

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności mBanku Hipotecznego S.A.
w 2015 roku**

Spis treści

1. Działalność mBanku Hipotecznego S.A. w 2015 roku	3
1.1. Najważniejsze projekty 2015 roku.....	4
1.2. Wiarygodność finansowa	5
1.3. Wyniki finansowe	6
1.4. Działalność kredytowa	8
1.5. Refinansowanie i emisje listów zastawnych.....	12
1.6. Otoczenie prawne.....	14
2. Zarządzanie ryzykiem	15
2.1. Ryzyko kredytowe	15
2.2. Ryzyko rynkowe	17
2.3. Ryzyko płynności.....	18
2.4. Ryzyko operacyjne	19
2.5. Ryzyko inwestycji w listy zastawne	20
2.6. System kontroli wewnętrznej.....	20
2.7. Polityka wynagrodzeń	21
3. Rynek nieruchomości w Polsce w 2015 roku	21
4. Kierunki rozwoju i najważniejsze elementy strategii Banku	24
5. Władze Banku	26
6. Pozostałe informacje.....	29
7. Oświadczenia Zarządu	31

1. Działalność mBanku Hipotecznego S.A. w 2015 roku

W czerwcu 2015 roku mBank Hipoteczny S.A. (dalej „Bank”) dokonał aktualizacji strategii działania na następne lata (2016-2019). Główne kierunki rozwoju oraz cele strategiczne pozostały zbieżne z określonymi w poprzedniej wersji strategii.

Kontynuowano rozpoczęte działania mające na celu zwiększenie efektywności oraz dynamiki rozwoju Banku, poprzez jak najlepsze wykorzystanie jego zasobów i potencjału rynkowego, a także określenie roli i kompetencji w Grupie mBanku, w której Bank zamierza umacniać swoją pozycję spółki strategicznej i banku emisyjnego. Celem Banku pozostaje bezpieczny wzrost poprzez specjalizację, która z uwagi na charakter Banku i wąski zakres działalności jest źródłem jego przewagi konkurencyjnej i wysokiej pozycji rynkowej. Z drugiej strony, taka charakterystyka Banku przesądza o ograniczeniu jego źródeł przychodu, a w konsekwencji o relatywnie niskiej stopie zwrotu, przy czym przychody Banku są silnie związane z obowiązującymi na rynku stopami procentowymi.

W banku funkcjonują dwie linie biznesowe:

- detaliczna, skupiona na udzielaniu kredytów hipotecznych dla osób fizycznych,
- komercyjna, prowadząca finansowanie nieruchomości przychodowych (commercial real estate) oraz nieruchomości mieszkaniowych (residential real estate) przez firmy deweloperskie.

Od końca 2012 roku 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. To podejście zostało utrzymane w nowelizacji strategii na lata 2015-2019. Niemniej Bank posiada powstały historycznie portfel transakcji kredytowych dla tego segmentu, który stanowi podstawę emisji listów publicznych.

W linii detalicznej Bank realizował model biznesowy, oparty na ścisłej współpracy z macierzystym bankiem uniwersalnym, poprzez wykorzystanie specjalistycznych kompetencji i doświadczenia rynkowego banku hipotecznego.

W 2015 roku Bank koncentrował swoje działania na rozwoju działalności kredytowej w obszarze hipotecznych kredytów detalicznych ściśle współpracując z mBankiem w zakresie oferty produktowej oraz sieci sprzedażowej. Bank kontynuował budowę swojego portfela w tym obszarze bazując zarówno na pozyskiwaniu nowych klientów, jak również poprzez systematyczne przejmowanie istniejącego portfela kredytów detalicznych z mBanku. Dotyczy to wyłącznie kredytów mogących stanowić podstawę emisji listów zastawnych.

W obszarze projektów komercyjnych obserwowane były następujące tendencje na rynku:

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

W obszarze finansowania komercyjnego budownictwa mieszkaniowego zauważalne było:

- wzrost aktywności deweloperów w realizacji projektów,
- liberalne podejście banków do oceny projektów, szczególnie w zakresie wkładu własnego i przedsprzedaży wraz z zbieżnymi oczekiwaniami części deweloperów,
- presja na obniżanie przez banki marż nawet poniżej poziomu 2,5%.

W ramach Banku w zakresie obiektów komercyjnych i mieszkaniowych utrzymane zostały poziomy marż, kosztem jedynie częściowej partycypacji we wzroście aktywności inwestorów. W związku z oczekiwanymi zmianami na rynku mieszkaniowym, Bank zweryfikował politykę kredytową, służącą ograniczaniu ryzyk w związku ze zmieniającym się otoczeniem.

1.1. Najważniejsze projekty 2015 roku.

Projekt „listy zastawne”

Priorytetowym przedsięwzięciem w 2015 roku w dalszym ciągu pozostawał projekt przebudowy bilansu Grupy mBanku w oparciu o długoterminowe źródło refinansowania, jakie stanowią listy zastawne emitowane przez mBank Hipoteczny. Prace nad projektem rozpoczęły się w sierpniu 2012 roku, a ich celem było stworzenie kompleksowego modelu współpracy pomiędzy bankiem hipotecznym i uniwersalnym w zakresie sprzedaży, obsługi i zarządzania portfelem kredytów detalicznych zabezpieczonych hipotecznie, a następnie emisja listów zastawnych na jego bazie. Podział zadań pomiędzy mBank i mBank Hipoteczny, zgodny z kompetencjami i specjalizacją obu banków, pozwala na efektywne budowanie i refinansowanie portfela detalicznego w oparciu o wspólną politykę kredytową i efekt synergii operacyjnej. W ramach realizacji projektu oba banki współpracują na zasadzie outsourcingu międzybankowego, opartego o model agencyjny, który w drugiej połowie 2014 roku został poszerzony o model poolingowy polegający na przejmowaniu już istniejącego portfela kredytów detalicznych od mBanku, w celu jego zrefinansowania. Ponadto, w 2015 roku Bank przeprowadził transakcje przeniesienia 5 kredytów w ramach poolingu komercyjnego.

Wdrożenie modelu ma na celu:

- poprawę stabilności finansowania banków w ramach Grupy mBanku poprzez zastosowanie długoterminowych i jednocześnie nowatorskich rozwiązań w odniesieniu do portfela hipotecznego w Grupie mBanku, uwzględniających potrzeby płynnościowe wynikające z czynników zewnętrznych (nowe regulacje – Bazylea III) oraz wewnętrznych (m.in. zmiany w zakresie finansowania banków zależnych w grupie Commerzbank),
- dywersyfikację źródeł finansowania – zwiększenie niezależności Grupy mBanku w zakresie finansowania obecnego portfela detalicznych kredytów hipotecznych,
- poprawę płynności długoterminowej w Grupie mBanku – dostosowanie do wymogów Bazylea III poprzez zwiększenie finansowania długoterminowego.

Projekt jest pionierskim rozwiązaniem w polskim sektorze bankowym, a sukces jego realizacji będzie wyznacznikiem dalszych kierunków rozwoju rynku i poszukiwania długoterminowych źródeł refinansowania przez banki.

Wdrożenie metody IRB

W Banku trwają prace nad wdrożeniem metody wewnętrznych ratingów. Jest to 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 refinansowania i finansowania hoteli i lokali użytkowych uzyskały akceptację BaFin i KNF w dniu 10.04.2014 r. Pozytywna warunkowa decyzja dotycząca rozszerzenia stosowania metody IRB 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.).

Przedmiotem prac jest również objęcie tą metodą 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 roku.

Wdrożenie Rekomendacji D

Wdrożenie Rekomendacji D Komisji Nadzoru Finansowego jest jednym z kluczowych zadań i projektów realizowanych w Banku, obejmuje 42 inicjatywy, z których na koniec grudnia 2014 roku zrealizowano 39, dzięki którym wdrożono 98 ze 109 rekomendacji szczegółowych zidentyfikowanych w procesie analizy luki. Pozostałe rekomendacje szczegółowe, których nie udało się wdrożyć do końca 2014 roku, zostały przedstawione Zarządowi wraz z harmonogramem na 2015 rok. Ostatnia inicjatywa dotycząca zarządzania danymi (Data Governance) w Banku, została wdrożona zgodnie z harmonogramem, we wrześniu 2015 roku. Data Governance ma za zadanie zapewnić, że tworzone i stosowane w Banku systemy informatyczne gromadzą i przetwarzają dane w sposób bezpieczny oraz umożliwiają dostęp właściwym osobom i jednostkom. Ponadto, proces ma na celu zwiększyć świadomość użytkowników o konieczności dbania o jakość danych poprzez nałożenie na nich odpowiedzialności za weryfikację ich poprawności. Dzięki wdrożonym standardom zarządzania jakością danych, Bank będzie zdolny utrzymać wysoką wiarygodność w otoczeniu działania (inwestorzy, agencje ratingowe). Należy również wspomnieć o spełnieniu wymogów nadzorczych kwalifikujących systemy i procesy IRB do wykorzystywania w kalkulacji wymogu kapitałowego Banku oraz o korzyściach wynikających z ograniczenia ryzyka modelu, co ma bezpośrednie przełożenie na mitygację zagrożeń wynikających z ryzyka operacyjnego Banku.

