody's
28.06.2000	28.06.2005	PLN	5 000 000	BBB+ / A2
29.07.2002	31.07.2006	PLN	50 000 000	BBB+ / A2
20.05.2002	20.05.2009	EUR	10 000 000	BBB+ / A2
20.05.2003	20.05.2009	EUR	20 000 000	BBB+ / A2
20.05.2004	20.05.2009	EUR	25 000 000	BBB+ / A2
20.11.2001	21.11.2005	USD	10 000 000	BBB+ / A2
20.05.2002	20.05.2008	USD	10 000 000	BBB+ / A2
20.05.2004	20.05.2009	USD	25 000 000	BBB+ / A2

EMISJE HIPOTECZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH BRE Banku Hipotecznego SA w obrocie publicznym

Organizatorzy oferty: Oferujący – Dom Inwestycyjny BRE Bank SA, Menadżer Wiodący – BRE Bank SA

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Oprocentowanie	Rating Fitch/Moody's
10.04.2003	10.04.2008	PLN	200 000 000	WIBOR 6M+0,60%	BBB+ / A2
23.10.2003	10.10.2008	PLN	200 000 000	WIBOR 6M+0,49%	BBB+ / A2

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, zabezpieczone hipotekami ustanowionymi na prawie użytkowania wieczystego lub prawie własności nieruchomości położonych na obszarze Polski, wpisanymi w księgach wieczystych na pierwszym miejscu.

Z końcem 2004 roku na portfel wierzytelności stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych składały się wierzytelności łącznie z 859 kredytów. Ich ogólną charakterystykę zawierają poniższe tabele.

Ogólny opis portfela wierzytelności z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji listów zastawnych na dzień 31.12.2004 r. (kwoty w tys. zł)

Struktura walutowa oraz przedziały kwotowe portfela

Przedziały wartościowe (w tys. zł)	Wartość kredytów udzielonych w tys. zł	Wartość kredytów udzielonych w EUR wyrażone w tys. zł	Wartość kredytów udzielonych w USD wyrażone w tys. zł	Suma
<= 250 000	18 611,75	31 935,54	10 936,32	61 483,61
250 001 – 500 000	14 190,61	20 917,16	6 925,65	42 033,42
500 001 – 1 000 000	11 450,16	20 324,19	9 323,71	41 098,06
1 000 001 – 5 000 000	21 736,34	120 903,44	45 572,46	188 212,24
>5 000 000	72 264,06	261 103,58	221 759,72	555 127,36
Suma	138 252,92	455 183,91	294 517,86	887 954,69
Udział procentowy w stosunku do portfela	15,57%	51,26%	33,17%	



Podział kredytów ze względu na kredytobiorcę

Podmiot kredytowany	Wartość (w tys. zł)	Udział procentowy w stosunku do portfela
osoby prawne / osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	775 160,86	87,30%
Osoby fizyczne	112 793,83	12,70%
Suma	887 954,69	100,00%

Podział kredytów ze względu na przeznaczenie

Przeznaczenie	Wartość (w tys. zł)	Udział procentowy w stosunku do portfela
nieruchomości komercyjne	773 616,76	87,12%
nieruchomości mieszkaniowe	114 337,93	12,88%
Suma	887 954,69	100,00%

Podział kredytów ze względu na typ oprocentowania

Przeznaczenie	Wartość (w tys. zł)	Udział procentowy w stosunku do portfela
oprocentowanie zmienne	620 106,27	69,84%
oprocentowanie stałe	267 848,42	30,16%
Suma	887 954,69	100,00%

Podział kredytów ze względu na okres zapadalności

Przedziały w latach	Wartość (w tys. zł)	Udział procentowy w stosunku do portfela
1 – 2 lata	83 921,06	9,45%
2 – 3 lata	1 337,34	0,15%
3 – 4 lata	1 121,03	0,13%
4 – 5 lat	4 829,85	0,54%
5 – 10 lat	282 895,41	31,86%
> 10 lat	513 850,00	57,87%
Suma	887 954,69	100,00%

III. WIARYGODNOŚĆ FINANSOWA BANKU

Wiarygodność finansowa Banku oceniana jest przez dwie międzynarodowe agencje ratingowe – Moody's Investors Service i Fitch Ratings Ltd.

W 2004 roku Fitch Ratings podwyższyła międzynarodowy rating do poziomu „BBB+” (poprzednio „BBB”) dla hipotecznych listów zastawnych denominowanych w EUR, USD i PLN, emitowanych przez BRE Bank Hipoteczny SA w ramach programów hipotecznych listów zastawnych, dopuszczonych do obrotu publicznego i niepublicznego.

Jednocześnie agencja podwyższyła międzynarodowe ratingi Banku – długoterminowy do poziomu ‘BBB+’ (poprzednio „BBB”) i krótkoterminowy do poziomu „F2” (poprzednio „F3”). Rating wsparcia na poziomie ‘2’ został potwierdzony.

Z kolei agencja ratingowa Moody's podwyższyła w 2004 roku rating dla długoterminowych depozytów BRE Banku Hipotecznego SA do poziomu „A3” z „Baa1”, oraz rating dla hipotecznych listów zastawnych do poziomu „A2” z „A3”. Jednocześnie utrzymane zostały dotychczasowe ratingi dla krótkoterminowych depozytów na poziomie ‘P-2’ oraz siły finansowej na poziomie D-.

IV. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

Ryzyko kredytowe

Jakość portfela kredytowego Banku, całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe

	31.12.2003		31.12.2004		Dynamika 12.2003 – 12.2004
	Zaangażowanie w tys. PLN	Udział %	Zaangażowanie w tys. PLN	Udział %	
regularne:	1 945 557,70	97,38%	2 212 586,21	96,05%	13,73%
normalne	1 945 557,70	97,38%	2 104 267,81	91,35%	8,16%
pod obserwacją	0,00	0,00%	108 318,40	4,70%	–
zagrożone:	52 275,37	2,62%	90 925,42	3,95%	73,94%
poniżej standardu	26 909,87	1,35%	56 670,22	2,46%	110,59%
watpliwe	4 956,23	0,25%	12 656,35	0,55%	155,36%
stracone	20 409,27	1,02%	21 598,85	0,94%	5,83%
Suma	1 997 833,07	100,00%	2 303 511,63	100,00%	15,30%

W ramach systemu zarządzania ryzykiem, Bank prowadzi działalność kredytową zgodnie z polityką kredytową i zasadami podejmowania decyzji kredytowych.

Bank na bieżąco monitoruje aktywa kredytowe, dokonując przeglądu ekspozycji kredytowych zgodnie z odpowiednimi regulacjami Ministra Finansów i tworzy wymagane przepisami rezerwy celowe na pokrycie zagrożonych należności kredytowych.

Rezerwy celowe

	31.12.2003		31.12.2004		Dynamika 12.2003 – 12.2004
	Rezerwy w tys. PLN	Udział % w stosunku do portfela kredytowego	Rezerwy w tys. PLN	Udział % w stosunku do portfela kredytowego	
regularne:	109,31	0,00%	335,65	0,02%	207,05%
normalne	109,31	0,00%	113,67	0,01%	3,99%
pod obserwacją	0,00	–	221,98	0,20%	–
zagrożone:	6 888,81	13,18%	7 737,81	8,51%	12,32%
poniżej standardu	1 195,10	4,44%	653,99	1,15%	–45,28%
watpliwe	484,65	9,78%	1 811,10	14,31%	273,69%
stracone	5 209,06	25,52%	5 272,72	24,41%	1,22%
Suma	6 998,12	0,35%	8 073,46	0,35%	15,37%

Na koniec 2004 roku udział kredytów zagrożonych w stosunku do całkowitego zaangażowania kredytowego Banku sięgał 3,9%. Utworzone rezerwy celowe jak i zabezpieczenie kredytów, w formie hipotek na finansowanych nieruchomościach, stanowią odpowiednie zabezpieczenie 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. Udział kredytów denominowanych w EUR i USD wynosi 73% całego portfela kredytów komercyjnych. Polityka kredytowa Banku ściśle determinuje 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.

Ryzyko walutowe uwzględniane jest przy analizie zdolności kredytowej. Zgodnie z polityką kredytową stosowana jest zasada uwzględniania możliwości 20-procentowej dewaluacji PLN przy wyliczaniu wymaganego przez Bank współczynnika obsługi zadłużenia.

Koncentracja geograficzna i sektorowa portfela

Zgodnie z przyjętą strategią, BRE Bank Hipoteczny SA 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 obserwuje się większą aktywność inwestycyjną i rozwój rynku nieruchomości.

Nieruchomości finansowane przez Bank 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. BRE Bank Hipoteczny finansuje głównie nieruchomości położone w największych miastach Polski: Warszawie, Wrocławiu, Krakowie. 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.

Szybko rozwijającym się obszarem aktywności Banku jest finansowanie rynku deweloperów mieszkaniowych. Bank finansuje projekty mieszkaniowe w strukturze spółki celowej z zamkniętym rachunkiem escrow, odpowiednią kontrolą inżynierską oraz przy spełnieniu wymogów przedsprzedaży i wniesienia wkładu własnego przed uruchomieniem pierwszej transzy kredytu. Całkowita wielkość zaangażowania Banku w finansowanie deweloperów mieszkaniowych jest limitowana do poziomu 25% akcji kredytowej bilansowej i pozabilansowej. Na koniec 2004 r. udział kredytów deweloperskich w całkowitym portfelu Banku wynosił 21,95%, a kredyty te charakteryzowały się dobrą jakością.

Polityka zarządzania ryzykiem kredytowym uwzględnia także dywersyfikację sektorową portfela kredytowego. Bank dąży przede wszystkim do kredytowania inwestycji w nowoczesne biura, supermarkety oraz galerie handlowe, hale magazynowe i centra logistyczne, które zlokalizowane są w największych i najszybciej rozwijających się miastach Polski. W efekcie 64% 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.

W 2004 roku Bank rozpoczął kredytowanie jednostek samorządu terytorialnego, według stanu na dzień 31.12.2004 r. całkowite zaangażowanie (bilansowe i pozabilansowe) z tego tytułu wyniosło 118 428,96 tys. PLN. Wszystkie należności Banku związane z finansowaniem sektora publicznego klasyfikowane są jako „normalne”.

Ryzyko stopy procentowej

Zarządzając ryzykiem stopy procentowej, Bank dokonuje systematycznego pomiaru skali niedopasowania struktury aktywów do struktury finansujących je pasywów w oparciu o metodę stosowaną przez niemieckie banki hipoteczne. Prognozuje również wpływ zmian rynkowych stóp procentowych na wartość aktywów netto, a w przypadku nadmiernej nierównowagi stosuje instrumenty zabezpieczające.

Kwota ryzyka stopy procentowej (100 bp) w okresie od 1.01.2004 do 31.12.2004



Dla celów prezentacji ekspozycji na ryzyko stopy procentowej, Bank stosuje współczynnik ryzyka, który odnosi prawdopodobną stratę z tytułu równoległego przesunięcia krzywej dochodowości o 100 punktów

bazowych (jeden punkt procentowy) do wartości funduszy własnych netto. Współczynnik ryzyka stopy procentowej jest mierzony od lutego 2002 i nigdy nie przekroczył poziomu 2,5% (a w samym roku 2004 – 1,5%) funduszy własnych Banku, co wskazuje na konserwatywne podejście do zarządzania tym ryzykiem. Niezależnie od aktualnej wartości funduszy własnych, w Banku obowiązuje limit 5 mln PLN na opisaną powyżej prawdopodobną stratę z tytułu ryzyka stopy procentowej. Zarządzając ryzykiem stopy procentowej Bank zawiera transakcje IRS (swapy stopy procentowej) dopasowane do struktury portfela kredytów o stałej stopie procentowej. Wszystkie zawarte w Banku transakcje tego typu są transakcjami zabezpieczającymi i nie stanowią pozycji handlowych.

Ryzyko inwestycji w listy zastawne

Listy zastawne są instrumentem o 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 wierzytelności kredytowe stanowiące podstawę emisji listów zastawnych.

Wartość listów zastawnych w obrocie nie może być większa niż suma wartości wierzytelności kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

Na koniec 2004 roku wartość tych wierzytelności przekraczała wartość wyemitowanych listów zastawnych o ponad 75 mln PLN, co dało nadzabezpieczenie w wysokości około 10% wartości wyemitowanych listów zastawnych.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że wierzytelności kredytowe będące zabezpieczeniem listów zastawnych są wpisywane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, a ich wykreślenie wymaga zgody Powiernika.

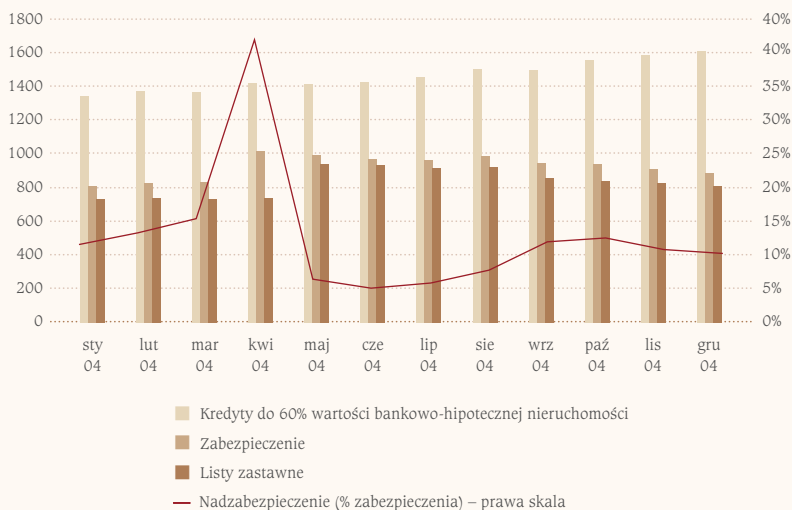
Kolejnym limitem, który gwarantuje bezpieczeństwo nabywcy listów zastawnych, jest przepis uniemożliwiający finansowanie emisją listów zastawnych kredytów, w części przekraczającej 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Na koniec roku 2004 wartość listów zastawnych stanowiła około 50% wartości wierzytelności w części nie przekraczającej 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, co oznacza, że do osiągnięcia tego limitu pozostało jeszcze około 803 mln PLN.

Dodatkowo do obniżenia ryzyka przy inwestowaniu 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 wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką, a wartość pojedynczego kredytu nie może przekroczyć 100% wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości. Na koniec 2004 roku kwota wierzytelności ponad 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wynosiła 132 mln PLN, co stanowiło 7,5% ogólnej wartości kredytów hipotecznych, czyli około 1/4 dopuszczalnego limitu.

