

# PROSPEKT EMISYJNY PODSTAWOWY

Programu Hipotecznych Listów Zastawnych na okaziciela  
o łącznej wartości nominalnej 15.000.000.000 PLN



mBank Hipoteczny S.A.

z siedzibą w Warszawie

Niniejszy prospekt emisyjny podstawowy dotyczący Listów Zastawnych emitowanych w ramach Programu („**Prospekt**”) został sporządzony, na podstawie art. 21 ust. 2 pkt 2 Ustawy o Ofercie Publicznej, w związku z zamiarem przeprowadzenia oferty publicznej oraz ubiegania się o dopuszczenie Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym pozagiełdowym dla dłużnych papierów wartościowych prowadzonym przez BondSpot S.A. lub na rynku regulowanym (rynku równoległym) dla dłużnych papierów wartościowych prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i o wprowadzenie Listów Zastawnych do notowań na co najmniej jednym z wyżej wskazanych rynków. Emitent może ubiegać się o dopuszczenie poszczególnych serii Listów Zastawnych do obrotu na innych rynkach, w tym na rynkach działających poza granicami Polski.

Listy Zastawne emitowane są w ramach Programu w cyklach obejmujących co najmniej dwie emisje dokonywane w odstępie nie dłuższym niż 12 miesięcy. Wszystkie Listy Zastawne emitowane w ramach Programu będą oferowane w drodze oferty publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej.

Listy Zastawne nie zostały ani nie zostaną zarejestrowane zgodnie z amerykańską ustawą o papierach wartościowych – U.S. Securities Act z 1933 r., z późn. zm. („**Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych**”), ani w żadnej innej komisji papierów wartościowych jakiegokolwiek stanu lub obszaru podlegającego jurysdykcji Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej i, z zastrzeżeniem pewnych wyjątków, nie mogą być oferowane ani sprzedawane na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej, ani na rzecz, rachunek lub korzyść podmiotów amerykańskich (w rozumieniu Regulacji S zawartej w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych), chyba że są oferowane lub sprzedawane w ramach pewnych transakcji zwolnionych z obowiązku dokonania rejestracji przewidzianych w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych.

INWESTOWANIE W LISTY ZASTAWNE OBJĘTE NINIEJSZYM PROSPEKTEM ŁĄCZY SIĘ Z RYZYKIEM WŁAŚCIWYM DLA TYCH INSTRUMENTÓW RYNKU KAPITAŁOWEGO ORAZ RYZYKIEM ZWIĄZANYM Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA ORAZ Z OTOCZENIEM, W JAKIM EMITENT PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ. SZCZEGÓŁOWY OPIS CZYNNIKÓW RYZYKA, Z KTÓRYMI INWESTOR POWINIEN SIĘ ZAPOZNAĆ, ZNAJDUJE SIĘ W ROZDZIALE II (CZYNNIKI RYZYKA) NINIEJSZEGO PROSPEKTU.

Niniejszy Prospekt Emisyjny Podstawowy został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 26 sierpnia 2016 roku ("**Data Prospektu**").

Oferujący Listy Zastawne objęte niniejszym Prospektem

**mBank S.A.**

ul. Senatorska 18, 00-950 Warszawa

## SPIS TREŚCI

	STRONA
<b>I. PODSUMOWANIE</b>	<b>5</b>
<b>II. CZYNNIKI RYZYKA</b>	<b>18</b>
1. Czynniki, które mogą wpłynąć na zdolność emitenta do wykonania jego zobowiązań wynikających z listów zastawnych	18
2. Czynniki ryzyka o istotnym znaczeniu dla listów zastawnych, dla potrzeb oceny ryzyka rynkowego związanego z tymi papierami	27
<b>III. PRZYCZYNY OFERTY, PRZEZNACZENIE WPŁYWÓW Z EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH</b>	<b>35</b>
<b>IV. INTERESY OSÓB FIZYCZNYCH LUB PRAWNYCH ZAANGAŻOWANYCH W EMISJĘ LUB OFERTĘ</b>	<b>36</b>
1. Emitent	36
2. Doradca Prawny	36
3. Doradca Finansowy	36
4. mBank S.A.	36
<b>V. INFORMACJE DODATKOWE</b>	<b>38</b>
1. Opis zakresu działań doradców	38
2. Informacje zbadane przez biegłych rewidentów	38
3. Stwierdzenia lub raporty ekspertów	38
4. Potwierdzenie, że informacje uzyskane od osób trzecich zostały dokładnie powtórzone	38
5. Ratingi kredytowe przyznane Emitentowi lub jego dłużnym papierom wartościowym na wniosek Emitenta lub we współpracy z Emitentem podczas procesu ratingowego. Krótkie wyjaśnienie znaczenia ratingów, jeżeli zostały wcześniej opublikowane przez podmiot przyznający rating	38
6. Założeń oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej	39
<b>VI. INFORMACJE O EMITENCIE</b>	<b>40</b>
1. Historia i rozwój Emitenta:	40
<b>VII. ZARYS OGÓLNY DZIAŁALNOŚCI</b>	<b>43</b>
1. Działalność podstawowa	43
2. Główne rynki	61
<b>VIII. STRUKTURA ORGANIZACYJNA</b>	<b>70</b>
1. Krótki opis grupy kapitałowej Emitenta oraz miejsca Emitenta w tej grupie	70
2. Wskazanie, że Emitent jest zależny od innych podmiotów w ramach grupy wraz z wyjaśnieniem tej zależności	71
<b>IX. INFORMACJE O TENDENCJACH</b>	<b>72</b>
1. Oświadczenie o niewystąpieniu istotnych niekorzystnych zmian w perspektywach Emitenta od czasu opublikowania ostatniego sprawozdania finansowego	72
2. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta	72
3. Informacje na temat jakichkolwiek znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta, przynajmniej w ciągu bieżącego roku obrotowego	76
4. Strategia rozwoju Emitenta	83
5. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej i ekonomicznej Emitenta	85
<b>X. PROGNOZY WYNIKÓW LUB WYNIKI SZACUNKOWE</b>	<b>86</b>
<b>XI. ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE. AKCJONARIUSZE</b>	<b>87</b>
1. Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze	87
2. Znaczeni Akcjonariusze	89

<b>XII.</b>	<b>BIEGLI REWIDENCI W OKRESIE OBJĘTYM HISTORYCZNYMI INFORMACJAMI FINANSOWYMI</b>	<b>91</b>
1.	Imiona i nazwiska (nazwy) oraz adresy biegłych rewidentów Emitenta w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi – ostatnie 2 lata obrotowe (wraz z ich przynależnością do organizacji zawodowych)	91
2.	Informacje o zmianie biegłego rewidenta	91
<b>XIII.</b>	<b>INFORMACJE FINANSOWE</b>	<b>92</b>
<b>XIV.</b>	<b>ISTOTNE UMOWY, POSTĘPOWANIA SĄDOWE I ADMINISTRACYJNE</b>	<b>93</b>
1.	Postępowania sądowe i arbitrażowe	93
2.	Istotne Umowy	93
<b>XV.</b>	<b>DOKUMENTY UDOSTĘPNIONE DO WGLĄDU</b>	<b>94</b>
<b>XVI.</b>	<b>WARUNKI EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH PROGRAMU</b>	<b>95</b>
1.	Definicje	95
2.	Status Listów Zastawnych	99
3.	Podstawa prawna emisji Listów Zastawnych	99
4.	Forma Listów Zastawnych	99
5.	Ranking	99
6.	Waluta emisji Listów Zastawnych	99
7.	Zobowiązania pieniężne z Listów Zastawnych	100
8.	Oprocentowanie	100
9.	Płatności z Listów Zastawnych	102
10.	Formuła Dnia Roboczego	102
11.	Wykup Listów Zastawnych	103
12.	Zasady wypłaty odsetek oraz wykupu Listów Zastawnych w przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta	103
13.	Rodzaj, zakres, forma i przedmiot zabezpieczeń	106
14.	Podatki	107
15.	Wskazanie rynku regulowanego, na który Emitent planuje wprowadzić Listy Zastawne do obrotu, ze wskazaniem planowanego terminu rozpoczęcia obrotu oraz decyzji dotyczących dopuszczenia Listów Zastawnych do obrotu na tym rynku	107
16.	Metoda obliczenia rentowności Listów Zastawnych	107
17.	Zawiadomienia	107
18.	Inne postanowienia	108
<b>XVII.</b>	<b>INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY I DOPUSZCZENIE DO OBROTU</b>	<b>109</b>
1.	Informacje o warunkach oferty	109
2.	Dopuszczenie Listów Zastawnych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu	128
3.	Przedawnienie roszczeń z Listów Zastawnych	129
<b>XVIII.</b>	<b>ZASADY OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM NA RYNKU REGULOWANYM LISTAMI ZASTAWNYMI</b>	<b>130</b>
1.	Opodatkowanie dochodów z odsetek od Listów Zastawnych	130
2.	Opodatkowanie dochodów ze zbywania Listów Zastawnych	131
3.	Podatek od czynności cywilnoprawnych	132
<b>XIX.</b>	<b>DODATKOWE INFORMACJE – ZGODA UDZIELONA ZGODNIE Z ART. 3 UST. 2 DYREKTYWY PROSPEKTOWEJ</b>	<b>134</b>
1.	Zgoda Emitenta na wykorzystanie Prospektu oraz oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności	134
2.	Wskazanie okresu, na który została wydana zgoda na wykorzystanie Prospektu	134
3.	Okres ważności oferty, podczas którego Uczestnicy Oferty Kaskadowej mogą dokonywać późniejszej odsprzedaży Listów Zastawnych lub ich ostatecznego plasowania	134
4.	Wskazanie państw członkowskich, w których Uczestnicy Oferty Kaskadowej mogą wykorzystywać Prospekt do celów późniejszej odsprzedaży Listów Zastawnych lub ich ostatecznego plasowania	134
5.	Wszelkie inne jasne i obiektywne warunki, od których uzależniona jest zgoda, które mają zastosowanie do wykorzystywania Prospektu	134
6.	Informacja dla inwestorów o udzielaniu informacji na temat warunków oferty	134
7.	Nazwy i adresy Uczestników Oferty Kaskadowej	134

8.	Sposób publikacji, i miejsce, w którym można uzyskać wszelkie nowe informacje dotyczące pośredników finansowych	135
<b>XX.</b>	<b>OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W PROSPEKCIE</b>	<b>136</b>
1.	Emitent	136
2.	Subemitent Usł ugowy i Oferujący (mBank S.A.)	137
3.	Doradca Prawny	138
<b>XXI.</b>	<b>DEFINICJE I SKRÓTY</b>	<b>139</b>
<b>XXII.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI</b>	<b>144</b>
	Załącznik 1 Statut	145
	Załącznik 2 Wzór formularza ostatecznych warunków emisji	159
	Załącznik 3 Kopia uchwał y emitenta w przedmiocie emisji listów zastawnych	166

## I. PODSUMOWANIE

Podsumowanie jest opracowane na podstawie wymogów przedstawienia informacji, określanych jako „Elementy”. Elementy są ponumerowane i podzielone na Sekcje A – E (A.1 – E.7). Niniejsze podsumowanie zawiera wszystkie Elementy, które muszą być zawarte w podsumowaniu dla papierów wartościowych tego rodzaju co Listy Zastawne i emitenta tego rodzaju co Emitent. W numeracji Elementów mogą wystąpić luki, ponieważ nie jest wymagane opisanie niektórych Elementów.

Istnieje możliwość, że nawet jeśli dany Element musi zostać umieszczony w Podsumowaniu z uwagi na rodzaj emitowanych papierów wartościowych i rodzaj Emitenta, nie będzie możliwe podanie żadnych informacji dotyczących danego Elementu. W takim przypadku, Podsumowanie będzie zawierać krótki opis Elementu ze wskazaniem, dlaczego nie znajduje zastosowania.

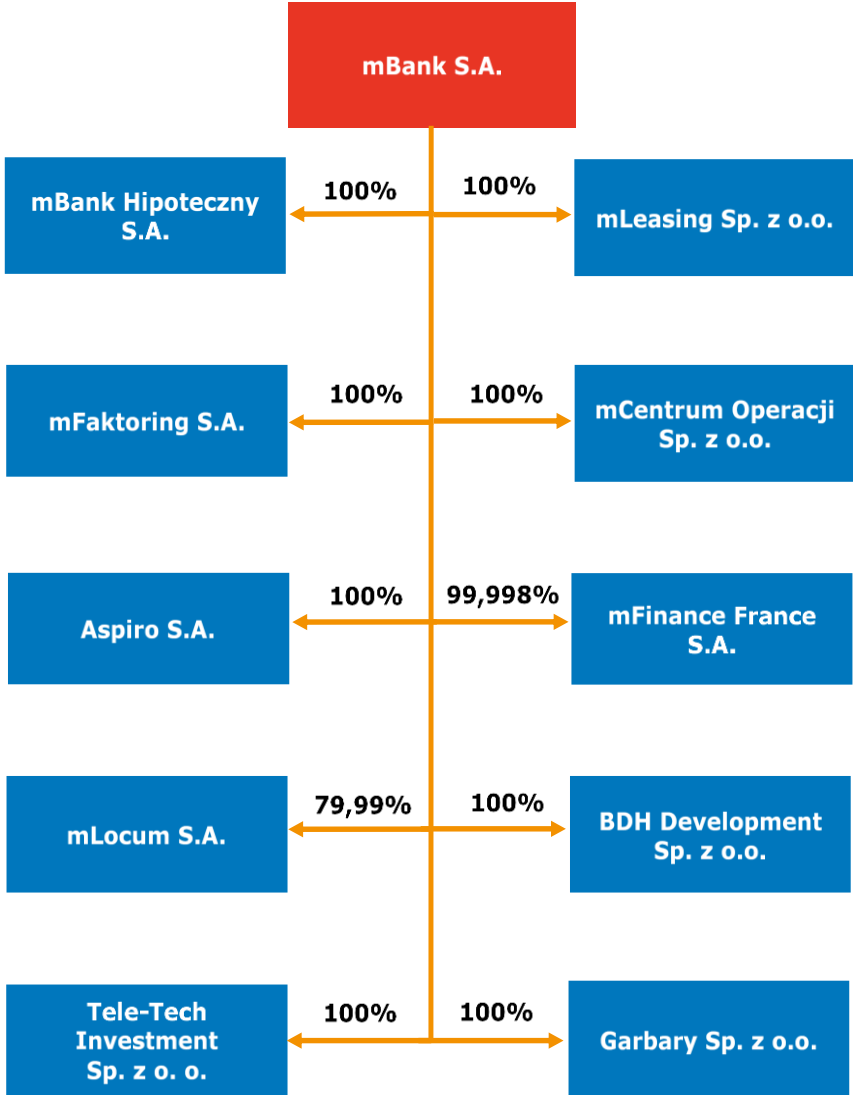
### Dział A - Wstęp i ostrzeżenia

Element	Wymogi informacyjne
A.1	<p>Niniejsze podsumowanie należy czytać jako wstęp do Prospektu.</p> <p>Każda decyzja o inwestycji w Listy Zastawne powinna być oparta na rozważeniu przez inwestora całości Prospektu.</p> <p>W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem odnoszącym się do informacji zawartych w Prospekcie skarżący inwestor może, na mocy ustawodawstwa krajowego państwa członkowskiego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed rozpoczęciem postępowania sądowego.</p> <p>Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jego tłumaczenia, jednak tylko w przypadku, gdy podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami prospektu emisyjnego, bądź gdy nie przedstawia, w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami prospektu emisyjnego, najważniejszych informacji mających pomóc inwestorom przy rozważaniu inwestycji w Listy Zastawne.</p>
A.2	<p>Emitent wyraża zgodę na wykorzystanie Prospektu oraz przyjmuje odpowiedzialność za treść Prospektu również w odniesieniu do późniejszej odsprzedaży Listów Zastawnych lub ich ostatecznego plasowania przez pośrednika finansowego, który otrzymał zgodę na wykorzystanie Prospektu.</p> <p>Prospekt w Dacie Prospektu nie zawiera informacji o okresie obowiązywania każdej z ofert, które będą dokonywane na jego podstawie, przy czym w każdym razie okres ważności oferty na czas której wyrażana jest zgoda na wykorzystanie Prospektu, o której mowa poniżej nie będzie wykraczał poza okres ważności Prospektu. Pośrednicy finansowi mogą dokonywać późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania w okresie obowiązywania każdej z ofert przeprowadzanych na podstawie Prospektu, przy czym okres ten nie będzie wykraczał poza okres ważności Prospektu.</p> <p>Pośrednicy finansowi mogą wykorzystywać Prospekt do celów późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.</p> <p><b>Pośrednik finansowy ma obowiązek udzielać informacji na temat warunków oferty w chwili składania przez niego tej oferty.</b></p> <p><b>Informacje zamieszczane w podsumowaniu pojedynczej emisji:</b></p> <p>Okres ważności oferty, podczas którego pośrednicy finansowi mogą dokonywać późniejszej odsprzedaży Listów Zastawnych lub ich ostatecznego plasowania: [●]</p> <p>Warunki, od których uzależniona jest zgoda, które mają zastosowanie do wykorzystywania</p>

Element	Wymogi informacyjne
	<p>Prospektu: [●]</p> <p>Wykaz i wskazanie (nazwy i adresu) pośredników finansowych, którym wolno wykorzystywać Prospekt: [●]</p>

**Dział B - Emitent**

Element	Wymogi informacyjne
<b>B.1</b>	<p><b>Prawna (statutowa) i handlowa nazwa emitenta.</b></p> <p>Prawna (statutowa) nazwa Emitenta to mBank Hipoteczny Spółka Akcyjna. Handlowa nazwa Emitenta to mBank Hipoteczny S.A.</p>
<b>B.2</b>	<p><b>Siedziba oraz forma prawna emitenta, ustawodawstwo, zgodnie z którym emitent prowadzi swoją działalność, a także kraj siedziby emitenta.</b></p> <p>Siedziba Emitenta mieści się w Warszawie, w Polsce.</p> <p>Emitent jest bankiem hipotecznym, działa w formie spółki akcyjnej na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych, Ustawy o Listach Zastawnych oraz Prawa Bankowego.</p>
<b>B.4b</b>	<p><b>Informacja na temat jakichkolwiek znanych tendencji mających wpływ na emitenta oraz na branżę, w których emitent prowadzi działalność.</b></p> <p>Czynniki zewnętrzne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ prognozowany w 2017 roku spadek tempa wzrostu gospodarczego może przyczynić się do spadku popytu na kredyty hipoteczne udzielane przez Emitenta na zakup nieruchomości;</li> <li>▪ spadek bezrobocia może mieć pozytywny wpływ na popyt na nieruchomości mieszkaniowe, a tym samym na wzrost zainteresowania kredytami hipotecznymi;</li> <li>▪ niski poziom inflacji i utrzymywanie się niskich stóp procentowych pozytywnie wpływa na sprzedaż kredytów hipotecznych oraz terminowe wywiązywanie się kredytobiorców z zobowiązań kredytowych;</li> <li>▪ zmienność kursów walutowych może mieć wpływ na kształtowanie się portfela kredytowego Emitenta;</li> <li>▪ rozwój rynku nieruchomości przyczyni się do generowania popytu na kredyty udzielane przez banki hipoteczne w celu sfinansowania zakupu nieruchomości;</li> <li>▪ zmiany w regulacjach prawnych dotyczących listów zastawnych powinny pozytywnie wpłynąć na wielkość oraz płynność rynku listów zastawnych w Polsce;</li> <li>▪ ewentualny wzrost liczby banków hipotecznych w Polsce może wpłynąć na podwyższenie kosztów finansowania kredytów listami zastawnymi przez Emitenta.</li> </ul> <p>Czynniki wewnętrzne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zdolność Emitenta do utrzymania pozycji lidera wśród banków hipotecznych emitujących listy zastawne w Polsce, poprzez: (i) utrzymanie doświadczonej i wykształconej kadry; (ii) zdolność do tworzenia i właściwego wykorzystywania procedur operacyjnych; (iii) wysoką jakość zarządzania nowoczesnymi i rozbudowanymi systemami teleinformatycznymi, (iv) umocnienie pozycji na rynku finansowania nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych; (v) usprawnianie procesów i systemów zarządzania ryzykiem, w celu podniesienia bezpieczeństwa</li> </ul>

Element	Wymogi informacyjne
	<p>działalności Emitenta; (vi) aktywność na forum finansowym;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>prace związane z wdrożeniem wewnętrznych metod dotyczących polityki kredytowych i rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego.</li> </ul>
<p><b>B.5</b></p>	<p><b>Opis grupy kapitałowej emitenta oraz miejsca emitenta w tej grupie - w przypadku emitenta, który jest częścią grupy.</b></p> <p>Emitent jest częścią grupy kapitałowej, w której podmiotem dominującym jest mBank S.A. mBank S.A. jest jedynym akcjonariuszem Emitenta. Struktura grupy kapitałowej, do której należy Emitent, na dzień 31 maja 2016 r., została przedstawiona na poniższym schemacie (podane dane procentowe dotyczą udziału akcji posiadanych przez mBank S.A. w kapitale zakładowym danej spółki zależnej w całkowitym kapitale zakładowym tej spółki i w liczbie głosów na walnym zgromadzeniu lub, odpowiednio zgromadzeniu wspólników danej spółki zależnej):</p>  <pre> graph TD     MBank[mBank S.A.] --- L1(( ))     L1 --- L1L[mBank Hipoteczny S.A.]     L1 --- L1R[mLeasing Sp. z o.o.]     L1 --- L2(( ))     L2 --- L2L[mFaktoring S.A.]     L2 --- L2R[mCentrum Operacji Sp. z o.o.]     L1 --- L3(( ))     L3 --- L3L[Aspiro S.A.]     L3 --- L3R[mFinance France S.A.]     L1 --- L4(( ))     L4 --- L4L[mLocum S.A.]     L4 --- L4R[BDH Development Sp. z o.o.]     L1 --- L5(( ))     L5 --- L5L[Tele-Tech Investment Sp. z o.o.]     L5 --- L5R[Garbary Sp. z o.o.]          L1L -- 100% --&gt; L1R     L2L -- 100% --&gt; L2R     L3L -- 100% --&gt; L3R     L4L -- 79,99% --&gt; L4R     L5L -- 100% --&gt; L5R   </pre>

Element	Wymogi informacyjne																																																																		
<b>B.9</b>	<p><b>W przypadku prognozowania lub szacowania zysków należy podać wielkość liczbową.</b></p> <p>Nie dotyczy – Prospekt nie zawiera prognoz ani szacunków zysków. Emitent nie publikował prognoz ani szacunków zysków.</p>																																																																		
<b>B.10</b>	<p><b>Opis charakteru wszystkich zastrzeżeń zawartych w raporcie biegłego rewidenta w odniesieniu do historycznych informacji finansowych.</b></p> <p>Nie dotyczy – opinia biegłego rewidenta nie zawiera zastrzeżeń.</p>																																																																		
<b>B.12</b>	<p><b>Wybrane najważniejsze historyczne informacje finansowe dotyczące emitenta, przedstawione dla każdego roku obrotowego objętego historycznymi informacjami finansowymi, jak również dla następującego po nim okresu śródrocznego, wraz z porównywalnymi danymi za ten sam okres poprzedniego roku obrotowego, przy czym wymóg przedstawienia porównywalnych informacji bilansowych uznaje się za spełniony przez podanie informacji finansowych na koniec roku. Należy załączyć oświadczenie, że nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach emitenta od czasu opublikowania jego ostatniego sprawozdania finansowego zbadanego przez biegłego rewidenta lub zamieścić opis wszystkich istotnych niekorzystnych zmian.</b></p> <p><b>Należy załączyć opis znaczących zmian w sytuacji finansowej lub handlowej emitenta, które wystąpiły po zakończeniu okresu ujętego w historycznej informacji finansowej.</b></p> <p>Wybrane dane finansowe Emitenta (w tys. PLN)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>31.12.2015</th> <th>31.12.2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"><b>AKTYWA</b></td> </tr> <tr> <td>Kasa, operacje z bankiem centralnym</td> <td>7 521</td> <td>7 669</td> </tr> <tr> <td>Należności od banków</td> <td>205 180</td> <td>30 972</td> </tr> <tr> <td>Pochodne instrumenty finansowe</td> <td>32 212</td> <td>37 291</td> </tr> <tr> <td>Kredyty i pożyczki udzielone klientom</td> <td>7 391 743</td> <td>5 325 741</td> </tr> <tr> <td>Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży</td> <td>748 505</td> <td>735 220</td> </tr> <tr> <td>Wartości niematerialne</td> <td>8 152</td> <td>5 074</td> </tr> <tr> <td>Rzeczowe aktywa trwałe</td> <td>7 523</td> <td>7 241</td> </tr> <tr> <td>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</td> <td>7 213</td> <td>11 426</td> </tr> <tr> <td>Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego</td> <td>1 597</td> <td>1 002</td> </tr> <tr> <td>Inne aktywa</td> <td>9 479</td> <td>14 690</td> </tr> <tr> <td>- zapasy</td> <td>6 768</td> <td>8 192</td> </tr> <tr> <td><b>Aktywa razem</b></td> <td><b>8 419 125</b></td> <td><b>6 176 326</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>31.12.2015</b></td> <td><b>31.12.2014</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>KAPITAŁY I ZOBOWIĄZANIA</b></td> </tr> <tr> <td>Zobowiązania wobec innych banków</td> <td>2 959 741</td> <td>1 980 634</td> </tr> <tr> <td>Pochodne instrumenty finansowe</td> <td>3 770</td> <td>9 442</td> </tr> <tr> <td>Zobowiązania wobec klientów</td> <td>265 509</td> <td>250 012</td> </tr> <tr> <td>Różnice z rachunkowości zabezpieczeń dotyczące wartości godziwej pozycji zabezpieczanych</td> <td>21 530</td> <td>25 763</td> </tr> <tr> <td>Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</td> <td>4 164 902</td> <td>3 171 588</td> </tr> <tr> <td>Zobowiązania podporządkowane</td> <td>200 899</td> <td>100 257</td> </tr> </tbody> </table>		31.12.2015	31.12.2014	<b>AKTYWA</b>			Kasa, operacje z bankiem centralnym	7 521	7 669	Należności od banków	205 180	30 972	Pochodne instrumenty finansowe	32 212	37 291	Kredyty i pożyczki udzielone klientom	7 391 743	5 325 741	Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	748 505	735 220	Wartości niematerialne	8 152	5 074	Rzeczowe aktywa trwałe	7 523	7 241	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 213	11 426	Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 597	1 002	Inne aktywa	9 479	14 690	- zapasy	6 768	8 192	<b>Aktywa razem</b>	<b>8 419 125</b>	<b>6 176 326</b>		<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>KAPITAŁY I ZOBOWIĄZANIA</b>			Zobowiązania wobec innych banków	2 959 741	1 980 634	Pochodne instrumenty finansowe	3 770	9 442	Zobowiązania wobec klientów	265 509	250 012	Różnice z rachunkowości zabezpieczeń dotyczące wartości godziwej pozycji zabezpieczanych	21 530	25 763	Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	4 164 902	3 171 588	Zobowiązania podporządkowane	200 899	100 257
	31.12.2015	31.12.2014																																																																	
<b>AKTYWA</b>																																																																			
Kasa, operacje z bankiem centralnym	7 521	7 669																																																																	
Należności od banków	205 180	30 972																																																																	
Pochodne instrumenty finansowe	32 212	37 291																																																																	
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	7 391 743	5 325 741																																																																	
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	748 505	735 220																																																																	
Wartości niematerialne	8 152	5 074																																																																	
Rzeczowe aktywa trwałe	7 523	7 241																																																																	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 213	11 426																																																																	
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 597	1 002																																																																	
Inne aktywa	9 479	14 690																																																																	
- zapasy	6 768	8 192																																																																	
<b>Aktywa razem</b>	<b>8 419 125</b>	<b>6 176 326</b>																																																																	
	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>																																																																	
<b>KAPITAŁY I ZOBOWIĄZANIA</b>																																																																			
Zobowiązania wobec innych banków	2 959 741	1 980 634																																																																	
Pochodne instrumenty finansowe	3 770	9 442																																																																	
Zobowiązania wobec klientów	265 509	250 012																																																																	
Różnice z rachunkowości zabezpieczeń dotyczące wartości godziwej pozycji zabezpieczanych	21 530	25 763																																																																	
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	4 164 902	3 171 588																																																																	
Zobowiązania podporządkowane	200 899	100 257																																																																	



Element	Wymogi informacyjne	
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	20 438	14 089
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>7 636 789</b>	<b>5 551 785</b>
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	514 856	374 938
- Zarejestrowany kapitał akcyjny	299 000	285 000
- Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	215 856	89 938
<b>Zyski zatrzymane</b>	<b>266 631</b>	<b>247 840</b>
- Wynik finansowy z lat ubiegłych	247 840	225 469
- Wynik bieżącego okresu	18 791	22 371
Inne pozycje kapitału własnego	849	1 763
<b>Kapitały razem</b>	<b>782 336</b>	<b>624 541</b>
<b>Kapitały i zobowiązania razem</b>	<b>8 419 125</b>	<b>6 176 326</b>
<i>Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta</i>		
Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)		
<b>Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Udzielone zobowiązania finansowe	990 932	1 085 818
Instrumenty pochodne na stopę procentową	1 456 852	2 492 788
Walutowe instrumenty pochodne	1 223 730	1 308 022
Otrzymane zobowiązania finansowe	170 767	170 179
<b>Pozycje pozabilansowe razem</b>	<b>3 842 281</b>	<b>5 056 807</b>
<i>Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta</i>		
Wybrane pozycje rachunku zysków i strat (w tys. PLN)		
	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Przychody z tytułu odsetek	256 317	218 996
Koszty odsetek	-145 555	-132 813
<b>Wynik z tytułu odsetek</b>	<b>110 762</b>	<b>86 183</b>
Przychody z tytułu opłat i prowizji	12 636	9 632
Koszty z tytułu opłat i prowizji	-6 107	-5 586
<b>Wynik z tytułu opłat i prowizji</b>	<b>6 529</b>	<b>4 046</b>
<b>Wynik na działalności handlowej, w tym:</b>	<b>-434</b>	<b>12 292</b>
<i>Wynik z pozycji wymiany</i>	<i>2 036</i>	<i>3 862</i>
<i>Wynik na pozostałej działalności handlowej oraz rachunkowości zabezpieczeń</i>	<i>-2 470</i>	<i>8 430</i>
Pozostałe przychody operacyjne	763	1 143
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-24 775	-20 945
Ogólne koszty administracyjne	-57 876	-46 839
Amortyzacja	-4 699	-4 310
Pozostałe koszty operacyjne	-3 473	-2 095

Element	Wymogi informacyjne	
	<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>  <b>Zysk brutto</b> Podatek dochodowy <b>Zysk netto</b>	<b>26 797</b> <b>29 475</b>  <b>26 797</b> <b>29 475</b> -8 006      -7 104 <b>18 791</b> <b>22 371</b>
	<p><i>Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta</i></p> <p>Od dnia opublikowania zbadanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2015 nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Emitenta.</p> <p>Od dnia 31 grudnia 2015 roku do dnia zatwierdzenia Prospektu nie wystąpiły żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta, poza następującymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ wydanie zgody przez Komisję Nadzoru Finansowego na zaliczenie do kapitału Tier II Emitenta środków pieniężnych w kwocie 100.000 tys. złotych;</li> <li>▪ zwrot części (906,5 tys. złotych) należności Emitenta, na którą wcześniej w całości został utworzony odpis z tytułu utraty wartości w związku z upadłością dłużnika;</li> <li>▪ podwyższenie długoterminowego ratingu międzynarodowego Emitenta z poziomu „BBB-„ do poziomu „BBB”, podwyższenie krótkoterminowego ratingu międzynarodowego Banku z „F3” do „F2”, podwyższenie ratingu dla hipotecznych listów zastawnych z poziomu „BBB+” do poziomu „A” oraz dla publicznych listów zastawnych emitowanych przez Bank, z poziomu „BBB” do poziomu „BBB+”, potwierdzenie ratingu wsparcia na poziomie „2”;</li> <li>▪ wyemitowanie przez Bank czterech serii hipotecznych listów zastawnych w kwocie 300 milionów złotych, 50 milionów euro, 50 milionów złotych oraz 100 milionów złotych.</li> </ul>	
<b>B.13</b>	<p><b>Opis wydarzeń z ostatniego okresu odnoszących się do emitenta, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności emitenta.</b></p> <p>W dniu 19 maja 2015 r. na skutek obniżenia ratingu IDR Commerzbanku AG z „A+” do „BBB” oraz mBanku S.A. z „A” do „BBB-” agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. obniżyła długoterminowy rating międzynarodowy IDR („<i>Issuer Default Rating</i>”) Emitenta z poziomu „A” (perspektywa negatywna) do poziomu „BBB-” (perspektywa pozytywna). W efekcie powyższej akcji ratingowej obniżony został również krótkoterminowy rating międzynarodowy IDR Banku z „F1” do „F3” oraz rating wsparcia z „1” do „2”.</p> <p>Ponadto w dniach 20 i 21 maja 2015 r. Fitch Ratings Ltd. obniżyła rating dla publicznych i hipotecznych listów zastawnych Emitenta z poziomu „A” (perspektywa negatywna) do poziomu „BBB” (perspektywa pozytywna). Zmiana ratingów dla listów zastawnych Banku nastąpiła na skutek obniżenia długoterminowego ratingu międzynarodowego IDR Emitenta z poziomu „A” do poziomu „BBB-”. Powyżej opisana akcja ratingowa nie wynikała ze zmiany sytuacji finansowej Banku ani jakości aktywów stanowiących zabezpieczenie emitowanych listów zastawnych.</p> <p>W dniu 7 stycznia 2016 roku Fitch Ratings Ltd. umieściła rating hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Emitenta na liście obserwacyjnej ze wskazaniem pozytywnym w związku w wejściem w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku zmian do regulacji prawnych listów zastawnych.</p> <p>W dniu 7 marca 2016 roku Fitch Ratings Ltd. podniosła długoterminowy rating międzynarodowy IDR („<i>Issuer Default Rating</i>”) mBanku Hipotecznego S.A. z poziomu „BBB-„ (perspektywa pozytywna) do poziomu „BBB” (perspektywa stabilna), w następstwie podniesienia ratingu IDR Commerzbanku AG z „BBB” do „BBB+” oraz mBanku S.A. z „BBB-„ do „BBB”. W konsekwencji podwyższony został również krótkoterminowy rating międzynarodowy IDR Banku z „F3” do „F2”, natomiast rating wsparcia został potwierdzony na poziomie „2”.</p> <p>W dniu 7 marca 2016 roku Fitch Ratings Ltd. podwyższyła także rating dla odpowiednio</p>	

Element	Wymogi informacyjne
	<p>hipotecznych i publicznych listów zastawnych emitowanych przez Bank, z poziomu „BBB” (perspektywa pozytywna) do poziomu „BBB+” (perspektywa pozytywna dla hipotecznych listów zastawnych, perspektywa stabilna dla publicznych listów zastawnych). Zmiana ratingów dla listów zastawnych Banku nastąpiła na skutek podwyższenia długoterminowego ratingu międzynarodowego IDR („<i>Issuer Default Rating</i>”) Emitenta oraz uwzględnienia w ocenie Fitch Ratings Ltd. ustawowego wymogu utrzymywania przez Bank minimalnego poziomu 10% nadzabezpieczenia listów zastawnych.</p> <p>W dniu 4 maja 2016 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. potwierdziła rating dla publicznych listów zastawnych emitowanych przez Bank na poziomie „BBB+” (perspektywa stabilna).</p> <p>W dniu 20 maja 2016 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. potwierdziła rating dla hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank na poziomie „BBB+” (perspektywa pozytywna).</p> <p>W dniu 30 czerwca 2016 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. podjęła decyzję (opublikowaną w dniu 1 lipca 2016 r.) o podwyższeniu ratingu hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank z poziomu „BBB+” do poziomu „A” oraz utrzymała pozytywną perspektywę ratingu. Podwyższenie ratingu nastąpiło w wyniku zmian w Ustawie o Listach Zastawnych, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2016 r. Pozytywna perspektywa ratingu hipotecznych listów zastawnych odzwierciedla oczekiwania agencji Fitch Ratings Ltd. co do ograniczenia w perspektywie rocznej ryzyka kredytowego i walutowego wiarygodności kredytowych Banku z tytułu udzielonych i nabytych kredytów zabezpieczonych hipotecznie, znajdujących się w rejestrze zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych. W wyniku powyższej zmiany, rating hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank plasuje się w skali inwestycyjnej w kategorii „A” oznaczającej wysoką wiarygodność kredytową.</p>
<b>B.14</b>	<p><b>Jeżeli emitent jest zależny od innych jednostek w ramach grupy należy to wyraźnie wskazać.</b></p> <p>Emitent jest częścią grupy kapitałowej, w której podmiotem dominującym jest mBank S.A. Emitent jest zależny od mBanku S.A., mBank S.A. jest jedynym akcjonariuszem Emitenta.</p>
<b>B.15</b>	<p><b>Opis podstawowej działalności emitenta.</b></p> <p>Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta jest udzielanie kredytów komercyjnych (dla podmiotów gospodarczych i klientów instytucjonalnych inwestujących w zakup, budowę lub modernizację nieruchomości komercyjnych), kredytów hipotecznych dla osób fizycznych oraz emitowanie listów zastawnych.</p>
<b>B.16</b>	<p><b>W zakresie, w jakim znane jest to emitentowi, należy podać, czy emitent jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadającym lub kontrolowanym oraz wskazać podmiot posiadający lub kontrolujący, a także opisać charakter tej kontroli.</b></p> <p>Emitent jest podmiotem kontrolowanym przez mBank S.A., mBank S.A. jest jedynym akcjonariuszem Emitenta.</p>
<b>B.17</b>	<p><b>Ratingi kredytowe przyznane emitentowi lub jego instrumentom dłużnym na wniosek emitenta lub przy współpracy emitenta w procesie przyznawania ratingu.</b></p> <p>Agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. przyznała Emitentowi i jego dłużnym papierom wartościowym następujące oceny ratingowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 'BBB' (perspektywa stabilna)/'F2' - długo- i krótkoterminowy rating międzynarodowy;</li> <li>▪ '2' – rating wsparcia; oraz</li> </ul>

Element	Wymogi informacyjne
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 'BBB+' (perspektywa stabilna) - rating publicznych listów zastawnych;</li> <li>▪ 'A' (perspektywa pozytywna) - rating hipotecznych listów zastawnych.</li> </ul> <p>Agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. ma siedzibę w Londynie i jest wpisana na listę agencji ratingowych zarejestrowanych zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 1060/2009 z dnia 16 września 2009 r. w sprawie agencji ratingowych.</p>

**Dział C - Papiery wartościowe**

Element	Wymogi informacyjne
<b>C.1</b>	<p><b>Opis typu i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty lub dopuszczenia do obrotu, w tym ewentualny kod identyfikacyjny papierów wartościowych.</b></p> <p>Listy Zastawne emitowane w ramach Programu będą hipotecznymi listami zastawnymi na okaziciela, niemającymi formy dokumentu.</p> <p><i>Informacje zamieszczane w podsumowaniu pojedynczej emisji:</i></p> <p>Seria: [●]</p> <p>Międzynarodowy Numer Identyfikacyjny Papierów Wartościowych (ISIN): [●]</p>
<b>C.2</b>	<p><b>Waluta emisji papierów wartościowych.</b></p> <p>Listy Zastawne mogą być nominowane w złotych polskich, w dolarach amerykańskich lub w euro.</p> <p><i>Informacje zamieszczane w podsumowaniu pojedynczej emisji:</i></p> <p>Waluta emisji: [złoty polski]/[euro]/[dolar amerykański]</p>
<b>C.5</b>	<p><b>Opis wszystkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych.</b></p> <p>Nie dotyczy – nie istnieją ograniczenia dotyczące swobodnej zbywalności Listów Zastawnych.</p>
<b>C.8</b>	<p><b>Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking oraz ograniczenia tych praw.</b></p> <p><b>Opis praw i ograniczenia tych praw</b></p> <p>Listy Zastawne będą uprawniać ich posiadaczy do otrzymania od Emitenta określonego świadczenia pieniężnego, polegającego na wypłacie odsetek, obliczonych według zmiennej lub stałej stopy procentowej, i wykupie Listów Zastawnych w sposób i terminach określonych w warunkach emisji. Prawa posiadaczy Listów Zastawnych do otrzymania świadczeń wynikających z Listów Zastawnych nie są ograniczone.</p> <p><b>Ranking</b></p> <p>Listy Zastawne stanowią bezpośrednie i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta do spełnienia na rzecz ich posiadaczy świadczeń określonych w warunkach emisji. Zobowiązania Emitenta wynikające z Listów Zastawnych mają równe pierwszeństwo z zobowiązaniami z wszystkich innych hipotecznych listów zastawnych, które zostały lub zostaną wyemitowane przez Emitenta.</p>
<b>C.9</b>	<p><b>Nominalna stopa procentowa, data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek, w przypadku gdy stopa procentowa nie jest ustalona, opis instrumentu bazowego</b></p>

Element	Wymogi informacyjne
	<p><b>stanowiącego jego podstawę, data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji pożyczki, łącznie z procedurami dokonywania spłat, wskazanie poziomu rentowności, imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych.</b></p> <p><b>Stopa procentowa</b></p> <p>Listy Zastawne mogą być oprocentowane według stałej stopy procentowej lub zmiennej stopy procentowej.</p> <p><b>Informacje zamieszczane w podsumowaniu pojedynczej emisji:</b></p> <p>[Listy Zastawne są oprocentowane według stałej stopy procentowej wynoszącej [●] procent w skali roku. Dni płatności odsetek: [●], [●] oraz [●].] / [Listy Zastawne są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę stopy [WIBOR]/[EURIBOR]/[LIBOR] dla depozytów [●]-miesięcznych [oraz marży wynoszącej [●] w skali roku]. Dni płatności odsetek: [●], [●] oraz [●].]</p> <p><b>Zapadalność</b></p> <p>Listy Zastawne danej serii będą wykupione przez Emitenta w dniu wykupu określonym w Ostatecznych Warunkach tej serii.</p> <p><b>Informacje zamieszczane w podsumowaniu pojedynczej emisji:</b></p> <p>Listy Zastawne zostaną wykupione w dniu [●].</p> <p><b>Ustalenia dotyczące amortyzacji</b></p> <p>Nie dotyczy – Listy Zastawne nie będą amortyzowane.</p> <p><b>Rentowność</b></p> <p>Rentowność Listów Zastawnych danej serii o stałym oprocentowaniu na dzień ich emisji będzie każdorazowo ustalana i podawana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Listów Zastawnych w odpowiednich Ostatecznych Warunkach.</p> <p><b>Informacje zamieszczane w podsumowaniu pojedynczej emisji:</b></p> <p>Rentowność wynosi [●].</p> <p><b>Imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy</b></p> <p>Nie dotyczy – nie został powołany reprezentant posiadaczy Listów Zastawnych.</p>
C.10	<p><b>W przypadku gdy konstrukcja odsetek dla danego papieru wartościowego zawiera element pochodny, należy przedstawić jasne i wyczerpujące wyjaśnienie, aby ułatwić inwestorom zrozumienie, w jaki sposób wartość ich inwestycji zależy od wartości instrumentu(-ów) bazowego(-ych), zwłaszcza w sytuacji, gdy ryzyko jest najbardziej wyraźne.</b></p> <p>Nie dotyczy – konstrukcja odsetek od Listów Zastawnych nie zawiera elementu pochodnego.</p>
C.11	<p><b>Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub na innych rynkach równoważnych, wraz z określeniem tych rynków.</b></p> <p>Zamiarem Emitenta jest, w zależności od serii Listów Zastawnych, wprowadzenie Listów Zastawnych do obrotu na regulowanym rynku giełdowym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub pozagiełdowym prowadzonym przez BondSpot S.A. Emitent może ubiegać się o dopuszczenie poszczególnych serii Listów Zastawnych do obrotu na innych rynkach.</p>

Element	Wymogi informacyjne
	<p><b>Informacje zamieszczane w podsumowaniu pojedynczej emisji:</b></p> <p>Emitent [zamierza złożyć] wniosek o dopuszczenie Listów Zastawnych do notowań i wprowadzenie Listów Zastawnych do obrotu na [rynku regulowanym (rynku równoległym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.]/[rynku regulowanym pozagiełdowym prowadzonym przez BondSpot S.A.]/[wskazać inny podmiot].</p>

**Dział D - Ryzyko**

Element	Wymogi informacyjne
<b>D.2</b>	<p><b>Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla emitenta.</b></p> <p>Do głównych czynników ryzyka charakterystycznych dla Emitenta należą:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ryzyko kredytowe, polegające na możliwości niewywiązania się kontrahenta ze zobowiązań wobec Emitenta w pełnej wysokości w ustalonym terminie, co może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta, jak również zdolność do obsługi i wykupu Listów Zastawnych</li> <li>▪ ryzyko koncentracji, polegające w szczególności na nadmiernej ekspozycji kredytowej wobec pojedynczego podmiotu, podmiotów powiązanych kapitałowo, podmiotów z określonego obszaru geograficznego czy branży – przekroczenie limitów koncentracji może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową lub wyniki działalności Emitenta;</li> <li>▪ ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu Emitenta, wynikające z faktu, że jedynym akcjonariuszem Emitenta jest mBank S.A., co powoduje, że przyszłe niekorzystne zmiany związane w działalnością mBanku S.A., jak również podjęcie przez mBank S.A. decyzji o zbyciu akcji w Emitencie może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta;</li> <li>▪ ryzyko związane ze strukturą aktywów i pasywów Emitenta i wynikająca z tej struktury większa zależność Emitenta niż banku uniwersalnego od możliwości pozyskania finansowania na rynkach finansowych, co powoduje, że ograniczenie tych możliwości może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Emitenta;</li> <li>▪ ryzyko związane z nabywaniem wierzytelności innego banku i wynikająca z niego możliwość skorzystania przez kredytobiorców z prawa potrącenia, co może wpłynąć na ogólną kwotę wpływów Emitenta z tytułu nabytych wierzytelności, i w konsekwencji, na jego wyniki finansowe;</li> <li>▪ ryzyko związane z długotrwałym i kosztownym prowadzeniem windykacji wierzytelności kredytowych z posiadanych zabezpieczeń, które może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta;</li> <li>▪ ryzyko związane z wpływem obniżenia ratingu kredytowego Emitenta na wzrost kosztów finansowania;</li> <li>▪ ryzyko związane ze spadkiem popytu i cen na rynku nieruchomości, które to czynniki mogą przyczynić się do spadku zabezpieczenia kredytów udzielanych przez Emitenta i spadku sprzedaży kredytów hipotecznych przez Emitenta, co może mieć negatywny wpływ na jego wyniki finansowe.</li> </ul>

D.3	<p><b>Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych.</b></p> <p>Do głównych czynników ryzyka związanych z Listami Zastawnymi należą:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ryzyko walutowe związane z nabyciem Listów Zastawnych denominowanych w euro i w dolarach amerykańskich, co, w związku z liczeniem dochodowości inwestycji w Listy Zastawne w złotych, może mieć negatywny wpływ na notowania Listów Zastawnych na rynku wtórnym;</li> <li>▪ niska płynność Listów Zastawnych w obrocie wtórnym, która może powodować trudności ze sprzedażą Listów Zastawnych po akceptowanej przez inwestora cenie lub z jednorazową sprzedażą znacznego pakietu Listów Zastawnych</li> <li>▪ brak możliwości przedstawienia Listów Zastawnych do wcześniejszego wykupu nawet jeśli wystąpią zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na Emitenta;</li> <li>▪ ryzyko związane z upadłością Emitenta i, w konsekwencji, przesunięciem terminu wykupu Listów Zastawnych;</li> <li>▪ ryzyko związane z możliwością zakazu rozpoczęcia lub nakazu wstrzymania oferty publicznej oraz zakazu rozpoczęcia lub nakazu wstrzymania dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym przez KNF, co może mieć negatywny wpływ na płynność Listów Zastawnych;</li> <li>▪ ryzyko niedopuszczenia poszczególnych serii Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym lub niewprowadzenia wyemitowanych Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym przez GPW lub BondSpot, co może mieć negatywny wpływ na płynność i wartość Listów Zastawnych;</li> <li>▪ ryzyko opóźnienia wprowadzenia Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym, co może mieć negatywny wpływ na płynność Listów Zastawnych;</li> <li>▪ ryzyko związane z wydaniem decyzji o zawieszeniu obrotu Listami Zastawnymi na rynku regulowanym, co może mieć negatywny wpływ na płynność i wartość Listów Zastawnych;</li> <li>▪ ryzyko związane z wydaniem decyzji o wykluczeniu Listów Zastawnych z obrotu na rynku regulowanym, co może mieć negatywny wpływ na płynność i wartość Listów Zastawnych.</li> </ul>
-----	---

## Dział E - Oferta

Element	Wymogi informacyjne
E.2b	<p><b>Przyczyny oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych, gdy są one inne niż osiągnięcie zysku lub zabezpieczenie przed określonymi rodzajami ryzyka.</b></p> <p>Wpływy netto z każdej emisji Listów Zastawnych zostaną przeznaczone na finansowanie działalności Emitenta zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych.</p> <p>Zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych (art. 12 pkt. 1, 2 i 3) środki uzyskane z emisji Listów Zastawnych bank hipoteczny może przeznaczyć na: (1) udzielanie kredytów zabezpieczonych hipoteką, (2) udzielanie kredytów niezabezpieczonych hipoteką, o których mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy o Listach Zastawnych, (3) nabywanie wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz wierzytelności z tytułu kredytów niezabezpieczonych hipoteką, o których mowa w pkt 2. Stosownie do treści art. 16 Ustawy o Listach Zastawnych wolne środki pieniężne – nieprzeznaczone na refinansowanie celów określonych w powołanym art. 12 pkt 1,2 i 3 Ustawy o Listach Zastawnych bank hipoteczny może przeznaczyć na: (1) lokaty w bankach posiadających fundusze własne w wysokości nie mniejszej niż równowartość w złotych kwoty 10.000.000 euro przeliczonej według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy</p>

	<p>Bank Polski, (2) nabycie wyemitowanych przez siebie Listów Zastawnych w celu ich zdeponowania pod nadzorem Powiernika, o ile jest to związane z wypełnieniem przez bank hipoteczny wymogu, o którym mowa w art. 18 Ustawy o Listach Zastawnych lub w celu umorzenia, (3) nabycie papierów wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Listach Zastawnych, (4) nabycie papierów wartościowych emitowanych przez jednostki samorządu terytorialnego, (5) nabycie listów zastawnych emitowanych przez inne banki hipoteczne.</p>
<p><b>E.3</b></p>	<p><b>Opis warunków oferty.</b></p> <p>Listy Zastawne będą przedmiotem oferty publicznej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Listy Zastawne mogą być oferowane w okresie ważności niniejszego Prospektu. Szczegółowe warunki każdej oferty Listów Zastawnych zostaną dla potrzeb danej serii Listów Zastawnych określone w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii Listów Zastawnych.</p> <p><b>Informacje zamieszczane w podsumowaniu pojedynczej emisji:</b></p> <p>Rodzaj Listów Zastawnych: Listy Zastawne na okaziciela, zdematerializowane, oprocentowane według [zmiennej]/[stałej] stopy procentowej.</p> <p>Liczba oferowanych Listów Zastawnych wynosi: [●]</p> <p>Wartość nominalna jednego Listu Zastawnego wynosi: [●].</p> <p>Informacje dotyczące oprocentowania Listów Zastawnych: [●].</p> <p>Cena emisyjna [(cena sprzedaży)] Listu Zastawnego wynosi: [●].</p> <p>Okres oferty: [●].</p> <p>Tryb oferty: [●].</p> <p>Opis procedury składania zapisów: [●].</p> <p>Wykaz punktów obsługi klienta, w których będą przyjmowane zapisy: [●].</p> <p>Szczegóły dotyczące minimalnej i maksymalnej wysokości zapisu: [●].</p> <p>Opis zasad przydziału: [●].</p> <p>Szczegóły dotyczące sposobu i terminu dokonywania płatności: [●].</p> <p>Dzień ogłoszenia rezultatu oferty do publicznej wiadomości: [●].</p> <p>Procedura zawiadamiania subskrybentów o przydziale Listów Zastawnych: [●].</p> <p>Wysokość kosztów i podatków pobieranych od subskrybenta: [●]</p> <p>Nazwa i adres agentów ds. płatności i podmiotów świadczących usługi depozytowe: [●]</p> <p>Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji na zasadach wiążącego zobowiązania oraz nazwa i adres podmiotów, które podjęły się plasowania oferty bez wiążącego zobowiązania lub na zasadzie „dołożenia wszelkich starań; istotne cechy umów: [●]</p> <p>Data sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji: [●]</p>
<p><b>E.4</b></p>	<p><b>Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty.</b></p> <p>Wysokość wynagrodzenia Oferującego, które jest częściowo wynagrodzeniem prowizyjnym, jest częściowo uzależniona od powodzenia Oferty. mBank S.A. pełniący funkcję oferującego przy przeprowadzeniu oferty publicznej Listów Zastawnych jest jedynym akcjonariuszem Emitenta.</p> <p><b>Informacje zamieszczane w podsumowaniu pojedynczej emisji:</b></p> <p>[Z zastrzeżeniem informacji wskazanych powyżej], według wiedzy Emitenta, żadna osoba zaangażowana w emisję Listów Zastawnych nie posiada istotnych interesów w związku z ofertą ani</p>



---

	nie występuje konflikt interesów.
<b>E.7</b>	<b>Szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez emitenta lub oferującego.</b> Inwestor zapisujący się na Listy Zastawne oferowane przez Emitenta nie ponosi żadnych dodatkowych kosztów związanych ze złożeniem zapisu poza ewentualną prowizją, do pobierania której uprawnione będą firmy inwestycyjne przyjmujące zapisy. Mogą występować również inne koszty pośrednio związane ze złożeniem zapisu na Listy Zastawne, w tym koszt założenia i prowadzenia rachunku inwestycyjnego. Należy również zwrócić uwagę, iż wpłaty na Listy Zastawne dokonywane przez inwestorów nie są oprocentowane, a w przypadku zwrotu dokonanej wpłaty inwestorowi nie przysługują odsetki ani odszkodowanie.

## II. CZYNNIKI RYZYKA

*Przed podjęciem decyzji o nabyciu Listów Zastawnych inwestorzy powinni mieć na uwadze przedstawione poniżej czynniki ryzyka, niezależnie od informacji zawartych w pozostałych częściach Prospektu.*

*Opisane poniżej czynniki ryzyka nie są jedynymi, które mogą dotyczyć Emitenta i które mogą wpływać na zdolność Banku do wypełniania zobowiązań wynikających z Listów Zastawnych oraz mieć istotne znaczenie dla oferowanych Listów Zastawnych. W przyszłości mogą wystąpić ryzyka trudne do przewidzenia w chwili obecnej, np. powstałe w wyniku zdarzeń losowych lub nadzwyczajnych, na które obecnie, w chwili przygotowywania Prospektu, Emitent nie ma wpływu. Emitent przedstawił poniżej czynniki ryzyka, które mogą mieć wpływ na zdolność Emitenta do wypełniania zobowiązań wynikających z Listów Zastawnych oraz czynniki ryzyka o istotnym znaczeniu dla oferowanych Listów Zastawnych.*

*Przedstawiając czynniki ryzyka w poniższej kolejności, Emitent nie kierował się prawdopodobieństwem ich zaistnienia, ani oceną ich ważności.*

### 1. Czynniki, które mogą wpłynąć na zdolność emitenta do wykonania jego zobowiązań wynikających z listów zastawnych

#### 1.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta

##### 1.1.1. Ryzyko kredytowe

Emitent narażony jest na ryzyko kredytowe, polegające na możliwości niewywiązania się kontrahenta z zobowiązań wobec Emitenta w pełnej wysokości w ustalonym terminie. Ryzyko kredytowe obejmuje również ewentualny spadek wartości wierzytelności Emitenta na skutek zmian cen nieruchomości. W celu ograniczenia ryzyka kredytowego Emitent prowadzi akcję kredytową zgodnie z wewnętrznymi procedurami oraz polityką w zakresie podejmowania decyzji kredytowych, jak również oceny ryzyka kredytowego. W przypadku, gdy przyjęte procedury zarządzania ryzykiem kredytowym okazałyby się nieefektywne lub wystąpiłyby błędy w zarządzaniu ryzykiem i sprawowanej kontroli w zakresie tego ryzyka, może to mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta, osiągnięte wyniki finansowe, a tym samym na zdolność do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych.

Emitent nie może zagwarantować, że stan jakości portfela kredytowego Banku nie będzie ulegał pogorszeniu w przyszłości, w następstwie takich czynników jak: pogorszenie ogólnej sytuacji gospodarczej, spadek cen nieruchomości, wzrost wymaganych przez inwestorów stóp kapitalizacji czy pogorszenie sytuacji finansowej kredytobiorców, w tym obniżenie ich zdolności kredytowej i skłonności do spłaty zobowiązań.

W dniu 11 maja 2015 r. w Grupie mBanku, do której należy Emitent, ujednolicono podejście do finansowania komercyjnych nieruchomości przychodowych (CRE). W rezultacie wyznaczono preferowane kierunki akwizycji, jak również określono przypadki podwyższonego ryzyka, które zostały zaklasyfikowane jako „wyjątki od polityki”, „poza polityką” lub wykluczone z finansowania bez względu na szczebel podjęcia decyzji kredytowej.

Zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2015 r. żaden z limitów wynikających z Ustawy o Listach Zastawnych oraz Rozporządzenia CRR nie był przekroczony. W 2015 roku limit zobowiązań, wynikający z art. 15 ust. 2 Ustawy o Listach Zastawnych nie został przekroczony.

Ryzyko kredytowe Banku (jako banku hipotecznego) ograniczone jest poprzez szereg przepisów wynikających z Ustawy o Listach Zastawnych, m.in. takich jak:

- Koncepcja bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości i zasady jej określania,
- Limit udziału kredytów przekraczających 60% bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości w całym portfelu kredytowym kredytów zabezpieczonych hipotecznie, których wartość nie może przekroczyć 30% wartości portfela kredytowego (art. 13 ust.1),

- Limit refinansowania kredytów z listów zastawnych do 60% BHWN (art. 14) – ze środków uzyskanych z emisji listów zastawnych bank hipoteczny może refinansować kredyty zabezpieczone hipoteką oraz nabyte wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką; refinansowanie w odniesieniu do pojedynczego kredytu lub pojedynczej wierzytelności nie może jednak przekroczyć odpowiadającej 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, a w przypadku nieruchomości mieszkalnych w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt. 75 Rozporządzenia CRR – 80% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości,
- Limit udziału w portfelu kredytów zabezpieczonych na nieruchomości w trakcie budowy (art. 23 ust. 1) – wierzytelności zabezpieczone hipotekami ustanowionymi w trakcie realizacji inwestycji budowlanych nie mogą w sumie przekraczać 10% ogólnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych,

oraz Rozporządzenia CRR:

- Limit ekspozycji wobec jednego podmiotu lub grupy podmiotów powiązanych wynosi 25% wartości uznanego kapitału Banku w rozumieniu Rozporządzenia CRR (art. 395 ust. 1, zdanie pierwsze),
- Limit ekspozycji wobec podmiotu będącego instytucją kredytową lub firmą inwestycyjną, lub wobec grupy powiązanych podmiotów, do której należy co najmniej jedna instytucja kredytowa lub firma inwestycyjna, wynosi 25% wartości uznanego kapitału Banku lub kwoty 150 mln EUR, w zależności od tego, która z tych wartości jest wyższa (art. 395, ust.1, zdanie drugie).

Ryzyko pogorszenia jakości portfela kredytowego Emitenta oraz zdolności Banku do efektywnego zarządzania ryzykiem kredytowym, może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Banku, jak również na zdolność Emitenta do obsługi i wykupu Listów Zastawnych.

### 1.1.2. Ryzyko koncentracji

#### a) Ryzyko koncentracji geograficznej

Zgodnie z zasadami polityki kredytowej, nieruchomości finansowane przez Bank powinny charakteryzować się atrakcyjną lokalizacją, wyznaczoną przez możliwości ich zbycia w perspektywie długoterminowej. Czynniki te znajdują odzwierciedlenie w koncentracji geograficznej portfela kredytowego Emitenta.

Skoncentrowanie portfela kredytowego na danym obszarze kraju może, w przypadku wystąpienia zdarzeń nadzwyczajnych o charakterze losowym (m.in. klęsk żywiołowych), negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Emitenta, a co za tym idzie mogłoby niekorzystnie oddziaływać na zdolność Emitenta do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych.

#### b) Ryzyko koncentracji dużych zaangażowań oraz ryzyko koncentracji zaangażowań

Ryzyko koncentracji jest to ryzyko mogące wpłynąć na stabilność i bezpieczeństwo działania Banku, poprzez niewykonanie zobowiązania przez pojedynczy podmiot, podmioty powiązane kapitałowo lub organizacyjnie, jak również przez grupy podmiotów, w przypadku których prawdopodobieństwo niewykonania tego zobowiązania jest zależne od wspólnych czynników.

Pomiar ryzyka koncentracji dokonywany jest poprzez ustalenie wielkości zaangażowania, które generuje ryzyko koncentracji, i odniesienie tej wielkości do ustalonych limitów wynikających z przepisów prawa oraz limitów wewnętrznych.

Emitent ogranicza ryzyko koncentracji za pomocą wewnętrznych limitów koncentracji zaangażowań, określonych w wewnętrznych procedurach, które uwzględniają takie czynniki jak:

- sytuację makroekonomiczną w kraju,
- sytuację na rynku nieruchomości w kraju,

- sytuację na rynku finansowym w kraju,
- realizację polityki kredytowej Banku w poprzednich latach,
- wyniki działań restrukturyzacyjnych i windykacyjnych Banku,
- pochodzące z wiarygodnych źródeł (ośrodki akademickie) informacje dotyczące sytuacji ekonomicznej podmiotów, branż, gałęzi sektorów gospodarki,
- informacje ekonomiczne i jakościowe dotyczące procesu zarządzania w podmiotach, wobec których posiada zaangażowanie z których wynika ryzyko koncentracji,
- czynniki wynikające z innych rodzajów ryzyka związanych ze zidentyfikowanymi zaangażowaniami, z których wynika ryzyko koncentracji (m.in. stopy procentowej, płynności, operacyjne i polityczne), mogące negatywnie wpłynąć na podwyższenie ryzyka koncentracji,
- wyniki testów warunków skrajnych.

Wewnętrzne limity zaangażowań określone są w stosunku do wielkości funduszy własnych Banku oraz w stosunku do sumy zaangażowań Emitenta.

W ramach zarządzania ryzykiem koncentracji Bank dokonuje identyfikacji ryzyka, jego pomiaru, monitorowania i raportowania. W Banku prowadzone jest miesięczne raportowanie monitorowanego ryzyka koncentracji w odniesieniu do:

- monitorowania grup kapitałowych,
- monitorowania limitu koncentracji zaangażowań,
- monitorowania limitu kredytów udzielonych podmiotom powiązanym z Bankiem,
- monitorowania limitów wewnętrznych.

W dniu 22 grudnia 2015 r. Emitent wprowadził zapisy dotyczące maksymalnego wskaźnika LTC, ograniczeń geograficznych oraz inwestorów zastępczych w celu zabezpieczenia pozycji Banku w przypadku oczekiwanego spadku dostępności kredytów mieszkaniowych oraz ograniczenia popytu na mieszkania w najbliższym czasie. Ponadto w celu ograniczenia ryzyka koncentracji w dniu 22 grudnia 2015 r. Zarząd Emitenta wprowadził limity dla nowych zaangażowań określone na poziomie 115 mln PLN w segmencie komercyjnych nieruchomości przychodowych (CRE) oraz 95 mln PLN w segmencie deweloperów mieszkaniowych. Udzielenie nowego zaangażowania powyżej ustalonego limitu stanowi „wyjątek od polityki”, wymagający podjęcia decyzji przez Rozszerzony Komitet Kredytowy Zarządu Banku (RKKB), po uzyskaniu rekomendacji Komitetu Kredytowego Grupy mBanku (KKG).

Przekroczenie wielkości ustalonych limitów koncentracji zaangażowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe oraz na stabilność i bezpieczeństwo działania Emitenta, co może niekorzystnie wpłynąć na możliwość obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych.

#### c) **Ryzyko koncentracji branżowej**

Emitent koncentruje swoją działalność na udzielaniu podmiotom prawnym kredytów zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości oraz osobom fizycznym kredytów hipotecznych.

Niezależnie od zewnętrznych limitów koncentracji kredytowej Zarząd Banku ustala limity wewnętrzne związane m.in. z:

- koncentracją branżową według typu finansowanej nieruchomości,
- finansowaniem nieruchomości w budowie i zakupów ziemi,

- udziałem finansowania poszczególnych typów nieruchomości w portfelu kredytowym,
- koncentracją geograficzną, koncentracją walutową,
- rodzajem stosowanych w Banku stóp procentowych (oprocentowanie stałe i zmienne),
- dużymi ekspozycjami detalicznymi,
- długością okresu kredytowania.

Pogorszenie sytuacji makroekonomicznej w kraju, a w szczególności spadek poziomu wzrostu gospodarczego, może przyczynić się do pogorszenia sytuacji finansowej osób fizycznych oraz kondycji poszczególnych branż, których działalność finansuje Emitent, a tym samym może doprowadzić do niewywiązywania się kredytobiorców z zobowiązań wobec Banku. Czynniki te mogą wpłynąć negatywnie na bieżącą działalność Emitenta i osiągnięte przez niego wyniki finansowe.

### 1.1.3. Ryzyko rynkowe

Emitent jest narażony na ryzyko rynkowe rozumiane jako ryzyko zmian bieżącej wyceny instrumentów finansowych tworzących portfele Banku, które wynikają ze zmian cen i wartości parametrów rynkowych. Ekspozycja na ryzyko rynkowe Banku wynika z otwartych pozycji w instrumentach odsetkowych, walutowych, które narażone są na rynkowe zmiany wartości odpowiednich czynników ryzyka, a w szczególności na zmiany wartości stóp procentowych, kursów walutowych oraz zmienności tych czynników ryzyka. Charakter działalności Banku powoduje, że ryzyko rynkowe powinno być utrzymywane na możliwie niskim poziomie.

W ramach ryzyka rynkowego Emitent narażony jest w szczególności na: ryzyko płynności, ryzyko walutowe i ryzyko stopy procentowej.

#### a) Ryzyko płynności

Ryzyko płynności oznacza ryzyko braku zdolności do finansowania aktywów i terminowego wykonania zobowiązań w toku normalnej działalności Banku lub w innych warunkach, które można przewidzieć, bez konieczności ponoszenia strat.

Zarządzanie ryzykiem płynności prowadzone jest na poziomie bieżącej, krótkoterminowej, średnioterminowej oraz długoterminowej płynności płatniczej. Długoterminowe aktywa finansowane są w pierwszej kolejności hipotecznymi i publicznymi listami zastawnymi o długim terminie wymagalności, następnie długoterminowymi depozytami. Bieżące zapotrzebowanie na środki finansowe Emitent zaspokaja na rynku międzybankowym oraz poprzez emisje krótkoterminowych obligacji, przyjmowanie depozytów od klientów oraz obsługę rachunków bieżących klientów. Ponadto Emitent zwiększa bezpieczeństwo płynności poprzez utrzymywanie rezerw płynnych aktywów (możliwych do szybkiego upłynięcia) na wypadek nieprzewidzianych zdarzeń.

W celu zachowania wskaźników płynnościowych na odpowiednim poziomie, zniwelowania niedopasowania struktury aktywów do finansujących je zobowiązań oraz zwiększenia stabilności źródeł finansowania, Emitent dąży do zamiany finansowania krótkoterminowego na finansowanie w postaci nowych emisji listów zastawnych o okresie zapadalności 5 lat i więcej.

Emitent monitoruje wszystkie normy płynnościowe (M1, M2, M3 oraz M4) określone w uchwale KNF nr 386/2008 z dnia 17 grudnia 2008 r. Zarówno w roku 2015, jak i w 2014 żadna z norm płynności nie została przekroczona.

Bank posiada plan awaryjny na wypadek wystąpienia kryzysu płynności, który charakteryzuje sytuacje kryzysowe powodujące zagrożenie utraty płynności, identyfikuje rezerwowe źródła finansowania Banku oraz wskazuje schemat postępowania Emitenta w sytuacji kryzysowej.

Emitent jest zobowiązany utrzymywać, odrębnie dla hipotecznych listów zastawnych oraz dla publicznych listów zastawnych, nadwyżkę utworzoną ze środków, o których mowa w art. 18 ust. 3 Ustawy o Listach Zastawnych, w wysokości nie niższej niż łączna kwota nominalnych wartości odsetek od znajdujących się w

obrocie odpowiednio hipotecznych lub publicznych listów zastawnych, przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy. Środki przeznaczone na nadwyżkę nie mogą stanowić podstawy emisji listów zastawnych.

Konieczność pozyskania dodatkowych środków na terminowe wykonanie zobowiązań Banku może prowadzić do wzrostu kosztów działalności Emitenta, a co za tym idzie może negatywnie wpłynąć na zdolność Emitenta do obsługi oraz wykupu wyemitowanych listów zastawnych oraz jego wyniki finansowe.