Wdrożenie Rekomendacji W

Bank rozpoczął prace mające na celu wdrożenie 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 roku.

1.2. Wiarygodność finansowa

Wiarygodność finansowa mBanku Hipotecznego oceniana jest przez międzynarodową agencję ratingową - Fitch Ratings Ltd. Według stanu na 31 grudnia 2015 r. obowiązywały następujące oceny ratingowe:

BBB-/F3 - długo i krótkoterminowy rating międzynarodowy

2 - rating wsparcia

BBB - dla publicznych listów zastawnych

BBB - dla hipotecznych listów zastawnych

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.

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: 1, 2, 3, 4, 5

Na oceny ratingowe uzyskiwane przez Bank mają wpływ, obok jego wyników finansowych, także ocena mBanku S.A. i Commerzbanku AG, w tym udzielane mu wsparcie tych instytucji.

1.3. Wyniki finansowe

Sprawozdanie finansowe Banku za 2015 roku jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej obowiązującymi na terenie Unii Europejskiej (MSSF). Dane przedstawione w Sprawozdaniu Zarządu prezentowane są w ujęciu zarządczym i nie zawsze muszą być zgodne z danymi zawartymi w Sprawozdaniu Finansowym.

Ze względu na specjalistyczny charakter Banku dominującą pozycję w jego aktywach stanowią kredyty zabezpieczone hipotecznie, a po stronie pasywnej - zobowiązania z tytułu emisji listów zastawnych, jako główne źródło refinansowania działalności kredytowej.

Tabela 1. Dynamika wybranych elementów sprawozdania z sytuacji finansowej (w tys. zł)

Główne pozycje bilansowe	31.12.2015	31.12.2014	Dynamika
AKTYWA	8 419 125	6 176 326	36,31%
w tym			
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	7 391 743	5 325 741	38,79%
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY	8 419 125	6 176 326	36,31%
w tym			
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	4 164 902	3 171 588	31,32%
Zobowiązania wobec klientów	265 509	250 012	6,20%
Kapitał podstawowy	514 856	374 938	37,32%

Na koniec II kwartału 2015 Bank wprowadził zmianę w metodologii szacowania tzw. rezerwy portfelowej (IBNR) dla portfela kredytów z komercyjnej linii biznesowej. Podstawowym celem 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 w 2015 roku wzrósł poziom rezerw.

W 2015 roku Bank osiągnął dodatni wynik brutto w wysokości 26 797 tys. zł. Ze względu na specjalistyczny profil działalności, w którym głównym źródłem wyniku Banku jest dochód odsetkowy, duży wpływ na wynik finansowy w 2015 roku miały niskie stopy procentowe. Pomimo tego na podstawowej działalności Bank zanotował wzrosty w porównaniu z 2014 rokiem (wynik z tytułu odsetek był wyższy o 24 579 tys. zł lub 28,52%; wynik z tytułu opłat i prowizji zwiększył się o 2 483 tys. zł lub 61,35%).

Wynik na działalności handlowej, na który składa się wynik z pozycji wymiany, wynik na pozostałej działalności handlowej oraz rachunkowości zabezpieczeń, za 2014 rok był dodatni (12 292 tys. zł) istotnie wpływając na wynik brutto, podczas gdy za 2015 rok był ujemny (-434 tys. zł).

W 2015 roku dochód Banku, obliczony jako suma wyniku z tytułu odsetek, wyniku z tytułu opłat i prowizji, wyniku na działalności handlowej, pozostałych przychodów operacyjnych oraz pozostałych kosztów operacyjnych, wyniósł 114 147 tys. zł (2014 r.: 101 569 tys. zł). Dochód ten pochodzi w całości z działalności prowadzonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Tabela 2. Dynamika wybranych elementów rachunku zysków i strat (w tys. zł)

Rachunek zysków i strat	Okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Dynamika
Wynik z tytułu odsetek	110 762	86 183	28,52%
Wynik z tytułu opłat i prowizji	6 529	4 046	61,35%
Wynik na działalności handlowej	-434	12 292	-103,53%
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-24 775	-20 945	18,29%
Ogólne koszty administracyjne	-57 876	-46 839	23,56%
Amortyzacja	-4 699	-4 310	9,03%
Zysk brutto	26 797	29 475	-9,09%
Podatek dochodowy	-8 006	-7 104	12,70%
Zysk netto	18 791	22 371	-16,00%
Średnia ważona liczba akcji zwykłych / średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	2 909 068	2 759 589	5,42%
Zysk netto na jedną akcję zwykłą / Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	6,46	8,11	-20,35%

Tabela 3. Wskaźniki efektywności

WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI	31.12.2015	31.12.2014
ROA netto ¹⁾	0,26%	0,43%
ROA brutto ²⁾	0,37%	0,57%
ROE netto ³⁾	2,74%	4,34%
ROE brutto ⁴⁾	3,91%	5,72%
C/I (wskaźnik kosztów do dochodów) ⁵⁾	54,82%	50,36%
Wskaźnik marży odsetkowej ⁶⁾	1,55%	1,69%
Koszt ryzyka ⁷⁾	0,39%	0,47%
Współczynnik wypłacalności	13,81%	13,31%
RATINGI Fitch Ratings Ltd		
długoterminowy rating międzynarodowy	BBB-	A
krótkoterminowy rating międzynarodowy	F3	F1
rating wsparcia	2	1
publicznych listów zastawnych	BBB	A
hipotecznych listów zastawnych	BBB	A
INNE		
Zatrudnienie	222 osoby / 212 etatów	207 osób / 193 etaty
Przeciętne zatrudnienie	218 osób / 207 etatów	187 osób / 175 etatów
Placówki	Centrala + 6 filii	Centrala + 6 filii

1) wynik netto / średni stan aktywów

2) wynik brutto / średni stan aktywów

3) wynik netto / średni stan kapitałów własnych

4) wynik brutto / średni stan kapitałów własnych

5) (ogólne koszty administracyjne + amortyzacja) / (wynik na działalności bankowej (rozumiany jako wynik na działalności operacyjnej pomniejszony o ogólne koszty administracyjne, amortyzację oraz wartość odpisów netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek)

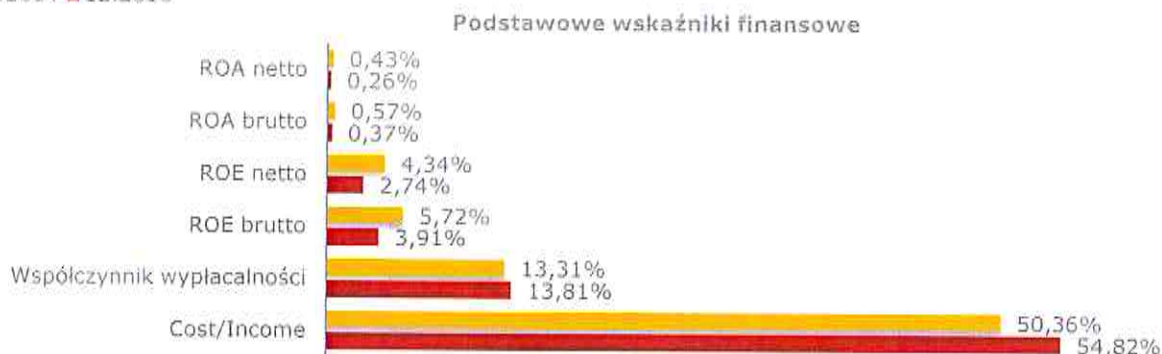
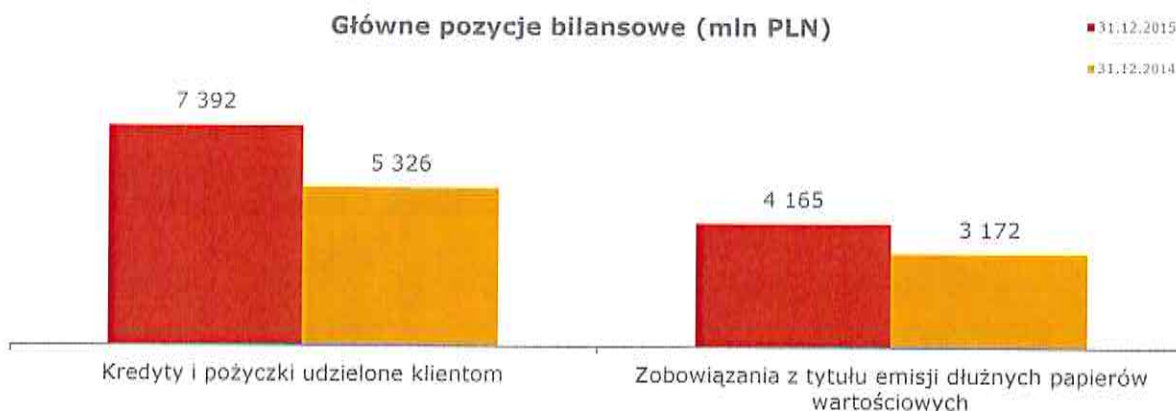
6) wynik odsetkowy / średni stan aktywów odsetkowych

7) odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek / średni stan kredytów i pożyczek udzielonych klientom

Średnie stany pozycji bilansowych zostały obliczone na bazie ostatnich 13 miesięcy, tj. z uwzględnieniem stanu na początek i koniec okresu sprawozdawczego.

Wykres 1. Podstawowe wskaźniki finansowe

■ 12.2014 ■ 12.2015

**Wykres 2. Główne pozycje bilansowe (w mln zł)**

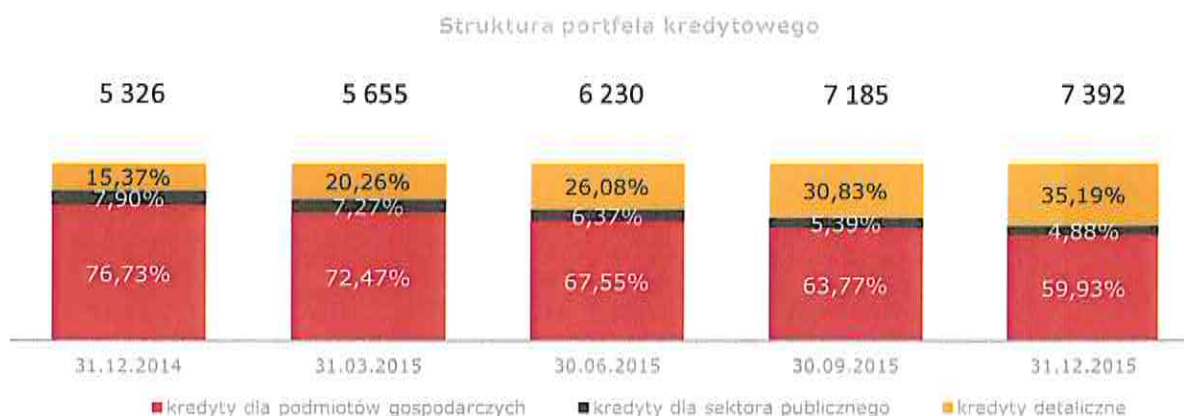
1.4. Działalność kredytowa

W 2015 roku Bank rozwijał swoją aktywność zarówno w obszarze kredytów dla podmiotów gospodarczych jak i kredytów detalicznych. Wartość sprzedaży wyniosła 3 545 mln zł i była wyższa o 47,3% od wartości umów podpisanych w 2014 roku. Wartość netto całego portfela kredytowego, uwzględniając transakcje „poolingowe” oraz zaangażowanie pozabilansowe, wzrosła na koniec 2015 roku w porównaniu do końca 2014 roku o 30,8%, osiągając poziom 8,4 mld zł.

W 2015 roku sprzedaż komercyjna wyniosła 1 619,5 mln zł, co oznacza wzrost w stosunku do 2014 roku na poziomie 2,5%. Nowy portfel uwzględnia wierzytelności przejęte z mBanku o łącznej wartości 218,5 mln zł. Nieznacznie wzrósł udział finansowania komercyjnych nieruchomości przychodowych i na koniec 2015 roku stanowił 63,4% sprzedaży. 36,6% przypadało na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych.

W obszarze detalicznym, w ramach realizacji strategii Grupy mBanku, Bank odnotował ponad dwukrotnie wyższą niż w 2014 roku wartość sprzedaży kredytów hipotecznych dla klientów detalicznych osiągając wartość 1 925,6 mln zł. Sprzedaż kredytów w modelu agencyjnym (nowo podpisane umowy w łącznej kwocie 1 456,9 mln zł) była uzupełniana o model poolingowy, w ramach którego Bank przejmuje udzielone przez mBank kredyty hipoteczne mogące stanowić podstawę emisji listów zastawnych (468,7 mln zł w 2015 roku, w czterech transzach).

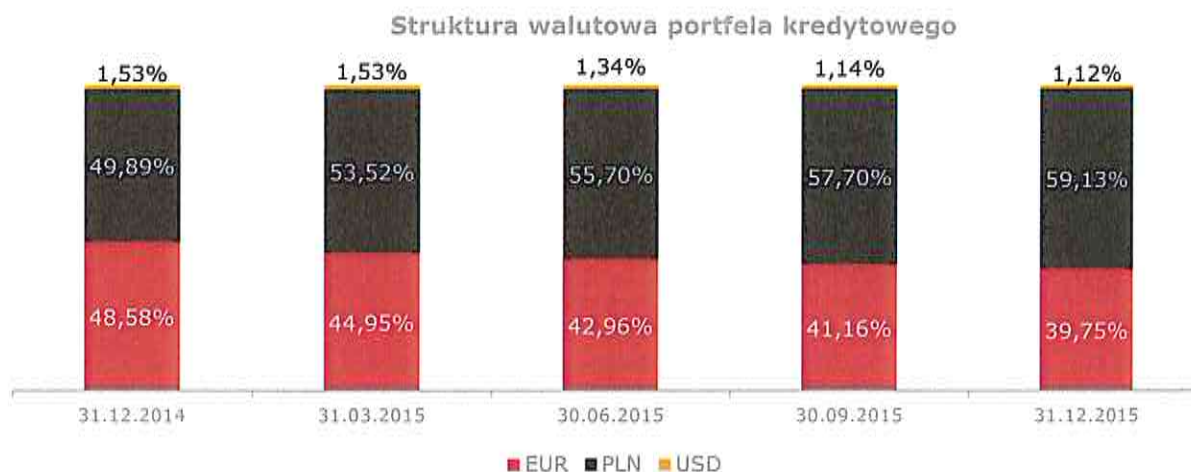
Wykres 3. Struktura portfela kredytowego w okresie 31.12.2014 – 31.12.2015 (w mln zł)



Struktura walutowa portfela kredytowego w 2015 r. podlegała zmianom wynikającym z systematycznego wzrostu portfela kredytów detalicznych udzielonych wyłącznie w PLN. W porównaniu ze stanem z końca 2014 r. udział kredytów w PLN wzrósł o 9,2 pkt. proc. i na koniec grudnia 2015 r. stanowiły one blisko 60% portfela kredytowego. Udział kredytów w EUR obniżył się do poziomu 39,75%.

Bank nie prowadzi działalności poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wykres 4. Struktura walutowa portfela kredytowego w okresie 31.12.2014 – 31.12.2015

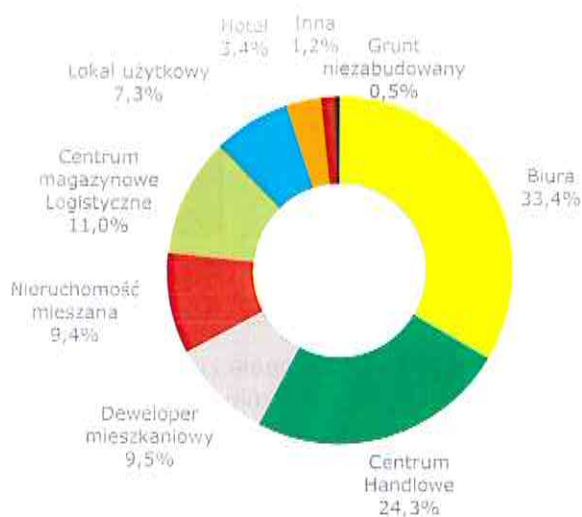


Kredyty dla podmiotów gospodarczych

Zaangażowanie bilansowe netto wobec podmiotów gospodarczych według stanu na 31 grudnia 2015 r. wyniosło 4 429,6 mln zł. Dominująca część (84,9%) przypadła na refinansowanie gotowych obiektów komercyjnych, zaangażowania w projekty mieszkaniowe stanowiły 10,1%, a kredyty na finansowanie budowy obiektów komercyjnych 4,5%.