Poniższy wykres pokazuje dane miesięczne dotyczące kształtowania się poziomu nadwyżki zabezpieczenia, wartości listów zastawnych w obrocie, zabezpieczenia w rejestrze oraz wierzytelności dostępnych do refinansowania listami zastawnymi (do 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości).



Listy zastawne i ich zabezpieczenie



Ryzyko płynności

Bank na bieżąco zarządza ryzykiem płynności poprzez wdrożenie procedur monitoringu i raportowania przewidywanych wpływów i wypływów oraz dostępnych środków pieniężnych. W tym celu Bank analizuje zarówno długoterminowe, jak i krótkoterminowe zapotrzebowanie na finansowanie. Odbывается to między innymi w oparciu o raporty departamentów sprzedażowych o negocjowanych kredytach oraz za pomocą projekcji przepływów pieniężnych.

Ponadto Bank 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. Bieżące zapotrzebowanie na środki Bank zaspokaja z rynku międzybankowego poprzez wykorzystanie depozytów i pożyczek międzybankowych oraz ze środków klientów niefinansowych, do których kieruje emisje krótkoterminowych obligacji oraz atrakcyjną ofertę depozytową.

Bank wdrożył również plan działania na wypadek pogorszenia się stanu płynności oraz posiada rezerwy płynnych aktywów na wypadek nieprzewidzianych zdarzeń.

W odniesieniu do hipotecznych listów zastawnych istnieje niedopasowanie zapadalności pomiędzy wyemitowanymi papierami wartościowymi a wymagalnością zabezpieczających ich spłatę kredytów w rejestrze zabezpieczenia listów zastawnych. Wyemitowane hipoteczne listy zastawne mają średnią zapadalność 3,5 roku, podczas gdy średnia wymagalność (termin ostatecznej spłaty) kredytów w rejestrze wynosi 10,5 roku, a średni okres trwania umów kredytowych (duration) uwzględniający amortyzację kapitału – 4,91 roku.

Bank będzie dążył do zniwelowania tego niedopasowania, wydłużając terminy zapadalności emitowanych listów zastawnych.

V. WYNIKI FINANSOWE

Dynamika roczna wybranych elementów bilansu i rachunku wyników

Bilans Banku – wybrane elementy

Opis	12/2003	12/2004	Dynamika
	tys. PLN	tys. PLN	
Należności od sektora niefinansowego i budżetowego	1 517 843	1 870 853	123,26%
– Kredyty komercyjne	1 252 109	1 488 958	118,92%
– Kredyty mieszkaniowe	265 734	263 863	99,30%
– Kredyty dla jednostek samorządu terytorialnego	0	118 032	n.d.
Zobowiązania z tytułu listów zastawnych	738 673	822 662	111,37%

Rachunek wyników

Opis	12/2003	12/2004	Dynamika
	tys. PLN	tys. PLN	
Wynik z tytułu odsetek	16 160	20 828	128,89%
Wynik z tytułu prowizji	5 722	7 462	130,41%
Wynik na operacjach finansowych	18 902	23 412	123,86%
Wynik z pozycji wymiany	2 301	2 830	122,97%
Wynik działalności bankowej	43 085	54 532	126,57%
Koszty działania Banku i koszty ogólnego zarządu	26 323	29 304	111,32%
Amortyzacja	5 067	4 368	86,20%
Różnica wartości rezerw na należności i rezerwy na ryzyko ogólne	-5 640	-4 353	77,18%
Zysk brutto	6 069	16 743	275,88%
Zysk netto	3 470	10 654	307,03%

Wskaźniki finansowe

Opis	12/2003	12/2004	Dynamika
ROE brutto – stany końcowe (w %)	4,31%	11,66%	270,71%
ROE netto – stany końcowe (w %)	2,46%	7,42%	301,28%
ROA netto – stany końcowe (w %)	0,22%	0,53%	241,61%
Cost/income (w %)	72,83%	61,47%	84,40%
Współczynnik wypłacalności	12,97%	11,67%	89,98%

W 2004 roku Bank wypracował zysk netto w wysokości 10,65 mln PLN. Jest to najwyższy zysk w historii Banku. Złożyły się na to pozytywne tendencje obserwowane w działalności Banku, takie jak przyrost sumy bilansowej, wyższe dochody odsetkowe i ściśle kontrolowany wzrost kosztów. Znaczej poprawie uległy także zewnętrzne warunki, w jakich przyszło funkcjonować Bankowi, a w szczególności towarzyszące wzrostowi gospodarczemu ożywienie na rynku nieruchomości w dużych ośrodkach miejskich.

Suma bilansowa Banku zwiększyła się o 27,08%. Zważywszy na jej zdominowanie przez EUR i USD, wzrost w ujęciu nominalnym byłby jeszcze wyższy, gdyby nie silna tendencja do umacniania się polskiej waluty. Bank zachował mocną pozycję w finansowaniu nieruchomości komercyjnych i deweloperów mieszkaniowych, a kredyty finansujące jednostki samorządu terytorialnego zaczęły zastępować w strukturze bilansu kredyty na cele mieszkaniowe, z których Bank zrezygnował w połowie 2004 roku. Ta rezygnacja zmniejszyła także, zwłaszcza w drugiej połowie roku, tempo wzrostu kosztów. Dzięki temu obniżeniu uległ wskaźnik cost/income ratio z 72,8% w 2003 r. do 61,47% w roku 2004.

W rezultacie te tendencje zapewniły osiągnięcie planowanych celów finansowych i ostatecznie również wskaźnika ROE brutto na poziomie 11,6 proc.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że w trakcie roku Bank przeznaczył kwotę 3.2 mln na rezerwę na ryzyko ogólne. Mając na uwadze z jednej strony rosnącą sumę bilansową, a z drugiej wymagania międzynarodowych standardów rachunkowości, które Bank zamierza stosować od 2006 roku, fakt ten istotnie poprawia bezpieczeństwo Banku.

VI. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

W roku 2004 Bank wykonał 484 ekspertyzy określające bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości, z których udzieleniem kredytu zakończyło się 35% w przypadku kredytów na finansowanie nieruchomości komercyjnych oraz 66% w przypadku kredytów na cele mieszkaniowe.

Bank prowadzi bazę cen transakcyjnych nieruchomości, stanowiącą istotny element przy określaniu ryzyk związanych z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia kredytu. Baza umożliwia określanie średnich

cen dla różnego rodzaju nieruchomości na rynkach lokalnych, trendów zmian cen, analizę wpływu poszczególnych czynników na wartość nieruchomości itp.

Bank aktywnie uczestniczy w procesie rozbudowy i wdrażania przez Związek Banków Polskich międzybankowego systemu analiz i monitorowania rynku obrotu nieruchomościami „AMRON”.

Działania te zaowocowały szeregiem zbiorczych analiz poszczególnych rynków nieruchomości, stanowiących kompendium wiedzy o lokalnych rynkach.

W przypadku kredytowania fazy budowy lub generalnego remontu, Bank 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. W roku 2004 Bank prowadził zadania z zakresu technicznego „due-diligence” na 28 inwestycjach.

Bank ściśle współpracował z niezależnymi zewnętrznymi rzeczoznawcami majątkowymi w zakresie określenia wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości dla potencjalnych klientów indywidualnych, co umożliwiło wzrost efektywności i istotnie skróciło czas przebiegu procedury kredytowej.

W ramach zapisu ustawowego o „świadczaniu usług konsultacyjno-doradczych związanych z rynkiem nieruchomości”, Bank podjął współpracę w tym zakresie z wybranymi podmiotami z grupy kapitałowej BRE Banku. Współpraca ta jest wysoko oceniana, czego świadectwem jest podpisanie stosownych umów z TFI Skarbiec w ramach SKARBIEC – Nieruchomości Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Powyższe umowy dotyczą świadczenia przez Bank usług konsultacyjno-doradczych związanych z inwestycjami, będącymi przedmiotem zainteresowania SKARBIEC – Nieruchomości Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.

Ponadto podjęto rozmowy o możliwościach współpracy w powyższym zakresie z innymi podmiotami grupy BRE Banku m.in. BRE Bankiem, BRE Leasing, jak i firmami zewnętrznymi.

Bank przeprowadza monitoring wartości zabezpieczeń, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie zasad tworzenia rezerw.

VII. ZARZĄDZANIE SYSTEMAMI TELEINFORMATYCZNYMI

BRE Bank Hipoteczny 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 2004 Bank skupił się na podnoszeniu bardzo szeroko rozumianego bezpieczeństwa ze szczególnym uwzględnieniem bezpieczeństwa informacji oraz istotnego monitorowania i minimalizacji ryzyka operacyjnego.

W 2004 r. wdrożył plany zachowania ciągłości pracy Banku poprzez zwiększenie bezpieczeństwa w podstawowym centrum przetwarzania danych oraz uruchomienie zapasowego centrum przetwarzania danych wraz z zapasową siedzibą Banku na wypadek awarii. Ostatni kwartał 2004 roku przebiegał pod hasłem dostosowania systemu bankowego Cheops do obsługi wyceny wg zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

VIII. AKTYWNOŚĆ NA FORUM FINANSOWYM I MIĘDZYNARODOWYM

Bank jest członkiem Związku Banków Polskich, Zarząd Banku aktywnie i systematycznie 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.

Bank jest także członkiem Europejskiej Federacji Hipotecznej z siedzibą w Brukseli i uczestniczy w pracach m.in. Komitetu Rynków Kapitałowych i Listów Zastawnych.

W 2004 roku w ramach promocji międzynarodowej BRE Bank Hipoteczny uczestniczył w największych europejskich imprezach wystawienniczych rynku nieruchomości komercyjnych – MIPIM w Cannes oraz Expo Real w Monachium.

IX. NAGRODY I WYRÓŻNIENIA

Kilkuletnie, konsekwentne wysiłki Banku na rzecz budowania silnej pozycji rynkowej oraz wizerunku wiarygodnego partnera w finansowaniu hipotecznym zaowocowały pozytywną oceną Banku przez rynek i media. Szczególnie doceniona przez rynek została oferta Banku w obszarze finansowania komercyjnego budownictwa mieszkaniowego. W 2004 roku, już drugi rok z rzędu, Polski Związek Firm Deweloperskich uznał BRE Bank Hipoteczny za najlepszego kredytodawcę projektów mieszkaniowych.

Deweloperzy ocenili Bank jako najlepszy aż w czterech z sześciu kategorii – pod względem szybkości oceny wniosku, zindywidualizowania tej oceny, stosowania procedur uwzględniających specyfikę branży deweloperskiej oraz zgodności wstępnych deklaracji z faktycznymi decyzjami i warunkami kredytu.

X. CELE BANKU NA PRZYSZŁOŚĆ

Strategicznym celem Banku w perspektywie najbliższych lat będzie utrzymanie pozycji lidera wśród banków hipotecznych działających w Polsce oraz dalszy intensywny wzrost udziału w rynku finansowania nieruchomości komercyjnych, co powinno w rezultacie końcowym przynieść satysfakcjonujący zwrot z kapitału.

Bank będzie koncentrował swoją działalność w obszarze finansowania klientów korporacyjnych, a jednym z najważniejszych segmentów biznesowych będzie rynek deweloperów mieszkaniowych, których finansowanie stanowi znaczący udział w całym portfelu kredytów komercyjnych Banku i co roku rośnie. Bank będzie również intensywnie rozwijał swoją działalność w obszarze finansowania jednostek samorządu terytorialnego, na którym to rynku z dobrym efektem zapoczątkował swoją obecność w połowie 2004 r.

BRE Bank Hipoteczny zamierza również utrzymać pozycję lidera emisji listów zastawnych i planuje następane programy emisji. Kolejnym planowanym wyzwaniem w tej dziedzinie będzie emisja publicznych listów zastawnych, refinansujących kredyty udzielone jednostkom samorządu terytorialnego.

Wytyczone przez Zarząd plany i kierunki działania w najbliższych latach mają zapewnić Bankowi stabilny wzrost i dobre wyniki finansowe.

Dalszy rozwój bankowości hipotecznej oraz optymistyczne prognozy rozwoju rynku nieruchomości w Polsce stwarzają dobre perspektywy dla dalszego stabilnego wzrostu Banku. Nowe strategiczne cele i plany związane z działalnością na nowych segmentach rynku stwarzają duże szanse i potencjał dla budowania silnej pozycji rynkowej.

Warszawa, 28 lutego 2005 r.



Piotr Cyburt
Prezes Zarządu



Sven-Torsten Kain
Członek Zarządu



Jan Zieliński
Członek Zarządu

Władze Banku

ZARZĄD



Sven-Torsten Kain
– Członek Zarządu

Funkcję Członka Zarządu BRE Banku Hipotecznego sprawuje od początku powstania Banku, tj. od 1999 roku. W latach 1998–1999 sprawował funkcję Project Manager Poland w RHEINHYP Rheinische Hypothekenbank AG we Frankfurcie. Wcześniej pracował w dziale bankowości hipotecznej Bayerische HypoVe-reinsbank. Absolwent Akademii Ekonomicznej w Poznaniu.



Piotr Cyburt
– Prezes Zarządu

Funkcję Prezesa Zarządu BRE Banku Hipotecznego sprawuje od początku powstania Banku, tj. od 1999 roku. W latach 1995–1998 Wiceprezes Zarządu Polskiego Banku Rozwoju SA w Warszawie. W okresie 1994–1995 pełnił funkcję Dyrektora Powszechnego Banku Kredytowego SA, będąc jednocześnie członkiem jego Zarządu. W roku 1987 uzyskał tytuł Doktora Nauk Ekonomicznych przy Instytucie Gospodarki Narodowej. Absolwent Wydziału Handlu Zagranicznego w SGH (SGPiS), studiował także w Harvard University.



Jan Zieliński
– Członek Zarządu

Doradca Zarządu BRE Banku i jego były Wiceprezes. Wcześniej długoletni pracownik Departamentów Kredytowych w Banku Handlowym w Warszawie.

W BRE Banku Hipotecznym od 30 stycznia 2004 r. nadzoruje Pion Zarządzania Ryzykiem. Absolwent Szkoły Głównej Handlowej (SGPiS), kierunku Finanse i Statystyka.

RADA NADZORCZA

W 2004 roku w skład Rady Nadzorczej BRE Banku Hipotecznego wchodził:

Wojciech Kostrzewa	Przewodniczący
dr Karsten von Köller	Wiceprzewodniczący
Dirk Wilhelm Schuh	Członek Rady do 24.08.2004
Alicja Kos-Gołaszewska	Członek Rady do 24.08.2004
Jerzy Bujnowski	Członek Rady

AKCJONARIUSZE

Strategicznymi partnerami Banku w 2004 roku byli:

- EUROHYPO AG – 50% udziałów w kapitale akcyjnym Banku
 - BRE Bank SA – 50% udziałów w kapitale akcyjnym Banku (od 12.07.2004 do 28.12.2004 – 100% udziałów)
- Od 28 grudnia 2004 r.:
- Atlas-Vermögenverwaltungs-GmbH – 100% udziałów







Finansowaliśmy
wiele z największych inwestycji
w nieruchomości w Polsce
ostatnich kilku lat.



