



# Raport Roczny 2005



**BANK HIPOTECZNY**



# Raport Roczny 2005



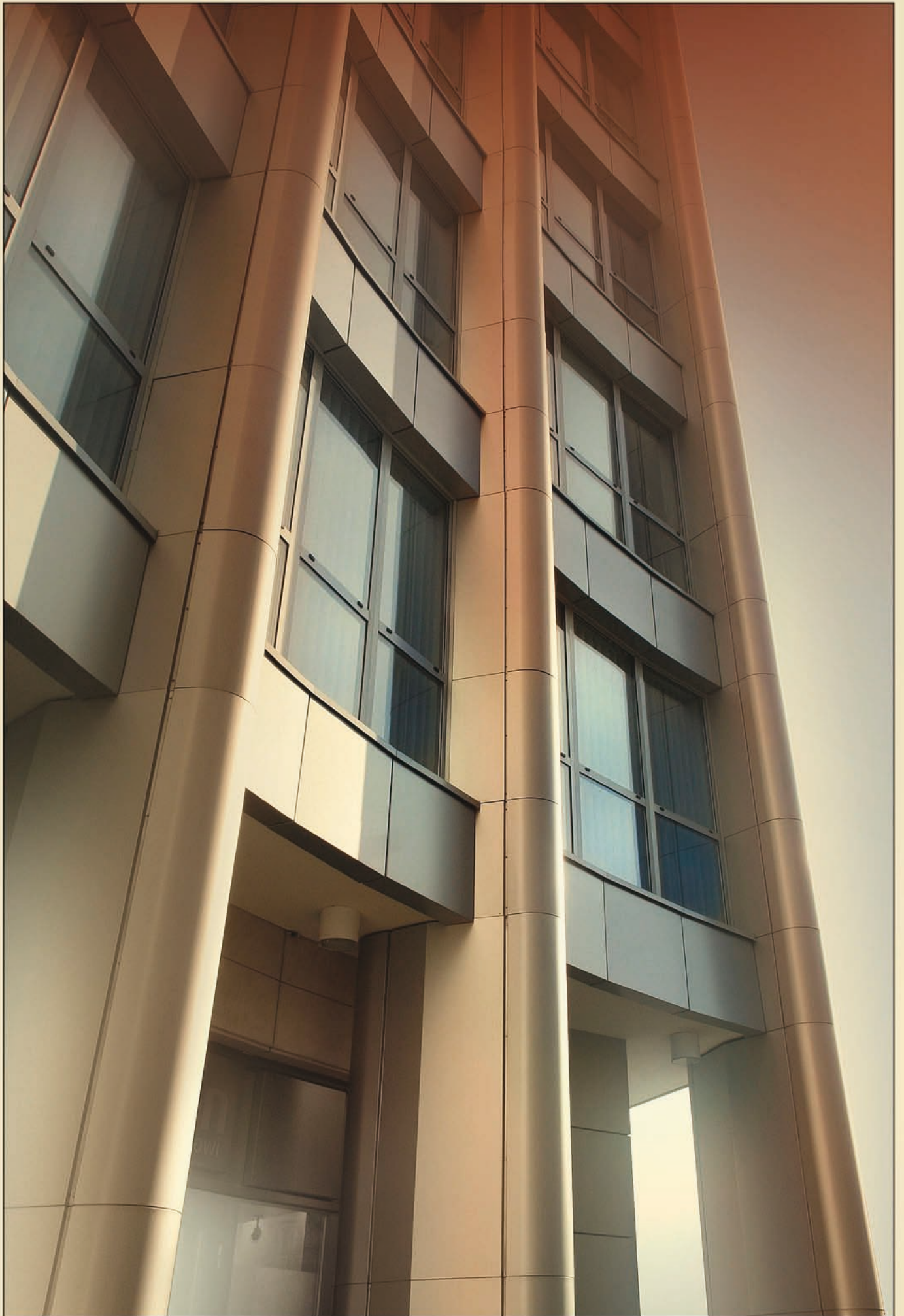
**BANK HIPOTECZNY**

---



## Spis treści

List Prezesa Zarządu .....	5
Rynek nieruchomości w Polsce w 2005 roku .....	7
Sprawozdanie Zarządu .....	13
Władze Banku .....	37
Opinia Biegłego Rewidenta .....	39
Sprawozdanie finansowe .....	63



Szanowni Państwo,

Ubiegły, 2005 rok, należał do najlepszych w historii działalności BRE Banku Hipotecznego i pomimo narastającej konkurencji na rynku finansowania hipotecznego, okazał się dla nas niezwykle owocny. Miniony okres przyniósł pozytywne efekty zmian strategicznych podjętych przez Zarząd w 2004 r. w postaci znaczącej poprawy wyników finansowych. Obroniliśmy wysoką pozycję wśród banków hipotecznych działających w Polsce i umocniliśmy swoją pozycję na rynku zdominowanym przez banki uniwersalne. Utrzymaliśmy również swoje miejsce w czołówce instytucji finansujących rynek nieruchomości komercyjnych i kolejny rok pozostaliśmy największym emitentem listów zastawnych na rynku polskim. Z dobrymi rezultatami rozwinęliśmy swoją działalność na trudnym rynku publicznym, wprowadzając nie tylko konkurencyjną ofertę finansowania samorządów, ale również proponując nowatorskie rozwiązania w tym zakresie.

W ubiegłym roku osiągnęliśmy rekordowy wynik finansowy w wysokości 26,5 mln PLN brutto, co oznacza ponadstuprocentowy wzrost zysku netto. Całkowity portfel kredytowy Banku wyniósł 2,71 mld PLN przy sumie bilansowej w wysokości 2,18 mld PLN. O dobrej i stabilnej kondycji naszego Banku świadczy wskaźnik wypłacalności na poziomie 10,15%.

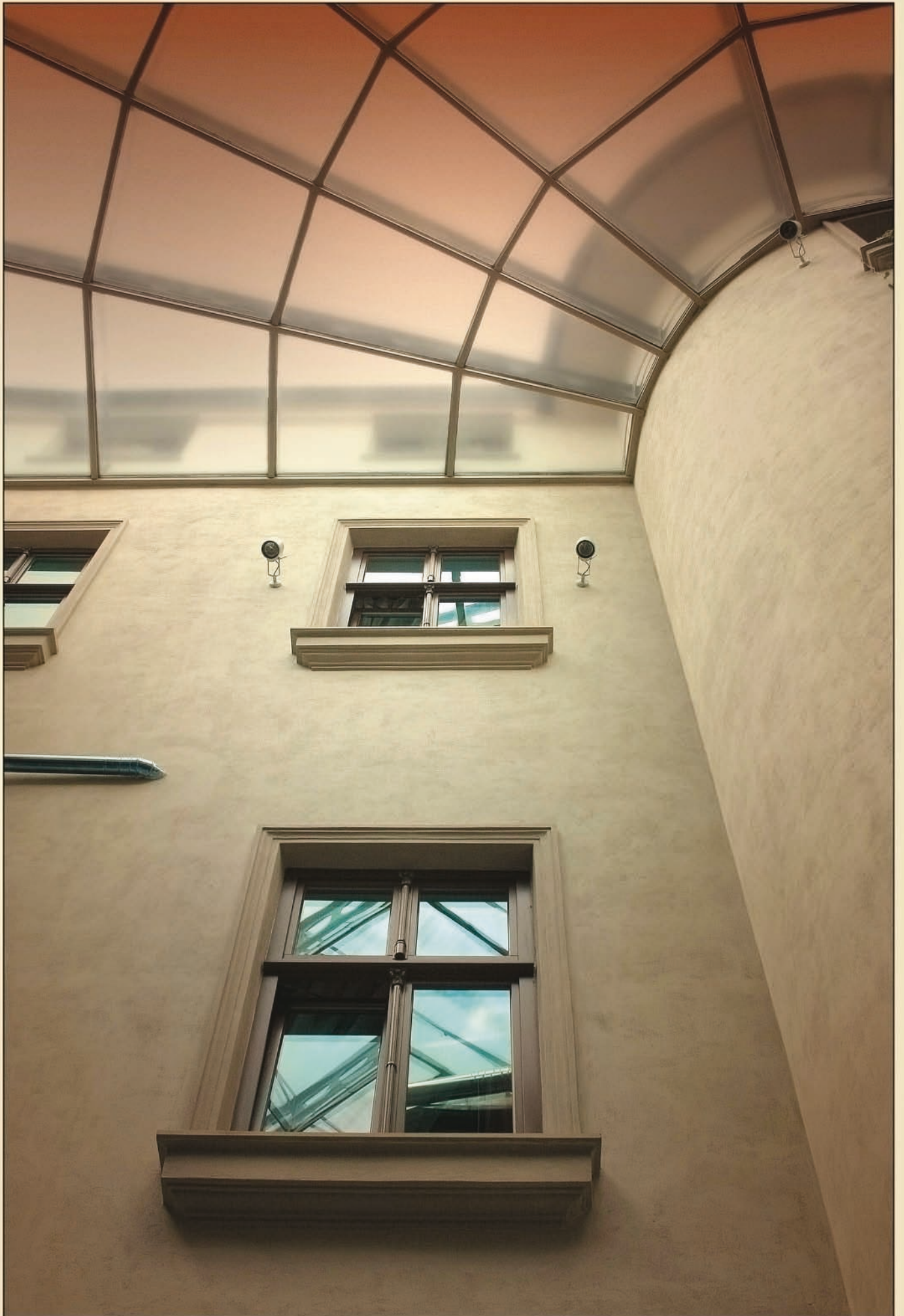
Deweloperzy mieszkaniowi, jeden z najbardziej strategicznych segmentów naszych klientów, trzeci rok z rzędu okazali nam najwyższe uznanie przyznając BRE Bankowi Hipotecznemu pierwsze miejsce w rankingu kredytodawców komercyjnego budownictwa mieszkaniowego, organizowanym cyklicznie przez Polski Związek Firm Deweloperskich.

Mam nadzieję, że bieżący rok 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 Rocznego za rok 2005. 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 w 2005 roku

Rynek nieruchomości w Polsce rozwija się dynamicznie, rok 2005 był dla niego bardzo udany, a pod wieloma względami, m.in. skali inwestycji, rekordowy.

Pomimo wyhamowania gospodarki w latach 2001 i 2002, w 2004 obserwowany był ponowny szybki wzrost gospodarczy. Rok 2005 był dla Polski korzystny, choć słabszy niż przewidywano, wzrost gospodarczy osiągnął w minionym roku 3,4%. Inflacja ukształtowała się poniżej celu inflacyjnego i wyniosła 0,7%. Pozwoliło to na obniżkę stóp procentowych łącznie o 200 punktów bazowych, a bazowej stopy referencyjnej do 4,0%. Stopa bezrobocia w skali kraju spadła do 17,6%, głównie dzięki zwiększonej aktywności biznesowej. Złoty był mocną walutą w całym 2005 roku.

### Główne wskaźniki ekonomiczne

Lata	2000	2001	2002	2003	2004	2005
PKB (%)	4,00	1,00	1,40	3,80	5,6	3,4
Inflacja (%)	10,10	5,50	1,90	0,80	3,5	0,7
Stopa bezrobocia (%)	15,10	17,50	20,00	20,00	19,1	17,6
Deficyt budżetowy (% PKB)	-2,00	-4,30	-5,00	-4,50	-5,0	-2,9

Źródło — Główny Urząd Statystyczny, Narodowy Bank Polski, Consensus Forecast, IBnGR

W 2005 roku wszystkie sektory nieruchomości komercyjnych w Polsce wykazywały stały rozwój. Na polskim rynku nieruchomości odnotowano, zwłaszcza w drugiej połowie minionego roku, wyraźny wzrost popytu związany z ożywieniem gospodarczym.

Nadal głównym ośrodkiem zainteresowania inwestorów była Warszawa, coraz większe znaczenie zyskują jednak także miasta regionalne, gdzie w fazie realizacji lub planowania znajduje się wiele nowych projektów biurowych, handlowych oraz magazynowych.

W 2005 roku w Warszawie zaobserwowano wzrost aktywności w zakresie wynajmu powierzchni, rekordowy popyt na powierzchnię biurową wyniósł tu 373 000 m<sup>2</sup>. Kraków, Poznań i Wrocław odnotowały również większą aktywność w tym zakresie, spowodowaną głównie wzrostem zainteresowania inwestorów zagranicznych, skłonnych do przenoszenia tutaj swoich centrów usług w ramach eksportu usług (Business Process Offshoring) ze względu na niższe koszty nieruchomości oraz wysoko wykwalifikowaną kadrę pracowniczą.

Podaż powierzchni biurowej w większości miast spadła, redukując wskaźnik powierzchni niewynajętej. Wywoławcze stawki czynszu w obiektach biurowych najwyższej klasy utrzymały się na dotychczasowym poziomie, natomiast średnie stawki czynszu zaczęły podlegać presji wzrostu.

Na rynku powierzchni handlowych największą aktywność odnotowano w miastach regionalnych, natomiast w Warszawie nastąpił spadek podaży powierzchni handlowej w porównaniu z rokiem 2004. Z 1,5 mln m<sup>2</sup> powierzchni handlowej obecnie w trakcie realizacji lub planowania prawie połowa zostanie oddana do użytku w 2006 roku. Głównym celem zainteresowania inwestorów i deweloperów stały się miasta od 100 000 do 400 000 mieszkańców. Te tendencje spowodowały wzrost wywoławczych stawek czynszu dla nowych powierzchni handlowych w wielu miastach regionalnych.

W 2005 roku rynek powierzchni magazynowo-logistycznych odznaczał się również sporą dynamiką. Warszawa nadal pozostaje atrakcyjną lokalizacją ze względu na ustabilizowany popyt na powierzchnię magazynową, również atrakcyjnymi regionami są w tej chwili okolice Katowic oraz Poznania.

Stopy kapitalizacji znacząco obniżyły się w ciągu 2005 roku, najbardziej w przypadku inwestycji na rynku biurowym. Pomimo dalszej tendencji spadkowej, nadal jednak pozostają one na wyższym poziomie niż w krajach Europy Zachodniej.

Rynek nieruchomości w Polsce w roku 2005\*

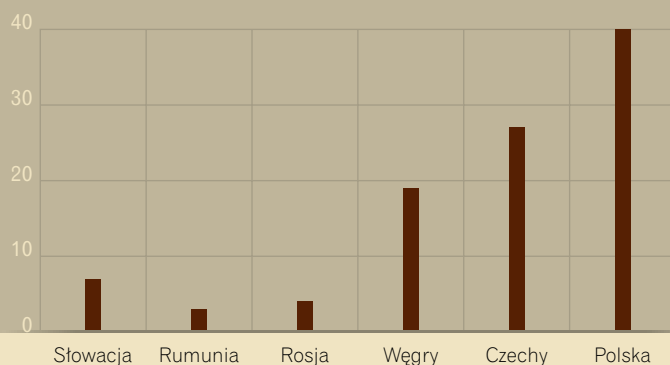
	Powierzchnie biurowe	Powierzchnie handlowe	Powierzchnie magazynowo-logistyczne
Popyt	↑	↑	↑
Podaż	↓	↑	↑
Wskaźnik powierzchni niewynajętej	↓	→	↑
Czynsze	→	↑	→
Stopy kapitalizacji	↓	↓	↓

\* w porównaniu z 2004 rokiem.

Źródło – CB Richard Ellis

Rynek nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowej i Wschodniej rozwija się dynamicznie, a wartość inwestycji w tego typu obiekty w regionie wyniosła w 2005 roku ok. 6 mld EUR, czyli o 40% więcej niż rok wcześniej. Najwięcej zainwestowano w budowę nowych powierzchni biurowych — 44%; obiekty handlowe, głównie regionalne centra handlowe przyciągnęły 39% inwestycji, resztę zainwestowano w obiekty o mieszanym przeznaczeniu. 20% wszystkich inwestycji dokonały firmy niemieckie, niewiele mniej – bo 18% – austriackie, a w dalszej kolejności pochodzące z USA i Francji. 86% z 14,3 mld EUR, jakie w sumie zainwestowano w tym regionie od 1998 roku, przypadło na ostatnie 3 lata.

Inwestycje na rynku nieruchomości w krajach Europy Środkowo-Wschodniej w 2005 r.



Źródło — Central & Eastern European Real Estate Guide, Marzec 2006

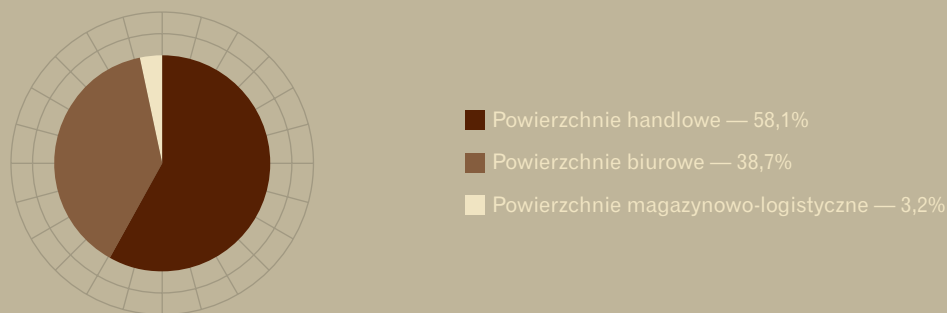
Największym rynkiem dla komercyjnych inwestycji w nieruchomości była w 2005 r. Polska, gdzie ulokowano 40% wszystkich środków zainwestowanych w całym regionie.

W 2005 roku na rynku nieruchomości w Polsce zainwestowano rekordową wartość ponad 3 mld EUR, z czego większość stanowiły inwestycje w powierzchnie handlowe.

Od 1998 roku na polskim rynku inwestycyjnym zrealizowano ponad 100 transakcji, z których większość miała miejsce w Warszawie. W latach 2004–2005 zawarto 84 transakcje. Łączna powierzchnia nabyta wyniosła ponad 3,5 mln m<sup>2</sup>, a wartość inwestycji osiągnęła wysokość 6,1 mld EUR. Po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej polski rynek inwestycyjny stał się bardziej atrakcyjny dla wielu inwestorów zagranicznych, głównie dla funduszy inwestycyjnych, których wzmożone zainteresowanie Polską można zaobserwować od dwóch lat. Rok 2005 był kolejnym rekordowym rokiem pod względem inwestycji, charakteryzującym się znaczącym zainteresowaniem ze strony inwestorów z Niemiec, Francji, Kanady, Austrii, Irlandii, Wielkiej Brytanii i Stanów Zjednoczonych.

W 2005 roku zainwestowano na polskim rynku nieruchomości prawie 3,1 mld EUR, co stanowi wzrost o 148% w porównaniu z rokiem 2004. Całkowita powierzchnia nabyta wyniosła ponad 1,52 mln m<sup>2</sup>. W 2005 roku najwięcej inwestycji zrealizowano w sektorze powierzchni handlowych (1,8 mld EUR), powierzchni biurowych (ponad 1,2 mld EUR), a w dalszej kolejności powierzchni magazynowych, gdzie wartość inwestycji wyniosła 97 mln EUR.

Udział procentowy transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych wg sektorów

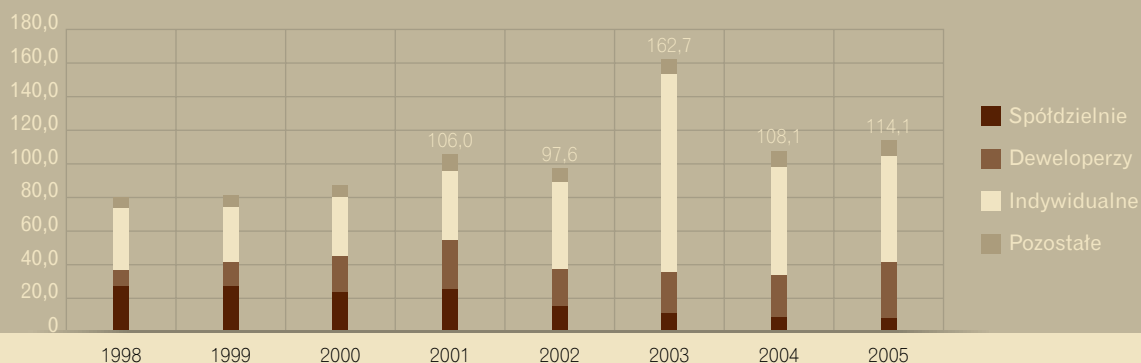


Źródło — CB Richard Ellis

W 2005 roku dobra koniunktura panowała także na rynku budownictwa mieszkaniowego.

Do użytku oddano 114 tys. mieszkań, o blisko 6 tys., czyli 5,5%, więcej niż w 2004 r. (źródło GUS). Najdynamiczniej rozwijał się segment budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem, nieznacznie wzrosła także liczba mieszkań w budownictwie komunalnym. W strukturze mieszkań oddanych do użytkowania do 29% wzrósł udział lokali budowanych przez deweloperów, przy jednoczesnym spadku udziału pozostałych form budownictwa, w tym indywidualnego. Deweloperzy wybudowali w zeszłym roku 33,5 tys. mieszkań, o 40% więcej niż w roku 2004.

Mieszkania oddane do użytku (w tys. szt.)



Źródło — BRE Locum GUS.

Rynek nowych mieszkań cieszył się w 2005 roku bardzo wysokim zainteresowaniem ze strony nabywców, a rezultatem ogromnego popytu był gwałtowny wzrost cen. Te tendencje powodują, że rynek komercyjnego budownictwa mieszkaniowego jest dziś rynkiem sprzedawcy a według prognoz ekspertów wysoki popyt na nim utrzyma się do 2007 r., czyli planowanej podwyżki podatku VAT. W dłuższej perspektywie czasu wzrost cen nieruchomości będzie związany z wyrównaniem ich poziomu ze stawkami unijnymi.

Najwięcej projektów mieszkaniowych realizowanych jest w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście. Rośnie liczba inwestycji realizowanych przez zagranicznych deweloperów.

Podsumowanie przygotowane na podstawie raportu CB Richard Ellis — Rynek nieruchomości w Polsce w 2005 r.

### Finansowanie rynku nieruchomości przez sektor bankowy

Rozwój rynku nieruchomości w Polsce sprzyja wzrostowi popytu na kredyty hipoteczne i rosnącemu zaangażowaniu banków w jego finansowanie. Należności z tego tytułu w całym sektorze bankowym wyniosły na koniec czerwca 2005 r. 58 921 mln PLN (wg danych NBP).