Wykres 5. Kredyty dla podmiotów gospodarczych wg rodzaju finansowanej nieruchomości według stanu na 31 grudnia 2015 r.

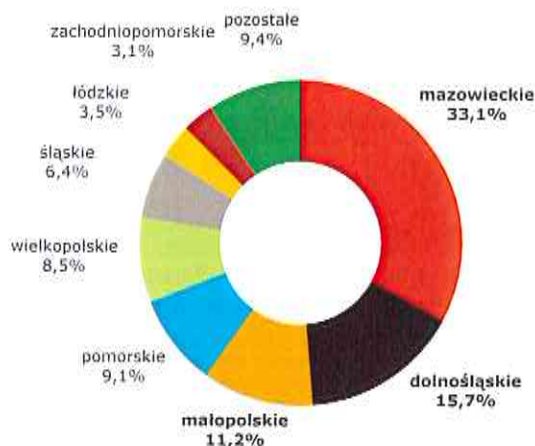
Struktura portfela wg typu kredytowanej nieruchomości



Według stanu na koniec grudnia 2015 r. w obszarze nieruchomości komercyjnych Bank finansował w szczególności: biurowce i obiekty handlowe. Bank 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.

Wykres 6. Koncentracja geograficzna portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych według stanu na 31 grudnia 2015 r.

Koncentracja geograficzna portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych



Największa liczba finansowanych projektów skoncentrowana jest w województwie mazowieckim, gdzie zaangażowanych jest 33,1% wszystkich środków kredytowych. W województwach dolnośląskim, małopolskim i pomorskim zaangażowanie bilansowe łącznie stanowi 36%.

Według stanu na 31 grudnia 2015 r. w portfelu kredytów dla podmiotów gospodarczych dominowały kredyty udzielone w EUR (65,9%) oraz PLN (32,3%).

Kredyty dla sektora publicznego

Ze względu na strategię Banku, w portfelu tym nie ma nowych umów, co w połączeniu ze znacznymi spłatami przedterminowymi znajduje odzwierciedlenie w niższym, w porównaniu do stanu z 31 grudnia 2014 roku, zaangażowaniu bilansowym tych kredytów. Na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosiło ono 361 mln zł (spadek o 14,2%).

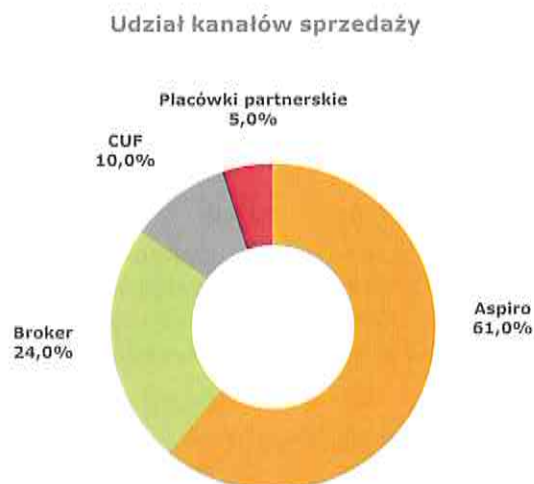
Kredyty detaliczne dla osób fizycznych

W 2015 r. Bank kontynuował realizowanie celów strategicznych w obszarze kredytów hipotecznych dla osób fizycznych we współpracy w mBankiem S.A. W pierwszej połowie 2015 r. Bank podjął działania zmierzające do rozwinięcia udziału sprzedaży kanałów zewnętrznych, spoza grupy mBanku, poprzez poprawę jakości procesu. W zakres ww. działań zalicza się utworzenie w Banku grupy wsparcia merytorycznego dla brokerów oraz usprawnianie procesu wnioskowania i komunikacji w obszarze tzw. obiegu pozapłacówkowego (kanałów sprzedaży spoza grupy mBanku).

Oprócz rozwijania kanałów pozyskiwania klientów, w 2015 r. miały miejsce również zmiany w otoczeniu prawnym banków hipotecznych, które istotnie wpływają na możliwość zwiększania przez nie skali kredytowania. W ramach nowelizacji ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych zmianie uległy wymogi dotyczące ustanawiania zabezpieczenia w przypadku kredytowania lokali na rynku pierwotnym, co od stycznia 2016 r. umożliwia aktywne kredytowanie przez banki hipoteczne lokali na rynku pierwotnym.

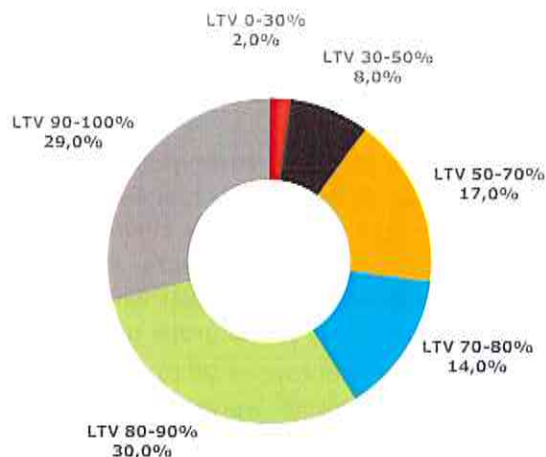
W związku z planowaną zmianą Ustawy, w drugiej połowie 2015 r. Bank podjął działania mające na celu rozwijanie współpracy z deweloperami kredytowanymi w ramach działalności komercyjnej. Nowy wymiar współpracy ma na celu zwiększenie skali kredytowania osób fizycznych nabywających lokale deweloperów, których inwestycje zostały skredytowane przez Bank.

Wykres 7. Udział kanałów sprzedaży w 2015 r.



Wykres 8. Struktura sprzedaży w 2015 r. w podziale na progi LTV

Struktura sprzedaży wg wskaźnika LTV



Wolumen kredytów uruchomionych w 2015 r. wyniósł 1 457 mln zł. Średnia kwota kredytu wyniosła 289 tys. zł. Średnia marża ważona wolumenem portfela pozyskanego w 2015 r. wyniosła 1,55%. Średnia prowizja ważona kwotą umowy kredytu dla kredytów uruchomionych w 2015 r. wyniosła 0,4%. Największy udział w sprzedaży przypada kredytom z wartością LTV na poziomie 80-90% i zweryfikowanymi dochodami netto klientów na poziomie do 8 tys. zł.

1.5. Refinansowanie i emisje listów zastawnych

W 2015 roku mBank Hipoteczny uplasował na rynku siedem emisji hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej wg stanu na 31 grudnia 2015 roku ok. 1 550 mln PLN.

Wartość czterech emisji w krajowej walucie – wliczając w to rekordową emisję o wartości 500 mln PLN z września 2015 roku – wyniosła 1 205 mln PLN. Bank wyemitował również trzy serie hipotecznych listów zastawnych denominowanych w euro na kwotę 81 mln EUR.

Wartość wszystkich listów zastawnych Banku znajdujących się w obrocie wyniosła na koniec 2015 roku ponad 4 mld zł, co stanowi wg szacunków Banku ponad 75% rynku tych papierów w Polsce.

Listy zastawne mBanku Hipotecznego należą do instrumentów charakteryzujących się niskim poziomem ryzyka inwestycyjnego, wynikającym z ustawowego wymogu wielostopniowego zabezpieczania ich emisji i obrotu. Potwierdzają to przyznane przez agencję ratingową Fitch Ratings Ltd. oceny ratingowe emitowanym przez Bank hipoteczny i publicznym listom zastawnym na poziomie BBB.

Emisje hipotecznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. w ofercie publicznej

Organizatorzy oferty: Oferujący: Dom Maklerski mBanku S.A., biuro maklerskie mBanku S.A., Menadżer wiodący: mBank S.A.