#### b) **Ryzyko walutowe**

Ryzyko kursu walutowego wynika z narażenia aktualnej wartości ekspozycji Emitenta w aktywach, zobowiązaniach i pozycjach pozabilansowych wyrażonych w PLN na niekorzystny wpływ zmian rynkowych kursów walutowych.

Bank nie utrzymuje istotnego niedopasowania walutowego aktywów i pasywów (pozycji walutowej) w związku z wynikającym z Ustawy o Listach Zastawnych zakazem działalności spekulacyjnej w tym zakresie. Emitent dostosowuje strukturę walutową prowadzonej akcji kredytowej i źródeł finansowania, jak również domyka otwarte pozycje walutowe kontraktami pochodnymi. Pomiar skali i struktury ryzyka walutowego odbywa się na podstawie bieżącej pozycji walutowej Banku. Monitoringowi podlega także pozycja walutowa uwzględniająca przewidywane spłaty i wypłaty kredytów. Ryzyko walutowe ograniczane jest za pomocą limitów pozycji walutowej dla każdej z walut.

Ryzyko negatywnego wpływu zmian kursu walutowego na wynik finansowy Emitenta oraz zdolność Banku do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych jest ograniczone, a istniejące w Banku procedury kontroli i raportowania eliminują możliwość jego powstawania w istotny sposób.

#### c) **Ryzyko stopy procentowej**

Ryzyko stopy procentowej wynika z narażenia aktualnego i przyszłego wyniku finansowego oraz kapitału Banku na niekorzystny wpływ zmian stóp procentowych. Zmiany stóp procentowych mogą negatywnie wpłynąć na koszty transakcji ponoszone przez Bank, co może negatywnie wpłynąć na pozycje bilansowe i pozabilansowe, wrażliwe na zmiany stóp procentowych. Wysokość stóp procentowych wpływa również na koszty obsługi przez kredytobiorców kredytów udzielonych przez Emitenta, w związku z tym wzrost stóp procentowych może wywierać negatywny wpływ na zdolność regulowania przez nich zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów.

Emitent zarządza luką stopy procentowej poprzez dopasowywanie terminów przeszacowań aktywów i pasywów. Wrażliwość portfela Banku na ekstremalne zaburzenia stóp procentowych jest określana na podstawie testów warunków skrajnych i analiz scenariuszowych. Miarą ryzyka stopy procentowej jest luka niedopasowania terminów przeszacowania oraz określany na jej podstawie dochód odsetkowy narażony na ryzyko (ang. *Earnings At Risk* - EaR), który na koniec 2015 roku osiągnął bezpieczny poziom 6,56%. Pozycje portfela bankowego narażone na ryzyko stopy procentowej zabezpieczane są liniowymi instrumentami pochodnymi na stopę procentową (transakcje zabezpieczające typu swap stopy procentowej (ang. *interest rate swap* – IRS)).

Istnieje prawdopodobieństwo, że banki hipoteczne w Polsce natrafią na znaczne niedopasowanie okresów przeszacowań ryzyka pomiędzy listami zastawnymi i kredytami hipotecznymi. Pociąga to za sobą bezpośrednie narażenie na wysokie ryzyko stopy procentowej, które Bank eliminuje stosując pochodne instrumenty zabezpieczające. Dotyczy to w szczególności kredytów hipotecznych ze stałą stopą oprocentowania.

Ryzykiem bezpośrednio związanym z ryzykiem stopy procentowej jest ryzyko wcześniejszej spłaty kredytu. Ryzyko to występuje szczególnie w przypadku długoterminowych kredytów hipotecznych o stałej stopie oprocentowania, kiedy to kredytobiorcy - w przypadku obniżania się poziomu stóp procentowych na rynku międzybankowym - mogą zdecydować o wcześniejszej spłacie kredytu. Aby się przed tym zabezpieczyć Bank utrzymuje nadwyżkę strumieni kapitałowych i odsetkowych od wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych w stosunku do wyemitowanych listów zastawnych.

Ustawa o Listach Zastawnych (art. 18 ust. 3) przewiduje możliwość wykorzystania tzw. zabezpieczenia zastępczego, stanowiąc, że podstawą emisji listów zastawnych mogą być również środki banku hipotecznego posiadane w gotówce, ulokowane w Narodowym Banku Polskim lub w papierach wartościowych emitowanych

przez lub posiadających gwarancję NBP, Skarbu Państwa, Europejskiego Banku Centralnego, rządów lub banków centralnych państw członkowskich Unii Europejskiej oraz Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju, z wyłączeniem państw, które restrukturyzują lub restrukturyzowały swoje zadłużenie w ciągu ostatnich 5 lat. Dodatkowo, w celu zmitygowania wspomnianego ryzyka, Bank pobiera prowizję rekompensacyjną w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu.

Zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych, w przypadku gdy termin wykupu listu zastawnego jest dłuższy niż 5 lat Bank może dokonać umorzenia listów zastawnych, jednak nie wcześniej niż przed upływem 5 lat od dnia emisji dla zapewnienia zgodności działania z przepisami art. 18 Ustawy o Listach Zastawnych, o ile w warunkach emisji listów zastawnych wyraźnie zastrzeżono taką możliwość.

d) **Ryzyko portfela inwestycyjnego**

Emitent nie inwestuje spekulacyjnie w papiery wartościowe, a nabywanie udziałów i akcji w innych spółkach ograniczone jest tylko do podmiotów wspomagających działalność operacyjną Emitenta i limitowane do 10% wartości funduszy własnych Emitenta.

e) **Ryzyko refinansowania zadłużenia wynikającego z wyemitowanych listów zastawnych**

Podstawą działalności Emitenta jest udzielanie kredytów komercyjnych oraz detalicznych. W celu prowadzenia działalności polegającej na udzielaniu kredytów Bank refinansuje zadłużenie wynikające z emisji listów zastawnych. Koszty refinansowania Emitenta mogą wzrosnąć pod wpływem takich czynników jak ocena ratingowa Banku, sytuacja makroekonomiczna w kraju, kondycja krajowego i globalnego rynku finansowego, co z kolei może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Emitenta oraz jego zdolność do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych.

Emitent ogranicza ryzyko refinansowania zapadających serii listów zastawnych poprzez wybór wieloletnich terminów ich wymagalności oraz poprzez unikanie koncentracji wymagalności znacznych kwot wykupu w jednym okresie.

1.1.4. **Ryzyko operacyjne**

Ryzyko operacyjne oznacza możliwość poniesienia straty wynikającej z nieadekwatnych lub wadliwych wewnętrznych procesów, systemów, błędów lub działań podjętych przez pracownika oraz ze zdarzeń zewnętrznych. Ryzyko operacyjne uwzględnia ryzyko prawne, lecz nie uwzględnia ryzyka utraty reputacji i ryzyka strategicznego.

Ryzyko prawne jest to prawdopodobieństwo poniesienia strat materialnych i niematerialnych, powstające wskutek błędnego ukształtowania stosunków prawnych z klientami i usługobiorcami, niekorzystnych rozstrzygnięć sądów lub organów administracji publicznej rozstrzygających sprawy sporne powstające na tle stosunków prawnych wiążących Emitenta z innymi podmiotami, zmian w orzecznictwie i niejednorodności orzecznictwa, błędnej wykładni prawa przez służby prawne lub podmioty działające na zlecenie Emitenta, a także błędów pracowników wynikających z niedostatecznej wiedzy i świadomości prawnej.

Ryzyko operacyjne Emitenta związane jest także z przetwarzaniem dużej ilości 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 Emitenta. Na wypadek wystąpienia takich zdarzeń Emitent posiada wewnętrzne procedury bezpieczeństwa systemu informatycznego oraz plany ciągłości działania.

W 2014 roku wdrożono Plan Ciągłości Działania (zgodnie z normą ISO 22301 oraz zaleceniami wynikającymi z Rekomendacji D). Plan ten jest testowany minimum dwa razy do roku, a lista procesów krytycznych podlega analizie i aktualizacji nie rzadziej niż raz na dwa lata. Plan Ciągłości Działania oraz przyjęte przez Bank procedury awaryjne zapewniają możliwość prowadzenia bieżącej działalności i ograniczenie strat w przypadku wystąpienia niekorzystnych zdarzeń wewnętrznych lub zewnętrznych, mogących poważnie zakłócić działalność Emitenta.

W związku z poszerzeniem katalogu produktów Banku o hipoteczne kredyty detaliczne, zaszły zmiany w profilu działalności operacyjnej Emitenta. W chwili obecnej istotny udział w działalności Emitenta posiadają podmioty zewnętrzne (podmioty realizujące czynności na zlecenie Banku w oparciu o umowy outsourcingowe w obszarze biznesowym i technologii informatycznej). W związku z rozszerzeniem działalności o sprzedaż kredytów detalicznych Emitent może spodziewać się przyrostu reklamacji i roszczeń osób fizycznych wobec Banku oraz zwiększenia liczby fraudów kredytowych (prób wyłudzenia kredytów przez osoby fizyczne). Ryzyko operacyjne wiąże się również z możliwością popełnienia błędu przez pracownika. Wdrożone przez Emitenta szczegółowe procedury zarządzania ryzykiem operacyjnym ograniczają to ryzyko. Bank posiada wdrożone systemy monitoringu zdarzeń i powiadamiania wraz z wewnętrznymi procedurami bezpieczeństwa dla poszczególnych systemów informatycznych, dla których wykonywana jest ocena ryzyka bezpieczeństwa systemów IT (w ramach usługowego modelu zarządzania IT).

Wystąpienie niekorzystnych zdarzeń mogących prowadzić do czasowego braku możliwości prowadzenia działalności lub zakłóceń w bieżącej działalności Emitenta może mieć negatywny wpływ na jego wyniki finansowe oraz na zdolność Emitenta do obsługi i wykupu Listów Zastawnych.

#### **1.1.5. Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu Emitenta**

Na Datę Prospektu mBank S.A. bezpośrednio posiada 100% kapitału zakładowego Banku, dającego prawo do 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Emitenta. W konsekwencji mBank S.A. posiada wystarczającą liczbę głosów do podjęcia uchwał na Walnym Zgromadzeniu i w znaczącym stopniu może wpływać na działalność Emitenta.

Ponadto Emitent oraz mBank S.A. współpracują w zakresie: (i) dystrybucji w ramach sieci sprzedaży mBanku S.A. oraz Grupy mBanku S.A. mieszkaniowych kredytów hipotecznych udzielanych przez Emitenta, z których wierzytelności następnie mogą stanowić podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych (Model Agencyjny) oraz (ii) nabywania przez Emitenta od mBanku S.A. wierzytelności z tytułu kredytów hipotecznych (mieszkaniowych i komercyjnych) udzielonych przez mBank S.A., które następnie mogą stanowić podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych (Model Poolingowy).

Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany związane z działalnością mBanku S.A., mogą mieć negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta oraz na jego zdolność do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych. Dodatkowo, podjęcie w przyszłości czy realizacja przez mBank S.A. decyzji o zbyciu części lub wszystkich posiadanych akcji Emitenta, może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Banku oraz jego zdolność do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych.

#### **1.1.6. Ryzyko związane ze strukturą aktywów i pasywów**

Struktura aktywów i pasywów banku hipotecznego różni się od struktury banku uniwersalnego. Emitent jest zależny od pozyskania finansowania na rynkach finansowych, w związku z przeprowadzanymi emisjami listów zastawnych. Wszelkie negatywne czynniki wpływające na sytuację rynku kapitałowego, mogą niekorzystnie oddziaływać na popyt na listy zastawne Banku. Tym samym może to negatywnie wpłynąć na ograniczenie akcji kredytowej Emitenta, a w dalszej konsekwencji na sytuację i wyniki finansowe Banku oraz jego zdolność do obsługi i wykupu Listów Zastawnych.

#### **1.1.7. Ryzyko związane z nabywaniem wierzytelności innego banku**

Emitent nabył oraz planuje nabywać wierzytelności z tytułu udzielonych przez mBank S.A. kredytów zabezpieczonych hipoteką. Kredytobiorcy są zawiadamiani o nabyciu wierzytelności przez Emitenta. Istnieje ryzyko, że kredytobiorcy skorzystają z uprawnień (na mocy art. 513 § 2 Kodeksu Cywilnego w zw. z art. 498 Kodeksu Cywilnego) do potrącenia przysługujących im wobec mBank S.A. wierzytelności pieniężnych, które istniały w chwili uzyskania przez kredytobiorcę wiadomości o przelewie oraz do momentu uzyskania przez kredytobiorcę wiadomości o przelewie stały się wymagalne, lub stały się wymagalne po powzięciu o nim wiadomości, nie później jednak niż stała się wymagalna wierzytelność będąca przedmiotem nabycia przez Emitenta.



Skorzystanie przez kredytobiorców z prawa potrącenia, o którym mowa powyżej, może wpłynąć na ogólną kwotę wpływów Emitenta z tytułu nabytych wierzytelności kredytowych. Emitent ograniczył to ryzyko przez umowne zobowiązanie mBanku S.A. wobec Emitenta do pokrycia kwoty objętej potrąceniem przez kredytobiorców oraz poprzez uwzględnienie maksymalnego poziomu tego ryzyka przy ustalaniu podstawy emisji hipotecznych listów zastawnych, w kwocie odpowiadającej łącznej kwocie wierzytelności kredytobiorców nadających się do potrącenia z wierzytelnościami z tytułu kredytów nabytych przez Emitenta na dzień dokonania zawiadomienia, o którym mowa powyżej.

Zgodnie z umowami kredytu, z których wynikają dotychczas nabyte wierzytelności, kredytobiorcy mogą skorzystać z tzw. "usługi mechanizm bilansujący", polegającej na tym, że podstawą naliczenia odsetek od zadłużenia z tytułu kapitału kredytu jest kwota stanowiąca różnicę pomiędzy saldem bieżącego zadłużenia z tytułu kredytu a średnim miesięcznym saldem środków zgromadzonych na rachunku bankowym kredytobiorcy otwartym przez mBank S.A. (tzw. rachunek bilansujący), wyliczonym według stanu na dzień spłaty kapitału/raty kapitału. Ze względu na powyższe istnieje ryzyko, w przypadku skorzystania przez kredytobiorcę z usługi mechanizm bilansujący, że dochód Emitenta z tytułu odsetek od nabytych wierzytelności będzie niższy niż pierwotnie oszacowany na podstawie ogólnych warunków umów kredytu. Ryzyko to jest ograniczone przez zobowiązanie umowne mBanku S.A. do pokrycia różnicy między kwotą odsetek zapłaconą przez kredytobiorcę i wyliczoną w oparciu o usługę mechanizm bilansujący, a kwotą odsetek wskazaną w harmonogramie spłat do umowy kredytu i wymagalną w przypadku braku aktywnej usługi mechanizm bilansujący lub braku środków na rachunku bilansującym w całym miesięcznym okresie rozliczeniowym.

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

### **1.2.1. Ryzyko związane z pogorszeniem sytuacji makroekonomicznej w Polsce**

Sytuacja finansowa Emitenta jest uzależniona od sytuacji ekonomicznej w Polsce. Na wyniki finansowe Banku mają wpływ takie czynniki jak: tempo wzrostu PKB, stopa inflacji, poziom bezrobocia, wskaźniki demograficzne populacji, sytuacja polityczna czy polityka fiskalna państwa.

Na Datę Prospektu Emitent kredytuje przedsięwzięcia wyłącznie na terytorium Polski, pozyskując środki pieniężne na finansowanie swojej działalności przede wszystkim na polskim rynku finansowym. W związku z powyższym bieżąca sytuacja gospodarcza Polski wpływa na sytuację Emitenta. Wszelkie niekorzystne zmiany czynników makroekonomicznych w kraju, a w szczególności spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego, powodujące spadek zapotrzebowania na produkty bankowe oraz wpływające negatywnie na poziom popytu na rynku nieruchomości, destabilizacja polityczna, kryzys walutowy lub kryzys finansów publicznych, mogą negatywnie wpłynąć na sytuację finansową i działalność Emitenta oraz na zdolność Emitenta do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych.

### **1.2.2. Ryzyko związane z konkurencją w sektorze bankowym**

W związku z rozwojem rynku usług bankowych w Polsce, wzrasta konkurencja ze strony krajowych banków uniwersalnych, które w segmencie kredytów komercyjnych – w porównaniu do banków hipotecznych – mają niższe koszty refinansowania, bardziej rozwiniętą sieć sprzedaży, a ich marka jest lepiej znana kredytobiorcom. Również w segmencie kredytów detalicznych banki uniwersalne konkurują o pozyskanie nowych klientów. Dodatkowo Emitent jest narażony na konkurencję dużych banków uniwersalnych w zakresie finansowania bardzo dużych przedsięwzięć komercyjnych. Przewagą banków uniwersalnych jest w takich przypadkach dostęp do większych zasobów kapitałowych.

Fundusze własne Banku na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniosły 740 012 tys. PLN (według stanu na 31 grudnia 2014 roku wyniosły 563 947 tys. PLN). Zgodnie z zapisami Rozporządzenia CRR limit ekspozycji wobec jednego podmiotu lub grupy podmiotów powiązanych wynosi 25% wartości uznanego kapitału Banku, a więc w przypadku Emitenta nie może przekraczać 185 003 tys. PLN.

Bank może finansować duże przedsięwzięcia wyłącznie w ramach konsorcjów bankowych ze względu na wprowadzone przez Zarząd Emitenta w dniu 22 grudnia 2015 r. limity dla nowych zaangażowań (określone na poziomie 115 mln PLN w segmencie komercyjnych nieruchomości przychodowych (CRE) oraz 95 mln PLN w segmencie deweloperów mieszkaniowych), mające na celu ograniczenie ryzyka koncentracji.

Na sytuację finansową i działalność Emitenta, w tym wartość planowanych przez Bank emisji listów zastawnych, a w konsekwencji na możliwości finansowania przez Emitenta akcji kredytowej oraz na zdolność Emitenta do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych, negatywnie wpłynąć może także konkurencja na rynku listów zastawnych emitowanych przez krajowych i zagranicznych emitentów, w tym rosnąca liczba banków hipotecznych w Polsce.

### **1.2.3. Ryzyko związane z prowadzeniem windykacji wierzytelności kredytowych z posiadanych zabezpieczeń**

W przypadku zaprzestania spłaty kredytu przez kredytobiorcę prowadzenie działań egzekucyjnych jest procesem długotrwałym ze względu na uregulowania prawa upadłościowego, istniejące procedury sądowe oraz niską płynność wtórnego rynku nieruchomości w Polsce. Niska płynność rynku nieruchomości, zwłaszcza w okresie zawirowań ekonomicznych może utrudnić sprzedaż nieruchomości lub doprowadzić do uzyskania niższej ceny niż oczekiwana.

Długotrwałe i wymagające znacznych nakładów finansowych postępowanie egzekucyjne może utrudnić Emitentowi odzyskanie w całości środków udzielonych kredytobiorcy. Czynniki te mogą mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta oraz na zdolność do obsługi i wykupu wyemitowanych przez Emitenta Listów Zastawnych.

### **1.2.4. Ryzyko związane z wpływem obniżenia ratingu kredytowego Emitenta na wzrost kosztów finansowania**

Obniżenie ratingu kredytowego przyznanego Emitentowi może zwiększyć koszty pozyskania przez Emitenta finansowania na rynku kapitałowym, co może mieć negatywny wpływ na pozycję rynkową Emitenta, jak również poziom zaufania uczestników rynku do Banku.

### **1.2.5. Ryzyko związane ze spadkiem popytu i cen na rynku nieruchomości**

Podstawowym zabezpieczeniem spłaty kredytów udzielanych przez Emitenta jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości, będącej przedmiotem podpisywanej umowy kredytowej. W związku z tym niekorzystne tendencje na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych, w tym w szczególności spadek popytu oraz cen nieruchomości, mogą mieć bezpośredni wpływ na niższą niż planowano sprzedaż kredytów hipotecznych przez Emitenta, a także przyczynić się do spadku wartości zabezpieczenia kredytów udzielonych przez Bank. Dodatkowo znaczny i trwały spadek wartości nieruchomości może powodować konieczność zmiany ustalonej uprzednio przez Bank bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Czynniki te mogą mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta oraz na zdolność do obsługi i wykupu wyemitowanych przez Emitenta Listów Zastawnych.

### **1.2.6. Ryzyko zmian sprawozdawczości finansowej, w tym międzynarodowych standardów rachunkowości**

Sprawozdania finansowe Emitenta sporządzane są zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej. Stosowanie przez Emitenta zasad sprawozdawczości zgodnej z MSSF oznacza, iż sprawozdanie finansowe Banku przedstawia wszystkie istotne pozycje pozwalające na rzetelne i wiarygodne przedstawienie sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta. Sposób prezentacji przez Emitenta danych finansowych może przełożyć się na ewentualne decyzje inwestycyjne innych uczestników rynku (pożyczkodawców, inwestorów, wierzycieli Emitenta).

W odniesieniu do standardów i interpretacji, które oczekiwały na zatwierdzenie przez Unię Europejską po ostatnim dniu bilansowym Emitenta, a które zgodnie z interpretacją Banku będą miały zastosowanie w jego sprawozdawczości finansowej należą: nowy standard MSSF 9: Instrumenty finansowe (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2018 r. lub po tej dacie) oraz standard MSSF 16: Leasing (obowiązuje za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie). Emitent uważa, że zastosowanie nowego standardu MSSF 9 będzie miało wpływ na prezentację i wycenę instrumentów finansowych w sprawozdaniu finansowym oraz na kalkulację utraty wartości. Natomiast w odniesieniu do standardu MSSF 16, zastosowanie nowego standardu będzie miało wpływ na ujmowanie, prezentację, wycenę

oraz ujawnienia aktywów będących przedmiotem leasingu operacyjnego oraz odpowiadających im zobowiązań w sprawozdaniu finansowym Banku jako leasingobiorcy. W przypadku pozostałych nowych standardów (zatwierdzonych przez Unię Europejską, które weszły lub wejdą w życie po dniu bilansowym Emitenta lub oczekujących na zatwierdzenie, bądź zatwierdzonych przez Unię Europejską, ale które weszły lub wejdą dopiero po dniu bilansowym), Emitent uważa, że ich zastosowanie nie będzie miało znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe w okresie ich początkowego zastosowania.

Ewentualne zmiany w MSSF, które zostaną zatwierdzone przez Unię Europejską w przyszłości, a które dotyczyć będą wyceny składników bilansu, pozycji pozabilansowych, zakresu ujawnień czy tworzenia odpisów aktualizujących oraz rezerw, mogą mieć negatywny wpływ na prezentację sytuacji finansowej i ekonomicznej Emitenta, a w konsekwencji na jego zdolność do obsługi i wykupu Listów Zastawnych.

### 1.2.7. Ryzyko wystąpienia nadzwyczajnych zdarzeń, leżących poza kontrolą Emitenta

Nadzwyczajne zdarzenia leżące poza kontrolą Banku, takie jak: ataki terrorystyczne, działania wojenne, epidemie, katastrofy naturalne i klęski żywiołowe oraz ich konsekwencje mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność Emitenta, jego sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju. Zaistniałe w wyniku wystąpienia zdarzeń nadzwyczajnych straty Emitenta mogą dotyczyć nieruchomości, ruchomości, aktywów finansowych i kluczowych pracowników. Ponadto wystąpienie zdarzeń nadzwyczajnych może spowodować istotne zakłócenia funkcjonowania gospodarki kraju, w tym negatywnie wpłynąć na sytuację rynku finansowego, obniżyć zdolność uczestników rynku do regulowania zobowiązań, utrudnić możliwość pozyskania nowego finansowania, co może niekorzystnie wpłynąć na działalność Emitenta i doprowadzić do wystąpienia strat. Wystąpienie zdarzeń nadzwyczajnych oraz strat z nimi związanych jest trudne do przewidzenia przez Emitenta. Nieprzewidziane zdarzenia mogą również generować dodatkowe koszty operacyjne związane z wyższymi składkami na ubezpieczenie oraz z wdrożeniem dodatkowych systemów zabezpieczających. Ponadto ubezpieczenia od określonych ryzyk może nie być dostępne, a niezdolność Emitenta do zarządzania takim ryzykiem może mieć negatywny wpływ na działalność Banku, jego sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju.

## 2. Czynniki ryzyka o istotnym znaczeniu dla listów zastawnych, dla potrzeb oceny ryzyka rynkowego związanego z tymi papierami

### 2.1 Ryzyka dotyczące Listów Zastawnych

#### 2.1.1. Ryzyko inwestycji w Listy Zastawne

Listy Zastawne są instrumentem finansowym o niskim ryzyku inwestycyjnym, gwarantowanym przez Ustawę o Listach Zastawnych, nakładającą na Emitenta obowiązek utrzymywania ustawowego zabezpieczenia ich emisji i obrotu. Do wysokiego bezpieczeństwa inwestowania w hipoteczne listy zastawne przyczynia się również prowadzona przez Emitenta od wielu lat konserwatywna polityka wyceny nieruchomości, na których są ustanowione hipoteki, stanowiące zabezpieczenie wierzytelności banku hipotecznego.

U podstaw bezpieczeństwa inwestycji w Listy Zastawne leżą następujące wymogi ustawowe wobec ich Emitenta jako banku hipotecznego:

- Podstawą emisji hipotecznych listów zastawnych mogą być tylko te wierzytelności banku hipotecznego, które są wpisane do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych. Do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych może być wpisana jedynie wierzytelność banku hipotecznego, która jest zabezpieczona hipoteką na prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Polsce. Hipoteka zabezpieczająca wierzytelność, która ma być wpisana do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych musi być wpisana w księdze wieczystej na pierwszym miejscu. Każdorazowe wykreślenie wpisu z rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wymaga zgody Powiernika. Powiernik prowadzi bieżącą kontrolę prawidłowości prowadzenia rejestru zabezpieczenia listów zastawnych.
- Dodatkowo, podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych, mogą stanowić środki banku hipotecznego posiadane w gotówce, ulokowane w Narodowym Banku Polskim lub w papierach

wartościowych emitowanych przez lub posiadających gwarancję NBP, Skarbu Państwa, Europejskiego Banku Centralnego, rządów lub banków centralnych państw członkowskich Unii Europejskiej oraz Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju, z wyłączeniem państw, które restrukturyzują lub restrukturyzowały swoje zadłużenie w ciągu ostatnich 5 lat.

- Wycena wartości nieruchomości (na których są ustanowione hipoteki, stanowiące zabezpieczenie wierzytelności banku hipotecznego) polega na oszacowaniu jej wartości bankowo-hipotecznego. Wycena jest dokonywana na podstawie ekspertyzy sporządzonej przez bank hipoteczny lub inny podmiot, działający na zlecenie banku hipotecznego, po uzgodnieniu z kredytobiorcą, w szczególności rzeczoznawcą majątkowego, posiadającego uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości lub przedsiębiorcą, o których mowa w art. 174 ust. 2 i 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1774, z późn. zm.). Wycena nieruchomości dokonywana jest z zachowaniem należytej staranności i ostrożności. Przy szacowaniu wartości bankowo-hipotecznego nieruchomości uwzględniane są jedynie te jej cechy i związane z nią dochody, które przy założeniu racjonalnej eksploatacji mogą mieć charakter trwały dla każdego jej posiadacza. Ekspertyza ta powinna umożliwiać należyłą kontrolę, przez Komisję i Powiernika, podejmowanego przez bank hipoteczny ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów udzielanych przez bank hipoteczny. Szczegółowe zasady ustalania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości określa regulamin wydawany przez bank hipoteczny. Regulamin, a także każda jego zmiana, wymagają zatwierdzenia przez Komisję.
- Wartość pojedynczego kredytu zabezpieczonego hipoteką udzielonego przez bank hipoteczny nie może przekroczyć wartości bankowo-hipotecznego nieruchomości, przy czym od 1 stycznia 2016 roku dotyczy to stanu na dzień: (1) jego udzielenia – w przypadku udzielania kredytów zabezpieczonych hipoteką, lub (2) nabycia wierzytelności z tytułu takiego kredytu – w przypadku nabywania wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką.
- Suma nominalnych kwot wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką oraz praw i środków, o których mowa w art. 18 ust. 3 i 4 Ustawy o Listach Zastawnych, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych, nie może być niższa niż 110% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych, przy czym suma nominalnych kwot wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych, nie może być niższa niż 85% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych.
- Ustalany dla hipotecznych listów zastawnych dochód banku hipotecznego z tytułu odsetek od wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz praw i środków, o których mowa w art. 18 ust. 3 i 4 Ustawy o Listach Zastawnych, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych, nie może być niższy od kosztów z tytułu odsetek od znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych.
- Nie mogą stanowić podstawy emisji hipotecznych listów zastawnych wierzytelności zabezpieczone hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach, których eksploatacja zgodnie z przeznaczeniem nie posiada trwałego charakteru, a w szczególności na nieruchomościach, których częścią składową są złoża kopalin.
- Wierzytelności banku hipotecznego 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 budowę zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, nie mogą przekraczać 10%.
- Ogólna kwota wierzytelności z tytułu udzielonych przez bank hipoteczny lub nabytych przez bank hipoteczny kredytów zabezpieczonych hipoteką, w części przekraczającej 60% bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości, nie może przekroczyć 30% ogólnej kwoty wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką.
- Od dnia 1 stycznia 2016 r., zgodnie z art. 18 ust. 3a Ustawy o Listach Zastawnych bank hipoteczny jest obowiązany utrzymywać dla listów zastawnych, utworzoną ze środków, o których mowa w art. 18 ust. 3

Ustawy o Listach Zastawnych, nadwyżkę w wysokości nie niższej niż łączna kwota nominalnych wartości odsetek od znajdujących się w obrocie listów zastawnych, przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy, jako tzw. bufor płynności w celu zapewnienia terminowej obsługi należności odsetkowych od listów zastawnych na wypadek ogłoszenia upadłości banku hipotecznego.

Dodatkowo :

- Łączna kwota nominalnych wartości znajdujących się w obrocie hipotecznych i publicznych listów zastawnych nie może przekroczyć czterdziestokrotności funduszy własnych banku hipotecznego.
- Bank hipoteczny jest zobowiązany do prowadzenia i przechowywania rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, do którego wpisywane są w odrębnych pozycjach wierzytelności banku hipotecznego oraz inne prawa i środki dopuszczone przez Ustawę o Listach Zastawnych, stanowiące podstawę emisji listów zastawnych, a także środki tworzące nadwyżkę, o której mowa w art. 18 ust. 3a Ustawy o Listach Zastawnych. Rejestr zabezpieczenia listów zastawnych prowadzony jest odrębnie dla hipotecznych listów zastawnych i dla publicznych listów zastawnych. Czynność rozporządzająca banku hipotecznego, której przedmiotem jest wierzytelność wpisana do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Powiernika.
- Bank hipoteczny jest również zobowiązany do przeprowadzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych w celu monitorowania wypełniania, w perspektywie długookresowej, wymogów dotyczących listów zastawnych, zawartych w Ustawie o Listach Zastawnych. Rachunek jest przeprowadzany w każdym dniu roboczym.
- Bank hipoteczny jest również zobowiązany do przeprowadzania, odrębnie dla hipotecznych listów zastawnych oraz dla publicznych listów zastawnych: (1) nie rzadziej niż co 6 miesięcy - Testu Równowagi Pokrycia, oraz (2) nie rzadziej niż co 3 miesiące – Testu Płynności.
- Bank hipoteczny jest obowiązany ogłaszać w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, nie później niż przed upływem trzech miesięcy od zakończenia roku obrotowego:
  - (i) łączną kwotę nominalnych wartości wyemitowanych przez ten bank listów zastawnych, jakie znajdowały się w obrocie na ostatni dzień roku obrotowego;
  - (ii) łączną kwotę wierzytelności banku hipotecznego i środków wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych według stanu na ostatni dzień roku obrotowego.

Przy każdym banku hipotecznym działa Powiernik oraz co najmniej jeden zastępca Powiernika powoływany przez Komisję. Powiernik jest niezależny, nie podlega poleceniom organu, który go powołał, i nie może być pracownikiem banku hipotecznego. Powiernik pełni funkcję kontrolną prowadząc na bieżąco ocenę wypełniania przez bank hipoteczny wymogów Ustawy o Listach Zastawnych, związanych z emisjami listów zastawnych.

Emitent nie może jednak wykluczyć wystąpienia nieprzewidzianych zdarzeń, które mogłyby mieć niekorzystny wpływ na bezpieczeństwo inwestycji w listy zastawne, a tym samym spowodować utrudnienia realizacji zobowiązań Emitenta wynikających z emisji Listów Zastawnych.

#### 2.1.2. Ryzyko walutowe związane z nabyciem Listów Zastawnych denominowanych w EUR i USD

W przypadku nabycia Listów Zastawnych denominowanych w EUR i w USD inwestorzy mogą być narażeni na ryzyko zmiany kursu walutowego w związku z faktem, iż świadczenia będą wypłacane przez Emitenta w EUR i USD. Ocena dochodowości inwestycji w listy zastawne liczona w PLN może w takiej sytuacji znacznie odbiegać od dochodowości obliczonej w EUR i w USD. Sytuacja taka może mieć również negatywny wpływ na notowania Listów Zastawnych na rynku wtórnym.

#### 2.1.3. Niska płynność Listów Zastawnych w obrocie wtórnym

Obrót wtórny Listami Zastawnymi będzie się odbywał na rynku regulowanym giełdowym tj. Giełdzie Papierów Wartościowych S.A. lub na rynku regulowanym pozagiełdowym prowadzonym przez BondSpot S.A. Jednakże

inwestorzy nabywający Listy Zastawne powinni brać pod uwagę ryzyko związane z ewentualnymi trudnościami ze sprzedażą posiadanych Listów Zastawnych po akceptowalnej przez nich cenie, lub z jednorazową sprzedażą znacznych pakietów Listów Zastawnych, ze względu na niską płynność rynku.

#### **2.1.4. Zmiany cen Listów Zastawnych w obrocie wtórnym**

Inwestor posiadający Listy Zastawne ponosi ryzyko związane ze zmianami cen Listów Zastawnych będących przedmiotem obrotu na rynku wtórnym. Przy czym Listy Zastawne o stałym oprocentowaniu narażone są w znacznie większym stopniu na zmianę bieżącej wartości związanej ze zmianą stóp procentowych, niż Listy Zastawne o zmiennym oprocentowaniu. Wzrost stóp procentowych, a w szczególnym przypadku wzrost powyżej stopy procentowej, według której oprocentowane są Listy Zastawne o stałym oprocentowaniu, może negatywnie wpłynąć na bieżącą wartość tych Listów Zastawnych.

#### **2.1.5. Umorzenie Listów Zastawnych przed dniem wykupu**

W sytuacjach określonych w Warunkach Emisji danej serii Listów Zastawnych, Emitent może dokonać umorzenia Listów Zastawnych tej serii przed dniem ich wykupu. W wyniku takiego umorzenia, inwestor może nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych w następstwie tego umorzenia Listów Zastawnych w sposób, który zapewniłby inwestorowi stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Listów Zastawnych będących przedmiotem umorzenia.

### **2.2 Ryzyka prawne dotyczące Listów Zastawnych**

#### **2.2.1. Brak możliwości przedstawienia Listów Zastawnych do wcześniejszego wykupu**

Warunki Emisji Listów Zastawnych nie zawierają postanowień dotyczących przypadków naruszenia, czyli katalogu zdarzeń, których wystąpienie uprawniałoby posiadacza Listu Zastawnego do zażądania od Emitenta wcześniejszego wykupu Listu Zastawnego. W związku z tym, nawet jeśli wystąpią zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na Emitenta i które nie są przesłankami natychmiastowej wymagalności Listów Zastawnych przewidzianymi przepisami prawa, Posiadacze nie będą uprawnieni do zażądania wcześniejszego wykupu Listów Zastawnych przez Emitenta.

#### **2.2.2. Ryzyko związane z upadłością Emitenta i przesunięciem terminu wykupu Listów Zastawnych**

Zgodnie z przepisami Prawa Upadłościowego z dniem ogłoszenia upadłości banku hipotecznego terminy wymagalności jego zobowiązań wobec wierzycieli z listów zastawnych ulegają, co do zasady, przedłużeniu o 12 miesięcy.

Ponadto zobowiązania wobec wierzycieli z listów zastawnych, które stały się wymagalne przed ogłoszeniem upadłości banku hipotecznego, a nie zostały zapłacone przed tym dniem, zaspokaja się w terminie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości banku hipotecznego, nie wcześniej jednak niż po pierwszym obwieszczeniu o wynikach Testu Równowagi Pokrycia albo Testu Równowagi Pokrycia i Testu Płynności, chyba że wynik Testu Równowagi Pokrycia albo Testu Płynności nie jest pozytywny.

Dodatkowo, w przypadkach określonych w przepisach Prawa Upadłościowego terminy wymagalności zobowiązań banku hipotecznego wobec wierzycieli z listów zastawnych z tytułu nominalnej wartości tych listów, w tym zobowiązań wymagalnych, a niezapłaconych przed dniem ogłoszenia upadłości banku hipotecznego, ulegają przedłużeniu o 3 lata od najpóźniejszego terminu wymagalności wierzytelności wpisanej do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych

Wyżej wskazane 12-miesięczne odroczenie płatności nie dotyczy odsetek od listów zastawnych.

W związku z powyższym istnieje ryzyko, że w przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta wierzytelności z tytułu kwot nominalnych Listów Zastawnych nie zostaną zaspokojone w pierwotnych terminach wykupu.

**2.2.3. Ryzyko związane z możliwością zakazu rozpoczęcia lub nakazu wstrzymania Oferty Publicznej oraz zakazu rozpoczęcia lub nakazu wstrzymania dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym przez KNF**

Zgodnie z art. 16 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez emitenta, sprzedającego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub sprzedającego albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może:

- a) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub
- b) zakazać rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia, lub
- c) opublikować, na koszt emitenta lub sprzedającego, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

W związku z daną ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, KNF może wielokrotnie zastosować środek przewidziany w punktach a) i b) powyżej.

Ponadto, zgodnie z art. 17 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta lub podmioty występujące w imieniu lub na zlecenie emitenta albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może:

- a) nakazać wstrzymanie ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych;
- b) zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym;
- c) opublikować, na koszt emitenta, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym.

W związku z danym ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, KNF może wielokrotnie zastosować środek przewidziany w punktach b) i c) powyżej.

Należy również zauważyć, że zgodnie z art. 18 Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF może zastosować środki, o których mowa powyżej, także w przypadku gdy:

- a) oferta publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych, dokonywane na podstawie tej oferty, lub ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałyby interesy inwestorów;
- b) istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego emitenta;
- c) działalność emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych emitenta lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości emitenta, lub
- d) status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa, i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obciążone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

#### **2.2.4. Ryzyko niedopuszczenia poszczególnych serii Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym lub niewprowadzenia wyemitowanych Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym przez GPW lub BondSpot**

Emitent zamierza wprowadzić Listy Zastawne do obrotu na rynku regulowanym giełdowym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub rynku regulowanym pozagiełdowym prowadzonym przez BondSpot S.A. Zgodnie z regulaminem GPW lub, odpowiednio, BondSpot dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na GPW lub, odpowiednio, BondSpot wymaga podjęcia stosownej uchwały przez Zarząd GPW lub Zarząd BondSpot. Zarząd GPW lub BondSpot obowiązany jest podjąć uchwałę w tym przedmiocie w terminie 14 dni od dnia złożenia przez Emitenta stosownego wniosku.

Zgodnie z § 8 Regulaminu Rynku Regulowanego BondSpot Zarząd BondSpot odmawia dopuszczenia instrumentów dłużnych do obrotu na rynku, jeżeli nie są spełnione kryteria i warunki dopuszczenia określone w Regulaminie Rynku Regulowanego BondSpot. Zgodnie z § 8 Regulaminu Rynku Regulowanego BondSpot rozpoznając wniosek o dopuszczenie instrumentów dłużnych do obrotu na rynku, Zarząd BondSpot bierze pod uwagę:

- a) zdolność emitenta do obsługi zadłużenia, w szczególności w przypadku emitenta, którego instrumenty dłużne innej emisji (serii) zostały dopuszczone do obrotu zorganizowanego, dotychczasowe wykonywanie w terminie zobowiązań wynikających z tych instrumentów,
- b) cechy instrumentów dłużnych danej emisji (serii) oraz warunki ich emisji i wykupu,
- c) inne okoliczności mogące mieć wpływ na bezpieczeństwo obrotu oraz interes uczestników obrotu, w szczególności w przypadku emitenta, którego instrumenty dłużne innej emisji (serii) zostały dopuszczone do obrotu na rynku lub w organizowanym przez BondSpot alternatywnym systemie obrotu, dotychczasowe wykonywanie obowiązków informacyjnych.

Zgodnie z § 10 Regulaminu Rynku Regulowanego GPW, rozpoznając wniosek o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu giełdowego, Zarząd Giełdy bierze pod uwagę:

- a) sytuację finansową emitenta i jej prognozę, a zwłaszcza rentowność, płynność i zdolność do obsługi zadłużenia, jak również inne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe emitenta,
- b) perspektywy rozwoju emitenta, a zwłaszcza ocenę możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych z uwzględnieniem źródeł ich finansowania,
- c) doświadczenie oraz kwalifikacje członków organów zarządzających i nadzorczych emitenta,
- d) warunki, na jakich emitowane były instrumenty finansowe i ich zgodność z zasadami, o których mowa w § 35 Regulaminu Rynku Regulowanego GPW,
- e) bezpieczeństwo obrotu giełdowego i interes jego uczestników.

W związku z powyższym istnieje ryzyko, że Zarząd GPW lub Zarząd BondSpot odmówi dopuszczenia poszczególnych serii Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym. Ponadto istnieje ryzyko, że mimo wcześniejszego dopuszczenia poszczególnych serii Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym Zarząd GPW lub Zarząd BondSpot nie wyrazi zgody na wprowadzenie danej serii Listów Zastawnych, wyemitowanych w ramach Programu, do obrotu na rynku regulowanym.

W ocenie Emitenta prawdopodobieństwo zaistnienia powyższych ryzyk należy ocenić jako bardzo niskie.

#### **2.2.5. Ryzyko opóźnienia wprowadzenia Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym**

Proces wprowadzenia serii Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym będzie wiązał się z dopełnieniem szeregu formalności wymaganych przez GPW lub BondSpot. Nie można wykluczyć, że z uwagi na skomplikowanie tego procesu, ulegnie on wydłużeniu, co w konsekwencji spowoduje opóźnienie wprowadzenia danej serii Listów Zastawnych do obrotu.



### **2.2.6. Ryzyko związane z wydaniem decyzji o zawieszeniu obrotu Listami Zastawnymi na rynku regulowanym**

Zgodnie z artykułem 20 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi w przypadku gdy obrót określonymi papierami wartościowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku, albo naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF, spółka prowadząca rynek regulowany zawiesza obrót tymi papierami lub instrumentami, na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z §30 Regulaminu Rynku Regulowanego GPW, zarząd GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres do trzech miesięcy: (1) na wniosek emitenta, (2) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu, (3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące na giełdzie. Zarząd Giełdy zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Zgodnie z §22 Regulaminu Rynku Regulowanego BondSpot, zarząd BondSpot może zawiesić obrót instrumentami dłużnymi na okres do 3 miesięcy: (1) na wniosek emitenta, w tym w celu zapewnienia inwestorom powszechnego i równego dostępu do informacji, lub (2) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące na rynku. Zarząd BondSpot zawiesza obrót instrumentami dłużnymi na okres do trzech miesięcy, jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes uczestników obrotu. Ponadto, zarząd BondSpot zawiesza obrót instrumentami dłużnymi na okres nie dłuższy niż miesiąc na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Upoważniony pracownik BondSpot może zawiesić obrót instrumentami dłużnymi na okres do jednego dnia, w przypadkach określonych w ust. 1 i 2 §22 Regulaminu Rynku Regulowanego BondSpot. W przypadku powstania sytuacji nadzwyczajnej, uniemożliwiającej korzystanie z urządzeń i środków technicznych rynku przez co najmniej 5 członków, BondSpot może zawiesić obrót wszystkimi instrumentami dłużnymi.

Nie można wykluczyć wystąpienia takiej sytuacji w przyszłości w odniesieniu do Listów Zastawnych. Zawieszenie obrotu Listami Zastawnymi na rynku regulowanym może prowadzić do zmniejszenia płynności Listów Zastawnych.

### **2.2.7. Ryzyko związane z wydaniem decyzji o wykluczeniu Listów Zastawnych z obrotu na rynku regulowanym**

Zgodnie z art. 176 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi w sytuacji, gdy emitent nie wykonuje lub wykonuje nienależycie obowiązki wymienione w art. 157, art. 158 lub art. 160 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, KNF może: (1) wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, albo (2) nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 złotych, albo (3) wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, nakładając jednocześnie karę pieniężną do wysokości 1.000.000 złotych.

Ponadto, zgodnie z artykułem 20 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy obrót określonymi papierami wartościowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu rynku regulowanego lub bezpieczeństwu obrotu na tym rynku, albo powoduje naruszenie interesów inwestorów, na żądanie KNF spółka prowadząca rynek regulowany wyklucza z obrotu wskazane przez KNF papiery wartościowe.

W sytuacjach wskazanych w art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas nieokreślony lub bezterminowo, papierów wartościowych emitenta z obrotu na rynku regulowanym albo nałożyć na emitenta karę pieniężną do wysokości 1 000 000 złotych, lub zastosować obie te kary łącznie.

Dodatkowo, w sytuacjach wskazanych w art. 96 ust. 1e Ustawy o Ofercie Publicznej, Komisja może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony albo bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo nałożyć na emitenta karę pieniężną do wysokości 5 000 000 złotych albo kwoty stanowiącej równowartość 5% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 5 000 000 złotych, albo zastosować obie sankcje łącznie.

W sytuacjach określonych w Regulaminie Rynku Regulowanego GPW zarząd GPW może wykluczyć papiery wartościowe z obrotu giełdowego. Zgodnie z § 31 ust. 1 Regulaminu GPW, zarząd GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego: (1) jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona, (2) na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, (3) w przypadku zniesienia ich dematerializacji, (4) w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

Ponadto, § 31 ust. 2 Regulaminu GPW przewiduje możliwość wykluczenia instrumentów finansowych z obrotu giełdowego przez zarząd GPW w następujących sytuacjach:

- jeżeli przestały spełniać inne, niż nieograniczona zbywalność warunki dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku,
- jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie,
- na wniosek emitenta,
- wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu,
- jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym,
- wskutek podjęcia przez emitenta działalności, zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

Zgodnie z § 23 ust. 1, Zarząd BondSpot wyklucza instrumenty dłużne z obrotu w przypadku: 1) gdy ich zbywalność stała się ograniczona, 2) na żądanie KNF, 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów, 4) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes uczestników obrotu, 5) w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

Zgodnie z § 23 ust. 2 Zarząd BondSpot może wykluczyć instrumenty dłużne z obrotu w przypadku:

- gdy emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na rynku,
- ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- otwarcia likwidacji emitenta,
- złożenia stosownego wniosku przez emitenta

- pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku.

Nie można wykluczyć wystąpienia takiej sytuacji w przyszłości w odniesieniu do Listów Zastawnych. Wykluczenie Listów Zastawnych z obrotu na rynku regulowanym może prowadzić do zmniejszenia płynności Listów Zastawnych lub spadku ich wartości.

### III. PRZYZCZYNY OFERTY, PRZEZNACZENIE WPŁYWÓW Z EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH

Wpływy netto z każdej emisji Listów Zastawnych zostaną przeznaczone na finansowanie i refinansowanie działalności Emitenta zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych.

Zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych środki uzyskane z emisji Listów Zastawnych bank hipoteczny może przeznaczyć na: (1) udzielanie kredytów zabezpieczonych hipoteką, (2) udzielanie kredytów niezabezpieczonych hipoteką, o których mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy o Listach Zastawnych, (3) nabywanie wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz wierzytelności z tytułu kredytów niezabezpieczonych hipoteką, o których mowa w pkt 2. Stosownie do treści art. 16 Ustawy o Listach Zastawnych wolne środki pieniężne – nieprzeznaczone na refinansowanie celów określonych w powołanym art. 12 pkt 1,2 i 3 Ustawy o Listach Zastawnych bank hipoteczny może przeznaczyć na: (1) lokaty w bankach posiadających fundusze własne w wysokości nie mniejszej niż równowartość w złotych kwoty 10.000.000 euro przeliczonej według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski, (2) nabycie wyemitowanych przez siebie Listów Zastawnych w celu ich zdeponowania pod nadzorem Powiernika, o ile jest to związane z wypełnieniem przez bank hipoteczny wymogu, o którym mowa w art. 18 Ustawy o Listach Zastawnych lub w celu umorzenia, (3) nabycie papierów wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Listach Zastawnych, (4) nabycie papierów wartościowych emitowanych przez jednostki samorządu terytorialnego, (5) nabycie listów zastawnych emitowanych przez inne banki hipoteczne.

#### **IV. INTERESY OSÓB FIZYCZNYCH LUB PRAWNYCH ZAANGAŻOWANYCH W EMISJĘ LUB OFERTĘ**

Wskazane poniżej podmioty są zaangażowane w emisję lub ofertę. U podmiotów zaangażowanych w emisję lub ofertę nie występują konflikty interesów.

##### **1. Emitent**

Emitent jest zainteresowany subskrypcją jak największej liczby Listów Zastawnych i uzyskaniem jak najwyższej ceny sprzedaży. W związku z powyższym również pracownicy Emitenta zaangażowani w prace nad emisją, zgodnie z ich obowiązkiem dbałości o dobro pracodawcy, są zainteresowani, aby doszło do subskrypcji jak największej liczby Listów Zastawnych po jak najwyższej cenie sprzedaży. Pracownicy Emitenta zaangażowani w prace nad emisją, a w szczególności w prace nad Prospektem, nie posiadają bezpośredniego interesu majątkowego w powodzeniu emisji Listów Zastawnych, w tym sensie, że od jej powodzenia nie zależą żadne premie, ani podwyżki wynagrodzeń pracowników.

##### **2. Doradca Prawny**

Doradca Prawny jest powiązany z Emitentem w zakresie wynikającym z zawartej umowy zlecenia na pełnienie funkcji doradcy prawnego Emitenta przy przeprowadzeniu publicznej oferty Listów Zastawnych. Zgodnie z zawartą umową zlecenia Doradca Prawny świadczy usługi prawne na rzecz Emitenta związane z przygotowaniem dokumentacji prawnej emisji Listów Zastawnych. Ponadto, Doradca Prawny świadczy na rzecz Emitenta usługi bieżącego doradztwa prawnego. Doradca Prawny nie ma interesu ekonomicznego, który zależy od sukcesu Oferty Publicznej.

##### **3. Doradca Finansowy**

Doradca Finansowy jest powiązany z Emitentem w zakresie wynikającym z umowy na pełnienie funkcji doradcy Emitenta przy przeprowadzeniu publicznej oferty Listów Zastawnych, a ponadto jest członkiem tej samej grupy kapitałowej co Emitent. Zgodnie z zawartą z Emitentem umową Doradca Finansowy świadczy usługi związane z doradztwem na rzecz Emitenta w związku z przygotowaniem Prospektu. Wynagrodzenie Doradcy Finansowego nie zależy od ceny i liczby sprzedanych Listów Zastawnych.

##### **4. mBank S.A.**

mBank S.A. jest powiązany z Emitentem w zakresie wynikającym z umowy na pełnienie funkcji doradcy Emitenta (oferującego) oraz subemitenta usługowego (przy czym pełnienie funkcji subemitenta usługowego w stosunku do danej serii Listów Zastawnych wymagać będzie zawarcia pomiędzy Emitentem i mBank S.A. odrębnej umowy o subemisję usługową i uprzedniej zgody odpowiednich organów wewnętrznych mBanku S.A.) przy przeprowadzeniu publicznej oferty Listów Zastawnych. mBank S.A. jako oferujący jest odpowiedzialny za przygotowanie i przeprowadzenie Oferty. mBank S.A. jako subemitent usługowy będzie zobowiązany do nabycia, na własny rachunek, Listów Zastawnych objętych Ofertą w Trybie Subemisji Usługowej, w celu ich dalszego zbywania w ofercie publicznej. Wynagrodzenie mBank S.A. jako oferującego (oraz jako subemitenta usługowego) jest częściowo wynagrodzeniem prowizyjnym, dlatego też jest on zainteresowany sprzedażą jak największej liczby Listów Zastawnych danej serii i uzyskaniem ich jak najwyższej ceny.

mBank S.A. jest jedynym akcjonariuszem Emitenta, udzielił Emitentowi pożyczek podporządkowanych, a niektórzy pracownicy oraz niektórzy członkowie zarządu mBanku S.A. zasiadają w Radzie Nadzorczej Emitenta. mBank S.A. współpracuje również z Emitentem w zakresie lokat, instrumentów rynku finansowego, transakcji walutowych, emisji dłużnych papierów wartościowych oraz kredytów. W szczególności, mBank S.A. oraz Emitent współpracują w zakresie: (i) dystrybucji w ramach sieci sprzedaży mBanku S.A. hipotecznych kredytów mieszkaniowych udzielanych przez Emitenta, z których wierzytelności mogą stanowić podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych, oraz (ii) nabywania przez Emitenta od mBanku S.A. wierzytelności z

tytułu kredytów hipotecznych (mieszkaniowych i komercyjnych) udzielonych przez mBank S.A., które mogą stanowić podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych.

Wyniki finansowe mBank S.A. są konsolidowane z wynikami finansowymi Emitenta. W związku z powyższym mBank S.A. jest również zainteresowany maksymalizacją efektywności działań Emitenta, w tym dotyczących emisji Listów Zastawnych.

## V. INFORMACJE DODATKOWE

### 1. Opis zakresu działań doradców

Opis zakresu działań doradców został omówiony w Rozdziale IV.

### 2. Informacje zbadane przez biegłych rewidentów

Sprawozdania finansowe Emitenta za rok 2014 oraz za rok 2015 zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Żaden z biegłych rewidentów nie odmówił wyrażenia opinii o badanych sprawozdaniach finansowych. Opinie wyrażone przez biegłych rewidentów nie były negatywne ani nie zawierały zastrzeżeń. Poza badaniem sprawozdań finansowych Emitenta, o których mowa powyżej, żadne inne informacje zamieszczone w Prospekcie nie były poddane badaniu ani przeglądowi biegłego rewidenta.

### 3. Stwierdzenia lub raporty ekspertów

Emitent w Prospekcie nie zamieszczał oświadczeń ani też raportów osoby określanej jako ekspert.

### 4. Potwierdzenie, że informacje uzyskane od osób trzecich zostały dokładnie powtórzone

W niniejszym Prospekcie Emitent zawarł informacje uzyskane od osób trzecich. Źródłami informacji od osób trzecich są: Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową, Cushman & Wakefield (Raport MarketBeat – Jesień 2015), Knight Frank (Raport Polska – Rynek komercyjny 2015/2016), REAS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (Rynek mieszkaniowy w Polsce – IV kwartał 2015 r.), Getin Noble Bank S.A., Główny Urząd Statystyczny oraz Eurostat.

Emitent potwierdza, że informacje te zostały dokładnie powtórzone oraz że w stopniu, w jakim jest tego świadom i w jakim może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osoby trzecie, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

### 5. Ratingi kredytowe przyznane Emitentowi lub jego dłużnym papierom wartościowym na wniosek Emitenta lub we współpracy z Emitentem podczas procesu ratingowego. Krótkie wyjaśnienie znaczenia ratingów, jeżeli zostało wcześniej opublikowane przez podmiot przyznający rating

Agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. przyznała Emitentowi i jego dłużnym papierom wartościowym następujące oceny ratingowe:

- **'BBB'** (perspektywa stabilna)/'**F2'** - długo- i krótkoterminowy rating międzynarodowy;
- **'2'** – rating wsparcia ("2" w 5-stopniowej skali oznacza wysokie prawdopodobieństwo uzyskania wsparcia zewnętrznego udzielonego przez podmiot o wysokim ratingu w razie wystąpienia takiej potrzeby);

oraz

- **'BBB+'** (perspektywa stabilna) - rating publicznych listów zastawnych;
- **'A'** (perspektywa pozytywna) - rating hipotecznych listów zastawnych.

Agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. ma siedzibę w Londynie i jest wpisana na listę agencji ratingowych zarejestrowanych zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 1060/2009 z dnia 16 września 2009 r. w sprawie agencji ratingowych. Agencja Fitch Ratings Ltd. przyznaje swoje oceny wg następującej skali (malejąco):

- długoterminowe ratingi międzynarodowe: AAA, AA, A, BBB, BB, B, CCC, CC, C, RD, D

- krótkoterminowe ratingi międzynarodowe: F1, F2, F3, B, C, RD, D
- ratingi wsparcia (wskazuje na prawdopodobieństwo wsparcia zewnętrznego udzielonego przez podmiot o wysokim ratingu w razie wystąpienia takiej potrzeby): 1, 2, 3, 4, 5

6. **Założenia oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej**

Pozycja konkurencyjna Emitenta oszacowana została według wiedzy i opinii Zarządu Emitenta. Przy szacunkach uwzględniono publicznie dostępne informacje oraz wewnętrzne analizy Emitenta.

## VI. INFORMACJE O EMITENCIE

### 1. Historia i rozwój Emitenta:

#### 1.1 Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta

Prawna (statutowa) nazwa Emitenta to mBank Hipoteczny Spółka Akcyjna.

Zgodnie z § 2 pkt 1 Statutu firma Emitenta brzmi: mBank Hipoteczny Spółka Akcyjna.

Handlowa nazwa Emitenta to mBank Hipoteczny S.A.

Zgodnie z § 2 pkt 2 Statutu Emitent może używać następującego skrótu firmy: mBank Hipoteczny S.A.

#### 1.2 Miejsce rejestracji Emitenta oraz jego numer rejestracyjny

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 16 kwietnia 1999 roku mBank Hipoteczny S.A. (działający wówczas pod nazwą Rheinhyp-BRE Bank Hipoteczny S.A.) został wpisany do Rejestru Handlowego pod numerem 56623. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie z dnia 26 marca 2001 roku Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 3753. Akta rejestrowe Emitent prowadzi XII Wydział Gospodarczy wymienionego Sądu.

#### 1.3 Data utworzenia Emitenta oraz czas, na jaki został utworzony

Emitent został założony na mocy aktu założycielskiego z dnia 18 marca 1999 r. i uzyskał osobowość prawną z dniem 16 kwietnia 1999 roku.

Emitent został utworzony na czas nieokreślony.

#### 1.4 Siedziba i forma prawna emitenta, przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Emitent, kraj siedziby oraz adres i numer telefonu jego siedziby (lub głównego miejsca prowadzenia działalności, jeśli jest ono inne niż siedziba)

Siedziba Banku mieści się w Warszawie pod następującym adresem:

mBank Hipoteczny S.A.  
Al. Armii Ludowej 26  
00-609 Warszawa  
Polska  
Tel.: + 48 22 579 75 00/01

Adres siedziby Banku jest jednocześnie głównym miejscem prowadzenia przez niego działalności.

Emitent działa w formie spółki akcyjnej na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych, Ustawy o Listach Zastawnych oraz Prawa Bankowego.

#### 1.5 Wszystkie ostatnio zaszłe zdarzenia specyficzne dla Emitenta oraz które w znacznym zakresie mają istotny wpływ na ocenę wypłacalności Emitenta

Wiarygodność finansowa Banku oceniana jest przez międzynarodową agencję ratingową – Fitch Ratings Ltd., która w I półroczu 2015 r. obniżyła oceny ratingowe przyznawane Bankowi i listom zastawnym emitowanym przez Bank.

W dniu 19 maja 2015 r. na skutek obniżenia ratingu IDR Commerzbanku AG z „A+” do „BBB” oraz mBanku S.A. z „A” do „BBB-” agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. obniżyła długoterminowy rating międzynarodowy IDR („*Issuer Default Rating*”) mBanku Hipotecznego S.A. z poziomu „A” (perspektywa negatywna) do



poziomu „BBB-” (perspektywa pozytywna). W efekcie powyższej akcji ratingowej obniżony został również krótkoterminowy rating międzynarodowy IDR Banku z „F1” do „F3” oraz rating wsparcia z „1” do „2”.

Ponadto w dniach 20 i 21 maja 2015 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. obniżyła rating dla publicznych i hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank z poziomu „A” (perspektywa negatywna) do poziomu „BBB” (perspektywa pozytywna).

Zmiana ratingów dla listów zastawnych Banku nastąpiła na skutek obniżenia długoterminowego ratingu międzynarodowego IDR mBanku Hipotecznego S.A. z poziomu „A” do poziomu „BBB-”.

Powyżej opisana akcja ratingowa nie wynikała ze zmiany sytuacji finansowej Banku ani jakości aktywów stanowiących zabezpieczenie emitowanych listów zastawnych.

Ponadto, w dniu 7 stycznia 2016 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. umieściła rating hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez mBank Hipoteczny S.A. na liście obserwacyjnej ze wskazaniem pozytywnym w związku w wejściem w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku Nowelizacji. Zmiany legislacyjne pozostały bez wpływu na rating publicznych listów zastawnych emitowanych przez Bank.

W dniu 7 marca 2016 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. podniosła długoterminowy rating międzynarodowy IDR („*Issuer Default Rating*”) mBanku Hipotecznego S.A. z poziomu „BBB-”, (perspektywa pozytywna) do poziomu „BBB” (perspektywa stabilna), w następstwie podniesienia ratingu IDR Commerzbanku AG z „BBB” do „BBB+” oraz mBanku S.A. z „BBB-”, do „BBB”. W konsekwencji powyższej akcji ratingowej podwyższony został również krótkoterminowy rating międzynarodowy IDR Banku z „F3” do „F2”, natomiast rating wsparcia został potwierdzony na poziomie „2”.

W ocenie agencji Fitch Ratings Ltd. istnieje wysokie prawdopodobieństwo wsparcia Emitenta ze strony Commerzbanku AG i mBanku S.A. w razie ewentualnej potrzeby.

Rating długoterminowy mBanku Hipotecznego S.A. po zmianie znajduje się w skali inwestycyjnej w kategorii „BBB” oznaczającej dobrą wiarygodność kredytową.

W dniu 7 marca 2016 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. podwyższyła także rating dla odpowiednio hipotecznych i publicznych listów zastawnych emitowanych przez Bank, z poziomu „BBB” (perspektywa pozytywna) do poziomu „BBB+” (perspektywa pozytywna dla hipotecznych listów zastawnych, perspektywa stabilna dla publicznych listów zastawnych). Zmiana ratingów dla listów zastawnych Banku nastąpiła na skutek podwyższenia długoterminowego ratingu międzynarodowego IDR („*Issuer Default Rating*”) mBanku Hipotecznego S.A. oraz uwzględnienia w ocenie agencji Fitch Ratings Ltd. ustawowego wymogu utrzymywania przez Bank minimalnego poziomu 10% nadzabezpieczenia listów zastawnych.

Ratingi dla publicznych i hipotecznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. po zmianie znajdują się w skali inwestycyjnej w kategorii „BBB+” oznaczającej dobrą wiarygodność finansową.

W dniu 4 maja 2016 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. potwierdziła rating dla publicznych listów zastawnych emitowanych przez Bank na poziomie „BBB+” (perspektywa stabilna).

W dniu 20 maja 2016 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. potwierdziła rating dla hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank na poziomie „BBB+” (perspektywa pozytywna).

W dniu 30 czerwca 2016 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. podjęła decyzję (opublikowaną w dniu 1 lipca 2016 r.) o podwyższeniu ratingu hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank z poziomu „BBB+” do poziomu „A” oraz utrzymała pozytywną perspektywę ratingu. Podwyższenie ratingu nastąpiło w wyniku zmian w Ustawie o Listach Zastawnych, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2016 r. Pozytywna perspektywa ratingu hipotecznych listów zastawnych odzwierciedla oczekiwania agencji Fitch Ratings Ltd. co do ograniczenia w perspektywie rocznej ryzyka kredytowego i walutowego wierzytelności kredytowych Banku z tytułu udzielonych i nabytych kredytów zabezpieczonych hipotecznie, znajdujących się w rejestrze zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych. W wyniku powyższej zmiany, rating hipotecznych listów

zastawnych emitowanych przez Bank plasuje się w skali inwestycyjnej w kategorii „A” oznaczającej wysoką wiarygodność kredytową.

## VII. ZARYS OGÓLNY DZIAŁALNOŚCI

### 1. Działalność podstawowa

#### 1.1 Informacje ogólne

mBank Hipoteczny S.A. jest największym w Polsce specjalistycznym bankiem hipotecznym, odgrywającym wiodącą rolę na rynku nieruchomości komercyjnych i największym emitentem listów zastawnych posiadającym według oceny Banku 75% udział w rynku. Emitent jest członkiem Grupy mBanku, w ramach której firmy i klienci indywidualni mogą skorzystać z szerokiej oferty produktów i usług potrzebnych do zaspokojenia potrzeb finansowych. Ofertę Grupy mBanku uzupełnia leasing, faktoring oraz pełna oferta maklerska.

Oferta Banku opiera się na trzech obszarach biznesowych. Pierwszy obszar stanowią kredyty komercyjne, w ramach których Emitent finansuje nieruchomości przychodowe (*commercial real estate*) oraz nieruchomości mieszkaniowe (*residential real estate*). Kredyty komercyjne skierowane są do podmiotów gospodarczych oraz klientów instytucjonalnych inwestujących w zakup, budowę lub modernizację nieruchomości komercyjnych, takich jak budynki biurowe, centra handlowe, hotele, powierzchnie magazynowe i dystrybucyjne, jak również osiedla mieszkań i domów, realizowane przez deweloperów mieszkaniowych.

Z kolei drugi obszar działalności kredytowej Emitenta stanowią kredyty hipoteczne dla osób fizycznych, które Bank ponownie wprowadził do swojej oferty w 2013 r. (kredyty detaliczne w Modelu Agencyjnym). W 2014 r. Emitent rozszerzył ofertę o kredyty detaliczne w Modelu Poolingowym, w ramach którego Emitent przejmuje udzielone przez mBank S.A. kredyty hipoteczne mogące stanowić podstawę emisji listów zastawnych.

Trzeci obszar stanowią kredyty dla jednostek samorządu terytorialnego. Zgodnie z obowiązującą strategią działania od końca 2012 r. Bank nie finansuje jednostek samorządu terytorialnego ani innych podmiotów z poręczeniem jednostek samorządu terytorialnego. Wynika to z profilu ryzyka tego segmentu oraz nieadekwatnych marż kredytowych. Emitent posiada jednak portfel historycznych transakcji zawartych w latach poprzednich. Finansowane przez Bank inwestycje w tym obszarze obejmowały budownictwo komunalne, budowę i remonty dróg, oczyszczalni ścieków, placówek oświatowych oraz innych obiektów, jak również refinansowanie nieruchomości gminnych.

#### 1.2 Informacje finansowe

Poniższe dane finansowe zostały zestawione na podstawie zbadanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF zatwierdzonych przez Unię Europejską za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2015 r. zawierającego dane porównywalne za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2014 r. Dane te zostały uzupełnione o wybrane niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

**Tabela 1 Wybrane dane finansowe Emitenta (w tys. PLN)**

	31.12.2015	31.12.2014
<b>AKTYWA</b>		
Kasa, operacje z bankiem centralnym	7 521	7 669
Należności od banków	205 180	30 972
Pochodne instrumenty finansowe	32 212	37 291
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	7 391 743	5 325 741
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	748 505	735 220
Wartości niematerialne	8 152	5 074
Rzeczowe aktywa trwałe	7 523	7 241
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 213	11 426
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 597	1 002
Inne aktywa	9 479	14 690

- zapasy	6 768	8 192
<b>Aktywa razem</b>	<b>8 419 125</b>	<b>6 176 326</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

**Tabela 2 Wybrane dane finansowe Emitenta (w tys. PLN)**

	31.12.2015	31.12.2014
<b>KAPITAŁY I ZOBOWIĄZANIA</b>		
Zobowiązania wobec innych banków	2 959 741	1 980 634
Pochodne instrumenty finansowe	3 770	9 442
Zobowiązania wobec klientów	265 509	250 012
Różnice z rachunkowości zabezpieczeń dotyczące wartości godziwej pozycji zabezpieczanych	21 530	25 763
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	4 164 902	3 171 588
Zobowiązania podporządkowane	200 899	100 257
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	20 438	14 089
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>7 636 789</b>	<b>5 551 785</b>
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	514 856	374 938
- Zarejestrowany kapitał akcyjny	299 000	285 000
- Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	215 856	89 938
<b>Zyski zatrzymane</b>	<b>266 631</b>	<b>247 840</b>
- Wynik finansowy z lat ubiegłych	247 840	225 469
- Wynik bieżącego okresu	18 791	22 371
Inne pozycje kapitału własnego	849	1 763
<b>Kapitały razem</b>	<b>782 336</b>	<b>624 541</b>
<b>Kapitały i zobowiązania razem</b>	<b>8 419 125</b>	<b>6 176 326</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

Suma bilansowa Banku na koniec 2015 r. wyniosła 8 419 125 tys. PLN i była wyższa od stanu na koniec 2014 r. o 2 242 799 tys. PLN. Podstawową pozycję w strukturze aktywów stanowiły kredyty i pożyczki udzielone klientom, których udział wyniósł 87,80% aktywów ogółem. Natomiast udział kredytów i pożyczek udzielonych klientom na 31.12.2014 r. wyniósł 86,23%.