Rynek finansowania nieruchomości w Polsce charakteryzuje się dużym stopniem koncentracji. Dominują na nim duże banki komercyjne, trzy z nich miały w nim na koniec czerwca 2005 r. łączny udział w wysokości 49,5%. Podstawową grupą kredytobiorców były osoby prywatne, które stanowiły 71,1% wszystkich kredytobiorców.

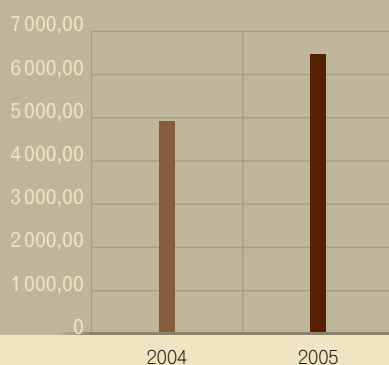
Rynek finansowania nieruchomości komercyjnych odznacza się również dużym stopniem zaangażowania banków uniwersalnych, choć swoją pozycję skutecznie umacniają na nim banki hipoteczne. Dynamicznie rozwija się także działalność transgraniczna niektórych banków europejskich prowadzona w zakresie finansowania nieruchomości komercyjnych w Polsce.

Wysoki udział kredytów na nieruchomości uznawane za niemieszkaniowe w kredytach udzielonych przez banki hipoteczne wynika z dużej aktywności w tym zakresie BRE Banku Hipotecznego. Udział banków hipotecznych w finansowaniu sektora nieruchomości przez system bankowy wzrósł do 5,6% na koniec czerwca 2005 r. Kwota należności z tytułu kredytów udzielonych przez te banki z przeznaczeniem na finansowanie nieruchomości wyniosła 3 308 mld PLN (wg danych NBP na 30.06.2005).

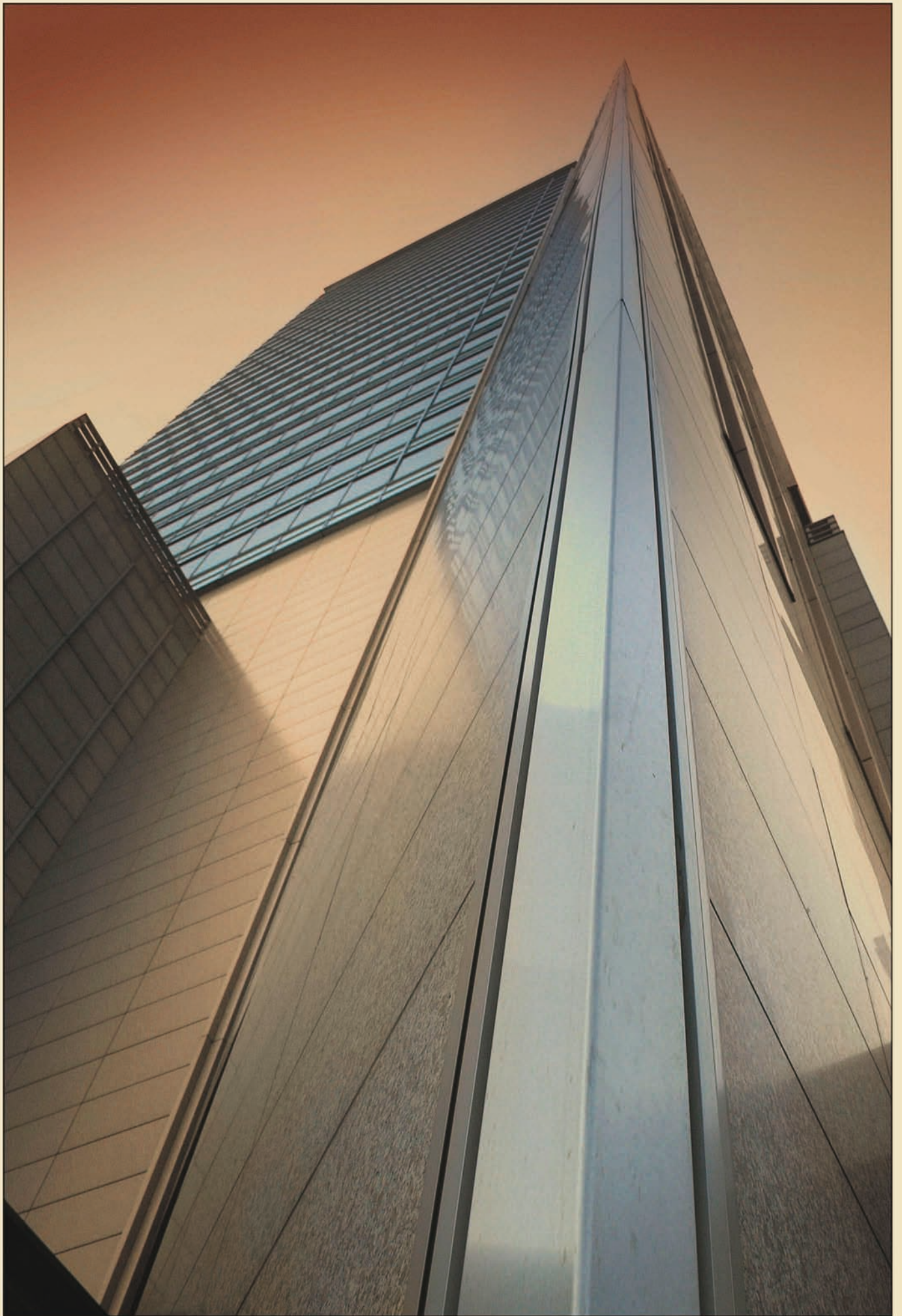
BRE Bank Hipoteczny należy do czołówki banków, finansujących dynamicznie rozwijający się segment komercyjnego budownictwa mieszkaniowego. Udział Banku w kredytach finansujących ten segment rynku, udzielonych przez banki w 2005 roku, szacowany jest na około 20%.

Stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych udzielonych klientom instytucjonalnym wyniósł na koniec grudnia 2005 r. 6,4 mld PLN i wzrósł o ok. 31% w porównaniu z końcem 2004 r. (źródło — ZBP). Jest to duża zmiana wzrostowa w finansowaniu klientów instytucjonalnych od wielu lat. W 2005 r. udzielono klientom instytucjonalnym kredytów o wartości ok. 2 mld PLN.

Stan zadłużenia dla kredytów hipotecznych i mieszkaniowych — klienci instytucjonalni [w tys. PLN]



Źródło: Związek Banków Polskich



Rok 2005 pokazał, że zmiana strategii i nowe kierunki działania, przyjęte przez Zarząd w połowie 2004 r., już po niespełna roku wprowadziły BRE Bank Hipoteczny na nową drogę szybszego rozwoju, a rekordowy zysk — najwyższy w sześcioletniej historii działania Banku — jest rezultatem osiągniętego w wyniku tych posunięć wzrostu efektywności i najlepszym dowodem trafności podjętych decyzji.

W połowie 2004 roku Zarząd Banku zweryfikował dotychczasową strategię, wyznaczając nowe cele i nowe obszary jego działalności. Bank zrezygnował z udzielania kredytów mieszkaniowych dla osób fizycznych, wycofując się tym samym z rynku detalicznego. Koncentracja i umacnianie pozycji na rynku finansowania nieruchomości komercyjnych — wiodącym w działalności kredytowej Banku, a także wejście w nowy obszar działania — finansowanie jednostek samorządu terytorialnego, miało zapewnić Bankowi szanse stabilnego wzrostu i zwiększenie efektywności działania.

Pomimo zaostrzającej się konkurencji BRE Bank Hipoteczny utrzymał swoją pozycję na rynku finansowania hipotecznego, a w swoim najbliższym otoczeniu konkurencyjnym, wśród banków hipotecznych działających na rynku polskim, plasuje się na czołowych pozycjach. Bank zachował znaczący udział w rynku finansowania nieruchomości komercyjnych, umocnił pozycję najlepszego kredytodawcy komercyjnego budownictwa mieszkaniowego oraz dynamicznie rozwija swoją aktywność w obszarze finansowania sektora publicznego, gdzie pomimo dużej konkurencji ze strony banków uniwersalnych przekroczył zakładane na rok ubiegły plany sprzedażowe.

Ponadstuprocentowy wzrost wyniku finansowego netto w skali roku, wartość nowych umów kredytowych na poziomie ponad 1,12 mld PLN oraz kolejne emisje listów zastawnych o łącznej wartości 132,61 mln PLN to bilans ubiegłorocznej działalności Banku. Wartość wszystkich wyemitowanych przez Bank listów zastawnych wzrosła na koniec ubiegłego roku do 909,05 mln PLN, a całkowity portfel kredytowy wyniósł 2,71 mld<sup>1</sup> PLN przy sumie bilansowej w wysokości 2,18 mld PLN. Współczynnik wypłacalności osiągnął poziom 10,15%, a wskaźnik kosztów do dochodów obniżył się do 51,38%.

Silną pozycję Banku na rynku finansowania nieruchomości potwierdziło trzecie z rzędu zwycięstwo w rankingu banków finansujących deweloperów mieszkaniowych, zorganizowanym przez Polski Związek Firm Deweloperskich.

Przełom ubiegłego roku przyniósł zmiany w akcjonariacie Banku. Z początkiem 2006 r. 100% akcji BRE Banku Hipotecznego objął BRE Bank SA, nabywając je od dotychczasowego akcjonariusza — Atlas Vermögensverwaltung GmbH, podmiotu zależnego od Commerzbanku AG.

Dane w poniższej tabeli dotyczą wartości bilansowej portfela kredytowego, nieuwzględniającej odsetek od kredytów, wyceny portfela oraz niepominiejszonej o rezerwy celowe na kredyty zagrożone

<sup>1</sup> Wartość portfela kredytowego nie uwzględnia rezerw celowych.

## BRE Bank Hipoteczny SA versus banki hipoteczne ogółem, stan na 31.12.2005

Rodzaj działalności	Banki hipoteczne ogółem	w tym BRE Bank Hipoteczny SA	Udział procentowy BRE BH SA
	31.12.2005 [w PLN]	31.12.2005 [w PLN]	31.12.2005 [w %]
<b>LISTY ZASTAWNE</b>			
Wartość nowych emisji listów zastawnych w 2005 r.	882 613 000,00	132 613 000,00	15,0
Wielkość zobowiązań z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	1 762 787 910,59	916 773 546,59	52,0
<b>WARTOŚĆ AKTYWÓW OGÓŁEM</b>			
Należności od sektora niefinansowego i budżetowego	3 743 174 386,57	2 033 221 276,66	54,5
Kredyty na nieruchomości mieszkaniowe:	1 004 899 154,64	389 957 975,25	38,85
— dla deweloperów*	216 529 492,87	199 976 641,14	92,4
— dla klientów indywidualnych	760 940 496,04	189 981 334,11	25,0
Kredyty na nieruchomości komercyjne (o charakterze gospodarczym):	2 203 600 692,50	1 655 392 798,32	75,1
w tym walutowe	1 530 265 585,35	1 202 665 981,95	78,6
<b>ZAANGAŻOWANIE BILANSOWE W UMOWY KOMERCYJNE ZAWARTE W 2005 ROKU</b>			
Liczba kredytów [w sztukach]	253	101	39,7
Wartość kredytów [w PLN]	935 177 406,34	525 557 311,45	56,2

\* Źródło — Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego

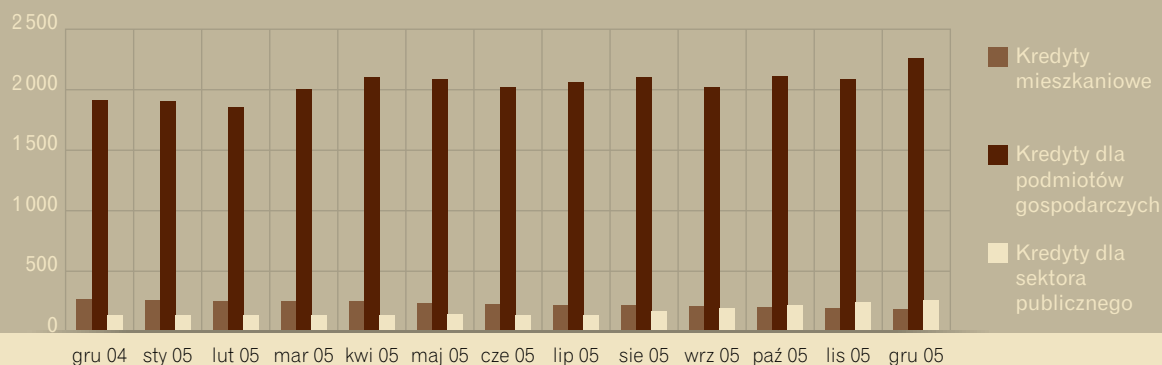
### I. Działalność kredytowa

Wolumen portfela kredytowego w 2005 roku zwiększał się, a całkowite zaangażowanie (bilansowe i pozabilansowe) osiągnęło na koniec roku poziom **2 709,62 mln PLN<sup>2</sup>**, przy czym wartość kredytów udzielonych w samym 2005 roku wyniosła 1 121,8 mln PLN. Dynamiczny przyrost wartości portfela niwelowany był przez znaczące spłaty zaciągniętych kredytów, których łączna suma wyniosła w całym 2005 r. 692,9 mln PLN.

<sup>2</sup> Wartość portfela zawiera wartość kredytów wypłaconych i podpisanych umów, odsetki od kredytów, wycenę portfela oraz rezerwę na kredyty nieregularne.



Wartość portfela kredytowego w okresie od 31.12.2004 do 31.12.2005 [w mln PLN]



W całym portfelu kredytowym Banku zdecydowana większość to kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości komercyjnych, które stanowiły blisko 84% portfela. Kredyty przeznaczone na finansowanie jednostek samorządu terytorialnego stanowiły 9% portfela, a kredyty mieszkaniowe pozostałe 7%.

Podział portfela kredytowego na produkty



Podział portfela dotyczy całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego.

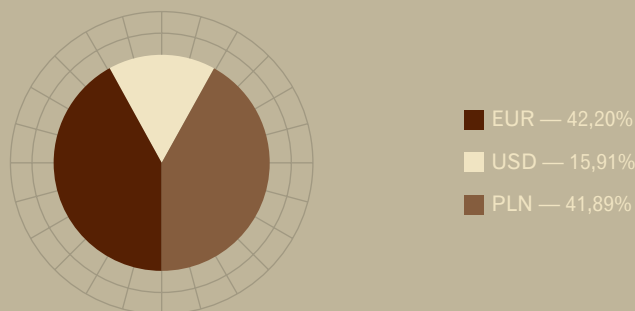
W strukturze walutowej portfela kredytowego dominowały kredyty denominowane w EUR, a w dalszej kolejności w PLN. Kredyty walutowe stanowiły 58% wartości portfela kredytowego. Od 2002 roku można zaobserwować systematyczny wzrost znaczenia kredytów złotych, co związane jest ze spadkiem stóp procentowych w PLN jak i z dużymi, gwałtownymi wahaniami kursów walutowych, a także finansowaniem przez Bank deweloperów mieszkaniowych, którzy zaciągają kredyty w rodzimej walucie. Udział kredytów złotych w całkowitym portfelu wzrósł z poziomu 1,83% na koniec 2001 r. do 17,95% w roku 2003 a na koniec 2005 r. osiągnął prawie 42%. Tej tendencji towarzyszy spadek znaczenia kredytów denominowanych w USD, których udział w portfelu spadł na koniec 2005 r. do 15,91%.

## Portfel kredytowy BRE Banku Hipotecznego — stan na 31.12.2005

## Kredyty w mln PLN

	dla podmiotów gospodarczych	mieszkaniowe	dla sektora publicznego	Suma
EUR	1 056,57	86,89	—	1 143,46
PLN	805,67	73,93	255,56	1 135,16
USD	401,39	29,61	—	431,00
Suma	2 263,63	190,43	255,56	2 709,62

## Struktura walutowa portfela kredytowego\* — stan na 31.12.2005



\* Podział walutowy portfela dotyczy całkowitego portfela w ujęciu bilansowym i pozabilansowym.

## 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.

## Kredyty dla klientów indywidualnych, wartość portfela — stan na 31.12.2005

Kredyty dla klientów indywidualnych	Całkowite zaangażowanie [w mln PLN]
w EUR	86,89
w PLN	73,93
w USD	29,61
Suma	190,43

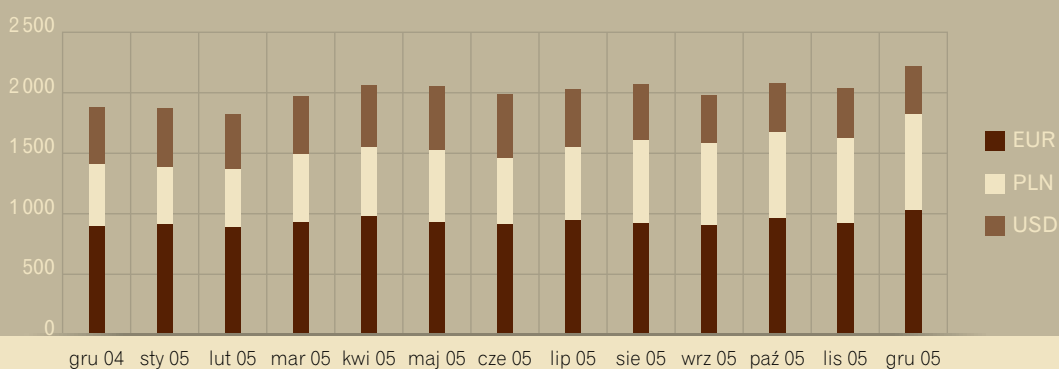
Całkowita wartość portfela kredytów mieszkaniowych wyniosła na koniec 2005 r. 190,43 mln PLN.

## 2. Kredyty dla podmiotów gospodarczych

W ciągu sześcioletniej 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 (z wyłączeniem kredytów udzielonych jednostkom samorządowym) wyniósł na koniec 2005 roku **2 263,63 mln PLN** (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe), z czego w ubiegłym roku udzielonych zostało 979,11 mln PLN.

Wartość portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych w okresie od 31.12.2004 do 31.12.2005 [w mln PLN]



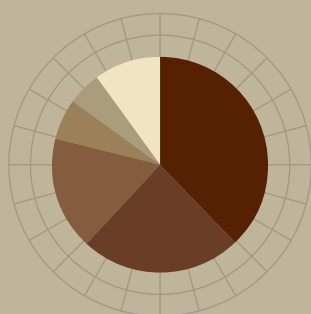
Portfel kredytowy stanowią w głównej mierze umowy z dużymi klientami instytucjonalnymi (wśród których przeznaczyły kredyty z przeznaczeniem na refinansowanie obiektów biurowych, a w dalszej kolejności deweloperów mieszkaniowych, centrów handlowych i powierzchni magazynowych). Dominowały kredyty z okresem spłaty od 5 do 10 lat i oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Większość portfela kredytów dla podmiotów komercyjnych stanowiły kredyty w EUR, z udziałem blisko 47-procentowym.

Kredyty dla podmiotów gospodarczych, wartość portfela — stan na 31.12.2005

Kredyty dla podmiotów gospodarczych	Całkowite zaangażowanie [w mln PLN]
w EUR	1 056,57
w PLN	805,67
w USD	401,39
<b>Suma</b>	<b>2 263,63</b>

Bank angażował się głównie w finansowanie budynków biurowo-usługowych oraz powierzchni handlowych i deweloperskich projektów mieszkaniowych. Znaczącą część portfela kredytów komercyjnych — 24,5%, stanowią kredyty przeznaczone na finansowanie deweloperów mieszkaniowych, którzy z roku na rok stanowią coraz liczniejszą grupę klientów Banku. Niez znaczną część portfela, z uwagi na wyższe ryzyko kredytowe wiążące się z finansowaniem tego typu obiektów, stanowią kredyty przeznaczone na finansowanie hoteli i obiektów rozrywkowo-rekreacyjnych.

#### Kredyty dla podmiotów gospodarczych wg rodzaju kredytowanej nieruchomości



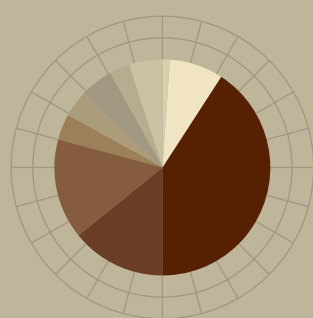
- Budynek biurowo-usługowy — 38%
- Osiedle domów jedno-/wielorodzinnych — wynajem lub sprzedaż — 24%
- Powierzchnie handlowe — 17%
- Hotele — 6%
- Powierzchnie magazynowe — 5%
- Inne — 10%

#### Kredyty dla podmiotów gospodarczych z uwzględnieniem podziału na rodzaje finansowanych nieruchomości, stan na 31.12.2005

Kredyty komercyjne wg rodzaju kredytowanej nieruchomości	Całkowite zaangażowanie (kredyty wypłacone i niewypłacone) [w mln PLN]	Liczba kredytów
Budynki biurowo-usługowe	859,82	180,00
Budynki mieszkalne i osiedla domów jednorodzinnych	553,52	38,00
Powierzchnie handlowe	378,65	95,00
Hotele	129,20	11,00
Kompleksy biurowo-handlowe	119,34	19,00
Powierzchnie magazynowe	105,73	22,00
Grunt	25,81	4,00
Lokale mieszkalne na wynajem lub sprzedaż	23,06	15,00
Obiekty rozrywkowo-rekreacyjne	18,94	7,00
Parkingi	10,17	1,00
Inne	39,39	12,00
<b>Suma</b>	<b>2 263,63</b>	<b>404</b>

Wyraźnie uwidacznia się regionalne zróżnicowanie akcji kredytowej; największa liczba finansowanych projektów skoncentrowana jest w regionie mazowieckim i dolnośląskim, gdzie łącznie udzielono kredytów w wysokości 52% całkowitego zaangażowania kredytowego. Warto podkreślić znaczący udział województwa małopolskiego w strukturze regionalnej portfela oraz wysoki, w stosunku do roku poprzedniego, wzrost znaczenia województw pomorskiego i śląskiego.