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Fitch Ratings Ltd.
28.04.2011	20.04.2016	PLN	200 000 000	BBB
15.06.2011	16.06.2017	PLN	200 000 000	BBB
20.04.2012	20.04.2017	PLN	200 000 000	BBB
15.06.2012	15.06.2018	PLN	200 000 000	BBB
30.11.2012	15.11.2016	PLN	100 000 000	BBB
20.06.2013	21.06.2019	PLN	80 000 000	BBB
28.07.2014	28.07.2022	PLN	300 000 000	BBB
04.08.2014	20.02.2023	PLN	200 000 000	BBB

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2015 roku

20.02.2015	28.04.2022	PLN	200 000 000	BBB
15.04.2015	16.10.2023	PLN	250 000 000	BBB
17.09.2015	10.09.2020	PLN	500 000 000	BBB
02.12.2015	20.09.2021	PLN	255 000 000	BBB
SUMA		PLN	2 685 000 000	

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Fitch Ratings Ltd.
19.10.2012	19.10.2017	EUR	10 000 000	BBB
26.07.2013	28.07.2020	EUR	30 000 000	BBB
22.11.2013	22.10.2018	EUR	50 000 000	BBB
17.02.2014	15.02.2018	EUR	7 500 000	BBB
28.02.2014	28.02.2029	EUR	8 000 000	BBB
17.03.2014	15.03.2029	EUR	15 000 000	BBB
30.05.2014	30.05.2029	EUR	20 000 000	BBB
22.10.2014	22.10.2018	EUR	20 000 000	BBB
28.11.2014	15.10.2019	EUR	50 000 000	BBB
25.02.2015	25.02.2022	EUR	20 000 000	BBB
24.04.2015	24.04.2025	EUR	11 000 000	BBB
24.06.2015	24.06.2020	EUR	50 000 000	BBB
SUMA		EUR	291 500 000	

Emisje publicznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. w ofercie publicznej

Organizatorzy oferty: Oferujący: Dom Maklerski mBanku S.A., biuro maklerskie mBanku S.A., Menadżer wiodący: mBank S.A.

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Fitch Ratings Ltd.
28.09.2012	28.09.2016	PLN	150 000 000	BBB
SUMA		PLN	150 000 000	

Podstawa emisji listów zastawnych

Zgodnie z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych stanowią wierzytelności wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, zabezpieczone hipotekami ustanowionymi na prawie użytkowania wieczystego lub prawie własności nieruchomości, 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 31 grudnia 2015 r. na zabezpieczenie:

- emisji publicznych listów zastawnych składały się wierzytelności o wartości 361,9 mln zł łącznie z 61 kredytów,
- emisji hipotecznych listów zastawnych składały się wierzytelności o wartości 5 403,8 mln zł łącznie z 7 896 kredytów.

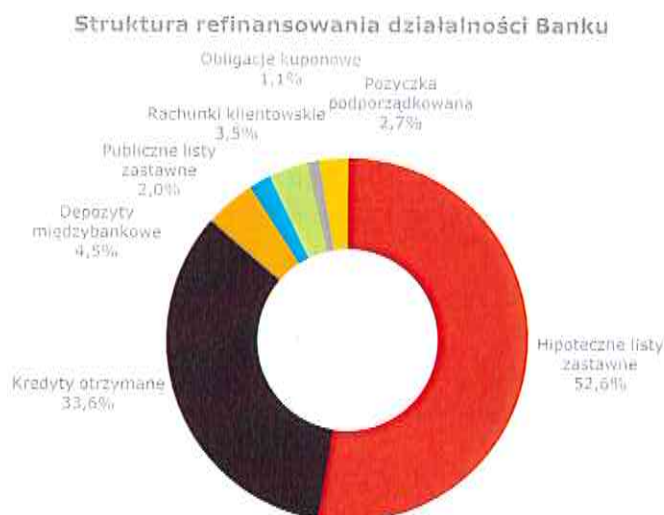
Kredyty dla klientów komercyjnych stanowiły 66,43%, a dla detalicznych 33,57% łącznej kwoty wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych. Dominowały kredyty udzielone w PLN (53,03%), pozostałą część stanowiły kredyty w EUR (45,45%) i USD (1,52%).

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

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

Bank pozyskuje środki na działalność kredytową w przeważającej części poprzez emisje listów zastawnych, a w dalszej kolejności za pośrednictwem kredytów otrzymanych i depozytów terminowych, głównie z rynku międzybankowego.

Wykres 8. Struktura refinansowania działalności Banku według stan na 31 grudnia 2015 r.



1.6. Otoczenie prawne

Dnia 24 lipca 2015r. uchwalona została ustawa o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz niektórych innych ustaw, która w istotnym stopniu poprawia infrastrukturę prawną dotyczącą bankowości hipotecznej, w szczególności wpływa na wzrost bezpieczeństwa prowadzonej działalności i wzmocnienie praw inwestorów nabywających listy zastawne.

Najważniejsze zmiany dotyczyły:

1) zasad prowadzenia działalności przez banki hipoteczne:

- wprowadzenie ustawowego 10% nadzabezpieczenia dla listów zastawnych w postaci aktywów wpisanych do rejestru zabezpieczenia,
- wprowadzenia ustawowego zabezpieczenia na 6 miesięczne płatności odsetkowe od listów zastawnych w postaci aktywów wpisanych do rejestru lecz nie stanowiących efektywnie podstawy emisji listów zastawnych
- wprowadzenia obowiązku wykonywania przez bank hipoteczny testów równowagi pokrycia oraz płynności wskazujących na to czy aktywa wpisane do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wystarczają na pełne zaspokojenie wierzycieli z listów zastawnych,
- wprowadzenie obowiązku powiadomienia KNF przez powiernika w przypadku negatywnych wyników testów, co gwarantuje szybką reakcję nadzorczy,
- ograniczenie możliwości przedterminowego wykupu listów zastawnych do przypadków, w których nie tylko jest to niezbędne dla zapewnienia zgodności z obowiązującymi limitami ale ponadto tych, 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%;

- 2) trybu i zasad prowadzenia postępowania upadłościowego względem banków hipotecznych 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 płynności, których wyniki wskazują tryb postępowania w upadłości,
 - wstępne przesunięcie terminu wykupu listów zastawnych o 1 rok w stosunku do pierwotnego terminu wykupu (zasadniczy tryb w przypadku pozytywnego wyniku obu testów),
 - wprowadzenie tzw. procedury pass-through w przypadku negatywnego wyniku choćby jednego testu, 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 przedpłacone,
 - wzmocnienie uprawnień inwestorów w przypadku upadłości m.in. poprzez przyznanie zgromadzeniu inwestorów w listy zastawne prawa zadecydowania w każdym przypadku o zastosowaniu określonej procedury, w tym likwidacji odrębnej masy upadłości,
 - uregulowanie naliczania w upadłości odsetek od listów zastawnych;
- 3) wprowadzenia niezbędnych zmian w prawie podatkowym:
 - zwolnienie inwestorów w listy zastawne z obowiązku zapłaty tzw. podatku u źródła (WHT),
 - zrównanie traktowania podatkowego kredytów nabytych przez bank hipoteczny z kredytami udzielonymi przez ten bank (m.in. rezerwy stanowią koszt uzyskania przychodu dla banku);
- 4) zwiększenie do 5% dopuszczalnego poziomu limitu inwestowania w listy zastawne przez fundusze emerytalne.

Powyższe zmiany weszły w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku. Dnia 30 grudnia 2015 roku Minister Finansów wydał przepisy wykonawcze do Ustawy tj. Rozporządzenie w sprawie przeprowadzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych oraz testu równowagi pokrycia i testu płynności.

W lipcu 2015 roku 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 roku w celu dostosowania do nowego brzmienia Ustawy.

2. Zarządzanie ryzykiem

2.1. Ryzyko kredytowe

Portfel kredytowy

Zasady udzielania kredytów zostały określone w Polityce kredytowej Banku, a zarządzanie istniejącym portfelem kredytowym odbywa się głównie poprzez bieżący monitoring ekspozycji kredytowych.

Dzięki działaniom podjętym przez Bank w zakresie zarządzania kredytami trudnymi oraz na skutek zwiększenia portfela kredytowego, udział kredytów nieregularnych w portfelu kredytowym Banku spadł do poziomu 4,53%. Większość zobowiązań spłacana jest terminowo, a kredytobiorcy o wyższym profilu ryzyka zostali objęci pogłębionym monitoringiem. Wartość portfela kredytowego netto wzrosła w 2015 roku w stosunku do końca 2014 roku o 2,06 mld zł, na co największy wpływ miało zwiększenie portfela detalicznego (kredyty agencyjne i pooling detaliczny).

