

Aneks nr 14
zatwierdzony decyzją KNF w dniu 28 marca 2013 r.
do Prospektu Emisyjnego Podstawowego
BRE Banku Hipotecznego S.A. zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego
w dniu 28 października 2009 r.

Przedmiotem aneksu nr 14 jest aktualizacja Prospektu Emisyjnego o historyczne informacje finansowe za 2012 r. oraz o informacje o tendencjach w okresie od końca 2012 r. do 28.02.2013 r. w związku z publikacją w dniu 25 marca 2013 r. sprawozdania finansowego BRE Banku Hipotecznego S.A. za 2012 r.

Rozdział II.

Punkt 1.

na początku dodaje się:

Dane finansowe za 2012 i 2011 r. zostały zestawione na podstawie zbadanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego wg MSSF za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2012 r. zawierającego dane porównywalne za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2011 r. Dane te zostały uzupełnione o wybrane niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

Podpunkt. 1.1

na początku dodaje się:

Wolumen portfela kredytowego (łącznie z pozycjami pozabilansowymi) na koniec 2012 r. zmniejszył się nieznacznie o 23 130 tys. PLN względem poziomu na koniec 2011 r. Całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec 2012 r. roku poziom 4 896,3 mln PLN (kredyty komercyjne, kredyty mieszkaniowe, kredyty dla JST), przy czym wartość kredytów udzielonych w okresie styczeń-grudzień 2012 r. wyniosła 896 000 tys. PLN (tabela 3e).

Kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości komercyjnych stanowiły na koniec 2012 r. 86,7% całkowitego portfela kredytowego Banku. W strukturze walutowej całkowitego portfela dominowały kredyty udzielone w PLN, a w dalszej kolejności w EUR. Na koniec 2012 r. kredyty walutowe stanowiły 43,9% wartości całkowitego portfela kredytowego (tabela 2e).

pod Tabelą 1d dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt		31.12.2012	31.12.2011	Dynamika 31.12.2012/ 31.12.2011
Kredyty komercyjne	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	3 500 111	3 549 339	-1,4%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	745 486	605 799	23,1%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	4 245 598	4 155 138	2,2%
Kredyty mieszkaniowe	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	45 849	50 402	-9,0%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	1 105	2 777	-60,2%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	46 954	53 180	-11,7%
Kredyty dla JST	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	561 883	550 572	2,1%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	41 841	160 516	-73,9%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	603 724	711 088	-15,1%
Razem	<i>Zaangażowanie bilansowe**</i>	4 107 843	4 150 313	-1,0%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	788 433	769 092	2,5%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	4 896 276	4 919 405	-0,5%

Źródło: Emitent

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

** W sprawozdaniu finansowym za 2012 r. portfel kredytowy na dzień 31 grudnia 2012 r. wynosi 4 108 155 tys. PLN gdyż dodatkowo uwzględnia inne należności od klientów (sprzedaż ratałna przejętych mieszkań) w kwocie 312 tys. PLN

pod Tabelą 2d dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	31.12.2012			31.12.2011		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	50,1%	47,5%	2,4%	47,5%	49,5%	2,9%
Kredyty mieszkaniowe	33,1%	54,3%	12,6%	36,3%	49,7%	14,0%
Kredyty dla JST	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%
Całkowity portfel kredytowy (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe)	56,1%	41,7%	2,2%	55,0%	42,4%	2,6%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 3d dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	01.01.2012-31.12.2012		01.01.2011-31.12.2011	
	wartość**	liczba	wartość	liczba
Kredyty komercyjne	892 050	45	1 110 348	59
w tym na:				
- inwestycje budowlane	184 708	6	249 274	7
- refinansowanie nieruchomości	251 216	25	406 938	31
- zakup gruntu	0	0	0	0
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	456 126	14	454 136	21
Kredyty mieszkaniowe	0	0	0	0
Kredyty dla JST	3 950	2	67 900	9
bezpośrednie dla JST	3 950	2	67 900	9
poręczone przez JST	0	0	0	0
Razem	896 000	47	1 178 248	68

Źródło: Emitent

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

**Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2012-31.12.2012 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 12 465 tys. PLN. Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.

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

po dotychczasowej treści dodaje się:

Całkowity portfel kredytów komercyjnych w porównaniu do 2011 r. utrzymał się na podobnym poziomie, osiągając na koniec grudnia 2012 r. wartość 4 245 598 tys. PLN (bilansowy i pozabilansowy). Na niewielką dynamikę wpływ miał niższy kurs walut w porównaniu do końca 2011 r. oraz znaczne spłaty przedterminowe.

Portfel kredytowy stanowią w głównej mierze umowy z dużymi klientami instytucjonalnymi, wśród których przeważały kredyty z przeznaczeniem na refinansowanie nieruchomości komercyjnych i dla deweloperów mieszkaniowych. Średni okres spłaty kredytów wynosił 12,8 lat. Przeważały kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Większość portfela kredytów dla podmiotów komercyjnych stanowiły kredyty złotowe, z udziałem 50,1% na koniec grudnia 2012 r.

Podpunkt 1.1.2: Kredyty dla Jednostek Samorządu Terytorialnego (JST)

na początku dodaje się:

Na koniec grudnia 2012 r. wartość całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego w sektorze publicznym stanowiła 12,3% całkowitego zaangażowania kredytowego i wyniosła 603 724 tys. PLN. W portfelu kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego przeważają kredyty z przeciętnym okresem spłaty wynoszącym 15,7 lat.

Podpunkt 1.1.3: Kredyty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych

po drugim akapicie dodaje się:

Wartość portfela kredytów mieszkaniowych zmalała na koniec grudnia 2012 r. do 46 954 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe). Od połowy 2004 roku Bank nie uczestniczy w finansowaniu segmentu detalicznego, a działalność w tym zakresie sprowadza się do obsługi kredytów udzielonych klientom indywidualnym w latach 2000-2004.