■ Nasze doświadczenie
i profesjonalizm
są gwarancją nie tylko
najwyższego poziomu obsługi,
ale także powodzenia
finansowanych przez nas
projektów.







Opinia biegłego rewidenta

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA DLA AKCJONARIUSZY, RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU BRE BANKU HIPOTECZNEGO SA

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania 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 2004 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 019 861,5 tysięcy złotych;
- zestawienie pozycji pozabilansowych, które na dzień 31 grudnia 2004 r wykazuje sumę 1 289 674,7 tysięcy złotych;
- współczynnik wypłacalności, który na dzień 31 grudnia 2004 r wykazuje wartość 11,7%;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2004 roku do dnia 31 grudnia 2004 roku wykazujący zysk netto w wysokości 10 654,4 tysięcy złotych;
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę 9 844,4 tysięcy złotych;
- rachunek przepływów środków pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2004 roku do dnia 31 grudnia 2004 roku o kwotę 1 261,18 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.

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 2004 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2004 roku do 31 grudnia 2004 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 Zarządu z działalności Banku 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, 1 marca 2005 roku

BDO Polska Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Nr ewidencyjny 523

Hanna Sztuczyńska
Biegły Rewident
Nr ewid. 9629/6955

dr Andrè Helin
State Authorized
Public Accountant
Biegły Rewident 90004/502
Prezes BDO Polska Sp. z o.o.

RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2004 ROKU

I. Część ogólna raportu

1. Dane identyfikujące Jednostkę

1.1. Nazwa i forma prawna

Dnia 27 października 2004 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Rheinhyp-BRE Banku Hipotecznego SA Uchwałą Nr 1 aktu notarialnego Repertorium A nr 9429/2004 dokonało zmiany firmy Banku, która otrzymała brzmienie BRE Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna. Bank może używać skrótu BRE Bank Hipoteczny SA. Powyższe zmiany zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego.

1.2. Siedziba Jednostki

Warszawa, Al. Armii Ludowej 26

1.3. Przedmiot działalności

BRE Bank Hipoteczny SA jest bankiem hipotecznym.

Podstawowy zakres działalności Banku zgodnie ze Statutem Banku obejmuje:

- a) udzielanie kredytów zabezpieczonych hipoteką,
- b) udzielanie kredytów nie zabezpieczonych hipoteką, jeżeli kredytobiorcą, gwarantem lub poręczycielem spłaty kredytu do pełnej wysokości wraz z należnymi odsetkami są Narodowy Bank Polski, Europejski Bank Centralny, rządy lub banki centralne państw członkowskich Unii Europejskiej, Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju, z wyłączeniem państw, które restrukturyzują lub restrukturyzowały swoje zadłużenie zagraniczne w ciągu ostatnich 5 lat, oraz gwarancją lub poręczeniem Skarbu Państwa,
- c) nabywanie wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz wierzytelności z tytułu kredytów nie zabezpieczonych hipoteką, udzielonych jednostkom samorządu terytorialnego,
- d) emisja hipotecznych listów zastawnych, których podstawę stanowią wierzytelności Banku z tytułu udzielonych kredytów zabezpieczonych hipoteką, oraz nabytych wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką,
- e) emitowanie publicznych listów zastawnych, których podstawę stanowią wierzytelności Banku oraz nabyte przez Bank wierzytelności z tytułu kredytów, o których mowa w punkcie b).

Wszystkie wymienione czynności mogą być dokonywane także w walutach obcych, po uzyskaniu właściwych upoważnień.

Poza wyżej wymienionymi czynnościami Bank może wykonywać wyłącznie następujące czynności:

- a) przyjmowanie lokat terminowych,
- b) zaciąganie kredytów i pożyczek,
- c) emitowanie obligacji, przy czym uzyskane w sposób wskazany w punktach a), b) i c) Bank przeznacza

wyłącznie na refinansowanie czynności z podstawowego zakresu działalności Banku, przedstawionych powyżej,

- d) przechowywanie papierów wartościowych,
- e) nabywanie i obejmowanie akcji lub udziałów innych podmiotów, których forma prawna zapewnia ograniczenie odpowiedzialności Banku do wysokości zainwestowanych środków, o ile służy to wykonywaniu czynności Banku, w granicach określonych ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. Nr 140, poz. 940 i z 1998 r. Nr 107, poz. 669),
- f) prowadzenie rachunków bankowych służących obsłudze projektów inwestycyjnych realizowanych z wykorzystaniem kredytów udzielonych przez Bank,
- g) świadczenie usług konsultacyjno-doradczych związanych z rynkiem nieruchomości, w tym także w zakresie ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości,
- h) zarządzanie wierzytelnościami Banku oraz innych banków, z tytułu kredytów z podstawowego zakresu działalności Banku, jak również udzielanie tych kredytów w imieniu innych banków na podstawie zawartych z nimi umów.

Ponadto Prezes Narodowego Banku Polskiego Decyzją Nr 5531/4/2000 z dnia 8 maja 2001 roku upoważnił Bank do dokonywania zdefiniowanych ustawą z dnia 18 grudnia 1998 roku – Prawo Dewizowe (Dz. U. Nr 160, poz. 1063 i z 1999 r. Nr 83, poz. 931), niżej wymienionych czynności obrotu dewizowego:

- a) obrotu bieżącego,
- b) obrotu depozytowego, w zakresie przyjmowania lokat terminowych od podmiotów finansowych,
- c) inwestycji bezpośrednich w zakresie:
 - udzielania kredytów o terminie spłaty nie krótszym niż pięć lat, w zakresie zgodnym z art. 12 pkt 12 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. Nr 140, poz. 940, z późniejszymi zmianami),
 - zaciągania kredytów i pożyczek o terminie spłaty nie krótszym niż pięć lat oraz ich spłaty w zakresie zgodnym z art. 15 ww. ustawy,
 - zaciągania pożyczek i kredytów od akcjonariuszy Banku oraz ich spłaty,
- d) obrotu kredytowego, w zakresie zgodnym z art. 12 pkt. 1 i 2 oraz art. 15 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych,
- e) inwestycji portfelowych w zakresie:
 - niepublicznej oraz publicznej emisji hipotecznych listów zastawnych, których podstawę stanowią wierzytelności Banku z tytułu udzielonych kredytów zabezpieczonych hipoteką,
 - emisji obligacji w walucie polskiej lub w walutach wymiennalnych, zgodnie z art. 16 ust. 1 pkt. 3 ww. ustawy,
 - nabywania i zbywania papierów wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 2 pkt 1 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, w celu lokowania wolnych środków i zarządzania płynnością Banku, zgodnie z art. 16 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy,
 - obrotu pochodnymi instrumentami finansowymi, w celu zarządzania pozycją walutową, płynnością dewizową i ryzykiem odsetkowym, a także zapewnienia zgodności struktury walutowej bilansu Banku z obowiązującymi przepisami prawa,

- f) pozostałego obrotu kapitałowego, w zakresie transakcji kupna i sprzedaży wartości dewizowych, innych niż inwestycje portfelowe oraz innych niż inwestycje bezpośrednie, dokonywanych w celu zarządzania pozycją walutową, płynnością dewizową oraz ryzykiem odsetkowym Banku, a także zapewnienia zgodności struktury walutowej bilansu Banku z obowiązującymi przepisami prawa,
- g) obrotu gwarancyjnego,
- h) czynności obrotu dewizowego, o których mowa w punktach od 1 do 7, dokonywanych z rezydentami; z zastrzeżeniem art. 9 pkt 9 ustawy Prawo dewizowe, w części dotyczącej dokonywania i przyjmowania płatności za towary, nieruchomości, usługi i prawa na dobrach niematerialnych,
- i) dokonywania płatności, przeniesienia własności i transferu wartości dewizowych lub krajowych środków płatniczych, wynikających z czynności, o których mowa w punktach 1–8.

Czynności, o których mowa wyżej, mogą być dokonywane w zakresie określonym Statutem Banku oraz Decyzją Przewodniczącego Komisji Nadzoru Bankowego w sprawie zezwolenia na rozpoczęcie działalności, z zastrzeżeniem przepisów art. 4 pkt 3 ustawy Prawo dewizowe.

W 2004 r. BRE Bank Hipoteczny SA realizował działalność zgodnie ze Statutem Spółki oraz decyzjami przewodniczącego Komisji Nadzoru Bankowego z dnia 1 grudnia 1999 r i Prezesa NBP z dnia 5 stycznia 2000 r.

1.4. Podstawa działalności

BRE Bank Hipoteczny SA działa na podstawie:

- Statutu zarejestrowanego w Sądzie Rejonowym w Warszawie dnia 16 kwietnia 1999 r. pod numerem 56623 oraz
- Kodeksu Spółek Handlowych,
- Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. Nr 140, poz. 940 z późniejszymi zmianami),
- Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo Bankowe (jednolity tekst, Dz. U. Nr 72, poz. 665 z późniejszymi zmianami),
- Przepisów wydanych przez Ministra Finansów, Prezesa NBP i Komisję Nadzoru Bankowego na podstawie upoważnień ustawowych,
- Zezwolenia na prowadzenie działalności Banku wydanego na podstawie Decyzji Nr 942/99 Przewodniczącego Komisji Nadzoru Bankowego z dnia 1 grudnia 1999 r.

1.5. Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

W dniu 27 stycznia 2001 r. Bank został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Warszawie – XIX Wydział Gospodarczy Sekcja Rejestrowa pod numerem KRS 3753. Wcześniej Bank był zarejestrowany w rejestrze handlowym pod numerem RHB – 56623.

1.6. Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

- NIP 526-23-16-250
- REGON 014953634

1.7. Wysokość kapitału zakładowego i jego zmiany w ciągu okresu sprawozdawczego

Kapitał akcyjny Banku na dzień 31 grudnia 2004 r. wynosi 135 000 000,00 zł i dzieli się na 1 350 000 akcji imiennych o wartości nominalnej 100,00 zł każda.

W 2004 r. 100% akcjonariuszem BRE Banku Hipotecznego SA był BRE Bank S.A. W dniu 28 grudnia 2004 r. BRE Bank S.A. wszystkie posiadane przez siebie akcje BRE Banku Hipotecznego SA zbył na rzecz Atlas-Vermögensverwaltungs-Gesellschaft mbH, który obecnie jest jedynym jego akcjonariuszem.

1.8. Zarząd Banku

W okresie sprawozdawczym objętym badaniem członkami Zarządu byli:

- Pan dr Piotr Cyburt Prezes Zarządu
- Pan Jan Zieliński Członek Zarządu
- Pan Sven-Torsten Kain Członek Zarządu

1.9. Rada Nadzorcza

W 2004 roku funkcję członków Rady Nadzorczej pełnili:

- Pan Wojciech Kostrzewa Przewodniczący
- Pan Karsten von Köller Wiceprzewodniczący
- Pani Alicja Kos-Gołaszewska Członek Rady
- Pan Dirk Wilhelm Schuh Członek Rady
- Pan Jerzy Bujnowski Członek Rady

Obecnie skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

- Pani Maria Wojsiat-Przedpeńska Wiceprzewodniczący
- Pan Piotr Zawiślak Członek Rady
- Pan Rafał Grochowski Członek Rady
- Pan Paweł Jagiełło Członek Rady
- Pan Mariusz Robert Kurzac Członek Rady

1.10. Zatrudnienie

Średnie zatrudnienie w 2004 r. wyniosło 111 osób.

1.11. Informacja o jednostkach powiązanych

BRE Bank Hipoteczny S.A. jest członkiem grupy kapitałowej Comerzbank AG. Bank jest spółką zależną Atlas-Vermögensverwaltungs-Gesellschaft mbH, podmiotu w 100% zależnego od Comerzbanku. Spółka ta jest jedynym akcjonariuszem Banku i posiada 1 350 000 akcji imiennych o wartości nominalnej 100,00 zł każda, uprawniających do 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Bank nie posiada jednostek powiązanych niższego szczebla.

2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2004 roku do 31 grudnia 2004 roku obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2004 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 019 861,5 tysięcy złotych;
- zestawienie pozycji pozabilansowych, które na dzień 31 grudnia 2004 r wykazuje sumę 1 289 674,7 tysięcy złotych;
- współczynnik wypłacalności, który na dzień 31 grudnia 2004 r wykazuje wartość 11,7%;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 01 stycznia 2004 roku do dnia 31 grudnia 2004 roku wykazujący zysk netto w wysokości 10 654,4 tysięcy złotych;
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę 9 844,4 tysięcy złotych;
- rachunek przepływów środków pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 01 stycznia 2004 roku do dnia 31 grudnia 2004 roku o kwotę 1 261,18 tysięcy złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

BDO Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Postępu 12 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod nr 523.

Badanie przeprowadzone zostało na podstawie umowy zawartej pomiędzy BDO Polska Sp. z o.o. a RHEINHYP-BRE Bankiem Hipotecznym SA, w siedzibie Banku w dniach od 29 listopada do 23 grudnia 2004 r. oraz od 4 do 14 stycznia 2005 r. przez BDO Polska Sp. z o.o. pod kierunkiem Biegłego Rewidenta Hanny Sztuczyńskiej nr ewid. 9629/6955.

Oświadczamy, że podmiot uprawniony BDO Polska Sp. z o.o. oraz Biegły Rewident badający opisane sprawozdanie spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu – zgodnie z Art. 66 ust.1 i 2.

Bank w czasie badania udostępnił Biegłemu Rewidentowi żądane dane i udzielił informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania oraz poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Biegły nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

4. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 01.01.2003 – 31.12.2003 r., które było badane przez BDO Polska Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Banku za okres 01.01.2003 – 31.12.2003 r. zostało zatwierdzone Uchwałą Nr 1 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 7 maja 2004 r.

Uchwałą Nr 2 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło przeznaczyć zysk za okres 01.01.2003 – 31.12.2003 r. w kwocie 3 469,7 tysięcy w następujący sposób: na kapitał zapasowy w kwocie 279,7 tysięcy zł oraz na fundusz ogólnego ryzyka w kwocie 3 190,0 tysięcy.

Sprawozdanie finansowe za rok 2003 przekazano do Urzędu Skarbowego, do Sądu Rejestrowego oraz opublikowano w Monitorze Polskim B nr 853 z 2004 roku.

II. ANALIZA FINANSOWA BANKU

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości z rachunku zysków i strat, bilansu oraz podstawowe wskaźniki finansowe.