Utworzone odpisy aktualizujące w kwocie 97,4 mln zł, jak i zabezpieczenie kredytów w formie hipotek na finansowanych nieruchomościach, stanowią odpowiednie zabezpieczenie przed ewentualnymi stratami wynikającymi z tytułu ryzyka kredytowego.

Wykres 9. Udział kredytów nieregularnych* w portfelu kredytowym Banku (wartości brutto, w mln zł)



*kredyty nieregularne - kredyty, dla których pojawiają się twarde lub miękkie przesłanki utraty wartości – zgodne z MSR39

Głównym obszarem działalności Banku było w 2015 r. refinansowanie nieruchomości komercyjnych, a przede wszystkim centrów handlowych i biur. Działalność ta opiera się na jednolitej dla całej grupy mBanku SA polityce finansowania nieruchomości komercyjnych zawierającej kluczowe elementy polityki akceptacyjnej dla poszczególnych segmentów rynku nieruchomości. Korzystając z dotychczasowych doświadczeń w finansowaniu inwestycji mieszkaniowych, Bank kontynuował finansowanie projektów z zakresu budownictwa mieszkaniowego skupiając się na selektywnym finansowaniu projektów o najkorzystniejszych parametrach rynkowych (m.in. dopasowaniu oferty do potrzeb rynku, pozytywnej historii działalności dewelopera, adekwatnym poziomie udziału własnego oraz zweryfikowanej sprzedaży).

Portfel detaliczny charakteryzuje się bardzo dobrą jakością, na co poza stosowaną polityką kredytową oczywisty wpływ ma fakt, że jest to portfel bardzo młody, w którym jak dotąd wystąpiły trzy przypadki z odnotowaną utratą wartości (w portfelu agencyjnym). Kredyty dla osób fizycznych monitorowane są miesięcznie pod kątem terminowości spłat oraz prawidłowości w zakresie ustanowionych skutecznych zabezpieczeń hipotecznych. W tym samym okresie monitorowana jest także realizacja wszystkich zobowiązań umownych klienta (w tym ubezpieczenie nieruchomości i cesja praw z polis).

Zarządzanie ryzykiem kredytowym

Bank zakłada utrzymywanie się poziomu ryzyka kredytowego zgodnie ze zdefiniowanym poprzez docelowy poziom adekwatności kapitałowej oraz limity ekspozycji poziomem apetytu na ryzyko. Jednocześnie celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest zapewnienie poszczególnym ekspozycjom jakości wymaganej Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych w celu ich maksymalnego wykorzystania jako podstawy do emisji listów zastawnych.

W obszarze korporacyjnym Bank planuje współpracę przede wszystkim ze sprawdzonymi klientami, doświadczonymi w danym segmencie rynku nieruchomości (bez zaległości w realizowaniu zobowiązań wobec Banku, kredytobiorcami kontynuującymi współpracę z Bankiem w kolejnych etapach realizacji projektów, firmami o uznanej pozycji na rynku).

Priorytetem jest wzrost udziału w akcji kredytowej ogółem kredytów na zakup gotowych lub refinansowanie istniejących, nowych nieruchomości komercyjnych lub nieruchomości po gruntownym remoncie, które mają uniwersalne przeznaczenie i mogą zachować ekonomiczną wartość w dłuższym okresie.

W 2015 roku Zarząd Banku wprowadził następujące zmiany do Polityki kredytowej:

- w dniu 11 maja 2015 r. ujednolicono podejście do finansowania CRE (komercyjnych nieruchomości przychodowych). Na skutek wprowadzonych zmian wyznaczono preferowane

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2015 roku

kierunki akwizycji, a także określono przypadki podwyższonego ryzyka klasyfikowane jako „wyjątki od polityki”, „poza polityką” lub wykluczone z finansowania bez względu na szczebel podjęcia decyzji kredytowej.

- w dniu 22 grudnia 2015 r. wprowadzono zapisy dotyczące maksymalnego wskaźnika LTC (Loan to Cost), ograniczeń geograficznych i inwestorów zastępczych. Zmiany miały na celu zabezpieczenia pozycji banku w świetle oczekiwanego spadku dostępności kredytów mieszkaniowych i ograniczenia popytu na mieszkania w najbliższym okresie, dążenie do skoncentrowania akwizycji w dużych ośrodkach miejskich zapewniających względną stabilność popytu na mieszkania w przewidywalnym okresie czasu, a także konieczność określenia segmentu transakcji pożądaných z punktu widzenia biznesowej opłacalności zaangażowania banku w finansowanie projektu.
- w celu ograniczenia ryzyka koncentracji w dniu 22 grudnia 2015 roku decyzją Zarządu Banku wprowadzono limity dla nowych zaangażowań określone na poziomie 115 mln PLN w segmencie CRE i 95 mln PLN w segmencie deweloperzy mieszkaniowi. 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).

W obszarze kredytów detalicznych celem Banku jest pozyskiwanie klientów zamożnych ze wskazanej wcześniej grupy docelowej, posiadających pozytywnie zweryfikowaną relację z systemem bankowym. Bank zmierza do maksymalizacji udziału kredytów zabezpieczonych na typowych nieruchomościach mieszkalnych zlokalizowanych na rynkach charakteryzujących się wysoką płynnością.

Bank dąży do utrzymywania niskiego poziomu szkodowości portfela poprzez stosowanie konserwatywnego podejścia do oceny zdolności i wiarygodności kredytowej klientów. W tym obszarze Bank planuje opierać się na najlepszych praktykach rynkowych i korzystać z doświadczeń spółki matki, budując fundamenty polityki kredytowej i procesu decyzyjnego na sprawdzonych zasadach funkcjonujących w mBanku S.A.

Podejście Banku zwrócone jest w kierunku eliminacji ryzyka walutowego – w przypadku nowych transakcji Bank dąży do udzielania kredytów jedynie w walucie dochodu klienta.

Bank zaktualizował metodologię pomiaru utraty wartości, w szczególności w zakresie zasad szacowania rezerwy IBNR. Wydłużeniu z sześciu do ośmiu miesięcy uległ stosowany dla ekspozycji korporacyjnych okres identyfikacji straty tzw. parametr LIP (Loss Identification Period). Zgodnie z oczekiwaniami KNF zwiększono także charakter Point in Time modelu wyznaczania parametru PD (Probability of Default). Powyższe zmiany skutkowały zwiększeniem rezerwy IBNR na koniec grudnia 2015 roku.

Tytuły egzekucyjne wystawione przez Bank

W 2015 roku Bank wystawił 1 tytuł egzekucyjny (BTE), dotyczył on kredytu komercyjnego. Kwota zadłużenia objętego BTE wyniosła 1 975,8 tys. euro.

2.2. Ryzyko rynkowe

Ryzyko poniesienia straty wskutek niekorzystnych zmian parametrów rynkowych z punktu widzenia struktury terminowej pozycji w portfelu Banku utrzymywane jest na możliwie niskim poziomie, co wynika z charakteru działalności Banku, sprawnie funkcjonującego systemu limitowania ryzyka i zarządzania nim na poziomie operacyjnym.

W celu ograniczenia ryzyka rynkowego Bank dostosowuje strukturę walutową i strukturę przeszacowania pozyskiwanych źródeł finansowania do struktury posiadanych wierzytelności kredytowych, stosuje liniowe instrumenty pochodne, dokonuje transakcji kupna/sprzedaży walut z terminem natychmiastowym lub przyszłym oraz dokonuje wymiany walut w ramach transakcji FX SWAP.

Kwota ryzyka rynkowego na jaką narażony jest Bank w horyzoncie dziennym określana jest za pomocą metody Value At Risk (VaR) na poziomie ufności 97,5%. Według stanu na koniec grudnia 2015 roku VaR

wyniósł 100,8 tys. zł. Ryzyko walutowe wyniosło 17,8 tys. zł, podczas gdy ryzyko stopy procentowej 83 tys. zł.

Ryzyko stopy procentowej wynika z narażenia wyniku finansowego oraz kapitału Banku na niekorzystny wpływ zmian stóp procentowych. Bank zarządza luką stopy procentowej poprzez dopasowywanie terminów przeszacowań aktywów i zobowiązań. Wrażliwość portfela Banku na ekstremalne zaburzenia stóp procentowych jest określana na podstawie wyników testów warunków skrajnych i analiz scenariuszowych. Ryzyko stopy procentowej mierzone jest m.in. za pomocą współczynnika Earnings At Risk (EaR), który osiągnął na koniec grudnia 2015 r. bezpieczny poziom 6,56%. Pozycje portfela bankowego narażone na ryzyko stopy procentowej zabezpieczane są liniowymi instrumentami pochodnymi na stopę procentową.