2. Informacje finansowe

na początku dodaje się:

Dane finansowe zostały zestawione na podstawie zbadanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2012 r., zawierającego dane porównywalne za rok zakończony 31 grudnia 2011 r. Dane te zostały uzupełnione o wybrane niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 9d dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	31.12.2012	31.12.2011
AKTYWA		
Kasa, operacje z bankiem centralnym	3 069	6 218
Należności od banków	10 282	484
Pochodne instrumenty finansowe	11 128	7 033
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	4 108 155	4 150 313
Lokacyjne papiery wartościowe	564 960	305 557
Aktywa zastawione	1 298	1 191
Inwestycje w jednostki zależne	65	65
Wartości niematerialne	1 384	2 048

Rzeczowe aktywa trwałe	9 171	9 083
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 960	8 124
Inne aktywa	90 240	20 456
Aktywa razem	4 809 712	4 510 572

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

pod Tabelą 10d dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	31.12.2012	31.12.2011
KAPITAŁY I ZOBOWIĄZANIA		
Zobowiązania wobec innych banków	1 172 467	1 341 341
Pochodne instrumenty finansowe	461	9 640
Zobowiązania wobec klientów	179 033	178 230
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 852 445	2 488 440
Zobowiązania podporządkowane	100 316	100 300
Pozostałe zobowiązania, w tym:	4 122	3 432
-zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	163	3
Zobowiązania razem	4 309 007	4 121 386
Kapitały własne	500 705	389 186
Kapitał podstawowy	275 000	175 000
- Zarejestrowany kapitał akcyjny	175 000	175 000
- Opłacony kapitał niezarejestrowany	100 000	-
Zyski zatrzymane	223 315	214 028
- Wynik finansowy z lat ubiegłych	214 028	193 150
- Wynik roku bieżącego	9 287	20 878
Inne pozycje kapitału własnego	2 390	158
Kapitały razem	500 705	389 186
Kapitały i zobowiązania razem	4 809 712	4 510 572

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

pod Tabelą 10e dodaje się:

Suma bilansowa Banku na koniec 2012 roku wyniosła 4 809 712 tys. PLN i była wyższa od stanu na koniec 2011 roku o 299 140 tys. PLN. Podstawową pozycję w strukturze aktywów stanowiły kredyty i pożyczki udzielone klientom, których udział wyniósł 85,4% aktywów ogółem.

Na koniec 2012 r. poziom całkowitego portfela kredytowego Banku wyniósł 4 896 276 tys. PLN, co oznaczało spadek o 0,5% względem poziomu z końca 2011 r. Na koniec 2012 r. 86,7% kredytów i pożyczek (brutto) udzielonych klientom dotyczyło klientów korporacyjnych, a pozostałe 13,3% sektora budżetowego i klientów indywidualnych.

W pasywach Banku dominują zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, które na 31.12.2012 roku stanowiły 59,3% ogólnej sumy bilansowej. Na pozycję tę składają się emisje listów zastawnych oraz obligacji. Kolejną pozycję pasywów stanowiły zobowiązania wobec innych banków z 24,4% udziałem w sumie bilansowej.

pod Tabelą 11d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 11e Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)*

Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane	31.12.2012	31.12.2011
Zobowiązania finansowe	798 623	781 071
Instrumenty pochodne na stopę procentową	976 353	290 918
Walutowe instrumenty pochodne	1 582 082	1 514 230
Zobowiązania otrzymane finansowe	218 958	220 585
Pozycje pozabilansowe razem	3 576 016	2 806 804

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 12d dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	2012	2011
Przychody z tytułu odsetek	245 624	230 650
Koszty odsetek	-198 134	-164 052
Wynik z tytułu odsetek	47 490	66 598
Przychody z tytułu opłat i prowizji	2 026	1 517
Koszty z tytułu opłat i prowizji	-1 647	-1 485
Wynik z tytułu opłat i prowizji	379	32
Wynik na działalności handlowej, w tym:	36 188	15 909
Wynik z pozycji wymiany	2 278	4 135
Wynik na pozostałej działalności handlowej	33 910	11 774
Pozostałe przychody operacyjne	674	1 415
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-26 260	-14 436
Ogólne koszty administracyjne	-36 867	-36 718
Amortyzacja	-3 748	-3 652
Pozostałe koszty operacyjne	-3 757	-1 559
Zysk brutto	14 099	27 589
Podatek dochodowy	-4 812	-6 711
Zysk netto	9 287	20 878

Źródło: Sprawozdanie finansowe Emitenta

pod Tabelą 12e dodaje się:

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

handlowej i poziom odpisów netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek oraz ogólne koszty administracyjne, miały decydujący wpływ na ukształtowanie się zysku brutto, który w 2012 r. wyniósł 14 099 tys. PLN i był niższy o 13 490 tys. PLN od zysku brutto wypracowanego w 2011 roku.

Spadek zysku brutto w 2012 r. wynikał przede wszystkim ze wzrostu kosztów z tytułu odsetek (wzrost o 34 082 tys. PLN) oraz wzrostu obciążeń związanych z odpisami aktualizacyjnymi (wzrost o 11 824 tys. PLN) w porównaniu z rokiem 2011. Spadek zysku brutto nastąpił pomimo rosnącego wyniku na działalności handlowej (wzrost o 20 279 tys. PLN) odnotowanego głównie w konsekwencji rosnącej pozycji „instrumenty na ryzyko walutowe” (wzrost o 21 615 tys. PLN), na którą składały się przychody z tytułu rozliczonych punktów SWAP od transakcji FX SWAP. Transakcje FX SWAP zawierane są w celu pozyskiwania waluty EUR na refinansowanie akcji kredytowej w EUR oraz zabezpieczenie pozycji walutowej.

Rozdział III.