4.1. Bilans

AKTYWA	31.12.2004	Udział	31.12.2003	Udział	31.12.2002	Udział
	w tys. PLN	w sumie bilansowej	w tys. PLN	w sumie bilansowej	w tys. PLN	w sumie bilansowej
I. Kasa, operacje z Bankiem Centralnym	1 922,20	0,1%	661,03	0,0%	143,40	0,0%
II. Dłużne papiery wartościowe uprawnione do redyskontowania w Banku Centralnym	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
III. Należności od sektora finansowego	76 909,47	3,8%	20 699,77	1,4%	16 256,49	1,6%
IV. Należności od sektora niefinansowego	1 752 821,31	86,8%	1 526 110,19	96,0%	994 322,71	95,5%
V. Należności od sektora budżetowego	118 032,47	5,8%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
VI. Należności z tytułu zakupionych papierów wartościowych z otrzymanym przyrzeczeniem odkupu	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
VII. Dłużne papiery wartościowe	199,86	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
VIII. Udziały lub akcje w jednostkach zależnych	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
IX. Udziały lub akcje w jednostkach współzależnych	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
X. Udziały lub akcje w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
XI. Udziały lub akcje w innych jednostkach	7,63	0,0%	8,82	0,0%	7,52	0,0%
XII. Pozostałe papiery wartościowe i inne aktywa finansowe	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
XIII. Wartości niematerialne i prawne, w tym:	2 780,05	0,1%	4 205,84	0,3%	2 154,97	0,2%
– wartość firmy	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
XIV. Rzeczowe aktywa trwałe	5 211,75	0,3%	6 667,84	0,4%	6 022,36	0,6%

XV. Inne aktywa	52 836,24	2,6%	21 053,61	1,3%	13 657,94	1,3%
XVI. Rozliczenia międzyokresowe	9 140,55	0,5%	10 034,97	0,6%	8 876,50	0,8%
AKTYWA RAZEM	2 019 861,55	100,0%	1 589 442,07	100,0%	1 041 441,89	100,0%

PASywa		31.12.2004 w tys. PLN	Udział w sumie bilansowej	31.12.2003 w tys. PLN	Udział w sumie bilansowej	31.12.2002 w tys. PLN	Udział w sumie bilansowej
I.	Zobowiązania wobec Banku Centralnego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Zobowiązania wobec sektora finansowego	554 854,29	27,5%	460 522,17	29,0%	412 026,57	39,6%
III.	Zobowiązania wobec sektora niefinansowego	131 816,54	6,5%	36 408,98	2,3%	2 805,92	0,3%
IV.	Zobowiązania wobec sektora budżetowego	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
V.	Zobowiązania z tytułu sprzedanych papierów wartościowych z udzielonym przyrzeczeniem odkupu	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
VI.	Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 080 316,91	53,5%	833 097,82	52,4%	395 273,34	37,9%
VII.	Inne zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych	10 822,25	0,5%	30 810,84	1,9%	15 895,66	1,6%
VIII.	Fundusze specjalne i inne zobowiązania	756,80	0,0%	3 084,90	0,2%	387,89	0,0%
IX.	Koszty i przychody rozliczane w czasie oraz zastrzeżone	10 726,87	0,5%	5 034,56	0,3%	985,60	0,1%
X.	Rezerwy	11 041,56	0,5%	4 670,31	0,3%	7 106,93	0,7%
XI.	Zobowiązania podporządkowane	65 312,23	3,2%	71 442,84	4,5%	66 048,47	6,3%
XII.	Kapitał (fundusz) podstawowy	135 000,00	6,7%	135 000,00	8,5%	135 000,00	13,0%
XIII.	Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
XIV.	Akcje własne (wielkość ujemna)	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
XV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	6 179,65	0,3%	5 900,00	0,4%	0,00	0,0%
XVI.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
XVII.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	3 190,00	0,2%	0,00	0,0%	0,00	0,0%

XVIII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-809,93	0,0%	0,00	0,0%	-1 773,15	-0,2%
XIX. Zysk (strata) netto	10 654,37	0,5%	3 469,65	0,2%	7 684,66	0,7%
PASYWA RAZEM	2 019 861,55	100,0%	1 589 442,07	100,0%	1 041 441,89	100,0%

POZYCJE POZABILANSOWE	31.12.2004 w tys. PLN	31.12.2003 w tys. PLN	31.12.2002 w tys. PLN
I. Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane			
1. Zobowiązania udzielone:	436 856,59	479 990,75	355 595,93
a) finansowe	436 856,59	479 990,75	355 595,93
b) gwarancyjne	0,00	0,00	0,00
2. Zobowiązania otrzymane:	110 107,00	197 249,77	107 445,85
a) finansowe	110 107,00	23 585,00	62 111,10
b) gwarancyjne	0,00	173 664,77	45 334,75
II. Zobowiązania związane z realizacją operacji kupna/sprzedaży	742 711,10	1 049 170,46	659 810,63
III. Pozostałe	0,00	0,00	0,00

4.2. Rachunek zysków i strat

	31.12.2004 w tys. PLN	Udział w przychodach	31.12.2003 w tys. PLN	Udział w przychodach	31.12.2002 w tys. PLN	Udział w przychodach
I. Przychody z tytułu odsetek	92 076,66	45,9%	69 554,48	48,5%	58 843,02	59,1%
II. Koszty odsetek	71 248,75	35,5%	53 394,48	37,3%	36 167,25	36,3%
III. Wynik z tytułu odsetek (I-II)	20 827,91	10,4%	16 160,00	11,3%	22 675,77	22,8%
IV. Przychody z tytułu prowizji	9 205,55	4,6%	7 173,16	5,0%	8 157,06	8,2%
V. Koszty prowizji	1 743,38	0,9%	1 451,24	1,0%	551,09	0,5%
VI. Wynik z tytułu prowizji (IV-V)	7 462,17	3,7%	5 721,92	4,0%	7 605,97	7,7%
VII. Przychody z udziałów lub akcji, pozostałych papierów wartościowych i innych instrumentów finansowych, o zmiennej kwocie dochodu	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
VIII. Wynik operacji finansowych	23 412,03	11,7%	18 902,06	13,2%	6 513,00	6,5%
IX. Wynik z pozycji wymiany	2 829,64	1,4%	2 301,15	1,6%	2 123,04	2,1%
X. Wynik działalności bankowej	54 531,72	27,2%	43 085,13	30,1%	38 917,78	39,1%
XI. Pozostałe przychody operacyjne	452,84	0,2%	132,96	0,1%	313,03	0,3%

XII.	Pozostałe koszty operacyjne	203,50	0,1%	118,84	0,1%	0,00	0,0%
XIII.	Koszty działania banku	29 303,81	14,6%	26 323,24	18,4%	23 474,33	23,6%
XIV.	Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	4 368,19	2,2%	5 067,33	3,5%	4 283,18	4,3%
XV.	Odpisy na rezerwy i aktualizacja wartości	11 635,98	5,8%	13 823,16	9,6%	3 559,06	3,6%
XVI.	Rozwiązanie rezerw i aktualizacja wartości	7 282,96	3,6%	8 183,13	5,7%	2 275,80	2,3%
XVII.	Różnica wartości rezerw i aktualizacji (XVI–XV)	-4 353,02	-2,2%	-5 640,03	-3,9%	-1 283,26	-1,3%
XVIII.	Wynik działalności operacyjnej	16 756,04	8,3%	6 068,65	4,2%	10 190,04	10,2%
XIX.	Wynik operacji nadzwyczajnych	-12,79	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
XX.	Zysk (strata) brutto	16 743,25	8,3%	6 068,65	4,2%	10 190,04	10,2%
XXI.	Podatek dochodowy	1 386,15	0,7%	4 205,65	2,9%	1 537,13	1,5%
XXII.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	4 702,73	2,3%	-1 606,65	-1,1%	968,27	1,0%
XXIII.	Zysk (strata) netto	10 654,37	5,3%	3 469,65	2,4%	7 684,64	7,7%

4.3. Podstawowe wskaźniki finansowe

Wyszczególnienie	Sposób wyliczenia	j.m.	2004	2003	2002
Suma bilansowa	Suma bilansowa	zł	2 019 861,55	1 589 442,1	1 041 441,9
Wynik finansowy netto	Wynik finansowy netto	zł	10 654,37	3 469,6	7 684,6
Kapitał (fundusz) własny	art. 127 u. Prawo Bankowe	zł	205 852,19	203 376,5	197 580,4
Wskaźnik zyskowności przychodów ogółem	zysk netto przychody ogółem	%	5,5	2,4	7,9
Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych	zysk netto kapitał (fundusz) własny	%	5,2	1,7	3,9
Współczynnik wypłacalności	kapitał (fundusz) własny aktywa według wag ryzyka	%	11,7	13,0	19,1
Wskaźnik ryzyka działalności kredytowej	poniżej standardu, wątpliwe, stracone kredyty ogółem	%	4,8	3,2	2,0
Wskaźnik kredytowania	kredyty ogółem aktywa ogółem	%	92,6	96,0	95,5

Wskaźnik kapitału (funduszu) własnego	kapitał (fundusz) własny pasywa ogółem	%	10,2	12,8	19,0
Wskaźnik depozytów	wkłady i lokaty pasywa ogółem	%	27,5	29,0	39,6
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem (funduszem) własnym	majątek trwały kapitał (fundusz) własny	%	3,9	5,3	4,1
Udział aktywów pracujących	aktywa pracujące aktywa ogółem	%	96,4	97,3	97,0
Wskaźnik zyskowności aktywów pracujących	przychody z odsetek aktywa pracujące	%	4,7	4,5	5,8
Udział pasywów pracujących	wkłady, lokaty przyjęte oraz zobowiązania z tytułu listów zastawnych pasywa ogółem	%	88,0	85,6	79,3
Wskaźnik obsługi pasywów pracujących	koszty odsetek średni stan wkładów i lokat przyjętych oraz zobowiązań z tytułu listów zastawnych	%	4,0	3,9	4,4
Zysk na jedną akcję	zysk netto liczba akcji	zł	7,9	2,6	5,7
Wskaźnik kapitałów własnych na jedną akcję	kapitały własne liczba akcji	zł	152,5	150,6	146,4
Wskaźnik płynności I stopnia	aktywa zapadalne do 1 m-ca pasywa wymagalne do 1 m-ca	zł	0,1	0,1	0,03
Wskaźnik płynności II stopnia	aktywa zapadalne do 3 m-cy pasywa wymagalne do 3 m-cy	zł	0,1	0,1	0,1

4.4. Interpretacja wskaźników

W 2004 roku Bank osiągnął zysk w wysokości 10 654,4 tysięcy zł i wzrósł w stosunku do 2003 roku o kwotę 7 184,7 tysięcy zł.

W 2004 roku odnotowano wzrost wyniku z działalności bankowej o 11 446,59 tysięcy zł.

Poziom kosztów działania Banku w stosunku do roku ubiegłego wzrósł o 2 980,56 tysięcy zł.

W porównaniu do roku 2003 obniżył się poziom odpisów na rezerwy i aktualizację wartości o kwotę 2 187,18 tysięcy zł.

W konsekwencji wynik netto za 2004 rok wzrósł w stosunku do wyniku netto za rok 2003 o kwotę 7 184,5 tysięcy zł (207,1%).

Suma bilansowa Banku na dzień 31.12.2004 roku wzrosła w stosunku do sumy bilansowej na dzień 31.12.2003 roku o 27,1%. Wzrost ten powstał w szczególności na skutek zwiększenia należności od sektora finansowego oraz sektora niefinansowego, co było wynikiem zwiększenia portfela udzielonych kredytów w stosunku do roku 2003.

Konsekwencją zmian zaistniałych w Banku w 2004 roku jest poziom wskaźników finansowych osiągniętych w roku badanym.

Wskaźnik zyskowności ogólnej za 2004 rok wyniósł 5,5% i wzrósł w stosunku do poziomu z 2003 r. o 3,1 procent.

Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych wzrósł w stosunku do roku ubiegłego o 3,5 punktu procentowego i wyniósł w roku 2004 5,2%.

Wskaźnik wypłacalności zmniejszył się w stosunku do poziomu z 2003 roku i wyniósł 11,7%. Wynik utrzymuje się na poziomie bezpiecznym, minimalny poziom wskaźnika wynosi 8%.

Wskaźnik kredytowania na 31.12.2004 r. wyniósł 92,6% i jest niższy od poziomu z roku ubiegłego o 3,4 punktu procentowego.

W 2004 roku kredyty poniżej standardu, wątpliwe i stracone łącznie stanowiły 4,8% kredytów ogółem. Bank utworzył rezerwę celową w wysokości 8 073,4 tysięcy zł.

W stosunku do poziomu 2003 roku wskaźnik kapitału własnego zmalał o 2,6 punktu procentowego i wyniósł 10,2%.

Wskaźnik depozytów zmniejszył się w porównaniu do ubiegłego roku o 1,5% i wynosi na 31.12.2004 r. 27,5%.

Zmniejszeniu o 1,4% w stosunku do roku poprzedniego uległ wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym i w roku bieżącym wynosi 3,9%.

Udział aktywów pracujących w aktywach ogółem zmalał o 0,9 punktu procentowego i utrzymuje się na wysokim poziomie 96,4%. Nastąpił wzrost zyskowności aktywów pracujących z poziomu 4,5% do 4,7%.

W roku badanym udział pasywów pracujących osiągnął poziom 88,0%, co oznacza wzrost o 2,4 punktów procentowych w stosunku do sytuacji sprzed roku. Wysoki poziom wskaźnika świadczy o dużym udziale kapitału obcego w finansowaniu aktywów Banku.

Poziom wskaźników płynności kształtuje się na poziomie z ubiegłego roku i jest trwale niższy od poziomu powszechnie uznawanego za poprawny.

Osiągnięte wyniki jak i ogólna sytuacja finansowa Banku nie wskazują na zagrożenie kontynuacji działalności.



III. PRZESTRZEGANIE ZASAD OSTROŻNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z PRAWA BANKOWEGO

(Ustawa z dnia 29.08.1997 r., jednolity tekst Dz. U. Nr 72, poz. 665)

Koncentracja kredytów

Fundusze własne Banku na dzień 31.12.2004 r. wynoszą 205 852,2 tysięcy zł. Zaangażowanie kredytowe wg największych udzielonych kredytów BRE Bank Hipoteczny SA na koniec 2004 r. przedstawia się następująco:

Lp.	Zaangażowanie kredytowe w stosunku do jednego podmiotu lub podmiotów powiązanych kapitałowo w tysięcy PLN wg FIX NBP na 31.12.2004 r.	% udziału w funduszach własnych
1.	50 800,0 PLN	24,7
2.	49 051,3 PLN	23,8
3.	48 000,0 PLN	23,3
4.	44 869,0 PLN	21,8
5.	44 036,7 PLN	21,4
6.	40 790,0 PLN	19,8
7.	40 000,0 PLN	19,4
8.	39 344,2 PLN	19,1
9.	38 487,5 PLN	18,7
10.	38 288,3 PLN	18,6

Poziom zaangażowania kredytowego BRE Banku Hipotecznego SA na 31.12.2004 r. mieści się w obowiązującej normie koncentracji kredytów, która zgodnie z art. 71 ust. 1 pkt 2 wynosi 25% funduszy własnych banku w przypadku, gdy kredytobiorcy nie są podmiotami powiązanymi z bankiem w rozumieniu art. 71 ust.1 pkt 2 ustawy.