Na koniec 2015 r. wartość całkowitego portfela kredytowego Emitenta wyniosła 8 371 710 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe), co oznaczało wzrost o 30,75% względem poziomu z końca 2014 r. Na koniec 2015 r. 63,19% kredytów i pożyczek (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) udzielonych klientom dotyczyło klientów korporacyjnych, a pozostałe 36,81% klientów indywidualnych i sektora budżetowego. Wartość całkowitego portfela kredytowego Banku na dzień 31.12.2014 r. wyniosła 6 402 709 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe), co stanowiło wzrost o 27,68% w stosunku do 2013 r. Na koniec 2014 r. 79,86% kredytów i pożyczek (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) udzielonych klientom dotyczyło klientów korporacyjnych, a pozostałe 20,14% sektora budżetowego i klientów indywidualnych.

W 2015 r. zwiększenie całkowitego portfela kredytowego (o 1 969 001 tys. PLN w stosunku do 31.12.2014 r.) zostało sfinansowane przede wszystkim poprzez wzrost zobowiązań wobec innych banków o 979 107 tys. PLN oraz emisję dłużnych papierów wartościowych (wzrost zobowiązań z tego tytułu o 993 314 tys. PLN).

W zobowiązaniach Emitenta dominują zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, które na 31.12.2015 r. stanowiły 49,47% ogólnej sumy bilansowej, wobec 51,35% na koniec 2014 r. Na pozycję tę składają się emisje listów zastawnych oraz obligacji. Kolejną pozycję pasywów stanowiły zobowiązania wobec innych banków, których udział na 31.12.2015 r. wyniósł 35,15% sumy bilansowej (na 31.12.2014 r. udział ten

wynosił 32,07%). Natomiast zobowiązania wobec klientów stanowiły 3,15% sumy bilansowej na 31.12.2015 r. (4,05% na 31.12.2014 r.).

**Tabela 3 Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)**

<b>Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Udzielone zobowiązania finansowe	990 932	1 085 818
Instrumenty pochodne na stopę procentową	1 456 852	2 492 788
Walutowe instrumenty pochodne	1 223 730	1 308 022
Otrzymane zobowiązania finansowe	170 767	170 179
<b>Pozycje pozabilansowe razem</b>	<b>3 842 281</b>	<b>5 056 807</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

**Tabela 4 Wybrane pozycje rachunku zysków i strat (w tys. PLN)**

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Przychody z tytułu odsetek	256 317	218 996
Koszty odsetek	-145 555	-132 813
<b>Wynik z tytułu odsetek</b>	<b>110 762</b>	<b>86 183</b>
Przychody z tytułu opłat i prowizji	12 636	9 632
Koszty z tytułu opłat i prowizji	-6 107	-5 586
<b>Wynik z tytułu opłat i prowizji</b>	<b>6 529</b>	<b>4 046</b>
<b>Wynik na działalności handlowej, w tym:</b>	<b>-434</b>	<b>12 292</b>
<i>Wynik z pozycji wymiany</i>	2 036	3 862
<i>Wynik na pozostałej działalności handlowej oraz rachunkowości zabezpieczeń</i>	-2 470	8 430
Pozostałe przychody operacyjne	763	1 143
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-24 775	-20 945
Ogólne koszty administracyjne	-57 876	-46 839
Amortyzacja	-4 699	-4 310
Pozostałe koszty operacyjne	-3 473	-2 095
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>26 797</b>	<b>29 475</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>26 797</b>	<b>29 475</b>
Podatek dochodowy	-8 006	-7 104
<b>Zysk netto</b>	<b>18 791</b>	<b>22 371</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

Podstawowym źródłem dochodów Banku były przychody z tytułu odsetek od operacji bankowych. Podobnie w grupie kosztów dominują koszty odsetkowe. Te parametry finansowe, a także w mniejszym stopniu ogólne koszty administracyjne i poziom odpisów netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek miały decydujący wpływ na ukształtowanie się zysku brutto, który w 2015 r. wyniósł 26 797 tys. PLN i był niższy o 2 678 tys. PLN od zysku wypracowanego w 2014 r. Natomiast zysk brutto w 2014 r. wyniósł 29 475 tys. PLN i był wyższy o 24 578 tys. PLN od zysku wypracowanego w 2013 r.

Ze względu na specyficzny profil działalności, w którym głównym źródłem wyniku Emitenta jest dochód odsetkowy, duży wpływ na wynik finansowy w 2015 r. miały niskie stopy procentowe. Pomimo tego na podstawowej działalności Bank zanotował wzrosty w porównaniu do analogicznego okresu roku 2014. Wynik z tytułu odsetek wzrósł o 24 579 tys. PLN, natomiast wynik z tytułu opłat i prowizji był wyższy o 2 483 tys. PLN. Ponadto wynik na działalności handlowej (wynik z pozycji wymiany oraz wynik na pozostałej działalności

handlowej i rachunkowości zabezpieczeń) za 2015 r. kształtował się na poziomie -434 tys. PLN i był istotnie niższy w porównaniu do 2014 r., kiedy to jego wartość wyniosła 12 292 tys. PLN.

Niższy (o 9,09%) wynik brutto w 2015 roku, w porównaniu do 2014 roku związany był przede wszystkim ze znacznie niższym niż w 2014 r. wynikiem na działalności handlowej oraz wyższym poziomem odpisów aktualizujących na kredyty (18,29% więcej w porównaniu do odpisów utworzonych na koniec 2014 r.). W 2015 r. nastąpił również wzrost kosztów administracyjnych o 23,56% w porównaniu do roku poprzedniego.

Na wysoki poziom wyniku brutto w 2014 r. (wzrost o 501,90% w porównaniu do 2013 r.), wpłynął wysoki wynik na działalności handlowej i rachunkowości zabezpieczeń, który wyniósł 12 292 tys. PLN, wyższy wynik prowizyjny (o 8,72%) w porównaniu do 2013 roku oraz niższa wartość odpisów aktualizujących na kredyty (39,93% mniej w stosunku do odpisów utworzonych na koniec 2013 r.).

Zysk netto za 2015 r. osiągnął wartość 18 791 tys. PLN i był niższy o 3 580 tys. PLN w stosunku do 2014 r. W 2014 r. zysk netto wyniósł 22 371 tys. PLN.

W 2015 r. z uwagi na spadek zysku netto o 3 580 tys. PLN (o 16,00%) w porównaniu z 2014 r. Bank odnotował spadek wskaźników rentowności liczonych jako stosunek zysku netto lub zysku brutto do danej wielkości finansowej. W 2014 r. zysk netto wzrósł o 20 217 tys. PLN (tj. o 938,58%) w porównaniu do 2013 r., w związku z czym Emitent odnotował wzrost wskaźników rentowności.

Wartość księgowa na 1 akcję na 31.12.2015 r. wzrosła do 261,65 PLN wobec 219,14 PLN na koniec 2014 r. Zysk na 1 akcję za rok 2015 zmniejszył się do 6,46 PLN w porównaniu z 8,11 PLN za rok 2014. Natomiast wartość księgowa na 1 akcję za rok 2014 wyniosła 219,14 PLN wobec 182,53 PLN za 2013 r. Zysk na 1 akcję za rok 2014 wzrósł do 8,11 PLN w porównaniu do zysku za rok 2013, który wyniósł 0,78 PLN.

**Tabela 5 Wskaźniki efektywności Emitenta**

	31.12.2015	31.12.2014
Wskaźnik rentowności aktywów brutto (ROA brutto)	0,37%	0,57%
Wskaźnik rentowności kapitału brutto (ROE brutto)	3,91	5,72%
Wskaźnik kosztów do dochodów (C/I)	54,82%	50,36%
Wskaźnik marży odsetkowej	1,55%	1,69%
Koszty ryzyka	0,39%	0,47%
Współczynnik kapitałowy	13,81%	13,31%

Źródło: Emitent

Wskaźniki efektywności Emitenta (identyfikowane jako Alternatywne pomiary wyników zgodnie z Wytycznymi ESMA obowiązującymi od 03 lipca 2016 r.), odnoszące się do Sprawozdania Finansowego za 2015 rok oraz Sprawozdania Zarządu z działalności Banku w 2015 roku, zamieszczonych na stronie internetowej Emitenta: [www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe).

Zasady (definicje) wyliczania wskaźników efektywności oraz uzasadnienie zastosowania wskaźnika efektywności:

Nazwa wskaźnika efektywności	Definicja	Metodologia liczenia	Uzasadnienie zastosowania wskaźnika (powody zastosowania konkretnego Alternatywnego pomiaru wyników)
Wskaźnik rentowności aktywów brutto (ROA brutto)	$ROA\ brutto = \frac{\text{zysk brutto}}{\text{średni stan aktywów}}$	Średni stan aktywów (na 31.12.2015 r.) – obliczone jako suma z wartości aktywów na dzień 31.12.2014 oraz wartości aktywów według stanu na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r. / 13 miesięcy  Średni stan aktywów (na 31.12.2014 r.) - obliczone jako suma z wartości aktywów na dzień 31.12.2013 r. oraz wartości aktywów według stanu na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r. / 13 miesięcy	Podstawowy wskaźnik efektywności działania banku. Zmiany wartości wskaźnika w czasie obrazują tendencje w zakresie zdolności aktywów do generowania dochodu. Powszechnie stosowany do analizy porównawczej na tle konkurencji. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.

Wskaźnik rentowności kapitału brutto (ROE brutto)	ROE brutto = zysk brutto / średni stan kapitałów własnych	Średni stan kapitałów własnych (na 31.12.2015 r.) – obliczone jako suma z wartości kapitałów własnych na dzień 31.12.2014 r. oraz wartości kapitałów własnych według stanu na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r. / 13 miesięcy  Średni stan aktywów (na 31.12.2014 r.) - obliczone jako suma z wartości kapitałów własnych na dzień 31.12.2013 oraz wartości kapitałów własnych według stanu na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r. / 13 miesięcy.	Podstawowy wskaźnik efektywności działania banku. Zmiany wartości wskaźnika w czasie obrazują tendencje w zakresie stopy zwrotu z zainwestowanego przez akcjonariuszy kapitału. Powszechnie stosowany do analizy porównawczej na tle konkurencji. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.
Wskaźnik kosztów do dochodów (C/I)	C/I (wskaźnik kosztów do dochodów) = (ogólne koszty administracyjne + amortyzacja) / dochód łączny	Dochód łączny = wynik z tytułu odsetek + wynik z tytułu opłat i prowizji + wynik z działalności handlowej + pozostałe przychody operacyjne – pozostałe koszty operacyjne	Podstawowy wskaźnik efektywności kosztowej. Zmiany wartości wskaźnika w czasie obrazują tendencje w zakresie wysokości ponoszonych kosztów w relacji do wypracowanego dochodu, a także umożliwiają porównanie sytuacji różnych banków w zakresie efektywności kosztowej. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.
Wskaźnik marży odsetkowej	Wskaźnik marży odsetkowej = wynik odsetkowy / średni stan aktywów odsetkowych	Średni stan aktywów odsetkowych (na 31.12.2015 r.) – obliczone jako suma z wartości aktywów odsetkowych na dzień 31.12.2014 oraz wartości aktywów odsetkowych na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r. / 13 miesięcy  Średni stan aktywów (na 31.12.2014 r.) - obliczone jako suma z wartości aktywów odsetkowych na dzień 31.12.2013 oraz wartości aktywów odsetkowych na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r. / 13 miesięcy.	Podstawowy wskaźnik mierzący efektywność działania na poziomie wyniku odsetkowego, który z uwagi na profil działalności banku hipotecznego ma charakter kluczowy. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.
Koszty ryzyka	Koszty ryzyka = odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek / średni stan kredytów i pożyczek udzielonych klientom	Średni stan kredytów i pożyczek udzielonych klientom (na 31.12.2015 r.) – obliczone jako suma wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom na dzień 31.12.2014 r. oraz wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom według stanu na koniec każdego miesiąca w okresie 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r. / 13 miesięcy  Średni stan kredytów i pożyczek udzielonych klientom (na 31.12.2014 r.) – obliczone jako suma wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom na dzień 31.12.2013 r. oraz wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom według stanu na koniec każdego miesiąca w okresie 01.01.2014 r. – 31.12.2014 r. / 13 miesięcy	Podstawowy wskaźnik obrazujący poziom odpisów z tytułu utraty wartości, które z uwagi na profil działalności banku hipotecznego są drugim, obok wyniku odsetkowego, kluczowym elementem kształtującym ogólny wynik banku. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.
Współczynnik kapitałowy	współczynnik kapitałowy = fundusze własne / łączna kwota ekspozycji na ryzyko)	Łączna kwota ekspozycji na ryzyko obliczona na dzień 31.12.2015 r. stanowi sumę: (i) kwoty ekspozycji ważonych ryzykiem dla ryzyka kredytowego przy zastosowaniu metody wewnętrznych ratingów z zastosowaniem podejścia nadzorczego w zakresie przypisywania ekspozycji z tytułu kredytowania specjalistycznego do kategorii ryzyka (ii) wymogu z tytułu ryzyka operacyjnego przemnożonego przez 12,5, (iii) kwoty ekspozycji ważonych ryzykiem w odniesieniu do ryzyka kontrahenta w odniesieniu do instrumentów pochodnych  Łączna kwota ekspozycji na ryzyko obliczona na dzień 31.12.2014 r. stanowi sumę: (i) kwoty ekspozycji ważonych ryzykiem dla ryzyka kredytowego przy zastosowaniu metody wewnętrznych ratingów z zastosowaniem podejścia nadzorczego w zakresie przypisywania ekspozycji z tytułu kredytowania specjalistycznego do kategorii ryzyka, (ii) wymogu z tytułu ryzyka operacyjnego przemnożonego przez 12,5, (iii) kwoty ekspozycji ważonych ryzykiem w odniesieniu do ryzyka kontrahenta w odniesieniu do instrumentów	Podstawowy wskaźnik regulacyjny. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.

		pocho	
--	--	-------	--

Wskazane przez Emitenta wskaźniki efektywności będące Alternatywnymi pomiarami wyników dostarczają użytkownikom Prospektu odpowiednich i przydatnych informacji na temat efektywności finansowej Emitenta. Wysokość wskaźnika stanowi bezpośrednią konsekwencję decyzji operacyjnych podejmowanych przez Emitenta, nie jest uzależniona od czynników zewnętrznych, na które Emitent nie ma wpływu. Stanowi powszechnie stosowane narzędzie do analizy porównawczej na tle konkurencji.

Współczynnik kapitałowy na 31 grudnia 2015 r. wynosił 13,81% (wobec 13,31% na koniec 2014 r.). W 2013 r. współczynnik ten wyniósł 14,92%. Minimalny poziom współczynnika kapitałowego, zgodnie z obowiązującym prawem bankowym, powinien kształtować się na poziomie 8%. Minimalny poziom współczynnika kapitałowego rekomendowany przez KNF na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosił 12%.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w portfelu kredytowym Banku spadł do poziomu 2,73% w porównaniu do 3,42% na koniec 2014 r. Natomiast kredyty przeterminowane bez rozpoznanej utraty wartości spadły na koniec 2015 r. do poziomu 2,70% (jakość portfela kredytowego mierzona wielkością pozycji bez utraty wartości w stosunku do łącznej wartości brutto kredytów i pożyczek udzielonych klientom) wobec 4,41% na koniec 2014 r.

### 1.3 Działalność kredytowa

Działalność kredytowa Emitenta skoncentrowana jest na trzech obszarach biznesowych: kredytach komercyjnych (dla podmiotów gospodarczych oraz klientów instytucjonalnych inwestujących w zakup, budowę lub modernizację nieruchomości komercyjnych), kredytach hipotecznych dla osób fizycznych (w Modelu Agencyjnym oraz Modelu Poolingowym) oraz kredytach dla jednostek samorządu terytorialnego (powstały w latach poprzednich portfel transakcji kredytowych dla tego segmentu, który stanowi podstawę emisji listów zastawnych). Bank jest również liderem emisji listów zastawnych, za pośrednictwem których refinansuje swoją działalność kredytową.

Wolumen portfela kredytowego (łącznie z pozycjami pozabilansowymi) na koniec 2015 r. zwiększył się o 1 969 001 tys. PLN względem poziomu na koniec 2014 r. Całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec grudnia 2015 r. poziom 8 371 710 tys. PLN (kredyty komercyjne, kredyty mieszkaniowe, kredyty dla JST), przy czym wartość kredytów udzielonych w 2015 r. wyniosła 3 545 150 tys. PLN. W roku 2014 wolumen portfela kredytowego (z uwzględnieniem pozycji pozabilansowych) zwiększył się o 1 387 910 tys. PLN względem poziomu na koniec 2013 r., a całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec 2014 r. poziom 6 402 709 tys. PLN (kredyty komercyjne, kredyty mieszkaniowe, kredyty dla JST), przy czym wartość kredytów udzielonych w okresie styczeń-grudzień 2014 r. wyniosła 2 407 027 tys. PLN (Tabela 8).

Kredyty komercyjne na koniec grudnia 2015 roku stanowiły 63,19% całkowitego portfela kredytowego Banku. W strukturze walutowej całkowitego portfela dominowały kredyty udzielone w PLN, a w dalszej kolejności w EUR. Na koniec grudnia 2015 r. kredyty udzielone w PLN stanowiły 62,34% wartości całkowitego portfela kredytowego, natomiast kredyty walutowe stanowiły 37,66% wartości całkowitego portfela kredytowego (Tabela 7).

Z kolei w 2014 roku udział kredytów komercyjnych stanowił 79,90% całkowitego portfela kredytowego Banku. Podobnie jak w roku 2015, również dominowały kredyty udzielone w PLN, z udziałem 54,18% wartości całkowitego portfela kredytowego na koniec grudnia 2014 r. Kredyty walutowe stanowiły 45,82% portfela (Tabela 7).

**Tabela 6 Całkowity portfel kredytowy Banku wg grup produktowych (w tys. PLN)\***

Produkt	31.12.2015	31.12.2014	Dynamika
---------	------------	------------	----------



		31.12.2015/ 31.12.2014		
<b>Kredyty komercyjne</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	4 429 610	4 086 369	8,40%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	860 369	1 027 066	-16,23%
	<b><i>Calkowite zaangażowanie</i></b>	<b>5 289 979</b>	<b>5 113 435</b>	<b>3,45%</b>
<b>Kredyty mieszkaniowe</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	2 601 184	818 811	217,68%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	119 598	49 902	139,67%
	<b><i>Calkowite zaangażowanie</i></b>	<b>2 720 782</b>	<b>868 713</b>	<b>213,20%</b>
<b>Kredyty dla JST</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	360 855	420 561	-14,20%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	0	0	0,00%
	<b><i>Calkowite zaangażowanie</i></b>	<b>360 855</b>	<b>420 561</b>	<b>-14,20%</b>
<b>Razem</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe**</i>	7 391 743	5 325 741	38,79%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	979 967	1 076 968	-9,01%
	<b><i>Calkowite zaangażowanie</i></b>	<b>8 371 710</b>	<b>6 402 709</b>	<b>30,75%</b>

Źródło: Emitent

\*Niezbadane i niepodlegające przeglądowi 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.

\*\*Portfel kredytowy, oprócz kredytów komercyjnych, kredytów mieszkaniowych i kredytów dla JST, uwzględnia depozyt zabezpieczający w kwocie 94,52 tys. PLN wg stanu na 31.12.2015r.

**Tabela 7 Struktura walutowa całkowitego portfela kredytowego wg głównych grup produktowych\***

Produkt	31.12.2015			31.12.2014		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	40,84%	57,69%	1,47%	43,12%	55,38%	1,50%
Kredyty mieszkaniowe	99,15%	0,68%	0,17%	97,06%	2,38%	0,56%
Kredyty dla JST	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
<b>Calkowity portfel kredytowy (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe)</b>	<b>62,34%</b>	<b>36,67%</b>	<b>0,99%</b>	<b>54,18%</b>	<b>44,55%</b>	<b>1,27%</b>

Źródło: Emitent

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

**Tabela 8 Sprzedaż kredytów - wartość i liczba podpisanych umów kredytowych – wg grup produktowych z uwzględnieniem transakcji poolingowych (Model Poolingowy) (w tys. PLN)\***

Produkt	01.01.2015-31.12.2015		01.01.2014-31.12.2014	
	wartość**	liczba	wartość***	liczba
<b>Kredyty komercyjne</b>	<b>1 619 524</b>	<b>76</b>	<b>1 579 540</b>	<b>80</b>
w tym na:				
- inwestycje budowlane	71 571	8	120 572	5
- refinansowanie nieruchomości	955 907	40	755 025	48
- zakup gruntu	0	0	0	0
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	592 046	28	703 943	27
<b>Kredyty mieszkaniowe (detal – Model Agencyjny i Model Poolingowy)</b>	<b>1 925 627</b>	<b>6 818</b>	<b>827 487</b>	<b>3 411</b>
<b>Kredyty dla JST</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Razem</b>	<b>3 545 150</b>	<b>6 894</b>	<b>2 407 027</b>	<b>3 491</b>

Źródło: Emitent

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

**\*\*Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2015-31.12.2015 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 1 039,5 tys. PLN. Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.**

**\*\*\* Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2014-31.12.2014 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 29 794,15 tys. PLN. Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.**

### 1.3.1. Kredyty komercyjne

Bank oferuje kredyty komercyjne dla podmiotów gospodarczych z przeznaczeniem na finansowanie obiektów biurowych, powierzchni handlowych i magazynowych, centrów logistycznych oraz usługowych, hoteli, jak również innych nieruchomości użytkowych. Przyznane kredyty przeznaczone są na realizację nowych inwestycji, zakup nieruchomości lub refinansowanie gotowych obiektów (spłata zaciągniętych kredytów na realizację inwestycji lub uwolnienie środków własnych zainwestowanych w realizację przedsięwzięcia).

Oferta Emitenta w obszarze kredytów komercyjnych obejmuje w szczególności:

- Kredyt hipoteczny na zakup nieruchomości komercyjnych,
- Kredyt budowlano-hipoteczny na realizację nowych inwestycji komercyjnych,
- Kredyt refinansowy na refinansowanie istniejących nieruchomości.

Bank finansuje zakup oraz refinansuje nieruchomości komercyjne takie jak: centra logistyczne, centra handlowe, hotele oraz budynki biurowe.

Refinansowanie może dotyczyć zarówno spłaty zaciągniętych już kredytów bankowych, pożyczek od udziałowców jak i uwolnienia środków własnych zaangażowanych w przeszłości w realizację przedsięwzięcia. Kredyt jest udzielany na podstawie zawartych umów najmu i może zostać przeznaczony na dowolny cel wskazany przez kredytobiorcę.

Analiza finansowa projektu obejmuje weryfikację zawartych umów najmu. Podpisane umowy najmu powinny być zawarte na czas określony i gwarantować obsługę zadłużenia na poziomie minimum 120% (tzw. wskaźnik pokrycia długu - DSCR).

Podstawowe zalety kredytu refinansowego to:

- możliwość uwolnienia środków zamrożonych w nieruchomości i wykorzystania ich na dowolny cel
- możliwość spłaty kredytu krótkoterminowego, zaciągniętego na budowę lub zakup oraz dzięki długiemu okresowi kredytowania zmniejszenie miesięcznych obciążeń, a co za tym idzie więcej wolnych środków finansowych pozostających do dyspozycji kredytobiorcy.

Typową strukturą prawno-finansową wykorzystywaną w transakcjach kredytowanych przez Bank nieruchomości jest finansowanie projektów (ang. *project finance*).

Finansowanie projektów wiąże się z tworzeniem spółek celowych (ang. SPV – *special purpose vehicle*), tj. specjalnie powołanych struktur, dedykowanych do realizacji konkretnych przedsięwzięć. Spółka celowa jest właścicielem i administratorem finansowanej nieruchomości, a zakres jej działania ogranicza się do czynności, związanych z jej posiadaniem i zarządzaniem. Jest to jedyny obszar działania takiej spółki.

Formuła ta redukuje ryzyko zarówno po stronie Banku, jak i kredytobiorcy, co pozwala na:

- oddzielenie przepływów pieniężnych związanych z danym projektem od przepływów związanych z innymi projektami,
- pozabilansowy charakter zadłużenia spółki celowej z punktu widzenia jej udziałowców,
- wyższy poziom dźwigni finansowej w finansowaniu przedsięwzięcia,

- wyższy poziom bezpieczeństwa prawnego (upadłość spółki celowej nie oznacza upadłości jej udziałowców),
- elastyczność warunków korzystania z zewnętrznych środków finansowych.

#### **Maksymalny okres kredytowania**

Okres kredytowania nieruchomości o przeznaczeniu komercyjnym wynosi do 15 lat.

#### **Waluta kredytu**

Emitent udziela kredytów komercyjnych w EUR oraz PLN.

#### **Wkład własny**

Minimalny wkład własny kredytobiorcy wynosi 25% całkowitych kosztów inwestycji.

#### **Zabezpieczenia kredytu**

Podstawowe zabezpieczenia wymagane przez Bank stanowią:

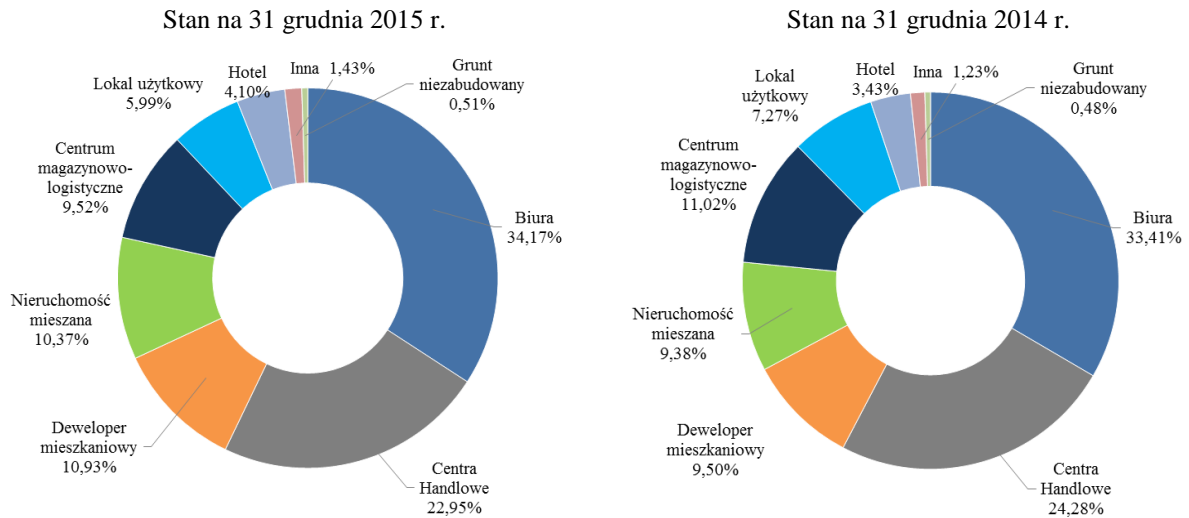
- hipoteka z najwyższym pierwszeństwem, ustanowiona na rzecz Banku na własności nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego,
- przelew praw z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości stanowiącej przedmiot kredytowania lub zastaw rejestrowy na takich prawach,
- przelew praw z umowy ubezpieczenia od wszelkich ryzyk budowlanych budowy (CAR), w przypadku kredytowania nieruchomości w budowie lub zastaw rejestrowy na takich prawach.

Całkowity portfel kredytów komercyjnych na koniec 2015 r. zwiększył się w porównaniu ze stanem na koniec 2014 r. i osiągnął wartość 5 289 979 tys. PLN (bilansowy i pozabilansowy). Natomiast na koniec 2014 r. całkowity portfel kredytów wyniósł 5 113 435 tys. PLN.

W 2015 r. w obszarze nieruchomości komercyjnych Bank finansował w szczególności biurowce i obiekty handlowe. Emitent koncentrował się na finansowaniu zakupu lub refinansowaniu ukończonych obiektów o odpowiednim standardzie oraz finansowaniu procesu budowy, po zakończeniu którego następuje konwersja kredytu budowlanego na długoterminowy kredyt hipoteczny.

Średni okres spłaty kredytów wynosił 10,9 lat. Przeważały kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Większość portfela kredytów dla podmiotów komercyjnych stanowiły kredyty walutowe, z udziałem 59,16% na koniec 2015 r.

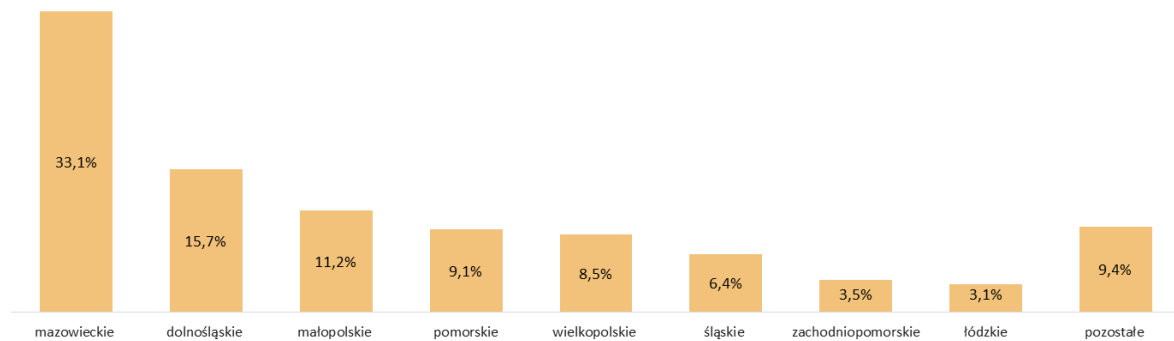
W portfelu kredytów dla podmiotów gospodarczych największy udział na koniec grudnia 2015 r. miały nieruchomości biurowe, które stanowiły 33,41% portfela kredytów komercyjnych (spadek o 0,76 p.p. w stosunku do stanu na koniec 2014 r.). Udział finansowania centrów handlowych wyniósł 24,28 p.p. na koniec 2015 r. (wzrost o 1,33 p.p. wobec stanu na koniec 2014 r.), a centrów magazynowych i logistycznych 11,02% portfela kredytów komercyjnych w 2015 r. (wzrost o 1,50 p.p. w stosunku do 2014 r.). Ponadto o 1,43 p.p. spadł udział finansowania deweloperów mieszkaniowych (z 10,93% w 2014 r. do 9,50% w 2015 r.) oraz o 0,99 p.p. spadł udział finansowania nieruchomości mieszanych (z poziomu 10,37% w 2014 r. do 9,38% w 2015 r.).

**Rysunek 1 Kredyty dla podmiotów gospodarczych według rodzaju finansowej nieruchomości w latach 2014-2015\***

Źródło: Emitent

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

Widoczne było regionalne zróżnicowanie akcji kredytowej. Największa liczba finansowanych projektów skoncentrowana była w trzech województwach: mazowieckim, dolnośląskim i małopolskim. Kredyty komercyjne udzielone w tych województwach stanowiły 60% bilansowego zaangażowania kredytowego.

**Rysunek 2 Kredyty komercyjne – podział geograficzny na dzień 31.12.2015 r.\***

Źródło: Emitent

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

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 185 003 tys. PLN (na dzień 31.12.2015 r.).

W 2015 r. Bank wystawił jeden tytuł egzekucyjny (bankowy tytuł egzekucyjny, tzw. BTE), który dotyczył kredytu komercyjnego. Kwota zadłużenia objętego bankowym tytułem egzekucyjnym wyniosła 1 975,8 tys. EUR.

### Kredytowanie deweloperów mieszkaniowych

mBank Hipoteczny S.A. specjalizuje się w kredytowaniu inwestycji w obszarze komercyjnego budownictwa mieszkaniowego (osiedli mieszkaniowych, osiedli domów i segmentów, budynków apartamentowych i

rezydencji oraz innych obiektów mieszkalnych przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, realizowanych przez doświadczonych deweloperów o ugruntowanej pozycji finansowej i renomie).

### **Maksymalny okres kredytowania**

Okres budowy oraz dodatkowo 2 lata na dalszą sprzedaż lokali.

### **Waluta kredytu**

Emitent udziela kredytów komercyjnych w EUR oraz PLN.

### **Wkład własny**

Minimalny wkład własny kredytobiorcy wynosi 25% całkowitych kosztów projektu, w tym m.in. kosztów nabycia gruntu i prac projektowych.

### **Zabezpieczenia kredytu**

Podstawowe zabezpieczenia wymagane przez Bank stanowią:

- hipoteka wpisana na pierwszym miejscu w księdze wieczystej danej nieruchomości,
- zastaw rejestrowy na udziałach spółki celowej,
- możliwe inne formy zabezpieczenia spłaty kredytu (lokaty, papiery wartościowe, gwarancje udziałowców, poręczenia),
- przelew praw z umowy ubezpieczenia od wszelkich ryzyk budowlanych (CAR) budowy prowadzonej na kredytowanej nieruchomości,
- przelew praw z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości stanowiącej przedmiot kredytowania, po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie nieruchomości.

Dodatkowo w przypadku deweloperskich projektów mieszkaniowych Emitent stosuje rachunek zastrzeżony, na którym gromadzone są środki stanowiące własność dewelopera, w tym wpłaty od nabywców mieszkań. Służy on do kontroli wszystkich przepływów związanych z finansowaniem inwestycji, przez co stanowi gwarancję przejrzystości finansowej i ogranicza ryzyko realizacji projektu.

W przypadku deweloperskich projektów mieszkaniowych, które rozpoczęły sprzedaż mieszkań od dnia 29 kwietnia 2012 r., bank prowadzi ponadto zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy (ZMRP), określony w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tzw. ustawie deweloperskiej). Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy (ZMRP) służy gromadzeniu wpłat dokonywanych przez nabywców mieszkań i jednorazowemu wypłacaniu odpowiedniej części tych środków deweloperowi - kredytobiorcy, gdy dane mieszkanie zostało wybudowane i sprzedane nabywcy.

W ramach tzw. poolingu komercyjnego Bank skupuje wierzytelności z tytułu umów kredytu komercyjnego od mBanku S.A., które mogą stanowić podstawę emisji listów zastawnych.

#### **1.3.2. Kredyty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych**

Kredyty dla osób fizycznych (w Modelu Agencyjnym oraz w Modelu Poolingowym) przeznaczone są na cele mieszkaniowe i zabezpieczone hipoteką. We wrześniu 2013 r. Emitent uruchomił udzielanie kredytów hipotecznych dla osób fizycznych, w ramach umowy agencyjnej, które oferowane są za pośrednictwem sieci sprzedaży mBanku, a także zewnętrznej sieci sprzedaży, do której należą Aspiro S.A., brokerzy, partnerzy i inni pośrednicy. Dotyczy to kredytów spełniających kryteria wpisu do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych i potencjalnie stanowiących podstawę ich emisji (Model Agencyjny). Ponadto od 2014 r. Bank skupuje wierzytelności z tytułu umów kredytu mieszkaniowego od mBanku S.A., które mogą stanowić podstawę emisji listów zastawnych (Model Poolingowy).

Kredyty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych udzielane są na zakup, budowę lub remont mieszkania czy domu. Istnieje możliwość uzyskania kredytu na refinansowanie kredytów mieszkaniowych zaciągniętych w innych bankach. Kredytobiorcy mogą dokonać wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego.

Wnosząc o kredyt hipoteczny kredytobiorcy składają jeden wniosek, który w pierwszej kolejności rozpatrywany jest przez Bank, a w przypadku gdy nie spełnia on wymaganych kryteriów do udzielenia przez Emitenta, zostaje przekazany do mBanku.

### **Maksymalny okres kredytowania**

Bank w swej ofercie skierowanej do osób fizycznych proponuje kredyty o maksymalnym okresie spłaty do 35 lat.

### **Waluta kredytu**

Emitent udziela kredytów dla osób fizycznych w PLN.

Wartość portfela kredytów mieszkaniowych wzrosła o 213,20% na koniec grudnia 2015 r. w porównaniu do stanu na koniec 2014 r. do 2 720 782 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe). Przyjęcie nowej strategii Emitenta na lata 2016-2019 wiąże się z dalszym rozszerzeniem spectrum działania Banku o aktywność kredytową w obszarze detalicznym.

Bank kontynuuje działalność kredytową w obszarze detalicznym, realizując sprzedaż w ramach umowy agencyjnej, przede wszystkim poprzez sieć sprzedaży Grupy mBanku. Ponadto w 2014 r. Emitent rozpoczął realizację poolingów detalicznych, w ramach którego Bank przejmuje udzielone przez mBank kredyty mogące stanowić podstawę emisji listów zastawnych. Suma kapitałów przeniesionych w 2015 r. (w czterech transakcjach) w ramach transakcji poolingowych (kredyty detaliczne) wyniosła 468,7 mln PLN (wartość z dnia transferu).

W 2015 r. najważniejszym kanałem sprzedaży kredytów detalicznych dla osób fizycznych była platforma sprzedaży produktów finansowych Aspiro należąca do Grupy mBank (odpowiedzialna za 61% sprzedaży), sprzedaż za pośrednictwem firmy brokerskiej kształtowała się na poziomie 24%, natomiast za pośrednictwem Centrum Usług Finansowych (tj. placówek macierzystych mBanku) wyniosła 10%. Sprzedaż kredytów w placówkach partnerskich wyniosła 5%.

W 2015 r. Emitent podjął działania zmierzające do rozwinięcia udziału sprzedaży kanałów zewnętrznych (spoza Grupy mBank). Do działań tych zaliczyć można utworzenie w Banku grupy wsparcia merytorycznego dla brokerów oraz usprawnienie procesu wnioskowania i komunikacji poza placówkami Grupy mBanku.

Istotny wpływ na segment kredytów dla klientów indywidualnych ma również wejście w życie Nowelizacji. W związku z tym uproszczono procedurę ustanawiania zabezpieczenia dla kredytów mieszkaniowych na rynku pierwotnym, co pozwala bankom hipotecznym na aktywne kredytowanie lokali na tym rynku od stycznia 2016 r. Po ustanowieniu odrębnej własności takich lokali i założeniu dla nich ksiąg wieczystych z wpisaną hipoteką na rzecz Banku, kredyty udzielone na nabycie takich lokali mogą zostać wpisane do rejestru zabezpieczenia hipotecznego listów zastawnych i stanowić podstawę emisji hipotecznego listów zastawnych. Już w drugiej połowie 2015 roku Emitent podjął działania mające na celu rozwijanie współpracy z deweloperami kredytowanymi w ramach działalności komercyjnej, w celu zwiększenia skali kredytowania osób fizycznych nabywających lokale od tych deweloperów, których inwestycje zostały sfinansowane przez Emitenta.

### **1.3.3. Kredyty dla Jednostek Samorządu Terytorialnego**

Do segmentu kredytów dla sektora publicznego Emitent zalicza kredyty udzielone jednostkom samorządu terytorialnego (gminom, powiatom, województwom), jak również kredyty zabezpieczone gwarancją lub poręczeniem jednostek samorządu terytorialnego (spółkom prawa handlowego utworzonym przez jednostki samorządu, samodzielnym publicznym zakładom opieki zdrowotnej).

Od końca 2012 r. Bank nie finansuje jednostek samorządu terytorialnego ani innych podmiotów z poręczeniem jednostek samorządu terytorialnego, co wynika z profilu ryzyka tego segmentu oraz nieadekwatnych marż kredytowych. Emitent posiada jednak portfel historycznych transakcji zawartych w latach poprzednich. Brak

nowych umów w roku 2015, przy jednocześnie znacznych spłatach przedterminowych znajduje odzwierciedlenie w niższym zaangażowaniu bilansowym tych kredytów (o 14,20%) w porównaniu do 2014 r. W 2014 r. dynamika kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego wyniosła -13,72% w stosunku do roku poprzedniego.

Na koniec 2015 r. wartość całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego w sektorze publicznym stanowiła 4,31% całkowitego zaangażowania kredytowego i wyniosła 360 855 tys. PLN. W portfelu kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego przeważają kredyty z przeciętnym okresem spłaty wynoszącym 16,7 lat.

#### 1.4 Lokaty

Klientom korporacyjnym, realizującym projekty inwestycyjne we współpracy z Bankiem, Emitent proponuje lokaty terminowe umożliwiające bardziej efektywne zarządzanie wolnymi środkami pieniężnymi – korzystnie oprocentowane lokaty terminowe z możliwością negocjacji oprocentowania w kwocie minimum 1 000 PLN, 1 000 USD lub 1 000 EUR na stałą lub zmienną stopę oprocentowania.

Rachunki lokat terminowych o stałym oprocentowaniu mogą być otwierane na okres od 1 dnia do 1 roku. Rachunki lokat terminowych o zmiennym oprocentowaniu mogą być otwierane na okres od 2 miesięcy do 1 roku.

Oprocentowanie ustalane jest w oparciu o stawki referencyjne - WIBOR dla PLN pomniejszone o marżę Banku, bądź LIBOR dla USD i EURIBOR dla EUR, pomniejszone lub powiększone o marżę Banku.

#### 1.5 Emisje listów zastawnych

W swej ponad 15-letniej historii Bank dokonał w sumie kilkudziesięciu emisji listów zastawnych, zarówno publicznych jak i niepublicznych. Od wprowadzenia w 2000 r. na polski rynek kapitałowy listów zastawnych, Bank, według wiedzy Emitenta, pozostaje ich największym emitentem, z około 75% udziałem w rynku na koniec grudnia 2015 r.

Według stanu na Datę Prospektu wartość wszystkich listów zastawnych mBanku Hipotecznego znajdujących się w obrocie przekroczyła 4,5 mld PLN. W ofercie Banku przeważają listy zastawne z czteroletnim i pięcioletnim okresem wykupu. W 2015 r. oraz w okresie od 31.12.2015 do Daty Prospektu mBank Hipoteczny uplasował na rynku jedenaście emisji hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej wg stanu na Datę Prospektu około 2 206 mln PLN. Wartość siedmiu emisji w krajowej walucie wyniosła 1 655 mln PLN, w tym rekordowa emisja o wartości 500 mln PLN z 17 września 2015 r., która stanowiła największą ofertę sprzedaży listów zastawnych w dotychczasowej historii bankowości hipotecznej w Polsce. Bank wyemitował również trzy serie hipotecznych listów zastawnych denominowanych w EUR na kwotę 131 mln EUR.

Listy zastawne Emitenta należą do instrumentów charakteryzujących się niskim poziomem ryzyka inwestycyjnego, na skutek ustawowego wymogu wielostopniowego zabezpieczenia ich emisji i obrotu.

Potwierdzają to przyznane przez agencję ratingową Fitch Ratings Ltd. oceny ratingowe dla emitowanych przez Bank hipotecznych i publicznych listów zastawnych. Opis przyznanych Emitentowi ocen ratingowych został zamieszczony w Rozdziale V (Informacje Dodatkowe), punkt 5.

**Tabela 9 Emisje hipotecznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. notowane na rynku regulowanym (denominowane w PLN) wg stanu na Datę Prospektu**

Data emisji	Dzień wykupu	Seria	Waluta	Wartość w tys.	Rating Fitch Ratings Ltd.
15.06.2011	16.06.2017	HPA15	PLN	200.000	A
20.04.2012	20.04.2017	HPA18	PLN	200.000	A
15.06.2012	15.06.2018	HPA19	PLN	200.000	A
30.11.2012	15.11.2016	HPA20	PLN	100.000	A

20.06.2013	21.06.2019	HPA21	PLN	80.000	A
28.07.2014	28.07.2022	HPA22	PLN	300.000	A
04.08.2014	20.02.2023	HPA23	PLN	200.000	A
20.02.2015	28.04.2022	HPA24	PLN	200.000	A
15.04.2015	16.10.2023	HPA25	PLN	250.000	A
17.09.2015	10.09.2020	HPA26	PLN	500.000	A
02.12.2015	20.09.2021	HPA27	PLN	255.000	A
09.03.2016	05.03.2021	HPA28	PLN	300.000	A
28.04.2016	28.04.2020	HPA29	PLN	50.000	A
11.05.2016	28.04.2020	HPA30	PLN	100.000	A
<b>SUMA</b>			<b>PLN</b>	<b>2.935.000</b>	

Źródło: Emitent

**Tabela 10 Emisje hipotecznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. notowane na rynku regulowanym (denominowane w EUR) wg stanu na Datę Prospektu**

Data emisji	Dzień wykupu	Seria	Waluta	Wartość w tys.	Rating Fitch Ratings Ltd.
19.10.2012	19.10.2017	HPE1	EUR	10.000	A
26.07.2013	28.07.2020	HPE2	EUR	30.000	A
22.11.2013	22.10.2018	HPE3	EUR	50.000	A
17.02.2014	15.02.2018	HPE4	EUR	7.500	A
28.02.2014	28.02.2029	HPE5	EUR	8.000	A
17.03.2014	15.03.2029	HPE6	EUR	15.000	A
30.05.2014	30.05.2029	HPE7	EUR	20.000	A
22.10.2014	22.10.2018	HPE8	EUR	20.000	A
28.11.2014	15.10.2019	HPE9	EUR	50.000	A
25.02.2015	25.02.2022	HPE10	EUR	20.000	A
24.04.2015	24.04.2025	HPE11	EUR	11.000	A
24.06.2015	24.06.2020	HPE12	EUR	50.000	A
23.03.2016	21.06.2021	HPE13		50.000	A
<b>SUMA</b>			<b>EUR</b>	<b>341.500</b>	

Źródło: Emitent

**Tabela 11 Emisje publicznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. notowane na rynku regulowanym wg stanu na Datę Prospektu**

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość w tys.	Rating Fitch Ratings Ltd.
28.09.2012	28.09.2016	PLN	150.000	BBB+
<b>SUMA</b>		<b>PLN</b>	<b>150.000</b>	

Źródło: Emitent

Jako „Data emisji” w Tabelach 9, 10, 11 została wskazana data przydziału poszczególnych serii listów zastawnych.

**Ogólny opis portfela wierzytelności z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych na dzień 31.12.2015 r. (kwoty w tys. PLN)**

Zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych stanowią wierzytelności wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, zabezpieczone hipotekami ustanowionymi



na prawie użytkowania wieczystego lub prawie własności nieruchomości, wpisanymi w księgach wieczystych na pierwszym miejscu.

Zabezpieczenie publicznych listów zastawnych stanowią wierzytelności z tytułu kredytów udzielonych jednostkom samorządu terytorialnego oraz kredytów zabezpieczonych gwarancją lub poręczeniem tych jednostek.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. zabezpieczenie emisji:

- hipotecznych listów zastawnych stanowiły wierzytelności o wartości 5 403,8 mln PLN łącznie z 7 896 kredytów,
- publicznych listów zastawnych stanowiły wierzytelności o wartości 361,9 mln PLN łącznie z 59 kredytów.

Poza wierzytelnościami kredytowymi do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych wpisane było zabezpieczenie dodatkowe w postaci obligacji skarbowych o wartości nominalnej 60 mln PLN (dla hipotecznych listów zastawnych) oraz 6 mln PLN (dla publicznych listów zastawnych).

Na dzień 31 grudnia 2015 r. poziom nadzabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wynosił 39,13%, natomiast publicznych listów zastawnych 145,27% (z uwzględnieniem zabezpieczenia dodatkowego).

**Tabela 12 Struktura walutowa oraz przedziały kwotowe wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych\* wg stanu na dzień 31.12.2015 r.**

Przedziały wartościowe (w tys. PLN)	Wartość kredytów udzielonych (w tys. PLN)	Wartość kredytów udzielonych w EUR wyrażone w tys. PLN	Wartość kredytów udzielonych w USD wyrażone w tys. PLN	Suma
<= 250	686 463	6 786	2 123	695 372
250,1 - 500	769 278	8 126	649	778 053
500,1 - 1 000	303 663	9 550	1 209	314 422
1 000,1 - 5 000	174 659	183 787	9 809	368 255
5000,1 – 10 000	159 535	120 619	23 258	303 412
10 000,1 – 15 000	183 576	249 465	28 858	461 899
15 000,1 – 20 000	109 357	216 595	16 212	342 164
20 000,1 – 30 000	241 606	414 605	0	656 211
30 000,1 – 40 000	149 387	352 062	0	501 449
40 000,1 – 50 000	88 284	307 262	0	395 546
>50 000,1	0	586 974	0	586 974
<b>Suma</b>	<b>2 865 808</b>	<b>2 455 831</b>	<b>82 118</b>	<b>5 403 757</b>
<b>Udział procentowy w stosunku do portfela wierzytelności</b>	<b>53,03%</b>	<b>45,45%</b>	<b>1,52%</b>	

Źródło: Emitent

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

**Tabela 13 Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na kredytobiorcę\* wg stanu na dzień 31.12.2015 r.**

Podmiot kredytowany	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
<b>Osoby prawne / osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą</b>	3 589 645	66,43%
<b>Osoby fizyczne</b>	1 814 112	33,57%
<b>Suma</b>	<b>5 403 757</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

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

**Tabela 14 Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na przeznaczenie\* wg stanu na dzień 31.12.2015 r.**

Przeznaczenie	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
nieruchomości komercyjne	3 428 339	63,44%
nieruchomości mieszkaniowe	1 975 418	36,56%
<b>Suma</b>	<b>5 403 757</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

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

**Tabela 15 Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na typ oprocentowania\* wg stanu na dzień 31.12.2015 r.**

Typ oprocentowania	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
oprocentowanie zmienne	5 403 757	100,00%
oprocentowanie stałe	0	0,00%
<b>Suma</b>	<b>5 403 757</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

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

**Tabela 16 Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na okres zapadalności\* wg stanu na dzień 31.12.2015 r.**

Przedziały w latach	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
0 - 2 lata	257 791	4,77%
2 - 3 lata	88 463	1,64%
3 - 4 lata	112 411	2,08%
4 - 5 lat	99 136	1,83%
5 - 10 lat	513 656	9,51%
> 10 lat	4 332 300	80,17%
<b>SUMA</b>	<b>5 403 757</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

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

**Tabela 17 Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na regiony geograficzne\* wg stanu na dzień 31.12.2015 r.**

Województwo	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy
Dolnośląskie	786 712	14,56%
Kujawsko-pomorskie	92 296	1,71%
Lubelskie	125 938	2,33%
Lubuskie	17 695	0,32%
Łódzkie	190 728	3,53%
Małopolskie	457 209	8,46%

Mazowieckie	1 975 169	36,55%
Opolskie	97 534	1,80%
Podkarpackie	80 321	1,49%
Podlaskie	22 088	0,41%
Pomorskie	403 539	7,47%
Śląskie	345 282	6,39%
Świętokrzyskie	75 044	1,39%
Warmińsko-mazurskie	58 219	1,08%
Wielkopolskie	461 626	8,54%
Zachodniopomorskie	214 357	3,97%
<b>SUMA</b>	<b>5 403 757</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

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

**Tabela 18 Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych wg kryterium zaawansowania inwestycji\* wg stanu na dzień 31.12.2015 r.**

	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
w trakcie realizacji inwestycji budowlanych	399 275	7,39%
nieruchomości ukończone	5 004 482	92,61%
<b>Suma</b>	<b>5 403 757</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

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

**Ogólny opis wierzytelności z tytułu kredytów, stanowiących podstawę emisji publicznych listów zastawnych na dzień 31.12.2015 r. (kwoty w tys. PLN):**

**Tabela 19 Przedziały kwotowe wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych \* wg stanu na dzień 31.12.2015 r.**

Przedziały wartościowe (w tys. PLN)	Wartość kredytów udzielonych (w tys. PLN)	Udział procentowy	Liczba umów
<= 500	1 579	0,44%	7
500,1 - 1 000	6 567	1,81%	10
1 000,1 - 2 000	11 245	3,11%	8
2 000,1 - 3 000	26 897	7,43%	11
3 000,1 - 5 000	40 783	11,27%	10
5 000,1 - 10 000	54 083	14,94%	8
10 000,1 - 15 000	0	0,00%	0
15 000,1 - 20 000	46 898	12,96%	3
> 20 000,1	173 859	48,04%	2
<b>SUMA</b>	<b>361 911</b>	<b>100,00%</b>	<b>59</b>

Źródło: Emitent

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

**Tabela 20 Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na okres zapadalności\* wg stanu na dzień 31.12.2015 r.**

<b>Przedział w latach</b>	<b>Wartość (w tys. PLN)</b>	<b>Udział procentowy w stosunku do portfela</b>
0 - 2 lat	9 176	2,53%
2 - 3 lat	4 398	1,22%
3 - 4 lat	14 355	3,97%
4 - 5 lat	8 926	2,47%
5 - 10 lat	43 628	12,05%
10 - 15 lat	32 667	9,03%
15 - 20 lat	18 878	5,22%
> 20 lat	229 883	63,51%
<b>SUMA</b>	<b>361 911</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

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

**Tabela 21 Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na regiony geograficzne\* wg stanu na dzień 31.12.2015 r.**

<b>Województwo</b>	<b>Wartość (w tys. PLN)</b>	<b>Udział procentowy</b>
Dolnośląskie	110 493	30,53%
Kujawsko-pomorskie	24 257	6,70%
Lubelskie	10 974	3,03%
Lubuskie	1 598	0,44%
Łódzkie	12 320	3,40%
Małopolskie	6 477	1,79%
Mazowieckie	23 158	6,40%
Opolskie	0	0,00%
Podkarpackie	537	0,15%
Podlaskie	0	0,00%
Pomorskie	7 060	1,95%
Śląskie	117 700	32,52%
Świętokrzyskie	0	0,00%
Warmińsko-mazurskie	15 017	4,15%
Wielkopolskie	10 418	2,88%
Zachodniopomorskie	21 902	6,05%
<b>SUMA</b>	<b>361 911</b>	<b>100,0%</b>

Źródło: Emitent

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

**Tabela 22 Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na typ oprocentowania\* wg stanu na dzień 31.12.2015 r.**

Oprocentowanie	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
oprocentowanie zmienne	361 911	100,00%
oprocentowanie stałe	0	0,00%
<b>SUMA</b>	<b>361 911</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

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

**Tabela 23 Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na kredytobiorcę\* wg stanu na dzień 31.12.2015 r.**

Podmiot kredytowany	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy
bezpośrednie dla Jednostek Samorządu Terytorialnego	92 704	25,62%
poręczone przez Jednostki Samorządu Terytorialnego	269 207	74,38%
<b>SUMA</b>	<b>361 911</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

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

## 2. Główne rynki

### 2.1 Charakterystyka rynku nieruchomości w Polsce

#### 2.1.1. Sytuacja makroekonomiczna w Polsce

W tabeli poniżej zaprezentowano podstawowe wskaźniki makroekonomiczne dla gospodarki Polski w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi 2013-2015 wraz z prognozą na lata 2016-2017.

**Tabela 24 Podstawowe wskaźniki makroekonomiczne**

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016P*	2017P*
<b>PKB</b> (zmiana r/r, %)	1,6	3,3	3,6	3,6	3,1
<b>Popyt krajowy</b> (zmiana r/r, %)	-0,2	4,4	3,4	3,4	2,7
<b>Inwestycje</b> (zmiana r/r, %)	-0,2	9,2	6,1	6,0	5,3
<b>Inflacja CPI</b> (zmiana r/r, %)	0,9	0,0	-0,9	0,7	2,2
<b>Place realne brutto</b> (zmiana r/r, %)	3,4	3,4	4,2	4,1	3,5
<b>Stopa bezrobocia rejestrowanego</b> (stan na koniec okresu, %)	13,4	11,5	9,8	8,8	9,5
<b>Średni kurs EUR</b>	4,2	4,19	4,18	4,3	4,2
<b>Średni kurs USD</b>	3,2	3,16	3,77	4,0	3,9
<b>Stopa referencyjna NBP</b>	4,0-2,5	2,0	1,5	1,5	1,75

Źródło: Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową „Stan i prognoza koniunktury gospodarczej” nr 89 (styczeń 2016) – raport opracowany w oparciu o dane historyczne GUS, NBP, \*dane prognozowane IBnGR ([http://www.ibgr.pl/content/download/2148/20007/file/PROGNOZY\\_2016.1.pdf](http://www.ibgr.pl/content/download/2148/20007/file/PROGNOZY_2016.1.pdf)),

Od momentu wstąpienia do Unii Europejskiej Polska znajduje się na ścieżce wzrostu gospodarczego i zalicza się do najlepiej rozwijających się państw Unii Europejskiej. Tempo wzrostu gospodarczego w 2013 roku zmniejszyło się do poziomu odpowiednio 1,6% w wyniku trudnej sytuacji gospodarczej w krajach UE. Natomiast wzrost PKB w 2014 roku wyniósł 3,3% i było to najwyższe tempo wzrostu gospodarczego od roku

2011, co pozwoliło na uplasowanie się Polski na czwartym miejscu najszybciej rozwijających się gospodarek UE<sup>1</sup>. Polskę wyprzedziły tylko takie kraje jak Irlandia (4,8%), Węgry (3,6%) oraz Malta (3,5%). Dla porównania tempo wzrostu Niemiec wyniosło 1,6%, natomiast Wielkiej Brytanii 2,8%. Z kolei w 2015 r. nastąpiła dalsza poprawa tempa wzrostu gospodarczego, które wyniosło 3,6% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Głównym czynnikiem wzrostu w całym 2015 r. był popyt krajowy (3,4%), a na jego wzrost wpłynęły: wzrost spożycia ogółem w 2015 r. (3,2%) oraz wydatki inwestycyjne (6,1% w całym 2015 r.). Według prognoz IBnGR w 2016 r. tempo wzrostu produktu krajowego brutto utrzyma się na poziomie 3,6%, natomiast w 2017 roku koniunktura gospodarcza będzie się pogarszać, a prognozowane tempo wzrostu PKB wyniesie 3,1%.

Dynamika wzrostu poziomu inwestycji w Polsce spadła do -0,2% w 2013 roku. Rok 2014 przyniósł znaczną poprawę poziomu inwestycji, które w skali roku wzrosły o 9,2%. Nakłady inwestycyjne były najszybciej rosnącym składnikiem popytu krajowego w 2014 roku. W 2015 r. wydatki inwestycyjne obniżyły się do poziomu 6,1%. IBnGR prognozuje, że w 2016 r. poziom inwestycji nieznacznie spadnie do 6,0%. Czynnikiem wspierającym inwestycje będą środki z Unii Europejskiej przeznaczone na finansowanie projektów infrastrukturalnych. W 2017 roku popyt krajowy będzie rósł znacznie wolniej (2,7%) na skutek niższego spożycia indywidualnego (2,5%) i niższych nakładów inwestycyjnych (5,3%).

W dłuższym horyzoncie czasowym trwały i szybki rozwój gospodarczy Polski będzie w głównej mierze uzależniony od sytuacji gospodarczej największych światowych gospodarek oraz kondycji rynków finansowych. Prognozy w zakresie kształtowania się kursu EUR przewidują ustabilizowanie się kursu na poziomie 4,3 PLN/EUR w 2016 roku oraz 4,2 PLN/EUR w 2017 roku. Natomiast w przypadku kursu USD na poziomie 4,0 PLN/USD w 2016 r. oraz 3,9 PLN/USD w 2017 r.

Przewidywana stopa bezrobocia w latach 2016 i 2017 wyniesie odpowiednio 8,8% i 9,5%, w porównaniu do 9,8% na koniec 2015 r. W 2015 roku nastąpił znaczący wzrost płac realnych, jednak w latach 2016-2017 prognozowany jest spadek wskaźników dynamiki w tym zakresie.

### 2.1.2. Rynek nieruchomości w Polsce

W otoczeniu niskich stóp procentowych, malejącego bezrobocia, stabilnego wzrostu gospodarczego i pozytywnych prognozach, polski rynek nieruchomości wkracza w fazę dojrzałą. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych pozostaje stabilna z niewielkimi wahaniami, a rynek nieruchomości komercyjnych osiągnął w 2015 r. najlepszy wynik od 2006 r. pod względem wolumenu transakcji. Atrakcyjność polskiego rynku nieruchomości potwierdza duże zainteresowanie ze strony inwestorów zagranicznych, co widoczne jest szczególnie w przypadku rynku nieruchomości komercyjnych.

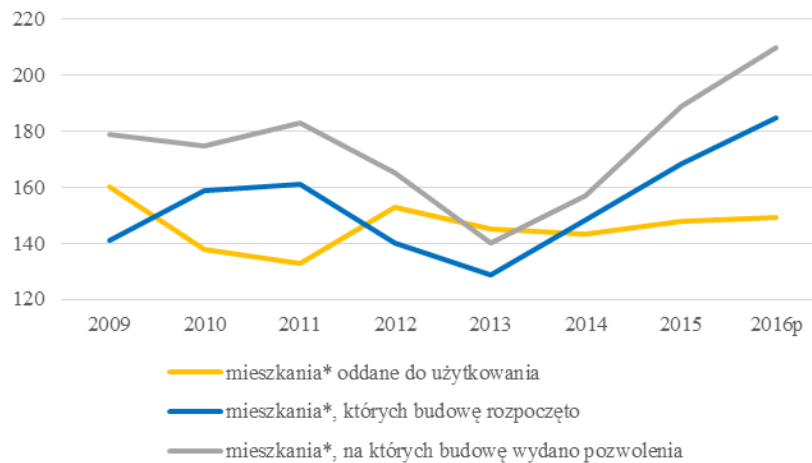
### 2.1.3. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych

W 2015 roku rynek nieruchomości mieszkaniowych pozostawał w fazie stabilizacji, dzięki bardzo dobrym wskaźnikom makroekonomicznym oraz wzmożonym zainteresowaniem kupujących funduszem dopłat rządowych „Mieszkanie dla młodych”. W całym 2015 r. sprzedaż wyniosła blisko 52 tysiące mieszkań (w 2014 r. sprzedano 43 tys. mieszkań). Czwarty kwartał 2015 r. był ostatnim, w którym kupujący mogli zaciągnąć kredyt z 10% wkładem własnym bez dodatkowego ubezpieczenia. Dodatkowym czynnikiem motywującym do podjęcia decyzji w 2015 r. były obawy związane z zapowiadaniem przez rząd podatkiem bankowym, a w konsekwencji wzrostem marży na kredytach hipotecznych. Na wzrost zainteresowania mieszkaniami w ostatnim kwartale 2015 r. w znacznym stopniu wpłynął również rządowy program dopłat (wysokie zainteresowanie ze strony rodzin wielodzietnych oraz przyspieszenie decyzji o nabyciu mieszkań z terminem oddania do użytkowania w 2016 r., w związku z dofinansowaniem kupujących lokale na rynku wtórnym)<sup>2</sup>. Pod wpływem korzystnych czynników makroekonomicznych dużym zainteresowaniem cieszył się również zakup mieszkań na wynajem.

<sup>1</sup> EUROSTAT (Real GDP growth rate – volume), <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&pcode=tec00115&plugin=1>

<sup>2</sup> REAS sp. z o.o. sp.k., Rynek mieszkaniowy w Polsce – IV kwartał 2015 r. (<http://www.reas.pl/landing/rynek-mieszkaniowy-w-polsce-iv-kwartal-2015-r-raport>)

Wykres 1 Budownictwo mieszkaniowe w Polsce (w tys. mieszkań)



\* Jako "mieszkania" rozumiane są wszystkie jednostki mieszkalne, łącznie z domami jednorodzinnymi.

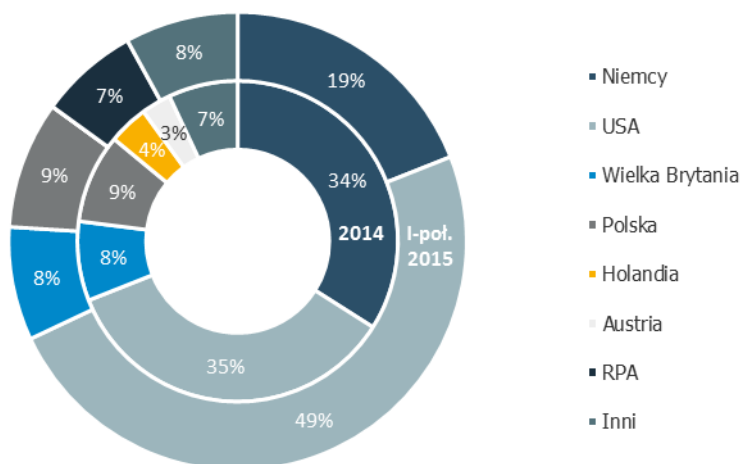
Źródło: GUS, opracowanie mBank Hipoteczny S.A., Raport Wiosna 2016 (<https://mhipoteczny.pl/raportv/>)

W całym 2015 roku oddano do użytkowania o 3,2% więcej mieszkań niż przed rokiem. Znacznie wzrosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (13,7% r/r). Ponadto wydano o 20,5% więcej pozwoleń na budowę lub dokonano zgłoszeń zgodnie z projektem budowlanym (źródło: GUS, opracowanie "Budownictwo mieszkaniowe I-IV kwartał 2015 r. dostępne na: <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkania-i-iv-kwartał-2015-r-4.24.html>).

#### 2.1.4. Sytuacja na rynku nieruchomości komercyjnych

Dzięki korzystnemu otoczeniu makroekonomicznemu oraz dopływowi funduszy z Unii Europejskiej, można zaobserwować duże zainteresowanie inwestorów polskim rynkiem nieruchomości komercyjnych, który przekształca się już w rynek dojrzały. W sektorze nieruchomości komercyjnych pod względem zrealizowanych transakcji 2015 r. był najlepszy od 2006 roku. Największa aktywność inwestorów widoczna była w sektorze handlowym i biurowym. Najaktywniejszymi inwestorami na polskim rynku były podmioty z kapitałem niemieckim oraz amerykańskim, które zarówno w 2014 r., jak i w pierwszej połowie 2015 r. odpowiadały za ok. 70% wolumenu transakcji.

Wykres 2 Wolumen transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych wg kapitału pochodzenia



źródło: Cushman & Wakefield, Raport "MarketBeat – Jesień 2015", (<http://www.cushmanwakefield.pl/pl-pl/research-and.../2015/marketbeat-autumn-2015>)

W latach 2010 – 2014 wartość transakcji inwestycyjnych dokonywanych na rynku powierzchni komercyjnych w Polsce regularnie rosła z ok. 1 mld EUR do ok. 3 mld EUR. W 2015 r. zrealizowano transakcje o łącznej wartości ponad 4 mld EUR (wzrost o 35% r/r), co pozwoliło na uplasowanie się Polski na pierwszym miejscu spośród pięciu głównych rynków Europy Środkowej (źródło: opracowanie mBank Hipoteczny S.A., *Raport Wiosna 2016*; <https://mhipoteczny.pl/raporty/>). Rekordowa wartość transakcji zawartych na polskim rynku w samym tylko czwartym kwartale 2015 r., wynosząca 2,44 mld EUR, stanowiła ponad trzy czwarte łącznego wolumenu obrotów, które przypały na Europę Środkową w tym okresie.

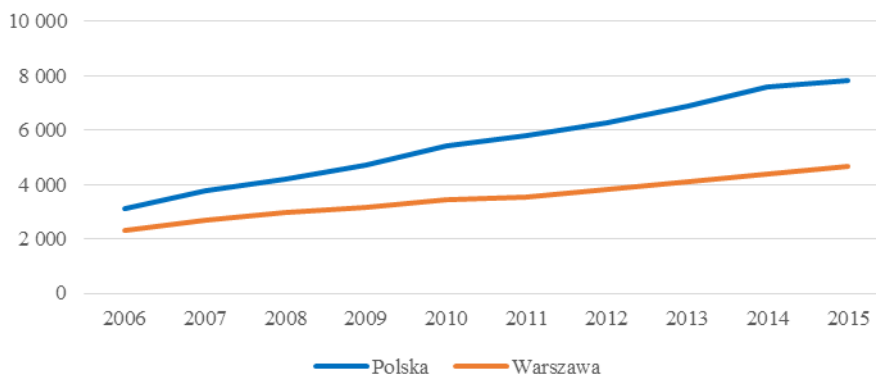
Wartość transakcji zrealizowanych w Polsce w 2015 r. na rynku powierzchni handlowych wyniosła 2,2 mld EUR, co stanowiło 54% wartości wszystkich transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych. Natomiast w sektorze nieruchomości biurowych sfinalizowano transakcje o wartości 1,3 mld EUR, odpowiadające za 33% wolumenu wszystkich transakcji na rynku komercyjnym. Transakcje sprzedaży nieruchomości magazynowych stanowiły 0,46 mln EUR, tj. 11% wszystkich zrealizowanych transakcji inwestycyjnych na rynku komercyjnym<sup>3</sup>.

### 2.1.5. Sytuacja na rynku powierzchni biurowej

Rok 2015 był rekordowy pod względem ilości nowoczesnej powierzchni dostarczanej na największe rynki biurowe w Polsce. W ciągu dwunastu miesięcy 2015 r. ukończono około 620 tys. m<sup>2</sup> (wzrost o 5% w porównaniu do 2014 r.), co zwiększyło łączne zasoby powierzchni biurowej w głównych miastach Polski do 7,8 mln m<sup>2</sup>. W ostatnim czasie można zaobserwować trend, w którym aktywność inwestycyjna na rynku powierzchni biurowych, przesuwa się z Warszawy do miast regionalnych. W 2015 roku aż 66% wszystkich transakcji inwestycyjnych przeprowadzonych na rynku powierzchni biurowej stanowiły inwestycje w miastach regionalnych.

Zasoby warszawskiego rynku biurowego na koniec 2015 r. wyniosły ok. 4,6 mln m<sup>2</sup> (co stanowiło 60% zasobów głównych ośrodków biurowych w Polsce).