Punkt. 1.1 Ryzyko kredytowe

po drugim akapicie dodaje się nowy, następujący akapit:

Na dzień 31 grudnia 2012 r. w wyniku utrzymujących się trudniejszych warunków rynkowych udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w portfelu kredytowym Banku wzrósł do poziomu 4,26%. W 2012 r. nie odnotowano znacznego pogorszenia jakości portfela kredytowego Banku (jakość portfela kredytowego mierzona wielkością pozycji z rozpoznaną utratą wartości w stosunku do łącznej wartości brutto kredytów i pożyczek udzielonych klientom), na co wpływ miało, między innymi, przejęcie kilku nieruchomości będących zabezpieczeniem udzielonych kredytów.

pod Tabelą 13d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 13e Jakość portfela kredytowego Banku*

	31.12.2012		31.12.2011	
	Zaangażowanie (tys. PLN)	udział/pokrycie (%)	Zaangażowanie (tys. PLN)	udział/pokrycie (%)
Kredyty i pożyczki udzielone klientom				
Nieprzeterminowane, bez utraty wartości	3 759 439	90,49%	3 727 960	89,13%
Przeterminowane, bez utraty wartości	217 857	5,25%	300 662	7,19%
Pozycje z rozpoznaną utratą wartości	177 105	4,26%	154 082	3,68%
Razem brutto	4 154 401	100,00%	4 182 704	100,00%
Rezerwa (na pozycje z rozpoznaną utratą wartości oraz rezerwa na pozycje bez rozpoznanej utraty wartości)	-46 246	-1,11%	-32 391	-0,77%
Razem netto	4 108 155	98,89%	4 150 313	99,23%

Źródło: Emitent

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

Podpunkt: Wysoki udział w portfelu kredytów komercyjnych

po dotychczasowej treści dodaje się:

Na dzień 31 grudnia 2012 roku udział kredytów komercyjnych w całkowitym portfelu kredytowym Emitenta (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) wyniósł 86,7%.

Według stanu na 31 grudnia 2012 r. żaden z limitów wynikających z Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych z dnia 29 sierpnia 1997 r. (w tym limit udziału kredytów przekraczających 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości w całym portfelu kredytowym, limit refinansowania kredytów z listów zastawnych do 60% BHWN, limit udziału w portfelu kredytów zabezpieczonych na nieruchomości w trakcie budowy) oraz Ustawy Prawo Bankowe z dnia 29 sierpnia 1997 r. (limit koncentracji jednego podmiotu lub grupy podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie) nie był przekroczony.

Rozdział V.

Punkt. 6

dodaje się nowy, drugi akapit:

Biegły Rewident – firma PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. – przeprowadził badanie sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2012 r., a także wydał stosowną opinię z badania tego sprawozdania finansowego.

Rozdział VIII.

Punkt.1.3

na początku dodaje się:

Dane finansowe za 2012 i 2011 r. zostały zestawione na podstawie zbadanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego wg MSSF za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2012 r. zawierającego dane porównywalne za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2011 r. Dane te zostały uzupełnione o wybrane niezbadane przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 16d dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	31.12.2012	31.12.2011
AKTYWA		
Kasa, operacje z bankiem centralnym	3 069	6 218
Należności od banków	10 282	484
Pochodne instrumenty finansowe	11 128	7 033
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	4 108 155	4 150 313
Lokacyjne papiery wartościowe	564 960	305 557
Aktywa zastawione	1 298	1 191
Inwestycje w jednostki zależne	65	65
Wartości niematerialne	1 384	2 048
Rzeczowe aktywa trwałe	9 171	9 083
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 960	8 124
Inne aktywa	90 240	20 456
Aktywa razem	4 809 712	4 510 572

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

pod Tabelą 17d dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	31.12.2012	31.12.2011
KAPITAŁY I ZOBOWIĄZANIA		
Zobowiązania wobec innych banków	1 172 467	1 341 341
Pochodne instrumenty finansowe	461	9 640
Zobowiązania wobec klientów	179 033	178 230
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 852 445	2 488 440
Zobowiązania podporządkowane	100 316	100 300
Pozostałe zobowiązania, w tym:	4 122	3 432
-zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	163	3
Zobowiązania razem	4 309 007	4 121 386
Kapitały własne	500 705	389 186
Kapitał podstawowy	275 000	175 000
- Zarejestrowany kapitał akcyjny	175 000	175 000
- Opłacony kapitał niezarejestrowany	100 000	-
Zyski zatrzymane	223 315	214 028
- Wynik finansowy z lat ubiegłych	214 028	193 150
- Wynik roku bieżącego	9 287	20 878
Inne pozycje kapitału własnego	2 390	158
Kapitały razem	500 705	389 186
Kapitały i zobowiązania razem	4 809 712	4 510 572

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

pod Tabelą 17e dodaje się:

Suma bilansowa Banku na koniec 2012 roku wyniosła 4 809 712 tys. PLN i była wyższa od stanu na koniec 2011 roku o 299 140 tys. PLN. Podstawową pozycję w strukturze aktywów stanowiły kredyty i pożyczki udzielone klientom, których udział wyniósł 85,4% aktywów ogółem.

Na koniec 2012 r. poziom całkowitego portfela kredytowego Banku wyniósł 4 896 276 tys. PLN, co oznaczało spadek o 0,5% względem poziomu z końca 2011 r. Na koniec 2012 r. 86,7% kredytów i pożyczek (brutto) udzielonych klientom dotyczyło klientów korporacyjnych, a pozostałe 13,3% sektora budżetowego i klientów indywidualnych.