Zgodnie z art. 71 ust. 5 ustawy Zarząd banku jest obowiązany niezwłocznie zgłosić do Komisji Nadzoru Bankowego każdorazowe przekroczenie granicy 10% funduszy własnych banku w odniesieniu do wierzytelności banku lub udzielonych przez bank zobowiązań pozabilansowych obciążonych ryzykiem jednego podmiotu lub podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie.

W przypadku udzielenia kredytu, pożyczki pieniężnej, gwarancji bankowej lub poręczenia dla członków organów Banku, osób zajmujących kierownicze stanowiska w Banku, akcjonariuszy Banku lub podmiotów powiązanych z nim kapitałowo i organizacyjnie, jeżeli w pojedynczym przypadku przekraczają one 30 000 EUR (art. 79 ust. 6) Bank ma obowiązek zgłoszenia tego faktu do Komisji Nadzoru Bankowego. W 2004 roku Bank wywiązywał się z ww. obowiązku, przekazując sprawozdania na formularzach B0701 i B0702.

Suma wierzytelności Banku w odniesieniu do podmiotów wymienionych w art. 71 ust 1, w stosunku do których wierzytelności przekraczają 10% funduszy własnych Banku w 2004 roku nie przekroczyła 800% tych funduszy, czyli wg stanu na 31.12.2004 r. 1 646 817,5 tysięcy zł.

W 2004 roku Bank udzielał kredytów pracownikom na warunkach nie odbiegających od stosowanych przez Bank dla tego rodzaju umów (art. 79 ustawy).

Bank nie udzielał kredytów, pożyczek pieniężnych i gwarancji bankowych i poręczeń członkom organów Banku.

Suma kredytów, pożyczek pieniężnych, gwarancji bankowych i poręczeń udzielonych członkom organów i osób zajmujących stanowiska kierownicze w Banku nie przekracza 10% sumy funduszy podstawowych Banku.

Kwalifikacja kredytów oraz udzielonych zobowiązań pozabilansowych do grup ryzyka i tworzenie rezerw na ryzyko związane z działalnością Banku

Kształtowanie się kredytów i zobowiązań pozabilansowych na 31.12.2004 r. przedstawia poniższa tabela: (informacje podane w tysiącach PLN)

Lp. Wyszczególnienie	Brutto	Rezerwa	Netto	% do ogółu
1. Kredyty dla osób fizycznych	264 570,4	-2 905,8	261 664,6	14,0%
- Kredyty w sytuacji normalnej	226 705,1	-113,7	226 591,4	12,2%
- Kredyty pod obserwacją	17 762,6	-44,7	17 717,9	1,0%
- Kredyty poniżej standardu	5 928,0	-269,8	5 658,2	0,3%
- Kredyty w sytuacji wątpliwej	6 173,9	-580,4	5 593,4	0,3%
- Kredyty w sytuacji straconej	8 000,9	-1 897,2	6 103,7	0,3%
2. Kredyty komercyjne	1 489 979,6	-5 167,6	1 484 811,9	80,0%
- Kredyty w sytuacji normalnej	1 329 381,6	-	1 329 381,6	71,3%
- Kredyty pod obserwacją	90 149,4	-177,3	89 972,14	4,8%
- Kredyty poniżej standardu	50 368,1	-384,2	49 983,9	2,7%
- Kredyty w sytuacji wątpliwej	6 777,1	-1 230,7	5 546,5	0,3%
- Kredyty w sytuacji straconej	13 303,3	-3 375,5	9 927,8	0,5%
3. Kredyty dla jednostek budżetowych	117 474,3	-	117 474,3	6,0%
- Kredyty w sytuacji normalnej	117 474,3	-	117 474,3	6,0%
- Kredyty pod obserwacją	-	-	-	-
- Kredyty poniżej standardu	-	-	-	-

– Kredyty w sytuacji wątpliwej	–	–	–	–
– Kredyty w sytuacji straconej	–	–	–	–
RAZEM	1 872 024,2	-8 073,4	1 863 950,8	100,0%
4. Zobowiązania pozabilansowe	436 856,59	–	436 856,59	–

W badanym okresie sprawozdawczym Bank utworzył rezerwy celowe zgodnie z przepisami wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Finansów z 10 grudnia 2003 r. (Dz. U. Nr 218, poz. 2147) w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków. Bank utworzył rezerwę celową na kredyty na łączną kwotę 8 073,4 tysięcy zł. Zasady kwalifikacji należności do poszczególnych kategorii ryzyka oraz zasady tworzenia rezerw opisano w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za rok 2004.

Wskaźniki dotyczące kredytów:

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2004
1	Kredyty udzielone ogółem Aktywa ogółem	92,6%
2	Kredyty pod obserwacją Kredyty ogółem	5,8%
3	Kredyty poniżej standardu Kredyty ogółem	3,0%
4	Kredyty wątpliwe Kredyty ogółem	0,7%
5	Kredyty stracone Aktywa ogółem	1,2%

Rezerwa obowiązkowa

Zgodnie z Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o NBP oraz wydanymi na jej podstawie przepisami w sprawie zasad i trybu naliczania i utrzymywania rezerwy obowiązkowej, Bank utrzymuje rezerwę obowiązkową od 31 grudnia 2004 roku do 31 stycznia 2005 roku w wysokości 2 159,0 tysięcy zł.

Wysokość zaangażowanych środków

BRE Banku Hipotecznego SA w udziały, akcje i obligacje

Na 31.12.2004 r. Bank posiadał jedną akcję S.W.I.F.T. srl o wartości 1 870,00 EUR.

Wyfłacalność

Współczynnik wyfłacalności stanowi stosunek funduszy własnych netto do aktywów i zobowiązań pozabilansowych ważonych ryzykiem. Współczynnik ten jest wyższy od wymaganej normy i na 31.12.2004 r. wynosił 11,67%.

Ryzyko walutowe

Norma dopuszczalnego ryzyka walutowego dla walut obcych zgodnie z uchwałą nr 5/2001 z dn. 12 grudnia 2001 r. w sprawie zakresu i szczegółowych zasad wyznaczania wymogów kapitałowych z tytułu poszczególnych rodzajów ryzyka, w tym z tytułu przekroczenia limitów koncentracji wierzytelności, sposobu i szczegółowych zasad obliczania współczynnika wyfłacalności banku, z uwzględnieniem powiązań banków z innymi podmiotami zależnymi lub działającymi w tym samym holdingu oraz określenia dodatkowych pozycji bilansu banku ujmowanych łącznie z funduszami własnymi w rachunku adekwatności kapitałowej oraz zakresu i sposobu ich wyznaczania (Dz. Urz. NBP Nr 22, poz. 43) zezwala na utrzymanie otwartych pozycji walutowych pod warunkiem osiągnięcia normy dopuszczalnego ryzyka walutowego w postaci posiadania nadwyżki funduszy własnych Banku ponad sumę wymogu kapitałowego z tytułu ryzyka kredytowego i rezerwowego wymogu kapitałowego nie niższej niż wymóg kapitałowy z tytułu ryzyka walutowego.

Waluta	Aktywa i salda pozycji pozabilansowych	Pasywa i salda pozycji pozabilansowych	Pozycja długa(+)/krótka(-)
EUR	885,8	-886,4	-0,6
USD	470,0	-472,6	-2,6
Całkowita	1 355,8	-1 359,0	-3,2

1. wymóg kapitałowy z tytułu ryzyka kredytowego	141 096,0 tys. zł
2. rezerwowy wymóg kapitałowy	0,0 tys. zł
3. całkowity wymóg kapitałowy	141,096,0 tys. zł
4. nadwyżka funduszy własnych ponad sumę (poz. 1+2)	64 756,2 tys. zł

Łączny wymóg kapitałowy z tytułu ryzyka walutowego określa się jako iloczyn dla 2004 r. – 8% oraz kwoty, o jaką wartość bezwzględna pozycji walutowej całkowitej przewyższa kwotę 2% funduszy własnych banku.

W roku badanym Bank nie przekroczył norm dopuszczalnego ryzyka walutowego.

Przeciwdziałanie w wykorzystywaniu działalności Banku dla celów mających związek z przestępstwem prania pieniędzy

Uchwałą 93/03 z dnia 27.08.2003 r. wprowadzono regulamin programu przeciwdziałania praniu pieniędzy obowiązujący w BRE Bank Hipoteczny SA, przestrzeganie którego zapewnia realizację Uchwały Nr 4/98 (Dz. Urz. NBP Nr 18/98, poz.40) Komisji Nadzoru Bankowego w tym zakresie.

IV. PRZESTRZEGANIE NORM OSTROŻNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z USTAWY O LISTACH ZASTAWNYCH I BANKACH HIPOTECZNYCH

(Dz. U. Nr 140, poz. 940, z dnia 29.08.1997 r.)

1. Zgodnie z art. 13 ust 1 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych ogólna kwota wierzytelności z tytułu udzielania kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz nabywania wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką w części przekraczającej 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości nie może przekroczyć 30% ogólnej kwoty wierzytelności Banku zabezpieczonych hipoteką.

Wg stanu na 31.12.2004 r. kwota kredytów zabezpieczonych hipoteką w części przekraczającej 60% wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości wynosi 131 941,6 tysięcy zł, 30% ogólnej kwoty wierzytelności: 524 754,2 tysięcy zł, limit do wykorzystania: 392 809,6 tysięcy zł. W ciągu 2004 r. norma wynikająca z art. 13 ust. 1 nie była przekraczana. W przypadku kredytów zabezpieczonych hipoteką, zawartych na podstawie umów konsorcjalnych, do wyliczenia wyżej opisanych limitów Bank ustala wartość bankowo-hipoteczną w wysokości całego zabezpieczenia kredytu konsorcjalnego, a nie w części, przypadającej proporcjonalnie do wielkości części kredytu przypadającej na BRE Bank Hipoteczny SA.

2. Ze środków uzyskanych z emisji listów zastawnych bank hipoteczny może refinansować kredyty zabezpieczone hipoteką oraz nabyte wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką. Refinansowanie nie może jednak przekroczyć kwoty odpowiadającej 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości (art. 14 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych). W roku 2004 normy przestrzegano. Poziom refinansowania wierzytelności zabezpieczonych hipoteką jest monitorowany na podstawie raportów sporządzanych w Obszarze Controllingu.

3. Bank może lokować środki pieniężne w bankach, których kapitał jest większy niż równowartość 10 000 000 euro w walucie polskiej (art. 16 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych).

Bank lokował wolne środki:

Bank	Kapitał własny
BRE Bank SA	3 241,8 mln zł
Raiffeisen Bank Polska S.A.	845,7 mln zł
Westlab AG Polska S.A.	240,9 mln zł

Dane o wielkości kapitałów własnych przedstawiono w oparciu o dane zaprezentowane w Rzeczpospolitej z dnia 16.11.2004 r. (dane nadesłane przez banki na podstawie ankiet wg stanu na dzień 30.09.2004 r., dane nie audytowane).

Norma w badanym okresie była dotrzymana.

Poniższe zestawienie zawiera dane wg stanu na 31.12.2004 r. dotyczące norm wynikających z art. 14 i 16 ustawy.

Lp. Wyszczególnienie	Stan w mln zł na 31.12.2004
1. Wierzytelności z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką w części nie przekraczającej 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości	1 617,2
2. Lokaty w bankach posiadających kapitał własny w wysokości nie mniejszej niż 10 mln EUR	76,9
3. Papiery wartościowe emitowane lub gwarantowane przez Skarb Państwa, NBF, WE lub ich państwa członkowskie, EBOR, EBI lub Bank Światowy	199,9
4. Razem	1 894,0
5. Wartość wyemitowanych listów zastawnych	813,9

W roku 2004 omawiane normy były przestrzegane.

4. Zgodnie z art. 17 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych łączna kwota nominalnych wartości znajdujących się w obrocie listów zastawnych banku hipotecznego nie może przekroczyć 40-krotności jego funduszy własnych.

Poniższe zestawienie zawiera dane w mln PLN.

Lp. Wyszczególnienie	Stan w mln zł na 31.12.2004
1. Wartość wyemitowanych listów zastawnych	813,9
2. 40-krotność funduszy własnych	8 234,1

W badanym okresie Bank przestrzegał opisanej normy.

5. Łączna kwota nominalnych wartości znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych nie może przekraczać sumy nominalnych kwot wierzytelności banku zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych (art. 18 ust. 1 Ustawy). Dane w mln PLN.

Lp. Wyszczególnienie	31.12.2004
1. Wartość wyemitowanych listów zastawnych	813,9
2. Wartość wierzytelności banku będących podstawą do emisji listów zastawnych	887,9

W badanym okresie normy przestrzegano.

6. Dochód banku hipotecznego z tytułu odsetek od wierzytelności zabezpieczonych hipoteką nie może być niższy od sumy zobowiązań banku z tytułu odsetek od znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych (art. 18 ust 2).

W badanym okresie normy przestrzegano. Na 31.12.2004 r. jej poziom kształtował się następująco.

Lp. Wyszczególnienie	31.12.2004
1. Odsetki z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	123,1
2. Odsetki od wierzytelności zabezpieczonych hipoteką	142,8

7. Wierzytelności zabezpieczone hipotekami ustanowionymi w trakcie realizacji inwestycji budowlanych nie mogą w sumie przekraczać 10% ogólnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych. W ramach tego limitu wierzytelności zabezpieczone hipotekami, ustanowionymi na nieruchomościach przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, nie mogą przekraczać 10% wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie. Nie mogą stanowić podstawy emisji hipotecznych listów zastawnych wierzytelności zabezpieczone hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach, których eksploatacja nie posiada trwałego charakteru (art. 23 ustawy).

W badanym okresie Bank nie posiadał wierzytelności zabezpieczonych hipoteką ustanowioną na nieruchomościach przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego. Na 31.12.2004 r. stan kredytów zabezpieczonych hipoteką w trakcie realizacji inwestycji budowlanej stanowiących podstawę emisji listów zastawnych wynosił 62 098,0 tysięcy zł, przy czym zgodny z ustawą pozostały limit do wykorzystania to 32 907,2 tysięcy zł.