### Wykres 3 Powierzchnia biurowa w Polsce (tys. m<sup>2</sup>)



źródło: mBank Hipoteczny S.A., *Raport o stanie rynku nieruchomości – Wiosna 2016*, <https://mhipoteczny.pl/raporty/>.

W Warszawie w całym 2015 roku oddano do użytkowania 277,6 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i był to wynik zbliżony do 2014 roku (spadek tylko o 1% r/r). W 2015 r. tylko 20% oddanej powierzchni stanowiły lokalizacje centralne, co częściowo wynika również z malejącej podaży atrakcyjnych lokalizacji pod budowę biurowców. Narastająca podaż powierzchni biurowej, zarówno w obiektach istniejących, jak i w projektach w budowie, jak również presja na efektywne stawki najmu przyczyniła się do ograniczania rozpoczynania nowych inwestycji w stolicy (najniższa od trzech lat skala rozpoczynanych inwestycji biurowych, tj. 102 tys. m<sup>2</sup> powierzchni, co stanowi spadek aż o 73% w stosunku do 2014 roku). W budowie, na koniec 2015 r. znajdowały się biurowce o łącznej powierzchni aż 650 tys. m<sup>2</sup>, czego konsekwencją będzie istotny wzrost wolnej powierzchni do wynajęcia w kolejnych latach. Wraz z rekordową podażą nowej powierzchni oraz obserwowaną przewagą podaży, w

<sup>3</sup> Knight Frank, "Raport Polska – Rynek komercyjny 2015/2016", (<http://www.knightfrank.com.pl/resources/plreports/2015-polska-rynek-komercyjny.pdf>).



Warszawie miał miejsce spadek stawek czynszowych. Przyczyniło się to również do odnotowanego wzrostu wskaźnika pustostanów, który wyniósł ok. 12,3% na koniec grudnia 2015 r. (spadek o 1,5 p.p. w stosunku do końca 2014 r.). Ze względu na dużą ilość dostępnej powierzchni w istniejących budynkach oraz realizowanych projektach, obniżyły się stawki czynszów, które na koniec 2015 r. kształtowały się w przedziale 15-23 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc w lokalizacjach centralnych oraz 10,5-18 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc poza centrum miasta. Wraz z trudnościami związanymi z wynajmem nowych powierzchni, właściciele budynków zostali zmuszeni do stosowania dodatkowych zachęt w postaci kilkumiesięcznych zwolnień z czynszów lub kontrybucji przy wykończeniu powierzchni.

Wśród miast regionalnych, największą aktywność inwestycyjną zaobserwowano w Krakowie z zasobami powierzchni biurowej na poziomie ok. 779 tys. m<sup>2</sup>, Wrocławiu (684 tys. m<sup>2</sup>) oraz Trójmieście (551 tys. m<sup>2</sup>). Zasoby powierzchni biurowej pozostałych rynków regionalnych na koniec 2015 roku ukształtowały się na poziomie około 400 tys. m<sup>2</sup>. We wszystkich miastach regionalnych, w całym 2015 roku oddano do użytkowania w sumie 340 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni biurowej, co wpisuje się w dotychczasowy trend wzrostowy na tym rynku. Największe przyrosty odnotowano w Trójmieście i Wrocławiu, natomiast na ostatnim miejscu znalazła się Łódź. Szacowana podaż w budowie w miastach regionalnych, oscyluje w granicach 695 tys. m<sup>2</sup>, z czego we Wrocławiu ok. 120 tys. m<sup>2</sup> oraz w Krakowie około 150 tys. m<sup>2</sup>.

Wraz ze wzrostem podaży, wzrasta również popyt, co przekłada się na stabilny poziom stawek czynszowych typu *prime*, które znajdują się w przedziale od 11 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc w Łodzi do 15,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc w Krakowie i Wrocławiu. Natomiast średnia czynszów na analizowanych siedmiu największych rynkach wynosiła 13,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Pomimo wysokiej dynamiki po stronie podaży, współczynnik pustostanów spadł na większości rynków i wyniósł 11,2% powierzchni w głównych miastach regionalnych (spadek o 0,4 p.p. względem poziomu na koniec 2014 r.). Głównym motorem napędowym regionalnego rynku powierzchni biurowych jest rozwijający się w Polsce sektor nowoczesnych usług biznesowych (BPO – *Business Process Outsourcing/SSC – Shared Services Centers*).

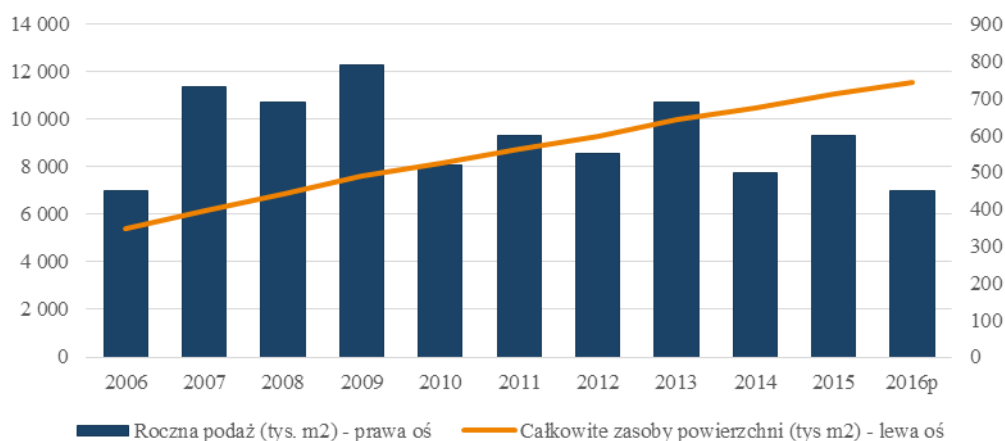
Według prognoz, na rynku warszawskim oraz rynkach regionalnych możliwy jest dalszy wzrost wskaźnika pustostanów oraz postępujący spadek stawek czynszowych w mniej atrakcyjnych i starszych obiektach. Niedopasowanie popytu do podaży, tworzyć będzie rynek najemców (szczególnie w Warszawie), co wymagało będzie dostosowania się właścicieli budynków do ich potrzeb oraz stosowania dodatkowych zachęt. Można się spodziewać zmniejszonej liczby rozpoczynanych inwestycji, co jest wynikiem zaostrej konkurencji oraz nasycenia rynku<sup>4</sup>.

#### 2.1.6. Sytuacja na rynku powierzchni handlowej

Polski rynek powierzchni handlowych stał się już rynkiem dojrzałym. Łączne zasoby powierzchni handlowej na koniec 2015 r. wynosiły ok. 11 mln m<sup>2</sup>. W całym roku przybyło ok. 600 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni, co było wynikiem oddania do użytkowania 13 nowych obiektów oraz rozbudowy już istniejących. Mniejsze miasta (do 100 tys. m<sup>2</sup>) odpowiadały za 25% oddanej do użytkowania powierzchni handlowej, a miasta regionalne (100 – 400 tys. m<sup>2</sup>) za 35% powierzchni, co łącznie dało największy, bo 60% udział w nowej podaży. Natomiast 40% nowej podaży dostarczonej w 2015 r. przypadało na osiem głównych aglomeracji kraju i był to wzrost aż o 500% w stosunku do powierzchni handlowej oddanej do użytkowania w 2014 roku, co oznacza że największe miasta ponownie znalazły się w kręgu zainteresowania inwestorów. Format tradycyjnych centrów handlowych był dominujący w 2015 roku (23 nowych galerii handlowych stanowiło 85% dostarczonej powierzchni handlowej).

<sup>4</sup> mBank Hipoteczny S.A., Raport o stanie rynku nieruchomości – Wiosna 2016, (<https://mhipoteczny.pl/raporty/>)

Wykres 4 Zasoby powierzchni handlowej w Polsce (w latach 2006-2015 wraz z prognozą na rok 2016)



źródło: mBank Hipoteczny S.A., Raport o stanie rynku nieruchomości – Wiosna 2016, <https://mhipoteczny.pl/raporty/>

Największe nasycenie powierzchnią handlową występuje w głównych miastach (Warszawa, miasta Górnego Śląska i Trójmiasta, Wrocław, Poznań, Łódź, Kraków) i wynosi ponad 750 m<sup>2</sup>/1000 mieszkańców. Dominują tradycyjne centra handlowe, które stanowią blisko 90% powierzchni handlowej. Jest to wynikiem ich popularności w głównych aglomeracjach Polski. Natomiast w małych miastach największym powodzeniem cieszą się parki handlowe lub małe obiekty handlowe.

Rośnie zainteresowanie deweloperów rozwiązaniami zintegrowanymi z punktami komunikacyjnymi w mniejszych miastach. Część inwestycji stanowią rozbudowy oraz dostosowywanie starszych obiektów do obecnych warunków, by zapewnić im możliwość konkurencyjności z nowoczesnymi powierzchniami handlowymi. Zauważalnym trendem jest łączenie obiektów handlowych z obiektami/formami kulturalnymi (biblioteki, galerie, muzea, sale koncertowe). Rosnącą popularnością cieszą się również projekty łączące funkcje biurowe z handlowymi.

Wskaźniki ekonomiczne dla Polski są pozytywne, siła nabywcza per capita wykazuje tendencję wzrostową, co przekłada się na rozwój handlu i zachęca nowych najemców do ekspansji. Wraz z rosnącą konkurencją, zarządcy centrów handlowych są coraz bardziej skłonni do wprowadzania nowych technologii ułatwiających zakupy. Aplikacje mobilne, *beacony*, czy *indoor location tracking* stosowane są by zachęcić klientów do odwiedzania obiektu oraz do uzyskiwania dodatkowych danych na temat klientów końcowych, co umożliwia stworzenie lepiej dopasowanej oferty sprzedażowej.

Stawki najmu utrzymują się na stabilnym poziomie, bez większych wahań. Jedynie w Warszawie oraz w Poznaniu można zaobserwować wzrost stawek czynszów. W Warszawie czynsze *prime* w najlepszych lokalizacjach, kształtują się na poziomie ok. 110-130 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. W pozostałych aglomeracjach stawki te są dużo niższe i wynoszą od 41 do 50 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. W lokalach przy głównych ulicach handlowych najemcy muszą zapłacić znacznie więcej, od 75 do 90 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. W centrach wyprzedażowych stawki są niższe i wynoszą ok. 23 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc w stolicy oraz ok. 19 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc w pozostałych aglomeracjach. Najtańsze lokale znaleźć można w parkach handlowych, gdzie najemcy muszą zapłacić od 8 do 15 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Poziom powierzchni niewynajętej pozostaje na niskim poziomie 1,5% - 4%.

Prognozy dla rynku powierzchni handlowej wskazują na rosnące zainteresowanie deweloperów budową centrów handlowych w głównych aglomeracjach (55% powierzchni handlowej pozostające w budowie na koniec 2015 r.) i spadek aktywności deweloperskiej w mniejszych miastach poniżej 100 tys. mieszkańców. Współczynnik pustostanów oraz poziom stawek czynszowych powinny utrzymać się na stabilnym poziomie, chociaż tendencji spadkowej mogą doświadczyć stawki czynszowe w obiektach starszych oraz zlokalizowanych w miastach o wysokim poziomie nasycenia powierzchnią handlową. W celu zwiększenia odwiedzalności centra handlowe będą starały się wyjść poza tradycyjny model, oferując dodatkowe elementy rozrywkowe oraz kulturalne. Biorąc

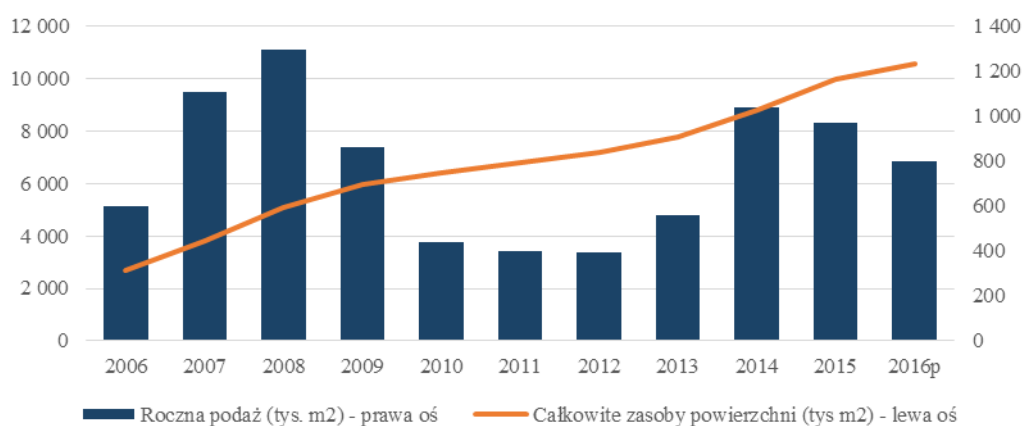
pod uwagę dynamiczny wzrost wartości handlu internetowego, można spodziewać się rozwoju sprzedaży wielokanałowej, łączącej cechy sprzedaży internetowej wraz z tradycyjną (*omnichannel*)<sup>5</sup>.

### 2.1.7. Sytuacja na rynku powierzchni magazynowej

Rynek nieruchomości magazynowych charakteryzował się w 2015 roku bardzo dobrymi wynikami, zarówno po stronie popytu, jak i podaży. Rekordowo niski poziom pustostanów oraz stabilny poziom czynszów były dodatkowymi elementami wspierającymi dynamiczny rozwój tego sektora.

Głównymi rynkami powierzchni magazynowej w Polsce są regiony Polski Centralnej (Warszawy i okolic), Górnego i Dolnego Śląska oraz Poznania. Do czynników decydujących o lokalizacji powierzchni magazynowej zaliczyć można bliskość istotnych węzłów komunikacyjnych, głównych obszarów miejskich lub portów. Poprawa stanu infrastruktury drogowej w Polsce pozytywnie wpływa na rynek powierzchni magazynowej. Najczęściej stosowanymi formami zainteresowania inwestorów daną powierzchnią są ulgi podatkowe w ramach Specjalnych Stref Ekonomicznych (SSE) lub inne zachęty inwestycyjne.

**Wykres 5 Zasoby powierzchni magazynowej w Polsce (w latach 2006-2015 wraz z prognozą na rok 2016)**



źródło: mBank Hipoteczny S.A., Raport o stanie rynku nieruchomości – Wiosna 2016, <https://mhipoteczny.pl/raporty/>

W 2015 r. przyrost powierzchni magazynowej wyniósł ok. 1 mln m<sup>2</sup> (spadek o 7% r/r), co na koniec tego okresu przełożyło się na wzrost wartości zasobów do ok. 9,7 mln m<sup>2</sup>. Najwięcej nowej powierzchni oddano w Poznaniu, na Górnym Śląsku oraz regionie Polski Północnej. Większość projektów stanowiły obiekty dostosowane do potrzeb indywidualnego najemcy (ang. *BTS – Build To Suit*), czego skutkiem jest malejąca stopa pustostanów, która na koniec 2015 roku wyniosła 5%. Najwięcej niewynajętej powierzchni występuje w Warszawie (w strefie miejskiej 10,4%, a w okolicach stolicy 8,7%) oraz w Trójmieście (9,9%), czyli rynkach dojrzałych. Poziom pustostanów na pozostałych rynkach nie przekracza 6%.

Stawki czynszowe są zróżnicowane w zależności od lokalizacji, infrastruktury, standardu, utrzymują się natomiast na stabilnym poziomie. Dostrzegalnym trendem jest rosnąca popularność obiektów łączących funkcje magazynowe z biurowymi, które w porównaniu do obiektów wielkopowierzchniowych są znacznie tańsze w budowie. Tego typu obiektu znajdują się głównie w Warszawie, Wrocławiu i Łodzi i zazwyczaj zlokalizowane są w granicach miasta, w przeciwieństwie do dużych obiektów magazynowych, które budowane są z reguły poza obszarami miejskimi. Umowy najmu zawierane są najczęściej na okres od 3 do 7 lat, natomiast w przypadku obiektów dostosowanych do potrzeb indywidualnego najemcy (ang. *BTS – Build To Suit*) jest to dłuższy okres, 10 do 15 lat.

Dzięki modernizacji połączeń drogowych, na polskim rynku powierzchni magazynowych zaistniały nowe, do tej pory nieznaczące lokalizacje, takie jak Toruń, Bydgoszcz, Szczecin, Rzeszów, czy Lublin. Ich przewagami

<sup>5</sup> mBank Hipoteczny S.A., Raport o stanie rynku nieruchomości – Wiosna 2016, <https://mhipoteczny.pl/raporty/>

konkurencyjnymi są niższe koszty pracy, a w przypadku polski wschodniej również niskie ceny gruntów, wykształcona kadra pracownicza i obecność specjalnych stref ekonomicznych.

Prognozy na najbliższą przyszłość są bardzo pozytywne dzięki wysokiej atrakcyjności polskiego rynku powierzchni magazynowych dla zagranicznych inwestorów. Rok 2016 przyniesie około 800 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni, co pozwoli przekroczyć 10 mln m<sup>2</sup> podaży powierzchni magazynowej w Polsce. Dzięki obniżającym się poziomom pustostanów na głównych rynkach kraju, rośnie liczba inwestycji spekulacyjnych (w 2016 roku będą one stanowiły ok. 35% nowej powierzchni). Stawki czynszowe powinny pozostać na dotychczasowym poziomie, z możliwą niewielką podwyżką wynikającą z rekordowo wysokiego popytu najemców. W obrębie miast spodziewany jest rozwój małych modułów magazynowych (SBU), które będą wykorzystywane przez przedsiębiorstwa branży e-commerce<sup>6</sup>.

## 2.2 Rynek listów zastawnych

W swej ponad 15-letniej historii Bank dokonał w sumie kilkudziesięciu emisji listów zastawnych, zarówno publicznych jak i niepublicznych. Od ponownego wprowadzenia w 2000 r. listów zastawnych na polski rynek kapitałowy, w ocenie Emitenta, Bank pozostaje największym ich emitentem.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. wartość wszystkich listów zastawnych znajdujących się w obrocie wyniosła 5,37 mld PLN z czego 4,08 mld PLN zostało wyemitowanych przez Bank, co stanowi w ocenie Emitenta ponad 75% udziału w rynku. Pozostała część to listy zastawne wyemitowane przez Pekao Bank Hipoteczny S.A. (1,29 mld PLN – niecałe 24% udziału w rynku) oraz PKO Bank Hipoteczny S.A. (30 mln PLN – niecały 1% udziału w rynku). W obrocie przeważają listy zastawne z okresem wykupu od 4 do 7 lat.

Oprócz hipotecznych listów zastawnych, Bank emitował publiczne listy zastawne, których podstawę emisji stanowiły wierzytelności z tytułu kredytów udzielonych jednostkom samorządu terytorialnego lub publicznym zakładom opieki zdrowotnej poręczonych przez jednostki samorządu terytorialnego. Ostatnia emisja publicznych listów zastawnych Banku miała miejsce we wrześniu 2012 r. Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. łączna wartość publicznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie wyniosła 150 mln PLN.

W 2015 r. polskie banki hipoteczne wyemitowały listy zastawne na łączną kwotę 1,77 mld PLN. Ponad 87% tej wartości stanowiło siedem emisji hipotecznych listów zastawnych Banku (na łączną kwotę 1,55 mld PLN), w tym cztery emisje denominowane w PLN o łącznej wartości 1 205 mln PLN oraz trzy serie denominowane w EUR na łączną kwotę 81 mln EUR.

Ponadto, Pekao Bank Hipoteczny S.A. przeprowadził 2 emisje hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości 45 mln EUR, a PKO Bank Hipoteczny S.A. w grudniu 2015 r. dokonał pierwszej emisji hipotecznych listów zastawnych na kwotę 30 mln PLN.

W marcu oraz kwietniu 2015 roku dwa banki uniwersalne (Raiffeisen Polbank S.A. oraz Getin Noble Bank S.A.) złożyły w Komisji Nadzoru Finansowego wnioski o wydanie zgody na utworzenie banku hipotecznego. Zgodnie z udostępnioną informacją podaną na stronie internetowej Getin Noble Bank S.A. ([źródło: Getin Noble Bank S.A., http://gnb.pl/aktualnosci/id/4104](http://gnb.pl/aktualnosci/id/4104)), Getin Noble Bank S.A. wystąpił o zmianę statutu spółki zależnej BPI Bank Polskich Inwestycji S.A. i utworzenie na jej podstawie banku hipotecznego, który rozpocznie działalność operacyjną w 2017 r. Brak jest dalszych informacji dotyczących wniosku złożonego przez Raiffeisen Polbank S.A.

Listy zastawne charakteryzują się niskim poziomem ryzyka inwestycyjnego, co potwierdza wyższy rating przyznawany tym instrumentom w porównaniu do oceny ratingowej nadawanej ich emitentom. Na Datę Prospektu mBank Hipoteczny S.A. posiada przyznany przez agencję ratingową Fitch Ratings Ltd. międzynarodowy rating długoterminowy na poziomie BBB, a listom zastawnym emitowanym przez Bank nadany został rating BBB+ dla publicznych listów zastawnych oraz rating A dla hipotecznych listów zastawnych. Pekao Bank Hipoteczny S.A. od agencji ratingowej Fitch Ratings Ltd. otrzymał rating A-, a emitowanym przezeń listom zastawnym nadana została ocena ratingowa na poziomie A. Natomiast agencja

<sup>6</sup> mBank Hipoteczny S.A., Raport o stanie rynku nieruchomości – Wiosna 2016, (<https://mhipoteczny.pl/raporty/>)

ratingowa Moody's Investors Service Ltd. przyznała PKO Bankowi Hipotecznemu S.A. długoterminowy rating kredytowy Baa1 oraz krótkoterminowy rating kredytowy Prime-2.

W dniu 1 stycznia 2016 r. weszła w życie Nowelizacja. Nowelizacja nakłada na banki hipoteczne szereg nowych wymogów ostrożnościowych, w tym w zakresie utrzymywania odpowiedniego poziomu nadzabezpieczenia listów zastawnych oraz odpowiednich buforów płynnościowych. Znowelizowana ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych zwiększa również jeden z limitów refinansowania przyszłych kredytów hipotecznych z listów zastawnych.

Według oceny Zarządu Emitenta, następujące zmiany wprowadzone wyżej wspomnianą Nowelizacją mogą mieć wpływ na rynek listów zastawnych:

- Podwyższenie bezpieczeństwa inwestowania w listy zastawne

Banki zostały zobowiązane do utrzymywania wymogu nadzabezpieczenia emisji listów zastawnych w wysokości co najmniej 10% wartości emisji, utrzymywania tak zwanego bufora płynności na zabezpieczenie obsługi odsetek od listów zastawnych w okresie kolejnych 6 miesięcy oraz przeprowadzenia testów równowagi pokrycia oraz testów płynności. Prowadzono również szczegółowe zasady regulujące proces zaspokajania wierzycieli i określono przebieg procesu upadłości banku hipotecznego.

- Podwyższenie limitu umożliwiającego refinansowanie

Zgodnie z nowelizacją ustawy dokonano podwyższenia limitu umożliwiającego refinansowanie ze środków uzyskanych z emisji listów zastawnych kredytów udzielanych na cele mieszkaniowe, z dotychczasowego poziomu 60% do 80% bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości.

- Wyłączenie z opodatkowania podatkiem u źródła odsetek lub dyskonta od listów zastawnych.

## VIII. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

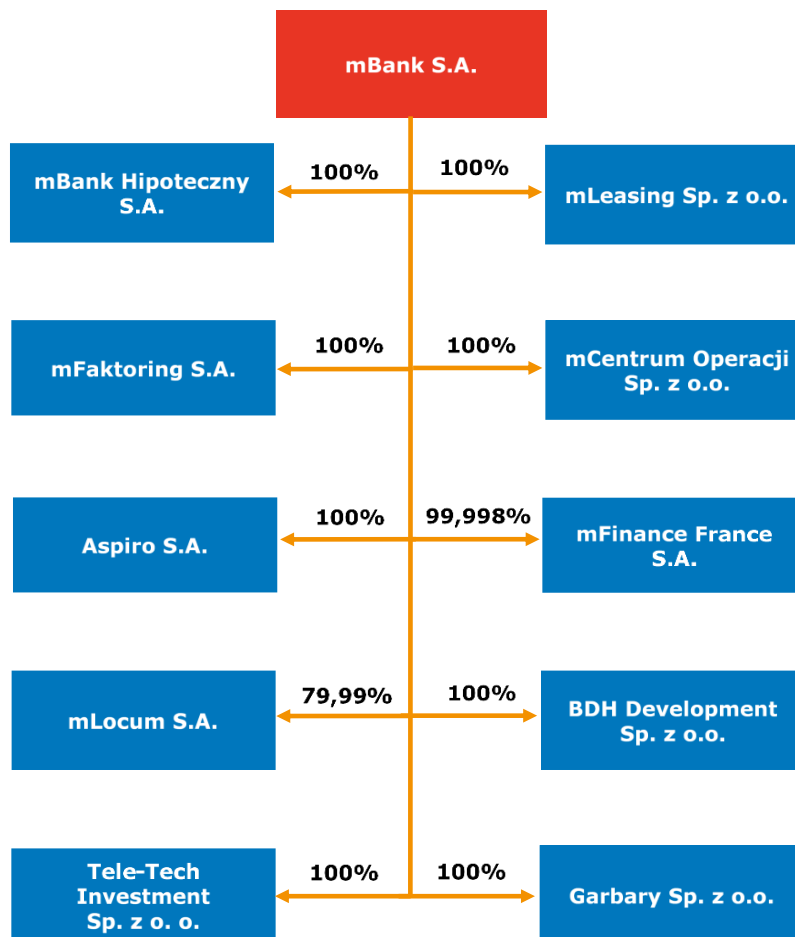
### 1. Krótki opis grupy kapitałowej Emitenta oraz miejsca Emitenta w tej grupie

Emitent należy do grupy kapitałowej mBanku S.A.

Grupę kapitałową mBanku S.A. stanowią podmioty, nad którymi mBank S.A. sprawuje kontrolę i mające dla niego charakter: (i) strategiczny - akcje i udziały w spółkach wspierających poszczególne pionory biznesowe mBanku S.A. (pion korporacji i rynków finansowych, bankowości detalicznej oraz pozostałe) o horyzoncie inwestowania nie krótszym niż 3 lata, oraz (ii) inny – akcje i udziały spółek nabyte za wierzytelności, powstałe w wyniku ugod i układów z dłużnikami, mające na celu odzyskanie części lub całości należności kredytowych oraz spółek postawionych w stan likwidacji lub upadłości.

Jednostką dominującą grupy jest mBank S.A. będący spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce, wchodzącą w skład Grupy Commerzbank AG. Commerzbank AG jest strategicznym akcjonariuszem mBanku i na dzień 31 marca 2016 roku posiadał 69,49% kapitału zakładowego i głosów na walnym zgromadzeniu mBanku S.A.

Skład Grupy mBanku na dzień 31 maja 2016 roku przedstawia się następująco (podane dane procentowe dotyczą udziału akcji posiadanych przez mBank S.A. w kapitale zakładowym danej spółki zależnej w całkowitym kapitale zakładowym tej spółki i w liczbie głosów na walnym zgromadzeniu lub, odpowiednio zgromadzeniu wspólników danej spółki zależnej):



**2. Wskazanie, że Emitent jest zależny od innych podmiotów w ramach grupy wraz z wyjaśnieniem tej zależności**

Emitent jest bezpośrednio zależny od mBanku, głównego podmiotu grupy kapitałowej. mBank posiada 100% akcji w kapitale zakładowym Emitenta oraz 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

Emitent i mBank współpracują ze sobą zgodnie z postanowieniami umowy o współpracy z dnia 28 sierpnia 2013 roku (ze zmianami). Wyżej wskazana umowa o współpracy określa zasady, na jakich mBank świadczy na rzecz Emitenta kompleksową usługę obsługi produktów kredytowych oraz warunki współpracy Emitenta i mBanku w zakresie organizacji wspólnej sieci sprzedaży kredytów.

Powierzone przez Emitenta mBankowi czynności w ramach wyżej wskazanej umowy o współpracy nie obejmują czynności z zakresu zarządzania ryzykiem związanym z prowadzeniem działalności bankowej przez Emitenta, w tym zarządzania aktywami i pasywami, dokonywania oceny zdolności kredytowej i analizy ryzyka kredytowego oraz przeprowadzania audytu wewnętrznego.

## IX. INFORMACJE O TENDENCJACH

### 1. Oświadczenie o niewystąpieniu istotnych niekorzystnych zmian w perspektywach Emitenta od czasu opublikowania ostatniego sprawozdania finansowego

Emitent oświadcza, że nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach rozwoju Emitenta od czasu opublikowania jego ostatniego sprawozdania finansowego (za rok 2015) zbadanego przez biegłego rewidenta. Dane finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 29 lutego 2016 r. nie podlegały przeglądowi przez biegłego rewidenta.

### 2. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta

#### 2.1 Ogólny opis sytuacji finansowej Emitenta w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 29 lutego 2016 r.

Poniżej przedstawiamy ogólny opis sytuacji finansowej Emitenta w okresie od daty zakończenia ostatniego okresu obrotowego, za który opublikowano zbadane informacje finansowe tj. od dnia 01.01.2016 r. do 29.02.2016 r.

Wolumen portfela kredytowego (łącznie z pozycjami pozabilansowymi) na koniec lutego 2016 r. zwiększył się o 107 692 tys. PLN (wzrost o 1,29%) względem poziomu na koniec 2015 r. Całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec lutego 2016 r. poziom 8 479 402 tys. PLN (kredyty komercyjne, kredyty mieszkaniowe oraz kredyty dla jednostek samorządu terytorialnego), przy czym wartość kredytów udzielonych do dnia 29.02.2016 r. wyniosła 287 364 tys. PLN (Tabela 25).

Całkowity portfel kredytów komercyjnych na koniec lutego 2016 r., w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2015 r. nieznacznie wzrósł (o 0,30%) osiągając na koniec lutego 2016 r. wartość 5 305 865 tys. PLN. Kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości komercyjnych stanowiły na koniec lutego 2016 r. stanowiły 62,57% całkowitego portfela kredytowego Banku.

Całkowity portfel kredytów mieszkaniowych na koniec lutego 2016 r., w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2015 r. zwiększył się o 3,53% i wyniósł 2 816 760 tys. PLN. Natomiast udział kredytów mieszkaniowych w całym portfelu Banku wyniósł 33,22% na 29.02.2016 r.

Całkowity portfel kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego (JST) na koniec lutego 2016 r. w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2015 r. zmniejszył się o 1,14%, osiągając wartość 356 736 tys. PLN. Kredyty dla JST stanowiły 4,21% całkowitego portfela kredytowego Emitenta na dzień 29.02.2016 r.

W strukturze walutowej całkowitego portfela kredytowego utrzymuje się tendencja wysokiego udziału kredytów udzielanych w PLN, które stanowiły 60,69% portfela kredytów na koniec lutego 2016 r. Z kolei kredyty walutowe stanowiły 39,31% wartości całkowitego portfela kredytowego, przy czym w tej grupie dominowały kredyty udzielone w EUR (38,33% portfela) (Tabela 26).

Średni wskaźnik LTV (*loan to value*) dla kredytów komercyjnych udzielonych w okresie styczeń – luty 2016 r. wyniósł 87,08%. W analogicznym okresie roku poprzedniego wskaźnik LTV wyniósł 79,18%.

Wskaźnik BHWN (bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości)/wartość rynkowa dla kredytów komercyjnych udzielonych w okresie styczeń-luty 2016 r. wyniósł 89,13% i znajdował się na niższym poziomie niż tenże wskaźnik liczony dla kredytów udzielonych w analogicznym okresie 2015 r., kiedy wynosił 94,46%.

Wartość umów kredytowych podpisanych w 2016 r. wyniosła 287 364 tys. PLN, przy czym 156 035 tys. PLN stanowiły 3 umowy o kredyt komercyjny. Największy udział w portfelu kredytów komercyjnych zawartych w okresie styczeń - luty 2016 r. miały 2 podpisane umowy o kredyty na refinansowanie nieruchomości, których wartość na 29 lutego 2016 r. wyniosła 84 600 tys. PLN. Wartość trzeciej podpisanej w 2016 r. umowy o kredyt na inwestycje budowlane wyniosła 71 435 tys. PLN. W okresie styczeń - luty 2016 r. zostały również podpisane 432 umowy mieszkaniowe o wartości 131 329 tys. PLN (Tabela 27).



Tabela 25 Całkowity portfel kredytowy Banku wg grup produktowych (w tys. PLN)\*

Produkt		29.02.2016		31.12.2015		Dynamika
						29.02.2016/ 31.12.2015
Kredyty komercyjne	Zaangażowanie bilansowe	4 509 542		4 429 610		1,80%
	Zaangażowanie pozabilansowe	796 323		860 369		-7,44%
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>5 305 865</b>		<b>5 289 979</b>		<b>0,30%</b>
Kredyty mieszkaniowe	Zaangażowanie bilansowe	2 707 133		2 601 184		4,07%
	Zaangażowanie pozabilansowe	109 627		119 598		-8,34%
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>2 816 760</b>		<b>2 720 782</b>		<b>3,53%</b>
Kredyty dla JST	Zaangażowanie bilansowe	356 736		360 855		-1,14%
	Zaangażowanie pozabilansowe	0		0		0,00%
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>356 736</b>		<b>360 855</b>		<b>-1,14%</b>
Razem	Zaangażowanie bilansowe**	7 573 452		7 391 743		2,46%
	Zaangażowanie pozabilansowe	905 950		979 967		-7,55%
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>8 479 402</b>		<b>8 371 710</b>		<b>1,29%</b>

Źródło: Emitent

\*Niezbadane i niepodlegające przeglądowi 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.

\*\*Portfel kredytowy, oprócz kredytów komercyjnych, kredytów mieszkaniowych i kredytów dla JST, uwzględnia depozyt zabezpieczający w kwocie 41,32 tys. PLN wg stanu na 29.02.2016 r.. Portfel kredytowy, oprócz kredytów komercyjnych, kredytów mieszkaniowych i kredytów dla JST, uwzględnia depozyt zabezpieczający w kwocie 94,52 tys. PLN wg stanu na 31.12.2015 r.

Tabela 26 Struktura walutowa całkowitego portfela kredytowego wg głównych grup produktowych\*

Produkt	29.02.2016			31.12.2015		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	37,62%	60,90%	1,49%	40,84%	57,69%	1,47%
Kredyty mieszkaniowe	99,17%	0,66%	0,16%	99,15%	0,68%	0,17%
Kredyty dla JST	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
<b>Całkowity portfel kredytowy (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe)</b>	<b>60,69%</b>	<b>38,33%</b>	<b>0,98%</b>	<b>62,34%</b>	<b>36,67%</b>	<b>0,99%</b>

Źródło: Emitent

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

Tabela 27 Sprzedaż kredytów – wartość i liczba podpisanych umów kredytowych wg grup produktowych z uwzględnieniem transakcji poolingowych (Model Poolingowy) (w tys. PLN)\*

Produkt	01.01.2016-29.02.2016		01.01.2015-28.02.2015	
	wartość**	liczba	wartość***	liczba
<b>Kredyty komercyjne</b>	<b>156 035</b>	<b>3</b>	<b>53 924</b>	<b>4</b>
w tym na:				
- inwestycje budowlane	71 435	1	0	0
- refinansowanie nieruchomości	84 600	2	25 394	3
- zakup gruntu	0	0	0	0
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	0	0	28 530	1
<b>Kredyty mieszkaniowe</b>	<b>131 329</b>	<b>432</b>	<b>251 658</b>	<b>907</b>
<b>Sektor publiczny</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Razem</b>	<b>287 364</b>	<b>435</b>	<b>305 581</b>	<b>911</b>

Źródło: Emitent

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

\*\*\*Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2016-29.02.2016 nie uwzględnia aneksów do umów kredytowych podwyższających kwoty kredytów z poprzednich lat. Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.

\*\*\*Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2015-28.02.2015 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 893,67 tys. PLN. Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.

**Tabela 28 Wskaźniki efektywności Emitenta\***

	29.02.2016	28.02.2015
Wskaźnik rentowności aktywów brutto (ROA brutto)	0,55%	0,75%
Wskaźnik rentowności kapitału brutto (ROE brutto)	6,04%	7,72%
Wskaźnik kosztów do dochodów (C/I)	42,95%	55,13%
Wskaźnik marży odsetkowej	1,41%	1,94%
Koszty ryzyka	0,30%	0,42%
Współczynnik kapitałowy	15,23%	12,83%

Źródło: Emitent

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

Wskaźniki efektywności Emitenta, identyfikowane jako Alternatywne pomiary wyników zgodnie z Wytycznymi ESMA obowiązującymi od 03 lipca 2016 r.

Zasady (definicje) wyliczania wskaźników efektywności oraz uzasadnienie zastosowania wskaźnika efektywności:

Nazwa wskaźnika efektywności	Definicja	Metodologia liczenia	Uzasadnienie zastosowania wskaźnika (powody zastosowania konkretnego Alternatywnego pomiaru wyników)
Wskaźnik rentowności aktywów brutto (ROA brutto)	ROA brutto = zysk brutto / średni stan aktywów	Średni stan aktywów (na 29.02.2016 r.) – obliczone jako suma z wartości aktywów na dzień 31.12.2015 r., 31.01.2016 r. oraz 29.02.2016 r. / 3 miesiące  Średni stan aktywów (na 28.02.2015 r.) – jako suma z wartości aktywów na dzień 31.12.2014 r., 31.01.2015 r. oraz 28.02.2016 r. / 3 miesiące	Podstawowy wskaźnik efektywności działania banku. Zmiany wartości wskaźnika w czasie obrazują tendencje w zakresie zdolności aktywów do generowania dochodu. Powszechnie stosowany do analizy porównawczej na tle konkurencji. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.
Wskaźnik rentowności kapitału brutto (ROE brutto)	ROE brutto = zysk brutto / średni stan kapitałów własnych	Średni stan kapitałów własnych (na 29.02.2016 r.) – średnie stany bilansowe obliczone jako suma z wartości kapitałów własnych na dzień 31.12.2015 r., 31.01.2016 r. oraz 29.02.2016 r. / 3 miesiące  Średni stan aktywów (na 28.02.2015 r.) - średnie stany bilansowe obliczone jako suma z wartości aktywów na dzień 31.12.2014 r., 31.01.2015 r. oraz 28.02.2016 r. / 3 miesiące	Podstawowy wskaźnik efektywności działania banku. Zmiany wartości wskaźnika w czasie obrazują tendencje w zakresie stopy zwrotu z zainwestowanego przez akcjonariuszy kapitału. Powszechnie stosowany do analizy porównawczej na tle konkurencji. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.
Wskaźnik kosztów do dochodów (C/I)	C/I (wskaźnik kosztów do dochodów) = (ogólne koszty administracyjne + amortyzacja) / dochód łączny	Dochód łączny = wynik z tytułu odsetek + wynik z tytułu opłat i prowizji + wynik z działalności handlowej + pozostałe przychody operacyjne – pozostałe koszty operacyjne	Podstawowy wskaźnik efektywności kosztowej. Zmiany wartości wskaźnika w czasie obrazują tendencje w zakresie wysokości ponoszonych kosztów w relacji do wypracowanego dochodu, a także umożliwiają porównanie sytuacji różnych banków w zakresie efektywności kosztowej. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.

Wskaźnik marży odsetkowej	Wskaźnik marży odsetkowej = wynik odsetkowy / średni stan aktywów odsetkowych	Średni stan aktywów odsetkowych (na 29.02.2016 r.) – obliczone jako suma z wartości aktywów odsetkowych na dzień 31.12.2015 r., 31.01.2016 r. oraz 29.02.2016 r. / 3 miesiące  Średni stan aktywów (na 28.02.2015 r.) - obliczone jako suma z wartości aktywów odsetkowych na dzień 31.12.2014 r., 31.01.2015 r. oraz 28.02.2016 r. / 3 miesiące	Podstawowy wskaźnik mierzący efektywność działania na poziomie wyniku odsetkowego, który z uwagi na profil działalności banku hipotecznego ma charakter kluczowy. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.
Koszty ryzyka	Koszty ryzyka = odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek / średni stan kredytów i pożyczek udzielonych klientom	Średni stan kredytów i pożyczek udzielonych klientom (na 29.02.2016 r.) – obliczone jako suma wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom w okresie 01.12.2015 r. - 29.02.2016 r. / 3 miesiące  Średni stan kredytów i pożyczek udzielonych klientom (na 28.02.2016 r.) – obliczone jako suma wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom w okresie 01.12.2014 r. - 28.02.2015 r. / 3 miesiące	Podstawowy wskaźnik obrazujący poziom odpisów z tytułu utraty wartości, które z uwagi na profil działalności banku hipotecznego są drugim, obok wyniku odsetkowego, kluczowym elementem kształtującym ogólny wynik banku. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.
Współczynnik kapitałowy	Współczynnik kapitałowy = fundusze własne / łączna kwota ekspozycji na ryzyko	Łączna kwota ekspozycji na ryzyko obliczona na dzień 29.02.2016 r. stanowi sumę: (i) kwoty ekspozycji ważonych ryzykiem dla ryzyka kredytowego przy zastosowaniu metody wewnętrznych ratingów z zastosowaniem podejścia nadzorczego w zakresie przypisywania ekspozycji z tytułu kredytowania specjalistycznego do kategorii ryzyka, (ii) wymogu z tytułu ryzyka operacyjnego przemnożonego przez 12,5, (iii) kwot ekspozycji ważonych ryzykiem w odniesieniu do ryzyka kontrahenta w odniesieniu do instrumentów pochodnych  Łączna kwota ekspozycji na ryzyko obliczona na dzień 28.02.2015 r. stanowi sumę: (i) kwoty ekspozycji ważonych ryzykiem dla ryzyka kredytowego przy zastosowaniu metody wewnętrznych ratingów z zastosowaniem podejścia nadzorczego w zakresie przypisywania ekspozycji z tytułu kredytowania specjalistycznego do kategorii ryzyka, (ii) wymogu z tytułu ryzyka operacyjnego przemnożonego przez 12,5, (iii) kwot ekspozycji ważonych ryzykiem w odniesieniu do ryzyka kontrahenta w odniesieniu do instrumentów pochodnych	Podstawowy wskaźnik regulacyjny. Wskaźnik prezentowany również w okresowych Sprawozdaniach Zarządu z działalności.

## 2.2 Znaczące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta w okresie od 1 stycznia 2016 r.

Po zakończeniu 2015 r. wystąpiły opisane niżej istotne zdarzenia:

Komisja Nadzoru Finansowego decyzją z dnia 7 stycznia 2016 r. wyraziła zgodę na zaliczenie do kapitału Tier II mBanku Hipotecznego S.A. środków pieniężnych w kwocie 100.000 tys. PLN, zgodnie z warunkami umowy pożyczki podporządkowanej nr 35/2015 z dnia 12 listopada 2015 r., zawartej pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. i mBankiem S.A.

Według stanu na 31 grudnia 2015 r. Bank posiadał należność w kwocie 1 734 tys. PLN, na którą w 100% został utworzony odpis z tytułu utraty wartości w związku z ogłoszeniem upadłości kontrahenta (informacja zawarta w Nocie 13 Sprawozdania Finansowego Emitenta za 2015 r.). W dniu 7 stycznia 2016 r., w wyniku ostatecznego planu podziału funduszy masy upadłości, zgodnie z postanowieniem sądu z 4 stycznia 2016 r., Bank otrzymał zwrot od kontrahenta części należności w wysokości 906,5 tys. PLN.

W dniu 7 stycznia 2016 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. umieściła rating hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez mBank Hipoteczny S.A. (obecnie na poziomie 'BBB') na liście obserwacyjnej ze wskazaniem pozytywnym, w związku z wejściem w życie z dniem 1 stycznia 2016 r. Nowelizacji. Zmiany legislacyjne pozostały bez wpływu na rating publicznych listów zastawnych emitowanych przez Bank.

Natomiast w dniu 7 marca 2016 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. podniosła długoterminowy rating międzynarodowy IDR („*Issuer Default Rating*”) mBanku Hipotecznego S.A. z poziomu „BBB-”, (perspektywa

pozytywna) do poziomu „BBB” (perspektywa stabilna), w następstwie podniesienia ratingu IDR Commerzbanku AG z „BBB” do „BBB+” oraz mBanku S.A. z „BBB-”, do „BBB”. W konsekwencji powyższej akcji ratingowej podwyższony został również krótkoterminowy rating międzynarodowy IDR Banku z „F3” do „F2”, natomiast rating wsparcia został potwierdzony na poziomie „2”.

W ocenie agencji Fitch Ratings Ltd. istnieje wysokie prawdopodobieństwo wsparcia Emitenta ze strony Commerzbanku AG i mBanku S.A. w razie ewentualnej potrzeby.

Rating długoterminowy mBanku Hipotecznego S.A. po zmianie znajduje się w skali inwestycyjnej w kategorii „BBB” oznaczającej dobrą wiarygodność kredytową.

W dniu 7 marca 2016 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. podwyższyła także rating dla odpowiednio hipotecznych i publicznych listów zastawnych emitowanych przez Bank, z poziomu „BBB” (perspektywa pozytywna) do poziomu „BBB+” (perspektywa pozytywna dla hipotecznych listów zastawnych, perspektywa stabilna dla publicznych listów zastawnych). Zmiana ratingów dla listów zastawnych Banku nastąpiła na skutek podwyższenia długoterminowego ratingu międzynarodowego IDR („*Issuer Default Rating*”) mBanku Hipotecznego S.A. oraz uwzględnienia w ocenie agencji Fitch Ratings Ltd. ustawowego wymogu utrzymywania przez Bank minimalnego poziomu 10% nadzabezpieczenia listów zastawnych.

Ratingi dla publicznych i hipotecznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. po zmianie znajdują się w skali inwestycyjnej w kategorii „BBB+” oznaczającej dobrą wiarygodność finansową.

W dniu 4 maja 2016 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. potwierdziła rating dla publicznych listów zastawnych emitowanych przez Bank na poziomie „BBB+” (perspektywa stabilna).

W dniu 20 maja 2016 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. potwierdziła rating dla hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank na poziomie „BBB+” (perspektywa pozytywna).

W dniu 30 czerwca 2016 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. podjęła decyzję (opublikowaną w dniu 1 lipca 2016 r.) o podwyższeniu ratingu hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank z poziomu „BBB+” do poziomu „A” oraz utrzymała pozytywną perspektywę ratingu. Podwyższenie ratingu nastąpiło w wyniku zmian w Ustawie o Listach Zastawnych, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2016 r. Pozytywna perspektywa ratingu hipotecznych listów zastawnych odzwierciedla oczekiwania agencji Fitch Ratings Ltd. co do ograniczenia w perspektywie rocznej ryzyka kredytowego i walutowego wiarygodności kredytowych Banku z tytułu udzielonych i nabytych kredytów zabezpieczonych hipotecznie, znajdujących się w rejestrze zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych. W wyniku powyższej zmiany, rating hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank plasuje się w skali inwestycyjnej w kategorii „A” oznaczającej wysoką wiarygodność kredytową.

W dniu 9 marca 2016 r. Bank dokonał publicznej, pięcioletniej emisji hipotecznych listów zastawnych o wartości nominalnej 300 mln PLN na stopę zmienną.

W dniu 23 marca 2016 r. Emitent dokonał publicznej, pięcioletniej emisji hipotecznych listów zastawnych o wartości nominalnej 50 mln EUR na stopę zmienną.

W dniu 28 kwietnia 2016 r. Bank dokonał publicznej, czteroletniej emisji hipotecznych listów zastawnych o wartości nominalnej 50 mln PLN na stopę stałą.

W dniu 11 maja 2016 r. Emitent dokonał publicznej, czteroletniej emisji hipotecznych listów zastawnych o wartości nominalnej 100 mln PLN na stopę stałą.

**3. Informacje na temat jakichkolwiek znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta, przynajmniej w ciągu bieżącego roku obrotowego**

W ocenie Emitenta następujące istotne tendencje, niepewne elementy, żądania, zobowiązania lub zdarzenia mogą mieć wpływ na perspektywy rozwoju Emitenta, przynajmniej do końca bieżącego roku obrotowego, w podziale na:

- czynniki zewnętrzne - niezależne od Emitenta,
- czynniki wewnętrzne - ściśle związane z działalnością Banku.

### 3.1 Czynniki zewnętrzne

#### 3.1.1. Czynniki makroekonomiczne

- Dynamika rozwoju gospodarczego oraz perspektywy rozwoju gospodarki wpływają i będą wpływać na rynek nieruchomości w Polsce, a tym samym na rynek kredytów hipotecznych. W rezultacie czynniki te mają znaczący wpływ na sytuację Emitenta. Przyrost produktu krajowego brutto w Polsce w 2015 r. wyniósł w ujęciu rocznym 3,6%, w porównaniu ze wzrostem na poziomie 3,3% w 2014 r. Według prognoz IBnGR w 2016 r. tempo wzrostu produktu krajowego brutto utrzyma się na poziomie 3,6%, natomiast w 2017 roku koniunktura gospodarcza będzie się pogarszać, a prognozowane tempo wzrostu PKB wyniesie 3,1% (*źródło: Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową „Stan i prognoza koniunktury gospodarczej” nr 89 (styczeń 2016) [http://www.ibngr.pl/content/download/2148/20007/file/PROGNOZY\\_2016.1.pdf](http://www.ibngr.pl/content/download/2148/20007/file/PROGNOZY_2016.1.pdf)*). Spadek tempa wzrostu gospodarczego może niekorzystnie wpłynąć na sytuację branży budowlanej, a tym samym na segment nieruchomości komercyjnych oraz może przyczynić się do spadku zatrudnienia oraz poziomu wynagrodzeń, co w konsekwencji może przyczynić się do spadku popytu na kredyty hipoteczne udzielane przez Emitenta na zakup nieruchomości (zarówno komercyjnych, jak i mieszkaniowych).
- Według analiz Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, stopa bezrobocia w Polsce w 2015 r. była niższa w porównaniu do 2014 r. i wyniosła 9,8%. Ocenia się, że w 2016 r. sytuacja na rynku pracy będzie się nadal poprawiać, co będzie efektem utrzymującego się stosunkowo wysokiego tempa gospodarczego w pierwszej połowie roku. Spadek bezrobocia może mieć pozytywny wpływ na popyt na nieruchomości mieszkaniowe, a tym samym na wzrost zainteresowania kredytami hipotecznymi.
- Średnioroczny wskaźnik inflacji na koniec 2015 r. wyniósł -0,9%, co oznaczało deflację czyli spadek przeciętnego poziomu cen konsumpcyjnych. Deflacja utrzymuje się również w pierwszym kwartale 2016 r. W kolejnych kwartałach 2016 r. prognozowany jest niewielki wzrost cen, co pozwoli na osiągnięcie poziomu inflacji wynoszącej 0,7% w całym 2016 r. (*źródło: IBnGR „Stan i prognoza koniunktury gospodarczej” nr 89 (styczeń 2016)*).
- W marcu 2015 r. Rada Polityki Pieniężnej obniżyła podstawowe stopy procentowe Narodowego Banku Polskiego, co przełożyło się na spadek oprocentowania kredytów udzielanych przez Emitenta. W styczniu 2016 r. zostali wybrani nowi członkowie Rady Polityki Pieniężnej, jednak podczas pierwszego posiedzenia w nowym składzie Rada utrzymała stopy procentowe na niezmiennym poziomie, co pozytywnie wpływa na sprzedaż kredytów hipotecznych oraz terminowe wywiązywanie się kredytobiorców z zobowiązań kredytowych.
- 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. Kredyty komercyjne w dużym stopniu udzielane są przez Emitenta w walutach obcych (59,16% na 31.12.2015 r.), co w przypadku kryzysu walutowego może mieć negatywny wpływ na możliwość spłaty kredytów. Wysoki udział kredytów walutowych wynika z ich niższego oprocentowania w stosunku do kredytów w złotych oraz faktu ustalania stawek czynszu w obiektach komercyjnych w walutach obcych.
- Na koniec 2015 r. główna stopa procentowa w strefie euro wynosiła 0,05%<sup>7</sup>, a w USA stopa procentowa do dnia 16 grudnia 2015 r. wynosiła 0,25%. W tym dniu amerykański bank centralny podniósł stopę procentową do poziomu 0,5%<sup>8</sup>.

<sup>7</sup>

The European Central Bank, <https://www.ecb.europa.eu/stats/monetary/rates/html/index.en.html>

### 3.1.2. Perspektywy rozwoju rynku nieruchomości w Polsce<sup>9</sup>

- Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 2015 r. pozostawał w fazie stabilizacji, dzięki bardzo dobrym wskaźnikom makroekonomicznym oraz wzmożonym zainteresowaniem kupujących funduszem dopłat rządowych „Mieszkanie dla młodych”. Czwarty kwartał 2015 r. był ostatnim, w którym kupujący mogli zaciągnąć kredyt z 10% wkładem własnym bez dodatkowego ubezpieczenia. Korzystny wpływ na ten segment rynku miało również włączenie do programu nieruchomości na rynku wtórnym oraz zwiększenia kwot i dostępności nieruchomości dla rodzin wielodzietnych. Zauważalna była również wzmożona aktywność kupujących nieruchomości w celach inwestycyjnych. Na wzrost popytu wpłynęło także zapowiedziane wprowadzenie w 2016 r. podatku bankowego i związane z tym obawy potencjalnych kredytobiorców dotyczące wzrostu marż banków udzielających finansowania.
- Dodatkowo, 2015 rok był rekordowy pod względem zakupów terenów pod zabudowę mieszkaniową przez deweloperów. Aktywność deweloperów w zakupach działek powinna przełożyć się na wzrost liczby uzyskanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczynanych nowych inwestycji w 2016 r. Zgodnie z danymi GUS za 2015 r. liczba uzyskanych przez deweloperów pozwoleń na budowę wzrosła o 20,5% rok do roku.
- Rynek nieruchomości komercyjnych osiągnął w 2015 r. najlepszy wynik od 2006 r. pod względem wolumenu transakcji. Największa aktywność inwestorów widoczna była w sektorze handlowym i biurowym. Wartość transakcji zrealizowanych w 2015 r. na rynku nieruchomości handlowych stanowiła 54% wartości wszystkich transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych w ubiegłym roku. Natomiast nieruchomości biurowe odpowiadały za 33% zrealizowanych transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych. Rynek magazynowy stanowił tylko 11% wolumenu zawartych transakcji. Atrakcyjność polskiego rynku nieruchomości potwierdza duże zainteresowanie ze strony inwestorów zagranicznych, szczególnie w przypadku rynku nieruchomości komercyjnych.
- W 2015 r. występowała rekordowa podaż powierzchni biurowej, co przyczyniło się do spadku stawek najmu i wzrostu poziomu pustostanów. Czynniki te zniechęciły potencjalnych inwestorów do lokowania kapitału w tego typu nieruchomości. Największym rynkiem biurowym w Polsce jest Warszawa z całkowitymi zasobami 4,6 mln m<sup>2</sup> powierzchni (dane na koniec 2015r.). Jednak w stolicy obserwowane było wstrzymanie realizacji nowych inwestycji (tylko 27% rozpoczętego wolumenu nowych inwestycji na koniec 2015 r. w porównaniu do 2014 r.). Widocznym trendem na rynku biurowym jest zainteresowanie inwestorów nie tylko stolicą, ale również rynkami regionalnymi.
- Rynek powierzchni handlowej w Polsce staje się rynkiem dojrzałym. W dużych aglomeracjach ma miejsce wysokie nasycenie powierzchnią handlową, w związku z tym dotychczas rosło zainteresowanie deweloperów parkami handlowymi i obiektami typu *convenience* w mniejszych miastach. W 2015 r. nastąpiło jednak odwrócenie tego trendu – nastąpił wzrost rozpoczętych budów w głównych aglomeracjach, których udział wyniósł 55% na koniec 2015 r. W mniejszych miastach poniżej 100 tys. mieszkańców nastąpił spadek aktywności deweloperskiej. W celu dostosowania do wymagań rynku starszych obiektów handlowych właściciele dokonują rozbudowy, remodelingu oraz rekomercjalizacji tych obiektów. Coraz większą popularnością cieszą się projekty łączące funkcje handlowe, biurowe i kulturalne (tzw. *mixed-use*). Poziom pustostanów w segmencie nieruchomości handlowych pozostaje na niskim poziomie 1,5%-4%.
- Z kolei prognozy dla rynku powierzchni magazynowej są bardzo pozytywne dzięki wysokiej atrakcyjności tego segmentu dla zagranicznych inwestorów. Całkowite zasoby powierzchni magazynowej na koniec 2015 r. wyniosły 9,7 mln m<sup>2</sup>. Aktywność deweloperów, realizujących nowe inwestycje, pozostaje wysoka. Najwięcej nowej powierzchni magazynowej oddano w 2015 r. w Poznaniu, na Górnym Śląsku oraz w regionie Polski Północnej. Na rynku nieruchomości magazynowych dominują projekty pod konkretnego nabywcę (BTS – *Build To Suit*). Rośnie również popularność małych obiektów łączących funkcje: biurową oraz magazynową. Popyt najemców koncentruje się na trzech regionach: Polsce Centralnej, okolicach

<sup>8</sup> FED, <http://www.global-rates.com/interest-rates/central-banks/central-bank-america/fed-interest-rate.aspx>

<sup>9</sup> Na podstawie opracowania własnego mBanku Hipotecznego S.A., Raport o stanie rynku nieruchomości – Wiosna 2016, (<https://mhipoteczny.pl/raporty/>) oraz artykułu Home Broker, Pana Marcina Krasonia, Home Broker, z dnia 15.12.2015 r. (<https://homebroker.pl/artykuly/analizy/1490-podsumowanie-roku-w-nieruchomosciach-i-prognozy-na-2016>)

Warszawy oraz Górnym Śląsku (łącznie stanowiących około 59% całkowitego popytu brutto na 30 września 2015 r.). Poziom pustostanów na koniec 2015 r. spadł do rekordowo niskich poziomów średnio ok. 5%.

▪ Do istotnych tendencji na rynku finansowania nieruchomości komercyjnych w 2015 r. Emitent zalicza takie trendy jak:

- (i) Wzrost aktywności inwestorów w zakresie obrotu nieruchomościami,
- (ii) Ograniczanie ekspozycji na pojedyncze podmioty i projekty, a w konsekwencji większa skłonność do dzielenia się ryzykiem poprzez udział w konsorcjach międzybankowych,
- (iii) W zakresie powierzchni biurowych wzrost inwestycji w miastach regionalnych,
- (iv) Oferowanie przez banki niskich poziomów marż kredytowych, nawet poniżej poziomu 2,0%.

▪ W obszarze finansowania komercyjnego budownictwa mieszkaniowego zauważalne było:

- (i) Wzrost aktywności deweloperów w realizacji projektów,
- (ii) Liberalne podejście banków do oceny projektów, szczególnie w zakresie wkładu własnego i przedsprzedaży wraz ze zbieżnymi oczekiwaniami części deweloperów,
- (iii) Presja na obniżanie przez banki marż nawet poniżej poziomu 2,5%.

▪ Prognozy rozwoju rynku nieruchomości na 2016 rok są umiarkowanie optymistyczne. Oczekuje się dalszego zainteresowania inwestowaniem na rynku nieruchomości przez podmioty posiadające zasoby kapitału, co przyczyni się do generowania popytu na kredyty udzielane przez banki hipoteczne w celu sfinansowania zakupu nieruchomości.

▪ W 2016 r. na sytuację rynku nieruchomości, a szczególnie nieruchomości mieszkaniowych będą miały wpływ takie czynniki jak: program Mieszkanie dla Młodych oraz w przypadku dużego zainteresowania programem kwestia ewentualnego wykorzystania limitu środków, jakie mogą być wypłacone w danym roku już w pierwszej połowie 2016 r., wysokość stóp procentowych oraz podwyższenie wysokości wkładu własnego kupujących mieszkanie na kredyt zgodnie z Rekomendacją S (z dotychczasowego 10% na 15% wkładu własnego).

▪ Nie bez znaczenia na sytuację całej branży ma również wprowadzenie podatku bankowego (w wysokości 0,44% od wartości aktywów), a tym samym ewentualne zmiany marż banków udzielających finansowania na zakup nieruchomości.

▪ Od początku 2016 r. obowiązuje również nowa ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, wprowadzająca znaczne utrudnienia w obrocie gruntami, co może mieć wpływ na zakupy działek pod zabudowę w kolejnych latach.

### 3.1.3. Rynek listów zastawnych

▪ Polski rynek listów zastawnych ma duży potencjał wzrostu, zarówno w ramach istniejącego jak i przyszłego portfela kredytów hipotecznych. Nowelizacja, obowiązująca od 1 stycznia 2016 r., ma na celu rozwój polskiego rynku listów. Listy zastawne, jako długoterminowe papiery wartościowe, pozwalają na zwiększenie stabilności krajowego sektora finansowego, w którym obecnie występuje luka płynności wynikająca z finansowania przez banki kredytów mieszkaniowych przez krótkoterminowe depozyty oraz tzw. osady na rachunkach bieżących. Jednocześnie banki uzyskują możliwość tańszego finansowania kredytów hipotecznych za pomocą listów zastawnych.

▪ Nowelizacja znosi bariery dotyczące inwestowania w polskie listy zastawne, zarówno przez inwestorów polskich, jak i zagranicznych. Ustawa wprowadza również mechanizmy zwiększające bezpieczeństwo inwestowania w listy zastawne oraz podwyższa limity refinansowania listami zastawnymi kredytów

hipotecznych udzielanych przez banki. Zmiany wprowadzone w Nowelizacji powinny pozytywnie wpłynąć na wielkość oraz płynność rynku listów zastawnych w Polsce.

- Wartość wszystkich listów zastawnych znajdujących się w obrocie na koniec 2015 r. wyniosła 5,37 mld PLN, z czego 4,08 mld PLN zostało wyemitowanych przez Bank, co stanowi w ocenie Emitenta ponad 75% udziału w rynku. Pozostała część to listy zastawne wyemitowane przez Pekao Bank Hipoteczny (1,29 mld PLN – niecałe 24% udziału w rynku) oraz PKO Bank Hipoteczny S.A. (30 mln PLN – niecały 1% udziału w rynku). W obrocie przeważają listy zastawne z okresem wykupu od 4 do 7 lat.
- W marcu oraz kwietniu 2015 r. dwa banki uniwersalne (Raiffeisen Polbank S.A. oraz Getin Noble Bank S.A.) złożyły w Komisji Nadzoru Finansowego wnioski o wydanie zgody na utworzenie banku hipotecznego. Zgodnie z informacją podaną na stronie internetowej Getin Noble Bank S.A. (*źródło: Getin Noble Bank S.A., <http://gnb.pl/aktualnosci/id/4104>*), Getin Noble Bank S.A. wystąpił o zmianę statutu spółki zależnej BPI Bank Polskich Inwestycji S.A. i utworzenie na jej podstawie banku hipotecznego, który rozpocznie działalność operacyjną w 2017 r. Brak jest dalszych informacji dotyczących wniosku złożonego przez Raiffeisen Polbank S.A. Ewentualny wzrost liczby banków hipotecznych w Polsce może wpłynąć na wzrost podaży listów zastawnych oraz zwiększenie konkurencji. W rezultacie może to wpłynąć na podwyższenie kosztów finansowania kredytów listami zastawnymi przez Emitenta.

#### 3.1.4. Rating

- W dniu 7 stycznia 2016 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. umieściła rating hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez mBank Hipoteczny S.A. (obecnie na poziomie 'BBB') na liście obserwacyjnej ze wskazaniem pozytywnym, w związku z wejściem w życie z dniem 1 stycznia 2016 r. Nowelizacji ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Zmiany legislacyjne pozostaną bez wpływu na rating publicznych listów zastawnych emitowanych przez Bank (obecnie na poziomie 'BBB').
- Natomiast w dniu 7 marca 2016 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. podniosła długoterminowy rating międzynarodowy IDR („*Issuer Default Rating*”) mBanku Hipotecznego S.A. z poziomu „BBB-„ (perspektywa pozytywna) do poziomu „BBB” (perspektywa stabilna), w następstwie podniesienia ratingu IDR Commerzbanku AG z „BBB” do „BBB+” oraz mBanku S.A. z „BBB-„ do „BBB”. W konsekwencji powyższej akcji ratingowej podwyższony został również krótkoterminowy rating międzynarodowy IDR Banku z „F3” do „F2”, natomiast rating wsparcia został potwierdzony na poziomie „2”. W ocenie agencji Fitch Ratings Ltd. istnieje wysokie prawdopodobieństwo wsparcia Emitenta ze strony Commerzbanku AG i mBanku S.A. w razie ewentualnej potrzeby. Rating długoterminowy mBanku Hipotecznego S.A. po zmianie znajduje się w skali inwestycyjnej w kategorii „BBB” oznaczającej dobrą wiarygodność kredytową.
- W dniu 7 marca 2016 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. podwyższyła także rating dla odpowiednio hipotecznych i publicznych listów zastawnych emitowanych przez Bank, z poziomu „BBB” (perspektywa pozytywna) do poziomu „BBB+” (perspektywa pozytywna dla hipotecznych listów zastawnych, perspektywa stabilna dla publicznych listów zastawnych). Zmiana ratingów dla listów zastawnych Banku nastąpiła na skutek podwyższenia długoterminowego ratingu międzynarodowego IDR („*Issuer Default Rating*”) mBanku Hipotecznego S.A. oraz uwzględnienia w ocenie agencji Fitch Ratings Ltd. ustawowego wymogu utrzymywania przez Bank minimalnego poziomu 10% nadzabezpieczenia listów zastawnych. Ratingi dla publicznych i hipotecznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. po zmianie znajdują się w skali inwestycyjnej w kategorii „BBB+” oznaczającej dobrą wiarygodność finansową.
- W dniu 4 maja 2016 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. potwierdziła rating dla publicznych listów zastawnych emitowanych przez Bank na poziomie „BBB+” (perspektywa stabilna).
- W dniu 20 maja 2016 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. potwierdziła rating dla hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank na poziomie „BBB+” (perspektywa pozytywna).
- W dniu 30 czerwca 2016 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. podjęła decyzję o podwyższeniu ratingu hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank z poziomu „BBB+” do poziomu „A” oraz utrzymała pozytywną perspektywę ratingu. Podwyższenie ratingu nastąpiło w wyniku zmian w Ustawie o



Listach Zastawnych, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2016 r. Pozytywna perspektywa ratingu hipotecznych listów zastawnych odzwierciedla oczekiwania agencji Fitch Ratings Ltd. co do ograniczenia w perspektywie rocznej ryzyka kredytowego i walutowego wiarytelności kredytowych Banku z tytułu udzielonych i nabytych kredytów zabezpieczonych hipotecznie, znajdujących się w rejestrze zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych. W wyniku powyższej zmiany, rating hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank plasuje się w skali inwestycyjnej w kategorii „A” oznaczającej wysoką wiarygodność kredytową.

### 3.1.5. Otoczenie prawne

W dniu 24 lipca 2015 r. uchwalona została Nowelizacja, która w istotnym stopniu poprawia infrastrukturę prawną dotyczącą bankowości hipotecznej, a w szczególności wpływa na wzrost bezpieczeństwa prowadzonej działalności i wzmocnienie praw posiadaczy listów zastawnych.

Najważniejsze zmiany dotyczą:

- a) zasad prowadzenia działalności przez banki hipoteczne:
  - wprowadzenie ustawowego 10% nadzabezpieczenia dla listów zastawnych w postaci aktywów wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych,
  - wprowadzenia ustawowego zabezpieczenia na 6 miesięczne płatności odsetkowe od listów zastawnych w postaci aktywów wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych lecz nie stanowiących efektywnie podstawy emisji listów zastawnych,
  - wprowadzenie obowiązku przeprowadzania przez bank hipoteczny testów równowagi pokrycia oraz płynności w celu ustalenia, czy aktywa wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych wystarczają na pełne zaspokojenie wierzycieli z listów zastawnych oraz na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w Prawie Upadłościowym,
  - wprowadzenie obowiązku zawiadomienia KNF przez powiernika w przypadku negatywnych wyników wyżej wskazanych testów, co gwarantuje szybką reakcję nadzorcy,
  - dodatkowe ograniczenie możliwości przedterminowego wykupu listów zastawnych przez ich emitenta do przypadków, w których warunki emisji przewidują taką możliwość,
  - zwiększenie skali refinansowania listami zastawnymi kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych z 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości do 80% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.
- b) trybu i zasad prowadzenia postępowania upadłościowego względem banków hipotecznych i zaspokojenia wierzycieli z listów zastawnych w przypadku upadłości banku hipotecznego, poprzez:
  - szczegółowe uregulowanie odrębnej dla banków hipotecznych procedury upadłościowej i wszystkich jej stadiów oraz kompetencji uczestników,
  - wprowadzenie obowiązku przeprowadzenia przez syndyka testów równowagi pokrycia i ewentualnie testów płynności, których wyniki wskazują tryb zaspokajania wierzycieli z listów zastawnych,
  - wstępne przesunięcie terminu wykupu listów zastawnych o 1 rok w stosunku do pierwotnego terminu wykupu (zasadniczy tryb w przypadku pozytywnego wyniku obu wyżej wymienionych testów),
  - wprowadzenie tzw. procedury *pass-through* w przypadku negatywnego wyniku choćby jednego z wyżej wymienionych testów, co oznacza, że termin wykupu listów zastawnych ulega przesunięciu, jednak powinny one być w tym czasie obsługiwane w zakresie płatności odsetkowych, a także w miarę możliwości spłacone w terminie wcześniejszym,
  - wzmocnienie uprawnień posiadaczy listów zastawnych w przypadku upadłości banku hipotecznego,

- uregulowanie naliczania odsetek od listów zastawnych w przypadku ogłoszenia upadłości banku hipotecznego.
- c) wprowadzenia niezbędnych zmian w prawie podatkowym:
- zwolnienie z opodatkowania tzw. podatkiem u źródła odsetek lub dyskonta od listów zastawnych,
  - zrównanie traktowania podatkowego kredytów nabytych przez bank hipoteczny z kredytami udzielonymi przez ten bank (m.in. rezerwy stanowią koszt uzyskania przychodu dla banku).
- d) zwiększenie do 5% dopuszczalnego poziomu limitu inwestowania w listy zastawne przez fundusze emerytalne.