W pasywach Banku dominują zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, które na 31.12.2012 roku stanowiły 59,3% ogólnej sumy bilansowej. Na pozycję tę składają się emisje listów zastawnych oraz obligacji. Kolejną pozycję pasywów stanowiły zobowiązania wobec innych banków z 24,4% udziałem w sumie bilansowej.

pod Tabelą 18d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 18e Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)*

Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane	31.12.2012	31.12.2011
Zobowiązania finansowe	798 623	781 071
Instrumenty pochodne na stopę procentową	976 353	290 918
Walutowe instrumenty pochodne	1 582 082	1 514 230
Zobowiązania otrzymane finansowe	218 958	220 585
Pozycje pozabilansowe razem	3 576 016	2 806 804

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 19d dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	2012	2011
Przychody z tytułu odsetek	245 624	230 650
Koszty odsetek	-198 134	-164 052
Wynik z tytułu odsetek	47 490	66 598
Przychody z tytułu opłat i prowizji	2 026	1 517
Koszty z tytułu opłat i prowizji	-1 647	-1 485
Wynik z tytułu opłat i prowizji	379	32
Wynik na działalności handlowej, w tym:	36 188	15 909
Wynik z pozycji wymiany	2 278	4 135
Wynik na pozostałej działalności handlowej	33 910	11 774
Pozostałe przychody operacyjne	674	1 415
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-26 260	-14 436
Ogólne koszty administracyjne	-36 867	-36 718
Amortyzacja	-3 748	-3 652
Pozostałe koszty operacyjne	-3 757	-1 559
Zysk brutto	14 099	27 589
Podatek dochodowy	-4 812	-6 711
Zysk netto	9 287	20 878

Źródło: Sprawozdanie finansowe Emitenta

pod Tabelą 19e dodaje się:

Podstawowym źródłem przychodów Banku były przychody z tytułu odsetek. Podobnie w grupie kosztów dominują koszty odsetek. Te parametry finansowe, a także w mniejszym stopniu wynik na działalności handlowej i poziom odpisów netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek oraz ogólne koszty administracyjne, miały decydujący wpływ na ukształtowanie się zysku brutto, który w 2012 r. wyniósł 14 099 tys. PLN i był niższy o 13 490 tys. PLN od zysku brutto wypracowanego w 2011 roku.

Spadek zysku brutto w 2012 r. wynikał przede wszystkim ze wzrostu kosztów z tytułu odsetek (wzrost o 34 082 tys. PLN) oraz wzrostu obciążeń związanych z odpisami aktualizacyjnymi (wzrost o 11 824 tys. PLN) w porównaniu z rokiem 2011. Spadek zysku brutto nastąpił pomimo rosnącego wyniku na działalności handlowej (wzrost o 20 279 tys. PLN) odnotowanego głównie w konsekwencji rosnącej pozycji „instrumenty na ryzyko walutowe” (wzrost o 21 615 tys. PLN), na którą składały się przychody z tytułu rozliczonych punktów SWAP od transakcji FX SWAP. Transakcje FX SWAP zawierane są w celu pozyskiwania waluty EUR na refinansowanie akcji kredytowej w EUR oraz zabezpieczenie pozycji walutowej.

pod Tabelą 20c dodaje się:

W 2012 r. z uwagi na spadek zysku netto o 11 591 tys. PLN (o 55,5%) w porównaniu z 2011 r. Bank odnotował spadek wskaźników rentowności liczonych jako stosunek zysku netto lub zysku brutto do danej wielkości finansowej.

Wartość księgową na 1 akcję w 2012 r. spadła do 182,07 PLN wobec 222,39 PLN na koniec 2011 r. Zysk na 1 akcję spadł w 2012 do 5,00 PLN w porównaniu z 11,93 PLN w 2011 r. (liczba akcji nowej emisji oraz podwyższona wartość kapitału zakładowego została uwzględniona w danych stanowiących podstawę wyliczenia zysku i wartości księgowej na jedną akcję zwykłą oraz rozwodnionego zysku i rozwodnionej wartości księgowej na jedną akcję zwykłą).

Współczynnik wypłacalności na koniec 2012 r. wynosił 11,97% (wobec 11,90% na koniec 2011 r.). Minimalny poziom współczynnika wypłacalności, zgodnie z obowiązującym prawem bankowym, powinien kształtować się na poziomie 8%. Minimalny poziom współczynnika wypłacalności rekomendowany przez KNF wynosi 12%. Wyliczając współczynnik wypłacalności wg stanu na koniec 2012 roku, Bank nie zaliczył do funduszy własnych kwoty stanowiącej niezarejestrowany, wg stanu na 31 grudnia 2012 r., kapitał akcyjny (100 000 000 PLN). Dnia 8 stycznia 2013 r. dodatkowy kapitał został zarejestrowany. Przy założeniu, uwzględnienia podwyższonej kwoty kapitału w funduszach własnych Banku, współczynnik wypłacalności osiągnąłby wartość 14,82%.

Na dzień 31 grudnia 2012 r. udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w całości bilansowego zaangażowania kredytowego wynosił 4,26%.

Punkt 1.4. Działalność kredytowa

na początku dodaje się:

Wolumen portfela kredytowego (łącznie z pozycjami pozabilansowymi) na koniec 2012 r. zmniejszył się nieznacznie o 23 130 tys. PLN względem poziomu na koniec 2011 r. Całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec 2012 r. roku poziom 4 896,3 mln PLN (kredyty komercyjne, kredyty mieszkaniowe, kredyty dla JST), przy czym wartość kredytów udzielonych w okresie styczeń-grudzień 2012 r. wyniosła 896 000 tys. PLN (tabela 23e).

Kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości komercyjnych stanowiły na koniec 2012 r. 86,7% całkowitego portfela kredytowego Banku. W strukturze walutowej całkowitego portfela dominowały kredyty udzielone w PLN, a w dalszej kolejności w EUR. Na koniec 2012 r. kredyty walutowe stanowiły 43,9% wartości całkowitego portfela kredytowego (tabela 22e).

pod Tabelą 21d dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt		31.12.2012	31.12.2011	Dynamika 31.12.2012/ 31.12.2011
Kredyty komercyjne	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	3 500 111	3 549 339	-1,4%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	745 486	605 799	23,1%
	Całkowite zaangażowanie	4 245 598	4 155 138	2,2%
Kredyty mieszkaniowe	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	45 849	50 402	-9,0%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	1 105	2 777	-60,2%
	Całkowite zaangażowanie	46 954	53 180	-11,7%

Kredyty dla JST	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	561 883	550 572	2,1%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	41 841	160 516	-73,9%
	Całkowite zaangażowanie	603 724	711 088	-15,1%
Razem	<i>Zaangażowanie bilansowe**</i>	4 107 843	4 150 313	-1,0%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	788 433	769 092	2,5%
	Całkowite zaangażowanie	4 896 276	4 919 405	-0,5%

Źródło: Emitent

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

** W sprawozdaniu finansowym za 2012 r. portfel kredytowy na dzień 31 grudnia 2012 r. wynosi 4 108 155 tys. PLN gdyż dodatkowo uwzględnia inne należności od klientów (sprzedaż ratalna przyjętych mieszkań) w kwocie 312 tys. PLN

pod Tabelą 22d dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	31.12.2012			31.12.2011		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	50,1%	47,5%	2,4%	47,5%	49,5%	2,9%
Kredyty mieszkaniowe	33,1%	54,3%	12,6%	36,3%	49,7%	14,0%
Kredyty dla JST	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%
Całkowity portfel kredytowy (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe)	56,1%	41,7%	2,2%	55,0%	42,4%	2,6%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 23d dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	01.01.2012-31.12.2012		01.01.2011-31.12.2011	
	wartość**	liczba	wartość	liczba
Kredyty komercyjne	892 050	45	1 110 348	59
w tym na:				
- inwestycje budowlane	184 708	6	249 274	7
- refinansowanie nieruchomości	251 216	25	406 938	31
- zakup gruntu	0	0	0	0
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	456 126	14	454 136	21
Kredyty mieszkaniowe	0	0	0	0
Kredyty dla JST	3 950	2	67 900	9
bezpośrednie dla JST	3 950	2	67 900	9
poręczone przez JST	0	0	0	0
Razem	896 000	47	1 178 248	68

Źródło: Emitent

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

***Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2012-31.12.2012 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 12 465 tys. PLN. Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.*

Punkt. 1.4.1

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

przed Rysunkiem 6-1b dodaje się:

Całkowity portfel kredytów komercyjnych w porównaniu do 2011 r. utrzymał się na podobnym poziomie, osiągając na koniec grudnia 2012 r. wartość 4 245 598 tys. PLN (bilansowy i pozabilansowy). Na niewielką dynamikę wpływ miał niższy kurs walut w porównaniu do końca 2011 r. oraz znaczne spłaty przedterminowe.

Portfel kredytowy stanowią w głównej mierze umowy z dużymi klientami instytucjonalnymi, wśród których przeważały kredyty z przeznaczeniem na refinansowanie nieruchomości komercyjnych i dla deweloperów mieszkaniowych. Średni okres spłaty kredytów wynosił 12,8 lat. Przeważały kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Większość portfela kredytów dla podmiotów komercyjnych stanowiły kredyty złotowe, z udziałem 50,1% na koniec grudnia 2012 r.

Znaczącą część portfela kredytów komercyjnych stanowią kredyty przeznaczone na finansowanie obiektów biurowych, powierzchni handlowych oraz kredyty dla deweloperów mieszkaniowych oraz deweloperów inwestujących w powierzchnie magazynowe i lokale użytkowe. Nieznaczną część portfela, z uwagi na wyższe ryzyko kredytowe wiążące się z tego typu obiektami, stanowią kredyty przeznaczone budowę hoteli i obiektów rozrywkowo-rekreacyjnych.

Widoczne było regionalne zróżnicowanie akcji kredytowej. Największa liczba finansowanych projektów skoncentrowana była w regionach mazowieckim, dolnośląskim, małopolskim, i pomorskim, gdzie łącznie udzielono kredytów komercyjnych w wysokości 74,4% bilansowego zaangażowania kredytowego.

Zgodnie z limitem koncentracji wysokość finansowania jednego podmiotu lub grupy podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie nie przekroczyła 25% funduszy własnych Banku tj. nie przekroczyła kwoty 105 291 tys. PLN (na dzień 31.12.2012 r.).

Punkt. 1.4.2 Kredyty dla Jednostek Samorządu Terytorialnego (JST)

na początku dodaje się:

Na koniec grudnia 2012 r. wartość całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego w sektorze publicznym stanowiła 12,3% całkowitego zaangażowania kredytowego i wyniosła 603 724 tys. PLN. W portfelu kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego przeważają kredyty z przeciętnym okresem spłaty wynoszącym 15,7 lat.

Punkt. 1.4.3 Kredyty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych

po drugim akapicie dodaje się:

Wartość portfela kredytów mieszkaniowych zmalała na koniec grudnia 2012 r. do 46 954 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe). Od połowy 2004 roku Bank nie uczestniczy w finansowaniu segmentu detalicznego, a działalność w tym zakresie sprowadza się do obsługi kredytów udzielonych klientom indywidualnym w latach 2000-2004.

Punkt. 1.6 Emisje listów zastawnych

przed Tabelą 25 dodaje się:

BRE Bank Hipoteczny dokonał 42 emisji listów zastawnych, w tym 11 niepublicznych i 31 publicznych, utrzymując na koniec 2012 r. pozycję lidera na rynku polskich listów zastawnych. Wartość wszystkich listów zastawnych BRE Banku Hipotecznego znajdujących się w obrocie wyniosła na koniec 2012 r. ponad 2,24 mld PLN. W ofercie Banku przeważają listy zastawne z czteroletnim i pięcioletnim okresem wykupu.

Od wprowadzenia w 2000 r. na polski rynek kapitałowy listów zastawnych, BRE Bank Hipoteczny, według wiedzy Emitenta, pozostaje największym ich emitentem, z około 72% udziałem w rynku na koniec 2012 r.