Omówione powyżej normy są monitorowane przez BRE Bank Hipoteczny SA i ujmowane w informacji dodatkowej do Rachunku zabezpieczenia listów zastawnych.

V CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

1.1. System rachunkowości

Rachunkowość Banku prowadzona jest zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. Nr 76, poz. 694) i wydanymi na jej podstawie przepisami szczególnymi: rozporządzeniem 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 rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości banków (Dz. U. Nr 149, poz. 1673).

Rachunkowość Banku prowadzona jest na podstawie wzorcowego planu kont banków ustalonego Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. (Dz. U. Nr 152 poz. 1724) wprowadzonego Uchwałą nr 124 Zarządu BRE Banku Hipotecznego SA (dawnego RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego SA) z dnia 17 grudnia 2002 r. Plan kont posiada dostosowanie w zakresie kont analitycznych do specyfiki banku hipotecznego.

Metody wyceny aktywów i pasywów bilansu oraz ustalania wyniku finansowego przyjęte do sprawozdania stosowane są zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.

Zapisy księgowe są dokonywane na bieżąco i chronologicznie na podstawie prawidłowych dowodów źródłowych sprawdzanych pod względem merytorycznym i rachunkowym.

Księgi rachunkowe Banku prowadzone są za pomocą systemu defBank Pro. Księgowanie operacji bankowych odbywa się automatycznie. Opis automatycznych procedur będący w posiadaniu Banku wskazuje na prawidłowe ujęcie zdarzeń gospodarczych w ewidencji księgowej.

Działanie kontroli wewnętrznej w zakresie zabezpieczeń użytkowanego systemu przed ingerencją osób nieupoważnionych w systemie defBank Pro uznaje się za prawidłowe.

1.2. Inwentaryzacja składników majątku

Stany następujących aktywów i pasywów zostały potwierdzone w drodze uzyskania od banków pisemnych potwierdzeń sald na 31.12.2004 r.:

- środków pieniężnych na rachunkach bankowych,
- lokat terminowych,
- depozytów bankowych.

Salda należności i zobowiązań z tytułów publiczno-prawnych nie były potwierdzane.

Salda należności z tytułu udzielonych kredytów wobec osób fizycznych oraz podmiotów gospodarczych zostały potwierdzone.

Inwentaryzacja wyżej wymienionych aktywów została przeprowadzona prawidłowo.

1.3. Kontrola wewnętrzna

Zarząd Banku jest odpowiedzialny za opracowanie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej Banku oraz zapobieganie i wykrywanie nieprawidłowości.

Przy planowaniu i przeprowadzeniu badania sprawozdania finansowego Banku za okres zakończony 31.12.2004 r. wzięliśmy pod uwagę procedury systemu kontroli wewnętrznej, w celu określenia naszego własnego sposobu postępowania niezbędnego do wydania miarodajnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym.

Nasz przegląd systemu kontroli wewnętrznej mógł nie ujawnić wszystkich istotnych słabości w strukturze tego systemu.

1.4. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego i informacje dodatkowe oraz objaśnienia

W toku badania wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz informacji dodatkowych i objaśnień stwierdzono kompletność i poprawność ich sporządzenia.

1.5. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym zostało sporządzone w sposób zgodny z art. 45 ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. Nr 76, poz. 694) i przedstawia w sposób prawidłowy zmiany poszczególnych składników kapitału własnego w 2004 roku.

Zestawienie zmian w kapitale własnym za 2004 rok wykazuje wzrost kapitału własnego o kwotę 9 844,4 tysięcy zł.

1.6. Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych

Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych sporządzone zostało prawidłowo i wykazuje prawidłowe powiązanie z poszczególnymi pozycjami w bilansie, rachunku zysków i strat oraz w informacji dodatkowej.

1.7. Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku

Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu z działalności jednostki są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

1.8. Oświadczenie kierownictwa jednostki

Zarząd Banku złożył pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym.

1.9. Zdarzenia po dacie bilansu

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. z późniejszymi zmianami, §26 i §32a, od dnia 1 stycznia 2005 roku wyceny aktywów finansowych utrzymywanych do terminów zapadalności, udzielonych kredytów i pożyczek oraz innych należności własnych banku, które nie są przeznaczone do obrotu oraz zobowiązań finansowych nieprzeznaczonych do obrotu i niebędących instrumentami pochodnymi,

należy dokonać w wysokości zamortyzowanego kosztu, z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej. Bank oszacował korekty z tytułu zastosowania wyceny metodą efektywnej stopy procentowej, których wpływ netto na obniżenie kapitału własnego na 1 stycznia 2005 r. wynosi łącznie 8 209,8 tysięcy zł.

Warszawa, 1 marca 2005 roku

BDO Polska Sp. z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Nr ewidencyjny 523

Hanna Sztuczyńska
Biegły Rewident
Nr ewid. 9629/6955

dr André Helin
State Authorized
Public Accountant
Biegły Rewident 90004/502
Prezes BDO Polska Sp. z o.o.



Sprawozdanie finansowe

Bilans	Stan na 31.12.2004 r.	Stan na 31.12.2003 r.
Aktywa	w PLN	w PLN
I. Kasa, operacje z Bankiem Centralnym	1 922 204,18	661 026,79
1. W rachunku bieżącym	1 922 204,18	661 026,79
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	76 909 471,23	20 699 766,06
1. W rachunku bieżącym	727 592,12	1 484 214,25
2. Terminowe	76 181 879,11	19 215 551,81
IV. Należności od sektora niefinansowego	1 752 821 309,43	1 526 110 189,11
1. W rachunku bieżącym	0,00	0,00
2. Terminowe	1 752 821 309,43	1 526 110 189,11
V. Należności od sektora budżetowego	118 032 473,28	0,00
1. W rachunku bieżącym	0,00	0,00
2. Terminowe	118 032 473,28	0,00
VI. Należności z tytułu zakupionych papierów wartościowych z otrzymanym przyrzeczeniem odkupu	0,00	0,00
VII. Dłużne papiery wartościowe	199 861,77	0,00
1. Banków	0,00	0,00
2. Budżetu Państwa i budżetów terenowych	199 861,77	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	7 627,73	8 820,79
1. W instytucjach finansowych	7 627,73	8 820,79
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:	2 780 054,90	4 205 843,15
– wartość firmy	0,00	0,00
XIV. Rzeczowe aktywa trwałe	5 211 753,86	6 667 846,35
XV. Inne aktywa	52 836 238,17	21 053 613,00
1. Przejęte aktywa – do zbycia	0,00	0,00
2. Pozostałe	52 836 238,17	21 053 613,00
XVI. Rozliczenia międzyokresowe	9 140 552,87	10 034 967,99
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 476 565,00	7 019 753,00
2. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	3 663 987,87	3 015 214,99
Aktywa razem	2 019 861 547,42	1 589 442 073,24
Bilans	Stan na 31.12.2004 r.	Stan na 31.12.2003 r.
Pasywa	w PLN	w PLN
I. Zobowiązania wobec Banku Centralnego	0,00	0,00
II. Zobowiązania wobec sektora finansowego	554 854 291,98	460 522 174,10
1. W rachunku bieżącym	0,00	0,00
2. Terminowe	554 854 291,98	460 522 174,10
III. Zobowiązania wobec sektora niefinansowego	131 816 543,49	36 408 980,86
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:	131 816 543,49	36 408 980,86
a) bieżące	41 523 187,36	5 594 286,73
b) terminowe	90 293 356,13	30 814 694,13
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	1 080 316 909,51	833 097 817,16
VII. Inne zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych	10 822 247,26	30 810 843,48
VIII. Fundusze specjalne i inne zobowiązania	756 804,32	3 084 899,27
IX. Koszty i przychody rozliczane w czasie oraz zastrzeżone	10 726 874,51	5 034 557,92
1. Rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 047 000,00	78 300,00
2. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
3. Pozostałe przychody przyszłych okresów oraz zastrzeżone	9 679 874,51	4 956 257,92
X. Rezerwy	11 041 558,00	4 670 313,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 829 858,00	4 670 313,00
2. Pozostałe rezerwy	3 211 700,00	0,00
XI. Zobowiązania podporządkowane	65 312 230,09	71 442 835,74
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	6 179 651,71	5 900 000,00
XVI. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
XVII. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	3 190 000,00	0,00
1. Fundusz ogólnego ryzyka bankowego	3 190 000,00	0,00
2. Pozostałe	0,00	0,00
XVIII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	(809 934,67)	0,00
XIX. Zysk (strata) netto	10 654 371,22	3 469 651,71
Pasywa razem	2 019 861 547,42	1 589 442 073,24

Współczynnik wypłacalności	Stan na 31.12.2004 r., w PLN	Stan na 31.12.2003 r., w PLN
	11,67%	12,97%

3. Od jednostek stowarzyszonych	0,00	0,00
4. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
VIII. Wynik operacji finansowych	23 412 032,69	18 902 058,35
1. Papierami wartościowymi i innymi instrumentami finansowymi	23 412 032,69	18 902 058,35
2. Pozostałych	0,00	0,00
IX. Wynik z pozycji wymiany	2 829 614,85	2 301 146,69
X. Wynik działalności bankowej	54 531 723,54	43 085 135,10
XI. Pozostałe przychody operacyjne	452 837,63	132 958,85
XII. Pozostałe koszty operacyjne	203 503,28	118 844,30
XIII. Koszty działania banku	29 303 805,38	26 323 241,49
1. Wynagrodzenia	13 835 613,95	11 135 538,24
2. Ubezpieczenia i inne świadczenia	1 372 412,35	1 356 739,57
3. Inne	14 095 779,08	13 830 963,68
XIV. Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	4 368 190,82	5 067 329,07
XV. Odpisy na rezerwy i aktualizacja wartości	11 635 979,49	13 823 160,98
1. Odpisy na rezerwy celowe i na ogólne ryzyko bankowe	11 635 979,49	13 823 160,98
2. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
XVI. Rozwiązanie rezerw i aktualizacja wartości	7 282 961,67	8 183 134,60
1. Rozwiązanie rezerw celowych i rezerw na ogólne ryzyko bankowe	7 282 961,67	8 183 134,60
2. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
XVII. Różnica wartości rezerw i aktualizacji (XV-XVI)	4 353 017,82	5 640 026,38
XVIII. Wynik działalności operacyjnej	16 756 043,87	6 068 652,71
XIX. Wynik operacji nadzwyczajnych	-12 793,65	0,00
1. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
2. Straty nadzwyczajne	12 793,65	0,00
XX. Zysk (strata) brutto	16 743 250,22	6 068 652,71
XXI. Podatek dochodowy	1 386 146,00	4 205 652,00

XXII. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	4 702 733,00	-1 606 651,00
XXIII. Zysk (strata) netto	10 654 371,22	3 469 651,71

Zestawienie zmian w kapitale własnym	Stan na 31.12.2004 r. w PLN	Stan na 31.12.2003 r. w PLN
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	144 369 651,71	140 911 485,54
– korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
I a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	144 369 651,71	140 911 485,54
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	135 000 000,00	135 000 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
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	5 900 000,00	0,00
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	279 651,71	5 900 000,00
a) zwiększenia (z tytułu)	279 651,71	5 900 000,00
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
– podziału zysku (ustawowo)	277 572,14	472 919,08

– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	2 079,57	5 427 080,92
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
– pokrycia straty	0,00	0,00
4.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	6 179 651,71	5 900 000,00
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	3 190 000,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	3 190 000,00	0,00
– rezerwy na niezidentyfikowane ryzyko działalności bankowej	3 190 000,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
6.2. Fundusz ogólnego ryzyka bankowego na koniec okresu	3 190 000,00	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	3 469 651,71	5 911 488,54
8.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	3 469 651,71	7 684 635,97
– korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	3 469 651,71	7 684 635,97
8.3. Zmiana zysku z lat ubiegłych	-3 469 651,71	-7 684 635,97
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00

– podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	-3 469 651,71	-7 684 635,97
– podziału zysku z lat ubiegłych	-3 469 651,71	-7 684 635,97
8.4. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	-1 773 147,43
– korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
8.6. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	-1 773 147,43
8.7. Zmiana straty z lat ubiegłych	809 934,67	-1 773 147,43
a) zwiększenie (z tytułu)	809 934,67	0,00
– rozliczenia wyceny wbudowanych instrumentów pochodnych,	778 747,71	0,00
– pozostałych zobowiązań	31 187,96	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	1 773 147,43
– pokrycie straty z lat ubiegłych zyskiem	0,00	1 773 147,43
8.8. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	809 934,67	0,00
8.9. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(809 934,67)	0,00
9. Wynik netto		
a) zysk netto	10 654 371,22	3 469 651,71
b) strata netto	0,00	0,00
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	154 214 088,26	140 900 000,00
III. Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	154 200 000,00	144 369 651,71

Rachunek przepływów	Stan na 31.12.2004 r. w PLN	Stan na 31.12.2003 r. w PLN
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	10 654 371,22	3 469 651,71
II. Korekty razem:	-274 578 852,75	-457 645 213,69
1. Amortyzacja	4 368 190,82	5 067 329,07
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	6 371 245,00	-2 436 621,00
6. Zmiana stanu dłużnych papierów wartościowych	-199 861,77	0,00
7. Zmiana stanu należności od sektora finansowego	-56 966 327,30	-3 915 658,93
8. Zmiana stanu należności od sektora niefinansowego i sektora budżetowego	-342 720 748,52	-530 507 867,91
9. Zmiana stanu należności z tytułu zakupionych papierów wartościowych z otrzymanym przyrzeczeniem odkupu	0,00	0,00
10. Zmiana stanu udziałów lub akcji, pozostałych papierów wartościowych i innych aktywów finansowych (handlowych)	1 193,06	-1 303,01
11. Zmiana stanu zobowiązań wobec sektora finansowego	69 505 257,71	28 718 460,62
12. Zmiana stanu zobowiązań wobec sektora niefinansowego i sektora budżetowego	95 407 562,63	33 603 057,21
13. Zmiana stanu zobowiązań z tytułu sprzedanych papierów wartościowych z udzielonym przyrzeczeniem odkupu	0,00	0,00
14. Zmiana stanu zobowiązań z tytułu papierów wartościowych	0,00	0,00
15. Zmiana stanu innych zobowiązań	-22 316 691,17	17 612 187,57
16. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	7 235 504,59	4 878 929,08
17. Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów i zastrzeżonych	-2 022 845,08	-1 279 612,96
18. Inne korekty	-33 241 332,72	-9 384 113,43
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-263 924 481,53	-454 175 561,98

B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

I. Wpływy	191 503,28	458 904,20
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	191 503,28	458 904,200
6. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00

II. Wydatki	-1 677 813,36	-8 222 587,03
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 i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-1 677 813,36	-8 222 587,03
6. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-1 486 310,08	-7 765 682,83

C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

I. Wpływy	272 045 952,52	462 995 977,21
1. Zaciągnięcie długoterminowych kredytów od innych banków	24 826 860,17	19 777 139,83
2. Zaciągnięcie długoterminowych pożyczek od innych niż banki instytucji finansowych	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych dla innych instytucji finansowych	247 219 092,35	437 824 473,63
4. Zwiększenie stanu zobowiązań podporządkowanych	0,00	5 394 363,75
5. Wpływy netto z emisji akcji i dopłat do kapitału	0,00	0,00
6. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	6 130 605,65	11 488,54
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	6 130 605,65	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	11 488,54
9. Nabycie akcji własnych	0,00	0,00
10. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	265 915 346,87	462 984 488,67
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III +- B.III +-C.III)	504 555,26	1 045 243,86
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	1 261 177,39	517 630,44
	-14 301,91	83 784,97
F. Środki pieniężne na początek okresu	2 145 241,04	1 099 997,19
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F +- D), w tym - o ograniczonej możliwości dysponowania	2 649 796,30	2 145 241,04
	0,00	0,00

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy BRE Bank Hipoteczny SA (dawny 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 2004 r. do 31 grudnia 2004 r.