Powyższe zmiany weszły w życie z dniem 1 stycznia 2016 r. Z dniem 1 stycznia 2016r. weszło również w życie Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 30 grudnia 2015r. w sprawie przeprowadzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych oraz testu równowagi pokrycia i testu płynności (Dz. U. z dnia 31 grudnia 2015 r.).

W lipcu 2015 r. zmianie uległy również rekomendacje nadzorcze skierowane do banków hipotecznych: Rekomendacja F dotycząca podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Finansowego przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne oraz Rekomendacja K dotycząca zasad prowadzenia przez banki hipoteczne rejestru zabezpieczenia listów zastawnych. Ta ostatnia zmieniona została także w lutym 2016 r. w celu dostosowania do nowego brzmienia Ustawy o Listach Zastawnych.

### 3.2 Czynniki wewnętrzne

Celem Emitenta jest rozwinięcie efektywnego mechanizmu finansowania rynku nieruchomości poprzez emisję długoterminowych dłużnych papierów wartościowych. Głównym czynnikiem wewnętrznym decydującym o rozwoju Banku jest jego zdolność do utrzymania pozycji lidera wśród banków hipotecznych emitujących listy zastawne w Polsce. Bank buduje swoją pozycję na rynku i stabilność wewnętrzną w oparciu o szereg czynników, które w przyszłości będą miały wpływ na realizację strategii oraz celów biznesowych Emitenta, a co za tym idzie na działalności i wyniki finansowe. Należą do nich m.in.:

- Utrzymanie doświadczonej i wykształconej kadry Banku w obszarze wszystkich kluczowych obszarów działalności Emitenta,
- Umocnienie pozycji na rynku finansowania nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych,
- Wysoka jakość zarządzania nowoczesnymi i rozbudowanymi systemami teleinformatycznymi,
- Usprawnianie procesów i systemów zarządzania ryzykiem, w celu podniesienia bezpieczeństwa działalności Emitenta,
- Aktywność na forum finansowym (Bank jest członkiem Związku Banków Polskich oraz Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego).

#### **Do pozostałych czynników wewnętrznych mających wpływ na perspektywy rozwoju Emitenta należą:**

- Zdolność do tworzenia i właściwego wykorzystywania procedur operacyjnych, w szczególności w związku z rozszerzeniem zakresu działalności Banku o hipoteczne kredyty detaliczne oraz powierzenie istotnej skali działalności podmiotom zewnętrznym,
- Przyjęta przez Emitenta w czerwcu 2015 r. aktualizacja strategii działania na lata 2016-2019. Główne kierunki rozwoju oraz cele strategiczne pozostały zbieżne z określonymi w poprzedniej wersji strategii z 2013 r. Założenia strategii rozwoju Banku na lata 2016-2019 zostały opisane poniżej w punkcie 4 niniejszego Rozdziału.

- Wprowadzona przez Emitenta w maju 2015 r. zmiana w metodologii szacowania tzw. rezerwy portfelowej (IBNR) dla portfela kredytów z komercyjnej linii biznesowej. Podstawowym celem zmiany było lepsze dostosowanie metody do wymagań KNF rekomendującej stosowanie podejścia *Point In Time* do szacowania prawdopodobieństwa utraty zdolności do obsługi zadłużenia (PD – *probability of default*). W szczególności wydłużeniu uległ okres identyfikacji straty (LIP – *loss identification period*) z sześciu do ośmiu miesięcy. W konsekwencji tych zmian na koniec 2015 wzrósł poziom rezerw.
- Wprowadzenie w maju 2015 r. przez Zarząd Banku zmian do Polityki kredytowej mBanku Hipotecznego S.A., polegających na ujednoczeniu w Grupie mBanku podejścia do finansowania komercyjnych nieruchomości przychodowych (CRE). Na skutek wprowadzonych zmian wyznaczono preferowane kierunki akwizycji, a także określono przypadki podwyższonego ryzyka podjęcia decyzji kredytowej.
- Trwające prace związane z wdrożeniem metody wewnętrznych ratingów (metoda IRB), jako zadanie o wysokim priorytecie i długofalowym charakterze. Siedem wewnętrznych modeli w obszarze komercyjnym uzyskało warunkową zgodę KNF w dniu 27.08.2012 r. Trzy kolejne modele ratingowe dla hoteli i lokali użytkowych uzyskały akceptację niemieckiego urzędu nadzoru finansowego BaFin i KNF w dniu 10.04.2014 r. Pozytywna warunkowa decyzja dotycząca rozszerzenia stosowania metody dla wyżej wymienionych modeli pozwoliła na stosowanie, ze skutkiem natychmiastowym, metody IRB (*slotting approach*) do obliczania wymogów kapitałowych z tytułu ryzyka kredytowego w ujęciu skonsolidowanym (Grupa Commerzbank), subskonsolidowanym (Grupa mBank) oraz jednostkowym (mBank Hipoteczny S.A.).
- Wdrożenie we wrześniu 2015 r. przez Emitenta ostatniej inicjatywy w ramach Rekomendacji D Komisji Nadzoru Finansowego. Inicjatywa dotycząca zarządzania danymi (*Data Governance*) w Banku ma za zadanie zapewnić podnieść bezpieczeństwo tworzonych i stosowanych przez Emitenta systemów informatycznych. Wprowadzone standardy zarządzania danymi pozwolą między innymi na utrzymanie wysokiej wiarygodności Emitenta wobec inwestorów czy agencji ratingowych.
- Wprowadzenie przez Bank w grudniu 2015 r. zapisów dotyczących maksymalnego wskaźnika LTC (*Loan to Cost*), ograniczeń geograficznych i inwestorów zastępczych oraz wprowadził limity dla nowych zaangażowani kredytowych (115 mln PLN w segmencie komercyjnych nieruchomości przychodowych (CRE) oraz 95 mln PLN w segmencie deweloperów mieszkaniowych), co pozwoli Emitentowi na ograniczenie ryzyka kredytowego oraz ryzyka koncentracji w 2016 r. i latach kolejnych.
- Docelowo, przedmiotem prac jest również objęcie metodą LTC portfela detalicznego w oparciu o adaptację modeli stosowanych w mBanku S.A. Złożenie Wniosku o stosowanie metod statystycznych do obliczania wymogów kapitałowych z tytułu ryzyka kredytowego w odniesieniu do ekspozycji detalicznych pozyskanych we współpracy z mBankiem planowane jest w drugiej połowie 2016 r.
- Prace związane z wdrożeniem Rekomendacji W Komisji Nadzoru Finansowego dotyczącej zarządzania ryzykiem modeli w bankach. Przeprowadzona została analiza luki oraz przyjęto harmonogram prac, zgodnie z którym pełne wdrożenie Rekomendacji W nastąpi do 30 czerwca 2016 r.

#### 4. Strategia rozwoju Emitenta

Strategicznym celem Banku w perspektywie najbliższych lat będzie utrzymanie osiągniętej pozycji wśród krajowych banków hipotecznych, realizowanie misji znaczącego kredytodawcy w obszarze nieruchomości komercyjnych oraz lidera emisji listów zastawnych.

W czerwcu 2015 r. Bank przyjął aktualizację strategii na lata 2016-2019. Główne kierunki rozwoju oraz cele strategiczne określone w poprzedniej wersji strategii z 2013 r. pozostają aktualne.

Strategia biznesowa Emitenta formułuje dwa główne cele strategiczne dla Banku na lata 2016-2019, tj:

- Zbudowanie jak największego portfela aktywów nieruchomościowych w ramach obowiązującej strategii zarządzania ryzykiem, spełniających kryteria zabezpieczenia listów zastawnych,

- Maksymalne wykorzystanie listów zastawnych, jako narzędzia refinansowania portfela długoterminowych kredytów hipotecznych.

Od 2013 r. Bank realizuje strategiczny projekt, oparty na modelu współpracy z mBankiem w zakresie budowy i refinansowania portfela detalicznego poprzez emisje listów zastawnych. We wrześniu 2013 r. uruchomił udzielanie kredytów hipotecznych dla osób fizycznych, które oferowane przede wszystkim za pośrednictwem sieci sprzedaży Grupy mBanku. Dotyczy to kredytów spełniających kryteria wpisu do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych i potencjalnie stanowiących podstawę ich emisji. W III kwartale 2014 r. budowa portfela kredytów detalicznych została dodatkowo wsparta poprzez wdrożenie modelu poolingowego polegającego na przejmowaniu już istniejącego portfela detalicznych kredytów hipotecznych mBanku. Pierwsze transakcje tego typu miały miejsce we wrześniu i październiku 2014 r.

W 2015 r. Bank kontynuował działania polegające na budowie nowego portfela hipotecznych kredytów detalicznych pozyskiwanych w formule współpracy z mBankiem, doskonaleniu procesu kredytowego, przejmowaniu portfela kredytów detalicznych od mBanku w ramach modelu poolingowego (cztery kolejne transakcje poolingowe) oraz refinansowaniu tego portfela poprzez emisje listów zastawnych.

W latach 2016-2019 Bank będzie stopniowo ograniczał finansowanie projektów poniżej 10 mln PLN i będzie koncentrował swoją uwagę na finansowaniu przedsięwzięć o wartości przekraczającej 10 mln PLN (wraz z limitem na transakcje pochodne) i mieszczących się poniżej limitu koncentracji kredytowej (obecnie 35 mln EUR). Priorytetem Banku będzie finansowanie nieruchomości komercyjnych o niskim ryzyku inwestycyjnym, charakteryzujących się wysokim standardem, zlokalizowanych w dużych i średnich ośrodkach miejskich, natomiast w mniejszych - jedynie w przypadku pierwszorzędných lokalizacji. Bank będzie finansował w szczególności nieruchomości z następujących segmentów: biurowce, magazyny oraz powierzchnie handlowe i usługowe.

Głównym celem sprzedażowym będzie refinansowanie lub finansowanie transakcji zakupu gotowych, skomercjalizowanych obiektów. W drugiej kolejności Bank skupi się na pozyskiwaniu klientów z obszaru finansowania deweloperów komercyjnych. Kredyty te po zakończeniu fazy budowy będą konwertowane na długoterminowe kredyty refinansowe.

Ponadto, w latach 2016-2019, korzystając z dotychczasowych doświadczeń w finansowaniu inwestycji mieszkaniowych, Bank będzie nadal kredytował projekty z zakresu finansowania deweloperów mieszkaniowych. Kredyt będzie oferowany deweloperom posiadającym sukcesy rynkowe, mogącym wykazać się doświadczeniem, praktyką, wyczuciem rynku i dobrze przygotowanymi projektami dostosowanymi do potrzeb rynku. Przede wszystkim Bank będzie kontynuował współpracę z deweloperami, z którymi wcześniej zrealizował z sukcesem projekty mieszkaniowe.

Realizując strategię na lata 2016-2019 Bank będzie rozwijał działalność w obszarze detalicznym w zakresie budowy portfela kredytów hipotecznych dla osób fizycznych, zarówno poprzez sprzedaż nowych kredytów, jak i transfer istniejącego portfela kredytów z mBanku i jego refinansowanie listami zastawnymi.

Bank będzie korzystał z własnych doświadczeń oraz doświadczenia Grupy mBanku na tym rynku, kierując się kryteriami kwalifikującymi kredyty do emisji listów zastawnych. Aspiracją Grupy mBanku będzie zwiększenie udziału w finansowaniu rynku kredytów hipotecznych dla osób fizycznych do około 10% w perspektywie 2019 r.

Działalność Banku w latach 2016-2019 będzie finansowana z sześciu głównych źródeł

- listów zastawnych, w tym:
  - (i) zabezpieczonych detalicznymi kredytami hipotecznymi (w PLN),
  - (ii) zabezpieczonych komercyjnymi kredytami hipotecznymi (w PLN, EUR),
- obligacji własnych,
- długoterminowych linii kredytowych (w PLN, EUR)

- depozytów terminowych i bieżących,
- pożyczki podporządkowanej uzyskanej od mBanku S.A.
- kapitałów własnych.

Zwiększając w najbliższych latach sumę bilansową, Emitent będzie dążył do budowania takiej struktury aktywów, która w ramach obowiązujących regulacji prawnych pozwoli na wyemitowanie możliwie największego wolumenu listów zastawnych.

Planowane są emisje zarówno w PLN, jak i denominowane w EUR. Zgodnie z obecną praktyką terminy zapadalności poszczególnych transz będą mieściły się w szczególności w przedziale 5-10 lat.

#### **5. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej i ekonomicznej Emitenta**

Od 31.12.2015 r. do dnia zatwierdzenia Prospektu nie zaszły żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej i ekonomicznej Emitenta poza zmianami opisanymi w punkcie 2.2 niniejszego Rozdziału. Istotne tendencje, jakie zaszły w okresie od daty sporządzenia ostatnich sprawozdań finansowych zostały omówione w punkcie 3 niniejszego Rozdziału.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu nie są znane jakiegokolwiek tendencje, niepewne elementy, żądania, zobowiązania lub zdarzenia, poza wymienionymi w punkcie 2 i 3 niniejszego Rozdziału, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta, przynajmniej w ciągu bieżącego roku obrotowego.

**X. PROGNOZY WYNIKÓW LUB WYNIKI SZACUNKOWE**

Emitent nie publikował oraz podjął decyzję o nieprzedstawianiu w Prospekcie prognoz wyników finansowych ani szacunkowych wyników finansowych.

**XI. ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE. AKCJONARIUSZE****1. Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze****1.1 Zarząd**

Imiona i nazwiska członków zarządu Emitenta na dzień zatwierdzenia Prospektu są podane poniżej wraz z adresem miejsca pracy, funkcją pełnioną w ramach Emitenta oraz informacją o podstawowej działalności wykonywanej poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta (jeśli taką działalność dana osoba wykonuje).

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Funkcja pełniona w ramach Emitenta</b>	<b>Miejsce pracy</b>	<b>Podstawowa działalność wykonywana poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta</b>
Piotr Cyburt	Prezes Zarządu	mBank Hipoteczny S.A. Al. Armii Ludowej 26, 00-609 Warszawa	1/ Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej mLocum S.A. 2/ Członek Rady Nadzorczej Hochtief Polska S.A. 3/ Członek Rady Związku Banków Polskich 4/ Wiceprzewodniczący Rady Programowej Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego 5/ Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej BDH Development Sp. z o.o. 6/ Członek Rady Nadzorczej Poznańskiej Korporacji Budowlanej Pekabex S.A.
Marcin Romanowski	Członek Zarządu	mBank Hipoteczny S.A. Al. Armii Ludowej 26, 00-609 Warszawa	1/ Członek Rady Nadzorczej mLocum S.A. 2/ Członek Rady Nadzorczej BDH Development Sp. z o.o.
Marcin Wojtachnio	Członek Zarządu	mBank Hipoteczny S.A. Al. Armii Ludowej 26, 00-609 Warszawa	Nie dotyczy
Grzegorz Trawiński	Członek Zarządu	mBank Hipoteczny S.A. Al. Armii Ludowej 26, 00-609 Warszawa	1/ Członek Zarządu Stowarzyszenia Polska Rada Centrów Handlowych

## 1.2 Rada Nadzorcza

Imiona i nazwiska członków rady nadzorczej Emitenta na dzień zatwierdzenia Prospektu są podane poniżej wraz z adresem miejsca pracy, funkcją pełnioną w ramach Emitenta oraz informacją o podstawowej działalności wykonywanej poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta (jeśli taką działalność dana osoba wykonuje).

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Funkcja pełniona w ramach Emitenta</b>	<b>Miejsce pracy</b>	<b>Podstawowa działalność wykonywana poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta</b>
Hans-Dieter Kemler	Przewodniczący Rady Nadzorczej	mBank S.A. ul. Senatorska 18, 00-950 Warszawa	Wiceprezes Zarządu ds. Rynków Finansowych mBanku S.A.
Lidia Jabłonowska-Luba	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej	mBank S.A. ul. Senatorska 18, 00-950 Warszawa	1/ Wiceprezes Zarządu mBank S.A. 2/ Dyrektor Banku ds. Zarządzania Ryzykiem
Christoph Heins	Członek Rady Nadzorczej	mBank S.A. ul. Senatorska 18, 00-950 Warszawa	1/ Wiceprezes Zarządu ds. Finansów, mBank S.A. 2/ Członek Rady Nadzorczej mLeasing Sp. z o.o. 3/ Członek Rady Nadzorczej mLocum S.A. 4/ Członek Rady Nadzorczej BDH Development Sp. z o.o.
Cezary Kocik	Członek Rady Nadzorczej	mBank S.A. ul. Senatorska 18, 00-950 Warszawa	1/ Wiceprezes Zarządu mBank S.A. 2/ Przewodniczy Rady Nadzorczej Aspiro S.A. 3/ Przewodniczy Rady Nadzorczej BRE Property Partner Sp. z o.o.
Michał Popiołek	Członek Rady Nadzorczej	mBank S.A. ul. Senatorska 18, 00-950 Warszawa	1/ Dyrektor Departamentu Finansowania Strukturalnego i Mezzanine w mBank S.A.
Dariusz Solski	Członek Rady Nadzorczej	mBank S.A. ul. Senatorska 18, 00-950 Warszawa	Dyrektor Departamentu Produktów Kredytowych w mBank S.A.
Mariusz Tokarski	Członek Rady	Bazy i Systemy	1/ Prezes Zarządu spółki Bazy i Systemy



Imię i nazwisko	Funkcja pełniona w ramach Emitenta	Miejsce pracy	Podstawowa działalność wykonywana poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta
	Nadzorczej	Bankowe Sp. z o.o. ul. Kasprzaka 3 85-321 Bydgoszcz	Bankowe Sp. z o.o.

### 1.3 Konflikt interesów

Pomiędzy członkami Zarządu Emitenta i Rady Nadzorczej Emitenta a Emitentem nie występuje konflikt interesów ani potencjalny konflikt interesów pomiędzy ich obowiązkami wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

W ocenie Emitenta potencjalny konflikt interesów nie występuje pomimo, że Prezes Zarządu Emitenta Piotr Cyburt zasiada w radzie nadzorczej spółki Hochtief Polska Sp. z o.o., spółki BDH Development Sp. z o.o. i spółki Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. oraz że Członek Zarządu Emitenta Marcin Romanowski oraz członek Rady Nadzorczej Emitenta Christoph Heins zasiadają w radzie nadzorczej spółki BDH Development Sp. z o.o.

Spółki BDH Development Sp. z o.o., Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex S.A. i Hochtief Polska Sp. z o.o. należą do podmiotów, które są lub mogą być potencjalnymi kredytobiorcami Banku. Jednak decyzje Banku, w tym związane z działalnością kredytową, podejmowane są wyłącznie na podstawie szczegółowej oceny danego projektu inwestycyjnego z uwzględnieniem jego rentowności i bezpieczeństwa. Przy sporządzaniu analizy projektów inwestycyjnych i decyzji odnośnie ich finansowania nie są preferowane jakiegokolwiek podmioty gospodarcze.

## 2. Znaczeni Akcjonariusze

### 2.1 Informacja na temat podmiotu posiadającego akcje w Emitencie oraz kontrolującego Emitenta; charakter tej kontroli i istniejące mechanizmy, które zapobiegają jej nadużywaniu

Jedynym akcjonariuszem Emitenta jest mBank. Na dzień zatwierdzenia Prospektu mBank posiada łącznie 3.090.000 akcji imiennych w kapitale zakładowym Emitenta o wartości nominalnej 100 złotych każda (w tym 500.000 zwykłych akcji serii A, 850.000 zwykłych akcji serii B, 400.000 zwykłych akcji serii C, 1.000.000 zwykłych akcji serii D, 100.000 zwykłych akcji serii E, 140.000 zwykłych akcji serii F oraz 100.000 zwykłych akcji serii G). Każda akcja daje jeden głos na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Emitenta.

Commerzbank AG jest strategicznym akcjonariuszem mBanku i na dzień 31 marca 2016 roku posiadał 69,49% kapitału zakładowego i głosów na walnym zgromadzeniu mBanku S.A.

Poza mechanizmami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, w szczególności przepisach Kodeksu Spółek Handlowych (art. 6 Kodeksu Spółek Handlowych (prawo żądania informacji o powstaniu stosunku dominacji), art. 20 Kodeksu Spółek Handlowych (obowiązek równego traktowania akcjonariuszy), art. 385 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych (prawo złożenia wniosku o wybór członków Rady Nadzorczej w głosowaniu grupami), art. 422 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych (prawo wniesienia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy), w Banku nie występują dodatkowe mechanizmy, mające na celu zapobieganie nadużywaniu przez podmiot dominujący kontroli nad Bankiem.

**2.2 Opis wszelkich znanych Emitentowi ustaleń, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta**

Na dzień zatwierdzania Prospektu nie ma żadnych znanych Emitentowi ustaleń, których realizacja mogłaby w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta.

## **XII. BIEGLI REWIDENCI W OKRESIE OBJĘTYM HISTORYCZNYMI INFORMACJAMI FINANSOWYMI**

### **1. Imiona i nazwiska (nazwy) oraz adresy biegłych rewidentów Emitenta w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi – ostatnie 2 lata obrotowe (wraz z ich przynależnością do organizacji zawodowych)**

Sprawozdania finansowe Emitenta za rok 2014 zostało zbadane przez biegłego rewidenta Arkadiusza Krasowskiego (nr ewidencyjny 10018) reprezentującego Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa.

Sprawozdania finansowe Emitenta za rok 2015 zostało zbadane przez biegłego rewidenta Arkadiusza Krasowskiego (nr ewidencyjny 10018) reprezentującego Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa.

### **2. Informacje o zmianie biegłego rewidenta**

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie doszło do zmiany biegłego rewidenta.

### **XIII. INFORMACJE FINANSOWE**

Historyczne informacje finansowe Emitenta zostały włączone do Prospektu przez odniesienie do raportów okresowych Banku.

Zbadane sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 roku wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta dotyczącą tego sprawozdania finansowego zostało zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie do raportu rocznego Emitenta za 2015 r. zamieszczonego na stronie internetowej Emitenta: [www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe).

Zbadane sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014 roku wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta dotyczącą tego sprawozdania finansowego zostało zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie do raportu rocznego Emitenta za 2014 r. zamieszczonego na stronie internetowej Emitenta: [www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe).

W przypadku, gdy dane finansowe w Prospekcie nie pochodzą ze sprawozdań finansowych Emitenta zbadanych przez biegłego rewidenta, przy każdej takiej informacji w Prospekcie zostało podane odpowiednie źródło danych, a dane te zostały oznaczone jako "niezbadane".

## **XIV. ISTOTNE UMOWY, POSTĘPOWANIA SĄDOWE I ADMINISTRACYJNE**

### **1. Postępowania sądowe i arbitrażowe**

W okresie ostatnich 12 miesięcy Emitent nie uczestniczył ani obecnie nie uczestniczy w postępowaniach przed organami rządowymi, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta lub jego grupy kapitałowej. Według wiedzy Emitenta na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu, takie postępowania nie występują.

### **2. Istotne Umowy**

Poza umową o współpracy zawartą z mBankiem i opisaną na stronie 71 Prospektu, Emitent nie zawarł żadnych innych istotnych umów, które nie zostały zawarte w normalnym toku działalności Emitenta.

## **XV. DOKUMENTY UDOSTĘPNIONE DO WGLĄDU**

W okresie ważności niniejszego Prospektu, następujące dokumenty zostaną udostępnione do wglądu (w formie papierowej lub elektronicznej) w Dni Robocze w godzinach od 9.00 do 17.00 w siedzibie Emitenta w Warszawie przy Al. Armii Ludowej 26, 00-609 Warszawa:

- kopia tekstu jednolitego statutu Emitenta;
- kopie niniejszego Prospektu wraz z wszystkimi Aneksami oraz komunikatami aktualizującymi oraz dokumentami włączonymi do Prospektu przez odesłanie;
- kopia sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2015, zbadanego przez biegłego rewidenta wraz z opinią i raportem z badania oraz kopia sprawozdania finansowego Emitenta za rok 2014, zbadanego przez biegłego rewidenta wraz z opinią i raportem z badania;
- roczne sprawozdania finansowe Emitenta za kolejne lata obrotowe, które zakończą się przed upływem ważności niniejszego Prospektu.

## XVI. WARUNKI EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH PROGRAMU

Zamieszczone w niniejszym Rozdziale Warunki Emisji ("**Warunki Emisji**") określają prawa i obowiązki wynikające z Listów Zastawnych emitowanych w ramach Programu. Warunki Emisji będą, w odniesieniu do danej serii Listów Zastawnych uzupełniane Ostatecznymi Warunkami dla danej serii Listów Zastawnych. Wzór formularza Ostatecznych Warunków stanowi załącznik zamieszczony w Rozdziale XXII (Załączniki) Prospektu.

Pełne informacje na temat Emitenta i danej serii Listów Zastawnych można uzyskać wyłącznie na podstawie zestawienia Prospektu i Ostatecznych Warunków danej serii Listów Zastawnych.

### 1. Definicje

W niniejszych Warunkach Emisji:

**Banki Referencyjne** oznacza nie mniej niż trzy banki wybrane przez Emitenta i wskazane jako takie w Ostatecznych Warunkach danej serii Listów Zastawnych.

**BondSpot** oznacza BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie.

**Czas Właściwy** oznacza godzinę 11:00 lub około tej godziny (jednak nie wcześniej niż godzina 10:00 i nie później niż godzina 12:00) czasu warszawskiego lub inną godzinę, o której Odnośna Stopa zostanie zamieszczona na Stronie zgodnie z informacją podaną na tejże Stronie, albo godzinę wskazaną jako „Czas Właściwy” w Ostatecznych Warunkach.

**Depozyt** oznacza system rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzony przez Depozytariusza.

**Depozytariusz** oznacza podmiot prowadzący depozyt Listów Zastawnych wskazany w punkcie 4.1.2 niniejszych Warunków Emisji.

**Dzień Emisji** oznacza dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach danej serii Listów Zastawnych.

**Dzień Płatności Odsetek** oznacza dzień lub dni wskazane w Ostatecznych Warunkach danej serii Listów Zastawnych jako „Dni Płatności Odsetek”. Jeśli Dni Płatności Odsetek nie są wskazane w ten sposób w Ostatecznych Warunkach, wówczas Dzień Płatności Odsetek oznacza każdy dzień przypadający po upływie określonej liczby miesięcy albo po upływie innego terminu, wskazanego w Ostatecznych Warunkach, liczonego od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek albo (w przypadku pierwszego Dnia Płatności Odsetek) od Dnia Rozpoczęcia Naliczania Odsetek, a jeżeli w danym miesiącu nie ma takiego dnia, wówczas ostatni Dzień Roboczy tego miesiąca, po upływie określonej liczby miesięcy albo po upływie innego terminu.

**Dzień Roboczy** oznacza dzień, w którym banki w Warszawie oraz Depozytariusz prowadzą rozliczenia transakcji pieniężnych.

**Dzień Rozpoczęcia Naliczania Odsetek** oznacza, w odniesieniu do danej serii Listów Zastawnych, Dzień Emisji tej serii albo inny dzień określony jako „Dzień Rozpoczęcia Naliczania Odsetek” w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii.

**Dzień Rozpoczęcia Okresu Referencyjnego** oznacza dzień określony w Ostatecznych Warunkach jako „Dzień Rozpoczęcia Okresu Referencyjnego”, a w braku takiego określenia - pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego, do którego ten Okres Referencyjny się odnosi.

**Dzień Umorzenia** oznacza, w odniesieniu do danej serii Listów Zastawnych, dzień, w którym następuje umorzenie wszystkich Listów Zastawnych tej serii przed Dniem Wykupu, przypadający po upływie 5 lat od Dnia Emisji tej serii, o ile w Ostatecznych Warunkach zastrzeżono możliwość wcześniejszego wykupu Listów Zastawnych przez Emitenta w celu umorzenia.

**Dzień Ustalania Oprocentowania** oznacza w odniesieniu do danego Okresu Odsetkowego, dzień przypadający na dwa Dni Robocze przed pierwszym dniem tego Okresu Odsetkowego albo inny dzień określony jako „Dzień Ustalania Oprocentowania” w Ostatecznych Warunkach.

**Dzień Ustalania Praw** oznacza określony zgodnie z regulacjami Depozytariusza dzień, w którym następuje ustalenie uprawnień do otrzymania określonych płatności z Listu Zastawnego.

**Dzień Wykupu** oznacza wskazany w Ostatecznych Warunkach danej serii Listów Zastawnych dzień wykupu Listów Zastawnych tej serii.

**Emitent** oznacza mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie.

**Formuła Dnia Roboczego** oznacza każdą z formuł opisanych w niniejszych Warunkach Emisji, w punkcie 10 (Formuła Dnia Roboczego), a w odniesieniu do danej serii Listów Zastawnych jedna z tych formuł określona w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii.

**Formuła Kolejnego Dnia Roboczego** oznacza Formułę Dnia Roboczego opisaną w niniejszych Warunkach Emisji, w punkcie 10 (Formuła Dnia Roboczego), podpunkt (b), a w odniesieniu do danej serii Listów Zastawnych Formuła Kolejnego Dnia Roboczego ma znaczenie nadane w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii.

**Formuła Obliczania Dni** w odniesieniu do obliczenia Kwoty Odsetek przypadających od danego Listu Zastawnego za dany okres od pierwszego dnia tego okresu włącznie, lecz z wyłączeniem ostatniego dnia tego okresu (niezależnie od tego czy okres taki odpowiada Okresowi Odsetkowemu, zwany jest w niniejszej definicji „Okresem Obliczeniowym”):

- a) jeżeli we właściwych Ostatecznych Warunkach jest wskazana formuła „Actual/365” albo „Actual/Actual-ISDA<sup>10</sup>” – oznacza rzeczywistą liczbę dni w Okresie Obliczeniowym podzieloną przez 365 (albo, jeśli część tego Okresu Obliczeniowego przypada w roku przestępnym, sumę: (A) rzeczywistej liczby dni w Okresie Obliczeniowym, które przypadają w roku przestępnym, podzielonej przez 366, oraz (B) rzeczywistej liczby dni w Okresie Obliczeniowym, które nie przypadają w roku przestępnym, podzielonej przez 365);
- b) jeżeli we właściwych Ostatecznych Warunkach jest wskazana formuła:
  - (i) „Actual/365 (Fixed)” – oznacza rzeczywistą liczbę dni w Okresie Obliczeniowym podzieloną przez 365,
  - (ii) „Actual/360” – oznacza rzeczywistą liczbę dni w Okresie Obliczeniowym podzieloną przez 360, oraz
- c) jeżeli formuła „Actual/Actual-ICMA<sup>11</sup>” jest wskazana w odnośnych Ostatecznych Warunkach, oraz
  - (i) jeżeli Okres Obliczeniowy jest równy Okresowi Odsetkowemu albo krótszy od Okresu Odsetkowego, w ciągu którego przypada, oznacza liczbę dni w Okresie Obliczeniowym podzieloną przez iloczyn (x) liczby dni w tym Okresie Odsetkowym oraz (y) liczbę Okresów Odsetkowych przypadających w danym roku; lub
  - (ii) jeżeli Okres Obliczeniowy jest dłuższy od Okresu Odsetkowego – oznacza sumę:
    - liczby dni w Okresie Obliczeniowym przypadających w Okresie Odsetkowym, w którym rozpoczyna się ten Okres Obliczeniowy podzieloną przez iloczyn (x) liczby dni w tym Okresie Odsetkowym oraz (xx) liczby Okresów Odsetkowych przypadających w danym roku; oraz

---

<sup>10</sup> ISDA oznacza stowarzyszenie działające pod nazwą *International Swaps and Derivatives Association Markets Association* - międzynarodowe stowarzyszenie skupiające uczestników rynku swapów i derywatów; Actual/Actual-ISDA oznacza konwencję obliczania dni odsetkowych.

<sup>11</sup> ICMA oznacza stowarzyszenie działające pod nazwą *International Capital Markets Association* - międzynarodowe stowarzyszenie skupiające uczestników rynków kapitałowych; Actual/Actual-ICMA oznacza konwencję obliczania dni odsetkowych.



- liczby dni w Okresie Obliczeniowym przypadających w następnym Okresie Odsetkowym, podzieloną przez iloczyn (x) liczby dni w tym Okresie Odsetkowym oraz (xx) liczby Okresów Odsetkowych przypadających w danym roku.

**Formuła Zmiennej Stopy Procentowej** oznacza Formułę Dnia Roboczego opisaną w niniejszych Warunkach Emisji, punkcie 10 (Formuła Dnia Roboczego), podpunkt (a), a w odniesieniu do danej serii Listów Zastawnych Formuła Zmiennej Stopy Procentowej ma znaczenie nadane w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii.

**GPW** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

**Kwota Odsetek** oznacza kwotę odsetek płatną od danego Listu Zastawnego za dany Okres Odsetkowy.

**Kwota Odsetek Stałych** oznacza, w odniesieniu do danej serii Listów Zastawnych oprocentowanych w oparciu o Stałą Stopę Procentową, każdą z kwot odsetek od jednego Listu Zastawnego, określoną jako „Kwota Odsetek Stałych” w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii Listów Zastawnych (jeśli takie kwoty określono).

**Kwota Wykupu** oznacza, w odniesieniu do danego Listu Zastawnego, kwotę równą jego wartości nominalnej.

**Kwota Umorzenia** oznacza, w odniesieniu do danej serii Listów Zastawnych, kwotę wskazaną jako „Kwota Umorzenia” w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii albo obliczoną zgodnie z formułą zawartą w takich Ostatecznych Warunkach, po której następuje wykup jednego Listu Zastawnego w Dniu Umorzenia tej serii.

**Listy Zastawne** oznacza hipoteczne listy zastawne emitowane przez Emitenta w ramach programu emisji listów zastawnych na podstawie Uchwały nr 93/2016 Zarządu Emitenta z dnia 26 lipca 2016 roku.

**Marża** oznacza wartość (wyrażoną w procentach, w stosunku rocznym) określoną w Ostatecznych Warunkach jako „Marża”.

**Oдноśna Stopa** oznacza wartość Stopy Referencyjnej (wyrażoną w procentach) na okres równy Okresowi Referencyjnemu (jeśli ma zastosowanie lub jest odpowiedni dla Stopy Referencyjnej), rozpoczynający się w Dniu Rozpoczęcia Okresu Referencyjnego.

**Okres Odsetkowy** oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Rozpoczęcia Naliczania Odsetek (i obejmujący ten dzień) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek, ale z wyłączeniem tego dnia oraz każdy następny okres rozpoczynający się w danym Dniu Płatności Odsetek (i obejmujący ten dzień) i kończący się w następnym Dniu Płatności Odsetek, ale z wyłączeniem tego dnia, jeżeli w danych Ostatecznych Warunkach nie zawarto odmiennej definicji.

**Okres Referencyjny** oznacza w odniesieniu do Zmiennej Stopy Procentowej, która ma być ustalana w danym Dniu Ustalenia Oprocentowania, okres równy odnośnemu Okresowi Odsetkowemu albo inny określony jako taki w Ostatecznych Warunkach.

**Ostateczne Warunki** oznacza ostateczne warunki emisji sporządzone dla danej serii Listów Zastawnych.

**Posiadacz** oznacza, w stosunku do Listu Zastawnego, osobę, która jest w danym czasie posiadaczem rachunku papierów wartościowych (w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi), na którym jest zapisany ten List Zastawny albo osobę uprawnioną z Listu Zastawnego zapisanego na rachunku zbiorczym (w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi), zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

**Prawo Upadłościowe** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 233, z późn. zm.).

**Program** oznacza powtarzające się, w cyklach obejmujących co najmniej dwie emisje dokonywane w odstępie nie dłuższym niż 12 miesięcy, emisje Listów Zastawnych.

**Stala Stopa Procentowa** oznacza stałą stopę procentową, wyrażoną procentowo w stosunku rocznym, wskazaną w Ostatecznych Warunkach danej serii Listów Zastawnych.

**Stopa Oprocentowania** oznacza sumę Zmiennej Stopy Procentowej oraz Marży liczonej w stosunku rocznym.

**Stopa Referencyjna** oznacza, dla danej serii Listów Zastawnych, których oprocentowanie oparte jest o Zmienną Stopę Procentową, stopę procentową określoną w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii: stopę WIBOR - w przypadku, gdy walutą emisji danej serii Listów Zastawnych jest PLN lub odpowiednio LIBOR lub EURIBOR - w przypadku, gdy walutą emisji danej serii Listów Zastawnych jest USD lub EUR, właściwą dla Okresu Referencyjnego ustalonego dla tej serii Listów Zastawnych.

**Strona** oznacza odpowiednią stronę, sekcję, kolumnę lub inną część określonego serwisu informacyjnego (w tym, serwisu Reuter Monitor Money Rates lub Bloomberg Professional, jaki może zostać wskazany przez Emitenta w danych Ostatecznych Warunkach dla ustalenia Stopy Referencyjnej lub Odnośnej Stopy, albo inną stronę, sekcję lub kolumnę, lub inną część, która ją zastąpi w tym serwisie informacyjnym, albo inny serwis informacyjny, w każdym przypadku wyznaczone przez osobę lub organizację dostarczającą lub sponsorującą dostarczanie tam informacji w celu ukazania stóp albo cen porównywalnych z Odnośną Stopą.

**Test Płynności** oznacza przeprowadzany w sposób określony w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, wydanym na podstawie art. 25 ust. 7 Ustawy o Listach Zastawnych, test mający na celu ustalenie, czy, na dzień takiego ustalenia, wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4 Ustawy o Listach Zastawnych, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w art. 446 ust. 1 Prawa Upadłościowego.

**Test Równowagi Pokrycia** oznacza przeprowadzany w sposób określony w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, wydanym na podstawie art. 25 ust. 7 Ustawy o Listach Zastawnych, test mający na celu ustalenie, czy, na dzień takiego ustalenia, wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4 Ustawy o Listach Zastawnych, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych.

**Ustawa o Listach Zastawnych** oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1588, z późn. zm.).

**Ustawa o Obligacjach** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U. z 2015r., poz. 238).

**Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 94, z późn. zm.).

**Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych** oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 361, z późn. zm.).

**Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych** oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 851, z późn. zm.).

**Właściwy Rynek** oznacza dla Listów Zastawnych:

- a) nominowanych w PLN - rynek międzybankowy w Warszawie;
- b) nominowanych w EUR - rynek międzybankowy w Brukseli;
- c) nominowanych w USD - rynek międzybankowy w Londynie.

**Zmieniona Formuła Kolejnego Dnia Roboczego** oznacza Formułę Dnia Roboczego opisaną w niniejszych Warunkach Emisji, punkt 10 (Formuła Dnia Roboczego), podpunkt (c), a w odniesieniu do danej serii Listów Zastawnych Zmienioną Formułę Kolejnego Dnia Roboczego ma znaczenie nadane w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii.

**Zmienna Stopa Procentowa** oznacza, ustalaną zgodnie z punktem 8.2 Warunków Emisji, odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego, zmienną stopę procentową, wyrażoną procentowo w stosunku rocznym.

## 2. Status Listów Zastawnych

2.1 Listy Zastawne są papierami wartościowymi, emitowanymi na podstawie art. 3 ust. 1 Ustawy o Listach Zastawnych.

2.2 Podstawę emisji Listów Zastawnych stanowią wierzytelności Emitenta z tytułu kredytów zabezpieczonych hipotekami wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych. Podstawą emisji Listów Zastawnych mogą być również środki Emitenta: (1) ulokowane w papierach wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez Narodowy Bank Polski, Europejski Bank Centralny, rządy lub banki centralne państw członkowskich UE, Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju, z wyłączeniem państw, które restrukturyzują lub restrukturyzowały swoje zadłużenie zagraniczne w ciągu ostatnich 5 lat, oraz Skarbu Państwa; (2) ulokowane w Narodowym Banku Polskim oraz; (3) posiadane w gotówce, przy czym suma nominalnych kwot wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych, nie może być niższa niż 85% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych.

Zgodnie z art. 26 Ustawy o Listach Zastawnych Emitent ogłasza w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, nie później niż przed upływem trzech miesięcy od zakończenia roku obrotowego: (i) łączną kwotę nominalnych wartości wyemitowanych przez Emitenta listów zastawnych, jakie znajdowały się w obrocie na ostatni dzień roku obrotowego; oraz (ii) łączną kwotę wierzytelności banku hipotecznego i środków wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych według stanu na ostatni dzień roku obrotowego.

## 3. Podstawa prawna emisji Listów Zastawnych

Listy Zastawne są emitowane na podstawie Ustawy o Listach Zastawnych oraz, w związku z art. 8 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Listach Zastawnych, na podstawie Ustawy o Obligacjach oraz na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 93/2016 z dnia 26 lipca 2016 roku.

## 4. Forma Listów Zastawnych

4.1 Listy Zastawne emitowane są jako papiery wartościowe na okaziciela i nie mają formy dokumentu.

4.1.1. Ustalenie praw z Listów Zastawnych oraz przenoszenie Listów Zastawnych wpisanych do depozytu prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

4.1.2. Depozyt Listów Zastawnych prowadzony jest przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., 00-498 Warszawa, ul. Książęca 4.

## 5. Ranking

Listy Zastawne stanowią bezpośrednie i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta do spełnienia na rzecz Posiadaczy Listów Zastawnych świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji oraz Ostatecznych Warunkach. Zobowiązania Emitenta wynikające z Listów Zastawnych mają równe pierwszeństwo z zobowiązaniami z wszystkich innych hipotecznych listów zastawnych, które zostały lub zostaną wyemitowane przez Emitenta.

## 6. Waluta emisji Listów Zastawnych

Listy Zastawne mogą być nominowane w złotych polskich, w dolarach amerykańskich lub w euro. Waluta emisji danej serii Listów Zastawnych będzie każdorazowo ustalana i podawana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Listów Zastawnych w odpowiednich Ostatecznych Warunkach.

## 7. **Zobowiązania pieniężne z Listów Zastawnych**

Z tytułu Listów Zastawnych Emitent zobowiązany jest do spełnienia na rzecz Posiadaczy świadczeń pieniężnych w postaci zapłaty Kwoty Odsetek i Kwoty Wykupu.

## 8. **Oprocentowanie**

Listy Zastawne są oprocentowane. Oprocentowanie wszystkich Listów Zastawnych jednej serii jest jednakowe.

Oprocentowanie naliczane jest od wartości nominalnej każdego Listu Zastawnego począwszy od Dnia Rozpoczęcia Naliczania Odsetek do dnia poprzedzającego Dzień Wykupu (włącznie), określonego dla danej serii Listów Zastawnych. Odsetki od Listu Zastawnego przestaną być naliczane w dniu, w którym przypada wykup albo umorzenie takiego Listu Zastawnego.

Oprocentowanie Listów Zastawnych danej serii naliczane jest w oparciu o Stałą Stopę Procentową albo o Zmienną Stopę Procentową, zgodnie z informacją zawartą w Ostatecznych Warunkach Listów Zastawnych tej serii.

### 8.1 **Oprocentowanie Listów Zastawnych o Stałej Stopie Procentowej**

Jeżeli szczegółowe warunki emisji Listów Zastawnych zawarte w Ostatecznych Warunkach stanowią, że oprocentowanie Listów Zastawnych danej serii jest oparte o Stałą Stopę Procentową, odsetki od Listów Zastawnych tej serii naliczane będą (zgodnie z zasadami opisanymi szczegółowo w punkcie 8.3) według stopy w stosunku rocznym, wyrażonej procentowo, równej Stałej Stopie Procentowej i płatne z dołu w każdym Dniu Płatności Odsetek. Jeśli w Ostatecznych Warunkach zostały określone Kwoty Odsetek Stałych, Kwota Odsetek płatna w każdym Dniu Płatności Odsetek będzie odpowiadała Kwocie Odsetek Stałych przypisanej temu Dniu Płatności Odsetek.

### 8.2 **Oprocentowanie Listów Zastawnych o Zmiennej Stopie Procentowej**

Jeżeli szczegółowe warunki emisji Listów Zastawnych zawarte w Ostatecznych Warunkach stanowią, że oprocentowanie Listów Zastawnych danej serii jest oparte o Zmienną Stopę Procentową, Zmienna Stopa Procentowa ustalana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego w sposób określony poniżej, a odsetki od Listów Zastawnych tej serii naliczane będą (zgodnie z zasadami opisanymi szczegółowo w punkcie 8.3) według stopy w stosunku rocznym, wyrażonej procentowo, równej Stopie Oprocentowania i płatne z dołu w każdym Dniu Płatności Odsetek. Zmienna Stopa Procentowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym zostanie określona przez Emitenta, jako:

- a) Odnośna Stopa zamieszczona na Stronie (na podstawie zestawienia kwotowań albo zwyczajowo pobierana z jednego źródła) albo
- b) średnia arytmetyczna Odnośnych Stóp kwotowanych przez podmioty, których Odnośne Stopy są zamieszczane na tej Stronie,

w każdym przypadku odczytana z tej Strony w Czasie Właściwym w Dniu Ustalenia Oprocentowania właściwym dla danego Okresu Odsetkowego, albo jeśli przy ustalaniu Zmiennej Stopy Procentowej stosuje się punkt (a) i w Czasie Właściwym w Dniu Ustalenia Oprocentowania na Stronie nie zostanie zamieszczona żadna Odnośna Stopa albo jeśli przy ustalaniu Zmiennej Stopy Procentowej stosuje się punkt (b) i w Czasie Właściwym w Dniu Ustalenia Oprocentowania na Stronie zostaną zamieszczone mniej niż dwie Odnośne Stopy, z zastrzeżeniem postanowień zawartych poniżej, Zmienna Stopa Procentowa zostanie obliczona przez Emitenta jako średnia arytmetyczna Odnośnych Stóp oferowanych przez Banki Referencyjne wiodącym bankom w Warszawie w Czasie Właściwym w Dniu Ustalenia Oprocentowania, przy czym za podstawę obliczenia średniej będą brane kwotowania trzech Banków Referencyjnych, pozostałe po odrzuceniu dwóch kwotowań skrajnych. Jeżeli cztery Banki Referencyjne zaoferują Odnośne Stopy, odrzuceniu ulegnie kwotowanie Banku Referencyjnego, który zaoferował najwyższe oprocentowanie. W sytuacji, w której Odnośne Stopy zostaną zaoferowane tylko przez trzy Banki Referencyjne za podstawę obliczenia średniej zostaną wzięte wszystkie kwotowania.

Jeżeli Emitent stwierdzi, że mniej niż trzy Banki Referencyjne zaoferowały Odnosne Stopy, z zastrzeżeniem postanowień zawartych poniżej, Zmienna Stopa Procentowa zostanie obliczona jako średnia arytmetyczna stóp w stosunku rocznym (określonych procentowo), jakie Emitent uzna za stopy, które są oferowane wiodącym bankom działającym na Właściwym Rynku, o godzinie 11:00 lub około tej godziny (jednak nie wcześniej niż o godzinie 10:00 i nie później niż o godzinie 12:00) w dniu, w którym zwykle kwotowane są stopy procentowe na okres rozpoczynający się w Dniu Rozpoczęcia Okresu Referencyjnego dla okresu odpowiadającego długością Okresowi Referencyjnemu, przez nie mniej niż dwa spośród pięciu wiodących banków na Właściwym Rynku, wybranych przez Emitenta. Jeżeli mniej niż dwa banki spośród banków wybranych przez Emitenta, zaoferują stopy procentowe wiodącym bankom działającym na Właściwym Rynku, zgodnie z postanowieniami zawartymi powyżej, Zmienna Stopa Procentowa będzie określona w wysokości, w jakiej została określona w poprzednim Dniu Ustalenia Oprocentowania.

### 8.3 Obliczanie Kwoty Odsetek

Jeżeli w Ostatecznych Warunkach nie określono Kwoty Odsetek Stałych, Kwota Odsetek płatna od danego Listu Zastawnego za dany Okres Odsetkowy zostanie obliczona według następującej formuły:

$$O = N * SO * FOD$$

gdzie:

**O** - oznacza Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy;

**N** - oznacza wartość nominalną Listu Zastawnego określoną w Ostatecznych Warunkach;

**SO** – oznacza:

- a) Stałą Stopę Procentową dla odnośnego Okresu Odsetkowego, określoną w Ostatecznych Warunkach, albo
- b) Stopę Oprocentowania dla odnośnego Okresu Odsetkowego, obliczoną zgodnie z Ostatecznymi Warunkami, przy czym jeżeli: (i) Zmienna Stopa Procentowa dla odnośnego Okresu Odsetkowego będzie niższa niż zero, oraz (ii) Stopa Oprocentowania obliczona wówczas dla tego Okresu Odsetkowego byłaby również niższa niż zero, to Stopa Oprocentowania dla tego Okresu Odsetkowego będzie równa zero;

**FOD** - oznacza wartość obliczoną na podstawie: Formuły Obliczania Dni (określonej w Ostatecznych Warunkach) oraz liczby dni w danym Okresie Odsetkowym.

### 8.4 Zaokrąglenia

Przy dokonywaniu obliczeń płatności z Listów Zastawnych:

- a) wszystkie wielkości określone w procentach będą zaokrąglane do jednej tysięcznej punktu procentowego (0,0005% i więcej będzie zaokrąglane w górę do 0,001%); oraz
- b) wszystkie płatności określone w złotych będą zaokrąglane do najbliższego grosza (pół grosza i więcej będzie zaokrąglane w górę); oraz
- c) wszystkie płatności określone w EUR lub USD będą zaokrąglone do najbliższego centa (pół centa i więcej będzie zaokrąglane w górę).

### 8.5 Informacje o wysokości Stopy Procentowej, Stopy Oprocentowania i Kwocie Odsetek

W przypadku oprocentowania Listów Zastawnych danej serii według Stałej Stopy Procentowej, jej wysokość zostanie udostępniona w Ostatecznych Warunkach tej serii Listów Zastawnych.

W przypadku oprocentowania Listów Zastawnych według Zmiennej Stopy Procentowej, w Dniu Ustalenia Oprocentowania dla tego Okresu Odsetkowego lub następnego Dnia Roboczego, Emitent będzie informował o:

- a) wysokości Zmiennej Stopy Procentowej na dany Okres Odsetkowy;
- b) wysokości Stopy Oprocentowania na dany Okres Odsetkowy obliczonej w oparciu o Zmienną Stopę Procentową;
- c) pierwszym dniu danego Okresu Odsetkowego;
- d) Dniu Płatności Odsetek za dany Okres Odsetkowy; oraz
- e) Kwocie Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednego Listu Zastawnego.

Informacje w powyższym zakresie będą udostępnione na stronie internetowej Emitenta ([www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie) lub każdej innej, która ją zastąpi).

Niezależnie od powyższego, Emitent będzie przekazywał informacje określone w podpunktach (a) – (e) powyżej dotyczące wysokości i terminów, w jakich przypadają płatności z Listów Zastawnych do Depozytariusza oraz GPW lub BondSpot lub innego podmiotu prowadzącego rynek, na którym Listy Zastawne będą notowane – w zależności od rynku notowań Listów Zastawnych określonym w Ostatecznych Warunkach – w terminach wynikających z ich regulacji wewnętrznych.

Emitent może zlecić bankowi krajowemu lub bankowi zagranicznemu lub innej instytucji kredytowej (w zależności od waluty emisji Listów Zastawnych) pełnienie funkcji agenta kalkulacyjnego dla danej serii Listów Zastawnych w zakresie udzielania informacji co do czynności opisanych w podpunktach (a) – (e) niniejszego punktu 8.5.

Informacja o takim zleceniu zostanie zamieszczona w Ostatecznych Warunkach.

## 9. Płatności z Listów Zastawnych

9.1 Płatności z Listów Zastawnych będą dokonywane przez Emitenta na rzecz osób, które były Posiadaczami Listów Zastawnych w Dniu Ustalenia Praw określonym dla danej płatności.

9.2 W każdym przypadku płatności będą dokonywane za pośrednictwem Depozytariusza i w sposób zgodny z regulacjami Depozytariusza, obowiązującymi w terminach dokonywania poszczególnych płatności. Od płatności niedokonanych w terminie Posiadaczom będą przysługiwały odsetki w wysokości odsetek ustawowych za okres od dnia, w którym płatność ta była wymagalna (włącznie z tym dniem) do dnia jej zapłaty (bez tego dnia).

9.3 Płatności świadczeń z tytułu Listów Zastawnych będą dokonywane bez potrącenia jakichkolwiek wierzytelności Emitenta z wierzytelnościami Posiadaczy.

## 10. Formuła Dnia Roboczego

Jeżeli dzień, w którym ma przypaść płatność z Listów Zastawnych nie jest Dniem Roboczym, wówczas, jeżeli określoną w Ostatecznych Warunkach Formułą Dnia Roboczego jest:

- a) **Formuła Zmiennej Stopy Procentowej** - wtedy taka płatność lub czynność zostanie przesunięta na kolejny Dzień Roboczy, chyba że dzień ten przypada w następnym miesiącu kalendarzowym, w którym to przypadku: (i) termin taki zostanie przesunięty na bezpośrednio poprzedzający Dzień Roboczy i (ii) każdy kolejny termin będzie ostatnim Dniem Roboczym miesiąca, w którym przypadłby ten termin, gdyby nie podlegał korekcie;
- b) **Formuła Kolejnego Dnia Roboczego** - wtedy taka płatność lub czynność zostanie przesunięta na kolejny Dzień Roboczy;
- c) **Zmieniona Formuła Kolejnego Dnia Roboczego** - wtedy taka płatność lub czynność zostanie przesunięta na kolejny dzień będący Dniem Roboczym, chyba że byłby to dzień przypadający w następnym

miesiącu kalendarzowym, a wówczas taka płatność lub czynność zostanie przeniesiona na bezpośrednio poprzedzający Dzień Roboczy;

przy czym w każdym wypadku, kolejny termin będzie podlegać korekcie zgodnie z odpowiednią Formułą Dnia Roboczego bez względu na to, czy wcześniejszy termin podlegał korekcie, określonej powyżej.

Dokonanie czynności w terminie skorygowanym zgodnie z powyższymi zasadami będzie uważane za dokonanie jej w terminie.

## 11. **Wykup Listów Zastawnych**

11.1 Listy Zastawne danej serii będą wykupione przez Emitenta w Dniu Wykupu poprzez zapłatę Kwoty Wykupu.

11.2 Posiadaczowi Listu Zastawnego nie przysługuje prawo przedstawienia Listu Zastawnego do wykupu przed Dniem Wykupu określonym w Ostatecznych Warunkach danej serii Listów Zastawnych, z wyjątkiem sytuacji opisanych w art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 8 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Listach Zastawnych - w razie likwidacji Emitenta, Listy Zastawne podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, oraz sytuacji opisanej w art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 8 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Listach Zastawnych - w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Listy Zastawne podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Listów Zastawnych, zgodnie z ustawą nie posiada uprawnień do ich emitowania.

11.3 Emitent może dokonać umorzenia Listów Zastawnych danej serii przed Dniem Wykupu, w przypadku gdy zostaną łącznie spełnione następujące warunki:

- a) umorzenie zostanie dokonane dla zapewnienia zgodności działania Emitenta z przepisami art. 18 Ustawy o Listach Zastawnych;
- b) Dzień Wykupu Listów Zastawnych danej serii przypada po upływie 5 lat od Dnia Emisji tej serii Listów Zastawnych;
- c) umorzenie będzie dokonane nie wcześniej niż po upływie 5 lat od Dnia Emisji tej serii Listów Zastawnych;
- d) w Ostatecznych Warunkach tej serii Listów Zastawnych wyraźnie zastrzeżono taką możliwość.

11.4 W celu umorzenia Listów Zastawnych danej serii Emitent zawiadomi Posiadaczy o umorzeniu, wskazując w zawiadomieniu serię Listów Zastawnych podlegających umorzeniu, Dzień Umorzenia oraz Kwotę Umorzenia.

11.5 Wcześniejszy wykup Listów Zastawnych zostanie przeprowadzony zgodnie z odpowiednimi regulacjami Depozytariusza.

## 12. **Zasady wypłaty odsetek oraz wykupu Listów Zastawnych w przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta**

### 12.1 **Przedłużenie terminów wymagalności**

Zgodnie z art. 446 ust. 1 Prawa Upadłościowego z dniem ogłoszenia upadłości Emitenta terminy wymagalności jego zobowiązań wobec wierzycieli z Listów Zastawnych ulegają przedłużeniu o 12 miesięcy.

Zgodnie z art. 446 ust. 2 Prawa Upadłościowego zobowiązania wobec wierzycieli z Listów Zastawnych, które stały się wymagalne przed ogłoszeniem upadłości Emitenta, a nie zostały zapłacone przed tym dniem, zaspokajają się w terminie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości, nie wcześniej jednak niż po pierwszym obwieszczeniu

o wynikach Testu Równowagi Pokrycia albo Testu Równowagi Pokrycia i Testu Płynności, chyba że wynik Testu Równowagi Pokrycia albo Testu Płynności nie jest pozytywny.

Wyżej wskazane 12-miesięczne odroczenie płatności nie dotyczy odsetek od Listów Zastawnych. Zgodnie z art. 446 ust. 3 Prawa Upadłościowego odsetki od wierzytelności z Listów Zastawnych należne od Emitenta będą wypłacane w sposób i terminach określonych w Ostatecznych Warunkach.

## 12.2 Testy Równowagi Pokrycia i Testy Płynności

Dalszy tryb postępowania determinują wyniki Testów Równowagi Pokrycia i Testów Płynności przeprowadzanych przez syndyka w odniesieniu do osobnej masy upadłości.

Zgodnie z art. 446a ust. 1 Prawa Upadłościowego syndyk niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości Emitenta, przeprowadzi w odniesieniu do osobnej masy upadłości Test Równowagi Pokrycia, a jeżeli wynik Testu Równowagi Pokrycia jest pozytywny - Test Płynności.

Kolejne Testy Płynności przeprowadza się nie rzadziej niż co 3 miesiące, a kolejne Testy Równowagi Pokrycia - nie rzadziej niż co 6 miesięcy. Jeżeli wynik Testu Równowagi Pokrycia nie jest pozytywny, dalszych testów nie przeprowadza się.

Wyniki Testu Równowagi Pokrycia i Testu Płynności uznaje się za pozytywne, jeżeli po ich przeprowadzeniu ustalono, że osobna masa upadłości wystarcza na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych wyemitowanych przez Emitenta.

## 12.3 Płatności w przypadku pozytywnego wyniku Testu Równowagi Pokrycia i pozytywnego wyniku Testu Płynności

W przypadku pozytywnego wyniku Testu Równowagi Pokrycia i pozytywnego wyniku Testu Płynności:

- a) odsetki od Listów Zastawnych są wypłacane w sposób i terminach określonych w Ostatecznych Warunkach;
- b) roszczenia wierzycieli z Listów Zastawnych z tytułu należności głównej zaspokajane są w Dniu Wykupu, z uwzględnieniem wyżej wskazanego art. 446 ust. 1 Prawa Upadłościowego, tj. zaspokajane są zgodnie z odroczonymi o 12 miesięcy terminami ich wymagalności;
- c) jednocześnie, jeżeli wpływy z tytułu sprzedaży składników osobnej masy upadłości pomniejszone o łączną kwotę nominalnych wartości odsetek od znajdujących się w obrocie listów zastawnych wyemitowanych przez Emitenta, przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy, oraz kwoty zobowiązań wobec wierzycieli z listów zastawnych, które stały się wymagalne przed ogłoszeniem upadłości Emitenta, a nie zostały zapłacone przed tym dniem, wyniosą co najmniej 5% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie listów zastawnych, roszczenia wierzycieli z listów zastawnych mogą być zaspokojone proporcjonalnie do wysokości tych roszczeń, w terminach wcześniejszych niż w przedłużonych terminach wymagalności. Powyższe środki są przekazywane wierzycielom z Listów Zastawnych w najbliższym terminie płatności odsetek określonym w Ostatecznych Warunkach, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia sędziego-komisarza w sprawie zatwierdzenia sprawozdania rachunkowego syndyka, o którym mowa w art. 168 ust. 5 Prawa Upadłościowego.

Proporcjonalność zaspokojenia oraz uwarunkowanie osiągnięciem 5% nadwyżki nie dotyczy terminowych i pełnych wypłat odsetek od Listów Zastawnych.

Dodatkowo, zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych, nie później niż w terminie 2 miesięcy od dnia obwieszczenia o wynikach testów, może podjąć uchwałę o zobowiązaniu syndyka do podjęcia działań w celu sprzedaży wszystkich wierzytelności i praw upadłego Emitenta należących do osobnej masy upadłości:

- a) na rzecz banku hipotecznego wraz z przejściem całości zobowiązań upadłego banku wobec wierzycieli z listów zastawnych, albo



b) na rzecz banku hipotecznego albo innego banku bez przejścia zobowiązań upadłego banku wobec wierzycieli z listów zastawnych.

W przypadku podjęcia uchwały o zobowiązaniu syndyka do podjęcia działań w celu sprzedaży wszystkich wierzytelności i praw upadłego Emitenta należących do osobnej masy upadłości, o której mowa w art. 446b ust. 2 pkt 2 Prawa Upadłościowego, z osobnej masy upadłości zaspokajane są roszczenia o odsetki za okres do dnia sprzedaży wierzytelności i praw upadłego Emitenta.

#### **12.4 Płatności w przypadku pozytywnego wyniku Testu Równowagi Pokrycia i braku pozytywnego wyniku Testu Płynności**

W przypadku pozytywnego wyniku testu równowagi pokrycia i braku pozytywnego wyniku testu płynności:

a) odsetki od Listów Zastawnych są wypłacane w sposób i terminach określonych w Ostatecznych Warunkach;

b) terminy wymagalności zobowiązań Emitenta wobec wierzycieli z Listów Zastawnych z tytułu nominalnej wartości tych listów, w tym zobowiązań wymagalnych, a niezapłaconych przed dniem ogłoszenia upadłości Emitenta, ulegają przedłużeniu o 3 lata od najpóźniejszego terminu wymagalności wierzytelności wpisanej do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych (art. 446c ust. 1 pkt 1 Prawa Upadłościowego);

c) możliwa jest wcześniejsza spłata wierzycieli z listów zastawnych, ze środków tworzących osobną masę upadłości, jeżeli środki te, po pomniejszeniu o wysokość łącznej kwoty nominalnych wartości odsetek od znajdujących się w obrocie listów zastawnych, przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy oraz kosztów prowadzenia postępowania w zakresie osobnej masy upadłości, wynikające ze sprawozdań syndyka przedstawianych zgodnie z art. 168 w zw. z art. 432 ustawy - Prawo upadłościowe i naprawcze (art. 446c ust. 1 pkt 2 Prawa Upadłościowego) wyniosą co najmniej 5% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie listów zastawnych; nadwyżka taka jest proporcjonalnie wypłacana wierzycielom uprawnionym z listów zastawnych tytułem spłaty należności głównej w najbliższym terminie płatności odsetek, przypadającym jednak nie wcześniej niż 14 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania syndyka;

d) zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych wyemitowanych przez Emitenta, nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia obwieszczenia o wynikach testów, może jednak podjąć uchwałę o niestosowaniu procedury wskazanej w podpunktach (b) i (c), albo o zastosowaniu procedury, o której mowa w podpunkcie (e) poniżej;

e) zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych wyemitowanych przez Emitenta może podjąć uchwałę o wyrażeniu zgody na likwidację osobnej masy upadłości i sprzedaży składników majątkowych wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych. W takim przypadku zobowiązania Emitenta wobec wierzycieli z listów zastawnych staną się wymagalne z dniem podjęcia tej uchwały;

f) w przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w podpunkcie powyżej, możliwa jest sprzedaż składników majątkowych wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych:

- na rzecz banku innego niż bank hipoteczny bez przejścia na nabywcę zobowiązań upadłego banku wobec wierzycieli z listów zastawnych;
- na rzecz podmiotu innego niż bank - w przypadku składników, których posiadanie nie jest zastrzeżone dla banków;

g) w przypadku sprzedaży składnika majątkowego wpisanego do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych bez przejścia na nabywcę zobowiązań upadłego banku wobec wierzycieli z listów zastawnych, ze środków uzyskanych ze sprzedaży zaspokajane są roszczenia o odsetki z listów zastawnych zabezpieczonych tym składnikiem za okres do dnia sprzedaży.

### 12.5 Płatności w przypadku braku pozytywnego wyniku Testu Równowagi Pokrycia

W przypadku braku pozytywnego wyniku Testu Równowagi Pokrycia zastosowanie mają te same zasady płatności co opisane w punkcie 12.4 (Płatności w przypadku pozytywnego wyniku Testu Równowagi Pokrycia i braku pozytywnego wyniku Testu Płynności) powyżej.

Zgodnie z art. 448 Prawa Upadłościowego z osobnej masy upadłości zaspokajają się kolejno: (1) koszty likwidacji osobnej masy upadłości, które obejmują także wynagrodzenie kuratora, oraz odsetki i inne należności uboczne z listów zastawnych; (2) listy zastawne według ich wartości nominalnej.

Jeżeli osobna masa upadłości nie wystarcza na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych, pozostała suma podlega zaspokojeniu w podziale funduszu masy upadłości. Sumę na zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych z funduszu masy upadłości przekazuje się do funduszu osobnej masy upadłości.

Sposób i terminy wypłaty odsetek oraz terminy i warunki wykupu Listów Zastawnych stosowanych w przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta określone zostaną szczegółowo w Ostatecznych Warunkach.

### 13. Rodzaj, zakres, forma i przedmiot zabezpieczeń

13.1 Listy Zastawne emitowane są w oparciu o wierzytelności i inne środki opisane w punkcie 2 (Status Listów Zastawnych) niniejszych Warunków Emisji. Podstawę emisji Listów Zastawnych mogą stanowić jedynie wierzytelności, które zostały wpisane do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych.

13.2 Emitent prowadzi rejestr zabezpieczenia listów zastawnych, do którego wpisywane są w odrębnych pozycjach wierzytelności Emitenta oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3 i 4 Ustawy o Listach Zastawnych, stanowiące podstawę emisji listów zastawnych, a także środki tworzące nadwyżkę, o której mowa w art. 18 ust. 3a Ustawy o Listach Zastawnych. Rejestr zabezpieczenia listów zastawnych prowadzony jest odrębnie dla hipotecznych Listów Zastawnych i dla publicznych Listów Zastawnych.

13.3 W przypadku ustanowienia hipoteki zabezpieczającej wierzytelność Emitenta wpisaną do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych, należy uczynić o tym wpis w księdze wieczystej. Szczegółowe zasady prowadzenia rejestru zabezpieczenia listów zastawnych określa odpowiedni regulamin Emitenta, a wzór rejestru oparty jest na wzorze określonym uchwałą Komisji Nadzoru Finansowego wydaną na podstawie art. 24 ust. 6 Ustawy o Listach Zastawnych.

13.4 Kredyty stanowiące podstawę emisji Listów Zastawnych są zabezpieczone hipotekami na prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Polsce. Hipoteki zabezpieczające takie kredyty są hipotekami wpisanymi w odnośnych księgach wieczystych na pierwszym miejscu (dającymi Emitentowi pierwszeństwo przed ewentualnymi innymi hipotekami na tych samych nieruchomościach).

13.5 Zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych, wysokość pojedynczego kredytu zabezpieczonego hipoteką w dniu jego udzielenia - w przypadku udzielenia przez Emitenta kredytu zabezpieczonego hipoteką, lub w dniu nabycia przez Emitenta wierzytelności innego banku z tytułu takiego kredytu nie może przekroczyć bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, na której ustanowiona jest hipoteka.

13.6 Ogólna kwota wierzytelności Emitenta z tytułu kredytów udzielonych przez Emitenta i zabezpieczonych hipoteką jak również nabytych wierzytelności z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką udzielonych przez inne banki, w części przekraczającej 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości nie może przekroczyć 30% ogólnej kwoty wierzytelności Emitenta zabezpieczonych hipoteką.

13.7 Emitent przeprowadza rachunek zabezpieczenia listów zastawnych w celu monitorowania wypełniania w perspektywie długookresowej wymogów, o których mowa w art. 18 ust. 1, 1a i 2 Ustawy o Listach Zastawnych. Rachunek jest przeprowadzany w każdym dniu roboczym. Emitent przeprowadza również, odrębnie dla hipotecznych listów zastawnych i dla publicznych listów zastawnych wyemitowanych przez Emitenta:

- a) nie rzadziej niż co 6 miesięcy, Test Równowagi Pokrycia - w celu ustalenia, czy wiarytelności Emitenta wpisane do rejestru zabezpieczenia wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych wyemitowanych przez Bank, oraz
- b) nie rzadziej niż co 3 miesiące, Test Płynności, w celu ustalenia, czy wystarczają na ich zaspokojenie w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w art. 446 ust. 1 Prawa Upadłościowego.