Ryzyko walutowe ograniczane jest poprzez bieżące zamykanie pozycji walutowej. 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 oraz limitu stop loss (limit dopuszczalnej maksymalnej straty) dla otwartej pozycji Intra-day na koniec danego dnia roboczego, osobno dla każdej waluty.

2.3. Ryzyko płynności

Zarządzanie ryzykiem płynności prowadzone jest na poziomie bieżącej, krótko-, średnio- i długoterminowej płynności płatniczej, której brak oznacza brak zdolności do finansowania aktywów i terminowego wykonania zobowiązań w toku normalnej działalności Banku.

W związku z niedopasowaniem terminów zapadalności pomiędzy długoterminowymi papierami wartościowymi a wymagalnością aktywów, większe bezpieczeństwo płynności gwarantowane jest przez utrzymywanie rezerw płynnych aktywów na wypadek nieprzewidzianych zdarzeń.

Na koniec grudnia 2015 roku rezerwy płynnościowe stanowiły ok. 11,3 % sumy bilansowej. Bank nie jest narażony na ryzyko refinansowania w krótkich okresach do zapadalności oraz na ryzyko wycofywania środków depozytowych przez największych deponentów, z uwagi na niewielki udział bazy depozytowej od sektora niefinansowego w sumie bilansowej (3,15%).

W pierwszej połowie 2015 roku finansowanie działalności kredytowej Banku odbywało się przede wszystkim poprzez emisję listów zastawnych w PLN i EUR. Sytuacja długoterminowa Banku pod względem płynności jest stabilna. Znaczny udział w finansowaniu długoterminowych wierzytelności kredytowych mają zaciągane kredyty otrzymane z mBanku S.A..

Z powodu konieczności zachowania wskaźników płynnościowych na odpowiednim poziomie, potrzeby zniwelowania niedopasowania struktury aktywów do finansujących je zobowiązań oraz zwiększenia stabilności źródeł finansowania, mBank Hipoteczny będzie kontynuował działania zmierzające do zamiany finansowania krótkoterminowego na finansowanie w postaci nowych emisji listów zastawnych o okresie zapadalności 5 lat i więcej.

Udział stabilnych źródeł finansowania i rezerw płynnościowych adekwatnych do skali działalności Banku warunkuje spełnienie normy długoterminowej płynności płatniczej M4 uchwalonej przez KNF. Współczynnik M4 na koniec grudnia 2015 roku wyniósł 1,080. Normy płynności krótkoterminowej M1 i M2 zostały utrzymane na bezpiecznym poziomie odpowiednio 789 930 tys. zł i 3,243. Norma M3 wyniosła 51,754.

W 2015 roku limit zobowiązań, wynikający z art. 15.2 „Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych” był średnio wykorzystany w 74,1%. W 2015 roku limit ten nie był przekroczony.

Na koniec grudnia 2015 r. średnia wymagalność emitowanych listów zastawnych wynosiła 5,2 roku dla hipotecznych listów zastawnych i 0,8 roku dla publicznych listów zastawnych, natomiast średnia wymagalność zaciągniętych długoterminowych depozytów oraz kredytów otrzymanych z innych banków wyniosła 4,0 roku. Marża wyemitowanych w 2015 roku hipotecznych listów zastawnych wyniosła średnio 0,66%, przy średnim okresie do wykupu wynoszącym 6,9 roku. W 2015 roku nie emitowano publicznych listów zastawnych.

2.4. Ryzyko operacyjne

Głównym czynnikiem wpływającym na profil ryzyka operacyjnego w badanym okresie jest efekt zmian w profilu działalności operacyjnej (rozszerzenie zakresu działalności Banku o hipoteczne kredyty detaliczne) oraz istotna skala działalności powierzana podmiotom zewnętrznym. Bank dostosował swoje procedury wewnętrzne i praktykę działania w celu zapewnienia właściwej kontroli kategorii ryzyka związanych z tymi czynnikami. W celu właściwego zarządzania ryzykiem związanym z powierzaniem czynności wdrożono strukturę obejmującą komórki biznesowe i komórkę compliance. Podstawowym narzędziem do monitorowania poziomu ryzyka związanego z powierzaniem czynności są dokonywane, zarówno przed nawiązaniem współpracy, jak i okresowo w czasie współpracy, oceny ryzyka zlecanych procesów „outsourcingowych” oraz oceny ryzyka podmiotów realizujących czynności na zlecenie Banku. Bank oceniając ryzyko bierze pod uwagę względną istotność powierzonych czynności oraz analizuje ryzyko niewykonania lub niewłaściwego wykonania usługi. W ramach tych analiz uwzględniane są plany ciągłości działania podmiotów realizujących zlecane czynności oraz potencjalne możliwości ograniczenia ryzyka poprzez ubezpieczenia.

Wraz z wprowadzeniem kredytowania detalicznego uruchomione zostały mechanizmy detekcji i zarządzania ryzykiem operacyjnym w tym obszarze. Uruchomiony został proces wykrywania oszustw oraz mechanizmy rejestracji i analizy błędów w transakcjach oraz reklamacji klientów. Bank obserwuje wszelkie zmiany mające wpływ na profil ryzyka operacyjnego. Jak dotąd zebrane dane nie wskazują na podwyższenie poziomu ryzyka operacyjnego w linii bankowości detalicznej. W miarę rozwoju portfela kredytów udzielanych osobom fizycznym można spodziewać się przyrostu strat dla tej linii biznesowej, co jednak z uwagi na specyfikę prowadzonej działalności nie powinno osiągnąć dystrybucji ryzyka operacyjnego charakterystycznej dla banków komercyjnych. Zjawisko to jest przedmiotem stałego monitorowania. W związku ze specyfiką prowadzonej działalności, mimo przyrostu wartości portfela detalicznych kredytów hipotecznych, straty operacyjne wciąż obciążają głównie linię biznesową bankowości komercyjnej.

W Banku funkcjonuje Plan Ciągłości Działania wdrożony w 2014 r. zgodnie z normą ISO 22301 i od tego czasu okresowo testowany. Jest on zgodny z zaleceniami wynikającymi z Rekomendacji D KNF. Celem Planu jest wdrożenie mechanizmów zapewniających utrzymanie działalności mBanku Hipotecznego w zakresie zdefiniowanym listą procesów krytycznych w okresie do pięciu dni. Plan ten jest testowany minimum dwa razy w roku, a lista procesów krytycznych podlega analizie i aktualizacji nie rzadziej niż raz na dwa lata. Działania doskonalące plan, zgodnie z przyjętymi regulacjami wewnętrznymi, są mierzone, a Zarząd jest o nich informowany. W ramach spełnienia postulatu rozliczalności w systemach informatycznych, wdrożone zostały systemy monitoringu zdarzeń i powiadamiania wraz z wewnętrznymi procedurami bezpieczeństwa dla poszczególnych systemów informatycznych, dla których wykonywana jest ocena ryzyka bezpieczeństwa IT. Ponadto, system zarządzania bezpieczeństwem informacji został uzupełniony o przebudowane procesy: zarządzania bezpieczeństwem fizycznym i środowiskowym Banku oraz zarządzania wiedzą w zakresie bezpieczeństwa informacji (podnoszenie świadomości). Procesy zostały włączone w całościową politykę usługowego modelu zarządzania IT. Zważywszy na prawdopodobieństwo wystąpienia sytuacji kryzysowych w obszarach związanych z zarządzaniem płynnością Banku, ryzykiem walutowym lub ryzykiem stopy procentowej Bank posiada „Plan awaryjny na wypadek kryzysu płynności”. Dodatkowo w Banku funkcjonuje również „Plan awaryjny na wypadek nieoczekiwanych, radykalnych zmian cen na rynku nieruchomości”.

Czynniki wpływające na podwyższenie poziomu narażenia Banku na ryzyko operacyjne:

- liczne zmiany w strukturze organizacyjnej,
- liczba prowadzonych projektów oraz przedsięwzięć informatycznych,
- wysoka fluktuacja pracowników,
- zmiany w profilu działalności operacyjnej, związane z rozwojem detalicznego portfela kredytów hipotecznych w oparciu o zawarte umowy outsourcingowe zarówno w obszarze biznesowym, jak i technologii informatycznej.

■
Wraz z rozszerzeniem działalności o sprzedaż kredytów detalicznych Bank może spodziewać się:

- przyrostu liczby reklamacji i roszczeń osób fizycznych wobec Banku,
- większej liczby fraudów kredytowych – prób wyłudzenia kredytów przez osoby fizyczne.