3. W skład Banku nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne.

4. Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania przez 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 BRE Banku Hipotecznego SA z inną jednostką.

6. Zasady rachunkowości stosowane przez Bank.

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 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.
- Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2003 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 roku 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, oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z 10 grudnia 2001 roku w sprawie szczególnych zasad rachunkowości banków.

Aktywa i pasywa wycenia się na dzień bilansowy według rzeczywście 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 rzeczywście 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 zaliczane są do przychodów zastrzeżonych. W przychodach Banku odsetki te 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.

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

Prowizje za postawione do dyspozycji klienta transze kredytowe naliczane są memoriałowo. Prowizje jednorazowe zapłacone z góry, których kwota przekracza wartość 100 000 PLN, rozliczane są memoriałowo w okresie, którego dotyczy transakcja objęta prowizją, pozostałe prowizje 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, wynik na operacjach instrumentami pochodnymi oraz skutki zmiany ich 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) klasyfikowane są 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,
- skutki przeszacowania oprocentowanego instrumentu finansowego spowodowanego przez ryzyko poddane zabezpieczeniu rozlicza się w pełni w okresie od dnia, w którym zaprzestano przeszacowywać wartość tego instrumentu do terminu wymagalności.

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 kredytów detalicznych,
- 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 zakresie dotyczącym ujmowania wyceny wbudowanych instrumentów pochodnych. Na skutek tej zmiany Bank zaniechał wyceny umowy czynszu, a skutki nierozliczonej kwoty wyceny w wysokości 778 747,71 wg stanu na 31 XII 2003 r. ujął na koniec 2004 roku w kapitałach własnych.

8. Bank nie dokonał zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, w stosunku do poprzedniego sprawozdania finansowego.

9. Bank nie popełnił błędów podstawowych.

10. W dniu 28 grudnia 2004 r. jedyny akcjonariusz Banku: BRE Bank SA zbył na rzecz Atlas-Vermögensverwaltungs-Gesellschaft mbH wszystkie posiadane akcje RHEINHYP-BRE Banku Hipotecznego SA – obecnie BRE Banku Hipotecznego SA.

11. W Banku nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które zostałyby 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. Zdarzenia po dacie bilansu. Począwszy od 1 stycznia 2005 r. Bank wprowadził wycenę aktywów i pasywów metodą zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej. Skutki wprowadzenia tej metody wyceny zostaną uwidocznione w bilansie z dniem 1 stycznia 2005 r.

Wpływ wprowadzenia tej metody wyceny na fundusze własne Banku wg szacunków Zarządu powinien wynieść netto minus 8,2 mln PLN.

II. Dodatkowe informacje i objaśnienia

1. Walutowa struktura aktywów i pasywów w mln PLN

Waluta	Aktywa i salda pozycji pozabilansowych	Pasywa i salda pozycji pozabilansowych	Pozycja długa(+)/krótka(-)
EUR	885,8	-886,4	-0,6
USD	470,0	-472,6	-2,6
Razem	1 355,8	-1 359,0	-3,2

2. Dane o źródłach pozyskania depozytów

Bank pozyskiwał depozyty od:

- instytucji finansowych w łącznej kwocie stanowiącej równowartość 553 749,2 tys. PLN,
- klientów niefinansowych w łącznej kwocie stanowiącej równowartość 129 027,15 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 813 913,0 tys. PLN. Wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosiła równowartość 259 500,0 tys. PLN.

Bank planuje przeprowadzić w drugim półroczu 2005 r. emisję hipotecznych listów zastawnych o równowartości 350 mln PLN oraz emisję publicznych listów zastawnych w wysokości 200 mln PLN.

3. Informacje o strukturze koncentracji zaangażowania

BRE Bank Hipoteczny SA udziela kredytów podmiotom gospodarczym. Do połowy 2004 roku akcja kredytowa była skierowana także do osób fizycznych. Według stanu na 31.12.2004 r. kredyty udzielone podmiotom gospodarczym stanowiły 86% portfela kredytowego. Należności od klientów mających siedzibę w województwie mazowieckim stanowią 39,8% wartości portfela kredytowego, a należności od klientów inwestujących w województwie dolnośląskim – 18,2% jego wartości. Przedmiotem kredytowania są głównie podmioty prowadzące działalność w zakresie budownictwa i wynajmu obiektów biurowych i użytkowych. W portfelu kredytowym Banku 14 klientów posiada kredyty, których łączne zaangażowanie bilansowe stanowi ponad 30% wartości portfela kredytowego. Bank udzielił kredytów o wartości przekraczającej 20% funduszy własnych pięciu klientom. Analizując kondycję ekonomiczną tych podmiotów ocenia się ryzyko kredytowe związane z nimi jako akceptowalne. Bank nie udzielił żadnego kredytu, którego wartość przekraczałaby 25% funduszy własnych.

Bank lokował wolne środki na rynku międzybankowym. Według stanu na 31.12.2004 r. należności terminowe od instytucji finansowych wynoszą 76,15 mln PLN. 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 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 w PLN
Avista	727 592,12	1 484 214,25
Terminowe:	76 150 000,00	19 203 600,00
– do 3 miesięcy	76 150 000,00	19 203 600,00
– 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	31 879,11	11 951,81
Razem należności od sektora finansowego	76 909 471,23	20 699 766,06

Wszystkie należności od sektora finansowego sklasyfikowano do sytuacji normalnej.

4.2. Należności od sektora niefinansowego i jednostek samorządu terytorialnego

4.2.a. Należności od sektora niefinansowego

	Na dzień 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 w PLN
Należności od sektora niefinansowego	1 760 894 759,07	1 533 108 313,35
Rezerwy celowe na należności normalne	-113 671,12	-109 313,60
Rezerwy celowe na należności zagrożone	-7 959 778,52	-6 888 810,64
Razem należności od klientów netto	1 752 821 309,43	1 526 110 189,11

Udział kredytów walutowych stanowi 77% wartości portfela kredytowego ogółem.

Należności od klientów wg terminów zapadalności	Na dzień 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 w PLN
Avista	0,00	0,00
Terminowe:	1 717 981 058,98	1 496 944 433,15
– do 3 miesięcy	33 507 285,68	24 182 632,54
– powyżej 3 miesięcy do 1 roku	170 499 372,01	156 117 946,58
– powyżej 1 roku do 5 lat	625 284 889,52	487 885 207,70
– powyżej 5 lat	888 689 511,77	828 758 646,33
Dla których termin zapadalności upłynął	28 495 453,61	24 791 992,55
Odsetki naliczone	6 344 796,84	4 373 763,41
Razem należności od klientów netto	1 752 821 309,43	1 526 110 189,11

Należności od klientów wg typu klienta	Na dzień 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 w PLN
Osoby fizyczne	261 664 597,41	264 578 762,60
Odsetki naliczone od kredytów dla os. fizycznych	2 198 330,92	1 300 274,00
Przedsiębiorstwa i spółki	1 484 811 915,17	1 257 157 663,09

Odsetki naliczone od kredytów dla przedsiębiorstw i spółek	4 146 465,93	3 073 489,42
	1 752 821 309,43	1 526 110 189,11

Należności od klientów według walut:	Na dzień 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 w PLN
– w złotych	400 997 708,34	164 550 156,21
– w walutach wymiennalnych	1 351 823 601,09	1 361 560 032,90
	1 752 821 309,43	1 526 110 189,11

Należności od sektora niefinansowego według kategorii ryzyka:	Na dzień 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 w PLN
– pod obserwacją	107 912 038,90	0,00
Zagrożone:		
– poniżej standardu	56 296 030,37	23 435 499,62
– wątpliwe	12 656 348,95	4 941 229,60
– stracone	21 598 848,03	20 409 267,90
Razem należności zagrożone	90 551 227,35	48 785 997,12

4.2.b. Należności od sektora budżetowego

	Na dzień 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 w PLN
Należności od jednostek samorządu terytorialnego	118 032 473,28	0,00
Rezerwy celowe na należności normalne	0,00	0,00
Rezerwy celowe na należności zagrożone	0,00	0,00
Razem należności od klientów netto	118 032 473,28	0,00

Należności od sektora budżetowego – wg terminów zapadalności	Na dzień 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 w PLN
Avista	0,00	0,00
Terminowe:	117 474 258,10	0,00
– do 3 miesięcy	171 839,12	0,00

– powyżej 3 miesięcy do 1 roku	1 967 896,82	0,00
– powyżej 1 roku do 5 lat	54 062 248,68	0,00
– powyżej 5 lat	61 272 273,48	0,00
Dla których termin zapadalności upłynął	0,00	0,00
Odsetki naliczone	558 215,18	0,00
Razem należności od klientów netto	118 032 473,28	0,00

Wszystkie należności od sektora budżetowego są należnościami w złotych.

Wszystkie należności od sektora budżetowego sklasyfikowane zostały do sytuacji normalnej.

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 są klasyfikowane jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Udziały lub akcje w innych jednostkach są klasyfikowane 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 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 w PLN
Avista	0,00	0,00
Terminowe:	553 749 210,00	458 875 725,00
– do 1 miesiąca	274 763 210,00	145 385 725,00
– powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	17 000 000,00	191 510 000,00
– powyżej 3 miesięcy do 1 roku	20 000 000,00	37 405 000,00
– powyżej 1 roku do 5 lat	241 986 000,00	84 575 000,00
– powyżej 5 lat	0,00	0,00
Odsetki naliczone	1 105 081,98	1 646 449,10
Razem zobowiązania wobec podmiotów finansowych	554 854 291,98	460 522 174,10

4.5.2. Zobowiązania z tytułu emisji listów zastawnych

	Na dzień 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 w PLN
Avista	0,00	0,00
Terminowe:	814 056 271,20	732 513 071,99
– do 1 miesiąca	0,00	0,00
– powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 3 miesięcy do 1 roku	5 000 000,00	60 990 000,00
– powyżej 1 roku do 5 lat	809 056 271,20	529 810 000,00
– powyżej 5 lat	0,00	141 713 071,99
Odsetki naliczone	8 605 470,07	6 160 115,11
Razem zobowiązania z tytułu emisji listów zastawnych	822 661 741,27	738 673 187,10

Struktura walutowa wyemitowanych listów zastawnych	Na dzień 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 w PLN
Emisje w złotychkach	462 422 436,02	460 452 630,09
Emisje w walutach wymiennalnych	360 239 305,25	278 220 557,01
Razem zobowiązania z tytułu emisji listów zastawnych	822 661 741,27	738 673 187,10

Wyemitowane listy zastawne są oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej, z kwartalnym lub półrocznym kuponem odsetkowym. Listy zastawne uzyskały rating agencji ratingowej Fitch Polska S.A. oraz Moody's. Na dzień 31.12.2004 r. listy zastawne wyemitowane w złotych jak i w walucie posiadają rating Fitch Polska S.A na poziomie BBB+, a według Moody's A2. Zabezpieczeniem listów zastawnych są wierzytelności zabezpieczone hipoteką wpisaną w księdze wieczystej na pierwszym miejscu. Wartość wierzytelności stanowiących zabezpieczenie emisji listów zastawnych wg stanu na 31.12.2004 r. wynosiła 887 954 692,08 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 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 w PLN
Avista	0,00	0,00
Terminowe:	256 137 234,50	92 604 438,40
– do 1 miesiąca	0,00	19 730 240,00

– powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	256 137 234,50	29 746 878,60
– powyżej 3 miesięcy do 1 roku	0,00	43 127 319,80
– powyżej 1 roku do 5 lat	0,00	0,00
– powyżej 5 lat	0,00	0,00
Dyskonto rozliczone	1 517 933,74	1 820 191,66
Razem zobowiązania z tytułu emisji obligacji	257 655 168,24	94 424 630,06

Wszystkie obligacje zostały wyemitowane w złotych.

4.5.4. Zobowiązania z tytułu depozytów podmiotów niefinansowych

	Na dzień 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 w PLN
Avista	39 020 903,66	5 083 007,19
Terminowe:	90 006 248,54	30 666 399,87
– do 1 miesiąca	70 644 895,57	17 232 755,28
– powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	11 176 222,58	11 896 306,94
– powyżej 3 miesięcy do 1 roku	8 185 130,39	1 537 337,64
– powyżej 1 roku do 5 lat	0,00	0,00
– powyżej 5 lat	0,00	0,00
Odsetki naliczone	287 107,59	88 294,26
Razem	129 314 259,79	35 837 701,32

Pozostałe zobowiązania w wysokości 2 502 283,70 PLN wg stanu na 31.12.2004 i odpowiednio 571 279,54 PLN za poprzedni okres sprawozdawczy stanowią rozliczenia z tytułu udzielonych kredytów i kaucje.