Gdy wynik Testu Równowagi Pokrycia lub Testu Płynności nie jest pozytywny, powiernik niezwłocznie zawiadamia o tym Komisję Nadzoru Finansowego, zgodnie z art. 30a Ustawy o Listach Zastawnych.

#### **14. Podatki**

14.1 Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych, mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przychodów z tytułu odsetek od Listów Zastawnych odbywa się na zasadach określonych w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych oraz Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

14.2 Wszelkie płatności z tytułu Listów Zastawnych zostaną dokonane bez potrąceń lub odliczeń z tytułu lub na poczet obecnych lub przyszłych podatków lub jakiegokolwiek rodzaju należności publicznoprawnych wymierzonych lub nałożonych przez odpowiednie władze podatkowe lub w ich imieniu, chyba że potrącenia lub odliczenia tych podatków lub należności publicznoprawnych wymagają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Emitent nie będzie płacił kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Listów Zastawnych związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności publicznoprawnej.

#### **15. Wskazanie rynku regulowanego, na który Emitent planuje wprowadzić Listy Zastawne do obrotu, ze wskazaniem planowanego terminu rozpoczęcia obrotu oraz decyzji dotyczących dopuszczenia Listów Zastawnych do obrotu na tym rynku**

15.1 Zamiarem Emitenta jest – w zależności od serii Listów Zastawnych wprowadzenie Listów Zastawnych do obrotu na regulowanym rynku giełdowym prowadzonym przez GPW lub pozagiełdowym prowadzonym przez BondSpot. W tym celu w możliwie krótkim terminie wynikającym z regulacji Depozytariusza oraz GPW lub BondSpot, Emitent wystąpi z wnioskami o rejestrację Listów Zastawnych oraz dopuszczenie danej Serii Listów Zastawnych do obrotu, w zależności od ustaleń zawartych w Ostatecznych Warunkach, na regulowanym rynku giełdowym prowadzonym przez GPW lub pozagiełdowym prowadzonym przez BondSpot. Emitent może ubiegać się o dopuszczenie poszczególnych serii Listów Zastawnych do obrotu na innych rynkach, w tym na rynkach działających poza granicami Polski.

15.2 Intencją Emitenta jest, aby Listy Zastawne emitowane w poszczególnych seriach wprowadzane były każdorazowo do obrotu na rynku wskazanym w Ostatecznych Warunkach.

#### **16. Metoda obliczenia rentowności Listów Zastawnych**

Rentowność Listów Zastawnych danej serii o stałym oprocentowaniu na Dzień Emisji będzie każdorazowo ustalana (w zależności od ceny emisyjnej (ceny sprzedaży) oraz poziomu oprocentowania Listów Zastawnych danej serii w oparciu o metodę obliczania rentowności opisaną w odpowiednich Ostatecznych Warunkach) i podawana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Listów Zastawnych w odpowiednich Ostatecznych Warunkach.

#### **17. Zawiadomienia**

##### **17.1 Zawiadomienia do Posiadaczy**

Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Posiadaczy będą umieszczane na stronie internetowej Emitenta [www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie) lub każdej innej, która ją zastąpi.

**17.2 Zawiadomienia do Emitenta**

Wszelkie zawiadomienia Posiadaczy kierowane do Emitenta powinny być dokonywane osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską na adres Emitenta wskazany w Krajowym Rejestrze Sądowym.

**18. Inne postanowienia**

18.1 Emitent może, w granicach dopuszczalnych prawem oraz wynikających z wewnętrznych regulacji Depozytariusza, dokonywać asymilacji poszczególnych serii Listów Zastawnych, tak aby tworzyły one jedną serię.

18.2 Listy Zastawne są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu będą podlegać.

18.3 Wszelkie związane z Listami Zastawnymi spory będą rozstrzygane wyłącznie w postępowaniu przed polskim sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.

## **XVII. INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY I DOPUSZCZENIE DO OBROTU**

### **1. Informacje o warunkach oferty**

#### **1.1 Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów**

##### **1.1.1. Warunki Oferty**

Niniejszy Prospekt został sporządzony w związku z zamiarem przeprowadzenia oferty publicznej oraz ubiegania się o dopuszczenie Listów Zastawnych o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 15.000.000.000 PLN, emitowanych w ramach Programu, do obrotu na Rynku Regulowanym.

Program obejmuje emisje dwóch lub więcej serii Listów Zastawnych dokonywane w odstępie nie dłuższym niż 12 miesięcy, na podstawie niniejszego Prospektu, realizowane w okresie ważności niniejszego Prospektu.

Wszystkie Listy Zastawne emitowane w ramach Programu będą oferowane w drodze oferty publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej.

Wartość nominalna jednego Listu Zastawnego oraz ostateczna liczba Listów Zastawnych oferowanych w ramach danej serii podana zostanie w Ostatecznych Warunkach danej serii Listów Zastawnych udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji.

Poszczególne serie Listów Zastawnych w ramach Programu emitowane są zgodnie z uchwałą zarządu Emitenta nr 93/2016 z dnia 26 lipca 2016 r. w sprawie ustanowienia Programu.

Ostateczne Warunki dla danej serii Listów Zastawnych zostaną przekazane do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie)).

Ostateczne Warunki dla danej serii Listów Zastawnych zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Listów Zastawnych.

Informacje zawarte w Ostatecznych Warunkach w odniesieniu do poszczególnych serii Listów Zastawnych powinny być analizowane łącznie z informacjami zawartymi w niniejszym Prospekcie oraz łącznie z aneksami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu.

##### **1.1.2. Wielkość emisji**

Wartość nominalna jednego Listu Zastawnego oraz ostateczna liczba Listów Zastawnych oferowanych w ramach danej serii zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii Listów Zastawnych.

W przypadku, gdy subskrypcja danej serii Listów Zastawnych zostanie poprzedzona procesem budowy Księgi Popytu, jego wyniki będą podstawowym kryterium ustalenia liczby Listów Zastawnych oferowanych w danej serii.

Ponadto brane będą pod uwagę również dodatkowe kryteria ustalenia liczby Listów Zastawnych oferowanych w ramach danej serii. Należy do nich zaliczyć m.in. poziom stawki WIBOR, EURIBOR lub LIBOR poziom oprocentowania depozytów, oczekiwane przez inwestorów poziomy oprocentowania/dyskonta w stosunku do wartości nominalnej Listów Zastawnych, koszty obsługi Oferty. Nie można także wykluczyć, że będą brane pod uwagę inne kryteria, w tym m.in. takie, które mogą wynikać ze zmian regulacji dotyczących rynku kapitałowego, w tym regulacji KNF, KDPW, GPW, itp.

##### **1.1.3. Terminy obowiązywania Oferty**

Listy Zastawne mogą być oferowane w okresie ważności niniejszego Prospektu.

Termin ważności Prospektu upływa z dniem zakończenia emisji Listów Zastawnych emitowanych na podstawie Prospektu.

Ważność Prospektu wygasa z upływem dnia:

- przydziału Listów Zastawnych w ramach ostatniej z ofert publicznych przewidzianych przez Emitenta lub Oferującego do przeprowadzenia na podstawie Prospektu; albo
- dopuszczenia do obrotu na Rynku Regulowanym wszystkich Listów Zastawnych objętych Prospektem,

w zależności od tego, który z tych dni przypadnie później.

Ponadto, ważność Prospektu wygasa z dniem:

- przekazania przez Emitenta oraz Oferującego do KNF oświadczenia o rezygnacji odpowiednio z dokonania wszystkich ofert publicznych będących przedmiotem Prospektu lub o rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie wszystkich Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym na podstawie Prospektu, który nie został jeszcze udostępniony do publicznej wiadomości; albo
- ogłoszenia przez Emitenta, na stronie internetowej Emitenta [www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie), informacji odpowiednio o odwołaniu wszystkich ofert publicznych będących przedmiotem Prospektu lub o rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie wszystkich Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym, na podstawie Prospektu, który już został udostępniony do publicznej wiadomości.

#### 1.1.4. **Możliwe tryby oferowania Listów Zastawnych**

Listy Zastawne będą mogły być oferowane w Trybie Subemisji Usługowej, w Trybie Zwykłym lub w Trybie Oferty Kaskadowej w zależności od tego, który tryb został wskazany w Ostatecznych Warunkach dotyczących danej serii Listów Zastawnych.

#### 1.1.5. **Oferta w Trybie Subemisji Usługowej**

##### a) **Terminy i miejsce przyjmowania zapisów na Listy Zastawne nabywane od Subemitenta Usługowego**

Termin przyjmowania zapisów na Listy Zastawne nabywane od Subemitenta Usługowego będzie ustalany odrębnie dla każdej serii i podawany do publicznej wiadomości w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii Listów Zastawnych.

Termin budowy Księgi Popytu wskazany zostanie w zaproszeniach do złożenia deklaracji nabycia Listów Zastawnych skierowanych do inwestorów przez Subemitenta Usługowego. Subemitent Usługowy, działający w porozumieniu z Emitentem, zastrzega sobie prawo do zmiany ustalonych dla danej serii Listów Zastawnych terminów budowy Księgi Popytu. W przypadku zmiany tych terminów stosowna informacja zostanie przesłana przez Subemitenta Usługowego inwestorom, do których skierowano zaproszenia do złożenia deklaracji nabycia Listów Zastawnych.

##### b) **Zasady składania zapisów na Listy Zastawne nabywane od Subemitenta Usługowego**

###### ***Proces budowy Księgi Popytu***

Przed subskrypcją każdej serii Listów Zastawnych emitowanych w Trybie Subemisji Usługowej będzie przeprowadzony proces budowy Księgi Popytu.

W ramach procesu budowy Księgi Popytu Subemitent Usługowy przesyła wybranym przez siebie Inwestorom Instytucjonalnym zaproszenie do złożenia deklaracji nabycia Listów Zastawnych danej serii.

Decyzje o tym, który parametr Listów Zastawnych ustalany będzie w ramach procesu budowy Księgi Popytu na podstawie deklaracji nabycia Listów Zastawnych, podejmowane będą każdorazowo przed rozpoczęciem procesu budowy Księgi Popytu.

Na podstawie wyników Księgi Popytu zbudowanej w oparciu o złożone deklaracje nabycia Listów Zastawnych Subemitent Usługowy, w porozumieniu z Emitentem, podejmie decyzję o ostatecznych parametrach (tj. cenie sprzedaży albo oprocentowaniu albo marży ponad stawkę referencyjną) oraz liczbie Listów Zastawnych emitowanych w ramach danej serii. Ponadto Subemitent Usługowy dokona wyboru Inwestorów Instytucjonalnych, do których skierowane zostaną zaproszenia do złożenia zapisu na określoną liczbę Listów Zastawnych.

### **Zasady składania zapisów**

Każda Oferta dokonywana w Trybie Subemisji Usługowej zostanie poprzedzona procesem budowy Księgi Popytu, a zaproszony Inwestor Instytucjonalny, do którego zostanie skierowane zaproszenie do składania zapisów, będzie uprawniony do dokonania zapisu na wskazaną w zaproszeniu do złożenia zapisu liczbę Listów Zastawnych, która będzie nie większa niż liczba Listów Zastawnych deklarowanych do nabycia przez danego inwestora w złożonej przez niego deklaracji nabycia Listów Zastawnych oraz, w przypadku złożenia zapisu, będzie zobowiązany do dokonania wpłaty na Listy Zastawne.

Złożenie przez zaproszonego Inwestora Instytucjonalnego zapisu na mniejszą liczbę Listów Zastawnych niż określona w zaproszeniu lub dokonanie przez tego inwestora wpłaty na mniejszą liczbę Listów Zastawnych niż określona w zaproszeniu może spowodować, że danemu inwestorowi nie zostaną przydzielone żadne Listy Zastawne, przy czym Subemitent Usługowy w uzgodnieniu z Oferującym może podjąć decyzję o przydzieleniu inwestorowi Listów Zastawnych w liczbie wynikającej z dokonanej wpłaty.

W przypadku złożenia przez zaproszonego Inwestora Instytucjonalnego zapisu na większą liczbę Listów Zastawnych niż wskazana w zaproszeniu, zapis taki zostanie uznany za złożony na liczbę Listów Zastawnych wskazanych w zaproszeniu.

Inwestorzy Instytucjonalni, którzy nie uczestniczyli w procesie budowy Księgi Popytu lub którzy w nim uczestniczyli, ale nie otrzymali zaproszenia do składania zapisów na Listy Zastawne, mogą składać zapisy na zasadach ogólnych na minimalną liczbę Listów Zastawnych określoną dla tej serii w Ostatecznych Warunkach i nie większą niż liczba Listów Zastawnych oferowanych w danej serii Listów Zastawnych.

Inwestorzy Instytucjonalni, którzy złożyli zapis na Listy Zastawne na zasadach ogólnych (tj. niezależnie od faktu uczestnictwa w procesie budowy Księgi Popytu i niezależnie od faktu otrzymania zaproszenia do składania zapisów na Listy Zastawne), powinni zapoznać się z zasadami przydziału Listów Zastawnych, opisanymi w niniejszym Prospekcie oraz w Ostatecznych Warunkach.

Dla każdej z serii Listów Zastawnych zapisy na Listy Zastawne w ramach Oferty poprzedzonej budową Księgi Popytu będą mogły być składane u Oferującego. Zaproszeni Inwestorzy Instytucjonalni są zobowiązani składać zapisy na Listy Zastawne do Oferującego.

Zapisy mogą być składane za pośrednictwem zdalnych środków komunikacji (tj. w szczególności telefonicznie lub za pośrednictwem Internetu), o ile tak zostało wskazane w Ostatecznych Warunkach lub tak zostało uzgodnione między zaproszonym Inwestorem Instytucjonalnym a Oferującym.

Zapis na Listy Zastawne jest bezwarunkowy, nieodwołalny, nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń oraz wiąże osobę składającą od dnia dokonania zapisu przez okres do zapisania tych Listów Zastawnych na Rachunku Papierów Wartościowych, z wyłączeniem sytuacji opisanej w art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej, o której mowa w części „Warunki uchylecia się od skutków prawnych zapisu” poniżej.

Ostateczne Warunki każdej serii Listów Zastawnych będą wskazywać szczegółowe informacje na temat:

- minimalnej i maksymalnej wielkości pojedynczego zapisu,

- wielokrotności zapisów na Listy Zastawne, przy czym w każdym przypadku łączna liczba Listów zastawnych wynikająca z zapisów złożonych przez pojedynczego inwestora u Oferującego nie może opiewać na więcej niż liczba Listów Zastawnych oferowanych do nabycia w ramach danej serii.

Wzór formularza zapisu na Listy Zastawne zostanie udostępniony Inwestorom Instytucjonalnym przez Oferującego w terminach subskrypcji danej serii Listów Zastawnych.

Składając zapis inwestor podpisuje oświadczenie, iż:

- wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z Ustawą o Ochronie Danych Osobowych, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia oferty Listów Zastawnych oraz oświadcza, że dane osobowe zostały podane dobrowolnie, jak również przyjmuje do wiadomości, że przysługuje mu prawo do wglądu do swoich danych osobowych oraz ich poprawiania; oraz
- wyraża zgodę na przekazywanie danych i informacji stanowiących tajemnicę zawodową oraz informacji związanych z dokonaniem zapisem na Listy Zastawne przez firmę inwestycyjną przyjmującą zapis – Oferującemu, oraz Emitentowi w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia sprzedaży Listów Zastawnych, oraz upoważnia te podmioty do otrzymania tych informacji.

Rozliczenie transakcji nabycia od Subemitenta Usługowego Listów Zastawnych danej serii będzie następowało w wyniku dokonanego przez KDPW rozliczenia i rozrachunku transakcji zawartych w ramach Oferty, prowadzących do zapisania Listów Zastawnych na kontach ewidencyjnych uczestników jednocześnie z obciążeniem ich rachunków pieniężnych, tj. w trybie przewidzianym na dzień zatwierdzenia Prospektu w § 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, a płatność za Listy Zastawne danej serii będzie odbywała się w drodze wymiany instrukcji rozliczeniowych przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych inwestora oraz Subemitenta Usługowego (na zasadzie *delivery versus payment*). W takim przypadku wskazanie przez inwestora rachunku papierów wartościowych na potrzeby rozliczenia płatności oraz rozliczenia Listów Zastawnych jest obligatoryjne, a jego niewskazanie powoduje nieważność zapisu.

Inwestor zobowiązany jest do posiadania rachunku inwestycyjnego prowadzonego przez firmę inwestycyjną i wraz ze złożeniem zapisu jest zobowiązany do złożenia dyspozycji deponowania Listów Zastawnych.

Składając dyspozycję deponowania inwestor podaje numer rachunku inwestycyjnego, nazwę prowadzącej go firmy inwestycyjnej oraz zobowiązuje się do poinformowania firmy inwestycyjnej, w której składany jest zapis, o wszelkich zmianach dotyczących tego rachunku. Dyspozycja deponowania jest bezwarunkowa, nieodwołalna i nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń. Dyspozycja deponowania zawarta została na formularzu zapisu.

Inwestor składając zapis powinien okazać dokumenty, z których wynika jego status prawny oraz zasady reprezentacji. Osoby składające zapis w imieniu osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej powinny najpóźniej wraz z zapisem przedstawić ważne dokumenty wykazujące umocowanie osoby składającej zapis do reprezentowania inwestora, chyba że takie dokumenty zostały już uprzednio dostarczone w związku z inną transakcją i inwestor oświadczy, że są aktualne.

Inwestor może złożyć zapis za pośrednictwem pełnomocnika. Szczegółowe zasady składania zapisów, które nie zostały uregulowane w niniejszym Prospekcie, w tym zasady składania zapisów przez pełnomocników, zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach.

Złożenie zapisu na Listy Zastawne nabywane od Subemitenta Usługowego przez firmę zarządzającą cudzym pakietem papierów wartościowych na zlecenie polega na złożeniu przez tę firmę formularza zapisu oraz dołączeniu do niego listy inwestorów, w imieniu których składany jest zapis. Lista taka musi zawierać, w odniesieniu do każdego inwestora, dane wymagane w formularzu zapisu oraz musi być podpisana przez osoby uprawnione do reprezentowania firmy zarządzającej cudzym pakietem papierów wartościowych na zlecenie.

Inwestor powinien zwrócić uwagę na koszty pośrednio związane z subskrybowaniem Listów Zastawnych, w tym w szczególności koszty prowizji maklerskiej za złożenie zlecenia/zapisu, założenia lub prowadzenia rachunku inwestycyjnego, oraz inne możliwe koszty bankowe związane z dokonywaniem wpłaty na Listy Zastawne, ewentualne koszty wymiany walut obcych na PLN, itp. Zwraca się także uwagę inwestorom, że wpłaty na Listy



Zastawne nie są oprocentowane i w przypadku zwrotu części lub całej wpłaconej kwoty, inwestorowi nie przysługują odsetki ani odszkodowanie.

**c) Warunki uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu**

W przypadku, gdy po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Listy Zastawne, zostanie udostępniony do publicznej wiadomości Aneks do Prospektu, osoba, która złożyła zapis na Listy Zastawne przed opublikowaniem takiego Aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, stosownie do art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej. Uchylenie się od skutków prawnych złożonego zapisu następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w jednym z punktów obsługi klienta firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis w terminie wskazanym w treści Aneksu, jednak nie krótszym niż dwóch dni robocze od dnia opublikowania Aneksu do Prospektu.

Prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu nie dotyczy przypadków, gdy Aneks do Prospektu jest udostępniany w związku z błędami w treści Prospektu, o których Emitent powziął wiadomość po dokonaniu przydziału papierów wartościowych, lub czynnikami, które zaistniały lub o których Emitent powziął wiadomość po dokonaniu przydziału papierów wartościowych.

Wzór stosownego oświadczenia dostępny będzie w punktach obsługi klienta firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis.

W przypadku, gdy Aneks do Prospektu odnosi się do informacji dotyczących jednej lub kilku serii Listów Zastawnych, prawo do uchylenia się od skutków prawnych zapisu dotyczy tylko zapisów na te serie Listów Zastawnych, których dotyczył Aneks.

Subemitent Usługowy może dokonać przydziału Listów Zastawnych nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

W przypadku opublikowania Aneksu do Prospektu uprawniającego do składania oświadczeń o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu, w którym data, do której przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu, przypadająca później niż termin przydziału określony w Ostatecznych Warunkach, Aneks ten zawierał będzie informacje o zmianie daty przydziału, dniach ustalenia praw do świadczeń z Listów Zastawnych, dniach płatności świadczeń z Listów Zastawnych, jak również o zmianie daty ustalenia stopy bazowej, w przypadku oprocentowania zmiennego, opublikowanych w Ostatecznych Warunkach danej serii Listów Zastawnych.

W przypadku zmiany treści opublikowanych Ostatecznych Warunków danej serii Listów Zastawnych w związku z opublikowaniem Aneksu do Prospektu, o którym mowa powyżej, zmienione Ostateczne Warunki zostaną przekazane przez Emitenta do wiadomości publicznej w sposób, w jaki zostały opublikowane Ostateczne Warunki i Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta: [www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie).

Osoby, które nie złożyły w terminie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu w związku z opublikowaniem Aneksu do Prospektu, związane są złożonym zapisem na Listy Zastawne danej serii zgodnie z warunkami zawartymi w aktualnych Ostatecznych Warunkach danej serii Listów Zastawnych.

W przypadku uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu, firma inwestycyjna, która przyjęła zapis zwróci inwestorowi wpłaconą kwotę w sposób określony w formularzu zapisu i zgodnie z procedurami tego podmiotu, w terminie do siedmiu dni roboczych, bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

**d) Warunki odwołania, odstąpienia od przeprowadzenia, zawieszenia lub niedojścia Oferty do skutku**

**Informacje o odwołaniu Oferty**

Subemitent Usługowy, w porozumieniu z Emitentem oraz na podstawie rekomendacji Oferującego, do dnia otwarcia subskrypcji Listów Zastawnych danej serii może podjąć decyzję o odwołaniu Oferty. Decyzja o odwołaniu Oferty może zostać podjęta bez podania przyczyny.

Informacja o odwołaniu Oferty danej serii Listów Zastawnych zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

W sytuacji, gdy zdaniem Emitenta odwołanie Oferty danej serii Listów Zastawnych mogłoby stanowić istotny czynnik wpływający na ocenę Listów Zastawnych, informacja o takiej zmianie zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

Emitent, na podstawie rekomendacji Oferującego, może podjąć decyzję o odwołaniu wszystkich ofert publicznych Listów Zastawnych będących przedmiotem Prospektu oraz o rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie, na podstawie Prospektu, wszystkich Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym, a taka informacja zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie, w jakim został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie)).

### ***Informacje o zawieszeniu Oferty***

Emitent, na podstawie rekomendacji Oferującego, może podjąć decyzję o zawieszeniu Oferty w trakcie jej trwania, w przypadku gdy wystąpią zdarzenia lub zjawiska, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na powodzenie Oferty lub powodować podwyższone ryzyko inwestycyjne dla inwestorów nabywających Listy Zastawne, z zastrzeżeniem że taka decyzja Emitenta może być podjęta nie później niż do momentu dostarczenia do KDPW instrukcji rozliczeniowej wystawionej przez Subemitenta Usługowego w celu zarejestrowania Listów Zastawnych na kontach ewidencyjnych uczestników jednocześnie z obciążeniem ich rachunków pieniężnych, tj. w trybie przewidzianym, na dzień zatwierdzenia Prospektu, w § 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW. Informacja o zawieszeniu oferty zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie, w jakim został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie)) oraz w formie Aneksu.

Podjęcie decyzji o zawieszeniu Oferty może zostać dokonane bez jednoczesnego wskazania nowych terminów Oferty, które mogą zostać ustalone i przekazane do publicznej wiadomości w terminie późniejszym w trybie komunikatu aktualizującego zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty zostanie podjęta w trakcie trwania subskrypcji Listów Zastawnych, złożone przez inwestorów deklaracje nabycia oraz zapisy na Listy Zastawne oraz dokonane przez inwestorów wpłaty uważane będą za ważne, jednakże inwestorzy będą mogli uchylić się od skutków prawnych złożonych zapisów poprzez złożenie stosownego oświadczenia w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis, w terminie wskazanym w treści Aneksu, jednak nie krótszym niż dwa dni robocze od dnia opublikowania Aneksu. W wyżej wymienionym przypadku wpłaty dokonane przez inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie siedmiu dni roboczych od dnia złożenia przedmiotowego oświadczenia.

### ***Informacje o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty***

Po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Listy Zastawne, Emitent, na podstawie rekomendacji Oferującego, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty jedynie z ważnych powodów, - z zastrzeżeniem że taka decyzja Emitenta może być podjęta nie później niż do momentu dostarczenia do KDPW instrukcji rozliczeniowej wystawionej przez Subemitenta Usługowego w celu zarejestrowania Listów Zastawnych na kontach ewidencyjnych uczestników jednocześnie z obciążeniem ich rachunków pieniężnych, tj. w trybie przewidzianym, na dzień zatwierdzenia Prospektu, w § 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, a stosowna informacja zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie, w jakim został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie)).

Do ważnych powodów należy zaliczyć m.in.:

- nagle zmiany w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, regionu lub świata, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, polską gospodarkę, ofertę danej serii Listów Zastawnych lub na działalność Emitenta;
- nagle zmiany w sytuacji Emitenta, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na jego działalność;

- nagłe zmiany w otoczeniu Emitenta mające bezpośredni wpływ na jego działalność operacyjną;
- wystąpienie innych nieprzewidzianych okoliczności powodujących, iż przeprowadzenie Oferty i przydzielenie Listów Zastawnych danej serii byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty wszystkie złożone zapisy zostaną uznane za nieważne, a wpłaty dokonane przez inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie siedmiu dni roboczych od ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty.

W przypadku odstąpienia od wszystkich ofert publicznych Listów Zastawnych będących przedmiotem Prospektu oraz rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie, na podstawie Prospektu, wszystkich Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym, stosowna decyzja zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie, w jakim został opublikowany Prospekt tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie)).

### **Niedojście Oferty do skutku**

Niedojście Oferty Listów Zastawnych danej serii do skutku może wystąpić w przypadku, gdy:

- Emitent odstąpi od Oferty danej serii Listów Zastawnych; lub
- KDPW odmówi zarejestrowania danej serii Listów Zastawnych.

Informacja o niedojściu do skutku Oferty Listów Zastawnych danej serii zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie, w jakim został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie)).

### **e) Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu nadpłaconych kwot inwestorom**

W przypadku dokonania przez inwestora nabywającego Listy Zastawne wpłaty w kwocie wyższej niż kwota wynikająca z iloczynu przydzielonych Listów Zastawnych i ich ceny sprzedaży (równej cenie emisyjnej), nadpłacone środki zostaną zwrócone przez firmę inwestycyjną, w której inwestor złożył zapis, na rachunek wskazany przez inwestora na formularzu zapisu lub na rachunek inwestycyjny, z którego inwestor złożył zapis, najpóźniej w terminie do siedmiu dni roboczych od dnia przydziału Listów Zastawnych danej serii.

Ze względu na sposób dokonywania płatności za Listy Zastawne na zasadzie *delivery versus payment*, tj. w wyniku wymiany instrukcji rozliczeniowych, na zasadach opisanych szczegółowo, na dzień zatwierdzenia Prospektu, w paragrafie 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, nie powinna wystąpić nadpłata środków przez inwestora nabywającego Listy Zastawne.

Listy Zastawne zostaną przydzielone inwestorom zgodnie z zasadami opisanymi w Ostatecznych Warunkach, w szczególności przydział ten może być uznaniowy oraz może być determinowany uprzednim udziałem inwestora w procesie budowy Księgi Popytu.

Oferta danej serii Listów Zastawnych zostanie poprzedzona budową Księgi Popytu, a Listy Zastawne emitowane w ramach danej serii zostaną przydzielone w pierwszej kolejności zaproszonym Inwestorom Instytucjonalnym, którzy wzięli udział w budowie Księgi Popytu oraz na podstawie otrzymanych zaproszeń do składania zapisów na Listy Zastawne danej serii prawidłowo złożyli i opłacili zapisy na Listy Zastawne. W odniesieniu do tych zaproszonych Inwestorów Instytucjonalnych Listy Zastawne zostaną przydzielone zgodnie ze złożonymi zapisami lub według uznania Subemitenta Usługowego, w zależności od zapisów odpowiednich Ostatecznych Warunków. W dalszej kolejności Listy Zastawne mogą zostać przydzielone według uznania Subemitenta Usługowego pozostałym Inwestorom Instytucjonalnym.

### **f) Informacje o minimalnej i maksymalnej wielkości zapisu**

Ostateczne Warunki każdej serii Listów Zastawnych będą wskazywać szczegółowe informacje na temat:

- minimalnej i maksymalnej wielkości pojedynczego zapisu, oraz

- wielokrotności zapisów na Listy Zastawne, przy czym w każdym przypadku łącznie złożone zapisy przez jednego inwestora w danej firmie inwestycyjnej przyjmującej zapisy nie mogą opiewać na więcej niż liczba Listów Zastawnych oferowanych do nabycia w danej serii.

W przypadku braku określenia maksymalnej wielkości zapisu, zapis na większą liczbę Listów Zastawnych niż liczba Listów Zastawnych emitowanych w ramach danej serii zostanie uznany za zapis na liczbę Listów Zastawnych emitowanych w ramach danej serii.

Ze względu na poprzedzenie Oferty przeprowadzeniem procesu budowy Księgi Popytu, liczba Listów Zastawnych, na jaką zaproszony Inwestor Instytucjonalny będzie uprawniony złożyć zapis, powinna być równa liczbie Listów Zastawnych wskazanych w wystosowanym do niego zaproszeniu do składania zapisów, która będzie nie większa niż liczba Listów Zastawnych deklarowanych do nabycia przez danego inwestora w procesie budowy Księgi Popytu.

#### g) **Sposób i terminy wnoszenia wpłat oraz dostarczenie papierów wartościowych**

##### ***Sposób i terminy wnoszenia wpłat***

Za wpłatę w pełnej wysokości rozumie się wpłatę kwoty równej iloczynowi liczby Listów Zastawnych danej serii subskrybowanych przez inwestora oraz ceny, po jakiej Listy Zastawne tej serii będą nabywane przez inwestora (równej cenie emisyjnej Listów Zastawnych tej serii).

Wpłaty na Listy Zastawne nie są oprocentowane.

Płatność za Listy Zastawne danej serii będzie odbywała się w drodze wymiany instrukcji rozliczeniowych przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych inwestora oraz podmiot reprezentujący Emitenta (na zasadzie *delivery versus payment*), zatem w celu opłacenia subskrybowanych Listów Zastawnych inwestor będzie zobowiązany do wystawienia określonej instrukcji rozliczeniowej w terminie i o parametrach wskazanych przez Oferującego.

Informacja o dokładnym terminie oraz sposobie wnoszenia wpłat dla danej serii Listów Zastawnych podawana będzie każdorazowo do publicznej wiadomości w Ostatecznych Warunkach.

##### ***Dostarczenie papierów wartościowych***

Rozliczenie transakcji nabycia od Subemitenta Usługowego Listów Zastawnych danej serii będzie następowało w wyniku dokonanego przez KDPW rozliczenia i rozrachunku transakcji zawartych w ramach Oferty, prowadzących do zapisania Listów Zastawnych na kontach ewidencyjnych uczestników jednocześnie z obciążeniem ich rachunków pieniężnych, tj. w trybie przewidzianym, na dzień zatwierdzenia Prospektu, w § 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, a rejestracja nastąpi po dostarczeniu do KDPW instrukcji rozliczeniowej przez firmę inwestycyjną prowadzącą rachunek papierów wartościowych inwestora (wraz z równoczesnym opłaceniem Listów Zastawnych) zgodnej z instrukcją rozliczeniową wystawioną przez Subemitenta Usługowego.

Listy Zastawne zostaną zdeponowane na rachunkach inwestycyjnych inwestorów zgodnie ze złożonymi dyspozycjami.

Tryb rejestracji będzie każdorazowo opisany w Ostatecznych Warunkach dotyczących danej serii Listów Zastawnych.

#### h) **Opis sposobu i termin podania do publicznej wiadomości informacji o wynikach Oferty**

Emitent udostępni na swojej stronie internetowej ([www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie)), informacje o wynikach Oferty danej serii Listów Zastawnych w terminach wynikających z przepisów prawa.

i) **Procedura wykonania prawa pierwokupu**

Z emisją Listów Zastawnych nie jest związane jakiekolwiek prawo pierwokupu lub prawo do subskrybowania papierów wartościowych.

1.1.6. **Oferta w Trybie Zwykłym**

a) **Terminy i miejsce przyjmowania zapisów na Listy Zastawne**

Termin przyjmowania zapisów na Listy Zastawne będzie ustalany odrębnie dla każdej serii i podawany do publicznej wiadomości w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii Listów Zastawnych.

Termin budowy Księgi Popytu wskazany zostanie w zaproszeniach do złożenia deklaracji nabycia Listów Zastawnych skierowanych do inwestorów przez mBank. Emitent zastrzega sobie prawo do zmiany ustalonych dla danej serii Listów Zastawnych terminów budowy Księgi Popytu. W przypadku zmiany tych terminów stosowna informacja zostanie przesłana przez mBank inwestorom, do których skierowano zaproszenia do złożenia deklaracji nabycia Listów Zastawnych.

b) **Zasady składania zapisów na Listy Zastawne**

***Proces budowy Księgi Popytu***

Przed subskrypcją Listów Zastawnych danej serii będzie mógł zostać przeprowadzony proces budowy Księgi Popytu.

W ramach procesu budowy Księgi Popytu mBank złoży w imieniu Emitenta wybranym przez siebie Inwestorom Instytucjonalnym zaproszenia do złożenia deklaracji nabycia Listów Zastawnych danej serii.

Decyzje o tym, który parametr Listów Zastawnych ustalany będzie na podstawie deklaracji nabycia Listów Zastawnych, podejmowane będą każdorazowo przed rozpoczęciem procesu budowy Księgi Popytu.

Na podstawie wyników Księgi Popytu zbudowanej w oparciu o złożone deklaracje nabycia Listów Zastawnych Emitent, w porozumieniu z mBankiem, podejmie decyzję o ostatecznych parametrach (tj. cenie emisyjnej albo oprocentowaniu albo marży ponad stawkę referencyjną) oraz liczbie Listów Zastawnych emitowanych w ramach danej serii. Ponadto Emitent w porozumieniu z mBankiem dokona wyboru Inwestorów Instytucjonalnych, do których skierowane zostaną zaproszenia do złożenia zapisu na określoną liczbę Listów Zastawnych.

***Zasady składania zapisów***

W ramach każdej serii Listów Zastawnych zapisy na Listy Zastawne będą mogły być składane przez inwestorów nabywających Listy Zastawne u Oferującego.

Zapisy mogą być składane za pośrednictwem zdalnych środków komunikacji (tj. w szczególności telefonicznie lub za pośrednictwem Internetu), o ile tak zostało wskazane w Ostatecznych Warunkach lub tak zostało uzgodnione między zaproszonym Inwestorem Instytucjonalnym a Oferującym.

Zapis na Listy Zastawne jest bezwarunkowy, nieodwołalny, nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń oraz wiąże osobę składającą od dnia dokonania zapisu przez okres do zapisania tych Listów Zastawnych na Rachunku Papierów Wartościowych, z wyłączeniem sytuacji opisanej w art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej, o której mowa w części „Warunki uchylecia się od skutków prawnych zapisu” poniżej.

Ostateczne Warunki każdej serii Listów Zastawnych będą wskazywać szczegółowe informacje na temat:

- minimalnej i maksymalnej wielkości pojedynczego zapisu,
- wielokrotności zapisów na Listy Zastawne, przy czym w każdym przypadku łączna liczba Listów Zastawnych wynikająca z zapisów złożonych przez pojedynczego inwestora u Oferującego nie może opiewać na więcej niż liczba Listów Zastawnych oferowanych do nabycia w ramach danej serii.

Wzór formularza zapisu na Listy Zastawne zostanie udostępniony Inwestorom Instytucjonalnym przez Oferującego w terminach subskrypcji danej serii Listów Zastawnych.

Składając zapis inwestor podpisuje oświadczenie, iż:

- wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z Ustawą o Ochronie Danych Osobowych, w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia oferty Listów Zastawnych oraz oświadcza, że dane osobowe zostały podane dobrowolnie, jak również przyjmuje do wiadomości, że przysługuje mu prawo do wglądu do swoich danych osobowych oraz ich poprawiania; oraz
- wyraża zgodę na przekazywanie danych i informacji stanowiących tajemnicę zawodową oraz informacji związanych z dokonaniem zapisem na Listy Zastawne przez firmę inwestycyjną przyjmującą zapis – Oferującym, oraz Emitentowi w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia sprzedaży Listów Zastawnych, oraz upoważnia te podmioty do otrzymania tych informacji.

Rejestracja Listów Zastawnych danej serii w KDPW będzie następowała w wyniku dokonanej przez KDPW rozliczenia i rozrachunku transakcji zawartych w ramach Oferty, prowadzących do zapisania Listów Zastawnych na kontach ewidencyjnych uczestników jednocześnie z obciążeniem ich rachunków pieniężnych, tj. w trybie przewidzianym na dzień zatwierdzenia Prospektu w § 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, płatność za Listy Zastawne danej serii będzie odbywała się w drodze wymiany instrukcji rozliczeniowych przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych inwestora oraz uczestnika KDPW, który został upoważniony przez Emitenta do wystawiania takich instrukcji (na zasadzie *delivery versus payment*). W takim przypadku wskazanie przez inwestora rachunku papierów wartościowych na potrzeby rozliczenia płatności oraz rozliczenia Listów Zastawnych jest obligatoryjne, a jego niewskazanie powoduje nieważność zapisu.

Inwestor zobowiązany jest do posiadania rachunku inwestycyjnego prowadzonego przez firmę inwestycyjną i wraz ze złożeniem zapisu jest zobowiązany do złożenia dyspozycji deponowania Listów Zastawnych.

Składając dyspozycję deponowania inwestor podaje numer rachunku inwestycyjnego, nazwę prowadzącej go firmy inwestycyjnej oraz zobowiązuje się do poinformowania firmy inwestycyjnej, w której składany jest zapis, o wszelkich zmianach dotyczących tego rachunku. Dyspozycja deponowania jest bezwarunkowa, nieodwołalna i nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń. Dyspozycja deponowania zawarta została na formularzu zapisu.

Inwestor składając zapis powinien okazać dokumenty, z których wynika jego status prawny oraz zasady reprezentacji. Osoby składające zapis w imieniu osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej powinny najpóźniej wraz z zapisem przedstawić ważne dokumenty wykazujące umocowanie osoby składającej zapis do reprezentowania inwestora, chyba że takie dokumenty zostały już uprzednio dostarczone w związku z inną transakcją i inwestor oświadczy, że są aktualne.

Inwestor może złożyć zapis za pośrednictwem pełnomocnika. Szczegółowe zasady składania zapisów, które nie zostały uregulowane w niniejszym Prospekcie, w tym zasady składania zapisów przez pełnomocników, zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach.

Złożenie zapisu na Listy Zastawne przez firmę zarządzającą cudzym pakietem papierów wartościowych na zlecenie polega na złożeniu przez tę firmę formularza zapisu oraz dołączeniu do niego listy inwestorów, w imieniu których składany jest zapis. Lista taka musi zawierać, w odniesieniu do każdego inwestora, dane wymagane w formularzu zapisu oraz musi być podpisana przez osoby uprawnione do reprezentowania firmy zarządzającej cudzym pakietem papierów wartościowych na zlecenie.

Inwestor powinien zwrócić uwagę na koszty pośrednio związane z subskrybowaniem Listów Zastawnych, w tym w szczególności koszty prowizji maklerskiej za złożenie zlecenia/zapisu, założenia lub prowadzenia rachunku inwestycyjnego, oraz inne możliwe koszty bankowe związane z dokonywaniem wpłaty na Listy Zastawne, ewentualne koszty wymiany walut obcych na PLN, itp. Zwraca się także uwagę inwestorom, że wpłaty na Listy Zastawne nie są oprocentowane i w przypadku zwrotu części lub całej wpłaconej kwoty, inwestorowi nie przysługują odsetki ani odszkodowanie.

***Dodatkowe zasady składania zapisów w przypadku budowania Księgi Popytu***

W przypadku gdy dana Oferta zostanie poprzedzona budowaniem Księgi Popytu, zaproszony Inwestor Instytucjonalny, do którego zostanie skierowane zaproszenie do składania zapisów, będzie uprawniony do dokonania zapisu na wskazaną w zaproszeniu do złożenia zapisu liczbę Listów Zastawnych, która będzie nie większa niż liczba Listów Zastawnych deklarowanych do nabycia przez danego inwestora w złożonej przez niego deklaracji nabycia Listów Zastawnych oraz, w przypadku złożenia zapisu, będzie zobowiązany do dokonania wpłaty na Listy Zastawne.

Złożenie przez zaproszonego Inwestora Instytucjonalnego zapisu na mniejszą liczbę Listów Zastawnych niż określona w zaproszeniu lub dokonanie przez tego inwestora wpłaty na mniejszą liczbę Listów Zastawnych niż określona w zaproszeniu może spowodować, że danemu inwestorowi nie zostaną przydzielone żadne Listy Zastawne, przy czym Emitent w uzgodnieniu z Oferującym może podjąć decyzję o przydzieleniu inwestorowi Listów Zastawnych w liczbie wynikającej z dokonanej wpłaty.

W przypadku złożenia przez zaproszonego Inwestora Instytucjonalnego zapisu na większą liczbę Listów Zastawnych niż wskazana w zaproszeniu, zapis taki zostanie uznany za złożony na liczbę Listów Zastawnych wskazanych w zaproszeniu.

Inwestorzy Instytucjonalni, którzy nie uczestniczyli w procesie budowy Księgi Popytu lub którzy w nim uczestniczyli, ale nie otrzymali zaproszenia do składania zapisów na Listy Zastawne, mogą składać zapisy na zasadach ogólnych na minimalną liczbę Listów Zastawnych określoną dla tej serii w Ostatecznych Warunkach i nie większą niż liczba Listów Zastawnych oferowanych w danej serii Listów Zastawnych.

Inwestorzy Instytucjonalni, którzy złożyli zapis na Listy Zastawne na zasadach ogólnych (tj. niezależnie od faktu uczestnictwa w budowie Księgi Popytu i niezależnie od faktu otrzymania zaproszenia do składania zapisów na Listy Zastawne), powinni zapoznać się z zasadami przydziału Listów Zastawnych, opisanymi w niniejszym Prospekcie oraz w Ostatecznych Warunkach.

Dla każdej z serii Listów Zastawnych zapisy na Listy Zastawne w ramach Oferty poprzedzonej budową Księgi Popytu będą mogły być składane u Oferującego. Zaproszeni Inwestorzy Instytucjonalni są zobowiązani składać zapisy na Listy Zastawne u Oferującego.

**c) Warunki uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu**

W przypadku, gdy po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Listy Zastawne, zostanie udostępniony do publicznej wiadomości Aneks do Prospektu, osoba, która złożyła zapis na Listy Zastawne przed opublikowaniem takiego Aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, stosownie do art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej. Uchylenie się od skutków prawnych złożonego zapisu następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w jednym z punktów obsługi klienta firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis w terminie wskazanym w treści Aneksu, jednak nie krótszym niż dwóch dni robocze od dnia opublikowania Aneksu do Prospektu.

Prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu nie dotyczy przypadków, gdy Aneks do Prospektu jest udostępniany w związku z błędami w treści Prospektu, o których Emitent powziął wiadomość po dokonaniu przydziału papierów wartościowych, lub czynnikami, które zaistniały lub o których Emitent powziął wiadomość po dokonaniu przydziału papierów wartościowych.

Wzór stosownego oświadczenia dostępny będzie w punktach obsługi klienta firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis.

W przypadku, gdy Aneks do Prospektu odnosi się do informacji dotyczących jednej lub kilku serii Listów Zastawnych, prawo do uchylenia się od skutków prawnych zapisu dotyczy tylko zapisów na te serie Listów Zastawnych, których dotyczył Aneks.

Emitent może dokonać przydziału Listów Zastawnych nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

W przypadku opublikowania Aneksu do Prospektu uprawniającego do składania oświadczeń o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu, w którym data, do której przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu, przypadająca później niż termin przydziału określony w Ostatecznych Warunkach, Aneks ten zawierał będzie informacje o zmianie daty przydziału, dniach ustalenia praw do świadczeń z Listów Zastawnych, dniach płatności świadczeń z Listów Zastawnych, jak również o zmianie daty ustalenia stopy bazowej, w przypadku oprocentowania zmiennego, opublikowanych w Ostatecznych Warunkach danej serii Listów Zastawnych.

W przypadku zmiany treści opublikowanych Ostatecznych Warunków danej serii Listów Zastawnych w związku z opublikowaniem Aneksu do Prospektu, o którym mowa powyżej, zmienione Ostateczne Warunki zostaną przekazane przez Emitenta do wiadomości publicznej w sposób, w jaki zostały opublikowane Ostateczne Warunki i Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta [www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie).

Osoby, które nie złożyły w terminie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu w związku z opublikowaniem Aneksu do Prospektu, związane są złożonym zapisem na Listy Zastawne danej serii zgodnie z warunkami zawartymi w aktualnych Ostatecznych Warunkach danej serii Listów Zastawnych.

W przypadku uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu, firma inwestycyjna, która przyjęła zapis zwróci inwestorowi wpłaconą kwotę w sposób określony w formularzu zapisu i zgodnie z procedurami tego podmiotu, w terminie do siedmiu dni roboczych, bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

**d) Warunki odwołania, odstąpienia od przeprowadzenia, zawieszenia lub niedojścia Oferty do skutku**

***Informacje o odwołaniu Oferty***

Emitent na podstawie rekomendacji Oferującego, do dnia otwarcia subskrypcji Listów Zastawnych danej serii może podjąć decyzję o odwołaniu Oferty. Decyzja o odwołaniu Oferty może zostać podjęta bez podania przyczyny.

Informacja o odwołaniu Oferty danej serii Listów Zastawnych zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

W sytuacji, gdy zdaniem Emitenta odwołanie Oferty danej serii Listów Zastawnych mogłoby stanowić istotny czynnik wpływający na ocenę Listów Zastawnych, informacja o takiej zmianie zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

Emitent, na podstawie rekomendacji Oferującego, może podjąć decyzję o odwołaniu wszystkich ofert publicznych Listów Zastawnych będących przedmiotem Prospektu oraz o rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie, na podstawie Prospektu, wszystkich Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym, a stosowna informacja zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie, w jakim został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie)).

***Informacje o zawieszeniu Oferty***

Emitent, na podstawie rekomendacji Oferującego, może podjąć decyzję o zawieszeniu Oferty w trakcie jej trwania, w przypadku gdy wystąpią zdarzenia lub zjawiska, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na powodzenie Oferty lub powodować podwyższone ryzyko inwestycyjne dla inwestorów nabywających Listy Zastawne, z zastrzeżeniem że taka decyzja Emitenta może być podjęta nie później niż do momentu dostarczenia do KDPW instrukcji rozliczeniowej wystawionej przez uczestnika KDPW, który został upoważniony przez Emitenta do wystawiania takich instrukcji, w celu zarejestrowania Listów Zastawnych na kontach ewidencyjnych uczestników jednocześnie z obciążeniem ich rachunków pieniężnych, tj. w trybie przewidzianym, na dzień zatwierdzenia Prospektu, w § 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW. Informacja o zawieszeniu oferty zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie, w jakim został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie)) oraz w formie Aneksu.



Podjęcie decyzji o zawieszeniu Oferty może zostać dokonane bez jednoczesnego wskazania nowych terminów Oferty, które mogą zostać ustalone i przekazane do publicznej wiadomości w terminie późniejszym w trybie komunikatu aktualizującego zgodnie z art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty zostanie podjęta w trakcie trwania subskrypcji Listów Zastawnych, złożone przez inwestorów deklaracje nabycia oraz zapisy na Listy Zastawne oraz dokonane przez inwestorów wpłaty uważane będą za ważne, jednakże inwestorzy będą mogli uchylić się od skutków prawnych złożonych zapisów poprzez złożenie stosownego oświadczenia w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis, w terminie wskazanym w treści Aneksu, jednak nie krótszym niż dwa dni robocze od dnia opublikowania Aneksu. W wyżej wymienionym przypadku wpłaty dokonane przez inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie siedmiu dni roboczych od dnia złożenia przedmiotowego oświadczenia.

### **Informacje o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty**

Po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Listy Zastawne, Emitent, na podstawie rekomendacji Oferującego, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty jedynie z ważnych powodów - z zastrzeżeniem że taka decyzja Emitenta może być podjęta nie później niż do momentu dostarczenia do KDPW instrukcji rozliczeniowej wystawionej przez uczestnika KDPW, który został upoważniony przez Emitenta do wystawiania takich instrukcji, w celu zarejestrowania Listów Zastawnych na kontach ewidencyjnych uczestników jednocześnie z obciążeniem ich rachunków pieniężnych, tj. w trybie przewidzianym, na dzień zatwierdzenia Prospektu, w § 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW a stosowna informacja zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie, w jakim został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie)).

Do ważnych powodów należy zaliczyć m.in.:

- nagłe zmiany w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, regionu lub świata, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, polską gospodarkę, ofertę danej serii Listów Zastawnych lub na działalność Emitenta;
- nagłe zmiany w sytuacji Emitenta, które mogą mieć istotny negatywny wpływ na jego działalność;
- nagłe zmiany w otoczeniu Emitenta mające bezpośredni wpływ na jego działalność operacyjną;
- wystąpienie innych nieprzewidzianych okoliczności powodujących, iż przeprowadzenie Oferty i przydzielenie Listów Zastawnych danej serii byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty wszystkie złożone zapisy zostaną uznane za nieważne, a wpłaty dokonane przez inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie siedmiu dni roboczych od ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty.

W przypadku odstąpienia od wszystkich ofert publicznych Listów Zastawnych będących przedmiotem Prospektu oraz rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie, na podstawie Prospektu, wszystkich Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym, stosowna decyzja zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie, w jakim został opublikowany Prospekt tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie)).

### **Niedojście Oferty do skutku**

Niedojście Oferty Listów Zastawnych danej serii do skutku może wystąpić w przypadku, gdy:

- Emitent odstąpi od Oferty danej serii Listów Zastawnych; lub
- KDPW odmówi zarejestrowania danej serii Listów Zastawnych.

Informacja o niedojszcju do skutku Oferty Listów Zastawnych danej serii zostanie podana do publicznej wiadomości w trybie, w jakim został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie)).

e) **Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu nadpłaconych kwot inwestorom**

W przypadku dokonania przez inwestora nabywającego Listy Zastawne wpłaty w kwocie wyższej niż kwota wynikająca z iloczynu przydzielonych Listów Zastawnych i ich ceny emisyjnej, nadpłacone środki zostaną zwrócone przez firmę inwestycyjną, w której inwestor złożył zapis, na rachunek wskazany przez inwestora na formularzu zapisu lub na rachunek inwestycyjny, z którego inwestor złożył zapis, najpóźniej w terminie od siedmiu dni roboczych od dnia przydziału Listów Zastawnych danej serii.

Ze względu na sposób dokonywania płatności za Listy Zastawne na zasadzie *delivery versus payment*, tj. w wyniku wymiany instrukcji rozliczeniowych, na zasadach opisanych szczegółowo, na dzień zatwierdzenia Prospektu, w paragrafie 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, nie powinna wystąpić nadpłata środków przez inwestora nabywającego Listy Zastawne.

Listy Zastawne zostaną przydzielone zgodnie z zasadami opisanymi w Ostatecznych Warunkach, w szczególności przydział ten może być uznaniowy oraz może być determinowany uprzednim udziałem inwestora w procesie budowy Księgi Popytu.

W przypadku gdy Oferta danej serii Listów Zastawnych zostanie poprzedzona budową Księgi Popytu, Listy Zastawne emitowane w ramach danej serii zostaną przydzielone w pierwszej kolejności zaproszonym Inwestorom Instytucjonalnym, którzy wzięli udział w budowie Księgi Popytu oraz na podstawie otrzymanych zaproszeń do składania zapisów na Listy Zastawne danej serii prawidłowo złożyli i opłacili zapisy na Listy Zastawne. W odniesieniu do tych zaproszonych Inwestorów Instytucjonalnych Listy Zastawne mogą zostać przydzielone zgodnie ze złożonymi zapisami lub według uznania Emitenta, w zależności od zapisów odpowiednich Ostatecznych Warunków. W dalszej kolejności Listy Zastawne mogą zostać przydzielone według uznania Emitenta pozostałym Inwestorom Instytucjonalnym.

f) **Informacje o minimalnej i maksymalnej wielkości zapisu**

Ostateczne Warunki każdej serii Listów Zastawnych będą wskazywać szczegółowe informacje na temat:

- minimalnej i maksymalnej wielkości pojedynczego zapisu, oraz
- wielokrotności zapisów na Listy Zastawne, przy czym w każdym przypadku łącznie złożone zapisy przez jednego inwestora w danej firmie inwestycyjnej przyjmującej zapisy nie mogą opiewać na więcej niż liczba Listów Zastawnych oferowanych do nabycia w danej serii.

W przypadku braku określenia maksymalnej wielkości zapisu, zapis na większą liczbę Listów Zastawnych niż liczba Listów Zastawnych emitowanych w ramach danej serii zostanie uznany za zapis na liczbę Listów Zastawnych emitowanych w ramach danej serii.

W przypadku przeprowadzenia procesu budowy Księgi Popytu, liczba Listów Zastawnych, na jaką zaproszony Inwestor Instytucjonalny będzie uprawniony złożyć zapis, powinna być równa liczbie Listów Zastawnych wskazanych w wystosowanym do niego zaproszeniu do składania zapisów, która będzie nie większa niż liczba Listów Zastawnych deklarowanych do nabycia przez danego inwestora w procesie budowy Księgi Popytu.

g) **Sposób i terminy wnoszenia wpłat oraz dostarczenie papierów wartościowych**

***Sposób i terminy wnoszenia wpłat***

Za wpłatę w pełnej wysokości rozumie się wpłatę kwoty równej iloczynowi liczby Listów Zastawnych danej serii subskrybowanych przez inwestora oraz ceny, po jakiej Listy Zastawne tej serii będą nabywane przez inwestora (równej cenie emisyjnej Listów Zastawnych tej serii).

Wpłaty na Listy Zastawne nie są oprocentowane.

Płatność za Listy Zastawne danej serii będzie odbywała się w drodze wymiany instrukcji rozliczeniowych przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych inwestora oraz podmiot reprezentujący Emitenta (na zasadzie *delivery versus payment*), zatem w celu opłacenia subskrybowanych Listów Zastawnych inwestor

będzie zobowiązany do wystawienia określonej instrukcji rozliczeniowej w terminie i o parametrach wskazanych przez Oferującego.

Informacja o dokładnym terminie oraz sposobie wnoszenia wpłat dla danej serii Listów Zastawnych podawana będzie każdorazowo do publicznej wiadomości w Ostatecznych Warunkach.

#### ***Dostarczenie papierów wartościowych***

Rejestracja Listów Zastawnych danej serii będzie następowała w wyniku dokonanego przez KDPW rozliczenia i rozrachunku transakcji zawartych w ramach Oferty, prowadzących do zapisania Listów Zastawnych na kontach ewidencyjnych uczestników jednocześnie z obciążeniem ich rachunków pieniężnych, tj. w trybie przewidzianym, na dzień zatwierdzenia Prospektu, w § 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, rejestracja nastąpi po dostarczeniu do KDPW instrukcji rozliczeniowej przez firmę inwestycyjną prowadzącą rachunek papierów wartościowych inwestora (wraz z równoczesnym opłaceniem Listów Zastawnych) zgodnej z instrukcją rozliczeniową wystawioną przez uczestnika KDPW, który został upoważniony przez Emitenta do wystawiania takich instrukcji.

Listy Zastawne zostaną zdeponowane na rachunkach inwestycyjnych inwestorów zgodnie ze złożonymi dyspozycjami.

Tryb rejestracji będzie każdorazowo wskazywany w Ostatecznych Warunkach dotyczących danej serii Listów Zastawnych.

#### **h) Opis sposobu i termin podania do publicznej wiadomości informacji o wynikach Oferty**

Emitent udostępni na swojej stronie internetowej ([www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie)), informacje o wynikach Oferty danej serii Listów Zastawnych w terminach wynikających z przepisów prawa.

#### **i) Procedura wykonania prawa pierwokupu**

Z emisją Listów Zastawnych nie jest związane jakiekolwiek prawo pierwokupu lub prawo do subskrybowania papierów wartościowych.

#### **1.1.7. Oferta w Trybie Kaskadowym**

W przypadku gdy oferta Listów Zastawnych odbywa się w drodze oferty w Trybie Kaskadowym Listy Zastawne mogą być nabywane od Emitenta przez Inwestorów Instytucjonalnych, w tym przez Uczestników Oferty Kaskadowej (wskazanych w Ostatecznych Warunkach dotyczących emisji Listów Zastawnych danej serii).

Ostateczne Warunki dotyczące danej serii Listów Zastawnych będą również wskazywały okres, podczas którego Uczestnicy Oferty Kaskadowej mogą dokonywać sprzedaży Listów Zastawnych określonej serii na podstawie Prospektu oraz Ostatecznych Warunków Listów Zastawnych tej serii w drodze oferty publicznej.

Uczestnik Oferty Kaskadowej, który nabędzie wyemitowane Listy Zastawne i następnie ma zamiar dokonać dalszej sprzedaży Listów Zastawnych w ramach oferty publicznej, jest zobowiązany opublikować przed rozpoczęciem sprzedaży Informację o Ofercie dotyczącą sprzedawanych przez tego Uczestnika Oferty Kaskadowej Listów Zastawnych.

Dopuszczalne jest, aby w okresie trwania Oferty w Trybie Kaskadowym (wskazanym przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach danej serii) odbyła się więcej niż jedna sprzedaż Listów Zastawnych przeprowadzona przez Uczestnika Oferty Kaskadowej (lub Uczestników Oferty Kaskadowej) w ramach oferty publicznej, a w przypadku przeprowadzenia więcej niż jednej sprzedaży Listów Zastawnych w ramach oferty publicznej, takie oferty publiczne mogą być dokonywane w różnym lub tym samym czasie.

Dokonywanie przez Uczestnika Oferty Kaskadowej oferty publicznej Listów Zastawnych danej serii, następuje w terminach i na warunkach przez niego określonych i przedstawionych w Informacji o Ofercie.

Informacja o Ofercie będzie zawierać, między innymi, następujące informacje dotyczące oferty publicznej Listów Zastawnych danej serii dokonywanej przez Uczestnika Oferty Kaskadowej: (i) terminy, wraz ze wszelkimi możliwymi zmianami, obowiązywania oferty dokonywanej przez Uczestnika Oferty Kaskadowej i opis procedury składania zapisów na Listy Zastawne oferowane przez Uczestnika Oferty Kaskadowej, (ii) opis możliwości dokonania redukcji zapisów na Listy Zastawne oferowane przez Uczestnika Oferty Kaskadowej oraz sposób zwrotu nadpłaconych kwot inwestorom; (iii) szczegółowe informacje na temat minimalnej lub maksymalnej wielkości zapisu na Listy Zastawne oferowane przez Uczestnika Oferty Kaskadowej (wyrażonej ilościowo lub wartościowo); (iv) sposób i terminy wnoszenia wpłat na Listy Zastawne danej serii oferowane przez Uczestnika Oferty Kaskadowej oraz dostarczenie tych Listów Zastawnych; (v) szczegółowy opis sposobu podania wyników oferty do publicznej wiadomości wraz ze wskazaniem daty, kiedy to nastąpi; (vi) procedurę wykonania prawa pierwokupu, zbywalności praw do subskrypcji Listów zastawnych oraz sposób postępowania z prawami do subskrypcji Listów Zastawnych, które nie zostały wykonane; (vii) procedurę zawiadamiania subskrybentów o liczbie przydzielonych papierów wraz ze wskazaniem, czy dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu przed dokonaniem zawiadomienia, oraz (viii) wskazanie sposobu określania ceny i procedury podania jej do wiadomości.

Informacja o Ofercie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości przez danego Uczestnika Oferty Kaskadowej zgodnie z art. 15a ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej.

**a) Terminy i miejsce przyjmowania zapisów na Listy Zastawne nabywane od Emitenta**

Termin przyjmowania zapisów na Listy Zastawne nabywane od Emitenta będzie ustalany odrębnie dla każdej serii i podawany do publicznej wiadomości w Ostatecznych Warunkach dotyczącej tej serii Listów Zastawnych.

Emitent zastrzega sobie prawo do zmiany ustalonych dla danej serii Listów Zastawnych terminów subskrypcji. W przypadku zmiany tych terminów stosowna informacja zostanie udostępniona przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta.

**b) Zasady składania zapisów na Listy Zastawne nabywane od Emitenta**

***Zasady składania zapisów***

Obejmowanie przez danego Inwestora Instytucjonalnego (w tym danego Uczestnika Oferty Kaskadowej) Listów Zastawnych emitowanych w Trybie Kaskadowym będzie następowało poprzez złożenie zapisu przez danego Inwestora Instytucjonalnego (w tym danego Uczestnika Oferty Kaskadowej) do firmy inwestycyjnej wskazanej w Ostatecznych Warunkach, w sposób opisany w Ostatecznych Warunkach danej serii. Rozliczenie transakcji objęcia Listów Zastawnych będzie następowało w sposób opisany w Ostatecznych Warunkach danej serii.

**c) Warunki uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu**

W przypadku, gdy po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Listy Zastawne, zostanie udostępniony do publicznej wiadomości Aneks do Prospektu, Inwestor Instytucjonalny (w tym Uczestnik Oferty Kaskadowej) może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, stosownie do art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej.

Uchylenie się od skutków prawnych złożonego zapisu następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w terminie wskazanym w treści Aneksu, jednak nie krótszym niż dwóch dni robocze od dnia opublikowania Aneksu do Prospektu.

Prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu nie dotyczy przypadków, gdy Aneks do Prospektu jest udostępniany w związku z błędami w treści Prospektu, o których Emitent powziął wiadomość po dokonaniu przydziału papierów wartościowych, lub czynnikami, które zaistniały lub o których Emitent powziął wiadomość po dokonaniu przydziału papierów wartościowych.

W przypadku, gdy Aneks do Prospektu odnosi się do informacji dotyczących jednej lub kilku serii Listów Zastawnych, prawo do uchylenia się od skutków prawnych zapisu dotyczy tylko zapisów na te serie Listów Zastawnych, których dotyczył Aneks.

Emitent może dokonać przydziału Listów Zastawnych nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu.

W przypadku zmiany treści opublikowanych Ostatecznych Warunków danej serii Listów Zastawnych w związku z opublikowaniem Aneksu do Prospektu, o którym mowa powyżej, zmienione Ostateczne Warunki zostaną przekazane przez Emitenta do wiadomości publicznej w sposób, w jaki zostały opublikowane Ostateczne Warunki i Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta: [www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie).

**d) Warunki odwołania, odstąpienia od przeprowadzenia, zawieszenia lub niedojścia oferty do skutku**

Warunki odwołania przez Emitenta, odstąpienia przez Emitenta od przeprowadzenia, zawieszenia lub niedojścia do skutku oferty kierowanej przez Emitenta zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach dotyczących danej serii Listów Zastawnych oferowanych w Trybie Kaskadowym.

**e) Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu nadpłaconych kwot inwestorom**

Kwestie dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu nadpłaconych kwot będą opisane w Ostatecznych Warunkach dotyczących danej serii Listów Zastawnych oferowanych w Trybie Kaskadowym.

**f) Informacje o minimalnej i maksymalnej wielkości zapisu dokonywanego przez Uczestnika Oferty Kaskadowej**

Ostateczne Warunki każdej serii Listów Zastawnych będą wskazywać szczegółowe informacje na temat:

- minimalnej i maksymalnej wielkości pojedynczego zapisu dokonywanego przez Inwestora Instytucjonalnego (w tym przez Uczestnika Oferty Kaskadowej), oraz
- wielokrotności zapisów na Listy Zastawne, przy czym w każdym przypadku łącznie złożone zapisy przez jednego inwestora (w tym Uczestnika Oferty Kaskadowej) w danej firmie inwestycyjnej przyjmującej zapisy nie mogą opiewać na więcej niż liczba Listów Zastawnych oferowanych do nabycia w danej serii.

W przypadku braku określenia maksymalnej wielkości zapisu, zapis na większą liczbę Listów Zastawnych niż liczba Listów Zastawnych emitowanych w ramach danej serii zostanie uznany za zapis na liczbę Listów Zastawnych emitowanych w ramach danej serii.

**g) Sposób i terminy wnoszenia wpłat oraz dostarczenie papierów wartościowych**

***Sposób i terminy wnoszenia wpłat***

Za wpłatę w pełnej wysokości rozumie się wpłatę kwoty równej iloczynowi liczby subskrybowanych Listów Zastawnych danej serii oraz ceny emisyjnej, po jakiej te Listy Zastawne tej serii będą nabywane przez Inwestorów Instytucjonalnych (w tym przez Uczestników Oferty Kaskadowej). Wpłaty na Listy Zastawne nie są oprocentowane.

Sposób i terminy wnoszenia wpłat przez Inwestorów Instytucjonalnych (w tym przez Uczestników Oferty Kaskadowej) za nabywane Listy Zastawne emitowane przez Emitenta w ramach danej serii będzie dokonywany na warunkach opisanych w Ostatecznych Warunkach dotyczących danej serii Listów Zastawnych oferowanych w Trybie Kaskadowym.

***Dostarczenie papierów wartościowych***

Sposób rozliczenia transakcji nabycia przez Inwestora Instytucjonalnego (w tym przez Uczestnika Oferty Kaskadowej) Listów Zastawnych emitowanych przez Emitenta danej serii będzie dokonywany na warunkach opisanych w Ostatecznych Warunkach dotyczących danej serii Listów Zastawnych oferowanych w Trybie Kaskadowym.

**h) Opis sposobu i termin podania do publicznej wiadomości informacji o wynikach Oferty**

Emitent udostępni na swojej stronie internetowej ([www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie)), informacje o wynikach Oferty danej serii Listów Zastawnych w terminach wynikających z przepisów prawa.

**i) Procedura wykonania prawa pierwokupu**

Z emisją Listów Zastawnych nie jest związane jakiekolwiek prawo pierwokupu lub prawo do subskrybowania papierów wartościowych, z zastrzeżeniem że Listy Zastawne emitowane przez Emitenta mogą być w Obrocie Pierwotnym obejmowane również przez Uczestników Oferty Kaskadowej wskazanych w Ostatecznych Warunkach dotyczących danej serii Listów Zastawnych oferowanych w Trybie Kaskadowym.

**1.2 Zasady dystrybucji i przydziału**

**1.2.1. Rodzaje inwestorów, do których kierowana jest oferta**

W przypadku oferty w Trybie Subemisji oraz w Trybie Zwykłym Oferta Listów Zastawnych kierowana jest do Inwestorów Instytucjonalnych, tj. osób prawnych, firm zarządzających cudzym pakietem papierów wartościowych na zlecenie (w tym zarządzających pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób fizycznych) oraz jednostek organizacyjnych tych osób nieposiadających osobowości prawnej, zarówno rezydentów jak i nierezydentów w rozumieniu Prawa Dewizowego, które mogą złożyć zapis na Listy Zastawne na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie.

W przypadku oferty w Trybie Kaskadowym Listy Zastawne emitowane przez Emitenta mogą być obejmowane wyłącznie przez Inwestorów Instytucjonalnych (w tym przez Uczestników Oferty Kaskadowej wskazanych w Ostatecznych Warunkach dotyczących danej serii Listów Zastawnych). Uczestnicy Oferty Kaskadowej będą mogli następnie dokonać oferty publicznej nabytych Listów Zastawnych określonej serii kierowanej tylko do Inwestorów Instytucjonalnych.

Poszczególne serie Listów Zastawnych mogą być emitowane w podziale na transze, jeśli tak stanowią Ostateczne Warunki dotyczące danej serii Listów Zastawnych. W przypadku emitowania serii Listów Zastawnych podzielonej na transze, Oferta będzie kierowana wyłącznie do Inwestorów Instytucjonalnych (w tym do Uczestników Oferty Kaskadowej). Na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent nie zamierza przeprowadzać ofert jednocześnie w dwóch lub większej liczbie krajów. Oferty poszczególnych serii Listów Zastawnych mogą być dokonywane równocześnie poza granicami kraju, po spełnieniu ewentualnych dodatkowych wymogów przewidzianych przepisami innych państw. W przypadku, gdy oferta danej serii Listów Zastawnych będzie przeprowadzana jednocześnie w dwóch lub większej liczbie krajów i dla któregoś z tych rynków zostanie zarezerwowana transza, taka transza zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach dla tej serii Listów Zastawnych.

Prawo do nabycia oferowanych Listów Zastawnych nie będzie zbywalne. Niezrealizowane prawa do nabycia oferowanych Listów Zastawnych wygasną z upływem terminu ich realizacji.