#### Kredyty dla podmiotów gospodarczych — podział geograficzny



Mazowieckie — 41%	Śląskie — 5%
Dolnośląskie — 14%	Warmińsko-mazurskie — 3%
Małopolskie — 15%	Pomorskie — 5%
Wielkopolskie — 4%	Łódzkie — 1%
Lubelskie — 4%	Inne — 8%

#### Kredyty dla podmiotów gospodarczych — podział geograficzny wg województw, stan na 31.12.2005

Kredyty komercyjne — podział geograficzny wg województw	Całkowite zaangażowanie (kredyty wypłacone i niewypłacone) [w mln PLN]	Liczba kredytów
Mazowieckie	923,87	99
Dolnośląskie	311,82	72
Małopolskie	347,05	55
Pomorskie	111,52	25
Śląskie	118,49	23
Lubelskie	94,29	8
Wielkopolskie	85,34	19
Podlaskie	75,19	16
Warmińsko-mazurskie	60,41	13
Zachodniopomorskie	42,93	20
Łódzkie	32,66	10
Opolskie	21,10	13
Świętokrzyskie	18,04	2
Kujawsko-pomorskie	10,34	9

Kredyty komercyjne — podział geograficzny wg województw	Całkowite zaangażowanie (kredyty wypłacone i niewypłacone) [w mln PLN]	Liczba kredytów
Lubuskie	7,29	16
Podkarpackie	3,29	4
Suma	2 263,63	404

### 3. Finansowanie jednostek samorządu terytorialnego

W roku 2005 Bank z powodzeniem rozwijał działalność w obszarze finansowania jednostek samorządu terytorialnego (jst), udzielając kredytów z przeznaczeniem na pokrycie deficytu budżetowego jednostek, spłatę wcześniej zaciągniętych pożyczek oraz sfinansowanie wydatków inwestycyjnych. W ubiegłym roku BRE Bank Hipoteczny udzielił na te cele łącznie blisko 140 mln PLN kredytów.

Bank rozpoczął udzielanie kredytów samodzielnym publicznym zakładom opieki zdrowotnej, poręczonych przez jednostki samorządu terytorialnego. Nowe ramy prawne sprawiły, iż szpitale, wspierane przez swe organy założycielskie, rozpoczęły realizację programów restrukturyzacyjnych i obok tradycyjnych źródeł finansowania — pożyczek Skarbu Państwa — sięgają po kredyty komercyjne.

Bank finansował również budownictwo komunalne, udzielając kredytów na finansowanie budynków o charakterze socjalno-komercyjnym.

W roku 2005 weszła w życie ustawa o partnerstwie publiczno-prywatnym. Bank zareagował zorganizowaniem, we współpracy z regionalnymi stowarzyszeniami gmin i powiatów, kilku konferencji adresowanych do przedstawicieli samorządów, poświęconych finansowemu i prawnemu aspektowi realizacji projektów inwestycyjnych w formule partnerstwa publiczno-prywatnego. Spotkania te cieszyły się dużym zainteresowaniem środowiska samorządowego i zaowocowały licznymi kontaktami.

W portfelu kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego przeważają kredyty udzielone gminom mniejszym i średnim z przeciętnym okresem spłaty wynoszącym 14,5 roku.

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 909,05 mln PLN wzrosła na koniec 2005 roku wartość wszystkich wyemitowanych przez BRE Bank Hipoteczny hipotecznych listów zastawnych. W ubiegłym roku Bank zrealizował kolejną emisję hipotecznych listów zastawnych w ofercie publicznej, w kwocie 100 mln PLN (ostatnia transza w ramach Pierwszego Programu Emisji Hipotecznych Listów Zastawnych o wartości 500 mln PLN) oraz emisję hipotecznych listów zastawnych w ofer-

cie prywatnej w kwocie 10 mln USD. Emisja pięcioletnich papierów w ofercie publicznej, o zmiennym kuponie, oparta była o sześciomiesięczną stawkę WIBOR powiększoną o marżę w wysokości 30 pb. Papiery sprzedane na rynku pierwotnym i wtórnym przez dealera programu — BRE Bank SA, znalazły nabywców wśród banków, towarzystw ubezpieczeniowych TFI, OFE.

W ciągu swojej sześcioletniej działalności BRE Bank Hipoteczny dokonał 11 emisji niepublicznych i 3 publicznych, utrzymując pozycję lidera na rynku polskich hipotecznych listów zastawnych z udziałem ponad 52%.

W ofercie Banku przeważają papiery z pięcioletnim okresem wykupu. Hipoteczne listy zastawne wyemitowane przez BRE Bank Hipoteczny posiadają wysoką ocenę inwestycyjną (na poziomie ratingu kraju) przyznaną przez międzynarodową agencję ratingową Moody's Investment Service na poziomie „A2”.

Pozostałe działające w Polsce banki hipoteczne dokonały do tej pory emisji na kwotę 846 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 Moody's
29.07.2002	31.07.2006	PLN	50 000 000	A2
20.05.2002	20.05.2009	EUR	10 000 000	A2
20.05.2003	20.05.2009	EUR	20 000 000	A2
20.05.2004	20.05.2009	EUR	25 000 000	A2
20.05.2002	20.05.2008	USD	10 000 000	A2
20.05.2004	20.05.2009	USD	25 000 000	A2
21.11.2005	22.11.2010	USD	10 000 000	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	Rating Moody's
10.04.2003	10.04.2008	PLN	200 000 000	A2
23.10.2003	10.10.2008	PLN	200 000 000	A2
14.04.2005	12.04.2010	PLN	100 000 000	A2

#### a. 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 2005 roku na portfel wierzytelności stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych składały się wierzytelności łącznie z 887 kredytów. Ich ogólną charakterystykę zawierają poniższe tabele.

#### Struktura walutowa oraz przedziały kwotowe portfela [w tys. PLN]

Przedziały wartościowe	Wartość kredytów udzielonych w PLN	Wartość kredytów udzielonych w EUR wyrażone w PLN	Wartość kredytów udzielonych w USD wyrażone w PLN	Suma
≤ 250	20 734	32 696	9 272	62 701
250,1–500	12 798	18 707	6 960	38 465
500,1–1 000	11 678	19 163	7 611	38 451
1 000,1–5 000	25 583	129 213	36 747	191 543
>5 000	136 363	373 793	217 485	727 641
<b>Suma</b>	<b>207 156</b>	<b>573 571</b>	<b>278 073</b>	<b>1 058 801</b>
Udział procentowy w stosunku do portfela	19,57%	54,17%	26,26%	

#### Podział kredytów ze względu na kredytobiorcę

Podmiot kredytowany	Wartość [w tys. PLN]	Udział procentowy w stosunku do portfela
Osoby prawne/osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	954 178	90,12%
Osoby fizyczne	104 623	9,88%
<b>Suma</b>	<b>1 058 801</b>	<b>100%</b>

#### Podział kredytów ze względu na przeznaczenie

Przeznaczenie	Wartość [w tys. PLN]	Udział procentowy w stosunku do portfela
Nieruchomości komercyjne	952 339	89,95%
Nieruchomości mieszkaniowe	106 462	10,05%
<b>Suma</b>	<b>1 058 801</b>	<b>100,00%</b>



## Podział kredytów ze względu na typ oprocentowania

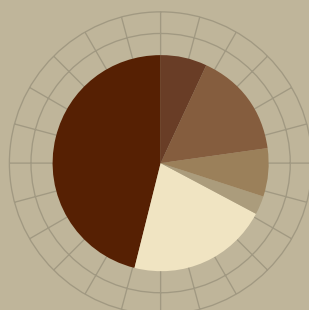
Przeznaczenie	Wartość [w tys. PLN]	Udział procentowy w stosunku do portfela
Oprocentowanie zmienne	762 293	72,00%
Oprocentowanie stałe	296 508	28,00%
<b>Suma</b>	<b>1 058 801</b>	<b>100,00%</b>

## Podział kredytów ze względu na okres zapadalności

Przedziały w latach	Wartość [w tys. PLN]	Udział procentowy w stosunku do portfela
1-2 lata	93 829	8,86%
2-3 lata	9 565	0,90%
3-4 lata	3 756	0,35%
4-5 lat	3 569	0,34%
5-10 lat	327 973	30,98%
> 10 lat	620 110	58,57%
<b>Suma</b>	<b>1 058 801</b>	<b>100,00%</b>

Bank refinansuje swoją działalność w 46 procentach poprzez emisję listów zastawnych, a w dalszej kolejności za pośrednictwem emisji krótkoterminowych obligacji i depozytów długoterminowych.

## Struktura finansowania działalności Banku



- Listy zastawne — 46%
- Depozyty krótkoterminowe — 7%
- Depozyty długoterminowe — 16%
- Depozyty od klientów — 7%
- Pożyczka podporządkowana — 3%
- Krótkoterminowe obligacje — 21%

wg stanu na dzień 31.12.2005



### III. Wiarygodność finansowa banku

Wiarygodność finansowa Banku oceniana jest przez międzynarodową agencję ratingową — Moody's Investors Service. W 2005 roku agencja Moody's utrzymała rating dla długoterminowych depozytów BRE Banku Hipotecznego SA na poziomie „A3” oraz rating dla hipotecznych listów zastawnych na poziomie „A2”. Jednocześnie utrzymane zostały dotychczasowe ratingi dla krótkoterminowych depozytów na poziomie „P-2” oraz siły finansowej na poziomie „D-”.

### IV. Zarządzanie ryzykiem

#### 1. Ryzyko kredytowe

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 ryzyko należności klasyfikowanych jako nieregularne.

Jakość portfela kredytowego Banku — zaangażowanie całkowite (bilansowe i pozabilansowe)

Kredyty	31.12.2005	
	Zaangażowanie [w tys. PLN]	Udział %
Regularne:	2 583 229,60	95,34%
normalne*	2 538 416,99	93,68%
pod obserwacją	44 812,61	1,65%
Zagrożone:	126 404,21	4,66%
poniżej standardu	53 239,16	1,96%
wątpliwe	22 620,52	0,83%
stracone	50 544,53	1,87%
Suma	2 709 633,81	100,00%

## Rezerwy celowe

Kredyty	31.12.2005	
	Rezerwy [w tys. PLN]	Udział %
Regularne:	129,36	0,01%
normalne*	76,56	0,00%
pod obserwacją	52,79	0,12%
Zagrożone:	7 460,13	5,90%
poniżej standardu	88,61	0,17%
wątpliwe	311,19	1,38%
stracone	7 060,33	13,97%
Suma	7 589,49	0,28%

\* Pozycja zawiera kredyty udzielone jednostkom samorządowym — wg stanu na 31.12.2005 — 255 564,16 tys. PLN (całkowite zaangażowanie).

Na koniec 2005 roku udział kredytów zagrożonych w stosunku do całkowitego zaangażowania kredytowego Banku sięgał 4,66%. Utworzone rezerwy celowe jak i zabezpieczenie kredytów, w formie hipotek na finansowanych nieruchomościach, stanowią odpowiednie zabezpieczenie przed ewentualnymi stratami wynikającymi z ryzyka kredytowego.

## a. 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 66% 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 deprecjacji złotego na jakość portfela kredytowego.

Ryzyko walutowe uwzględniane jest przy analizie zdolności kredytowej.

## b. Koncentracja geograficzna i sektorowa portfela

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, Krakowie i Wrocławiu. 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.

Przez kolejny rok dobrze 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 2005 r. udział kredytów deweloperskich w całkowitym portfelu Banku wyniósł 20,6%, a kredyty te charakteryzują 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 58% 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 2005 roku Bank kontynuował kredytowanie jednostek samorządu terytorialnego, zaangażowanie z tego tytułu wyniosło na koniec ubiegłego roku 255 564,15 tys. PLN. Wszystkie należności Banku związane z finansowaniem sektora publicznego klasyfikowane są jako „normalne”.

## 2. Ryzyko rynkowe

### a. Ryzyko stopy procentowej

W celu zarządzania ryzykiem stopy procentowej, Bank dokonuje pomiaru stopnia niedopasowania struktury aktywów do struktury finansujących je pasywów w oparciu o metodę polegającą na równoległym przesunięciu krzywej dochodowości o 100 pb. Prognozuje również wpływ zmian rynkowych stóp procentowych na wartość aktywów netto. Aby uchronić Bank przed ryzykiem przekroczenia ustalonych limitów, stosuje instrumenty zabezpieczające.

Współczynnik ryzyka stopy procentowej mierzony systematycznie od kilku lat nigdy nie przekroczył poziomu 2,5%, a w samym 2005 roku nie był wyższy niż 1,3% funduszy własnych Banku, co wskazuje na konserwatywne podejście do zarządzania ryzykiem stopy procentowej.

Wartość zagrożona ryzykiem stopy procentowej (Value At Risk) osiągnęła w 2005 roku maksymalną wartość 2,6 mln PLN, mieszcząc się w limicie 5 mln PLN ustalonym w procedurach wewnętrznych banku.

W celu zarządzania ryzykiem stopy procentowej zawierane są transakcje IRS (swapy stopy procentowej), uwzględniające strukturę portfela kredytów o stałej stopie procentowej. Wszystkie transakcje tego typu mają charakter zabezpieczający i nie stanowią pozycji handlowych.

#### b. Ryzyko inwestycji w listy zastawne

Listy zastawne są instrumentem finansowym o bardzo niskim ryzyku inwestycyjnym gwarantowanym przez Ustawę o listach zastawnych i bankach hipotecznych (dalej zwanej „Ustawą”), nakładającą na emitenta obowiązek wielostopniowego zabezpieczenia ich emisji i obrotu. Do dużego bezpieczeństwa inwestowania w hipoteczne listy zastawne przyczynia się również prowadzona od wielu lat konserwatywna polityka wyceny nieruchomości stanowiących zabezpieczenie emitowanych przez Bank listów zastawnych.

Zgodnie z Ustawą, podstawą emisji hipotecznych listów zastawnych mogą być tylko te wierzytelności, które są wpisane do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych oraz są zabezpieczone hipoteką wpisaną w księdze wieczystej na pierwszym miejscu. Każdorazowe wpisanie i wykreślenie wierzytelności z rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wymaga zgody Powiernika. Wycena wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości stanowiących zabezpieczenie emitowanych listów zastawnych jest dokonywana przez Bank poprzez sporządzaną pisemnie ekspertyzę z zachowaniem należytej staranności i ostrożności. Zgodnie z Regulaminem Banku, przy szacowaniu wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości uwzględniane są jedynie te cechy nieruchomości i związane z nią dochody, które przy założeniu racjonalnej eksploatacji mogą mieć charakter trwały dla każdego jej posiadacza. Emisja hipotecznych listów zastawnych może być dodatkowo zabezpieczana do wysokości 10% kwoty zabezpieczonych hipoteką wierzytelności banku za pomocą środków banku hipotecznego posiadanych w gotówce, ulokowanych na rachunku w Narodowym Banku Polskim lub zainwestowanych w papiery wartościowe emitowane lub posiadające gwarancję lub poręczenie Narodowego Banku Polskiego, Skarbu Państwa, Europejskiego Banku Centralnego, rządów lub banków centralnych państw członkowskich Unii Europejskiej oraz Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju. Dodatkowo zgodnie z obowiązującymi przepisami, wartość wierzytelności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi w trakcie realizacji inwestycji budowlanych lub nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego nie może przekraczać 10% wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych. Na koniec 2005 roku udział wartości kredytów na inwestycje w budowie w ogólnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie, wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych, wynosił około 8,5%.

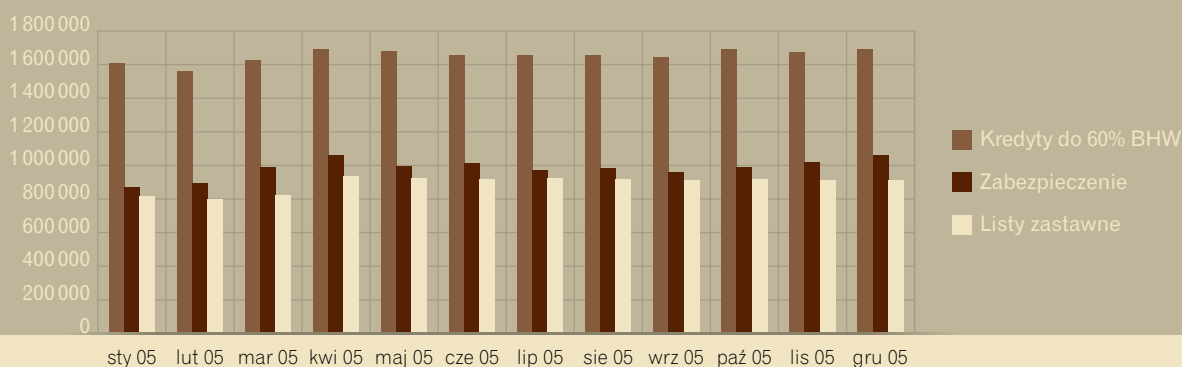
Zgodnie z Ustawą, łączna kwota nominalnych wartości znajdujących się w obrocie listów zastawnych nie może przekroczyć czterdziestokrotności funduszy własnych banku hipotecznego. Na koniec 2005 roku wartość wyemitowanych przez BRE Bank Hipoteczny hipotecznych listów zastawnych stanowiła około czterokrotność funduszy własnych Banku. Ponadto, suma wartości wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych powinna pokrywać co najmniej wartość łącznej kwoty nominalnych wartości wyemitowanych listów zastawnych. Na koniec 2005 roku łączna wartość wyemitowanych przez BRE Bank Hipoteczny SA nieskupionych listów zastawnych wyniosła 909 047 500,00 PLN. Były one zabezpieczone wierzytelnościami na kwotę 1 058 800 979,15 PLN.

Do zmniejszenia ryzyka inwestowania w listy zastawne przyczynia się zapis ustawy, na podstawie którego wartość pojedynczego kredytu zabezpieczonego hipoteką, udzielonego przez bank hipoteczny, nie może przekroczyć wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości. Oprócz tego na mocy Ustawy, udział wartości udzielonych kredytów hipotecznych lub nabytych wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych

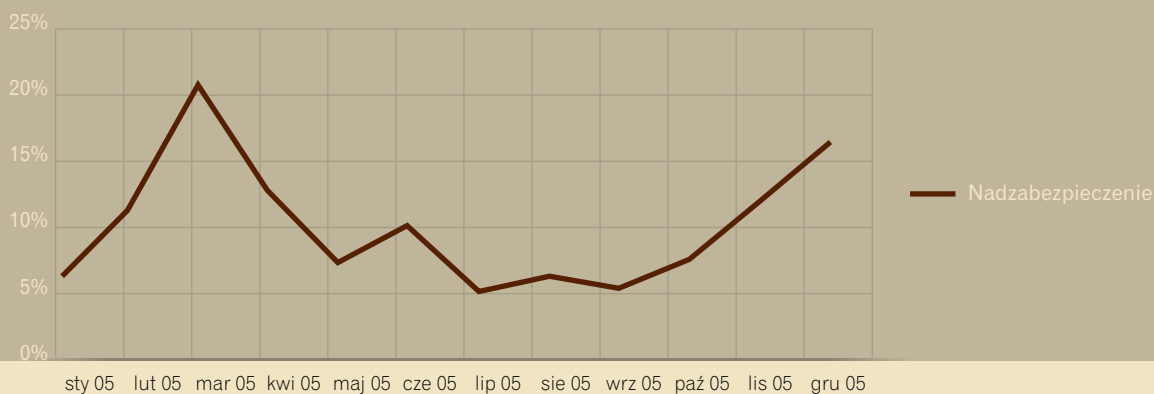
hipoteką oraz kredytów udzielonych podmiotom<sup>3</sup> wymienionym w Ustawie, w części przekraczającej 60% wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości, nie może stanowić więcej niż 30% łącznej kwoty wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką. Na koniec 2005 roku udział ten w Banku stanowił ok. 1/3 dopuszczalnego limitu. Wierzytelności kredytowe mogą być refinansowane listami zastawnymi w części nieprzekraczającej 60% wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości. Na koniec 2005 roku wartość wyemitowanych listów zastawnych stanowiła ok. 54% wartości kredytów hipotecznych, w części nieprzekraczającej 60% wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości. Oznacza to, że do osiągnięcia tego limitu pozostało 782 mln PLN.

Poniższe wykresy pokazują dane miesięczne, dotyczące kształtowania się poziomu nadwyżki zabezpieczenia w rejestrze oraz wierzytelności hipotecznych, mogących stanowić podstawę emisji listów zastawnych.

Listy zastawne i ich zabezpieczenie w 2005 roku [w tys. PLN]



Nadzabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych w 2005 roku



<sup>3</sup> „Kredyty w części zabezpieczonej wraz z należnymi odsetkami, gwarancją lub poręczeniem Narodowego Banku Polskiego, Europejskiego Banku Centralnego, rządów lub banków centralnych 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 i poręczeniem Skarbu Państwa... albo kredytów w części zabezpieczonej wraz z należnymi odsetkami, gwarancją lub poręczeniem jednostek samorządu terytorialnego oraz kredytów udzielonych jednostkom samorządu terytorialnego” — (z Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Art. 3.2)

## c. Ryzyko płynności

Bank na bieżąco zarządza ryzykiem płynności poprzez wdrażanie procedur monitorowania i raportowania przewidywanych strumieni wpływających i wypływających środków pieniężnych lub ekwiwalentów środków pieniężnych. W tym celu dokładnie analizowane jest zapotrzebowanie na krótkoterminowe, jak i długoterminowe finansowanie. Odbyna się to poprzez badanie rzeczywistych i przyszłych przepływów pieniężnych w oparciu o raporty departamentów sprzedażowych, dotyczących aktualnie negocjowanych umów kredytowych.

W celu obniżenia ryzyka płynności Bank dywersyfikuje źródła finansowania poprzez współpracę z wieloma kontrahentami oraz poprzez wykorzystywanie różnorodnych instrumentów finansowania akcji kredytowej. Uwzględniane jest niedopasowanie terminów wymagalności aktywów i zapadalności pasywów, przy czym Bank dąży do zwiększenia finansowania swoich aktywów długoterminowych listami zastawnymi o długim terminie zapadalności. Bieżące zapotrzebowanie na środki finansowe zaspokajane jest z rynku międzybankowego z wykorzystaniem depozytów i pożyczek międzybankowych oraz w wyniku emisji krótkoterminowych obligacji i oferty depozytowej, kierowanych do podmiotów niefinansowych.