W 2012 r. Bank dokonał emisji czterech serii hipotecznych listów zastawnych na łączną kwotę 541,2 mln PLN (w tym jednej w EUR) oraz dwóch emisji publicznych listów zastawnych na łączną kwotę 250 mln PLN.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. listy zastawne wyemitowane przez BRE Bank Hipoteczny S.A. posiadają ratingi na poziomach inwestycyjnych przyznane przez:

- międzynarodową agencję ratingową Moody's Investors Service Ltd – Baa2 dla hipotecznych listów zastawnych oraz A3 dla publicznych listów zastawnych,
- międzynarodową agencję ratingową Fitch Ratings Ltd – 'A' dla hipotecznych oraz publicznych listów zastawnych.

pod Tabelą 29d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 29e Struktura walutowa oraz przedziały kwotowe wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych wg stanu na dzień 31.12.2012 r.*

Przedziały wartościowe w tys. PLN	Wartość kredytów udzielonych w tys. PLN	Wartość kredytów udzielonych w EUR wyrażona w tys. PLN	Wartość kredytów udzielonych w USD wyrażona w tys. PLN	Suma
<= 250	8 326	11 050	2 692	22 069
250,1 - 500	4 498	6 910	568	11 975
500,1 - 1 000	8 931	12 383	2 893	24 207
1 000,1 - 5 000	118 595	155 653	10 118	284 366
5 000,1 - 10 000	92 276	152 274	24 990	269 540
10 000,1 - 15 000	171 702	145 943	41 380	359 025
15 000,01 - 20 000	72 157	131 601	17 505	221 262
20 000,1 - 30 000	198 851	388 396	0	587 247
30 000,1 - 40 000	39 092	201 256	0	240 348
40 000,1 - 50 000	81 852	134 698	0	216 550
> 50 000,1	198 400	184 603	0	383 003
Suma	994 680	1 524 765	100 146	2 619 590
Udział procentowy w stosunku do portfela	37,97%	58,21%	3,82%	

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 30d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 30e Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na kredytobiorcę wg stanu na dzień 31.12.2012 r.*

Podmiot kredytowany	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w stosunku do portfela
Osoby prawne / osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	2 587 112	98,76%
Osoby fizyczne	32 478	1,24%
Suma	2 619 590	100,00%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 31d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 31e Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na przeznaczenie wg stanu na dzień 31.12.2012 r.*

Przeznaczenie	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w stosunku do portfela
nieruchomości komercyjne	2 424 074	92,54%
nieruchomości mieszkaniowe	195 516	7,46%
Suma	2 619 590	100,00%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 32d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 32e Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na typ oprocentowania wg stanu na dzień 31.12.2012 r.*

Typ oprocentowania	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w stosunku do portfela
oprocentowanie zmienne	2 606 941	99,52%
oprocentowanie stałe	12 649	0,48%
Suma	2 619 590	100,00%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 33d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 33e Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na okres zapadalności wg stanu na dzień 31.12.2012 r.*

Przedziały w latach	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w stosunku do portfela
0 - 2 lata	75 840	2,90%
2 - 3 lata	137 172	5,24%
3 - 4 lata	92 488	3,53%
4 - 5 lat	54 049	2,06%
5 - 10 lat	187 017	7,14%
> 10 lat	2 073 024	79,14%
Suma	2 619 590	100,00%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 35d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 35e Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych wg kryterium zaawansowania inwestycji wg stanu na dzień 31.12.2012 r.*

Stan zaawansowania inwestycji	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w stosunku do portfela
w trakcie realizacji inwestycji budowlanych	202 695	7,74%
nieruchomości ukończone	2 416 895	92,26%
Suma	2 619 590	100,00%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 36d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 36e Przedziały kwotowe wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych wg stanu na dzień 31.12.2012 r.*

Przedziały wartościowe (w tys. PLN)	Wartość kredytów udzielonych w tys. PLN	Udział procentowy	Ilość umów
--	--	------------------------------	-------------------

<= 500	1 208	0,2%	5
500,1 - 1 000	9 205	1,6%	12
1 000,1 - 2 000	27 802	5,0%	19
2 000,1 - 3 000	32 105	5,7%	12
3 000,1 - 5 000	75 578	13,5%	20
5 000,1 - 10 000	117 366	20,9%	17
10 000,1 - 15 000	57 141	10,2%	5
15 000,01 - 20 000	51 558	9,2%	3
> 20 000,1	189 519	33,8%	3
SUMA	561 481	100%	96

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 37d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 37e Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na okres zapadalności wg stanu na dzień 31.12.2012 r.*

Przedział w latach	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w stosunku do portfela
0 - 2 lat	10 300	1,8%
2 - 3 lat	27 691	4,9%
3 - 4 lat	38 285	6,8%
4 - 5 lat	12 383	2,2%
5 - 10 lat	114 463	20,4%
10 - 15 lat	66 271	11,8%
15 - 20 lat	47 886	8,5%
> 20 lat	244 202	43,5%
SUMA	561 481	100%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 39d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 39e Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na typ oprocentowania wg stanu na dzień 31.12.2012 r.*

Oprocentowanie	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
oprocentowanie zmienne	561 481	100,0%
oprocentowanie stałe	0	0,0%
SUMA	561 481	100%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 40d dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 40e Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na kredytobiorcę wg stanu na dzień 31.12.2012 r.*

Podmiot kredytowany	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
bezpośrednie dla JST	178 878	31,9%
poręczone przez JST	382 603	68,1%
SUMA	561 481	100%

Źródło: Emitent

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

Rozdział X

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

po dotychczasowej treści dodaje się:

Oświadczamy, zgodnie z zapisami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. pkt 7.1, że nie wystąpiły żadne znaczące niekorzystne zmiany w perspektywach rozwoju Emitenta od czasu opublikowania ostatniego sprawozdania finansowego (za rok 2012) zbadanego przez biegłego rewidenta.

Poniżej przedstawiamy, zgodnie z pkt. 11.7 Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r., opis wszystkich znaczących zmian w sytuacji finansowej Emitenta, które miały miejsce od daty zakończenia ostatniego okresu obrotowego, za który opublikowano zbadane informacje finansowe, tj. od dnia 01.01.2012 r. do 28.02.2013 r.