**1.2.2. Procedura zawiadamiania inwestorów o liczbie przydzielonych Listów Zastawnych**

Inwestor jest uprawniony do otrzymania informacji o liczbie przydzielonych Listów Zastawnych w firmie inwestycyjnej prowadzącej jego rachunek inwestycyjny, zgodnie z odpowiednim regulaminem działania tego podmiotu.

Zwraca się uwagę inwestorom, że nie będą do nich wystosowywane pisma informujące o dokonanych przydziałach, chyba że taką konieczność przewiduje regulamin firmy inwestycyjnej, w której inwestor złożył zapis.

W szczególności, możliwe jest, że obrót Listami Zastawnymi nabytymi przez inwestora może rozpocząć się przed powzięciem przez niego informacji o liczbie przydzielonych Listów Zastawnych, bowiem rozpoczęcie notowań Listów Zastawnych nie jest uzależnione od przekazania subskrybentom informacji o liczbie przydzielonych im Listów Zastawnych. Z uwagi na powyższe zaleca się inwestorom skontaktowanie się z podmiotami prowadzącymi ich rachunki inwestycyjne w celu uzyskania informacji o wielkości przydziału.

### 1.3 Cena Listów Zastawnych

Cena emisyjna ustalana będzie odrębnie dla każdej serii Listów Zastawnych emitowanej w ramach Programu.

Cena emisyjna (i odpowiednio, oprocentowanie lub marża) poszczególnych serii Listów Zastawnych będzie każdorazowo ustalana i podawana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Listów Zastawnych w Ostatecznych Warunkach danej serii Listów Zastawnych.

Cena emisyjna jednego Listu Zastawnego nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej pojedynczego Listu Zastawnego.

Cena sprzedaży przez Subemitenta Usługowego będzie równa cenie emisyjnej.

Cena sprzedaży w przypadku oferty publicznej dokonywanej przez Uczestnika Oferty Kaskadowej zostanie określona przez Uczestnika Oferty Kaskadowej w Informacji o Ofercie.

Inwestor zapisujący się na Listy Zastawne oferowane przez Emitenta lub sprzedawane przez Subemitenta Usługowego nie ponosi żadnych dodatkowych kosztów związanych ze złożeniem zapisu poza ewentualną prowizją, do pobierania której uprawnione będą przez firmy inwestycyjne przyjmujące zapisy. Mogą występować również inne koszty pośrednio związane ze złożeniem zapisu na Listy Zastawne, w tym koszt założenia i prowadzenia rachunku inwestycyjnego. Należy również zwrócić uwagę, iż wpłaty na Listy Zastawne dokonywane przez inwestorów nie są oprocentowane, a w przypadku zwrotu dokonanej wpłaty inwestorowi nie przysługują odsetki ani odszkodowanie.

### 1.4 Plasowanie i gwarantowanie

#### 1.4.1. Nazwa i adres koordynatorów całości i poszczególnych części Oferty

Oferującym jest wyłącznie mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Senatorska 18.

#### 1.4.2. Świadczenie usług depozytowych oraz usług związanych z pośrednictwem w dokonywaniu płatności świadczeń pieniężnych z Listów Zastawnych (nazwa i adres agentów ds. płatności i podmiotów świadczących usługi depozytowe)

O ile w Ostatecznych Warunkach dla danej serii Listów Zastawnych nie wskazano inaczej, podmiotem świadczącym usługi depozytowe w odniesieniu do danej serii Listów Zastawnych jest Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4.

O ile w Ostatecznych Warunkach dla danej serii Listów Zastawnych nie wskazano inaczej, płatności świadczeń pieniężnych z Listów Zastawnych będą dokonywane przez Emitenta za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, w sposób zgodny z regulacjami KDPW obowiązującymi w terminach dokonywania poszczególnych płatności.

#### 1.4.3. Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji na zasadach wiążącego zobowiązania oraz nazwa i adres podmiotów, które podjęły się plasowania oferty bez wiążącego zobowiązania lub na zasadzie „dolożenia wszelkich starań”

Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji Listów Zastawnych danej serii na zasadach wiążącego zobowiązania oraz nazwa i adres podmiotów, które podjęły się plasowania oferty Listów Zastawnych danej serii bez wiążącego zobowiązania lub na zasadzie „dolożenia wszelkich starań”, zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach dla danej serii Listów Zastawnych.

W Ostatecznych Warunkach zostaną również wskazane istotne cechy umów wskazanych w paragrafie powyżej, wraz z ustalonym limitem gwarancji. W sytuacji, gdy gwarancja nie będzie obejmować całej emisji, w Ostatecznych Warunkach zostanie wskazana część niepodlegająca gwarancji. W Ostatecznych Warunkach dla danej serii Listów Zastawnych zostanie także wskazana ogólna kwota prowizji za gwarantowanie i za plasowanie emisji Listów Zastawnych tej serii.

#### 1.4.4. Data sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji

Data sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji Listów Zastawnych danej serii zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach dla tej serii Listów Zastawnych.

## 2. Dopuszczenie Listów Zastawnych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu

2.1 Emitent będzie ubiegał się o dopuszczenie oraz wprowadzenie poszczególnych serii Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez BondSpot lub rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. Emitent złoży odpowiednie wnioski w celu dopuszczenia oraz wprowadzenia Listów Zastawnych do obrotu na rynku w terminie wskazanym w Ostatecznych Warunkach dotyczących Listów Zastawnych poszczególnych serii. Emitent może ubiegać się o wprowadzenie poszczególnych serii Listów Zastawnych do obrotu na innych rynkach, w tym na rynkach działających poza granicami Polski, po spełnieniu warunków przewidzianych przez regulacje tych rynków.

2.2 Wszystkie rynki regulowane lub rynki równoważne, na których, zgodnie z wiedzą Emitenta, zostały już dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy, co Listy Zastawne oferowane lub dopuszczane do obrotu zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach dotyczących Listów Zastawnych poszczególnych serii.

Na Datę Prospektu w ramach programu publicznych i hipotecznych listów zastawnych na okaziciela o łącznej wartości 6.000.000.000 PLN zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego decyzją nr DEM/WE/410/36/24/09 z dnia 28 października 2009 r., Bank wyemitował następujące serie listów zastawnych, które zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym pozagiełdowym dla dłużnych papierów wartościowych prowadzonym przez BondSpot S.A. lub na rynku regulowanym dla dłużnych papierów wartościowych prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.:

### 2.2.1. hipotecznych listów zastawnych:

- serię HPA8 w kwocie 25.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00151
- serię HPA9 w kwocie 25.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00169
- serię HPA10 w kwocie 200.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00177
- serię HPA11 w kwocie 100.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00185
- serię HPA12 w kwocie 100.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00193
- serię HPA13 w kwocie 200.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00219
- serię HPA14 w kwocie 100.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00227
- serię HPA15 w kwocie 200.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00235
- serię HPA16 w kwocie 100.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00243
- serię HPA17 w kwocie 200.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00250
- serię HPA18 w kwocie 200.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00268
- serię HPA19 w kwocie 200.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00276
- serię HPE1 w kwocie 10.000.000 EUR, notowaną pod kodem PLRHNHP00300
- serię HPA20 w kwocie 100.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00318
- serię HPA21 w kwocie 80.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00326
- serię HPE2 w kwocie 30.000.000 EUR, notowaną pod kodem PLRHNHP00334
- serię HPE3 w kwocie 50.000.000 EUR, notowaną pod kodem PLRHNHP00342
- serię HPE4 w kwocie 7.500.000 EUR, notowaną pod kodem PLRHNHP00359
- serię HPE5 w kwocie 8.000.000 EUR, notowaną pod kodem PLRHNHP00367
- serię HPE6 w kwocie 15.000.000 EUR, notowaną pod kodem PLRHNHP00375
- serię HPE7 w kwocie 20.000.000 EUR, notowaną pod kodem PLRHNHP00383
- serię HPA22 w kwocie 300.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00391
- serię HPA23 w kwocie 200.000.000 zł, notowaną pod kodem PLRHNHP00409
- serię HPE8 w kwocie 20.000.000 EUR, notowaną pod kodem PLRHNHP00417
- serię HPE9 w kwocie 50.000.000 EUR, notowaną pod kodem PLRHNHP00425
- serię HPA24 w kwocie 200.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00433



- serię HPE10 w kwocie 20.000.000 EUR, notowaną pod kodem PLRHNHP00441
- serię HPA25 w kwocie 250.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00458
- serię HPE11 w kwocie 11.000.000 EUR, notowaną pod kodem PLRHNHP00466
- serię HPE12 w kwocie 50.000.000 EUR, notowaną pod kodem PLRHNHP00474
- serię HPA26 w kwocie 500.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00482
- serię HPA27 w kwocie 255.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00490
- serię HPA28 w kwocie 300.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00508
- serię HPE13 w kwocie 50.000.000 EUR, notowaną pod kodem PLRHNHP00516
- serię HPA29 w kwocie 50.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00524
- serię HPA30 w kwocie 100.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00532

#### 2.2.2. publicznych listów zastawnych :

- serię PUA5 w kwocie 100.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00201
- serię PUA6 w kwocie 100.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00284
- serię PUA7 w kwocie 150.000.000 PLN, notowaną pod kodem PLRHNHP00292,

przy czym na Datę Prospektu następujące z wyżej wymienionych serii listów zastawnych zostały wykupione przez Emitenta zgodnie z warunkami emisji:

- seria HPA8 w kwocie 25.000.000 PLN, notowana pod kodem PLRHNHP00151
- seria HPA17 w kwocie 200.000.000 PLN, notowana pod kodem PLRHNHP00250
- seria HPA9 w kwocie 25.000.000 PLN, notowana pod kodem PLRHNHP00169
- seria HPA10 w kwocie 200.000.000 PLN, notowana pod kodem PLRHNHP00177
- seria HPA12 w kwocie 100.000.000 PLN, notowana pod kodem PLRHNHP00193
- seria HPA14 w kwocie 100.000.000 PLN, notowana pod kodem PLRHNHP00227
- seria HPA16 w kwocie 100.000.000 PLN, notowana pod kodem PLRHNHP00243
- seria PUA6 w kwocie 100.000.000 PLN, notowana pod kodem PLRHNHP00284
- seria HPA11 w kwocie 100.000.000 PLN, notowana pod kodem PLRHNHP00185
- seria PUA5 w kwocie 100.000.000 PLN, notowana pod kodem PLRHNHP00201
- seria HPA13 w kwocie 200.000.000 PLN, notowana pod kodem PLRHNHP00219.

2.3 Nazwa i adres podmiotów posiadających wiążące zobowiązanie do działania jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniając płynność za pomocą kwotowania ofert kupna i sprzedaży (*bid i offer*), oraz opis podstawowych warunków ich zobowiązań zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach dotyczących Listów Zastawnych poszczególnych serii.

### 3. Przedawnienie roszczeń z Listów Zastawnych

Roszczenia wynikające z Listów Zastawnych przedawniają się z upływem 10 lat, z wyjątkiem roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, dla których termin przedawnienia wynosi 3 lata.

## **XVIII. ZASADY OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM NA RYNKU REGULOWANYM LISTAMI ZASTAWNYMI**

Poniższe informacje mają charakter ogólny i są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w czasie przygotowywania Prospektu.

Zawarte w niniejszym Prospekcie informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej lecz mają charakter ogólny, selektywnie przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się inwestor. Potencjalnym inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

### **1. Opodatkowanie dochodów z odsetek od Listów Zastawnych**

#### **1.1 Opodatkowanie dochodów z odsetek od Listów Zastawnych uzyskiwanych przez krajowe osoby fizyczne**

Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób fizycznych, które mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, przychodów z tytułu odsetek od Listów Zastawnych odbywa się według następujących zasad określonych przez przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych:

- a) odsetki (dyskonto) od Listów Zastawnych uważa się za przychody z kapitałów pieniężnych (art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych);
- b) przychody z tytułu odsetek od Listów Zastawnych nie łączy się z przychodami z innych źródeł;
- c) podatek z tytułu odsetek jest zryczałtowany i wynosi 19% przychodu (art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych);
- d) podatek pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty jego uzyskania;
- e) płatnikiem podatku jest, co do zasady, podmiot wypłacający odsetki (Emitent), przy czym:
  - (i) w przypadku Listów Zastawnych zapisanych na rachunku papierów wartościowych podatek pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów (art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych),
  - (ii) w przypadku Listów Zastawnych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikami podatku są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane; podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.
- f) płatnik pobiera zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy i przekazuje go w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano ten podatek na rachunek właściwego urzędu skarbowego;
- g) płatnik jest także zobowiązany, w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano dochód, przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika, imienne informacje o wysokości dochodu, sporządzone według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się osobę fizyczną, która:

- (i) posiada na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych), lub
- (ii) przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dłużej niż 183 dni w roku podatkowym.

### **1.2 Opodatkowanie dochodów z odsetek od Listów Zastawnych uzyskiwanych przez zagraniczne osoby fizyczne**

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 130a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odsetki lub dyskonto od Listów Zastawnych uzyskane przez osoby fizyczne, jeżeli nie mają one na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, są zwolnione od podatku dochodowego.

### **1.3 Opodatkowanie dochodów z odsetek od Listów Zastawnych uzyskiwanych przez krajowe osoby prawne**

Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych, mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej odbywa się na zasadach określonych w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych. Dochód z odsetek od Listów Zastawnych łączy się z dochodami osiąganymi z innych źródeł i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Emitent nie jest zobowiązany do pobierania i odprowadzania zaliczki na podatek z tytułu świadczeń z Listów Zastawnych.

Stosownie do art. 19 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych wysokość podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania.

Osoby prawne, które uzyskały dochód z odsetek od Listów Zastawnych, zobowiązane są zgodnie z art. 25 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych do wykazania uzyskanego z tego tytułu dochodu w składanej co miesiąc (z zastrzeżeniem art. 25 ust.1b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych) deklaracji podatkowej o wysokości dochodu (lub straty), osiągniętego od początku roku podatkowego oraz do wpłacania na rachunek urzędu skarbowego zaliczki. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące.

### **1.4 Opodatkowanie dochodów z odsetek od Listów Zastawnych uzyskiwanych przez zagraniczne osoby prawne**

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych odsetki lub dyskonto od listów zastawnych uzyskane przez osoby prawne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, są zwolnione od podatku dochodowego.

## **2. Opodatkowanie dochodów ze zbywania Listów Zastawnych**

### **2.1 Opodatkowanie krajowych osób fizycznych**

Dochody uzyskiwane przez krajowe osoby fizyczne (tj. osoby fizyczne mające miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych) z tytułu sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach wskazanych w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych stanowi nadwyżkę uzyskanych z tego tytułu przychodów tj. wartości papierów wartościowych wyrażonej w cenie umowy sprzedaży nad kosztami tj. wydatkami poniesionymi na ich nabycie.

Dochód uzyskany ze sprzedaży papierów wartościowych należy wykazać po zakończeniu roku podatkowego w odrębnym zeznaniu podatkowym. Zgodnie z art. 45 ust. 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, zeznanie to powinno zostać złożone we właściwym dla podatnika urzędzie skarbowym w terminie do 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym dochód został uzyskany. W tym też terminie

podatnik powinien wpłacić należny podatek dochodowy wynikający z tego zeznania. Stawka podatku od dochodu ze zbycia papierów wartościowych wynosi 19%.

## 2.2 Opodatkowanie zagranicznych osób fizycznych

Dochody uzyskiwane przez zagraniczne osoby fizyczne (tj. osoby fizyczne, które nie mają miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej) z tytułu sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach opisanych w punkcie 2.1, chyba że umowa w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu, której stroną jest Rzeczpospolita Polska stanowi inaczej.

Zasadniczo z wielu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania wynika, iż przychody uzyskane z tytułu zbycia Listów Zastawnych przez rezydentów podatkowych państw, które mają zawartą z Polską umowę o unikaniu podwójnego opodatkowania, nie podlegają opodatkowaniu w Polsce.

## 2.3 Opodatkowanie krajowych osób prawnych

Dochody osiągnięte przez osoby prawne mające siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z tytułu zbycia Listów Zastawnych opodatkowane są na zasadach ogólnych określonych w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych. Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze zbycia Listów Zastawnych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie Listów Zastawnych. Dochód ze zbycia Listów Zastawnych łączy się z dochodami osiąganymi z innych źródeł i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

W zakresie stawek podatku oraz sposobu jego poboru znajdują zastosowanie zasady opisane w punkcie 1.3 dotyczącym opodatkowania dochodów z odsetek uzyskiwanych przez krajowe osoby prawne.

## 2.4 Opodatkowanie zagranicznych osób prawnych

Dochody uzyskiwane przez zagraniczne osoby prawne z tytułu sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach opisanych w punkcie 2.3, chyba że umowa w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu, której stroną jest Rzeczpospolita Polska stanowi inaczej.

Zasadniczo z umów o unikaniu podwójnego opodatkowania wynika, iż przychody uzyskane z tytułu zbycia Listów Zastawnych przez rezydentów podatkowych państw, które mają zawartą z Polską umowę o unikaniu podwójnego opodatkowania, nie podlegają opodatkowaniu w Polsce.

## 3. Podatek od czynności cywilnoprawnych

Co do zasady, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż Listów Zastawnych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych.

Sprzedaż Listów Zastawnych:

- a) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym,
- b) dokonywaną za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych,
- c) dokonywaną w ramach obrotu zorganizowanego,
- d) dokonywaną poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego - w rozumieniu przepisów Ustawy O Obrocie Instrumentami Finansowymi, jest zwolniona z podatku od czynności cywilnoprawnych (art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlega również, co do zasady, zamiana Listów Zastawnych w wysokości 1% wartości rynkowej rzeczy lub prawa majątkowego będącego przedmiotem zamiany, od którego przypada wyższy podatek

Zgodnie z art. 2 pkt 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych nie podlegają czynności, jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub jest z niego zwolniona

## **XIX. DODATKOWE INFORMACJE – ZGODA UDZIELONA ZGODNIE Z ART. 3 UST. 2 DYREKTYWY PROSPEKTOWEJ**

### **1. Zgoda Emitenta na wykorzystanie Prospektu oraz oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności**

Emitent wyraża zgodę na wykorzystanie Prospektu oraz przyjmuje odpowiedzialność za treść Prospektu również w odniesieniu do późniejszej odsprzedaży Listów Zastawnych danej Serii lub ich ostatecznego plasowania przez Uczestnika Oferty Kaskadowej wskazanego w Ostatecznych Warunkach danej Serii Listów Zastawnych.

### **2. Wskazanie okresu, na który została wydana zgoda na wykorzystanie Prospektu**

Zgoda na wykorzystanie Prospektu udzielona jest na okres równy okresowi ważności Prospektu.

### **3. Okres ważności oferty, podczas którego Uczestnicy Oferty Kaskadowej mogą dokonywać późniejszej odsprzedaży Listów Zastawnych lub ich ostatecznego plasowania**

Okres ważności oferty, podczas którego Uczestnicy Oferty Kaskadowej mogą dokonywać późniejszej odsprzedaży Listów Zastawnych danej serii lub ich ostatecznego plasowania zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach dla tej serii Listów Zastawnych.

### **4. Wskazanie państw członkowskich, w których Uczestnicy Oferty Kaskadowej mogą wykorzystywać Prospekt do celów późniejszej odsprzedaży Listów Zastawnych lub ich ostatecznego plasowania**

Uczestnicy Oferty Kaskadowej mogą wykorzystywać Prospekt do celów późniejszej odsprzedaży Listów Zastawnych lub ich ostatecznego plasowania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

### **5. Wszelkie inne jasne i obiektywne warunki, od których uzależniona jest zgoda, które mają zastosowanie do wykorzystywania Prospektu**

Wszelkie warunki, od których uzależniona jest zgoda, które mają zastosowanie do wykorzystywania Prospektu w odniesieniu do późniejszej odsprzedaży Listów Zastawnych danej Serii lub ich ostatecznego plasowania przez Uczestnika Oferty Kaskadowej zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach dla tej serii Listów Zastawnych.

### **6. Informacja dla inwestorów o udzielaniu informacji na temat warunków oferty**

**W przypadku składania oferty przez pośrednika finansowego pośrednik ten będzie udzielać inwestorom informacji na temat warunków oferty w chwili składania tej oferty.**

Zgodnie z art. 15a ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej Uczestnik Oferty Kaskadowej dokonujący oferty publicznej udostępnia do publicznej wiadomości informację o jej terminach i warunkach, wraz z oświadczeniem o prawdziwości, rzetelności i kompletności tych informacji. Udostępnienie wyżej wskazanych informacji do publicznej wiadomości następuje przez ich zamieszczenie na wybranej stronie internetowej: Emitenta, firmy inwestycyjnej oferującej Listy Zastawne lub spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym Listy Zastawne są lub mają być dopuszczane do obrotu

### **7. Nazwy i adresy Uczestników Oferty Kaskadowej**

Zgoda na wykorzystanie Prospektu jest udzielana wyłącznie określonym pośrednikom finansowym wskazanym w odpowiednich Ostatecznych Warunkach. Zgoda nie jest udzielana wszystkim pośrednikom finansowym.

Nazwy i adresy pośrednika finansowego lub pośredników finansowych, którym wolno wykorzystywać Prospekt dla późniejszej odsprzedaży Listów Zastawnych danej serii lub ich ostatecznego plasowania zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach dla tej serii Listów Zastawnych.

**8. Sposób publikacji, i miejsce, w którym można uzyskać wszelkie nowe informacje dotyczące pośredników finansowych**

Wszelkie nowe informacje dotyczące pośredników finansowych, które nie były znane w momencie zatwierdzenia Prospektu lub publikacji Ostatecznych Warunków zostaną przekazane do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie)).

## XX. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W PROSPEKCIE

### 1. Emitent

mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie jest odpowiedzialna za prawdziwość, rzetelność i kompletność wszystkich informacji zamieszczonych w niniejszym prospekcie emisyjnym podstawowym mBanku Hipotecznego S.A.

#### Oświadczenie mBank Hipoteczny S.A.

Działając w imieniu mBank Hipoteczny S.A. oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje w niniejszym prospekcie emisyjnym podstawowym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w niniejszym prospekcie emisyjnym podstawowym nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.




(podpis)  
Piotr Cymburt – Prezes Zarządu



(podpis)  
Marcin Romanowski – Członek Zarządu



(podpis)  
Marcin Wojtachnio – Członek Zarządu



(podpis)  
Grzegorz Trawiński – Członek Zarządu



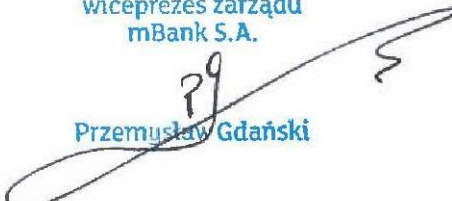
## 2. Subemitent Usługowy i Oferujący (mBank S.A.)

mBank S.A. z siedzibą w Warszawie jako subemitent usługowy jest odpowiedzialny za zamieszczone w niniejszym prospekcie emisyjnym podstawowym mBanku Hipotecznego S.A. informacje o subemitencie usługowym oraz dokonywanej przez niego subskrypcji lub sprzedaży papierów wartościowych oraz jako podmiot biorący udział w sporządzaniu informacji zamieszczonych w Rozdziale IV. „Interesy osób fizycznych lub prawnych zaangażowanych w emisję lub ofertę”, Punkt 4 „mBank S.A.”; Rozdziale XVII „Informacje o warunkach oferty i dopuszczenie do obrotu”; część „Informacje o warunkach oferty” w niniejszym prospekcie emisyjnym podstawowym, jest odpowiedzialny za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w Rozdziale IV. „Interesy osób fizycznych lub prawnych zaangażowanych w emisję lub ofertę”, Punkt 4 „mBank S.A.” oraz Rozdziale XVII „Informacje o warunkach oferty i dopuszczenie do obrotu”; część „Informacje o warunkach oferty” w niniejszym prospekcie emisyjnym podstawowym mBanku Hipotecznego S.A.

### Oświadczenie mBanku S.A.

Działając w imieniu mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które mBank S.A. jest odpowiedzialny, tj. w następujących częściach Prospektu: (i) Rozdział IV. „Interesy osób fizycznych lub prawnych zaangażowanych w emisję lub ofertę”, Punkt 4 „mBank S.A.”; oraz (ii) Rozdział XVII „Informacje o warunkach oferty i dopuszczenie do obrotu”; część „Informacje o warunkach oferty”, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto w nich niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

wiceprezes zarządu  
mBank S.A.  
  
Hans-Dieter Kemler

wiceprezes zarządu  
mBank S.A.  
  
Przemysław Gdański

### 3. **Doradca Prawny**

Hogan Lovells (Warszawa) LLP (Spółka partnerska) Oddział w Polsce z siedzibą w Warszawie, jako podmiot sporządzający informacje zamieszczone w Rozdziale II „Czynniki ryzyka”, punkt 2.2 „Ryzyka prawne dotyczące Listów Zastawnych”, Rozdziale IV „Interesy osób fizycznych lub prawnych zaangażowanych w emisję lub ofertę”, punkt 2 „Doradca Prawny” oraz Rozdziale XVI „Warunki emisji Listów Zastawnych Programu” jest odpowiedzialny za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w Rozdziale II „Czynniki ryzyka”, w części „Ryzyka prawne”, Rozdziale IV „Interesy osób fizycznych lub prawnych zaangażowanych w emisję lub ofertę” punkt 2 „Doradca Prawny” oraz Rozdziale XVI „Warunki emisji Listów Zastawnych Programu” w niniejszym prospekcie emisyjnym podstawowym mBanku Hipotecznego S.A.

#### **Oświadczenie Hogan Lovells (Warszawa) LLP (Spółka partnerska) Oddział w Polsce**

Działając w imieniu Hogan Lovells (Warszawa) LLP (Spółka partnerska) Oddział w Polsce, z siedzibą w Warszawie jako doradcy prawnego, oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które doradca prawny jest odpowiedzialny jako biorący udział w ich sporządzeniu, tj. w następujących częściach Prospektu: (i) Rozdział II „Czynniki ryzyka”, punkt 2.2 „Ryzyka prawne dotyczące Listów Zastawnych”, (ii) Rozdział IV „Interesy osób fizycznych lub prawnych zaangażowanych w emisję lub ofertę”, Punkt 2 „Doradca Prawny”, oraz (iii) Rozdział XVI „Warunki emisji Listów Zastawnych Programu”, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto w nich niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.



**Piotr Zawisłak**

Partner

## XXI. DEFINICJE I SKRÓTY

**Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych** oznacza amerykańską ustawą o papierach wartościowych – U.S. Securities Act z 1933 r., z późn. zm.

**Aneks** oznacza aneks do Prospektu sporządzony zgodnie z art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej.

**Bank** lub **Emitent** oznacza mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie.

**BHWN** oznacza bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości.

**BondSpot** oznacza spółkę BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie.

**CPI** oznacza wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych (z ang. *consumer price index*).

**Data Prospektu** oznacza datę zatwierdzenia Prospektu przez Komisję Nadzoru Finansowego.

**Doradca Finansowy** oznacza mCorporate Finance S.A. z siedzibą w Warszawie.

**Doradca Prawny** oznacza Hogan Lovells (Warszawa) (Spółka partnerska) Oddział w Polsce z siedzibą w Warszawie.

**Dzień Roboczy** oznacza dzień, w którym banki w Warszawie oraz KDPW prowadzą rozliczenia transakcji pieniężnych.

**Dz. U.** oznacza Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej.

**Dz. U. UE** oznacza Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej.

**Dyrektywa Prospektowa** oznacza Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 4 listopada 2003 r. w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z publiczną ofertą lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych.

**EUR** lub **euro** oznacza walutę europejską ustanowioną przez akty ustawodawcze Unii Europejskiej, dotyczące wprowadzenia trzeciego etapu Unii Gospodarczej i Walutowej ustanowionej w Traktacie ustanawiającym Unię Europejską, ze zmianami.

**EURIBOR** oznacza stopę procentową przyjętą na rynku międzybankowym strefy euro dla kredytów międzybankowych (ang. *Euro Inter Bank Offered Rate*).

**GPW** oznacza spółkę Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie.

**Grupa mBanku** oznacza grupę kapitałową mBanku S.A.

**GUS** oznacza Główny Urząd Statystyczny.

**IBnGR** oznacza Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową.

**IDR** oznacza rating międzynarodowy nadawany przez agencję ratingową Fitch Ratings Ltd. (ang. *Issuer Default Rating*).

**Informacja o Ofercie** oznacza, odniesieniu do oferty Listów Zastawnych w Trybie Kaskadowym, informację o terminach i warunkach oferty publicznej dokonywanej przez Uczestnika Oferty Kaskadowej na podstawie Prospektu, o której mowa art. 15a Ustawy o Ofercie Publicznej.

**Inwestorzy Instytucjonalni** oznacza osoby prawne, firmy zarządzające cudzym pakietem papierów wartościowych na zlecenie oraz jednostki organizacyjnych tych osób nieposiadających osobowości prawnej, zarówno rezydentów jak i nierezydentów w rozumieniu Prawa Dewizowego, które mogą złożyć zapis na Listy Zastawne na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie.

**ISIN** oznacza Międzynarodowy Numer Identyfikacyjny Papierów Wartościowych, tj. międzynarodowy kod identyfikacyjny nadawany papierom wartościowym emitowanym na rynkach finansowych.

**JST** oznacza jednostki samorządu terytorialnego.

**KDPW** oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

**KNF** lub **Komisja** oznacza Komisję Nadzoru Finansowego.

**Kodeks Cywilny** oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 121, z późn. zm.).

**Kodeks Spółek Handlowych** oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1030, z późn. zm.).

**Kredyt komercyjny** oznacza kredyt dla przedsiębiorców udzielony na finansowanie nieruchomości generujących dochód z wynajmu powierzchni użytkowych.

**Kredyt mieszkaniowy** oznacza kredyt dla osób fizycznych udzielony na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

**Księga Popytu** oznacza listę inwestorów, którzy złożyli ważne deklaracje nabycia Listów Zastawnych.

**LIBOR** oznacza stopę procentową przyjętą na rynku międzybankowym w Londynie dla kredytów międzybankowych (ang. *London Inter Bank Offered Rate*).

**Listy Zastawne** oznacza hipoteczne listy zastawne emitowane przez Bank na podstawie Uchwały Zarządu mBanku Hipotecznego S.A. nr 93/2016 z dnia 26 lipca 2016 roku.

**LTC** oznacza współczynnik mierzony ilorazem wartości kredytu i kosztów finansowanego projektu (z ang. *loan to cost*).

**LTV** oznacza współczynnik mierzony ilorazem wartości kredytu i wartości zabezpieczenia tego kredytu (z ang. *loan to value*).

**mBank** oznacza mBank S.A. z siedzibą w Warszawie.

**Model Agencyjny** oznacza model współpracy pomiędzy Emitentem a mBankiem polegający na sprzedaży w ramach sieci sprzedaży mBanku oraz Grupy mBanku mieszkaniowych kredytów detalicznych hipotecznych udzielanych przez Emitenta, z których wierzytelności następnie mogą stanowić podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych.

**Model Poolingowy** oznacza model współpracy pomiędzy Emitentem a mBankiem polegający na nabywaniu przez Emitenta od mBanku wierzytelności z tytułu kredytów hipotecznych (mieszkaniowych i komercyjnych) udzielonych przez mBank, które następnie mogą stanowić podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych.

**MSSF** oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, których podstawa prawna zawarta jest w Rozporządzeniu 1606/2002 Parlamentu Europejskiego oraz Rady z dnia 19 lipca 2002 roku w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości.

**NBP** oznacza Narodowy Bank Polski.

**Nowelizacja** oznacza ustawę z dnia 24 lipca 2015 roku o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r., poz. 1259).

**Obrót Pierwotny** oznacza obrót pierwotny w rozumieniu art. 4 pkt 3) Ustawy o Ofercie Publicznej.

**Obrót Wtórny** oznacza obrót wtórny w rozumieniu art. 3 pkt 7) Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

**Oferta** lub **Oferta Publiczna** oznacza ofertę publiczną w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej przeprowadzaną na podstawie niniejszego Prospektu i Ostatecznych Warunków.

**Oferujący** oznacza mBank S.A. działający poprzez swoje biuro maklerskie.

**Ostateczne Warunki** oznacza ostateczne warunki emisji sporządzone dla danej serii Listów Zastawnych, według wzoru stanowiącego załącznik do niniejszego Prospektu.

**PKB** oznacza Produkt Krajowy Brutto.

**PLN** lub **złoty** oznacza prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej wprowadzony do obrotu pieniężnego od 1 stycznia 1995 r. zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o denominacji złotego (Dz. U. Nr 84, poz. 386, z późn. zm.).

**Posiadacz** oznacza, w stosunku do Listu Zastawnego, osobę, która jest w danym czasie posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym jest zapisany ten List Zastawny albo osobę uprawnioną z Listu Zastawnego zapisanego na Rachunku Zbiorczym, zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

**Powiernik** oznacza osobę powołaną przez Komisję Nadzoru Finansowego na wniosek rady nadzorczej banku hipotecznego jako powiernik banku hipotecznego zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych.

**Prawo Bankowe** oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 128, z późn. zm.).

**Prawo Dewizowe** oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 826, z późn. zm.).

**Prawo Upadłościowe** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 233, z późn. zm.).

**Program** oznacza powtarzające się, w cyklach obejmujących co najmniej dwie emisje dokonywane w odstępie nie dłuższym niż 12 miesięcy, emisje Listów Zastawnych.

**Prospekt** lub **Prospekt Emisyjny** oznacza niniejszy dokument, stanowiący podstawowy prospekt emisyjny dla Programu, wraz z Aneksami.

**Rachunek Papierów Wartościowych** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

**Rachunek Zbiorczy** oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

**Regulamin Rynku Regulowanego BondSpot** oznacza Regulamin obrotu regulowanego rynku pozagiełdowego BondSpot przyjęty uchwałą Nr 22/13 Rady Nadzorczej BondSpot z dnia 9 maja 2013 r., z późniejszymi zmianami.

**Regulamin Rynku Regulowanego GPW** oznacza Regulamin Giełdy w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 1/1110/2006 Rady GPW z dnia 4 stycznia 2006 r., z późniejszymi zmianami.

**Rekomendacja D** oznacza rekomendację dotyczącą zarządzania obszarami technologii informacyjnej i bezpieczeństwa środowiska teleinformatycznego w bankach, wydaną przez KNF na podstawie art. 137 pkt 5 Prawa Bankowego.

**Rekomendacja F** oznacza rekomendację dotyczącą podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Finansowego przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne, wydaną przez KNF na podstawie art. 137 pkt 5 Prawa Bankowego.

**Rekomendacja K** oznacza rekomendację dotyczącą zasad prowadzenia przez banki hipoteczne rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wydaną przez KNF na podstawie art. 137 pkt 5 Prawa Bankowego.

**Rekomendacja S** oznacza rekomendację dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, wydaną przez KNF na podstawie art. 137 pkt 5 Prawa Bankowego.

**Rekomendacja W** oznacza rekomendację dotyczącą zarządzania ryzykiem modeli w bankach, wydaną przez KNF na podstawie art. 137 pkt 5 Prawa Bankowego.

**Rozporządzenie CRR** oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz. U. UE L 176 z 27.06.2013, str. 1, z późn. zm.).

**Rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004** oznacza Rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie implementacji dyrektywy 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady odnośnie informacji zamieszczanych w prospekcie emisyjnym, formy prospektu emisyjnego, zamieszczania informacji poprzez odwołania, publikacji prospektu emisyjnego oraz rozpowszechniania informacji o charakterze reklamowym (Dz. U. UE L 149, z 30 kwietnia 2004 r., str. 307, z późn. zm.).

**Rynek Regulowany** oznacza rynek regulowany pozagiełdowy dla dłużnych papierów wartościowych prowadzony przez BondSpot lub rynek regulowany (rynek równoległy) dla dłużnych papierów wartościowych prowadzony przez GPW.

**Statut** oznacza statut Emitenta.

**Subemitent Usługowy** oznacza mBank lub każdy inny podmiot (będący bankiem, firmą inwestycyjną lub zagraniczną firmą inwestycyjną), który zawrze z Emitentem umowę o subemisję usługową, o której mowa w art. 15 Ustawy o Ofercie Publicznej w odniesieniu do emisji Listów Zastawnych danej serii i wskazany w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii Listów Zastawnych.

**Szczegółowe Zasady Działania KDPW** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych, opublikowane przez KDPW.

**Test Płynności** oznacza przeprowadzany w sposób określony w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, wydanym na podstawie art. 25 ust. 7 Ustawy o Listach Zastawnych, test mający na celu ustalenie, czy, na dzień takiego ustalenia, wiarytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4 Ustawy o Listach Zastawnych, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w art. 446 ust. 1 Prawa Upadłościowego.

**Test Równowagi Pokrycia** oznacza przeprowadzany w sposób określony w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, wydanym na podstawie art. 25 ust. 7 Ustawy o Listach Zastawnych, test mający na celu ustalenie, czy, na dzień takiego ustalenia, wiarytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4 Ustawy o Listach Zastawnych, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych.

**Tryb Kaskadowy** oznacza ofertę, w ramach której Listy Zastawne oferowane będą przez Emitenta Uczestnikom Oferty Kaskadowej i finalnie oferowane przez Uczestników Oferty Kaskadowej inwestorom w trybie oferty publicznej przeprowadzanej na podstawie Prospektu, zgodnie z art. 15a Ustawy o Ofercie Publicznej.

**Tryb Subemisji Usługowej** oznacza ofertę, w ramach której Listy Zastawne oferowane będą w trybie realizacji umowy o subemisję usługową, na zasadach opisanych w niniejszym Prospekcie i Ostatecznych Warunkach.

**Tryb Zwykły** oznacza ofertę niekierowaną do Uczestników Oferty Kaskadowej, w ramach której oferowane będą Listy Zastawne nieobjęte umową o subemisję usługową, na zasadach opisanych w niniejszym Prospekcie i Ostatecznych Warunkach.

**Uczestnik Oferty Kaskadowej** oznacza, w odniesieniu do emisji Listów Zastawnych danej serii, bank, instytucję kredytową, firmę inwestycyjną, zagraniczną firmę inwestycyjną lub konsorcjum tych podmiotów, którym Emitent udzielił pisemnej zgody na sprzedaż przez te podmioty Listów Zastawnych danej serii, w ich imieniu i na ich rachunek, w drodze oferty publicznej, na podstawie niniejszego Prospektu, wskazany w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii Listów Zastawnych.

**USD** oznacza dolara amerykańskiego.

**Ustawa o Listach Zastawnych** oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1588, z późn. zm.).

**Ustawa o Obligacjach** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U. z 2015 r., poz. 238).

**Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 94, z późn. zm.).

**Ustawa o Ofercie Publicznej** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013, poz. 1382, z późn. zm.).

**Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych** oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn., Dz. U. z 2012 r., poz. 361, z późn. zm.).

**Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych** oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 851, z późn. zm.).

**Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych** oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 r. o podatku o czynności cywilnoprawnych (tekst jedn., Dz. U. z 2016 r., poz. 223).

**Ustawa o Rachunkowości** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 330, z późn. zm.).

**Warunki Emisji** oznacza warunki emisji Listów Zastawnych, zawarte w Rozdziale XVI (Warunki Emisji Listów Zastawnych Programu) niniejszego Prospektu wraz z uzupełnieniami zawartymi w Ostatecznych Warunkach w odniesieniu do danej serii Listów Zastawnych.

**WIBOR** oznacza stopę procentową przyjętą na polskim rynku międzybankowym dla kredytów międzybankowych (ang. *Warsaw Inter Bank Offered Rate*).

**XXII. ZAŁĄCZNIKI**



**ZAŁĄCZNIK 1**  
**STATUT**

**Tekst jednolity Statutu mBanku Hipotecznego S.A. ustalony uchwałą Nr 3**  
**Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia mBanku Hipotecznego S.A.**  
**z dnia 2 czerwca 2016 r.**

**"STATUT**  
**mBanku Hipotecznego**  
**Spółka Akcyjna**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

mBank Hipoteczny Spółka Akcyjna, zwany dalej "Bankiem", jest bankiem działającym na podstawie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, zwanej dalej "Ustawą", ustawy Prawo bankowe, Kodeksu spółek handlowych, innych obowiązujących przepisów prawa oraz niniejszego Statutu.-----

§ 2

Firma Banku brzmi: mBank Hipoteczny Spółka Akcyjna.-----  
Bank może używać następującego skrótu firmy: mBank Hipoteczny S.A.-----

§ 3

1. Bank działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i, po uzyskaniu wymaganych przepisami prawa zezwoleń, za granicą.-----
2. Siedzibą Banku jest miasto stołeczne Warszawa.-----
3. Czas trwania Banku jest nieograniczony.-----

§ 4

Założycielami Banku byli: Bank Rozwoju Eksportu Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i RHEINHYP Rheinische Hypothekenbank Aktiengesellschaft z siedzibą we Frankfurcie nad Menem, Republika Federalna Niemiec.-----

**II. ZAKRES DZIAŁANIA BANKU**

§ 5

1. Przedmiotem działania Banku jest świadczenie usług bankowych w zakresie określonym w Ustawie i w niniejszym statucie (PKD 2007 – 6419 Z).-----

2. Bank świadczy usługi na rzecz osób fizycznych i prawnych, jak również na rzecz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, zarówno w złotych polskich, jak i w walutach obcych.-----

## § 6

Do podstawowych czynności Banku należy:-----

- 1) udzielanie kredytów zabezpieczonych hipoteką;-----
- 2) udzielanie kredytów nie zabezpieczonych hipoteką, o których mowa w art. 3 ust.2 Ustawy,-----
- 3) nabywanie wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz wierzytelności z tytułu kredytów nie zabezpieczonych hipoteką, o których mowa w pkt 2;-----
- 4) emitowanie hipotecznych listów zastawnych, których podstawę stanowią wierzytelności Banku z tytułu:-----
  - a) udzielonych kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz-----
  - b) nabytych wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką;-----
- 5) emitowanie publicznych listów zastawnych, których podstawę stanowią:-----
  - a) wierzytelności Banku z tytułu udzielonych kredytów niezabezpieczonych hipoteką, o których mowa w pkt 2,-----
  - b) nabyte przez Bank wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów niezabezpieczonych hipoteką, o których mowa w pkt 2.-----

## § 7

1. Poza czynnościami, o których mowa w § 6, Bank może wykonywać wyłącznie następujące czynności:-----
  - 1) przyjmowanie lokat terminowych;-----
  - 2) zaciąganie kredytów i pożyczek;-----
  - 3) emitowanie obligacji; przy czym uzyskane w sposób wskazany w pkt 1-3 środki Bank przeznacza wyłącznie na refinansowanie czynności, o których mowa w § 6;-----
  - 4) przechowywanie papierów wartościowych;-----
  - 5) nabywanie i obejmowanie akcji lub udziałów innych podmiotów, których forma prawna zapewnia ograniczenie odpowiedzialności Banku do wysokości zainwestowanych środków, o ile służy to wykonywaniu czynności Banku, w granicach określonych Ustawą,-----
  - 6) prowadzenie rachunków bankowych służących obsłudze projektów inwestycyjnych realizowanych z wykorzystaniem kredytów udzielonych przez Bank,-----
  - 7) świadczenie usług konsultacyjno – doradczych związanych z rynkiem nieruchomości, w tym także w zakresie ustalania bankowo- hipotecznej wartości nieruchomości,-----
  - 8) zarządzanie wierzytelnościami Banku oraz innych banków, z tytułu kredytów, o których mowa w §6, jak również udzielanie tych kredytów w imieniu innych banków na podstawie zawartych z nimi umów.-----
2. Wolne środki pieniężne Bank może przeznaczyć na:-----

- 1) dokonywanie lokat i nabywanie papierów wartościowych w zakresie przewidzianym w art 16 ust. 1 pkt 1,3, i 4 Ustawy;-----
  - 2) nabywanie wyemitowanych przez Bank listów zastawnych na zasadach określonych w art. 16 ust. 1 pkt 2 Ustawy,-----
  - 3) nabywanie listów zastawnych emitowanych przez inne banki hipoteczne.-----
3. Bank może nabywać nieruchomości jedynie w celu uniknięcia strat z tytułu udzielonych kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz gdy jest to niezbędne ze względu na potrzeby związane z działalnością Banku.--

## § 8

1. Bank może podejmować działania służące wykonywaniu czynności, o których mowa w § 6 i § 7 ust.1 pkt 1-3 i pkt 5:-----
  - 1) prowadzić skup i sprzedaż wartości dewizowych oraz pośrednictwo w dokonywaniu przekazów pieniężnych oraz rozliczeń w obrocie dewizowym,-----
  - 2) wykonywać czynności ograniczające ryzyko walutowe i ryzyko stopy procentowej, z zastrzeżeniem ust.2.-----
2. W przypadku emitowania listów zastawnych w walucie innej niż waluta, w której wyrażone są wierzytelności Banku zabezpieczające te listy, lub waluta, w której wyrażone są środki, o których mowa w art. 18 ust. 3 Ustawy, Bank obowiązany jest do dokonywania czynności ograniczających ryzyko walutowe.-----
3. Wykonywanie przez Bank czynności, które zgodnie z przepisami prawa wymagają zezwoleń lub upoważnień szczególnych, Bank podejmie po uzyskaniu takich zezwoleń i upoważnień.-----

**III. ORGANIZACJA BANKU**

## § 9

1. Bank wykonuje swe zadania poprzez Centralę, w tym jej komórki organizacyjne, oddziały i przedstawicielstwa regionalne, w kraju i za granicą.-----
2. Bank może tworzyć i likwidować oddziały, przedstawicielstwa regionalne oraz inne komórki organizacyjne w kraju i za granicą.-----
3. Decyzje w sprawie powołania i likwidacji oddziałów i przedstawicielstw regionalnych za granicą wymagają uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.-----
4. W strukturze Centrali Banku wyróżnia się pionosy, departamenty, biura i doradców (powoływanych, o ile wystąpi taka potrzeba).-----
5. Szczegółową organizację wewnętrzną Banku określa Regulamin Organizacyjny Banku.-----

## § 10

1. W Banku funkcjonuje system zarządzania stanowiący zbiór zasad i mechanizmów odnoszących się do procesów decyzyjnych zachodzących w Banku oraz do oceny prowadzonej przez Bank działalności.-----
2. W ramach systemu zarządzania w Banku funkcjonuje w szczególności:-----

- 1) system zarządzania ryzykiem-----
- 2) system kontroli wewnętrznej-----
3. Zarząd Banku projektuje i wprowadza system zarządzania oraz zapewnia jego działanie-----
4. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad wprowadzeniem systemu zarządzania oraz ocenia adekwatność i skuteczność tego systemu-----
5. Szczegółowe zasady funkcjonowania systemu zarządzania określają wewnętrzne przepisy Banku-----

§10a

1. Zadaniem systemu zarządzania ryzykiem jest identyfikacja, pomiar lub szacowanie oraz monitorowanie ryzyka występującego w działalności Banku służące zapewnieniu prawidłowości procesu wyznaczania i realizacji szczegółowych celów prowadzonej przez Bank działalności-----

-

2. W ramach systemu zarządzania ryzykiem Bank:-----
- 1) stosuje sformalizowane zasady służące określeniu wielkości podejmowanego ryzyka i zasady zarządzania ryzykiem,-----
  - 2) stosuje sformalizowane procedury mające na celu identyfikację, pomiar lub szacowanie oraz monitorowanie ryzyka występującego w działalności Banku, uwzględniające również przewidywany poziom ryzyka w przyszłości,-----
  - 3) stosuje sformalizowane limity ograniczające ryzyko i zasady postępowania w przypadku przekroczenia limitów,-----
  - 4) stosuje przyjęty system sprawozdawczości zarządczej umożliwiający monitorowanie poziomu ryzyka,-----
  - 5) posiada strukturę organizacyjną dostosowaną do wielkości i profilu ponoszonego przez Bank ryzyka.-----

§10b

1. W Banku działa system kontroli wewnętrznej, którego celem jest wspomaganie procesów decyzyjnych przyczyniających się do zapewnienia :-----
  - 1) skuteczności i efektywności działania Banku,-----
  - 2) wiarygodności sprawozdawczości finansowej,-----
  - 3) zgodności działania Banku z przepisami prawa i regulacjami wewnętrznymi.-----
2. System kontroli wewnętrznej obejmuje:-----
  - 1) mechanizmy kontroli ryzyka,-----
  - 2) badanie zgodności działania Banku z przepisami prawa i regulacjami wewnętrznymi,-----
  - 3) audyt wewnętrzny, którego celem jest badanie i ocena, w sposób niezależny i obiektywny, adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej oraz opiniowanie systemu zarządzania Bankiem, w tym skuteczności zarządzania ryzykiem związanym z działalnością Banku.-----
3. Szczegółowe zasady działania systemu kontroli wewnętrznej określa regulamin uchwalany przez Zarząd Banku i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.-----

§ 11

1. Regulacje wewnętrzne Banku wydawane są w formie:-----

- 1) uchwał Zarządu w przypadku, gdy wydanie regulacji przewidują powszechnie obowiązujące przepisy prawa lub rekomendacje nadzorcze,-----
  - 2) zarządzeń Prezesa Zarządu w sprawach dotyczących podstawowych zasad działania Banku,-----
  - 3) listów instruktażowych dyrektorów komórek organizacyjnych w sprawach, które nie zostały zastrzeżone dla Zarządu Banku lub innych organów Banku,-----
  - 4) regulaminów organizacyjnych jednostek organizacyjnych Banku – przez dyrektorów komórek organizacyjnych, po zatwierdzeniu przez nadzorującego członka Zarządu.-----
2. Szczegółowe zasady wydawania regulacji wewnętrznych Banku określa odpowiednie zarządzenie w sprawie legislacji wewnętrznej.-----

#### IV. ORGANY BANKU

##### § 12

Organami Banku są:-----

- 1) Walne Zgromadzenie,-----
- 2) Rada Nadzorcza,-----
- 3) Zarząd Banku.-----

#### Walne Zgromadzenie

##### § 13

1. Walne Zgromadzenie zwołuje się jako Zwyczajne Walne Zgromadzenie lub Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.-----
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Banku raz w roku, najpóźniej do końca maja.-----
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane w miarę potrzeby przez Zarząd Banku z jego inicjatywy lub na wniosek Rady Nadzorczej albo na żądanie akcjonariuszy reprezentujących razem co najmniej 1/10 (jedną dziesiątą) część kapitału zakładowego.-----
4. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Walnego Zgromadzenia, jeśli Zarząd Banku nie uczynił tego w trybie i terminie przewidzianym w niniejszym statucie.-----

##### § 14

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają następujące sprawy:-----
  - 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie rocznego sprawozdania z działalności Banku oraz sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy;-----
  - 2) udzielenie członkom organów Banku absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,-----
  - 3) podział zysku netto lub pokrycie strat Banku;-----
  - 4) zmiana statutu;-----
  - 5) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz określanie zasad ich wynagradzania;-----
  - 6) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Banku;-----
  - 7) likwidacja, zbyte całego przedsiębiorstwa Banku lub połączenie z innym bankiem;-----

- 8) wybór likwidatorów i ustalenie ich wynagrodzenia;-----
  - 9) postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;-----
  - 10) ustalenie terminu wypłaty dywidendy;-----
  - 11) zbycie lub obciążenie nieruchomości Banku, na terenie której mieści się siedziba jego władz;-----
  - 12) sprawy wniesione przez Radę Nadzorczą do rozpatrzenia;-----
  - 13) sprawy wniesione przez akcjonariuszy w trybie przewidzianym w statucie do rozpatrzenia;-----
  - 14) inne sprawy zastrzeżone przez przepisy prawa lub postanowienia niniejszego statutu.-----
2. Nabywanie, obciążenie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego i udziału w nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia jeżeli nabycie lub zbycie nastąpiło w ramach postępowania egzekucyjnego, upadłościowego, układowego lub innego porozumienia z dłużnikiem Banku. W sprawach tych wymagana jest uchwała Zarządu.-----

#### § 15

1. Sprawy wnoszone pod obrady Walnego Zgromadzenia powinny być uprzednio przedstawione przez Zarząd Banku do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą.-----
2. Akcjonariusz lub akcjonariusze, którzy chcą zgłosić na Walnym Zgromadzeniu wnioski w sprawach Banku, powinni go zgłosić na piśmie Zarządowi Banku najpóźniej na miesiąc przed Walnym Zgromadzeniem.-----
3. Wnioski zgłoszone przez akcjonariuszy Banku Zarząd Banku po zaopiniowaniu przedstawia Radzie Nadzorczej.-----
4. Radzie Nadzorczej przysługuje swobodne uznanie czy dany wniosek zgłosić na Walnym Zgromadzeniu, jednakże wniosek zgłoszony najpóźniej na miesiąc przed terminem obrad przez akcjonariuszy posiadających łącznie nie mniej niż 1/10 (jedna dziesiąta) część kapitału zakładowego musi być przedstawiony Walnemu Zgromadzeniu.-----

#### § 16

1. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć akcjonariusze osobiście lub przez swoich przedstawicieli.----
2. Pełnomocnictwa do uczestniczenia i głosowania na Walnym Zgromadzeniu powinny być pod rygorem nieważności wystawione na piśmie.-----

#### § 17

1. Z zastrzeżeniem przypadków określonych w Kodeksie spółek handlowych, Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na ilość reprezentowanych na nim akcji.-----
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, z zastrzeżeniem przypadków wskazanych w Kodeksie spółek handlowych i ust. 3 niniejszego paragrafu.-----
3. W sprawach wymienionych w § 14 pkt 1, 2, 3, 4, 6, 7 uchwała powinna być podjęta większością co najmniej trzech czwartych oddanych głosów.-----

§ 18

Do głosowania na Walnym Zgromadzeniu nie stosuje się art. 420 §1 i §2 Kodeksu spółek handlowych.-----

§ 19

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący lub wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera jeden z członków Rady Nadzorczej lub Prezes Zarządu.-----
2. Walne Zgromadzenie wybiera przewodniczącego spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.-----

**Rada Nadzorcza**

§ 20

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie na wspólną kadencję.-----
2. Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej. Ponadto mandat członka Rady Nadzorczej wygasa również wskutek śmierci, rezygnacji albo odwołania go ze składu Rady Nadzorczej, z dniem wystąpienia zdarzenia powodującego wygaśnięcie chyba, że uchwała o odwołaniu przewiduje inną datę wygaśnięcia.-----
3. Członkowie pierwszej Rady Nadzorczej wybierani są na okres jednego roku. Następne kadencje Rady Nadzorczej trwają dwa lata.-----
4. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie.-----
5. Mandaty członków Rady Nadzorczej wybranych w trakcie kadencji wygasają z upływem odnośnej kadencji Rady Nadzorczej.-----
6. Rada Nadzorcza lub jej poszczególni członkowie mogą być odwołani przez Walne Zgromadzenie przed upływem kadencji.-----
7. Bank informuje Komisję Nadzoru Finansowego o składzie Rady Nadzorczej oraz o zmianie jej składu niezwłocznie po jej powołaniu lub po dokonaniu zmiany jej składu.

§ 21

Członkowie Rady Nadzorczej mogą sprawować swe obowiązki tylko osobiście.-----

§ 22

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego i wiceprzewodniczącego.-----

§ 23

Rada Nadzorcza działa na podstawie uchwalonego przez siebie regulaminu zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie.-----

## § 24

1. Uchwały Rady Nadzorczej są ważne, gdy wszyscy członkowie Rady zostali zaproszeni i gdy co najmniej połowa członków Rady jest obecna na posiedzeniu.-----
2. Uchwały Rady Nadzorczej, w tym także dotyczące wyborów, zapadają bezwzględną większością głosów, w przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.-----
3. Każdy członek Rady Nadzorczej ma jeden głos.-----
4. Uchwały Rady Nadzorczej są protokołowane.-----
5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.-----
6. Rada Nadzorcza może także podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały i wzięli udział w głosowaniu oddając swoje głosy.-----
7. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 5 i 6 nie dotyczy wyborów przewodniczącego i wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powoływania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób.-----

## § 25

1. Rada Nadzorcza zwoływana jest w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym.-----
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy lub na wniosek Zarządu Banku lub członka Rady Nadzorczej.-----

## § 26

Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Banku, a do jej kompetencji należy w szczególności:-

- 1) zatwierdzanie strategii działania oraz zasad stabilnego i ostrożnego zarządzania Bankiem,-----
- 2) zatwierdzanie rocznych planów finansowych Banku oraz wieloletnich programów rozwoju Banku;-----
- 3) zatwierdzanie wniosków Zarządu Banku w sprawie tworzenia i likwidacji oddziałów i przedstawicielstw regionalnych za granicą,-----
- 4) udzielanie zezwolenia Zarządowi Banku na nabycie, obciążenie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego, udziału w nieruchomości oraz akcji i udziałów w spółkach, przy czym zezwolenie nie jest wymagane, jeżeli nabycie lub zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego, udziału w nieruchomości, akcji i udziałów w spółkach, nastąpiło w ramach postępowania egzekucyjnego, upadłościowego, układowego lub innego porozumienia z dłużnikiem Banku; w takim przypadku Zarząd Banku jest zobowiązany do poinformowania Rady Nadzorczej o powyższych czynnościach,-----
- 5) wydawanie lub zatwierdzanie regulacji wewnętrznych Banku przewidzianych przez przepisy powszechnie obowiązujące do kompetencji Rady, w tym w szczególności zatwierdzanie regulaminów wydawanych przez Zarząd Banku dotyczących kontroli wewnętrznej oraz ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości; Regulamin ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wchodzi w życie po zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego,-----



- 6) ocena sprawozdania Zarządu z działalności spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym, oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty, a także składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny,-----
- 7) rozpatrywanie innych wniosków i spraw wymagających uchwał Walnego Zgromadzenia,-----
- 8) wybieranie, na wniosek Zarządu Banku, biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Banku,-----
- 9) ustalanie warunków kontraktów i wynagrodzeń dla członków Zarządu Banku i reprezentowanie Banku przy zawieraniu umów z członkami Zarządu,-----
- 10) zatwierdzanie wniosków Zarządu Banku w sprawie przyszłej działalności Banku za granicą.-----

## § 27

1. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu Banku, w tym prezesa Zarządu.-----
2. Powołanie dwóch członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu, następuje za zgodą Komisji Nadzoru Finansowego. Z wnioskiem o wyrażenie zgody występuje Rada Nadzorcza.-----
3. Rada Nadzorcza informuje Komisję Nadzoru Finansowego o składzie Zarządu oraz o zmianie jego składu niezwłocznie po jego powołaniu lub po dokonaniu zmiany jego składu. Rada Nadzorcza informuje Komisję Nadzoru Finansowego także o członkach Zarządu, którym w ramach podziału kompetencji podlega w szczególności zarządzanie ryzykiem i komórka audytu wewnętrznego.-----

**Zarząd Banku**

## § 28

1. Zarząd Banku składa się z 3 do 4 osób.-----
2. W skład Zarządu Banku wchodzi: Prezes Zarządu Banku i inni członkowie Zarządu Banku.-----
3. Prezes i inni członkowie Zarządu Banku są powoływani na wspólną kadencję trwającą 3 lata. -----
4. Mandaty członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu. Ponadto mandat członka Zarządu wygasa również wskutek śmierci, rezygnacji albo odwołania go ze składu Zarządu, z dniem wystąpienia zdarzenia powodującego wygaśnięcie chyba, że uchwałą o odwołaniu przewiduje inną datę wygaśnięcia.-----
5. Członkowie Zarządu Banku mogą być odwołani przed upływem kadencji w każdym czasie.-----
6. Uchwały Zarządu Banku mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu Banku zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Zarządu. Dla ważności podejmowanych decyzji Zarządu wymagana jest obecność przynajmniej dwóch członków Zarządu.-----
7. Uchwały Zarządu Banku są podejmowane bezwzględną większością głosów.-----
8. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.-----
9. Decyzje dotyczące zaciągnięcia zobowiązań lub rozporządzania aktywami, których łączna wartość w

stosunku do jednego podmiotu przekracza 5% funduszy własnych Banku podejmowane są przez Zarząd z wyjątkiem czynności zastrzeżonych do kompetencji innych organów Banku.-----

10. Uchwały Zarządu Banku są protokołowane.-----

§ 29

1. Zarząd Banku prowadzi sprawy Banku i reprezentuje go, w tym decyduje w sprawach emisji listów zastawnych i obligacji, podejmując decyzje co do wielkości emisji w ramach strategii działania i rocznych planów finansowych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą. Do zakresu działania Zarządu Banku należą wszelkie sprawy nie zastrzeżone do kompetencji innych organów Banku, na mocy Statutu lub przepisów prawa.-----
2. Zarząd Banku pracuje na podstawie regulaminu uchwalonego przez Zarząd i zatwierzonego przez Radę Nadzorczą.-----

§ 30

1. Podział kompetencji pomiędzy poszczególnych członków Zarządu i zakres ich działania wyznacza w drodze uchwały Rada Nadzorcza z zastrzeżeniem ust.2.-----
2. Do kompetencji Prezesa Zarządu należy w szczególności nadzór nad kontrolą wewnętrzną oraz działalnością Banku w zakresie emisji listów zastawnych i obligacji. Do kompetencji członka Zarządu, którego powołanie wymaga zgody Komisji Nadzoru Finansowego należy w szczególności zarządzanie ryzykiem.--
3. Ponadto Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu Banku, reprezentuje Zarząd Banku wobec Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.-----

§ 31

1. Pełnomocnictwa są udzielane przez:-----
  - 1) dwóch członków Zarządu Banku działających łącznie lub-----
  - 2) członka Zarządu Banku działającego łącznie z prokurentem,-----
  - 3) dwóch prokurentów działających łącznie. -----
2. Pełnomocnictwo może zostać udzielone danej osobie do samodzielnego lub łącznego z inną upoważnioną osobą reprezentowania Banku.-----

§ 32

Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Banku upoważnieni są:-----

- 1) łącznie dwaj członkowie Zarządu lub członek Zarządu i prokurent lub każda z tych osób działająca łącznie z pełnomocnikiem, -----
- 2) prokurenci – działający w granicach uprawnień wynikających z przepisów o prokurze, łącznie z członkiem Zarządu, prokurentem lub pełnomocnikiem działającym w granicach udzielonego mu pełnomocnictwa,-----
- 3) pełnomocnicy działający samodzielnie lub łącznie w granicach swoich uprawnień.-----

## § 33

1. Zarząd Banku sporządza roczne sprawozdanie z działalności Banku oraz zapewnia sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od zakończenia każdego roku obrotowego.-
2. Sprawozdanie Zarządu oraz roczne sprawozdanie finansowe Zarząd Banku przedkłada Radzie Nadzorczej do rozpatrzenia, a następnie Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia.-----

**V. KAPITAŁ ZAKŁADOWY, AKCJE**

## § 34

1. Kapitał zakładowy wynosi 309 000 000,00 zł (trzysta dziewięć milionów złotych) i dzieli się na 3 090 000 (trzy miliony dziewięćdziesiąt tysięcy) akcji imiennych o wartości nominalnej po 100 (sto) złotych każda, w tym: 500 000 (pięćset tysięcy) imiennych, zwykłych akcji serii A o numerach od 000001 do 500000, 850 000 (osiemset pięćdziesiąt tysięcy) imiennych, zwykłych akcji serii B o numerach od 000001 do 850000, 400 000 (czteryście tysięcy) imiennych, zwykłych akcji serii C o numerach od 000001 do 400000, 1 000 000 (jeden milion) imiennych, zwykłych akcji serii D o numerach od 0000001 do 1 000000, 100 000 (sto tysięcy) imiennych, zwykłych akcji serii E o numerach od 000001 do 1 00000, 140 000 (sto czterdzieści tysięcy) imiennych, zwykłych akcji serii F o numerach od 000001 do 140000 oraz 100 000 (sto tysięcy) imiennych, zwykłych akcji serii G o numerach od 000001 do 100000. Każda akcja ma jeden głos.-----
2. Kapitał zakładowy Banku pokryty zostanie gotówką wpłaconą w całości przed zarejestrowaniem Banku lub zarejestrowaniem podwyższenia kapitału zakładowego Banku.-----
3. Akcje mogą być umarżane. Umorzenia akcji dokonuje się albo przez obniżenie kapitału zakładowego albo z zysku netto.-----

## § 35

Akcje Banku są zbywalne.-----

**VI. FUNDUSZE, GOSPODARKA FINANSOWA I RACHUNKOWOŚĆ BANKU**

## § 36

1. Funduszami własnymi Banku są:-----
  - 1) fundusze podstawowe,-----
  - 2) fundusze uzupełniające w kwocie nieprzewyższającej funduszy podstawowych Banku,-----
2. Funduszami podstawowymi są:-----
  - 1). wpłacony i zarejestrowany kapitał zakładowy,-----
  - 2). kapitał zapasowy,-----
  - 3). kapitał rezerwowy,-----
  - 4). fundusz ogólnego ryzyka na niezidentyfikowane ryzyko działalności bankowej,-----
  - 5). niepodzielony zysk z lat ubiegłych,-----
  - 6). zysk w trakcie zatwierdzania oraz zysk netto bieżącego okresu sprawozdawczego, obliczone zgodnie z

obowiązującymi zasadami rachunkowości uwzględniające ograniczenia przewidziane w ustawie Prawo bankowe,-----

- 7). inne pozycje bilansowe Banku, określone przez Komisję Nadzoru Bankowego - pomniejszone o pozycje przewidziane w ustawie Prawo bankowe.-----

### § 37

1. Na pokrycie straty netto, jakie mogą wyniknąć w związku z działalnością Banku, tworzy się kapitał zapasowy, do którego przelewa się przynajmniej 8% zysku netto, wykazanego w rocznym sprawozdaniu finansowym, dopóki kapitał ten nie osiągnie przynajmniej jednej trzeciej części kapitału zakładowego.-----
2. Do kapitału zapasowego należy również przelewać nadwyżki, osiągnięte przy wydaniu akcji powyżej ich wartości nominalnej, a pozostałe po pokryciu kosztów wydania akcji.-----
3. Do kapitału zapasowego również wpływają dopłaty, które uiszczają akcjonariusze w zamian za przyznanie szczególnych uprawnień ich dotychczasowym akcjom bez podwyższenia kapitału zakładowego, o ile dopłaty nie będą użyte na wyrównanie nadzwyczajnych odpisów lub strat.-----
4. O użyciu kapitału zapasowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie, jednak część kapitału zapasowego, w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego, może być wykorzystana jedynie na pokrycie straty netto.--

### § 38

Niezależnie od kapitału zapasowego tworzy się z części zysku netto kapitał rezerwowy, z przeznaczeniem na pokrycie szczególnych strat lub wydatków Banku.-----

O użyciu kapitału rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie.-----

### § 39

1. Rezerwę na ryzyko ogólne tworzy się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach Prawa bankowego.----
2. Środki tej rezerwy przeznacza się na pokrycie strat związanych z działalnością bankową. -----
3. Rezerwą, o której mowa w ust.1 dysponuje Zarząd Banku.-----

### § 40

Roczny zysk netto, stosownie do uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, przeznacza się na:-----

- 1) kapitał zapasowy,-----
- 2) kapitał rezerwowy,-----
- 3) fundusz ogólnego ryzyka na niezidentyfikowane ryzyka działalności bankowej,-----
- 4) inne fundusze,-----
- 5) dywidendę dla akcjonariuszy,-----
- 6) inne cele.-----

### § 41

1. Gospodarka finansowa Banku prowadzona jest na podstawie i w ramach planów finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.-----

2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej określa Zarząd Banku na podstawie założeń zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.-----

§ 42

1. Bank, począwszy od 1 stycznia 2006r., prowadzi rachunkowość zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, a w zakresie nieuregulowanym tymi przepisami stosuje się odpowiednio krajowe standardy rachunkowości.-----
2. Bank prowadzi odrębny rachunek zabezpieczenia listów zastawnych w celu monitorowania wypełniania w perspektywie długookresowej wymogów, o których mowa w art. 18 Ustawy.-----
3. Szczegółowe zasady i organizację rachunkowości Banku ustala Zarząd Banku.-----

§ 43

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. W przypadku rozpoczęcia przez Bank działalności w drugiej połowie roku kalendarzowego, Bank może księgi rachunkowe i sprawozdanie finansowe za ten okres połączyć z księgami rachunkowymi i sprawozdaniem finansowym za rok następny.-----

## VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 44

Odpisy rocznego sprawozdania Zarządu Banku, rocznego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Rady Nadzorczej będą okazywane do wglądu akcjonariuszom na ich żądanie, najpóźniej na 15 dni przed corocznym Walnym Zgromadzeniem.-----

§ 45

Dywidendę wypłaca się w dniu określonym w uchwale Walnego Zgromadzenia. Jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia takiego dnia nie określa, dywidenda jest wypłacana w dniu określonym przez Radę Nadzorczą. Bank nie wypłaca akcjonariuszom odsetek od nie podjętej w terminie dywidendy.-----

§ 46

Przewidziane przez prawo ogłoszenia Banku zamieszczane będą w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, o ile przepisy prawa polskiego nie przewidują innej publikacji.-----

§ 47

Bank ogłasza w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, nie później niż przed upływem trzech miesięcy od zakończenia roku obrotowego:-----

- 1) łączną kwotę nominalnych wartości wyemitowanych przez Bank listów zastawnych, jakie znajdowały się w obrocie na ostatni dzień roku obrotowego;-----
- 2) łączną kwotę wierzitelności Banku i środków wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów

zastawnych według stanu na ostatni dzień roku obrotowego. -----

§ 48

We wszystkich sprawach, nie przewidzianych w niniejszym statucie, stosuje się przepisy obowiązującego prawa, w szczególności Kodeksu spółek handlowych, Prawa bankowego oraz Ustawy."-----

**ZAŁĄCZNIK 2**  
**WZÓR FORMULARZA OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI**

[Miejscowość], [Data]

**mBANK HIPOTECZNY S.A.**

Emisja hipotecznych listów zastawnych na okaziciela o łącznej wartości nominalnej wynoszącej [*łączna kwota nominalna Serii*] [PLN]/[EUR]/[USD] serii [●] emitowanych w ramach programu emisji hipotecznych listów zastawnych do kwoty 15.000.000.000 PLN

**CZĘŚĆ A - INFORMACJE DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ**

Niniejszy dokument ("**Ostateczne Warunki**") stanowi ostateczne warunki emisji hipotecznych listów zastawnych na okaziciela o łącznej wartości nominalnej wynoszącej [*łączna kwota nominalna Serii*] [PLN]/[EUR]/[USD] serii [●] w rozumieniu Art. 5.4 dyrektywy 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 4 listopada 2003 r. w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z publiczną ofertą lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych i musi być czytany łącznie z prospektem emisyjnym podstawowym mBanku Hipotecznego S.A., który został zatwierdzony decyzją Komisji Nadzoru Finansowego Nr [●] z dnia [●] wraz z [aneksem nr 1 z dnia [●]]/[aneksach z dnia [●]] oraz z dnia [●] ("**Prospekt**").