Dodatkowo, większe bezpieczeństwo płynności gwarantowane jest przez utrzymywanie rezerw płynnych aktywów na wypadek nieprzewidzianych zdarzeń.

Istnieje niedopasowanie terminów zapadalności pomiędzy długoterminowymi papierami wartościowymi a wymagalnością aktywów. Na koniec 2005 roku pasywa o średniej zapadalności ważonej wielkością kapitału wynoszącej 1,72 lata finansowały aktywa (głównie udzielone kredyty) o średniej wymagalności wynoszącej 5,39 lat i czasie trwania uwzględniającym amortyzację kapitału wynoszącym 4,91 roku. Bank dąży do zniwelowania niedopasowania struktury aktywów do finansujących je pasywów poprzez wydłużenie okresu zapadalności listów zastawnych i emisję długoterminowych obligacji kuponowych o zapadalności do 3 lat. Na koniec 2005 roku średnia zapadalność emitowanych listów zastawnych wynosiła 3 lata.

## V. Wyniki finansowe

## 1. Roczna dynamika wybranych elementów bilansu i rachunku wyników

## Bilans Banku — wybrane elementy

Opis	31.12.2004 [w tys. PLN]	31.12.2005 [w tys. PLN]	Dynamika roczna
Należności od klientów i sektora budżetowego	1 603 556	2 045 351	127,55%
— kredyty komercyjne	1 486 082	1 642 780	110,54%
— kredyty dla jednostek samorządu terytorialnego	117 474	212 589	180,21%
— kredyty mieszkaniowe	263 099	189 981	72,21%
Zobowiązania z tytułu listów zastawnych	822 662	916 774	111,44%



## Rachunek wyników — wybrane elementy

Opis	31.12.2004 [w tys. PLN]	31.12.2005 [w tys. PLN]	Dynamika roczna
Wynik działalności bankowej	54 532	64 677	118,60%
koszty działania Banku i koszty ogólnego zarządu	29 304	29 533	99,47%
amortyzacja	4 368	3 990	91,35%
różnica wartości rezerw na należności i rezerwy na ryzyko ogólne	-4 353	-4 841	111,21%
Zysk brutto	16 744	26 519	158,38%

## Wskaźniki finansowe

Opis	31.12.2004 [w tys. PLN]	31.12.2005 [w tys. PLN]	Dynamika roczna
Fundusze własne Banku	205 883	206 822	100,46%
— w tym pożyczka podporządkowana	65 073	61 811	94,99%
ROE brutto — (w %)	11,89%	18,28%	153,73%
ROA brutto — (w %)	0,83%	1,22%	147,17%
Cost/income (w %)	61,48%	51,38%	83,57%
Współczynnik wypłacalności	11,67%	10,07%	86,29%

W 2005 roku Bank wypracował rekordowy w historii swojej działalności zysk w wysokości 26,5 mln PLN brutto. Na taki rezultat złożyły się pozytywne tendencje obserwowane w działalności Banku, takie jak przyrost sumy bilansowej, wyższe dochody odsetkowe i prowizyjne a także niższe koszty refinansowania. Sprzyjającym czynnikiem był także spadek całkowitych kosztów działania Banku, do którego przyczyniła się rezygnacja z finansowania klientów indywidualnych na rynku mieszkaniowym. Dzięki temu, wyraźnemu obniżeniu uległ wskaźnik cost/income ratio z 61,48% w 2004 r. do 51,38% w 2005 roku.

W rezultacie te tendencje zapewniły osiągnięcie planowanych celów finansowych i ostatecznie również wskaźnika ROE brutto na poziomie 18,28%.

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 dla osób fizycznych.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że w trakcie roku Bank przeznaczył kwotę 3 mln PLN na rezerwę na ryzyko ogólne. Mając na uwadze rosnącą sumę bilansową, czynnik ten podnosi poziom bezpieczeństwa gwarantowanego przez Bank.



## VI. Wycena nieruchomości

W ramach przyjętej polityki kredytowej Banku prowadzone są ciągłe działania z zakresu analiz rynku nieruchomości, monitoringu inwestycji w toku i określania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Ponadto 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 międzybankowego systemu analiz i monitorowania rynku obrotu nieruchomościami „AMRON” przez Związek Banków Polskich. Działania te zaowocowały szeregiem zbiorczych analiz poszczególnych rynków nieruchomości, stanowiących kompendium wiedzy o lokalnych rynkach nieruchomości.

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 przypadku inwestycji wymagających monitorowania stanu zaawansowania prac raporty te sporządzane są przez Bankowych Inspektorów Technicznych.

W ramach zapisu ustawowego o „świadczeniu usług konsultacyjno-doradczych związanych z rynkiem nieruchomości” Bank podjął działania zmierzające do rozszerzenia oferty w zakresie wycen nieruchomości, due diligence technicznego projektów, jak i doradztwa na rynku nieruchomości. Prowadzona jest współpraca z TFI Skarbiec SA w zakresie oceny projektów deweloperskich, będących przedmiotem zainteresowania Funduszu, a także kwartalnej wyceny spółek celowych, powołanych przez SKARBIEC — Nieruchomości Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w celu realizacji projektów inwestycyjnych oraz przeprowadzania monitoringu inwestycji. Bank współpracuje w zakresie doradztwa na rynku nieruchomości także z innymi podmiotami, w tym m.in. z NORD/LB Bank Polska S.A.

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

## VII. Zarządzanie systemami teleinformatycznymi

BRE Bank Hipoteczny jest bankiem nowoczesnym, wykorzystującym solidne, niezawodne oraz najnowocześniejsze technologie i rozwiązania teleinformatyczne. Zastosowanie najnowszych rozwiązań umożliwiło Bankowi zwiększenie technicznych możliwości gromadzenia i przetwarzania danych, a także ustalenie nowych standardów obsługi klienta.

W roku 2005 Bank koncentrował się na doskonaleniu przepływu informacji w systemach bankowych oraz na podnoszeniu bezpieczeństwa teleinformatycznego w podstawowym i zapasowym centrum przetwarzania danych.

W drugim półroczu 2005 r. Departament Informatyki i Bezpieczeństwa uczestniczył w pracach Departamentu Rachunkowości i Rozliczeń oraz Departamentu Zarządzania Ryzykiem Kredytowym nad wdrożeniem Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz założeń do Nowej Umowy Kapitałowej.

### 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 Europejskiej Komisji ds. Listów Zastawnych (European Covered Bond Council).

W 2005 roku w ramach promocji międzynarodowej BRE Bank Hipoteczny kolejny raz z rządu uczestniczył w największych europejskich imprezach wystawienniczych rynku nieruchomości komercyjnych — MIPIM w Cannes oraz Expo Real w Monachium, a także po raz pierwszy — w Meeting Point w Barcelonie.

### IX. Nagrody i wyróżnienia

W ciągu swojej sześcioletniej obecności na rynku Bankowi udało się zbudować silną pozycję na rynku finansowania hipotecznego oraz zyskać miano wiarygodnego i sprawdzonego partnera w realizacji projektów na rynku nieruchomości komercyjnych. Z roku na rok Bank umacnia swoją pozycję rynkową a wyniki, które osiąga, plasują go w czołówce banków hipotecznych działających w Polsce.

Te wysiłki i starania zespołu Banku zaowocowały pozytywną oceną Banku przez rynek i media. Szczególnie doceniona przez rynek została oferta Banku w obszarze finansowania komercyjnego budownictwa mieszkaniowego.

W 2005 roku, trzeci rok z rządu, Bank zdobył tytuł najlepszego kredytodawcy deweloperskich przedsięwzięć mieszkaniowych, zajmując pierwsze miejsce w rankingu organizowanym corocznie przez Polski Związek Firm Deweloperskich. Deweloperzy ocenili Bank jako najlepszy w takich kategoriach, jak szybkość oceny wniosków kredytowych, stosowanie procedur uwzględniających specyfikę branży deweloperskiej oraz zgodność wstępnych deklaracji z faktycznymi decyzjami i warunkami kredytu.

## X. Cele banku na przyszłość

Strategicznym celem Banku w perspektywie najbliższych lat będzie utrzymanie wiodącej pozycji wśród banków hipotecznych działających w Polsce oraz dalszy 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 pozostanie rynek deweloperów mieszkaniowych, których finansowanie stanowi znaczący udział w całym portfelu kredytów komercyjnych Banku i co roku rośnie. Podwyższenie w I kwartale 2006 roku kapitału zakładowego o 40 mln PLN stwarza nowe możliwości angażowania się Banku w finansowanie większych niż dotychczas projektów inwestycyjnych.

Bank będzie dalej intensywnie rozwijał swoją aktywność w obszarze finansowania jednostek samorządu terytorialnego, na którym to rynku z dużym powodzeniem prowadzi działalność kredytową od połowy 2004 r. Polski rynek samorządowy charakteryzuje się dużym potencjałem rozwojowym, a doświadczenia wysokorozwiniętych krajów UE pokazują, że specjalistyczne banki hipoteczne mogą w tym segmencie odgrywać ważną rolę i mieć znaczący udział. BRE Bank Hipoteczny zapoczątkował aktywność banków hipotecznych w polskim sektorze publicznym i chce być dla samorządów ważnym partnerem w realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych.

Bank zamierza również utrzymać pozycję lidera emisji listów zastawnych i planuje następne programy emisji. Kolejnym wyzwaniem w tej dziedzinie będzie planowana na 2006 rok 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 w nowych segmentach rynku stwarzają duże szanse i potencjał dla budowania silnej pozycji rynkowej.

Warszawa, 20 lutego 2006 r.



Piotr Cyburt  
Prezes Zarządu



Sven-Torsten Kain  
Członek Zarządu



Jan Zieliński  
Członek Zarządu



*od lewej:  
Sven-Torsten Kain  
Piotr Cyburt  
Jan Zieliński*

## Władze Banku

### Zarząd

#### 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.

#### 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 HypoVereinsbank. Absolwent Akademii Ekonomicznej w Poznaniu.

#### 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

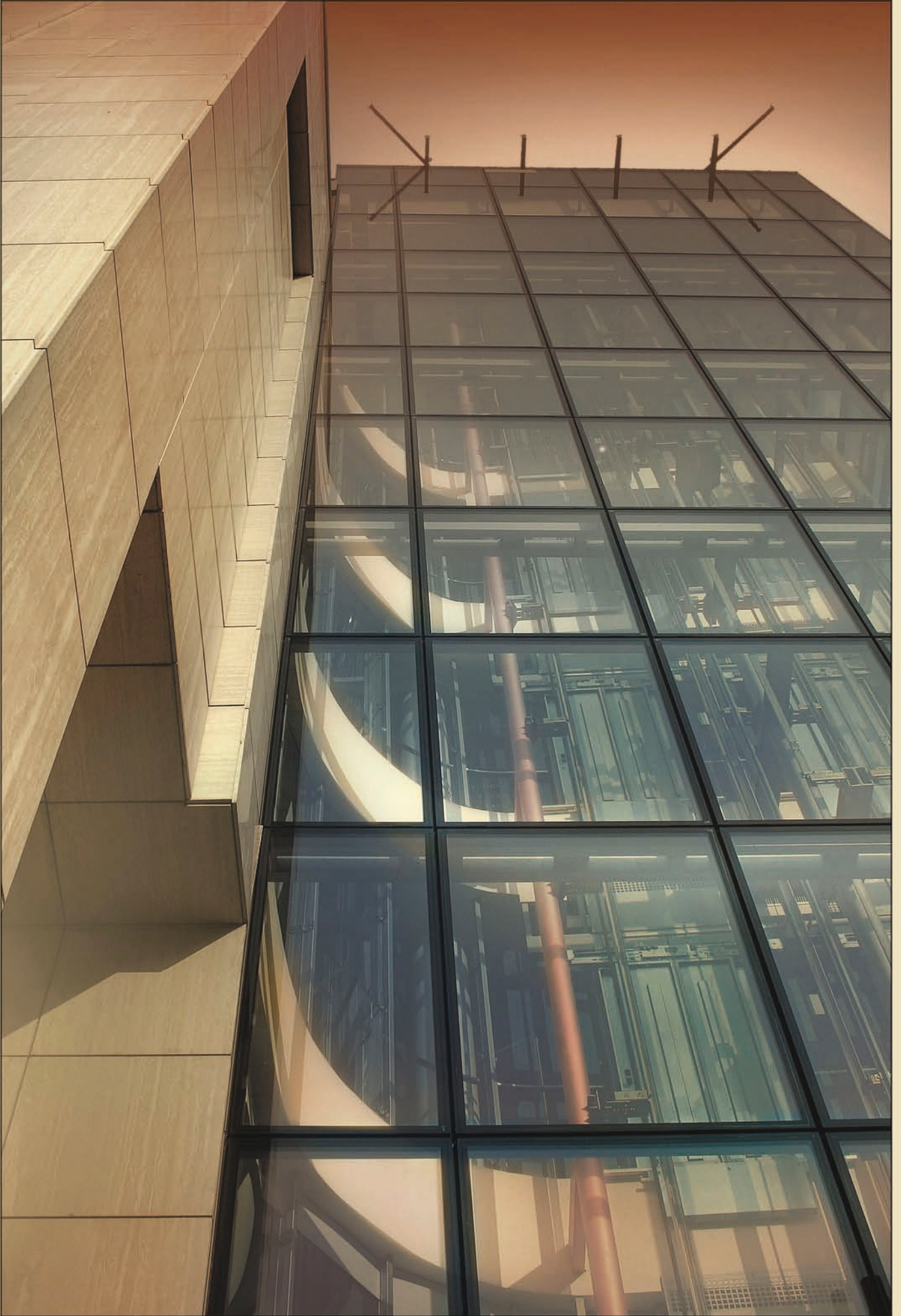
W 2005 roku w skład Rady Nadzorczej BRE Banku Hipotecznego wchodził:

- Sławomir Lachowski Przewodniczący Rady do 2.03.2005
- Maria Wojsiat-Przedpeńska Wiceprzewodnicząca
- Rafał Grochowski Członek Rady
- Paweł Jagiełło Członek Rady
- Mariusz Kurzac Członek Rady
- Piotr Zawiślak Członek Rady
- Jerzy Bujnowski Członek Rady do 2.03.2005
- Henryk Okrzeja Członek Rady do 2.03.2005

### AKCJONARIUSZE

Strategicznym partnerem Banku w 2005 roku był:

- Atlas-Vermögenverwaltungs-GmbH — 100% udziałów





## 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 2005 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 180 531,0 tys. PLN;
- zestawienie pozycji pozabilansowych, które na dzień 31 grudnia 2005 r. wykazuje sumę 2 221 794,7 tys. PLN;
- współczynnik wypłacalności, który na dzień 31 grudnia 2005 r. wykazuje wartość 10,15%;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2005 roku do dnia 31 grudnia 2005 roku wykazujący zysk netto w wysokości 21 756,6 tys. PLN;
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę 12 294,4 tys. PLN;
- rachunek przepływów środków pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2005 roku do dnia 31 grudnia 2005 roku o kwotę 839,3 tys. PLN;
- 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 z późniejszymi zmianami),
- 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 2005 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2005 roku do 31 grudnia 2005 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, dnia 20 lutego 2006 roku.

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

Przeprowadzający badanie:  
Hanna Sztuczyńska  
Biegły Rewident  
Nr ewid. 9269/6955

Działający w imieniu BDO Polska Sp. z o.o.  
dr André 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 2005 roku

## I. Część ogólna raportu

## 1. Dane identyfikujące Jednostkę

## 1.1. Nazwa i forma prawna

BRE Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna

## 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 niezabezpieczonych 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 niezabezpieczonych 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 Ban-

ku, 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 wymiernych, 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 2005 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 2005 roku wynosi 135 000 000,00 zł i dzieli się na 1 350 000 akcji imiennych o wartości nominalnej 100,00 zł każda.

Jedynym akcjonariuszem BRE Banku Hipotecznego SA na 31 grudnia 2005 roku była Spółka Atlas-Vermögensverwaltungs-Gesellschaft mbH.

2 stycznia 2006 roku nastąpiła zmiana akcjonariusza opisana w dalszej części raportu.

## 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

Do dnia 20 stycznia 2006 roku funkcję członków Rady Nadzorczej pełnili:

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

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 20 stycznia 2006 roku dokonało zmian w Radzie Nadzorczej. Obecnie skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

- Pan Sławomir Lachowski \_\_\_\_\_ Przewodniczący
- Pani Maria Wojsiat-Przedpeńska \_\_\_\_\_ Wiceprzewodniczący
- Pani Jolanta Daniewska \_\_\_\_\_ Członek Rady
- Pan Jerzy Bujnowski \_\_\_\_\_ Członek Rady
- Pan Wiesław Thor \_\_\_\_\_ Członek Rady
- Pan Allan Wodzyński \_\_\_\_\_ Członek Rady

## 1.10. Zatrudnienie

Średnie zatrudnienie w 2005 r. wyniosło 102 osoby.

## 1.11. Informacja o jednostkach powiązanych

Na dzień 31 grudnia 2005 roku BRE Bank Hipoteczny S.A. był spółką zależną Atlas-Vermögensverwaltungs-Gesellschaft mbH, podmiotu w 100% zależnego od Comerzbanku. Spółka ta była jedynym akcjonariuszem Banku i posiadała 1 350 000 akcji imiennych o wartości nominalnej 100,00 zł każda, uprawniających do 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

W dniu 2 stycznia 2006 roku Atlas-Vermögensverwaltungs-Gesellschaft mbH zbył wszystkie posiadane akcje na rzecz BRE Banku SA.

Bank posiada 100% udziałów o łącznej wartości 1 765,00 tysięcy zł w spółce Bankowy Dom Hipoteczny Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Przedmiotem działalności spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości. Bank sprawuje pełną kontrolę w zarządzaniu spółką zależną.

Bank nie sporządza sprawozdania skonsolidowanego zgodnie z art. 58 ust. 1 Ustawy o rachunkowości ze względu na to, że dane finansowe spółki zależnej są nieistotne dla obowiązku dla przedstawienia rzetelnej informacji o sytuacji finansowej i ekonomicznej oraz wyniku finansowego Banku.

## 2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2005 roku do 31 grudnia 2005 roku obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2005 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 180 531,0 tys. PLN;
- zestawienie pozycji pozabilansowych, które na dzień 31 grudnia 2005 r. wykazuje sumę 2 221 794,7 tys. PLN;
- współczynnik wypłacalności, który na dzień 31 grudnia 2005 r. wykazuje wartość 10,15%;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2005 roku do dnia 31 grudnia 2005 roku wykazujący zysk netto w wysokości 21 756,6 tys. PLN;
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę 12 294,4 tys. PLN;
- rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2005 roku do dnia 31 grudnia 2005 roku o kwotę 839,3 tys. PLN;
- 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 przeprowadzono na podstawie umowy zawartej pomiędzy BDO Polska Sp. z o.o. a BRE Bankiem Hipotecznym SA w siedzibie Banku w dniach od 5 grudnia 2005 r. do 23 stycznia 2006 r. oraz od 30 stycznia do 10 lutego 2006 r. przez BDO Polska Sp. z o.o. pod kierunkiem Biegłego Rewidenta Hanny Sztuczyńskiej nr ewid. 9269/6955.

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.

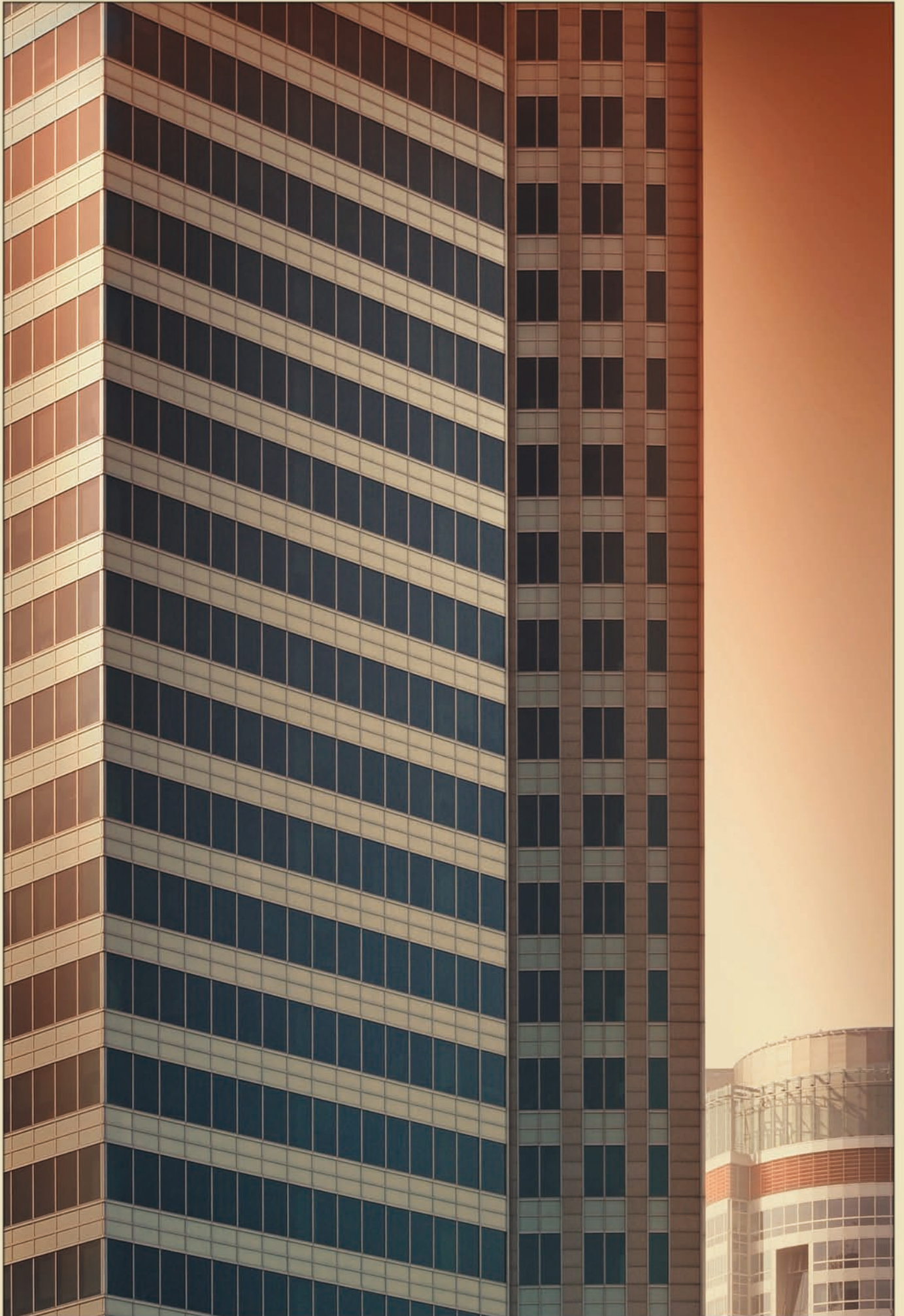
Biegły nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

## 4. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 01.01.2004–31.12.2004 r., które było badane przez BDO Polska Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe Banku za okres 01.01.2004–31.12.2004 r. zostało zatwierdzone Uchwałą Nr 1 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 12 maja 2005 r.