Całkowity portfel kredytów komercyjnych na koniec lutego 2013 r., w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2012 r., nieznacznie wzrósł (o 0,36 %) i sięgnął łącznie na koniec lutego 2012 r. kwoty 4 260 874 tys. PLN.

Całkowity portfel kredytów dla Jednostek Samorządu Terytorialnego (JST) na koniec lutego 2013 r. w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2012 r. spadł o 2,14% do kwoty 590 809 tys. PLN.

Utrzymuje się tendencja wysokiego udziału w strukturze walutowej kredytów w PLN, według stanu na 28.02.2013 r. – 55,9% całkowitego portfela kredytowego Banku.

Średni wskaźnik LTV (loan to value) dla kredytów komercyjnych udzielonych w okresie styczeń – luty 2013 r. wyniósł 85,18%.

Wskaźnik BHWN (bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości) – wartość rynkowa dla kredytów komercyjnych udzielonych w okresie styczeń – luty 2013 r. – wyniósł 95,10%. i znajdował się na niższym poziomie niż tenże wskaźnik liczony dla kredytów udzielonych w analogicznym okresie 2011 roku, kiedy wynosił 95,55%.

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

Produkt		28.02.2013	31.12.2012	Dynamika 28.02.2013/ 31.12.2012
Kredyty komercyjne	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	3 570 601	3 500 111	2,0%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	690 274	745 486	-7,4%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	4 260 874	4 245 598	0,4%
Kredyty mieszkaniowe	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	44 941	45 849	-2,0%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	1 097	1 105	-0,8%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	46 038	46 954	-2,0%
Kredyty dla JST	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	549 718	561 883	-2,2%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	41 091	41 841	-1,8%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	590 809	603 724	-2,1%
Razem	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	4 165 260	4 107 843	1,4%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	732 462	788 433	-7,1%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	4 897 722	4 896 276	0,0%

Źródło: Emitent

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

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

Produkt	28.02.2013			31.12.2012		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	50,1%	47,5%	2,4%	50,1%	47,5%	2,4%
Kredyty mieszkaniowe	32,4%	54,7%	12,9%	33,1%	54,3%	12,6%
Kredyty dla JST	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%
Całkowity portfel kredytowy (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe)	55,9%	41,8%	2,2%	56,1%	41,7%	2,2%

Źródło: Emitent

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

Tabela 43e Sprzedaż kredytów – wartość i liczba podpisanych umów kredytowych wg grup produktowych (w tys. PLN)*

Produkt	01.01.2013-28.02.2013		01.01.2012-29.02.2012	
	Wartość**	liczba	Wartość	liczba
Kredyty komercyjne	47 000	1	159 376	9
w tym na:				
- inwestycje budowlane	47 000	1	-	-
-refinansowanie nieruchomości	-	-	72 530	6
-zakup gruntu	-	-	-	-
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	-	-	86 846	3
Kredyty mieszkaniowe	-	-	-	-
Kredyty dla JST	-	-	-	-
bezpośrednie dla JST	-	-	-	-
poręczone przez JST	-	-	-	-
Razem	47 000	1	159 376	9

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

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

po Tabeli 43e dodaje się:

Po zakończeniu 2012 r. wystąpiły opisane poniżej istotne zdarzenia:

- W dniu 08.01.2013 r. nastąpił wpis do Krajowego Rejestru Sądowego nowej wysokości kapitału zakładowego BRE Banku Hipotecznego SA, podwyższonego w wyniku nowej emisji. Według stanu na dzień 08.01.2013 r. kapitał zakładowy BRE Banku Hipotecznego SA (w całości opłacony) wynosił 275 000 tys. zł. Na dzień 31.12.2012 r. łączny wpływ z nowej emisji akcji w wysokości 100 000 tys. zł, został zaprezentowany w oddzielnej pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej „Opłacony kapitał niezarejestrowany”.

2. Czynniki wywierające znaczący wpływ na perspektywy rozwoju Emitenta

2.1. Czynniki zewnętrzne

Czynniki makroekonomiczne:

po dotychczasowej treści dodaje się:

- Przyrost produktu krajowego brutto w Polsce w 2012 r. wyniósł w ujęciu rocznym 2,0% w porównaniu z 4,3% wzrostem w 2011 r.
- Na koniec 2012 r. stopa bezrobocia wyniosła 13,4% wobec 12,5% na koniec 2011 r. Ewentualny wzrost stopy bezrobocia lub zaostrzenie warunków przyznawania kredytów hipotecznych osobom fizycznym ma negatywny wpływ na popyt na nieruchomości mieszkaniowe.
- W 2012 r. inflacja w relacji grudzień do grudnia wyniosła 3,7% (r/r). Spowolnienie gospodarcze i niewielki wzrost cen dóbr konsumpcyjnych liczony koszykiem dóbr CPI wpłynęły na utrzymanie podstawowych stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego na niezmiennym poziomie. Na koniec lutego 2013 r. stopa referencyjna NBP wyniosła 3,75%.
- Kursy walutowe mają decydujący wpływ na kształtowanie się portfela kredytowego Banku. Związane jest to z różnicami kursowymi, które przy kredytach udzielonych w walutach są następstwem wahań kursów walut i w konsekwencji mogą obciążyć kredytobiorców. Obecnie kredyty komercyjne w dużym stopniu udzielane są w złotych.
- Na koniec lutego 2013 r. główna stopa procentowa w strefie euro wyniosła 0,75%, a w USA 0,25%.

Perspektywy rozwoju rynku nieruchomości:

po dotychczasowej treści dodaje się:

- Nieruchomości Mieszkaniowe

Mimo spowolnienia gospodarczego rok 2012 okazał się dobrym okresem dla rynku nieruchomości mieszkalnych. W 2012 r. głównym stymulatorem popytu na rynku nieruchomości mieszkaniowych był program Rodzina na Swoim. Potencjalni kredytobiorcy chcieli zdążyć z zakupem mieszkania przed wygaszeniem programu, co przyczyniło się do większego wolumenu sprzedaży mieszkań w stosunku do 2011 r.