Struktura walutowa zobowiązań	Na dzień 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 w PLN
Zobowiązania w złotychkach	116 528 688,26	1 775 009,27
Zobowiązania w walutach wymiennalnych	15 287 855,23	34 633 971,59
Razem	131 816 543,49	36 408 980,86

5. Dane o posiadanych papierach wartościowych

Bony Skarbowe Ministerstwa Finansów	Na dzień 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 w PLN
– do 1 miesiąca	199 032,40	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	0,00	0,00
– powyżej 5 lat	0,00	0,00
Rozliczone dyskonto	829,37	0,00
Razem należności z tytułu bonów skarbowych	199 861,77	0,00

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 Adèle 1, B-1310 La Hulpe, Belgia. Przedmiotem działalności spółki jest dostarczanie bezpiecznych międzybankowych usług telekomunikacyjnych oraz oprogramowania instytucjom finansowym. Bank posiada udziały o wartości 7 627,73 PLN oraz prawo jednego głosu na walnym zgromadzeniu. Udział Banku wynosi poniżej 0,01% kapitału jednostki. Na dzień 31.12.2003 S.W.I.F.T. SCRL wykazał (w tysiącach EUR):

Kapitał własny: 145 mln EUR
Wynik finansowy: 16 mln EUR (zysk)

7. Bank nie posiada oddziałów zagranicznych.

8. Dane o użytkowanych wartościach niematerialnych i prawnych

	Koszty organizacji	Oprogramowanie	Zaliczki	RAZEM
Wartość brutto				
B.O. 01.01.2004	0,00	9 384 626,92	0,00	9 384 626,92
Zwiększenia	0,00	97 239,66	0,00	97 239,66
Zmniejszenia	0,00	228 651,82	0,00	228 651,82
B.Z. 31.12.2004	0,00	9 253 214,76	0,00	9 253 214,76
Umorzenie				
B.O. 01.01.2004	0,00	5 178 783,77	0,00	5 178 783,77
Zwiększenia	0,00	1 495 832,07	0,00	1 495 832,07
Zmniejszenia	0,00	201 455,98	0,00	201 455,98

B.Z. 31.12.2004	0,00	6 473 159,86	0,00	6 473 159,86
Wartość netto				
31.12.2003	0,00	2 780 054,90	0,00	2 780 054,90

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 trwałe w budowie	RAZEM
Wartość brutto						
B.O. 01.01.2004	919 241,19	1 154 384,40	11 569 048,27	2 386 073,80	0,00	16 028 747,66
Zwiększenia	57 825,80	663 648,00	620 428,35	235 118,19	3 553,36	1 580 573,70
Zmniejszenia	0,00	466 469,80	488 457,80	119 531,94	0,00	1 074 459,54
B.Z. 31.12.2004	977 066,99	1 351 562,60	11 701 018,82	2 501 660,05	3 553,36	16 534 861,82
Umorzenie						
B.O. 01.01.2004	214 502,51	556 714,04	7 322 058,22	1 267 626,54	0,00	9 360 901,31
Zwiększenia	93 211,04	243 864,54	2 149 998,80	385 284,37	0,00	2 872 358,75
Zmniejszenia	0,00	357 199,88	454 036,65	98 915,57	0,00	910 152,10
B.Z. 31.12.2004	307 713,55	443 378,70	9 018 020,37	1 553 995,34	0,00	11 323 107,96
Wartość netto						
31.12.2004	669 353,44	908 183,90	2 682 998,45	947 664,71	3 553,36	5 211 753,86

10. Inne aktywa

	Na dzień 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 w PLN
Wycena transakcji SWAP	44 954 267,48	13 425 104,75
Dochody do otrzymania z tytułu operacji SWAP	7 639 351,96	7 211 869,21
Pozostałe aktywa	242 618,73	416 639,04
Razem inne aktywa	52 836 238,17	21 053 613,00

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 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 w PLN
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	5 476 565,00	7 019 753,00
Koszty zapłacone z góry	3 663 987,87	3 015 214,99
Razem rozliczenia międzyokresowe czynne	9 140 552,87	10 034 967,99

Inne zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych	Na dzień 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 w PLN
Koszty do zapłacenia z tytułu operacji SWAP	5 698 231,29	5 605 619,70
Wycena transakcji SWAP	5 124 015,97	25 205 223,78
Razem zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych	10 822 247,26	30 810 843,48

Inne pasywa	Na dzień 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 w PLN
Inne pasywa	706 067,74	3 035 037,83
Fundusze specjalne	50 736,58	49 861,44
Razem inne pasywa	756 804,32	3 084 899,27

Rozliczenia międzyokresowe przychodów	Na dzień 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 w PLN
Odsetki zastrzeżone	3 416 703,66	1 393 858,58
Odsetki pobrane z góry	125 377,55	1 003 924,02
Prowizje do rozliczenia	6 137 793,30	2 558 475,32
Razem rozliczenia międzyokresowe przychodów	9 679 874,51	4 956 257,92

13. Struktura własności kapitału podstawowego

Struktura kapitałów własnych przedstawia się następująco:

	Na dzień 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 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
Razem wartość akcji	135 000 000,00	135 000 000,00

Cena emisyjna była równa wartości nominalnej.

Struktura akcjonariuszy przedstawia się następująco:

	Na dzień 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 w PLN
EUROHYPO AG	0,00	67 500 000,00
BRE Bank SA	0,00	67 500 000,00
Atlas-Vermögensverwaltungs-Gesellschaft mbH	135 000 000,00	0,00
Razem wartość kapitału akcyjnego	135 000 000,00	135 000 000,00

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 jednego akcjonariusza.

16. Na Banku nie ciąży żadne zobowiązania z tytułu zatwierdzonej do wypłaty dywidendy.

17. Zobowiązania podporządkowane.

Bank zaciągnął dwie pożyczki w wysokości 7 093 127,00 EUR oprocentowanej wg stawki EURIBOR 3M powiększony o 1,50% z terminem spłaty 21.07.2014 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 decyzją z 19.07.2004 r. wydała zgodę na zaliczenie do funduszy uzupełniających pożyczek podporządkowanych w kwocie nie przekraczającej 50% wartości funduszy podstawowych.

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. 01.01.2004	109 313,60	0,00	1 195 102,13	484 652,69	5 209 055,82	6 998 124,24
Zwiększenia	206 811,68	623 355,92	1 735 987,50	2 802 303,87	3 077 520,52	8 445 979,49
Wykorzystanie	0,00	0,00	1 769,36	0,00	85 923,06	87 692,42

Zmniejszenia	202 454,16	401 379,89	2 275 334,72	1 475 855,45	2 927 937,45	7 282 961,67
B.Z. 31.12.2004	113 671,12	221 976,03	653 985,55	1 811 101,11	5 272 715,83	8 073 449,64

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 479 990 755,05 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. Zastosowane zabezpieczenie jest skuteczne, gdyż zmiany wartości godziwej zabezpieczanej pozycji są zrównoważone przez zmianę wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego w przedziale 80–125%. Na 31.12.2004 r. skuteczność zabezpieczenia była utrzymana i zawierała się w przedziale 104–124%. Skutki aktualizacji wyceny instrumentu zabezpieczającego do poziomu wartości godziwej zabezpieczanej pozycji są zaliczane do wyniku finansowego.

Bank 31 grudnia 2004 r. rozwiązał dotychczasową grupę aktywów, w stosunku do której miała zastosowanie rachunkowość zabezpieczeń. Dotychczasowe skutki przeszacowania oprocentowanych instrumentów zabezpieczanych, spowodowanych przez ryzyko poddane zabezpieczeniu, są rozliczane liniowo w okresie do terminu wymagalności. Rozliczane kwoty i terminy zostały ustalone indywidualnie dla każdego składnika rozwiązanego zabezpieczenia.

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	93 211,04	2 149 998,80	243 864,54	385 284,37	1 495 832,07	4 368 190,82

Bank nie dokonał aktualizacji wartości majątku trwałego rzeczowego i finansowego.

W Banku wystąpiły straty nadzwyczajne w wysokości 12 793,65 PLN. Straty dotyczą rozliczeń z klientami i zostały spowodowane przez pracowników Banku.

Bank dokonał odpisu w ciężar rezerw celowych wierzytelności z tytułu dziewięciu umów kredytowych. Łączna kwota spisanych wierzytelności wyniosła 87 693,42 PLN.

Planowane nakłady związane z nabyciem środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych w roku 2005 określone zostały w planach Banku na kwotę 3,3 mln PLN.

Propozycja podziału zysku

Zarząd Banku będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy przeznaczenie 809 934,67 PLN z zysku roku sprawozdawczego na pokrycie straty z lat ubiegłych, podwyższenie kapitału zapasowego o kwotę 6 830 348,29 PLN, przeznaczenie kwoty 3 000 000 PLN na fundusz ogólnego ryzyka oraz zasilenie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych kwotą 14 088,26 PLN.

24. Aktywa i rezerwy na odroczone podatki dochodowe

	Na dzień 31.12.2004 w PLN	Na dzień 31.12.2003 w PLN
Różnice przejściowe dodatnie:	41 209 778,55	24 580 592,85
Odsetki i prowizje naliczone do otrzymania z tytułu:		
– udzielonych lokat i kredytów	4 994 098,47	185 578,09
– papierów wartościowych	36 777,70	-116 857,50
– transakcji SWAP	7 802 044,51	7 990 616,93
– dochody otrzymane z góry	-3 705 909,02	-3 419 217,19
– niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	32 082 766,89	19 940 472,52
Rezerwa na odroczone podatki dochodowe	7 829 858,00	4 670 313,00
Zmiana stanu rezerwy na odroczone podatki dochodowe, w tym:	3 159 545,00	-2 436 621,00
– w odniesieniu na kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
Różnice przejściowe ujemne:	28 824 026,27	36 946 067,65

Odsetki naliczone do zapłacen z tytułu:		
– przyjętych lokat i depozytów	2 477 305,23	135 381,51
– papierów wartościowych	8 433 562,88	5 355 075,58
– transakcji SWAP	5 635 780,29	5 608 117,50
– niezrealizowane ujemne różnice kursowe	12 391 645,09	20 472 242,74
– rezerwa na koszty do zapłacen	1 068 700,00	78 300,00
– rezerwa na kredyty (netto)	-1 182 967,22	5 296 950,32
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 476 565,00	7 019 753,00
Zmiana stanu aktywów z tytułu podatku dochodowego, w tym:	-1 543 188,00	829 970,00
– w odniesieniu na kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00

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

Część bieżąca podatku

	Za rok 2004 w PLN	Za rok 2003 w PLN
Przychody Banku	186 160 323,44	140 359 601,37
Zwiększone o:	34 266 793,73	12 660 455,36
Odsetki naliczone w roku bilansowym, a otrzymane w okresie następnym	10 383 094,50	6 242 678,31
Zrealizowane zyski z wymiany walut	20 157 790,21	2 881 702,36
Przychody pobrane z góry	3 705 909,02	3 536 074,69
Inne	20 000,00	0,00
Zmniejszone o:	52 196 082,94	36 299 802,14
Niezrealizowane przychody odsetkowe	12 832 920,68	11 134 842,21
Niezrealizowane zyski z tyt. wymiany walut	0,00	15 597 029,17
Rezerwy celowe	7 280 395,37	8 183 134,60
Inne	32 082 766,89	1 384 796,16
Przychody dla celów podatkowych	168 231 034,23	116 720 254,59
Koszty Banku	152 555 566,27	136 345 117,86
Zwiększone o:	39 938 587,37	11 037 723,45
Odsetki naliczone w roku bilansowym, a otrzymane w okresie następnym	7 492 002,25	6 464 974,23

Zrealizowane straty z tytułu wymiany walut	37 019 297,16	827 533,16
Inne	-4 572 712,04	3 745 216,06
Zmniejszone o:	31 570 623,97	46 258 074,77
Niezrealizowane koszty odsetkowe	16 429 473,17	13 184 103,12
Niezrealizowane straty z tytułu wymiany walut	27 795 455,37	5 053 767,16
Amortyzacja środków transportu powyżej 20 000 EUR	35 908,68	38 308,36
Niezrealizowane straty z tytułu wyceny transakcji SWAP	-20 080 067,09	13 701 424,69
Rezerwy celowe	6 097 428,15	13 480 084,92
Rezerwy kosztowe	1 054 200,00	78 300
Inne wydatki nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	238 225,69	722 086,52
Koszty dla celów podatkowych	160 923 529,67	101 124 766,54
Wynik dla celów podatkowych	7 307 504,56	15 595 488,05
Rozliczenie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00
Darowizny	12 000,00	19 000,00
Podstawa opodatkowania	7 295 505,00	15 576 488,00
Stawka podatkowa:	19%	27%
Podatek dochodowy od osób prawnych	1 386 146,00	4 205 652,00

Pozostałe obciążenia wyniku finansowego

Zmiana stanu aktywów z tytułu różnic ujemnych	1 543 188,00	829 970,00
Zmiana stanu rezerwy na odroczonego podatku dochodowego	3 159 545,00	-2 436 621,00
Inne obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego	4 702 733,00	-1 606 651,00

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

W Banku jest czynnych 31 umów kredytowych dla pracowników Banku w łącznej kwocie stanowiącej równowartość 3 564 224,97 PLN. Oprocentowanie kredytów zawiera się w przedziale od 2,98% do 7,95%, a ostateczne terminy spłaty kredytów przypadają w okresie od roku 2012 do roku 2034.

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

Wynagrodzenia wypłacone Zarządowi Banku łącznie z wynagrodzeniami z zysku wyniosły 2 933 835,45 PLN.

Przeciętne zatrudnienie w 2004 roku wyniosło 111 osób.

Bank utworzył w 2004 r. rezerwy na przyszłe zobowiązania w stosunku do pracowników w wysokości 7 200 PLN. Łączna kwota rezerwy z tego tytułu wynosi 21,7 PLN. Rezerwa ta jest przeznaczona na wypłatę odpraw emerytalnych. Bank nie poniósł kosztów związanych z finansowaniem pracowniczych programów emerytalnych.

26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi kapitałowo lub organizacyjnie.

Bank zawierając transakcje z podmiotami powiązаныmi 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 w grudniu 2003 r. Wykorzystanie limitów jest codziennie monitorowane. Wg stanu na 31.12.2004 r. Bank nie posiadał czynnych transakcji z podmiotami powiązаныmi.

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 i bankach hipotecznych zakazem prowadzenia 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 oraz 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 (4,8% w stosunku do zaangażowania bilansowego oraz 3,9% przy uwzględnieniu zaangażowania pozabilansowego) 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. W Banku prowadzony jest Rejestr strat operacyjnych.

28. Obciążenie ryzykiem stopy procentowej jest określone 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 2004 r. kwota ryzyka stopy procentowej nie przekraczała 15,1% 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-hipotecznego nieruchomości, która jest wykonywana zgodnie z regulaminem zatwierdzanym przez Komisję Nadzoru Bankowego. 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-hipotecznego nieruchomości. Ryzyko kredytowe związane z posiadanym portfelem kredytowym kształtuje się na poziomie akceptowalnym przez Bank. Poziom kredytów zagrożonych nie przekracza 3,9% 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, 28 lutego 2005 roku.



Dyrektor Departamentu
Rachunkowości i Rozliczeń
Jacek Ryszewski



Członek Zarządu
Jan Zieliński



Członek Zarządu
Sven-Torsten Kain



Prezes Zarządu
Piotr Cyburt