Uchwałą Nr 2 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło przeznaczyć zysk za okres 01.01.2004–31.12.2004 r. w kwocie 10 654 371,2 tys. PLN w następujący sposób: na kapitał zapasowy w kwocie 6 830,3 tys. PLN, na fundusz ogólnego ryzyka w kwocie 3 000,0 tys. PLN, na pokrycie straty z lat ubiegłych w kwocie 809,9 tys. PLN oraz na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych w kwocie 14,1 tys. PLN.





Sprawozdanie finansowe za rok 2004 przekazano do Urzędu Skarbowego, do Sądu Rejestrowego oraz opublikowano w Monitorze Polskim B nr 1005 z 2005 roku.

## II. Analiza finansowa banku

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

Bank, w wyniku zmiany zasad rachunkowości wynikających z obowiązku wyceny niektórych składników aktywów i pasywów metodą zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej, dokonał przekształcenia danych za poprzedni okres sprawozdawczy w celu zapewnienia ich porównywalności. Poniższa analiza została zaprezentowana w oparciu o dane bilansowe Banku porównywalne za lata 2005 i 2004. Dane za rok 2003 nie zostały przekształcone. Pozycje rachunku zysków i strat za 2004 i 2003 rok nie zostały doprowadzone do porównywalności.

### 4.1. Bilans

	31.12.2005 r. [w tys. PLN]	Udział w sumie bilansowej	31.12.2004 r. [w tys. PLN]	Udział w sumie bilansowej	31.12.2003 r. [w tys. PLN]	Udział w sumie bilansowej
<b>AKTYWA</b>						
I. Kasa, operacje z Bankiem Centralnym	477,04	0,0%	1 922,20	0,1%	661,03	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	97 979,00	4,5%	76 909,47	3,8%	20 699,77	1,4%
IV. Należności od sektora niefinansowego	1 825 551,90	83,7%	1 735 857,04	86,7%	1 526 110,19	96,0%
V. Należności od sektora budżetowego	207 669,37	9,5%	117 971,35	5,9%	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	15 342,29	0,7%	199,86	0,0%	0,00	0,0%
VIII. Udziały lub akcje w jednostkach zależnych	1 765,00	0,1%	0,00	0,0%	0,00	0,0%

	31.12.2005 r. [w tys. PLN]	Udział w sumie bilansowej	31.12.2004 r. [w tys. PLN]	Udział w sumie bilansowej	31.12.2003 r. [w tys. PLN]	Udział w sumie bilansowej
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	7,22	0,0%	7,63	0,0%	8,82	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:	253,95	0,0%	2 780,05	0,1%	4 205,84	0,3%
— wartość firmy	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
XIV. Rzeczowe aktywa trwałe	4 000,64	0,2%	5 211,75	0,3%	6 667,84	0,4%
XV. Inne aktywa	15 139,30	0,7%	52 836,24	2,6%	21 053,61	1,3%
XVI. Rozliczenia międzyokresowe	12 345,29	0,6%	9 166,54	0,5%	10 034,97	0,6%
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>2 180 531,00</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 002 862,15</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 589 442,07</b>	<b>100,0%</b>
	31.12.2005 r. [w tys. PLN]	Udział w sumie bilansowej	31.12.2004 r. [w tys. PLN]	Udział w sumie bilansowej	31.12.2003 r. [w tys. PLN]	Udział w sumie bilansowej
<b>PASYWA</b>						
I. Zobowiązania wobec Banku Centralnego	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
II. Zobowiązania wobec sektora finansowego	449 969,29	20,6%	554 851,78	27,5%	460 522,17	29,0%
III. Zobowiązania wobec sektora niefinansowego	134 446,26	6,2%	131 816,54	6,5%	36 408,98	2,3%
IV. Zobowiązania wobec sektora budżetowego	22,00	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	1 331 117,63	61,0%	1 080 226,88	53,5%	833 097,82	52,4%

	31.12.2005 r. [w tys. PLN]	Udział w sumie bilansowej	31.12.2004 r. [w tys. PLN]	Udział w sumie bilansowej	31.12.2003 r. [w tys. PLN]	Udział w sumie bilansowej
VII. Inne zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych	9 778,04	0,4%	10 822,25	0,5%	30 810,84	1,9%
VIII. Fundusze specjalne i inne zobowiązania	7 549,49	0,3%	756,80	0,0%	3 084,90	0,2%
IX. Koszty i przychody rozliczane w czasie oraz zastrzeżone	8 961,87	0,4%	4 599,54	0,2%	5 034,56	0,3%
X. Rezerwy	9 556,46	0,5%	8 900,13	0,4%	4 670,31	0,3%
XI. Zobowiązania podporządkowane	61 811,47	2,8%	65 312,23	3,2%	71 442,84	4,5%
XII. Kapitał (fundusz) podstawowy	135 000,00	6,2%	135 000,00	6,7%	135 000,00	8,5%
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	13 010,00	0,6%	6 179,65	0,3%	5 900,00	0,4%
XVI. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
XVII. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	6 190,00	0,3%	3 190,00	0,2%	0,00	0,0%
XVIII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-8 638,10	-0,4%	-9 448,03	-0,5%	0,00	0,0%
XIX. Zysk (strata) netto	21 756,57	1,0%	10 654,37	0,5%	3 469,65	0,2%
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>2 180 531,00</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 002 862,15</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 589 442,07</b>	<b>100,0%</b>

## POZYCJE POZABILANSOWE

	31.12.2005 r. [w tys. PLN]	31.12.2004 r. [w tys. PLN]	31.12.2003 r. [w tys. PLN]
I. Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane			
1. Zobowiązania udzielone:	664 283,03	436 856,59	479 990,75
a) finansowe	664 283,03	436 856,59	479 990,75
b) gwarancyjne	0,00	0,00	0,00
2. Zobowiązania otrzymane:	199 885,40	110 107,00	197 249,77
a) finansowe	199 885,40	110 107,00	23 585,00

## POZYCJE POZABILANSOWE

	31.12.2005 r. [w tys. PLN]	31.12.2004 r. [w tys. PLN]	31.12.2003 r. [w tys. PLN]
b) gwarancyjne	0,00	0,00	173 664,77
II. Zobowiązania związane z realizacją operacji kupna/sprzedaży	630 172,15	0,00	0,00
III. Pozostałe	727 454,10	742 711,10	1 049 170,46

## 4.2. Rachunek zysków i strat

	31.12.2005 r. [w tys. PLN]	Udział w przychodach	31.12.2004 r. [w tys. PLN]	Udział w przychodach	31.12.2003 r. [w tys. PLN]	Udział w przychodach
I. Przychody z tytułu odsetek	126 619,09	61,5%	92 076,66	45,9%	69 554,48	48,5%
II. Koszty odsetek	83 252,76	40,4%	71 248,75	35,5%	53 394,48	37,3%
III. Wynik z tytułu odsetek (I—II)	43 366,33	21,1%	20 827,91	10,4%	16 160,00	11,3%
IV. Przychody z tytułu prowizji	4 217,98	2,0%	9 205,55	4,6%	7 173,16	5,0%
V. Koszty prowizji	1 037,18	0,5%	1 743,38	0,9%	1 451,24	1,0%
VI. Wynik z tytułu prowizji (IV—V)	3 180,80	1,5%	7 462,17	3,7%	5 721,92	4,0%
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	15 900,25	7,7%	23 412,03	11,7%	18 902,06	13,2%
IX. Wynik z pozycji wymiany	2 331,19	1,1%	2 829,64	1,4%	2 301,15	1,6%
X. Wynik działalności bankowej	64 778,59	31,5%	54 531,72	27,2%	43 085,13	30,1%
XI. Pozostałe przychody operacyjne	896,24	0,4%	452,84	0,2%	132,96	0,1%
XII. Pozostałe koszty operacyjne	1,789,83	0,9%	203,50	0,1%	118,84	0,1%
XIII. Koszty działania banku	28 533,76	13,8%	29 303,81	14,6%	26 323,24	18,4%
XIV. Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	3 990,97	1,9%	4 368,19	2,2%	5 067,33	3,5%

	31.12.2005 r. [w tys. PLN]	Udział w przychodach	31.12.2004 r. [w tys. PLN]	Udział w przychodach	31.12.2003 r. [w tys. PLN]	Udział w przychodach
XV. Odpisy na rezerwy i aktualizacja wartości	16 126,21	7,8%	11 635,98	5,8%	13 823,16	9,6%
XVI. Rozwiązanie rezerw i aktualizacja wartości	11 284,88	5,5%	7 282,96	3,6%	8 183,13	5,7%
XVII. Różnica wartości rezerw i aktualizacji (XVI—XV)	-4 841,33	-2,3%	-4 353,02	-2,2%	-5 640,03	-3,9%
XVIII. Wynik działalności operacyjnej	26 518,93	12,9%	16 756,04	8,3%	6 068,65	4,2%
XIX. Wynik operacji nadzwyczajnych	-0,17	0,0%	-12,79	0,0%	0,00	0,0%
XX. Zysk (strata) brutto	26 518,76	12,9%	16 743,25	8,3%	6 068,65	4,2%
XXI. Podatek dochodowy	10 046,94	4,9%	1 386,15	0,7%	4 205,65	2,9%
XXII. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-5 284,75	-2,6%	4 702,73	2,3%	-1 606,65	-1,1%
XXIII. Zysk (strata) netto	21 756,57	10,6%	10 654,37	5,3%	3 469,65	2,4%

## 4.3. Podstawowe wskaźniki finansowe

Wyszczególnienie	Sposób wyliczenia	j.m.	2005	2004	2003
Suma bilansowa	Suma bilansowa	zł	2 180 531,0	2 002 862,1	1 589 442,1
Wynik finansowy netto	Wynik finansowy netto	zł	21 756,6	10 654,4	3 469,6
Kapitał (fundusz) własny	art. 127 u. Prawo Bankowe	zł	206 821,6	197 214,1	203 376,5
Wskaźnik zyskowności przychodów ogółem	zysk netto przychody ogółem	%	11,1	5,5	2,4
Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych	zysk netto kapitał (fundusz) własny	%	10,5	5,4	1,7
Współczynnik wypłacalności	kapitał (fundusz) własny aktywa według wag ryzyka	%	10,1	11,2	13,0
Wskaźnik ryzyka działalności kredytowej	poniżej standardu, wątpliwe, stracone kredyty ogółem	%	6,1	4,9	3,2
Wskaźnik kredytowania	kredyty ogółem aktywa ogółem	%	93,2	92,6	96,0

Wyszczególnienie	Sposób wyliczenia	j.m.	2005	2004	2003
Wskaźnik kapitału (funduszu) własnego	kapitał (fundusz) własny pasywa ogółem	%	9,5	9,8	12,8
Wskaźnik depozytów	wkłady i lokaty pasywa ogółem	%	20,6	27,7	29,0
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem (funduszem) własnym	majątek trwały kapitał (fundusz) własny	%	2,1	4,1	5,3
Udział aktywów pracujących	aktywa pracujące aktywa ogółem	%	97,8	97,2	97,3
Wskaźnik zyskowności aktywów pracujących	przychody z odsetek aktywa pracujące	%	5,9	4,7	4,5
Udział pasywów pracujących	wkłady, lokaty przyjęte oraz zobowiązania z tytułu listów zastawnych pasywa ogółem	%	88,3	88,8	85,6
Wskaźnik obsługi pasywów pracujących	koszty odsetek średni stan wkładów i lokat przyjętych oraz zobowiązań z tytułu listów zastawnych	%	4,3	4,0	3,9
Zysk na jedną akcję	zysk netto liczba akcji	zł	16,1	7,9	2,6
Wskaźnik kapitałów własnych na jedną akcję	kapitały własne liczba akcji	zł	153,2	146,1	150,6
Wskaźnik płynności I stopnia	aktywa zapadalne do 1 m-ca pasywa wymagalne do 1 m-ca	zł	0,3	0,1	0,1
Wskaźnik płynności II stopnia	aktywa zapadalne do 3 m-cy pasywa wymagalne do 3 m-cy	zł	0,4	0,1	0,1

#### 4.4. Interpretacja wskaźników

W 2005 roku Bank osiągnął zysk w wysokości 21 756,6 tys. PLN, który wzrósł w stosunku do 2004 roku o 104,2%, co stanowi kwotę 11 102,2 tys. PLN.

W 2005 roku odnotowano wzrost wyniku z działalności bankowej o 10 246,87 tys. PLN.

Poziom kosztów działania Banku w stosunku do roku ubiegłego obniżył się o 155,43 tys. PLN.

W porównaniu do roku 2004 wzrósł poziom odpisów na rezerwy i aktualizację wartości o kwotę 4 490,2 tys. PLN.

Suma bilansowa Banku na dzień 31.12.2005 roku wzrosła w stosunku do sumy bilansowej na dzień 31.12.2004 roku o 8,87%.

Sytuację finansową Banku określają wskaźniki finansowe, które w 2005 roku kształtowały się następująco:

Wskaźnik zyskowności ogólnej za 2005 rok wyniósł 11,1% i wzrósł w stosunku do poziomu z 2004 r. o 5,6%.

Wskaźnik zyskowności kapitałów własnych wzrósł w stosunku do roku ubiegłego o 5,1 punktu procentowego i wyniósł w roku 2005 10,5%.

Wskaźnik wypłacalności zmniejszył się w stosunku do poziomu z 2004 roku i wyniósł 10,1%. Wynik utrzymuje się na poziomie bezpiecznym. Minimalny poziom wskaźnika wynosi 8%.

Wskaźnik kredytowania na 31.12.2005 r. wyniósł 93,2% i jest wyższy od poziomu z roku ubiegłego o 0,6%.

W 2005 roku kredyty poniżej standardu, wątpliwe i stracone łącznie stanowiły 6% kredytów ogółem. Bank utworzył rezerwę celową w wysokości 7 589,5 tys. PLN.

W stosunku do poziomu 2004 roku wskaźnik kapitału własnego obniżył się o 0,3 punktu procentowego i wyniósł 9,5%.

Wskaźnik depozytów zmniejszył się w porównaniu do ubiegłego roku o 7,1% i wynosi na 31.12.2005 r. 20,6%.

Obniżeniu o 2,0% w stosunku do roku poprzedniego uległ wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym i w roku bieżącym wynosi 2,1%.

Udział aktywów pracujących w aktywach ogółem wzrósł o 0,6 punktu procentowego i utrzymuje się na wysokim poziomie 97,8%. Nastąpił wzrost zyskowności aktywów pracujących z poziomu 4,7% do 5,9%.

W roku badanym udział pasywów pracujących osiągnął poziom 88,3%, co oznacza spadek o 0,5 punktu procentowego w stosunku do sytuacji sprzed roku. Wysoki poziom wskaźnika świadczy o dużym udziale kapitału obcego w finansowaniu aktywów Banku.

Poziom wskaźników płynności wzrósł nieznacznie w porównaniu do poziomu z roku ubiegłego i jest niższy od przyjętej normy (0,9–1,1).

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

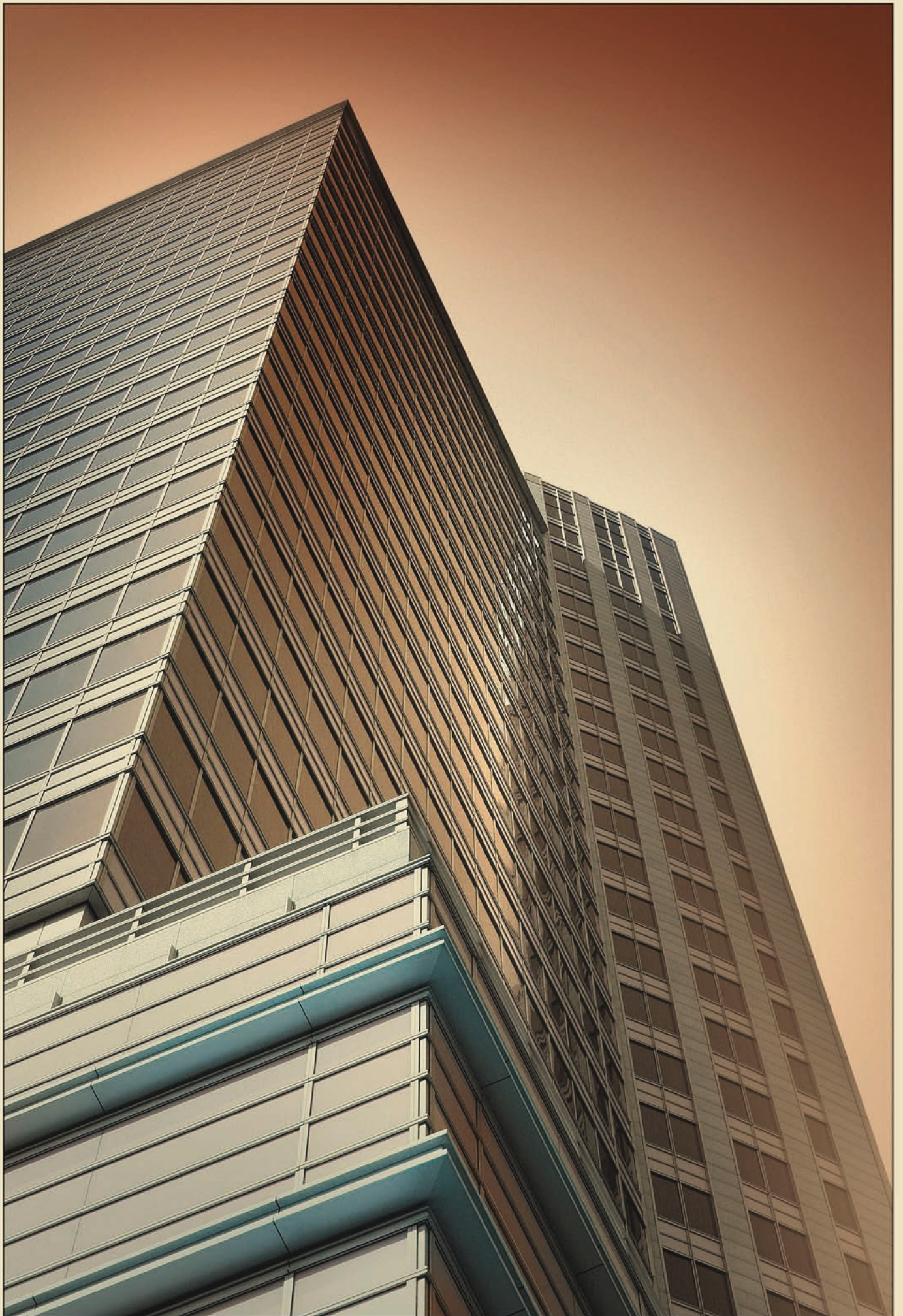
### III. Przestrzeganie zasad ostrożności wynikających z prawa bankowego (ustawa z dnia 29.08.1997 r., jednolity tekst Dz. U. Nr 72, poz. 665)

#### 1. Koncentracja kredytów

Fundusze własne Banku na dzień 31.12.2005 r. wynoszą 206 821,57 tys. PLN.

Na 31.12.2005 r. zaangażowanie kredytowe Banku w dwóch przypadkach przekroczyło obowiązującą normę koncentracji kredytów, która zgodnie z art. 71 ust. 1 pkt 2 wynosi 25% funduszy własnych banku w rozumieniu art. 71 ust. 1 pkt 2 ustawy.

Zgodnie z art. 71 ust. 6 ustawy Zarząd banku jest obowiązany niezwłocznie zgłosić do Komisji Nadzoru Bankowego każdorazowe przekroczenie granicy 10% funduszy własnych banku w odniesieniu do wierzycelności 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. 79b ust. 1) Bank ma obowiązek zgłoszenia tego faktu do Komisji Nadzoru Bankowego. W 2005 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 2005 roku nie przekroczyła 800% tych funduszy, czyli wg stanu na 31.12.2005 r. 1 654 572,54 tys. PLN.

## 2. Udzielanie kredytów członkom organów i pracownikom Banku

W 2005 roku Bank udzielał kredytów pracownikom na warunkach nieodbiegających 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.

## 3. 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 31.12.2005 r. przedstawia poniższa tabela (informacje podane w tys. PLN — nie uwzględniono odsetek oraz skutków wyceny metodą zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej):

Wyszczególnienie	Brutto	Rezerwa	Netto	% do ogółu
Kredyty dla osób fizycznych	190 778,2	-2 984,2	187 794,0	9,2%
Kredyty w sytuacji normalnej	163 655,4	-76,6	163 578,8	8,0%
Kredyty pod obserwacją	8 050,1	-10,0	8 040,1	0,4%
Kredyty poniżej standardu	5 759,3	-83,7	5 675,6	0,3%
Kredyty w sytuacji wątpliwej	2 410,6	-55,5	2 355,1	0,1%
Kredyty w sytuacji straconej	10 902,8	-2 758,4	8 144,4	0,4%
Kredyty komercyjne	1 651 007,9	-4 605,3	1 646 402,6	80,6%
Kredyty w sytuacji normalnej	1 511 552,8	—	1 511 552,8	74,0%
Kredyty pod obserwacją	36 408,2	-42,8	36 365,3	1,8%
Kredyty poniżej standardu	43 195,3	-4,9	43 190,4	2,1%
Kredyty w sytuacji wątpliwej	20 209,9	-255,7	19 954,2	1,0%

Wyszczególnienie	Brutto	Rezerwa	Netto	% do ogółu
Kredyty w sytuacji straconej	39 641,7	-4 301,9	35 339,8	1,7%
Kredyty dla jednostek budżetowych	208 649,0	—	208 649,0	10,2%
Kredyty w sytuacji normalnej	208 649,0	—	208 649,0	10,2%
Kredyty pod obserwacją	—	—	—	—
Kredyty poniżej standardu	—	—	—	—
Kredyty w sytuacji wątpliwej	—	—	—	—
Kredyty w sytuacji straconej	—	—	—	—
<b>RAZEM</b>	<b>2 050 435,1</b>	<b>-7 589,5</b>	<b>2 042 845,6</b>	<b>100,0%</b>
Zobowiązania pozabilansowe	664 283,0	—	664 283,0	—

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 7 589,5 tys. PLN. Zasady kwalifikacji należności do poszczególnych kategorii ryzyka oraz zasady tworzenia rezerw opisano w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za rok 2005.