Duży wpływ na podaż nieruchomości mieszkalnych miały działania legislacyjne, w tym wejście w życie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (29.04.2012 r.). Według danych GUS liczba nowych mieszkań wprowadzanych w kolejnych latach na rynek będzie się zmniejszać (w 2012 r. wydano o 10,3% mniej pozwoleń na budowę niż w 2011 r., oraz rozpoczęto o 12,6% mniej budów niż przed rokiem). Jest to zgodne z wypowiedziami deweloperów, którzy deklarują zmniejszenie nowych inwestycji na rzecz wyprzedazy zapasów (utrzymujący się spadkowy trend wskaźnika klimatu koniunktury w budownictwie).

Rok 2013 r. będzie okresem, w którym liczba zawartych transakcji będzie niższa niż w 2012 r. m.in. z powodu braku alternatywnego rządowego programu wspierającego zakup mieszkania. Wdrożenie programu Mieszkanie

dla Młodych (MdM), który jest pewnego rodzaju substytutem Rodzina na Swoim (RnS), zostało przesunięte na pierwszą połowę 2014 r. Pewnym generatorem popytu może być ruszający w I kwartale 2013 r. program NFOŚiGW „Dopłaty do kredytów na budowę domów energooszczędnych”.

Czynnikiem stymulującym wzrost popytu na rynku nieruchomości mieszkaniowych w 2013 r. będzie niewątpliwie złagodzenie restrykcyjnego podejścia banków do udzielania kredytów detalicznych (zmiana rekomendacji T KNF- nowe zalecenia zostaną wprowadzone nie później niż do lipca 2013 r.), a także zmiana rekomendacji S KNF w zakresie kredytów hipotecznych. Polityka banków w zakresie kredytowania ma duże znaczenie dla kondycji rynku mieszkaniowego.

Obniżki stóp procentowych przez RPP mogą ułatwić potencjalnym kredytobiorcom dostęp do kredytów i tym samym zwiększyć ich skłonność do zaciągania zobowiązań finansowych.

- Nieruchomości Komercyjne

- Nieruchomości biurowe

- Dalszy rozwój rynku nieruchomości biurowych w Polsce skoncentrowany będzie głównie w Warszawie. Uwarunkowane jest to nadal istotnym popytem na powierzchnię biurową w tym mieście oraz w miarę stabilnym poziomem czynszów i pustostanów. Poza stolicą korzystne perspektywy rozwoju rynku obserwowane są również w Krakowie i we Wrocławiu. Zauważalnym trendem jest wzmocnienie popularności budownictwa ekologicznego. Obecnie ponad 50% budynków biurowych w budowie, realizowanych jest zgodnie z certyfikatami LEED lub BREEAM.

- Nieruchomości handlowe

- W roku 2013 wzrosł udział dużych galerii zlokalizowanych w głównych miastach w nowo oddanych obiektach handlowych. Jednocześnie zauważalny jest rozwój mniejszych obiektów handlowych t.j. mini galerii oraz pasażów handlowych, wśród zabudowy mieszkaniowej oraz w mniejszych miastach. Zauważalnym trendem jest coraz częstsza modernizacja i rozbudowa istniejących obiektów handlowych.

- Nieruchomości magazynowe

- Na rynku magazynowym nadal zauważalne jest wyczekiwanie na poprawę koniunktury, o czym świadczy ograniczenie projektów spekulacyjnych. Większość nowopowstałych magazynów budowanych jest obecnie pod konkretnego najemcę (pre-let oraz BTS). Poziom pustostanów pozostaje wysoki.

Punkt 4. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej i ekonomicznej Emitenta

po dotychczasowej treści dodaje się:

W dniu 08.01.2013 r. nastąpił wpis do Krajowego Rejestru Sądowego nowej wysokości kapitału zakładowego BRE Banku Hipotecznego SA, podwyższonego w wyniku nowej emisji. Według stanu na dzień 08.01.2013 r. kapitał zakładowy BRE Banku Hipotecznego SA (w całości opłacony) wynosił 275 000 tys. zł.

Na dzień 31.12.2012 r. łączny wpływ z nowej emisji akcji w wysokości 100 000 tys. zł, został zaprezentowany w oddzielnej pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej „Opłacony kapitał niezarejestrowany”.

Istotne tendencje, jakie zaszły w okresie od daty sporządzenia ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, zostały omówione w rozdziale X, pkt.1.

Rozdział XIII Informacje finansowe

po dotychczasowej treści dodaje się:

Sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r. wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta dotyczącą tego sprawozdania finansowego zostało zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie do raportu rocznego Emitenta za 2012 r. opublikowanego w dniu 25 marca 2013 r. i zamieszczonego na stronie internetowej Emitenta: www.brehipoteczny.pl.

Rozdział XIV

Punkt: Postępowania sądowe i arbitrażowe

po dotychczasowej treści dodaje się:

Według stanu na dzień 28.02.2013 r. stroną pozwaną przez Bank jest jedna osoba prawna na kwotę 1 560 062,70 PLN.

Rozdział XV oraz druga strona Okładki, ostatni akapit:

po dotychczasowej treści dodaje się:

(ix) sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2012 sporządzone zgodnie z MSSF, zbadane przez biegłego rewidenta (PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.) wraz z opinią i raportem z jego badania.

Rozdział XIX

po dotychczasowej treści dodaje się:

- 6). Do raportu rocznego Emitenta za 2012 r. opublikowanego w dniu 25 marca 2013 r. zamieszczonego na stronie internetowej Emitenta: www.brehipoteczny.pl zawierającego sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 01.01.2012 do 31.12.2012 roku wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta dotyczącą tego sprawozdania finansowego,