Pełne informacje na temat Emitenta i Listów Zastawnych można uzyskać jedynie na podstawie niniejszych Ostatecznych Warunków i Prospektu łącznie.

Podsumowanie dla emisji Listów Zastawnych serii [●] ("**LZ**") jest załączone do niniejszych Ostatecznych Warunków.

Wyrażenia pisane wielką literą w niniejszych Ostatecznych Warunkach mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji zamieszczonych w Prospekcie.

Prospekt został opublikowany stronie internetowej Emitenta ([www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie)). Niniejsze Ostateczne Warunki zostały opublikowane na stronie internetowej Emitenta ([www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie)).

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.  | Emitent:                                    | mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie   |
| 2.  | Numer serii:                                | [●]  |
| 3.  | Liczba LZ:                                  | [●]  |
| 4.  | Wartość nominalna jednego LZ:               | [●]  |
| 5.  | Łączna wartość nominalna LZ:                | [●]  |
| 6.  | Cena emisyjna [(cena sprzedaży) jednego LZ: | [●]  |
| 7.  | Dzień Emisji:                               | [●]  |
| 8.  | [Dzień Rozpoczęcia Okresu Referencyjnego]   | [●]  |
| 9.  | Dzień Rozpoczęcia Naliczania Odsetek:       | [●]  |
| 10. | Dzień Wykupu:                               | [●]  |
| 11. | Oprocentowanie:                             | [Stała Stopa Procentowa] / [stałe oprocentowanie w wysokości Kwoty Odsetek Stałych] / [Zmienna Stopa Procentowa] |

- powiększona o Marżę]
- (szczegółowe postanowienia w paragrafie [14]/[15] poniżej)
12. Podstawa wykupu: [Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu Listów Zastawnych przez Emitenta,] Listy Zastawne zostaną wykupione w Dniu Wykupu według ich wartości nominalnej.
13. **Umorzenie:** [Dotyczy]/[Nie dotyczy]
- (Jeżeli wybrano „Nie dotyczy” należy wykreślić pozostałe podpunkty niniejszego paragrafu.)*
- 13.1 Dzień Umorzenia: [•]
- 13.2 Kwota Umorzenia: [•]
- 13.3 Dzień zawiadomienia o umorzeniu: [•]
14. **Postanowienia dotyczące LZ o Stałej Stopie Procentowej:** [Dotyczy]/[Nie dotyczy]
- (Jeżeli wybrano „Nie dotyczy” należy wykreślić pozostałe podpunkty niniejszego paragrafu.)*
- 14.1 Stała Stopa Procentowa: [•] % w stosunku rocznym
- 14.2 Dni Płatności Odsetek: [•] [korygowane zgodnie ze wskazaniem [wskazanie Formuły Dnia Roboczego]]
- 14.3 [Kwota Odsetek Stałych:] [•] za każde [•] wartości nominalnej 1 LZ za jeden Okres Odsetkowy
- 14.4 Odsetki płatne od jednego Listu Zastawnego za niepełny Okres Odsetkowy: [Dotyczy]/[Nie dotyczy]
- (Jeżeli wybrano "Dotyczy", należy wskazać kwota odsetek za niepełny Okres Odsetkowy, jeśli jest różna od Kwoty Odsetek Stałych oraz wskazanie Okresów Odsetkowych dla niepełnych kwot)*
- 14.5 Inne postanowienia odnoszące się do sposobu obliczania odsetek od LZ o Stałej Stopie Procentowej: [Nie dotyczy/proszę podać szczegóły]
- 14.6 Rentowność: [•] % w stosunku rocznym, obliczona na podstawie następującej formuły: [•].
- Rentowność Listów Zastawnych jest obliczana na Dzień Emisji na podstawie ceny emisyjnej Listów Zastawnych i nie stanowi wskazania rentowności Listów Zastawnych w przyszłości.
15. **Postanowienia dotyczące Listów Zastawnych o Zmiennej Stopie Procentowej:** [Dotyczy]/[Nie dotyczy]
- (Jeżeli wybrano „Nie dotyczy” należy wykreślić pozostałe podpunkty niniejszego paragrafu.)*
- 15.1 Stopa Referencyjna: [WIBOR]/[EURIBOR]/[LIBOR] dla depozytów [•] miesięcznych
- 15.2 Marża: [•] % w stosunku rocznym



- 15.3 Okres Odsetkowy: [•]
- 15.4 Okres Referencyjny: [•] / [równy Okresowi Odsetkowemu]
- 15.5 Formuła Obliczania Dni: [Actual/365]/[Actual/Actual-  
ISDA]/[Actual/365(Fixed)]/[Actual/360]/[Actual/Actual-ICMA]
- 15.6 Dni Płatności Odsetek: [•] [korygowane zgodnie ze wskazaniem Formuły Dnia Roboczego]
- 15.7 Odsetki płatne od 1 LZ za niepełny Okres Odsetkowy: [Dotyczy]/[Nie dotyczy]  
*(Jeżeli wybrano „Dotyczy”, należy wskazać kwotę odsetek płatną za Okres Odsetkowy, którego długość jest inna niż standardowa długość Okresu Odsetkowego dla danej serii Listów Zastawnych)*
- 15.8 Formuła Dnia Roboczego: [Formuła Kolejnego Dnia Roboczego] / [Zmieniona Formuła Kolejnego Dnia Roboczego] / [Formuła Zmiennej Stopy Procentowej]
- 15.9 Czas Właściwy: [•]
- 15.10 Dzień Ustalenia Oprocentowania: [•]
- 15.11 Strona: [•]
- 15.12 Banki Referencyjne: [•]
16. **Postanowienia dotyczące sposobu i terminów wypłaty odsetek w przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta**
- 16.1 Dni Płatności Odsetek: [•]
- 16.2 Sposób wypłaty: [•]
17. **Postanowienia dotyczące terminów i warunków wykupu LZ w przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta**
- 17.1 Terminy i warunki wykupu: W przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta termin wykupu LZ ulega przedłużeniu do dnia [•] r., z zastrzeżeniem wyjątków wskazanych w Warunkach Emisji Listów Zastawnych zawartych w Prospekcie.
18. Inne postanowienia: [•]

**mBANK HIPOTECZNY S.A.**\_\_\_\_\_  
(podpis)\_\_\_\_\_  
(podpis)

Imię i nazwisko: \_\_\_\_\_

Imię i nazwisko: \_\_\_\_\_

Funkcja: \_\_\_\_\_

Funkcja: \_\_\_\_\_

### OŚWIADCZENIE POWIERNIKA

W wykonaniu postanowień art. 6 pkt 9 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2003 r. nr 99, poz. 919 z późn. zmianami) ja, [●] jako powiernik mBanku Hipotecznego S.A. stwierdzam, że emisja serii [●] hipotecznych listów zastawnych, których dotyczą niniejsze Ostateczne Warunki jest zabezpieczona przez Emitenta zgodnie z wyżej powołaną ustawą. Emitent dokonał stosownych wpisów w rejestrze zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych. Stwierdzam także, że emisja serii [●] hipotecznych listów zastawnych nie narusza wymogów określonych w art. 18 powołanej ustawy według stanu na dzień [●] r.

[Ponadto, wyniki przeprowadzonego na dzień [●] r. testu równowagi pokrycia i oraz przeprowadzonego na dzień [●] r. testu płynności potwierdzają, iż wierzytelności Emitenta oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4 wyżej powołanej ustawy, wpisane do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych, wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy hipotecznych listów zastawnych.]<sup>12</sup>

Warszawa, dnia [●] r.

[podpis powiernika]

---

<sup>12</sup> Znajduje zastosowanie po dniu przeprowadzenia przez Emitenta pierwszego testu równowagi pokrycia i testu płynności zgodnie z art. 25 Ustawy o Listach Zastawnych i zgodnie z rozporządzeniem wydanym na podstawie art. 25 ust. 7 Ustawy o Listach Zastawnych.

**CZĘŚĆ B - POZOSTAŁE INFORMACJE**

19. Notowanie Listów Zastawnych i obrót Listami Zastawnymi: Emitent [złożył]/[złoży] wniosek o dopuszczenie Listów Zastawnych do notowań i wprowadzenie Listów Zastawnych do obrotu na [ryнку regulowanym pozagiełdowym prowadzonym przez BondSpot S.A.]/[ryнку regulowanym (ryнку równoległym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.]/[wskazać inny rynek]. Emitent przewiduje, że pierwszy dzień notowań Listów Zastawnych nastąpi w dniu [●].
20. Ratingi Listom Zastawnym przyznano następujące oceny ratingowe [opis ocen ratingowych, agencji ratingowych]. [Każda z [nazwy agencji ratingowych]]/[nazwa agencji ratingowej] jest wpisana na listę agencji ratingowych zarejestrowanych zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 1060/2009 z dnia 16 września 2009 r. w sprawie agencji ratingowych. Rating Listów Zastawnych serii [●] zostanie potwierdzony w Dniu Emisji.

**ZAANGAŻOWANIE OSÓB FIZYCZNYCH I PRAWNYCH W OFERTĘ**

Osobą zaangażowaną w ofertę jest mBank S.A. jako Oferujący.

[Osobą zaangażowaną w ofertę jest również mBank S.A. jako Subemitent Usługowy.]

Poza Oferującym [i Subemitentem Usługowym], [który]/[którzy] otrzyma[ją] prowizję za oferowanie [lub, odpowiednio, prowizję subemisijną] płatną przez Emitenta, według stanu wiedzy Emitenta, nie ma innych osób zaangażowanych w ofertę, które miałyby istotne interesy w związku z ofertą. Oferujący, [Subemitent Usługowy.] [jego]/[ich] podmioty zależne i powiązane [może]/[mogą] być zaangażowani w transakcje finansowe z Emitentem i [może]/[mogą] w swoim toku działalności świadczyć inne usługi na rzecz Emitenta, jego podmiotów zależnych i powiązanych.

**PRZEWIDYWANE WPLYWY NETTO I WYDATKI ZWIĄZANE Z OFERTĄ**

21. Przewidywane wpływy netto: [●]
22. Przewidywane wydatki związane z ofertą: [●]
23. Wysokość prowizji za plasowanie [●]  
[; wysokość prowizji płatnej na rzecz subemitenta usługowego]:

**INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY LUB DOPUSZCZENIA DO OBROTU**

24. Uchwały stanowiące podstawę emisji Listów Zastawnych: Uchwała Zarządu Emitenta nr 93/2016 z dnia 26 lipca 2016 r., [[●]]
25. Kod ISIN: [●]

26. Rynki regulowane (rynki równoważne), na których, zgodnie z wiedzą Emitenta, są dopuszczone papiery wartościowe tej samej klasy [●]
27. Nazwa i adres podmiotów posiadających wiążące zobowiązanie do działania jako pośrednicy w obrocie wtórnym; podstawowe warunki ich zobowiązań [●]/[nie dotyczy]

#### INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY

28. Liczba oferowanych Listów Zastawnych: [●]
29. Wartość nominalna jednego Listu Zastawnego: [●]
30. Łączna wartość nominalna oferowanych Listów Zastawnych: [●]
31. [Cena emisyjna] / [cena sprzedaży] Listu Zastawnego: [●]
32. Okres oferty: [●]
33. Tryb oferty: [Tryb Subemisji Usługowej: [●] ]/[Tryb Zwykły: [●]]/[Tryb Kaskadowy: [●]]
34. Terminy związane z ofertą: [●]
35. Opis procedury składania zapisów, w tym zasady składania zapisów przez pełnomocników [●]
36. Lista punktów obsługi klienta, w których będą przyjmowane zapisy: [●]
37. Szczegóły dotyczące minimalnej i maksymalnej wartości zapisu i wielokrotności zapisu: [●]
38. Opis zasad przydziału: [●]
39. Szczegóły dotyczące sposobu i terminu dokonywania płatności: [●]
40. Dzień ogłoszenia rezultatu oferty do publicznej wiadomości: [●]
41. Procedura zawiadamiania subskrybentów o przydziale Listów Zastawnych: [●]
42. Procedura dostarczenia Listów Zastawnych oraz rozliczenia [ceny emisyjnej] / [ceny sprzedaży] za Listy Zastawne: [●]
43. Wysokość kosztów i podatków pobieranych od subskrybenta: [●]

44. Nazwa i adres agentów ds. płatności i podmiotów świadczących usługi depozytowe: [●]
45. Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji na zasadach wiążącego zobowiązania oraz nazwa i adres podmiotów, które podjęły się plasowania oferty bez wiążącego zobowiązania lub na zasadzie „dołożenia wszelkich starań”: [●]
46. Istotne cechy umów wskazanych w punkcie [45] powyżej, wraz z ustalonym limitem gwarancji: [●]
47. Data sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji: [●]
48. W przypadku gdy oferta jest przeprowadzana jednocześnie na rynkach w dwóch lub w większej liczbie krajów i gdy dla któregoś z tych rynków została lub jest zarezerwowana transza, wskazanie transz: [Nie dotyczy]/[●]

**INFORMACJE, KTÓRE NALEŻY PODAĆ W ODNIESIENIU DO ZGODY EMITENTA LUB OSOBY ODPOWIEDZIALNEJ ZA SPORZĄDZENIE PROSPEKTU EMISYJNEGO**

49. Okres ważności oferty, podczas którego Uczestnicy Oferty Kaskadowej mogą dokonywać późniejszej odsprzedaży Listów Zastawnych lub ich ostatecznego plasowania: [●]
50. Warunki, od których uzależniona jest zgoda, które mają zastosowanie do wykorzystywania Prospektu: [●]/[Nie dotyczy]
51. Wykaz i wskazanie (nazwy i adresu) Uczestników Oferty Kaskadowej (pośredników finansowych, którym wolno wykorzystywać Prospekt): [●]

**ZAŁĄCZNIK 3**  
**KOPIA UCHWAŁY EMITENTA W PRZEDMIOCIE EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH**

Uchwała Nr 83 /2016

Zarządu mBanku Hipotecznego Spółka Akcyjna

z siedzibą w Warszawie

z dnia 26 lipca 2016r.

w sprawie emisji hipotecznych listów zastawnych

w ramach programu emisji do kwoty 15.000.000.000 PLN

Na podstawie §29 ust. 1 Statutu mBanku Hipotecznego S.A. z siedzibą w Warszawie ("**Bank**") oraz §2 ust. 2 pkt 16 Regulaminu Zarządu Banku, Zarząd uchwala co następuje:

**§1**

1. Bank wyemituje hipoteczne listy zastawne na okaziciela ("**Listy Zastawne**") do łącznej wartości nominalnej 15.000.000.000 PLN (słownie: piętnaście miliardów złotych) w ramach powtarzających się emisji, stosownie do postanowień art. 21 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego obrotu oraz o spółkach publicznych (ze zmianami, "**Ustawa o Ofercie Publicznej**"), ("**Program**").
2. Podstawę emisji Listów Zastawnych będą stanowiły wierzytelności Banku, o których mowa w art. 12 pkt 4 w związku z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (ze zmianami, "**Ustawa o Listach Zastawnych**").
3. Listy Zastawne będą nominowane w złotych polskich. Listy zastawne mogą być nominowane także w euro, dolarach amerykańskich Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej lub innej walucie. W takim przypadku łączna wartość nominalna Listów Zastawnych dla określenia limitu wykorzystania maksymalnej kwoty Programu określonej w paragrafie 1 ustęp 1 niniejszej uchwały zostanie przeliczona na złote polskie: (i) po średnim kursie Narodowego Banku Polskiego z dnia podjęcia decyzji o emisji danej serii Listów Zastawnych, albo (ii) w razie niemożności ustalenia średniego kursu Narodowego Banku Polskiego w takim dniu, po ostatnio publikowanym średnim kursie Narodowego Banku Polskiego waluty emisji Listów Zastawnych do złotych polskich.
4. Listy Zastawne nie będą miały formy dokumentu.
5. Listy Zastawne będą oprocentowane według stałej stopy procentowej lub zmiennej stopy procentowej.
6. Listy Zastawne zostaną zaoferowane w drodze oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, na podstawie prospektu emisyjnego podstawowego sporządzonego przez Bank, po jego zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego albo w drodze oferty, która nie stanowi oferty publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej.
7. Bank będzie ubiegać się o dopuszczenie poszczególnych serii Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez BondSpot S.A. ("**BondSpot**") lub Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ("**GPW**").

## § 2

Ustala się podstawowe warunki emisji Listów Zastawnych, stanowiące Załącznik 1 do niniejszej uchwały.

## § 3

Zarząd określi, w drodze odrębnych uchwał, szczegółowe warunki emisji dla emisji każdej serii Listów Zastawnych w ramach Programu, w granicach określonych w §1.

## § 4\*

Na podstawie odrębnej uchwały Zarząd upoważnił określone osoby, w ramach posiadanych przez nie pełnomocnictw, do:

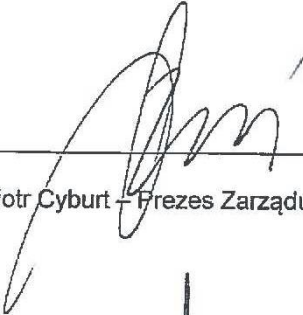
1. podjęcia w imieniu Banku wszelkich czynności wymaganych do:
  - a) zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu emisyjnego podstawowego dotyczącego Programu oraz jakichkolwiek aneksów do wyżej wskazanego prospektu;
  - b) rejestracji poszczególnych serii Listów Zastawnych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. ("KDPW"), oraz
  - c) wprowadzenia Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanych prowadzonym przez BondSpot lub GPW.
2. podpisywania, w imieniu Banku, umów i innych dokumentów związanych z emisją Listów Zastawnych, w tym w szczególności:
  - a) umowy lub umów o oferowanie Listów Zastawnych z podmiotami i na warunkach określonych przez pełnomocników;
  - b) umowy lub umów o subemisję usługową lub inwestycyjną z podmiotami i na warunkach określonych przez pełnomocników;
  - c) umowy lub umów o rejestrację Listów Zastawnych w depozycie papierów wartościowych;
  - d) ostatecznych warunków emisji Listów Zastawnych poszczególnych serii;
  - e) oświadczeń o przydziale Listów Zastawnych poszczególnych Serii;
  - f) zgody, o której mowa w art. 15a Ustawy o Ofercie Publicznej;
  - g) oświadczeń o wysokości oprocentowania ustalonego na dany okres odsetkowy, oraz
  - h) innych oświadczeń kierowanych do inwestorów i posiadaczy Listów Zastawnych.
3. innych czynności, które okażą się niezbędne dla prawidłowego przeprowadzenia procesu emisji Listów Zastawnych oraz ich późniejszej obsługi.

\*punkt 2 § 4 został zmieniony uchwałą Zarządu Emitenta nr 95/2016 z dnia 18 sierpnia 2016 roku, w ten sposób, iż: (1) po słowach: "dokumentów związanych z emisją Listów Zastawnych" dodano słowa: "(z wyjątkiem ostatecznych warunków emisji Listów Zastawnych)", oraz (2) skreślono podpunkt (d).



**§ 5**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Z tym dniem niniejsza Uchwała zastępuje w całości uchwałę nr 45/2016 Zarządu mBanku Hipotecznego Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 12 kwietnia 2016 roku.



---

Piotr Cyburt – Prezes Zarządu



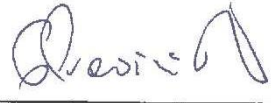
---

Marcin Romanowski – Członek Zarządu



---

Marcin Wojtachnio – Członek Zarządu



---

Grzegorz Trawiński – Członek Zarządu

**Załącznik nr 1**  
**do Uchwały nr 93 / 2016 Zarządu mBanku Hipotecznego S.A.**  
**z dnia 26/07/ 2016r.**

**Podstawowe Warunki Emisji**

Zamieszczone poniżej Warunki Emisji ("**Warunki Emisji**") określają prawa i obowiązki wynikające z Listów Zastawnych emitowanych w ramach Programu. Warunki Emisji będą, w odniesieniu do danej serii Listów Zastawnych uzupełniane ostatecznymi warunkami dla danej serii Listów Zastawnych.

**1. Definicje**

W niniejszych Warunkach Emisji:

**Banki Referencyjne** oznacza nie mniej niż trzy banki wybrane przez Emitenta i wskazane jako takie w Ostatecznych Warunkach danej serii Listów Zastawnych.

**BondSpot** oznacza BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie.

**Czas Właściwy** oznacza godzinę 11:00 lub około tej godziny (jednak nie wcześniej niż godzina 10:00 i nie później niż godzina 12:00) czasu warszawskiego lub inną godzinę, o której Odnośna Stopa zostanie zamieszczona na Stronie zgodnie z informacją podaną na tejże Stronie, albo godzinę wskazaną jako „Czas Właściwy” w Ostatecznych Warunkach.

**Depozyt** oznacza system rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzony przez Depozytariusza.

**Depozytariusz** oznacza podmiot prowadzący depozyt Listów Zastawnych wskazany w punkcie 4.1.2 niniejszych Warunków Emisji.

**Dzień Emisji** oznacza dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach danej serii Listów Zastawnych.

**Dzień Płatności Odsetek** oznacza dzień lub dni wskazane w Ostatecznych Warunkach danej serii Listów Zastawnych jako „Dni Płatności Odsetek”. Jeśli Dni Płatności Odsetek nie są wskazane w ten sposób w Ostatecznych Warunkach, wówczas Dzień Płatności Odsetek oznacza każdy dzień przypadający po upływie określonej liczby miesięcy albo po upływie innego terminu, wskazanego w Ostatecznych Warunkach, liczonego od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek albo (w przypadku pierwszego Dnia Płatności Odsetek) od Dnia Rozpoczęcia Naliczania Odsetek, a jeżeli w danym miesiącu nie ma takiego dnia, wówczas ostatni Dzień Roboczy tego miesiąca, po upływie określonej liczby miesięcy albo po upływie innego terminu.

**Dzień Roboczy** oznacza dzień, w którym banki w Warszawie oraz Depozytariusz prowadzą rozliczenia transakcji pieniężnych.

**Dzień Rozpoczęcia Naliczania Odsetek** oznacza, w odniesieniu do danej serii Listów Zastawnych, Dzień Emisji tej serii albo inny dzień określony jako „Dzień Rozpoczęcia Naliczania Odsetek” w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii.

**Dzień Rozpoczęcia Okresu Referencyjnego** oznacza dzień określony w Ostatecznych Warunkach jako „Dzień Rozpoczęcia Okresu Referencyjnego”, a w braku takiego określenia - pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego, do którego ten Okres Referencyjny się odnosi.

**Dzień Umorzenia** oznacza, w odniesieniu do danej serii Listów Zastawnych, dzień, w którym następuje umorzenie wszystkich Listów Zastawnych tej serii przed Dniem Wykupu, przypadający po upływie 5 lat od Dnia Emisji tej serii, o ile w Ostatecznych Warunkach zastrzeżono możliwość wcześniejszego wykupu Listów Zastawnych przez Emitenta w celu umorzenia.

**Dzień Ustalenia Oprocentowania** oznacza w odniesieniu do danego Okresu Odsetkowego, dzień przypadający na dwa Dni Robocze przed pierwszym dniem tego Okresu Odsetkowego albo inny dzień określony jako „Dzień Ustalenia Oprocentowania” w Ostatecznych Warunkach.

**Dzień Ustalania Praw** oznacza określony zgodnie z regulacjami Depozytariusza dzień, w którym następuje ustalenie uprawnień do otrzymania określonych płatności z Listu Zastawnego.

**Dzień Wykupu** oznacza wskazany w Ostatecznych Warunkach danej serii Listów Zastawnych dzień wykupu Listów Zastawnych tej serii.

**Emitent** oznacza mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie.

**Formuła Dnia Roboczego** oznacza każdą z formuł opisanych w niniejszych Warunkach Emisji, w punkcie 10 (Formuła Dnia Roboczego), a w odniesieniu do danej serii Listów Zastawnych jedna z tych formuł określona w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii.

**Formuła Kolejnego Dnia Roboczego** oznacza Formułę Dnia Roboczego opisaną w niniejszych Warunkach Emisji, w punkcie 10 (Formuła Dnia Roboczego), podpunkt (b), a w odniesieniu do danej serii Listów Zastawnych Formuła Kolejnego Dnia Roboczego ma znaczenie nadane w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii.

**Formuła Obliczania Dni** w odniesieniu do obliczenia Kwoty Odsetek przypadających od danego Listu Zastawnego za dany okres od pierwszego dnia tego okresu włącznie, lecz z wyłączeniem ostatniego dnia tego okresu (niezależnie od tego czy okres taki odpowiada Okresowi Odsetkowemu, zwany jest w niniejszej definicji „**Okresem Obliczeniowym**”):

- a) jeżeli we właściwych Ostatecznych Warunkach jest wskazana formuła „Actual/365” albo „Actual/Actual-ISDA<sup>1</sup>” – oznacza rzeczywistą liczbę dni w Okresie Obliczeniowym podzieloną przez 365 (albo, jeśli część tego Okresu Obliczeniowego przypada w roku przestępnym, sumę: (A) rzeczywistej liczby dni w Okresie Obliczeniowym, które przypadają w roku przestępnym, podzielonej przez 366, oraz (B) rzeczywistej liczby dni w Okresie Obliczeniowym, które nie przypadają w roku przestępnym, podzielonej przez 365);
- b) jeżeli we właściwych Ostatecznych Warunkach jest wskazana formuła:
  - (i) „Actual/365 (Fixed)” – oznacza rzeczywistą liczbę dni w Okresie Obliczeniowym podzieloną przez 365,
  - (ii) „Actual/360” – oznacza rzeczywistą liczbę dni w Okresie Obliczeniowym podzieloną przez 360, oraz
- c) jeżeli formuła „Actual/Actual-ICMA<sup>2</sup>” jest wskazana w odnośnych Ostatecznych Warunkach, oraz

<sup>1</sup> ISDA oznacza stowarzyszenie działające pod nazwą *International Swaps and Derivatives Association Markets Association* - międzynarodowe stowarzyszenie skupiające uczestników rynku swapów i derywatów; Actual/Actual-ISDA oznacza konwencję obliczania dni odsetkowych.

<sup>2</sup> ICMA oznacza stowarzyszenie działające pod nazwą *International Capital Markets Association* - międzynarodowe stowarzyszenie skupiające uczestników rynków kapitałowych; Actual/Actual-ICMA oznacza konwencję obliczania dni odsetkowych.

- (i) jeżeli Okres Obliczeniowy jest równy Okresowi Odsetkowemu albo krótszy od Okresu Odsetkowego, w ciągu którego przypada, oznacza liczbę dni w Okresie Obliczeniowym podzieloną przez iloczyn (x) liczby dni w tym Okresie Odsetkowym oraz (y) liczbę Okresów Odsetkowych przypadających w danym roku; lub
- (ii) jeżeli Okres Obliczeniowy jest dłuższy od Okresu Odsetkowego – oznacza sumę:
  - liczby dni w Okresie Obliczeniowym przypadających w Okresie Odsetkowym, w którym rozpoczyna się ten Okres Obliczeniowy podzieloną przez iloczyn (x) liczby dni w tym Okresie Odsetkowym oraz (xx) liczby Okresów Odsetkowych przypadających w danym roku; oraz
  - liczby dni w Okresie Obliczeniowym przypadających w następnym Okresie Odsetkowym, podzieloną przez iloczyn (x) liczby dni w tym Okresie Odsetkowym oraz (xx) liczby Okresów Odsetkowych przypadających w danym roku.

**Formuła Zmiennej Stopy Procentowej** oznacza Formułę Dnia Roboczego opisaną w niniejszych Warunkach Emisji, punkcie 10 (Formuła Dnia Roboczego), podpunkt (a), a w odniesieniu do danej serii Listów Zastawnych Formuła Zmiennej Stopy Procentowej ma znaczenie nadane w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii.

**GPW** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

**Kwota Odsetek** oznacza kwotę odsetek płatną od danego Listu Zastawnego za dany Okres Odsetkowy.

**Kwota Odsetek Stałych** oznacza, w odniesieniu do danej serii Listów Zastawnych oprocentowanych w oparciu o Stałą Stopę Procentową, każdą z kwot odsetek od jednego Listu Zastawnego, określoną jako „Kwota Odsetek Stałych” w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii Listów Zastawnych (jeśli takie kwoty określono).

**Kwota Wykupu** oznacza, w odniesieniu do danego Listu Zastawnego, kwotę równą jego wartości nominalnej.

**Kwota Umorzenia** oznacza, w odniesieniu do danej serii Listów Zastawnych, kwotę wskazaną jako „Kwota Umorzenia” w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii albo obliczoną zgodnie z formułą zawartą w takich Ostatecznych Warunkach, po której następuje wykup jednego Listu Zastawnego w Dniu Umorzenia tej serii.

**Listy Zastawne** oznacza hipoteczne listy zastawne emitowane przez Emitenta w ramach programu emisji listów zastawnych na podstawie Uchwały nr [\*\*\*] Zarządu Emitenta z dnia [\*\*\*].

**Marża** oznacza wartość (wyrażoną w procentach, w stosunku rocznym) określoną w Ostatecznych Warunkach jako „Marża”.

**Oдноśna Stopa** oznacza wartość Stopy Referencyjnej (wyrażoną w procentach) na okres równy Okresowi Referencyjnemu (jeśli ma zastosowanie lub jest odpowiedni dla Stopy Referencyjnej), rozpoczynający się w Dniu Rozpoczęcia Okresu Referencyjnego.

**Okres Odsetkowy** oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Rozpoczęcia Naliczania Odsetek (i obejmujący ten dzień) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek, ale z wyłączeniem tego dnia oraz każdy następny okres rozpoczynający się w danym Dniu Płatności Odsetek (i obejmujący ten dzień) i kończący się w następnym Dniu Płatności Odsetek, ale z wyłączeniem tego dnia, jeżeli w danych Ostatecznych Warunkach nie zawarto odmienniej definicji.

**Okres Referencyjny** oznacza w odniesieniu do Zmiennej Stopy Procentowej, która ma być ustalana w danym Dniu Ustalenia Oprocentowania, okres równy odnośnemu Okresowi Odsetkowemu albo inny określony jako taki w Ostatecznych Warunkach.

**Ostateczne Warunki** oznacza ostateczne warunki emisji sporządzone dla danej serii Listów Zastawnych.

**Posiadacz** oznacza, w stosunku do Listu Zastawnego, osobę, która jest w danym czasie posiadaczem rachunku papierów wartościowych (w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi), na którym jest zapisany ten List Zastawny albo osobę uprawnioną z Listu Zastawnego zapisanego na rachunku zbiorczym (w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi), zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

**Prawo Upadłościowe** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 233, z późn. zm.).

**Program** oznacza powtarzające się, w cyklach obejmujących co najmniej dwie emisje dokonywane w odstępie nie dłuższym niż 12 miesięcy, emisje Listów Zastawnych.

**Stała Stopa Procentowa** oznacza stałą stopę procentową, wyrażoną procentowo w stosunku rocznym, wskazaną w Ostatecznych Warunkach danej serii Listów Zastawnych.

**Stopa Oprocentowania** oznacza sumę Zmiennej Stopy Procentowej oraz Marży liczonej w stosunku rocznym.

**Stopa Referencyjna** oznacza, dla danej serii Listów Zastawnych, których oprocentowanie oparte jest o Zmienną Stopę Procentową, stopę procentową określoną w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii: stopę WIBOR - w przypadku, gdy walutą emisji danej serii Listów Zastawnych jest PLN lub odpowiednio LIBOR lub EURIBOR - w przypadku, gdy walutą emisji danej serii Listów Zastawnych jest USD lub EUR, właściwą dla Okresu Referencyjnego ustalonego dla tej serii Listów Zastawnych.

**Strona** oznacza odpowiednią stronę, sekcję, kolumnę lub inną część określonego serwisu informacyjnego (w tym, serwisu Reuter Monitor Money Rates lub Bloomberg Professional, jaki może zostać wskazany przez Emitenta w danych Ostatecznych Warunkach dla ustalenia Stopy Referencyjnej lub Odnośnej Stopy, albo inną stronę, sekcję lub kolumnę, lub inną część, która ją zastąpi w tym serwisie informacyjnym, albo inny serwis informacyjny, w każdym przypadku wyznaczone przez osobę lub organizację dostarczającą lub sponsorującą dostarczanie tam informacji w celu ukazania stóp albo cen porównywalnych z Odnośną Stopą).

**Test Płynności** oznacza przeprowadzany w sposób określony w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, wydanym na podstawie art. 25 ust. 7 Ustawy o Listach Zastawnych, test mający na celu ustalenie, czy, na dzień takiego ustalenia, wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4 Ustawy o Listach Zastawnych, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w art. 446 ust. 1 Prawa Upadłościowego.

**Test Równowagi Pokrycia** oznacza przeprowadzany w sposób określony w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, wydanym na podstawie art. 25 ust. 7 Ustawy o Listach Zastawnych, test mający na celu ustalenie, czy, na dzień takiego ustalenia, wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4 Ustawy o Listach Zastawnych, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych.

**Ustawa o Listach Zastawnych** oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1588, z późn. zm.).

**Ustawa o Obligacjach** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U. z 2015r., poz. 238).

**Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 94, z późn. zm.).

**Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych** oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 361, z późn. zm.).

**Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych** oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 851, z późn. zm.).

**Właściwy Rynek** oznacza dla Listów Zastawnych:

- a) nominowanych w PLN - rynek międzybankowy w Warszawie;
- b) nominowanych w EUR - rynek międzybankowy w Brukseli;
- c) nominowanych w USD - rynek międzybankowy w Londynie.

**Zmieniona Formuła Kolejnego Dnia Roboczego** oznacza Formułę Dnia Roboczego opisaną w niniejszych Warunkach Emisji, punkt 10 (Formuła Dnia Roboczego), podpunkt (c), a w odniesieniu do danej serii Listów Zastawnych Zmienioną Formułę Kolejnego Dnia Roboczego ma znaczenie nadane w Ostatecznych Warunkach dotyczących tej serii.

**Zmienna Stopa Procentowa** oznacza, ustalaną zgodnie z punktem 8.2 Warunków Emisji, odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego, zmienną stopę procentową, wyrażoną procentowo w stosunku rocznym.

## 2. Status Listów Zastawnych

2.1 Listy Zastawne są papierami wartościowymi, emitowanymi na podstawie art. 3 ust. 1 Ustawy o Listach Zastawnych.

2.2 Podstawę emisji Listów Zastawnych stanowią wierzytelności Emitenta z tytułu kredytów zabezpieczonych hipotekami wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych. Podstawą emisji Listów Zastawnych mogą być również środki Emitenta: (1) ulokowane w papierach wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez Narodowy Bank Polski, Europejski Bank Centralny, rządy lub banki centralne państw członkowskich UE, Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju, z wyłączeniem państw, które restrukturyzują lub restrukturyzowały swoje zadłużenie zagraniczne w ciągu ostatnich 5 lat, oraz Skarbu Państwa; (2) ulokowane w Narodowym Banku Polskim oraz; (3) posiadane w gotówce, przy czym suma nominalnych kwot wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych, nie może być niższa niż 85% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych.

Zgodnie z art. 26 Ustawy o Listach Zastawnych Emitent ogłasza w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, nie później niż przed upływem trzech miesięcy od zakończenia roku obrotowego: (i) łączną kwotę nominalnych wartości wyemitowanych przez Emitenta listów zastawnych, jakie znajdowały się w obrocie na ostatni dzień roku obrotowego; oraz (ii) łączną kwotę wierzytelności

banku hipotecznego i środków wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych według stanu na ostatni dzień roku obrotowego.

### 3. **Podstawa prawna emisji Listów Zastawnych**

Listy Zastawne są emitowane na podstawie Ustawy o Listach Zastawnych oraz, w związku z art. 8 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Listach Zastawnych, na podstawie Ustawy o Obligacjach oraz na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr [\*\*\*] z dnia [\*\*\*] 2016 roku.

### 4. **Forma Listów Zastawnych**

4.1 Listy Zastawne emitowane są jako papiery wartościowe na okaziciela i nie mają formy dokumentu.

4.1.1. Ustalenie praw z Listów Zastawnych oraz przenoszenie Listów Zastawnych wpisanych do depozytu prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

4.1.2. Depozyt Listów Zastawnych prowadzony jest przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., 00-498 Warszawa, ul. Książęca 4.

### 5. **Ranking**

Listy Zastawne stanowią bezpośrednie i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta do spełnienia na rzecz Posiadaczy Listów Zastawnych świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji oraz Ostatecznych Warunkach. Zobowiązania Emitenta wynikające z Listów Zastawnych mają równe pierwszeństwo ze zobowiązaniami z wszystkich innych hipotecznych listów zastawnych, które zostały lub zostaną wyemitowane przez Emitenta.

### 6. **Waluta emisji Listów Zastawnych**

Listy Zastawne mogą być nominowane w złotych polskich, w dolarach amerykańskich lub w euro. Waluta emisji danej serii Listów Zastawnych będzie każdorazowo ustalana i podawana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Listów Zastawnych w odpowiednich Ostatecznych Warunkach.

### 7. **Zobowiązania pieniężne z Listów Zastawnych**

Z tytułu Listów Zastawnych Emitent zobowiązany jest do spełnienia na rzecz Posiadaczy świadczeń pieniężnych w postaci zapłaty Kwoty Odsetek i Kwoty Wykupu.

### 8. **Oprocentowanie**

Listy Zastawne są oprocentowane. Oprocentowanie wszystkich Listów Zastawnych jednej serii jest jednakowe.

Oprocentowanie naliczane jest od wartości nominalnej każdego Listu Zastawnego począwszy od Dnia Rozpoczęcia Naliczania Odsetek do dnia poprzedzającego Dzień Wykupu (włącznie), określonego dla danej serii Listów Zastawnych. Odsetki od Listu Zastawnego przestaną być naliczane w dniu, w którym przypada wykup albo umorzenie takiego Listu Zastawnego.

Oprocentowanie Listów Zastawnych danej serii naliczane jest w oparciu o Stałą Stopę Procentową albo o Zmienną Stopę Procentową, zgodnie z informacją zawartą w Ostatecznych Warunkach Listów Zastawnych tej serii.

#### 8.1 **Oprocentowanie Listów Zastawnych o Stałej Stopie Procentowej**

Jeżeli szczegółowe warunki emisji Listów Zastawnych zawarte w Ostatecznych Warunkach stanowią, że oprocentowanie Listów Zastawnych danej serii jest oparte o Stałą Stopę Procentową, odsetki od Listów Zastawnych tej serii naliczane będą (zgodnie z zasadami opisanymi szczegółowo w punkcie 8.3) według stopy w stosunku rocznym, wyrażonej procentowo, równej Stałej Stopie Procentowej i płatne z dołu w każdym Dniu Płatności Odsetek. Jeżeli w Ostatecznych Warunkach zostały określone Kwoty Odsetek Stałych, Kwota Odsetek płatna w każdym Dniu Płatności Odsetek będzie odpowiadała Kwocie Odsetek Stałych przypisanej temu Dniu Płatności Odsetek.

## 8.2 Oprocentowanie Listów Zastawnych o Zmiennej Stopie Procentowej

Jeżeli szczegółowe warunki emisji Listów Zastawnych zawarte w Ostatecznych Warunkach stanowią, że oprocentowanie Listów Zastawnych danej serii jest oparte o Zmienną Stopę Procentową, Zmienna Stopa Procentowa ustalana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego w sposób określony poniżej, a odsetki od Listów Zastawnych tej serii naliczane będą (zgodnie z zasadami opisanymi szczegółowo w punkcie 8.3) według stopy w stosunku rocznym, wyrażonej procentowo, równej Stopie Oprocentowania i płatne z dołu w każdym Dniu Płatności Odsetek. Zmienna Stopa Procentowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym zostanie określona przez Emitenta, jako:

a) Odnośna Stopa zamieszczona na Stronie (na podstawie zestawienia kwotowań albo zwyczajowo pobierana z jednego źródła) albo

b) średnia arytmetyczna Odnośnych Stóp kwotowanych przez podmioty, których Odnośne Stopy są zamieszczane na tej Stronie,

w każdym przypadku odczytana z tej Strony w Czasie Właściwym w Dniu Ustalenia Oprocentowania właściwym dla danego Okresu Odsetkowego, albo jeśli przy ustalaniu Zmiennej Stopy Procentowej stosuje się punkt (a) i w Czasie Właściwym w Dniu Ustalenia Oprocentowania na Stronie nie zostanie zamieszczona żadna Odnośna Stopa albo jeśli przy ustalaniu Zmiennej Stopy Procentowej stosuje się punkt (b) i w Czasie Właściwym w Dniu Ustalenia Oprocentowania na Stronie zostaną zamieszczone mniej niż dwie Odnośne Stopy, z zastrzeżeniem postanowień zawartych poniżej, Zmienna Stopa Procentowa zostanie obliczona przez Emitenta jako średnia arytmetyczna Odnośnych Stóp oferowanych przez Banki Referencyjne wiodącym bankom w Warszawie w Czasie Właściwym w Dniu Ustalenia Oprocentowania, przy czym za podstawę obliczenia średniej będą brane kwotowania trzech Banków Referencyjnych, pozostałe po odrzuceniu dwóch kwotowań skrajnych. Jeżeli cztery Banki Referencyjne zaoferują Odnośne Stopy, odrzuceniu ulegnie kwotowanie Banku Referencyjnego, który zaoferował najwyższe oprocentowanie. W sytuacji, w której Odnośne Stopy zostaną zaoferowane tylko przez trzy Banki Referencyjne za podstawę obliczenia średniej zostaną wzięte wszystkie kwotowania.

Jeżeli Emitent stwierdzi, że mniej niż trzy Banki Referencyjne zaoferowały Odnośne Stopy, z zastrzeżeniem postanowień zawartych poniżej, Zmienna Stopa Procentowa zostanie obliczona jako średnia arytmetyczna stóp w stosunku rocznym (określonych procentowo), jakie Emitent uzna za stopy, które są oferowane wiodącym bankom działającym na Właściwym Rynku, o godzinie 11:00 lub około tej godziny (jednak nie wcześniej niż o godzinie 10:00 i nie później niż o godzinie 12:00) w dniu, w którym zwykle kwotowane są stopy procentowe na okres rozpoczynający się w Dniu Rozpoczęcia Okresu Referencyjnego dla okresu odpowiadającego długością Okresowi Referencyjnemu, przez nie mniej niż dwa spośród pięciu wiodących banków na Właściwym Rynku, wybranych przez Emitenta. Jeżeli mniej niż dwa banki spośród banków wybranych przez Emitenta, zaoferują stopy procentowe wiodącym bankom działającym na Właściwym Rynku, zgodnie z postanowieniami zawartymi powyżej, Zmienna Stopa Procentowa będzie określona w wysokości, w jakiej została określona w poprzednim Dniu Ustalenia Oprocentowania.



### 8.3 Obliczanie Kwoty Odsetek

Jeżeli w Ostatecznych Warunkach nie określono Kwoty Odsetek Stałych, Kwota Odsetek płatna od danego Listu Zastawnego za dany Okres Odsetkowy zostanie obliczona według następującej formuły:

$$O = N * SO * FOD$$

gdzie:

**O** - oznacza Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy;

**N** - oznacza wartość nominalną Listu Zastawnego określoną w Ostatecznych Warunkach;

**SO** – oznacza:

a) Stałą Stopę Procentową dla odnośnego Okresu Odsetkowego, określoną w Ostatecznych Warunkach, albo

b) Stopę Oprocentowania dla odnośnego Okresu Odsetkowego, obliczoną zgodnie z Ostatecznymi Warunkami, przy czym jeżeli: (i) Zmienna Stopa Procentowa dla odnośnego Okresu Odsetkowego będzie niższa niż zero, oraz (ii) Stopa Oprocentowania obliczona wówczas dla tego Okresu Odsetkowego byłaby również niższa niż zero, to Stopa Oprocentowania dla tego Okresu Odsetkowego będzie równa zero;

**FOD** - oznacza wartość obliczoną na podstawie: Formuły Obliczania Dni (określonej w Ostatecznych Warunkach) oraz liczby dni w danym Okresie Odsetkowym.

### 8.4 Zaokrąglenia

Przy dokonywaniu obliczeń płatności z Listów Zastawnych:

a) wszystkie wielkości określone w procentach będą zaokrąglane do jednej tysięcznej punktu procentowego (0,0005% i więcej będzie zaokrąglane w górę do 0,001%); oraz

b) wszystkie płatności określone w złotych będą zaokrąglane do najbliższego grosza (pół grosza i więcej będzie zaokrąglane w górę); oraz

c) wszystkie płatności określone w EUR lub USD będą zaokrąglone do najbliższego centa (pół centa i więcej będzie zaokrąglane w górę).

### 8.5 Informacje o wysokości Stopy Procentowej, Stopy Oprocentowania i Kwocie Odsetek

W przypadku oprocentowania Listów Zastawnych danej serii według Stałej Stopy Procentowej, jej wysokość zostanie udostępniona w Ostatecznych Warunkach tej serii Listów Zastawnych.

W przypadku oprocentowania Listów Zastawnych według Zmiennej Stopy Procentowej, w Dniu Ustalenia Oprocentowania dla tego Okresu Odsetkowego lub następnego Dnia Roboczego, Emitent będzie informował o:

a) wysokości Zmiennej Stopy Procentowej na dany Okres Odsetkowy;

b) wysokości Stopy Oprocentowania na dany Okres Odsetkowy obliczonej w oparciu o Zmienną Stopę Procentową;

c) pierwszym dniem danego Okresu Odsetkowego;

- d) Dniu Płatności Odsetek za dany Okres Odsetkowy; oraz
- e) Kwocie Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednego Listu Zastawnego.

Informacje w powyższym zakresie będą udostępnione na stronie internetowej Emitenta ([www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie) lub każdej innej, która ją zastąpi).

Niezależnie od powyższego, Emitent będzie przekazywał informacje określone w podpunktach (a) – (e) powyżej dotyczące wysokości i terminów, w jakich przypadają płatności z Listów Zastawnych do Depozytariusza oraz GPW lub BondSpot lub innego podmiotu prowadzącego rynek, na którym Listy Zastawne będą notowane – w zależności od rynku notowań Listów Zastawnych określonym w Ostatecznych Warunkach – w terminach wynikających z ich regulacji wewnętrznych.

Emitent może zlecić bankowi krajowemu lub bankowi zagranicznemu lub innej instytucji kredytowej (w zależności od waluty emisji Listów Zastawnych) pełnienie funkcji agenta kalkulacyjnego dla danej serii Listów Zastawnych w zakresie udzielania informacji co do czynności opisanych w podpunktach (a) – (e) niniejszego punktu 8.5.

Informacja o takim zleceniu zostanie zamieszczona w Ostatecznych Warunkach.

## 9. Płatności z Listów Zastawnych

9.1 Płatności z Listów Zastawnych będą dokonywane przez Emitenta na rzecz osób, które były Posiadaczami Listów Zastawnych w Dniu Ustalenia Praw określonym dla danej płatności.

9.2 W każdym przypadku płatności będą dokonywane za pośrednictwem Depozytariusza i w sposób zgodny z regulacjami Depozytariusza, obowiązującymi w terminach dokonywania poszczególnych płatności. Od płatności niedokonanych w terminie Posiadaczom będą przysługiwały odsetki w wysokości odsetek ustawowych za okres od dnia, w którym płatność ta była wymagalna (włącznie z tym dniem) do dnia jej zapłaty (bez tego dnia).

9.3 Płatności świadczeń z tytułu Listów Zastawnych będą dokonywane bez potrącenia jakichkolwiek wierzytelności Emitenta z wierzytelnościami Posiadaczy.

## 10. Formuła Dnia Roboczego

Jeżeli dzień, w którym ma przypaść płatność z Listów Zastawnych nie jest Dniem Roboczym, wówczas, jeżeli określona w Ostatecznych Warunkach Formuła Dnia Roboczego jest:

- a) **Formuła Zmiennej Stopy Procentowej** - wtedy taka płatność lub czynność zostanie przesunięta na kolejny Dzień Roboczy, chyba że dzień ten przypada w następnym miesiącu kalendarzowym, w którym to przypadku: (i) termin taki zostanie przesunięty na bezpośrednio poprzedzający Dzień Roboczy i (ii) każdy kolejny termin będzie ostatnim Dniem Roboczym miesiąca, w którym przypadłby ten termin, gdyby nie podlegał korekcie;
- b) **Formuła Kolejnego Dnia Roboczego** - wtedy taka płatność lub czynność zostanie przesunięta na kolejny Dzień Roboczy;
- c) **Zmieniona Formuła Kolejnego Dnia Roboczego** - wtedy taka płatność lub czynność zostanie przesunięta na kolejny dzień będący Dniem Roboczym, chyba że byłby to dzień przypadający w następnym miesiącu kalendarzowym, a wówczas taka płatność lub czynność zostanie przeniesiona na bezpośrednio poprzedzający Dzień Roboczy;

przy czym w każdym wypadku, kolejny termin będzie podlegać korekcie zgodnie z odpowiednią Formułą Dnia Roboczego bez względu na to, czy wcześniejszy termin podlegał korekcie, określonej powyżej.

Dokonanie czynności w terminie skorygowanym zgodnie z powyższymi zasadami będzie uważane za dokonanie jej w terminie.

## 11. **Wykup Listów Zastawnych**

11.1 Listy Zastawne danej serii będą wykupione przez Emitenta w Dniu Wykupu poprzez zapłatę Kwoty Wykupu.

11.2 Posiadaczowi Listu Zastawnego nie przysługuje prawo przedstawienia Listu Zastawnego do wykupu przed Dniem Wykupu określonym w Ostatecznych Warunkach danej serii Listów Zastawnych, z wyjątkiem sytuacji opisanych w art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 8 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Listach Zastawnych - w razie likwidacji Emitenta, Listy Zastawne podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, oraz sytuacji opisanej w art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 8 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Listach Zastawnych - w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Listy Zastawne podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Listów Zastawnych, zgodnie z ustawą nie posiada uprawnień do ich emitowania.

11.3 Emitent może dokonać umorzenia Listów Zastawnych danej serii przed Dniem Wykupu, w przypadku gdy zostaną łącznie spełnione następujące warunki:

- a) umorzenie zostanie dokonane dla zapewnienia zgodności działania Emitenta z przepisami art. 18 Ustawy o Listach Zastawnych;
- b) Dzień Wykupu Listów Zastawnych danej serii przypada po upływie 5 lat od Dnia Emisji tej serii Listów Zastawnych;
- c) umorzenie będzie dokonane nie wcześniej niż po upływie 5 lat od Dnia Emisji tej serii Listów Zastawnych;
- d) w Ostatecznych Warunkach tej serii Listów Zastawnych wyraźnie zastrzeżono taką możliwość.

11.4 W celu umorzenia Listów Zastawnych danej serii Emitent zawiadomi Posiadaczy o umorzeniu, wskazując w zawiadomieniu serię Listów Zastawnych podlegających umorzeniu, Dzień Umorzenia oraz Kwotę Umorzenia.

11.5 Wcześniejszy wykup Listów Zastawnych zostanie przeprowadzony zgodnie z odpowiednimi regulacjami Depozytariusza.

## 12. **Zasady wypłaty odsetek oraz wykupu Listów Zastawnych w przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta**

### 12.1 **Przedłużenie terminów wymagalności**

Zgodnie z art. 446 ust. 1 Prawa Upadłościowego z dniem ogłoszenia upadłości Emitenta terminy wymagalności jego zobowiązań wobec wierzycieli z Listów Zastawnych ulegają przedłużeniu o 12 miesięcy.

Zgodnie z art. 446 ust. 2 Prawa Upadłościowego zobowiązania wobec wierzycieli z Listów Zastawnych, które stały się wymagalne przed ogłoszeniem upadłości Emitenta, a nie zostały

zapłacone przed tym dniem, zaspokaja się w terminie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości, nie wcześniej jednak niż po pierwszym obwieszczeniu o wynikach Testu Równowagi Pokrycia albo Testu Równowagi Pokrycia i Testu Płynności, chyba że wynik Testu Równowagi Pokrycia albo Testu Płynności nie jest pozytywny.

Wyżej wskazane 12-miesięczne odroczenie płatności nie dotyczy odsetek od Listów Zastawnych. Zgodnie z art. 446 ust. 3 Prawa Upadłościowego odsetki od wierzytelności z Listów Zastawnych należne od Emitenta będą wypłacane w sposób i terminach określonych w Ostatecznych Warunkach.

## 12.2 Testy Równowagi Pokrycia i Testy Płynności

Dalszy tryb postępowania determinują wyniki Testów Równowagi Pokrycia i Testów Płynności przeprowadzanych przez syndyka w odniesieniu do osobnej masy upadłości.

Zgodnie z art. 446a ust. 1 Prawa Upadłościowego syndyk niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości Emitenta, przeprowadzi w odniesieniu do osobnej masy upadłości Test Równowagi Pokrycia, a jeżeli wynik Testu Równowagi Pokrycia jest pozytywny - Test Płynności.

Kolejne Testy Płynności przeprowadza się nie rzadziej niż co 3 miesiące, a kolejne Testy Równowagi Pokrycia - nie rzadziej niż co 6 miesięcy. Jeżeli wynik Testu Równowagi Pokrycia nie jest pozytywny, dalszych testów nie przeprowadza się.

Wyniki Testu Równowagi Pokrycia i Testu Płynności uznaje się za pozytywne, jeżeli po ich przeprowadzeniu ustalono, że osobna masa upadłości wystarcza na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych wyemitowanych przez Emitenta.

## 12.3 Płatności w przypadku pozytywnego wyniku Testu Równowagi Pokrycia i pozytywnego wyniku Testu Płynności

W przypadku pozytywnego wyniku Testu Równowagi Pokrycia i pozytywnego wyniku Testu Płynności:

- a) odsetki od Listów Zastawnych są wypłacane w sposób i terminach określonych w Ostatecznych Warunkach;
- b) roszczenia wierzycieli z Listów Zastawnych z tytułu należności głównej zaspokajane są w Dniu Wykupu, z uwzględnieniem wyżej wskazanego art. 446 ust. 1 Prawa Upadłościowego, tj. zaspokajane są zgodnie z odroczonymi o 12 miesięcy terminami ich wymagalności;
- c) jednocześnie, jeżeli wpływy z tytułu sprzedaży składników osobnej masy upadłości pomniejszone o łączną kwotę nominalnych wartości odsetek od znajdujących się w obrocie listów zastawnych wyemitowanych przez Emitenta, przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy, oraz kwoty zobowiązań wobec wierzycieli z listów zastawnych, które stały się wymagalne przed ogłoszeniem upadłości Emitenta, a nie zostały zapłacone przed tym dniem, wyniosą co najmniej 5% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie listów zastawnych, roszczenia wierzycieli z listów zastawnych mogą być zaspokojone proporcjonalnie do wysokości tych roszczeń, w terminach wcześniejszych niż w przedłużonych terminach wymagalności. Powyższe środki są przekazywane wierzycielom z Listów Zastawnych w najbliższym terminie płatności odsetek określonym w Ostatecznych Warunkach, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia sędziego-komisarza w sprawie zatwierdzenia sprawozdania rachunkowego syndyka, o którym mowa w art. 168 ust. 5 Prawa Upadłościowego.

Proporcjonalność zaspokojenia oraz uwarunkowanie osiągnięciem 5% nadwyżki nie dotyczy terminowych i pełnych wypłat odsetek od Listów Zastawnych.

Dodatkowo, zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych, nie później niż w terminie 2 miesięcy od dnia obwieszczenia o wynikach testów, może podjąć uchwałę o zobowiązaniu syndyka do podjęcia działań w celu sprzedaży wszystkich wierzytelności i praw upadłego Emitenta należących do osobnej masy upadłości:

- d) na rzecz banku hipotecznego wraz z przejściem całości zobowiązań upadłego banku wobec wierzycieli z listów zastawnych, albo
- e) na rzecz banku hipotecznego albo innego banku bez przejścia zobowiązań upadłego banku wobec wierzycieli z listów zastawnych.

W przypadku podjęcia uchwały o zobowiązaniu syndyka do podjęcia działań w celu sprzedaży wszystkich wierzytelności i praw upadłego Emitenta należących do osobnej masy upadłości, o której mowa w art. 446b ust. 2 pkt 2 Prawa Upadłościowego, z osobnej masy upadłości zaspokajane są roszczenia o odsetki za okres do dnia sprzedaży wierzytelności i praw upadłego Emitenta.

#### **12.4 Płatności w przypadku pozytywnego wyniku Testu Równowagi Pokrycia i braku pozytywnego wyniku Testu Płynności**

W przypadku pozytywnego wyniku testu równowagi pokrycia i braku pozytywnego wyniku testu płynności:

- a) odsetki od Listów Zastawnych są wypłacane w sposób i terminach określonych w Ostatecznych Warunkach;
- b) terminy wymagalności zobowiązań Emitenta wobec wierzycieli z Listów Zastawnych z tytułu nominalnej wartości tych listów, w tym zobowiązań wymagalnych, a niezapłaconych przed dniem ogłoszenia upadłości Emitenta, ulegają przedłużeniu o 3 lata od najpóźniejszego terminu wymagalności wierzytelności wpisanej do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych (art. 446c ust. 1 pkt 1 Prawa Upadłościowego);
- c) możliwa jest wcześniejsza spłata wierzycieli z listów zastawnych, ze środków tworzących osobną masę upadłości, jeżeli środki te, po pomniejszeniu o wysokość łącznej kwoty nominalnych wartości odsetek od znajdujących się w obrocie listów zastawnych, przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy oraz kosztów prowadzenia postępowania w zakresie osobnej masy upadłości, wynikające ze sprawozdań syndyka przedstawianych zgodnie z art. 168 w zw. z art. 432 ustawy - Prawo upadłościowe i naprawcze (art. 446c ust. 1 pkt 2 Prawa Upadłościowego) wyniosą co najmniej 5% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie listów zastawnych; nadwyżka taka jest proporcjonalnie wypłacana wierzycielom uprawnionym z listów zastawnych tytułem spłaty należności głównej w najbliższym terminie płatności odsetek, przypadającym jednak nie wcześniej niż 14 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania syndyka;
- d) zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych wyemitowanych przez Emitenta, nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia obwieszczenia o wynikach testów, może jednak podjąć uchwałę o niestosowaniu procedury wskazanej w podpunktach (b) i (c), albo o zastosowaniu procedury, o której mowa w podpunkcie (e) poniżej;
- e) zgromadzenie wierzycieli z listów zastawnych wyemitowanych przez Emitenta może podjąć uchwałę o wyrażeniu zgody na likwidację osobnej masy upadłości i sprzedaży składników majątkowych wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych. W takim przypadku

zobowiązania Emitenta wobec wierzycieli z listów zastawnych staną się wymagalne z dniem podjęcia tej uchwały;

f) w przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w podpunkcie powyżej, możliwa jest sprzedaż składników majątkowych wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych:

- na rzecz banku innego niż bank hipoteczny bez przejścia na nabywcę zobowiązań upadłego banku wobec wierzycieli z listów zastawnych;
- na rzecz podmiotu innego niż bank - w przypadku składników, których posiadanie nie jest zastrzeżone dla banków;

g) w przypadku sprzedaży składnika majątkowego wpisanego do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych bez przejścia na nabywcę zobowiązań upadłego banku wobec wierzycieli z listów zastawnych, ze środków uzyskanych ze sprzedaży zaspokajane są roszczenia o odsetki z listów zastawnych zabezpieczonych tym składnikiem za okres do dnia sprzedaży.

### 12.5 Płatności w przypadku braku pozytywnego wyniku Testu Równowagi Pokrycia

W przypadku braku pozytywnego wyniku Testu Równowagi Pokrycia zastosowanie mają te same zasady płatności co opisane w punkcie 12.4 (Płatności w przypadku pozytywnego wyniku Testu Równowagi Pokrycia i braku pozytywnego wyniku Testu Płynności) powyżej.

Zgodnie z art. 448 Prawa Upadłościowego z osobnej masy upadłości zaspokajają się kolejno: (1) koszty likwidacji osobnej masy upadłości, które obejmują także wynagrodzenie kuratora, oraz odsetki i inne należności uboczne z listów zastawnych; (2) listy zastawne według ich wartości nominalnej.

Jeżeli osobna masa upadłości nie wystarcza na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych, pozostała suma podlega zaspokojeniu w podziale funduszków masy upadłości. Sumę na zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych z funduszu masy upadłości przekazuje się do funduszu osobnej masy upadłości.

Sposób i terminy wypłaty odsetek oraz terminy i warunki wykupu Listów Zastawnych stosowanych w przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta określone zostaną szczegółowo w Ostatecznych Warunkach.

## 13. Rodzaj, zakres, forma i przedmiot zabezpieczeń

13.1 Listy Zastawne emitowane są w oparciu o wierzytelności i inne środki opisane w punkcie 2 (Status Listów Zastawnych) niniejszych Warunków Emisji. Podstawę emisji Listów Zastawnych mogą stanowić jedynie wierzytelności, które zostały wpisane do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych.

13.2 Emitent prowadzi rejestr zabezpieczenia listów zastawnych, do którego wpisywane są w odrębnych pozycjach wierzytelności Emitenta oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3 i 4 Ustawy o Listach Zastawnych, stanowiące podstawę emisji listów zastawnych, a także środki tworzące nadwyżkę, o której mowa w art. 18 ust. 3a Ustawy o Listach Zastawnych. Rejestr zabezpieczenia listów zastawnych prowadzony jest odrębnie dla hipotecznych Listów Zastawnych i dla publicznych Listów Zastawnych.

13.3 W przypadku ustanowienia hipoteki zabezpieczającej wierzytelność Emitenta wpisaną do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych, należy uczynić o tym wpis w księdze wieczystej. Szczegółowe zasady prowadzenia rejestru zabezpieczenia listów zastawnych określa

odpowiedni regulamin Emitenta, a wzór rejestru oparty jest na wzorze określonym uchwałą Komisji Nadzoru Finansowego wydaną na podstawie art. 24 ust. 6 Ustawy o Listach Zastawnych.

13.4 Kredyty stanowiące podstawę emisji Listów Zastawnych są zabezpieczone hipotekami na prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Polsce. Hipoteki zabezpieczające takie kredyty są hipotekami wpisanymi w odnośnych księgach wieczystych na pierwszym miejscu (dającymi Emitentowi pierwszeństwo przed ewentualnymi innymi hipotekami na tych samych nieruchomościach).

13.5 Zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych, wysokość pojedynczego kredytu zabezpieczonego hipoteką w dniu jego udzielenia - w przypadku udzielenia przez Emitenta kredytu zabezpieczonego hipoteką, lub w dniu nabycia przez Emitenta wierzytelności innego banku z tytułu takiego kredytu nie może przekroczyć bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości, na której ustanowiona jest hipoteka.

13.6 Ogólna kwota wierzytelności Emitenta z tytułu kredytów udzielonych przez Emitenta i zabezpieczonych hipoteką jak również nabytych wierzytelności z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką udzielonych przez inne banki, w części przekraczającej 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości nie może przekroczyć 30% ogólnej kwoty wierzytelności Emitenta zabezpieczonych hipoteką.

13.7 Emitent przeprowadza rachunek zabezpieczenia listów zastawnych w celu monitorowania wypełniania w perspektywie długookresowej wymogów, o których mowa w art. 18 ust. 1, 1a i 2 Ustawy o Listach Zastawnych. Rachunek jest przeprowadzany w każdym dniu roboczym. Emitent przeprowadza również, odrębnie dla hipotecznych listów zastawnych i dla publicznych listów zastawnych wyemitowanych przez Emitenta:

- a) nie rzadziej niż co 6 miesięcy, Test Równowagi Pokrycia - w celu ustalenia, czy wierzytelności Emitenta wpisane do rejestru zabezpieczenia wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych wyemitowanych przez Bank, oraz
- b) nie rzadziej niż co 3 miesiące, Test Płynności, w celu ustalenia, czy wystarczają na ich zaspokojenie w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w art. 446 ust. 1 Prawa Upadłościowego.

Gdy wynik Testu Równowagi Pokrycia lub Testu Płynności nie jest pozytywny, powiernik niezwłocznie zawiadamia o tym Komisję Nadzoru Finansowego, zgodnie z art. 30a Ustawy o Listach Zastawnych.

## 14. **Podatki**

14.1 Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych, mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przychodów z tytułu odsetek od Listów Zastawnych odbywa się na zasadach określonych w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych oraz Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

14.2 Wszelkie płatności z tytułu Listów Zastawnych zostaną dokonane bez potrąceń lub odliczeń z tytułu lub na poczet obecnych lub przyszłych podatków lub jakiegokolwiek rodzaju należności publicznoprawnych wymierzonych lub nałożonych przez odpowiednie władze podatkowe lub w ich imieniu, chyba że potrącenia lub odliczenia tych podatków lub należności publicznoprawnych wymagają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Emitent nie będzie płacił kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Listów Zastawnych związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności publicznoprawnej.

**15. Wskazanie rynku regulowanego, na który Emitent planuje wprowadzić Listy Zastawne do obrotu, ze wskazaniem planowanego terminu rozpoczęcia obrotu oraz decyzji dotyczących dopuszczenia Listów Zastawnych do obrotu na tym rynku**

15.1 Zamiarem Emitenta jest – w zależności od serii Listów Zastawnych wprowadzenie Listów Zastawnych do obrotu na regulowanym rynku giełdowym prowadzonym przez GPW lub pozagiełdowym prowadzonym przez BondSpot. W tym celu w możliwie krótkim terminie wynikającym z regulacji Depozytariusza oraz GPW lub BondSpot, Emitent wystąpi z wnioskami o rejestrację Listów Zastawnych oraz dopuszczenie danej Serii Listów Zastawnych do obrotu, w zależności od ustaleń zawartych w Ostatecznych Warunkach, na regulowanym rynku giełdowym prowadzonym przez GPW lub pozagiełdowym prowadzonym przez BondSpot. Emitent może ubiegać się o dopuszczenie poszczególnych serii Listów Zastawnych do obrotu na innych rynkach, w tym na rynkach działających poza granicami Polski.

15.2 Intencją Emitenta jest, aby Listy Zastawne emitowane w poszczególnych seriach wprowadzane były każdorazowo do obrotu na rynku wskazanym w Ostatecznych Warunkach.

**16. Metoda obliczenia rentowności Listów Zastawnych**

Rentowność Listów Zastawnych danej serii o stałym oprocentowaniu na Dzień Emisji będzie każdorazowo ustalana (w zależności od ceny emisyjnej (ceny sprzedaży) oraz poziomu oprocentowania Listów Zastawnych danej serii w oparciu o metodę obliczania rentowności opisaną w odpowiednich Ostatecznych Warunkach) i podawana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Listów Zastawnych w odpowiednich Ostatecznych Warunkach.

**17. Zawiadomienia**

**17.1 Zawiadomienia do Posiadaczy**

Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Posiadaczy będą umieszczane na stronie internetowej Emitenta [www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie](http://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie) lub każdej innej, która ją zastąpi.

**17.2 Zawiadomienia do Emitenta**

Wszelkie zawiadomienia Posiadaczy kierowane do Emitenta powinny być dokonywane osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską na adres Emitenta wskazany w Krajowym Rejestrze Sądowym.

**18. Inne postanowienia**

18.1 Emitent może, w granicach dopuszczalnych prawem oraz wynikających z wewnętrznych regulacji Depozytariusza, dokonywać asymilacji poszczególnych serii Listów Zastawnych, tak aby tworzyły one jedną serię.

18.2 Listy Zastawne są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu będą podlegać.

18.3 Wszelkie związane z Listami Zastawnymi spory będą rozstrzygane wyłącznie w postępowaniu przed polskim sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.