Wskaźniki dotyczące kredytów:

Wyszczególnienie	31.12.2005
1 Kredyty udzielone ogółem Aktywa ogółem	83,7%
2 Kredyty pod obserwacją Kredyty ogółem	2,2%
3 Kredyty poniżej standardu Kredyty ogółem	2,4%
4 Kredyty wątpliwe Kredyty ogółem	1,1%
5 Kredyty stracone Kredyty ogółem	2,1%

4. 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 30 listopada 2005 roku do 1 stycznia 2006 roku w wysokości 4 210,00 tys. PLN.

#### 5. Wysokość zaangażowanych środków BRE Banku Hipotecznego SA w udziały, akcje i obligacje

Na 31.12.2005 r. Bank posiadał jedną akcję S.W.I.F.T. SCRL o wartości 1 870,00 EUR, tj. 7 217,83 PLN.

Bank posiada 100% udziałów w spółce Bankowy Dom Hipoteczny Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wycenionej w kwocie 1 765,00 tys. PLN.

#### 6. Wypłacalność

Współczynnik wypłacalności został wyliczony prawidłowo i na dzień 31.12.2005 r. wynosił 10,15%.

#### 7. Wymogi kapitałowe

Zgodnie z art. 128 Ustawy Prawo Bankowe z dnia 29 sierpnia 1997 r. z późniejszymi zmianami Bank jest obowiązany utrzymywać fundusze własne na poziomie nie niższym niż równowartość w złotych 5 000 000,00 EUR, przeliczonym wg średniego kursu ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego w dniu sprawozdawczym oraz sumę funduszy własnych i dodatkowych pozycji bilansu określonych przez Komisję Nadzoru Bankowego na poziomie nie niższym niż suma wymogów kapitałowych z tytułu poszczególnych rodzajów ryzyka oraz wymogów kapitałowych z tytułu przekroczenia limitów i naruszenia innych norm określonych w ustawie.

Wymogi kapitałowe Banku na dzień 31.12.2005 r. przedstawiały się następująco:

1. wymóg kapitałowy z tytułu ryzyka kredytowego	162 969,0 tys. PLN
2. wymóg kapitałowy z tytułu ryzyka walutowego	367,0 tys. PLN
3. wymóg kapitałowy z tytułu przekroczenia progu koncentracji	911,0 tys. PLN
4. całkowity wymóg kapitałowy	164 247,0 tys. PLN
5. nadwyżka funduszy własnych ponad sumę (poz. 1+2)	42 574,6 tys. PLN

W roku 2005 norma była przestrzegana.

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

Uchwałą 138/04 z dnia 21.09.2004 r. wprowadzono regulamin programu przeciwdziałania wprowadzania do obrotu finansowego wartości pochodzących z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł oraz finansowaniu terroryzmu obowiązujący w BRE Bank Hipoteczny SA, przestrzeganie którego zapewnia realizację Ustawy z dnia 16 listopada 2000 roku o przeciwdziałaniu wprowadzaniu do obrotu finansowego wartości majątkowych pochodzących z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł oraz o przeciwdziałaniu finansowaniu terroryzmu z późniejszymi zmianami (Dz. U. Nr 153/03, poz.1505).

W dniach 5–8 grudnia 2005 roku przedstawiciele Generalnego Inspektoratu Nadzoru Bankowego przeprowadzili inspekcję w zakresie przestrzegania obowiązków wynikających z wyżej wymienionej ustawy. Podczas badania oparliśmy się na wynikach przeprowadzonej kontroli.

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-hipotecznego wartości nieruchomości nie może przekroczyć 30% ogólnej kwoty wierzytelności Banku zabezpieczonych hipoteką.

Wg stanu na 31.12.2005 r. kwota kredytów zabezpieczonych hipoteką w części przekraczającej 60% wartości bankowo-hipotecznego nieruchomości wynosi 99 890,9 tys. PLN, 30% ogólnej kwoty wierzytelności: 466 086,1 tys. PLN, limit do wykorzystania: 366 195,2 tys. PLN. W ciągu 2005 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 przyjmuje całość wartości bankowo-hipotecznego.

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-hipotecznego wartości nieruchomości (art. 14 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych). W roku 2005 normy przestrzegano. Poziom refinansowania wierzytelności zabezpieczonych hipoteką jest monitorowany na podstawie okresowych raportów przedstawianych Zarządowi Banku.

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 wyłącznie w bankach spełniających to kryterium.

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.

Na 31 grudnia 2005 r. wyżej wymienione wielkości kształtowały się następująco:

- wartość wyemitowanych listów zastawnych \_\_\_\_\_ 909,0 mln PLN
- 40-krotność funduszy własnych \_\_\_\_\_ 8 272,0 mln PLN

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).

- wartość wyemitowanych listów zastawnych \_\_\_\_\_ 909,0 mln PLN
- wartość wierzytelności banku będących podstawą do emisji listów zastawnych \_\_\_\_\_ 1 058,8 mln PLN

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 31.12.2005 r. jej poziom kształtował się następująco:

- odsetki z tytułu wyemitowanych listów zastawnych \_\_\_\_\_ 114,0 tys. PLN
- odsetki od wierzytelności zabezpieczonych hipoteką \_\_\_\_\_ 168,7 tys. PLN

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 31.12.2005 r. stan kredytów zabezpieczonych hipoteką w trakcie realizacji inwestycji budowlanej stanowiących podstawę emisji listów zastawnych wynosił 90 266,6 tysięcy zł, przy czym zgodny z ustawą pozostały limit do wykorzystania 15 613,5 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 z późniejszymi zmianami) 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 późniejszymi zmianami) 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.

W związku z wejściem w życie z dniem 01 stycznia 2005 r. przepisów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. (Dz. U. Nr 149 poz.1674 z późniejszymi zmianami) w sprawie szczegółowych zasad uznawa-

nia, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych Bank zmienił zasady rachunkowości odnośnie wyceny niektórych składników aktywów i pasywów metodą zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej. Skutki wyceny tych pozycji za rok poprzedni zostały odniesione na kapitał własny.

Metody wyceny aktywów i pasywów bilansu oraz ustalania wyniku finansowego przyjęte do sprawozdania stosowane były w sposób ciągły i zgodnie z 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.

#### 1.2. Inwentaryzacja składników majątku

Stany następujących aktywów i pasywów zostały potwierdzone w drodze uzyskania od banków pisemnych potwierdzeń sald na 31.12.2005 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.

Na dzień 31.12.2005 r. inwentaryzacją drogą spisu z natury dokonano inwentaryzacji rzeczowych składników majątku trwałego będących własnością Banku.

Terminy i częstotliwość przeprowadzania inwentaryzacji poszczególnych składników majątkowych zostały zachowane zgodnie z Ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. Nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami).

#### 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. 2005 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 i 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 z późniejszymi zmianami) i przedstawia w sposób prawidłowy zmiany poszczególnych składników kapitału własnego w 2005 roku.

#### 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 Banku są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

#### 1.8. Oświadczenie kierownictwa Banku

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

W dniu 2 stycznia 2006 roku dotychczasowy akcjonariusz, posiadający 100% akcji Banku: Atlas-Vermögenverwaltungs-Gesellschaft mbH zbył wszystkie posiadane akcje na rzecz BRE Banku SA.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Banku w dniu 20 stycznia 2006 roku podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału akcyjnego banku o kwotę 40 mln PLN. Cała emisja akcji została objęta przez jedynego akcjonariusza Banku BRE Bank SA.

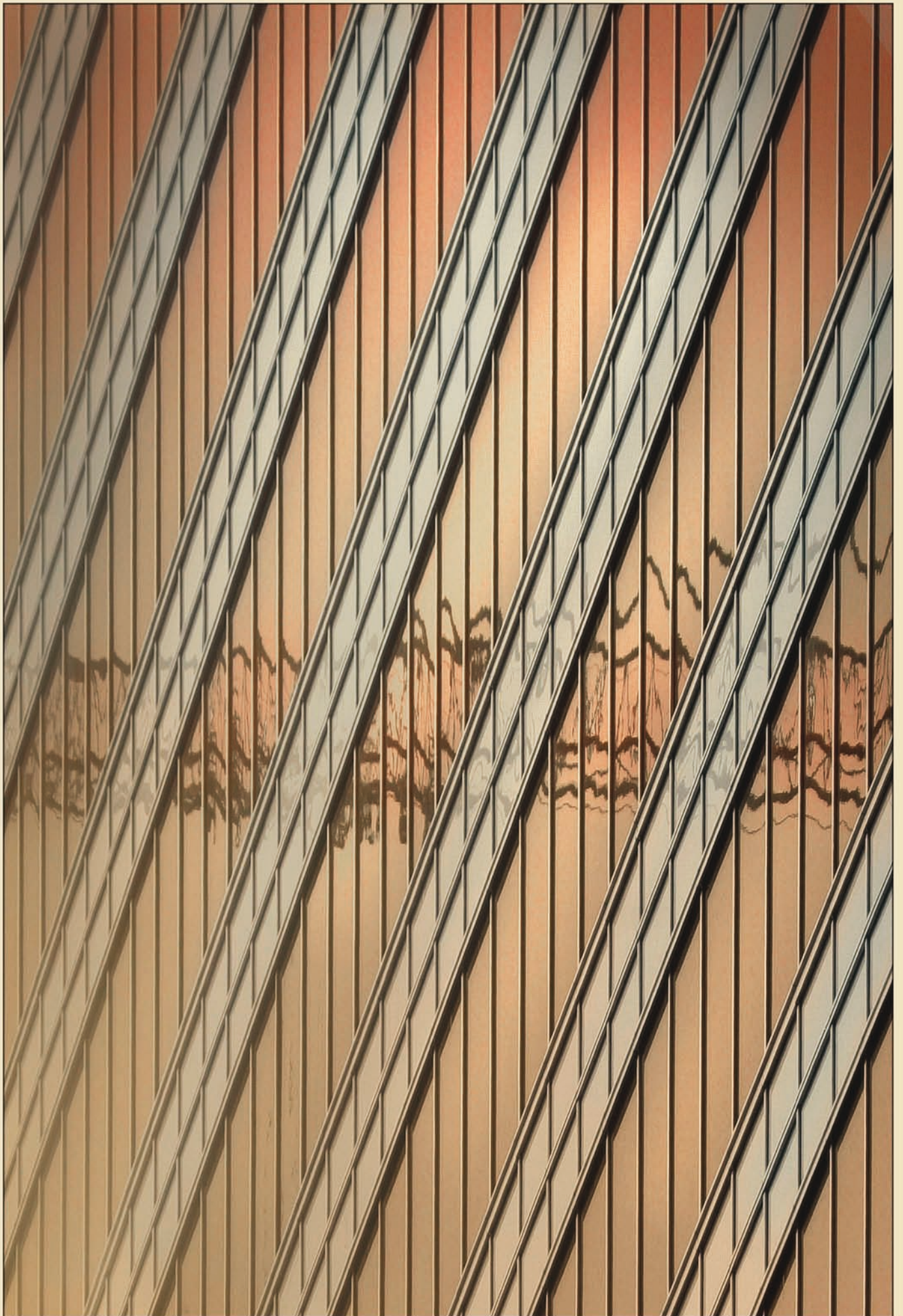
W dniu 22 grudnia 2005 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Banku uchwałą nr 1 w sprawie prowadzenia ksiąg BRE Banku Hipotecznego SA począwszy od roku obrotowego rozpoczynającego się 1 stycznia 2006 roku wprowadziło do stosowania Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF). Skutki zmiany zasad rachunkowości zostaną odniesione na kapitał własny na dzień 1 stycznia 2006 roku.

Warszawa, 20 lutego 2006 roku.

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

Przeprowadzający badanie:  
Hanna Sztuczyńska  
Biegły Rewident  
Nr ewid. 9269/6955

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





# Sprawozdanie Finansowe

BILANS	Stan na 31.12.2005 r.	Stan na 31.12.2004 r.
<b>AKTYWA</b>	<b>w PLN</b>	<b>w PLN</b>
I. Kasa, operacje z Bankiem Centralnym	477 036,64	1 922 204,18
1. W rachunku bieżącym	477 036,64	1 922 204,18
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	97 978 995,00	76 909 471,23
1. W rachunku bieżącym	1 333 450,65	727 592,12
2. Terminowe	96 645 544,35	76 181 879,11
IV. Należności od sektora niefinansowego	1 825 551 901,25	1 735 857 043,20
1. W rachunku bieżącym	0,00	0,00
2. Terminowe	1 825 551 901,25	1 735 857 043,20
V. Należności od sektora budżetowego	207 669 375,41	117 971 354,83
1. W rachunku bieżącym	0,00	0,00
2. Terminowe	207 669 375,41	117 971 354,83
VI. Należności z tytułu zakupionych papierów wartościowych z otrzymanym przyrzeczeniem odkupu	0,00	0,00
VII. Dłużne papiery wartościowe	15 342 293,73	199 861,77
1. Banków	0,00	0,00
2. Budżetu Państwa i budżetów terenowych	15 342 293,73	199 861,77
3. Pozostałe	0,00	0,00
VIII. Udziały lub akcje w jednostkach zależnych	1 765 000,00	0,00
1. W instytucjach finansowych	0,00	0,00
2. W pozostałych jednostkach	1 765 000,00	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

BILANS	Stan na 31.12.2005 r.	Stan na 31.12.2004 r.
XI. Udziały lub akcje w innych jednostkach	7 217,83	7 627,73
1. W instytucjach finansowych	7 217,83	7 627,73
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:	253 949,65	2 780 054,90
— wartość firmy	0,00	0,00
XIV. Rzeczowe aktywa trwałe	4 000 639,85	5 211 753,86
XV. Inne aktywa	15 139 299,08	52 836 238,17
1. Przejęte aktywa — do zbycia	1 706 016,41	0,00
2. Pozostałe	13 433 282,67	52 836 238,17
XVI. Rozliczenia międzyokresowe	12 345 295,15	9 166 540,62
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 295 437,00	5 361 353,00
2. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	4 049 858,15	3 805 187,62
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>2 180 531 003,59</b>	<b>2 002 862 150,49</b>

BILANS	Stan na 31.12.2005 r.	Stan na 31.12.2004 r.
<b>PASYWA</b>	<b>w PLN</b>	<b>w PLN</b>
I. Zobowiązania wobec Banku Centralnego	0,00	0,00
II. Zobowiązania wobec sektora finansowego	449 969 294,79	554 851 781,67
1. W rachunku bieżącym	0,00	0,00
2. Terminowe	449 969 294,79	554 851 781,67
III. Zobowiązania wobec sektora niefinansowego	134 446 264,46	131 816 543,49
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:	134 446 264,46	131 816 543,49
a) bieżące	68 607 511,72	41 523 187,36
b) terminowe	65 838 752,74	90 293 356,13
IV. Zobowiązania wobec sektora budżetowego	22 000,04	0,00

BILANS	Stan na 31.12.2005 r.	Stan na 31.12.2004 r.
1. Bieżące	22 000,04	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	1 331 117 635,74	1 080 226 882,34
VII. Inne zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych	9 778 043,00	10 822 247,26
VIII. Fundusze specjalne i inne zobowiązania	7 549 492,43	756 804,32
IX. Koszty i przychody rozliczane w czasie oraz zastrzeżone	8 961 867,80	4 599 543,64
1. Rozliczenia międzyokresowe kosztów	3 226 082,05	1 047 000,00
2. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
3. Pozostałe przychody przyszłych okresów oraz zastrzeżone	5 735 785,75	3 552 543,64
X. Rezerwy	9 556 458,00	8 900 126,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 337 758,00	5 688 426,00
2. Pozostałe rezerwy	6 218 700,00	3 211 700,00
XI. Zobowiązania podporządkowane	61 811 468,74	65 312 230,09
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	13 010 000,00	6 179 651,71
XVI. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
XVII. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	6 190 000,00	3 190 000,00
1. Fundusz ogólnego ryzyka bankowego	6 190 000,00	3 190 000,00
2. Pozostałe	0,00	0,00
XVIII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-8 638 096,60	-9 448 031,25
XIX. Zysk (strata) netto	21 756 575,19	10 654 371,22
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>2 180 531 003,59</b>	<b>2 002 862 150,49</b>

Współczynnik wypłacalności	31.12.2005 r.	31.12.2004 r.
	10,15%	11,29%

POZYCJE POZABILANSOWE	Stan na 31.12.2005 r. [w PLN]	Stan na 31.12.2004 r. [w PLN]
I. Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane		
1. Zobowiązania udzielone:	664 283 033,77	436 856 588,48
a) finansowe	664 283 033,77	436 856 588,48
b) gwarancyjne	0,00	0,00
2. Zobowiązania otrzymane:	199 885 400,00	110 107 000,00
a) finansowe	199 885 400,00	110 107 000,00
b) gwarancyjne	0,00	0,00
II. Zobowiązania związane z realizacją operacji kupna/sprzedaży	630 172 152,83	0,00
1. Operacje walutowe	630 172 152,83	0,00
III. Pozostałe	727 454 100,00	742 711 100,00

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	Stan na 31.12.2005 r. [w PLN]	Stan na 31.12.2004 r. [w PLN]
I. Przychody z tytułu odsetek	126 619 095,76	92 076 657,44
1. Od sektora finansowego	3 304 505,80	3 478 908,14
2. Od sektora niefinansowego	113 665 812,66	85 957 155,28
3. Od sektora budżetowego	8 542 983,57	1 263 858,22
4. Z papierów wartościowych o stałej kwocie dochodu	1 105 793,73	1 376 735,80
II. Koszty odsetek	83 252 763,23	71 248 747,07
1. Od sektora finansowego	77 879 487,13	68 245 877,33
2. Od sektora niefinansowego	5 373 276,10	3 002 869,74
3. Od sektora budżetowego	0,00	0,00
III. Wynik z tytułu odsetek (I—II)	43 366 332,53	20 827 910,37
IV. Przychody z tytułu prowizji	4 217 986,56	9 205 549,78
V. Koszty prowizji	1 037 182,53	1 743 384,15
VI. Wynik z tytułu prowizji (IV—V)	3 180 804,03	7 462 165,63
VII. Przychody z udziałów lub akcji, pozostałych papierów wartościowych i innych instrumentów finansowych, o zmiennej kwocie dochodu	0,00	0,00
1. Od jednostek zależnych	0,00	0,00
2. Od jednostek współzależnych	0,00	0,00

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	Stan na 31.12.2005 r. [w PLN]	Stan na 31.12.2004 r. [w PLN]
3. Od jednostek stowarzyszonych	0,00	0,00
4. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
VIII. Wynik operacji finansowych	15 900 254,43	23 412 032,69
1. Papierami wartościowymi i innymi instrumentami finansowymi	15 900 254,43	23 412 032,69
2. Pozostałych	0,00	0,00
IX. Wynik z pozycji wymiany	2 331 195,04	2 829 614,85
X. Wynik działalności bankowej	64 778 586,03	54 531 723,54
XI. Pozostałe przychody operacyjne	896 238,49	452 837,63
XII. Pozostałe koszty operacyjne	1 789 825,27	203 503,28
XIII. Koszty działania banku	28 533 765,29	29 303 805,38
1. Wynagrodzenia	14 995 474,00	13 835 613,95
2. Ubezpieczenia i inne świadczenia	1 287 525,01	1 372 412,35
3. Inne	12 250 766,28	14 095 779,08
XIV. Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	3 990 973,83	4 368 190,82
XV. Odpisy na rezerwy i aktualizacja wartości	16 126 216,47	11 635 979,49
1. Odpisy na rezerwy celowe i na ogólne ryzyko bankowe	16 126 216,47	11 635 979,49
2. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
XVI. Rozwiązanie rezerw i aktualizacja wartości	11 284 883,75	7 282 961,67
1. Rozwiązanie rezerw celowych i rezerw na ogólne ryzyko bankowe	11 284 883,75	7 282 961,67
2. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
XVII. Różnica wartości rezerw i aktualizacji (XV—XVI)	4 841 332,72	4 353 017,82
XVIII. Wynik działalności operacyjnej	26 518 927,41	16 756 043,87
XIX. Wynik operacji nadzwyczajnych	-166,22	-12 793,65
1. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
2. Straty nadzwyczajne	166,22	12 793,65
XX. Zysk (strata) brutto	26 518 761,19	16 743 250,22
XXI. Podatek dochodowy	10 046 938,00	1 386 146,00
XXII. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-5 284 752,00	4 702 733,00
XXIII. Zysk (strata) netto	21 756 575,19	10 654 371,22

ZESTAWIENIE ZMIAN  
W KAPITALE WŁASNYM

Stan na 31.12.2005 r. [w PLN]	Stan na 31.12.2004 r. [w PLN]
-------------------------------------	-------------------------------------

I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	154 200 000,00	144 369 651,71
— korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
I a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	154 200 000,00	144 369 651,71
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	6 179 651,71	5 900 000,00
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	6 830 348,29	279 651,71
a) zwiększenia (z tytułu)	6 830 348,29	279 651,71
— emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
— podziału zysku (ustawowo)	852 349,70	277 572,14
— podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	5 977 998,59	2 079,57
b) zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
— pokrycia straty	0,00	0,00
4.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	13 010 000,00	6 179 651,71

ZESTAWIENIE ZMIAN  
W KAPITALE WŁASNYM

	Stan na 31.12.2005 r. [w PLN]	Stan na 31.12.2004 r. [w PLN]
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	3 190 000,00	0,00
6.1. Zmiany funduszu ogólnego ryzyka bankowego	3 000 000,00	3 190 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)	3 000 000,00	3 190 000,00
— rezerwy na niezidentyfikowane ryzyko działalności bankowej	3 000 000,00	3 190 000,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
6.2. Fundusz ogólnego ryzyka bankowego na koniec okresu	6 190 000,00	3 190 000,00
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	10 654 371,22	3 469 651,71
8.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	10 654 371,22	3 469 651,71
— korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	10 654 371,22	3 469 651,71
8.3. Zmiana zysku z lat ubiegłych	-10 654 371,22	-3 469 651,71
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
— podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenia (z tytułu)	-10 654 371,22	-3 469 651,71
— podziału zysku z lat ubiegłych	-10 654 371,22	-3 469 651,71
8.4. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	809 934,67	0,00
— korekty błędów podstawowych	0,00	0,00

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	Stan na 31.12.2005 r. [w PLN]	Stan na 31.12.2004 r. [w PLN]
8.6. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	809 934,67	0,00
8.7. Zmiana straty z lat ubiegłych	8 638 096,58	809 934,67
a) zwiększenie (z tytułu)	8 638 096,58	809 934,67
— rozliczenia wyceny wbudowanych instrumentów pochodnych	0,00	778 747,71
— wprowadzenia ESP	8 638 096,58	0,00
— pozostałych zobowiązań	0,00	31 187,96
b) zmniejszenie (z tytułu)	809 934,67	0,00
— pokrycie straty z lat ubiegłych zyskiem	809 934,67	0,00
8.8. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	8 638 096,58	809 934,67
8.9. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-8 638 096,58	-809 934,67
9. Wynik netto		
a) zysk netto	21 756 575,19	10 654 371,22
b) strata netto	0,00	0,00
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	167 318 478,61	155 024 022,93
III. Kapitał własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	167 200 000,00	154 200 000,00
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW	Stan na 31.12.2005 r. [w PLN]	Stan na 31.12.2004 r. [w PLN]
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	21 756 575,19	10 654 371,22
II. Korekty razem:	-342 080 033,40	-274 488 825,58
1. Amortyzacja	3 990 973,83	4 368 190,82
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	656 332,00	4 229 813,00
6. Zmiana stanu dłużnych papierów wartościowych	-15 142 431,96	-199 861,77
7. Zmiana stanu należności od sektora finansowego	-20 463 665,24	-56 966 327,30



## RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW

	Stan na 31.12.2005 r. [w PLN]	Stan na 31.12.2004 r. [w PLN]
8. Zmiana stanu należności od sektora niefinansowego i sektora budżetowego	-176 889 584,72	-325 931 233,06
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)	409,90	1 193,06
11. Zmiana stanu zobowiązań wobec sektora finansowego	-179 009 486,88	69 502 747,40
12. Zmiana stanu zobowiązań wobec sektora niefinansowego i sektora budżetowego	2 651 721,01	95 407 562,63
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	5 748 483,85	-22 316 691,17
16. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 428 240,16	1 223 385,72
17. Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów i zastrzeżonych	-2 503 293,91	-1 786 975,86
18. Inne korekty	37 452 268,56	-42 020 629,05
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-320 323 458,21	-263 834 454,36
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	1 586 408,93	191 503,28
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	1 586 408,93	191 503,28
6. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	3 605 163,53	1 677 813,36
1. Nabycie udziałów lub akcji w jednostkach zależnych	1 765 000,00	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

RACHUNEK PRZEPEŁYWÓW	Stan na 31.12.2005 r. [w PLN]	Stan na 31.12.2004 r. [w PLN]
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	1 840 163,53	1 677 813,36
6. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I—II)	-2 018 754,60	-1 486 310,08
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>325 017 753,40</b>	<b>271 955 925,35</b>
1. Zaciągnięcie długoterminowych kredytów od innych banków	74 127 000,00	24 826 860,17
2. Zaciągnięcie długoterminowych pożyczek od innych niż banki instytucji finansowych	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych dla innych instytucji finansowych	250 890 753,40	247 129 065,18
4. Zwiększenie stanu zobowiązań podporządkowanych	0,00	0,00
5. Wpływy netto z emisji akcji i dopłat do kapitału	0,00	0,00
6. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>3 514 849,60</b>	<b>6 130 605,65</b>
1. Spłaty długoterminowych kredytów na rzecz innych banków	0,00	0,00
2. Spłaty długoterminowych pożyczek na rzecz innych niż banki instytucji finansowych	0,00	0,00
3. Wykup dłużnych papierów wartościowych od innych instytucji finansowych	0,00	0,00
4. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
5. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
6. Zmniejszenie stanu zobowiązań podporządkowanych	3 500 761,34	6 130 605,65
7. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
8. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	14 088,26	0,00
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)	321 502 903,80	265 825 319,70
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III +/- B.III +/- C.III)</b>	<b>-839 309,01</b>	<b>504 555,26</b>

RACHUNEK PRZEPIŁYWÓW	Stan na 31.12.2005 r. [w PLN]	Stan na 31.12.2004 r. [w PLN]
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym — zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	1 445 167,54 -25 583,51	1 261 177,39 -14 301,91
F. Środki pieniężne na początek okresu	2 649 796,30	2 145 241,04
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D), w tym — o ograniczonej możliwości dysponowania	1 810 487,29 0,00	2 649 796,30 0,00

#### Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

##### I. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy BRE Bank Hipoteczny S.A. (dawny RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny S.A.) 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 2005 r. do 31 grudnia 2005 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 finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się według wartości rynkowej, a aktywa finansowe, dla których nie istnieje aktywny rynek — według określonej w inny sposób wartości godziwej. Różnicę wartości rynkowej lub wartości godziwej zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów z operacji finansowych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się według wartości godziwej, a skutki zmiany wartości godziwej odnosi się na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności wyceniane są metodą zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

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

Aktywa przejęte za długi wycenia się według wartości godziwej. Na różnicę pomiędzy kwotą długu a niższą od niej wartością godziwą przejętych aktywów tworzy się rezerwę celową lub dokonuje się odpisu aktualizującego wartość tych aktywów. W przypadku gdy wartość godziwa przejętych aktywów jest wyższa od kwoty długu, różnica stanowi zobowiązanie wobec kredytobiorcy.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne będące zobowiązaniami, wycenia się według wartości godziwej.

Wartość godziwa jest ustalana drogą:

- wyceny instrumentu finansowego po cenie ustalonej na aktywnym rynku, na którym następuje obrót instrumentami finansowymi, zaś informacje o tej cenie są ogólnie dostępne, albo
- zastosowania właściwego modelu wyceny instrumentu finansowego, a wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego regulowanego rynku, albo
- oszacowania ceny instrumentu finansowego za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

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.

Efektywna stopa procentowa jest to stopa, dla której zdyskontowane przyszłe płatności lub wpływy pieniężne są równe bieżącej wartości bilansowej netto danego aktywa lub zobowiązania finansowego. Obliczając efektywną stopę procentową, Bank uwzględnia wszystkie znane umowne przepływy pieniężne dla danego instrumentu finansowego. Bank nie uwzględnia szacunków dotyczących przyszłych strat z tytułu niespłacenia kredytów.

Wartość godziwa jest to wartość, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami. Wartość godziwą instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na

aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca.

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 obejmują odsetki z tytułu zaciągniętych kredytów, depozytów międzybankowych, wyemitowanych papierów wartościowych naliczone przy zastosowaniu zasady memoriału.

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 są rozliczane metodą efektywnej stopy procentowej 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 są rozliczane metodą efektywnej stopy procentowej. Koszty prowizji, dla których dokonanie rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej nie znajduje zastosowania, są zaliczane do rachunku wyników jednorazowo w momencie naliczenia lub poniesienia.

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

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

#### Wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowy majątek trwały

Wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowy majątek trwały wprowadzany jest do ksiąg według cen nabycia lub kosztów wytworzenia. Bank stosuje liniową metodę amortyzacji, a stawki amortyzacji są zgodne z ekonomiczną użytecznością poszczególnych składników aktywów.

Do wartości niematerialnych i prawnych Bank zalicza oprogramowanie. Okres dokonywania odpisów amortyzacyjnych dla tych wartości niematerialnych i prawnych nie przekracza 5 lat.

Stosowane przez Bank stawki amortyzacji dla podstawowych grup środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych są następujące:

• oprogramowanie	20,0%—50,0%
• urządzenia techniczne i maszyny	6,0%—12,5%
• środki transportu	20,0%
• sprzęt biurowy, meble	14,0%—20,0%
• sprzęt informatyczny	30,0%
• inwestycje w obcych środkach trwałych	10,0%

Składniki majątku trwałego o wartości poniżej 3 500 PLN ujmowane są w rejestrze środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych oraz umarzane jednorazowo w momencie wprowadzenia do ksiąg.

Bank dokonuje klasyfikacji aktywów i pasywów w następujący sposób:

- lokaty na rynku międzybankowym klasyfikowane są jako aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności i wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej oraz 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 z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej lub klasyfikowane jako aktywa dostępne do sprzedaży wyceniane według wartości godziwej; w tym przypadku odsetki lub dyskonto naliczane metodą efektywnej stopy procentowej są ujmowane w rachunku zysków i strat, a wynik z tytułu wyceny odnoszony jest na kapitał własny do czasu usunięcia aktywa z bilansu lub stwierdzenia utraty jego wartości — wtedy łączna kwota zysków lub strat ujmowana poprzednio w kapitale własnym zostaje wykazana w rachunku zysków i strat,
- udzielone kredyty i pożyczki oraz inne należności własne, które nie są przeznaczone do obrotu, wycenia się według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej,
- zobowiązania, w tym wyemitowane przez Bank listy zastawne oraz obligacje, klasyfikowane są jako zobowiązania nieprzeznaczone do obrotu i wyceniane w kwocie wymaganej zapłaty, obejmującej odsetki od zobowiązań z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej,
- pochodne instrumenty finansowe klasyfikowane są jako przeznaczone do obrotu i wyceniane w wartości godziwej.

#### 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 zastosowania wyceny niektórych składników aktywów i pasywów metodą zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej. Z uwagi na to, że Bank w poprzednich okresach sprawozdawczych dokonywał rozliczania istotnych pozycji przychodów i kosztów metodą liniową, szacuje się, że wpływ zmiany zasad rachunkowości na wynik finansowy roku 2005 nie jest istotny.

Na skutek wprowadzenia tej zmiany korektę z tytułu prowizji do rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej w wysokości 8 638 096,60 PLN obliczonej wg stanu na 31.12.2004 r. Bank ujął w bilansie otwarcia według stanu na 1.01.2005 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 2 stycznia 2006 r. jedyny akcjonariusz Banku: Atlas-Vermögenverwaltungs-Gesellschaft mbH zbył wszystkie posiadane akcje BRE Banku Hipotecznego SA na rzecz BRE Banku SA.

20 stycznia 2006 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału akcyjnego Banku o kwotę 40 mln PLN poprzez emisję akcji skierowaną do dotychczasowego akcjonariusza.

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. 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 zostały uwidocznione w bilansie z dniem 1 stycznia 2005 r.

Tabela z przekształceniem bilansu otwarcia na dzień 1.01.2005 r.

BILANS	Przed przekształceniem	Po przekształceniu	Zmiana o:
<b>AKTYWA</b>			
Należności od sektora niefinansowego	1 752 821 309,43	1 735 857 043,20	-16 964 266,23
— w rachunku bieżącym	0,00	0,00	0,00
— terminowe	1 752 821 309,43	1 735 857 043,20	-16 964 266,23
Należności od sektora budżetowego	118 032 473,28	117 971 354,83	-61 118,45
— w rachunku bieżącym	0,00	0,00	0,00
— terminowe	118 032 473,28	117 971 354,83	-61 118,45
Rozliczenia międzyokresowe	9 140 552,87	9 166 540,62	25 987,75
— aktywa z tytułu odroczonego podatku	5 476 565,00	5 361 353,00	-115 212,00
— pozostałe rozliczenia międzyokresowe	3 663 987,87	3 805 187,62	141 199,75
Korekta aktywów razem			-16 999 396,93
<b>PASYWA</b>			
Zobowiązania wobec sektora finansowego	554 854 291,98	554 851 781,67	-2 510,31
— w rachunku bieżącym	0,00	0,00	0,00
— terminowe	554 854 291,98	554 851 781,67	-2 510,31
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 080 316 909,51	1 080 226 882,34	-90 027,17
Koszty i przychody rozliczane w czasie	10 726 874,51	4 599 543,64	-6 127 330,87
— rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 047 000,00	1 047 000,00	0,00
— ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00



BILANS	Przed przekształceniem	Po przekształceniu	Zmiana o:
— pozostałe przychody przyszłych okresów oraz zastrzeżone	9 679 874,51	3 552 543,64	-6 127 330,87
Rezerwy	11 041 558,00	8 900 126,00	-2 141 432,00
— rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 829 858,00	5 688 426,00	-2 141 432,00
— pozostałe rezerwy	3 211 700,00	3 211 700,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-809 934,67	-9 448 031,25	-8 638 096,58
Korekta pasywów razem			-16 999 396,93
Wpływ korekt na wynik finansowy			
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7 829 858,00	5 688 426,00	-2 141 432,00
Aktywa z tytułu różnic ujemnych	5 476 565,00	5 361 353,00	115 212,00
Korekta wyniku finansowego razem:			-2 026 220,00

## 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	946,66	-947,38	-0,72
USD	452,86	-456,72	-3,86
Razem	1 399,52	-1 404,10	-4,58

### 2. Dane o źródłach pozyskania depozytów

Bank pozyskiwał depozyty od:

- instytucji finansowych w łącznej kwocie stanowiącej równowartość 447 113 tys. PLN,
- klientów niefinansowych w łącznej kwocie stanowiącej równowartość 65 644 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 909 mln PLN. Wartość nominalna wyemitowanych obligacji wynosiła równowartość 416 mln PLN.

Bank planuje przeprowadzić w drugim półroczu 2006 r. 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 31.12.2005 r. kredyty udzielone podmiotom gospodarczym stanowiły 90% należności od podmiotów niefinansowych. Wzrost udziału kredytów dla tych podmiotów jest spowodowany zaniechaniem kredytowania osób fizycznych. Należności od klientów mających siedzibę w województwie mazowieckim stanowią 38,16% wartości portfela kredytowego a należności od klientów inwestujących w województwie małopolskim 13,78% jego wartości. Przedmiotem kredytowania są głównie podmioty prowadzące działalność w zakresie budownictwa i wynajmu obiektów biurowych i użytkowych. W portfelu kredytowym Banku 19 klientów posiada kredyty, których łączne zaangażowanie bilansowe stanowi ponad 30% wartości portfela kredytowego. Bank udzielił kredytów o wartości przekraczającej 20% funduszy własnych dziewięciu klientom. Analizując kondycję ekonomiczną tych podmiotów ocenia się ryzyko kredytowe związane z nimi jako akceptowalne. W portfelu kredytowym Banku na koniec 2005 r. znajdowała się jedna umowa kredytowa o wartości nieznacznie przekraczającej 25% funduszy własnych. Bank w stosunku do jednej grupy podmiotów powiązanych podpisał umowy kredytowe, których łączna wartość przekraczała nieznacznie 25% funduszy własnych Banku.

Bank lokował wolne środki na rynku międzybankowym. Według stanu na 31.12.2005 r. należności terminowe od instytucji finansowych wynoszą 96,62 mln PLN. Środki zostały ulokowane w pięciu 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 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
A'vista	1 333 450,65	727 592,12
Terminowe:	96 624 025,00	76 150 000,00
— do 3 miesięcy	96 624 025,00	76 150 000,00
— 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	21 519,35	31 879,11
<b>Razem należności od sektora finansowego</b>	<b>97 978 995,00</b>	<b>76 909 471,23</b>

Wszystkie należności od sektora finansowego sklasyfikowano do sytuacji normalnej.

## 4.2.a. Należności od sektora niefinansowego

	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
Należności od sektora niefinansowego	1 833 141 391,10	1 743 654 358,91
Rezerwy celowe na należności normalne	-129 358,55	-113 671,12
Rezerwy celowe na należności zagrożone	-7 460 131,30	-7 683 644,59
<u>Razem należności od klientów netto</u>	<u>1 825 551 901,25</u>	<u>1 735 857 043,20</u>

Udział kredytów walutowych stanowi 73% wartości portfela kredytowego ogółem.

Należności od klientów wg terminów zapadalności	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
A'vista	0,00	0,00
Terminowe:	1 813 350 457,17	1 725 778 374,69
— do 3 miesięcy	80 506 608,08	33 507 285,68
— powyżej 3 miesięcy do 1 roku	141 992 319,17	170 499 372,01
— powyżej 1 roku do 5 lat	638 571 305,06	625 284 889,52
— powyżej 5 lat	952 280 224,86	896 486 827,48
Dla których termin zapadalności upłynął	28 435 951,00	28 495 453,61
Odsetki naliczone	8 318 561,69	6 344 796,84
Prowizje do rozliczenia	-16 963 578,76	-16 964 266,23
Rezerwy celowe	-7 589 489,85	-7 797 315,71
<u>Razem należności od klientów netto</u>	<u>1 825 551 901,25</u>	<u>1 735 857 043,20</u>

Należności od klientów wg typu klienta	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
Osoby fizyczne	187 794 069,32	261 664 597,41
Odsetki naliczone od kredytów dla os. fizycznych	2 862 988,52	2 198 330,92
Prowizje do rozliczenia	-1 764 646,89	-2 400 065,44
Przedsiębiorstwa i spółki	1 646 402 849,00	1 484 811 915,17
Odsetki naliczone od kredytów dla przedsiębiorstw i spółek	5 455 573,17	4 146 465,93
Prowizje do rozliczenia	-15 198 931,87	-14 564 200,79
	<u>1 825 551 901,25</u>	<u>1 735 857 043,20</u>

Należności od klientów według walut:	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
— w złotychkach	500 262 188,48	400 997 708,34
— w walutach wymiennalnych	1 342 253 291,53	1 351 823 601,09
Prowizje do rozliczenia	-16 963 578,76	-16 964 266,23
	<u>1 825 551 901,25</u>	<u>1 735 857 043,20</u>
Należności od sektora niefinansowego według kategorii ryzyka:	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
— pod obserwacją	44 458 525,26	107 912 038,90
Zagrożone:		
— poniżej standardu	48 954 649,20	56 296 030,37
— wątpliwe	22 620 515,23	12 656 348,95
— stracone	50 544 529,25	21 598 848,03
Razem należności zagrożone	<u>122 119 693,68</u>	<u>90 551 227,35</u>
4.2.b. Należności od sektora budżetowego		
	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
Należności od sektora budżetowego	208 649 026,98	118 032 473,28
Rezerwy celowe na należności normalne	0,00	0,00
Rezerwy celowe na należności zagrożone	0,00	0,00
Prowizje do rozliczenia	-979 651,57	-61 118,45
Razem należności od klientów netto	<u>207 669 375,41</u>	<u>117 971 354,83</u>
Należności od sektora budżetowego — wg terminów zapadalności	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
A'vista	0,00	0,00
Terminowe:	207 942 503,75	117 474 258,10
— do 3 miesięcy	2 106 014,87	171 839,12
— powyżej 3 miesięcy do 1 roku	14 387 915,92	1 967 896,82
— powyżej 1 roku do 5 lat	81 407 118,29	54 062 248,68
— powyżej 5 lat	110 039 299,05	61 272 273,48

Należności od sektora budżetowego — wg terminów zapadalności	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
Dla których termin zapadalności upłynął	2 155,62	0,00
Odsetki naliczone	706 523,23	558 215,18
Prowizje do rozliczenia	-979 651,57	-61 118,45
<b>Razem należności od klientów netto</b>	<b>207 669 375,41</b>	<b>117 971 354,83</b>

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. Należności od sektora finansowego i niefinansowego z tytułu kredytów i pożyczek udzielone przez Bank zostały sklasyfikowane jako nieprzeznaczone do obrotu.

Posiadane przez Bank papiery wartościowe zostały zaklasyfikowane jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Udziały lub akcje w jednostkach zależnych są wyceniane według ceny nabycia, pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub według wartości godziwej.

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 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
A'vista	0,00	0,00
<b>Terminowe:</b>	<b>447 113 000,00</b>	<b>553 749 210,00</b>
— do 1 miesiąca	131 000 000,00	274 763 210,00
— powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	0,00	17 000 000,00
— powyżej 3 miesięcy do 1 roku	123 123 000,00	20 000 000,00
— powyżej 1 roku do 5 lat	192 990 000,00	241 986 000,00
— powyżej 5 lat	0,00	0,00
Odsetki naliczone	2 856 294,79	1 102 571,67
<b>Razem zobowiązania wobec podmiotów finansowych</b>	<b>449 969 294,79</b>	<b>554 851 781,67</b>

## 4.5.2. Zobowiązania z tytułu emisji listów zastawnych

	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
Terminowe:	909 151 883,66	814 056 271,20
— do 1 miesiąca	0,00	0,00
— powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	0,00	0,00
— powyżej 3 miesięcy do 1 roku	50 000 000,00	5 000 000,00
— powyżej 1 roku do 5 lat	500 000 000,00	809 056 271,20
— powyżej 5 lat	359 151 883,66	0,00
Odsetki do zapłacenia	7 621 662,93	8 520 859,92
<b>Razem zobowiązania z tytułu emisji listów zastawnych</b>	<b>916 773 546,59</b>	<b>822 577 131,12</b>

Struktura walutowa wyemitowanych listów zastawnych	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
Emisje w złotych	556 018 215,57	462 346 808,25
Emisje w walutach wymiennych	360 755 331,02	360 230 322,87
<b>Razem zobowiązania z tytułu emisji listów zastawnych</b>	<b>916 773 546,59</b>	<b>822 577 131,12</b>

Wyemitowane listy zastawne są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, z kwartalnym lub półrocznym kuponem odsetkowym. Listy zastawne wyemitowane w złotych jak i w walucie uzyskały rating agencji ratingowej Moody's na poziomie „A2”. Zabezpieczeniem listów zastawnych są wierzytelności zabezpieczone hipoteką wpisaną w księdze wieczystej na pierwszym miejscu. Wartość wierzytelności stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych według stanu na 31.12.2005 r. wynosiła 1 058 800 979,15 PLN. Wartość wierzytelności stanowiących zabezpieczenie emisji publicznych listów zastawnych (Bank nie przeprowadził emisji takich listów) wynosiła 168 749,66 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 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
Terminowe:	413 344 529,00	256 137 234,50
— do 1 miesiąca	288 914 510,00	0,00
— powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	104 884 559,00	256 137 234,50
— powyżej 3 miesięcy do 1 roku	19 545 460,00	0,00

	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
— powyżej 1 roku do 5 lat	0,00	0,00
— powyżej 5 lat	0,00	0,00
Dyskonto rozliczone	999 560,15	1 512 516,72
<b>Razem zobowiązania z tytułu emisji obligacji</b>	<b>414 344 089,15</b>	<b>257 649 751,22</b>

Wszystkie obligacje zostały wyemitowane w złotych.

#### 4.5.4. Zobowiązania z tytułu depozytów podmiotów niefinansowych

	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
A'vista	67 580 049,86	39 020 903,66
Terminowe:	65 643 680,11	90 006 248,54
— do 1 miesiąca	26 261 035,97	70 644 895,57
— powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	30 090 445,70	11 176 222,58
— powyżej 3 miesięcy do 1 roku	9 228 402,88	8 185 130,39
— powyżej 1 roku do 5 lat	63 795,56	0,00
— powyżej 5 lat	0,00	0,00
Odsetki naliczone	195 072,63	287 107,59
<b>Razem</b>	<b>133 418 802,60</b>	<b>129 314 259,79</b>

Pozostałe zobowiązania w wysokości 1 027 461,86 PLN według stanu na 31.12.2005 i odpowiednio 2 502 283,70 PLN za poprzedni okres sprawozdawczy stanowią rozliczenia z tytułu udzielonych kredytów i kaucje.

Struktura walutowa zobowiązań	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
Zobowiązania w złotych	109 204 507,06	116 528 688,26
Zobowiązania w walutach wymiennych	25 241 757,40	15 287 855,23
<b>Razem</b>	<b>134 446 264,46</b>	<b>131 816 543,49</b>

## 5. Dane o posiadanych papierach wartościowych

Bony Skarbowe Ministerstwa Finansów	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
— do 1 miesiąca	14 726 820,00	199 032,40
— powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	346 582,15	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	268 891,58	829,37
<u>Razem należności z tytułu bonów skarbowych</u>	<u>15 342 293,73</u>	<u>199 861,77</u>

Wartość godziwa posiadanych bonów skarbowych różni się nieistotnie od ich wartości określonej metodą zamortyzowanego kosztu.

## 6. Informacje o posiadanych akcjach i udziałach

Jednostki zależne:

Bakowy Dom Hipoteczny Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Siedziba spółki: 00-609 Warszawa, Aleja Armii Ludowej nr 26.

Przedmiot działalności spółki: podstawowym przedmiotem działalności spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Bank posiada 100% udziałów w spółce oraz 100-procentowy udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.

Wszystkie udziały Banku w kapitale spółki zostały opłacone.

Bank nie otrzymał i nie posiada należnych dywidend za rok obrotowy w spółce. Bank sprawuje pełną kontrolę nad zarządzaniem spółką.

Bank nie obejmuje spółki konsolidacją z uwagi na to, że dane finansowe tej jednostki zależnej są nieistotne dla rzetelnego przedstawienia sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego Banku. Wartość bilansowa udziałów wynosi 1,62 mln PLN. Spółka na koniec 2005 r. poniosła stratę w wysokości 149,89 tys. PLN.

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 PLN 7 217,83 PLN oraz prawo jednego głosu na walnym zgromadzeniu. Udział Banku wynosi poniżej 0,01% kapitału jednostki. Na dzień 31.12.2004 r. S.W.I.F.T. SCRL wykazał (w tysiącach EUR):

Kapitał własny \_\_\_\_\_ 156 mln EUR  
Wynik finansowy \_\_\_\_\_ 10 mln EUR (zysk)

7. Bank nie posiada oddziałów zagranicznych.



## 8. Dane o użytkowanych wartościach niematerialnych i prawnych

	Koszty organizacji	Oprogramowanie	Zaliczki	RAZEM
<u>Wartość brutto</u>				
B.O. 01.01.2005	0,00	9 253 214,76	0,00	9 253 214,76
<u>Zwiększenia</u>	0,00	146 748,50	0,00	146 748,50
<u>Zmniejszenia</u>	0,00	3 004 005,88	0,00	3 004 005,88
B.Z. 31.12.2005	0,00	6 395 957,38	0,00	6 395 957,38
<u>Umorzenie</u>				
B.O. 01.01.2005	0,00	6 473 159,86	0,00	6 473 159,86
<u>Zwiększenia</u>	0,00	1 220 917,43	0,00	1 220 917,43
<u>Zmniejszenia</u>	0,00	1 552 069,56	0,00	1 552 069,56
B.Z. 31.12.2005	0,00	6 142 007,73	0,00	6 142 007,73
<u>Wartość netto</u>				
31.12.2005	0,00	253 949,65	0,00	253 949,65

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
<u>Wartość brutto</u>						
B.O. 01.01.2005	977 066,99	1 351 562,60	11 701 018,82	2 501 660,05	3 553,36	16 534 861,82
<u>Zwiększenia</u>	35 869,49	226 792,00	1 319 929,42	103 250,56	7 573,56	1 693 415,03
<u>Zmniejszenia</u>	0,00	346 259,60	559 797,45	106 156,86	11 126,92	1 023 340,83
B.Z. 31.12.2005	1 012 936,48	1 232 095,00	12 461 150,79	2 498 753,75	0,00	17 204 936,02
<u>Umorzenie</u>						
B.O. 01.01.2005	307 713,55	443 378,70	9 018 020,37	1 553 995,34	0,00	11 323 107,96
<u>Zwiększenia</u>	100 052,64	239 573,35	2 005 811,55	424 618,86	0,00	2 770 056,40
<u>Zmniejszenia</u>	0,00	246 665,86	554 977,43	87 224,90	0,00	888 868,19
B.Z. 31.12.2005	407 766,19	436 286,19	10 468 854,49	1 891 389,30	0,00	13 204 296,17
<u>Wartość netto</u>						
31.12.2005	605 170,29	795 808,81	1 992 296,30	607 364,45	0,00	4 000 639,85

## 10. Inne aktywa

	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
Wycena transakcji SWAP	6 651 479,10	44 954 267,48
Dochody do otrzymania z tytułu operacji SWAP	6 012 393,11	7 639 351,96
Pozostałe aktywa	769 410,46	242 618,73
Razem inne aktywa	13 433 282,67	52 836 238,17

## 11. Aktywa do zbycia

Bank posiada nieruchomość przeznaczoną do zbycia.

Nieruchomość ta została przejęta w drodze egzekucji z zabezpieczenia udzielonego kredytu.

Aktywa przeznaczone do zbycia są wyceniane według wartości godziwej.

	Nieruchomości
B.O. 01.01.2005	0,00
Zwiększenia (z tytułu)	2 848 816,41
— przejęcia za długi	2 848 816,41
— zmiany stanu rezerw	0,00
Zmniejszenia (z tytułu)	1 142 800,00
— sprzedaży	0,00
— zmiany stanu rezerw	1 142 800,00
B.Z. 31.12.2005	1 706 016,41

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

	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
Rozliczenia międzyokresowe czynne		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	8 295 437,00	5 361 353,00
Koszty zapłacone z góry	4 049 858,15	3 805 187,62
Razem rozliczenia międzyokresowe czynne	12 345 295,15	9 166 540,62

Inne zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
Koszty do zapłaceniu z tytułu operacji SWAP	7 456 440,30	5 698 231,29
Wycena transakcji SWAP	2 321 602,70	5 124 015,97
<b>Razem zobowiązania z tytułu instrumentów finansowych</b>	<b>9 778 043,00</b>	<b>10 822 247,26</b>
Inne pasywa	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
Podatek dochodowy od osób prawnych	7 065 454,00	343 092,80
Inne pasywa	430 803,85	362 974,94
Fundusze specjalne	53 234,58	50 736,58
<b>Razem inne pasywa</b>	<b>7 549 492,43</b>	<b>756 804,32</b>
Rozliczenia międzyokresowe bierne	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
Rezerwa na koszty usług obcych	526 082,05	67 000,00
Inne rezerwy	2 700 000,00	980 000,00
<b>Razem rozliczenia międzyokresowe bierne</b>	<b>3 226 082,05</b>	<b>1 047 000,00</b>
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
Odsetki zastrzeżone	5 684 128,35	3 180 834,44
Odsetki pobrane z góry	0,00	125 377,55
Prowizje do otrzymania	51 657,40	246 331,65
<b>Razem rozliczenia międzyokresowe przychodów</b>	<b>5 735 785,75</b>	<b>3 552 543,64</b>
<b>13. Struktura własności kapitału podstawowego</b>		
Struktura kapitałów własnych przedstawia się następująco:		
	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
50 000 akcji imiennych serii A o nominalie 100 PLN	50 000 000,00	50 000 000,00
850 000 akcji imiennych serii B o nominalie 100 PLN	85 000 000,00	85 000 000,00
<b>Razem wartość akcji</b>	<b>135 000 000,00</b>	<b>135 000 000,00</b>

Cena emisyjna była równa wartości nominalnej.

Struktura akcjonariuszy przedstawia się następująco:

	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
Atlas-Vermögenverwaltungs-Gesellschaft mbH	135 000 000,00	135 000 000,00
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 następujące zobowiązania podporządkowane:

Kwota pożyczki	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
7 093 127,00	EUR	EURIBOR 3M + 1,50%	21.07.2014
8 859 931,00	EUR	EURIBOR 3M + 1,55%	07.12.2011

Komisja Nadzoru Bankowego decyzją z 19.07.2004 r. wydała zgodę na zaliczenie do funduszy uzupełniających pożyczek podporządkowanych w kwocie nieprzekraczającej 50% wartości funduszy podstawowych.

18. Informacje o stanie i zmianach rezerw

Rezerwy celowe na:	Należności normalne	Należności pod obserwacją	Należności poniżej standardu	Należności wątpliwe	Należności stracone	Razem
B.O. 01.01.2005	113 671,12	221 976,03	653 985,55	1 811 101,11	5 272 715,83	8 073 449,64
Zwiększenia	4 581,34	145 366,44	1 420 952,19	3 027 338,74	7 385 177,76	11 983 416,47
Wykorzystanie	0,00	7 098,74	123 475,65	41 100,02	1 010 818,10	1 182 492,51
Zmniejszenia	41 688,24	307 449,40	1 862 851,48	4 486 152,23	4 586 742,40	11 284 883,75
B.Z. 31.12.2005	76 564,22	52 794,33	88 610,61	311 187,60	7 060 333,09	7 589 489,85

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

## Rezerwy celowe na aktywa do zbycia

## Aktywa do zbycia

B.O. 01.01.2005	0,00
Zwiększenia	1 142 800,00
Wykorzystanie	0,00
Zmniejszenia	0,00
B.Z. 31.12.2005	1 142 800,00

## Rezerwy na ryzyko ogólne

B.O. 01.01.2005	3 190 000,00
Zwiększenia	3 000 000,00
Wykorzystanie	0,00
Zmniejszenia	0,00
B.Z. 31.12.2005	6 190 000,00

## 19. Dane o zobowiązaniach warunkowych i zabezpieczeniach

19.1. Bank nie udzielił gwarancji ani poręczeń.

19.2. Bank nie zawarł opcyjnych kontraktów subskrypcji lub sprzedaży akcji zwykłych.

19.3. Wypłata dywidendy nie jest planowana.

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

19.5. Bank nie zawarł transakcji z przyrzeczeniem odkupu.

19.6. Informacja dodatkowa z zakresu zobowiązań warunkowych.

## Zobowiązania pozabilansowe

	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
Zobowiązania udzielone		
Zobowiązania udzielone podmiotom niefinansowym		
Otwarte linie kredytowe	664 283 033,77	436 856 588,48
Gwarancje udzielone	0,00	0,00
Razem:	664 283 033,77	436 856 588,48
Zobowiązania udzielone podmiotom finansowym		
Operacje walutowe		
— bieżące operacje wymiany	0,00	0,00

	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
— terminowe operacje wymiany	630 172 152,83	0,00
<b>Razem:</b>	<b>630 172 152,83</b>	<b>0,00</b>
Operacje typu SWAP	450 000 000,00	450 000 000,00
Zobowiązania otrzymane		
Zobowiązania otrzymane od podmiotów finansowych		
Otwarte linie kredytowe	149 885 400,00	110 107 000,00
Depozyty do otrzymania	50 000 000,00	0,00
<b>Razem:</b>	<b>199 885 400,00</b>	<b>110 107 000,00</b>
Operacje walutowe		
— bieżące operacje wymiany	0,00	0,00
— terminowe operacje wymiany	635 769 289,13	0,00
<b>Razem:</b>	<b>635 769 289,13</b>	<b>0,00</b>
Operacje typu SWAP	444 485 024,34	404 847 712,59
Operacje zamiany stopy procentowej	277 454 100,00	292 711 100,00

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

20. Bank stosował rachunkowość zabezpieczeń do 31.12.2004. Celem stosowania rachunkowości zabezpieczeń było zabezpieczenie wartości godziwej zabezpieczanej pozycji poprzez ograniczenie ryzyka zmiany stóp procentowych. Skutki aktualizacji wyceny instrumentu zabezpieczającego do poziomu wartości godziwej zabezpieczanej pozycji były zaliczane do wyniku finansowego.

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. W roku sprawozdawczym Bank nie utrzymywał czynnego powiązania zabezpieczającego.

21. 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	100 052,64	2 005 811,55	239 573,35	424 618,86	1 220 917,43	3 990 973,83

W Banku wystąpiły straty nadzwyczajne w wysokości 166,22 PLN.

Bank dokonał odpisu w ciężar rezerw celowych wierzytelności z tytułu ośmiu umów kredytowych. Łączna kwota spisanych wierzytelności wyniosła 1 182 492,51 PLN.

Planowane nakłady związane z nabyciem środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych w roku 2006 określone zostały w planach Banku na kwotę 3,25 mln PLN.

#### Propozycja podziału zysku

Zarząd Banku będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy przeznaczenie 8 638 096,58 PLN z zysku roku sprawozdawczego na pokrycie straty z lat ubiegłych, podwyższenie kapitału zapasowego o kwotę 13 000 000,00 PLN oraz zasilenie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych kwotą 118 478,61 PLN.

#### 22. Aktywa i rezerwy na odroczone podatki dochodowe

	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
Różnice przejściowe dodatnie:	17 567 146,68	29 939 082,64
Odsetki i prowizje naliczone do otrzymania z tytułu:		
— udzielonych lokat i kredytów	-983 619,26	-6 276 597,44
— papierów wartościowych	306 128,78	36 777,70
— transakcji SWAP	-1 564 627,62	7 802 044,51
— dochody otrzymane z góry	0,00	-3 705 909,02
— niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	19 809 264,78	32 082 766,89
Rezerwa na odroczone podatki dochodowe	3 337 758,00	5 688 426,00
Zmiana stanu rezerwy na odroczone podatki dochodowe, w tym:	-2 350 668,00	1 018 113,00
— w odniesieniu na kapitał z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
Różnice przejściowe ujemne:	43 660 196,27	28 217 646,94
Odsetki naliczone do zapłacenia z tytułu:		
— przyjętych lokat i depozytów	-863 890,65	-3 065 364,58
— wyceny kredytów	2 286 644,86	5 520 666,19
— papierów wartościowych	-106 284,06	8 433 562,88
— transakcji SWAP	1 820 660,02	5 635 780,29
— niezrealizowane ujemne różnice kursowe	38 302 788,38	12 391 645,09
— rezerwa na koszty do zapłacenia	2 370 621,48	1 068 700,00
— rezerwa na kredyty (netto)	1 662 788,87	-1 182 967,22

	Na dzień 31.12.2005 [w PLN]	Na dzień 31.12.2004 [w PLN]
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 295 437,00	5 361 353,00
Zmiana stanu aktywów z tytułu podatku dochodowego, w tym:	2 934 084,00	-1 658 400,00
— 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 2005 [w PLN]	Za rok 2004 [w PLN]
Przychody Banku	201 983 585,08	186 160 323,44
Zwiększone o:	70 757 924,64	34 266 793,73
— Odsetki naliczone w roku bilansowym, a otrzymane w okresie następnym	12 796 972,35	10 383 094,50
— Zrealizowane zyski z wymiany walut	47 936 162,83	20 157 790,21
— Przychody pobrane z góry	10 024 789,46	3 705 909,02
— Inne	0,00	20 000,00
Zmniejszone o:	50 503 080,04	52 196 082,94
— Niezrealizowane przychody odsetkowe	19 284 026,17	12 832 920,68
— Niezrealizowane zyski z tyt. wymiany walut	19 809 264,78	0,00
— Rezerwy celowe	10 114 171,55	7 280 395,37
— Inne	1 295 617,54	32 082 766,89
Przychody dla celów podatkowych	222 238 429,68	168 231 034,23
Koszty Banku	197 802 755,89	152 555 566,27
Zwiększone o:	46 193 738,91	39 938 587,37
— Odsetki naliczone w roku bilansowym, a otrzymane w okresie następnym	17 402 542,38	7 492 002,25
— Zrealizowane straty z tytułu wymiany walut	25 598 230,83	37 019 297,16
— Inne	3 192 965,70	-4 572 712,04
Zmniejszone o:	74 651 688,45	31 570 623,97
— Niezrealizowane koszty odsetkowe	23 342 085,83	16 429 473,17



	Za rok 2005 [w PLN]	Za rok 2004 [w PLN]
Niezrealizowane straty z tytułu wymiany walut	0,00	27 795 455,37
Amortyzacja środków transportu powyżej 20 000 EUR	35 908,60	35 908,68
Niezrealizowane straty z tytułu wyceny transakcji SWAP		-20 080 067,09
Rezerwy celowe	35 500 375,10	6 097 428,15
Rezerwy kosztowe	11 776 960,42	1 054 200,00
Inne wydatki nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu	3 215 173,21	238 225,69
Koszty dla celów podatkowych	169 344 806,35	160 923 529,67
Wynik dla celów podatkowych	52 893 623,33	7 307 504,56
Rozliczenie straty z lat ubiegłych	0,00	0,00
Darowizny	15 000,00	12 000,00
Podstawa opodatkowania	52 878 623,00	7 295 505,00
Stawka podatkowa:	19%	19%
Podatek dochodowy od osób prawnych	10 046 938,00	1 386 146,00
Pozostałe obciążenia wyniku finansowego		

	Za rok 2005 [w PLN]	Za rok 2004 [w PLN]
Zmiana stanu aktywów z tytułu różnic ujemnych	-2 934 084,00	1 658 400,00
Zmiana stanu rezerwy na odroczonego podatek dochodowy	-2 350 668,00	1 018 113,00
Inne obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego	-5 284 752,00	2 676 513,00

23. 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 27 umów kredytowych dla pracowników Banku w łącznej kwocie stanowiącej równowartość 2 751 040,75 PLN. Oprocentowanie kredytów zawiera się w przedziale od 3,115% do 5,71%, a ostateczne terminy spłaty kredytów przypadają w okresie od roku 2007 do roku 2034.

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

Wynagrodzenia wypłacone Zarządowi Banku łącznie z wynagrodzeniami z zysku wyniosły 2 989 382,54 PLN.

Przeciętne zatrudnienie w 2005 roku wyniosło 102 osoby.

Bank utworzył w 2005 r. rezerwy na przyszłe zobowiązania w stosunku do pracowników w wysokości 7000 PLN. Łączna kwota rezerwy z tego tytułu wynosi 28 700 PLN. Rezerwa ta jest przeznaczona na wypłatę odpraw emerytalnych. Bank nie poniósł kosztów związanych z finansowaniem pracowniczych programów emerytalnych.

#### 24. Transakcje z podmiotami powiązanymi kapitałowo lub organizacyjnie

Bank zawierając transakcje z podmiotami powiązanymi kapitałowo i organizacyjnie ogranicza swoje ryzyko kredytowe poprzez stosowanie limitów zaangażowania kredytowego dla banków polskich i zagranicznych. Limity te są uchwalane przez Zarząd Banku i podlegają akceptacji Rady Nadzorczej. Ostatnia aktualizacja limitów miała miejsce w grudniu 2003 r. Wykorzystanie limitów jest codziennie monitorowane. Według stanu na 31.12.2005 r. Bank nie posiadał czynnych transakcji z podmiotami powiązanymi.

#### 25. 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.

##### 25.1. 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 przeliczania (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.

##### 25.2. 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.

Portfel kredytowy Banku charakteryzuje się wysoką jakością, która wyraża się m. in. niskim udziałem (6,00% w stosunku do zaangażowania bilansowego oraz 4,52% przy uwzględnieniu zaangażowania pozabilansowego) kredytów zagrożonych w całości bilansowego zaangażowania kredytowego.

#### 25.3. 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 wy wpływów 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 zastawnymi 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.

#### 25.4. 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.

26. Obciążenie ryzykiem stopy procentowej jest określane na podstawie raportów przygotowywanych przez Bank. Z uwagi na specjalistyczny charakter Banku oraz wymogi ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, 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 2005 r. wykorzystanie poszczególnych limitów ryzyka stopy procentowej zawierało się w granicach od 0 do 86%.

#### Obciążenie ryzykiem kredytowym

Obciążenie ryzykiem kredytowym jest determinowane przez charakter prowadzonej akcji kredytowej. Większość udzielonych kredytów stanowią kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości, zabezpieczone hipoteką ustanowioną na pierwszym miejscu. Wartość kredytowanych obiektów określana jest za pomocą wyceny wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości, która jest wykonywana zgodnie z regulaminem 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-hipotecznej nieruchomości. Ryzyko kredytowe związane z posiadaniem portfelem kredytowym kształtuje się na poziomie akceptowalnym przez Bank.

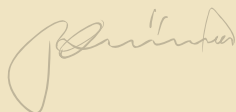
Poziom kredytów zagrożonych nie przekracza 6% wartości portfela kredytowego ogółem. Bank utworzył rezerwy celowe w pełnej wysokości, odpowiadającej obowiązującym w tym zakresie przepisom.

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, 20 lutego 2006 roku



Dyrektor Departamentu  
Rachunkowości i Rozliczeń  
Jacek Ryszewski



Członek Zarządu  
Jan Zieliński



Członek Zarządu  
Sven-Torsten Kain



Prezes Zarządu  
Piotr Cyburt