Bank będzie obserwował i analizował wszelkie zmiany mające wpływ na profil ryzyka.

Czynniki stabilizujące poziom narażenia Banku na ryzyko operacyjne:

- wdrożony w Banku system zarządzania ryzykiem operacyjnym,
- prosta struktura organizacyjna, brak podmiotów zależnych,
- niewielka skala i stopień złożoności działalności, wynikający ze specyfiki charakterystycznej dla banków hipotecznych,
- brak usług bankowości elektronicznej,
- procedury regulujące proces podejmowania decyzji o powierzeniu czynności (analizy korzyści, ryzyk oraz sposobu ich ograniczania, planów ciągłości działania i sytuacji finansowej insourcera oraz zdolności do terminowej i jakościowej realizacji usług),
- plany ciągłości działania Banku,
- wysoko wykwalifikowana kadra,
- skuteczny system kontroli wewnętrznej.

2.5. Ryzyko inwestycji w listy zastawne

W 2015 roku profil ryzyka inwestycji w listy zastawne emitowane przez mBank Hipoteczny nie uległ zmianie. Papiery te są instrumentem finansowym o niskim ryzyku inwestycyjnym, wynikającym z wymogów wielostopniowego zabezpieczenia ich emisji i obrotu przez emitenta, zgodnych z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Poza spełnianiem przez Bank szeregu wymogów ustawowych, mając na uwadze bezpieczeństwo inwestowania w listy zastawne w warunkach osłabienia tempa wzrostu gospodarczego, do wysokiego bezpieczeństwa inwestowania w tego typu papiery przyczynia się również prowadzona przez Bank od wielu lat konserwatywna polityka wyceny nieruchomości, stanowiących ich zabezpieczenie. Zgodnie ze znowelizowaną ustawą o bankach hipotecznych i listach zastawnych minimalny poziom nadzabezpieczenia hipotecznych i publicznych listów zastawnych od 1 stycznia 2016 roku wynosi 10%.

Wzrost atrakcyjności inwestycji w tego typu papiery wynika również z faktu, że listy zastawne emitowane przez banki hipoteczne mogą stanowić zabezpieczenie kredytu lombardowego jak również transakcji repo realizowanych z innymi bankami.

2.6. System kontroli wewnętrznej

W Banku funkcjonuje system kontroli wewnętrznej, w ramach którego wyodrębnia się:

- 1) **funkcję kontroli** - mającą za zadanie zapewnienie przestrzegania mechanizmów dotyczących w szczególności zarządzania ryzykiem Banku. Mechanizmy kontroli wewnętrznej stanowią integralną część codziennej działalności Banku. Obejmują one:
- 2) **Departament Compliance** - komórkę ds. zgodności mającą za zadanie identyfikację, ocenę, kontrolę i monitorowanie ryzyka braku zgodności działalności Banku z przepisami prawa, regulacjami wewnętrznymi i standardami rynkowymi oraz przedstawianie raportów w tym zakresie. Celem Banku w zakresie zarządzania ryzykiem braku zgodności jest uniknięcie potencjalnych strat finansowych, sankcji prawnych, pogorszenia reputacji Banku jako skutków nieprzestrzegania prawa, rekomendacji i wytycznych organów nadzoru oraz przyjętych standardów postępowania.

Zakres działania Departamentu Compliance obejmuje w szczególności:

- kompleksowe monitorowanie i koordynowanie zarządzania ryzykiem braku zgodności w Banku, w tym w tworzenie i weryfikację mechanizmów zarządzania ryzykiem braku zgodności
- realizację zadań dotyczących:
 - przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu
 - ochrony danych osobowych
 - outsourcingu bankowego
 - zapobiegania konfliktom interesów, nadużyciom i korupcji
 - nadzoru nad procesem rozpatrywania reklamacji i skarg klientów.

3) **Departament Audytu Wewnętrznego** – niezależną komórkę audytu wewnętrznego mającą za zadanie badanie i ocenę w sposób niezależny i obiektywny adekwatności systemu zarządzania ryzykiem i systemu kontroli wewnętrznej. Audyt wewnętrzny wspiera Bank w osiągnięciu celów poprzez systematyczne i zdyscyplinowane podejście do badania, oceny i doskonalenia skuteczności procesów zarządzania ryzykiem, kontroli i ładu organizacyjnego.

W ramach swojej działalności audyt wewnętrzny świadczy usługi:

- zapewniające, obejmujące obiektywną ocenę dowodów, dokonywaną przez audytorów wewnętrznych w celu dostarczania niezależnej opinii oraz wniosków w odniesieniu do procesu, systemu lub innego zagadnienia,
- doradcze, obejmujące doradztwo i pokrewne działania usługowe, których charakter i zakres są szczegółowo uzgodnione ze zleceniodawcą, i których zamierzeniem jest przysporzenie wartości oraz usprawnienie procesów ładu organizacyjnego, zarządzania ryzykiem i kontroli wewnętrznej.

Departament Audytu Wewnętrznego w zakresie realizowanych funkcji podlega okresowej ocenie niezależnego kompetentnego podmiotu spoza Banku. Wybór podmiotu dokonywany jest przez Zarząd Banku i akceptowany przez Komitet ds. Audytu. Ocena pracy obejmuje zgodność audytu wewnętrznego ze Standardami IIA, Rekomendacją H oraz najlepszymi praktykami rynkowymi.

2.7. Polityka wynagrodzeń

Bank prowadzi program wynagrodzeń dla Zarządu Banku oraz osób mających istotny wpływ na profil ryzyka Banku oparty na akcjach fantomowych rozliczanych w środkach pieniężnych. Świadczenia te są rozliczane zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze”. Wartość z wyceny akcji fantomowych powiększa koszty danego okresu w korespondencji z zobowiązaniami. Koszty rozpoznawane są w czasie przez cały okres nabywania uprawnień i ujmowane w „Ogólnych kosztach administracyjnych”. Akcje fantomowe przyznawane są w liczbie wynikającej z wyceny tych akcji za okres oceny. Wycena akcji fantomowych obliczana jest każdorazowo na koniec okresu sprawozdawczego jako iloraz wartości księgowej Banku i liczby akcji zwykłych. Szczegółowy opis programu został przedstawiony w Nocie 42 Sprawozdania Finansowego.

3. Rynek nieruchomości w Polsce w 2015 roku

Rynek nieruchomości mieszkaniowych¹

- Ceny transakcyjne mieszkań na rynkach pierwotnych i wtórnych, w największych miast w Polsce wykazywały niewielkie zmiany. Średnia zmiana kw/kw cen transakcyjnych za 1 m² na rynku pierwotnym wyniosła ok. 2,7%, natomiast na rynku wtórnym ceny pozostały stabilne;

¹ Analiza rynku mieszkaniowego dotyczy 6 głównych miast: Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk.

- Niskie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych przy utrzymaniu niskich stóp procentowych oraz marż, oddziaływało wspierająco na popyt mieszkaniowy;
- Nowelizacja programu MdM w III kwartale 2015 r. przyniosła zmiany w funkcjonowaniu rynku mieszkaniowego. Programem objęte zostały transakcje zawierane na rynku wtórnym, zwiększono prorodzinne oddziaływanie programu poprzez dofinansowanie wkładu własnego oraz dopuszczono możliwość przystąpienia do umowy kredytu z kredytobiorcą dowolnej osoby;
- Wskaźniki budownictwa mieszkaniowego w porównaniu z 2015 rokiem wykazały wzrost. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła o ok. 3,2% r/r, liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto wzrosła o ok. 13,7% r/r, natomiast liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę wzrosła o ok. 20,5% r/r.
- Dla firm deweloperskich minione cztery kwartały okazały się być korzystnymi. Liczba transakcji liczona łącznie dla sześciu rynków w IV kwartale 2015 r. osiągnęła rekordowy poziom i wyniosła blisko 14,4 tys. mieszkań. Dzięki temu, w ostatnich czterech kwartałach, na rynku pierwotnym sprzedano prawie 51,8 tys. lokali, tj. o blisko 20% więcej, niż w całym, rekordowym dotychczas 2014 r., kiedy wartość ta wyniosła 43 tys.
- W IV kwartale do sprzedaży wprowadzono prawie 11,4 tys. mieszkań (spadek o ok. 28% kw/kw). Łącznie w ostatnich czterech kwartałach wprowadzono do sprzedaży ok. 51,9 tys. lokali mieszkalnych (wzrost o ok. 9,2% r/r).
- Mimo dobrej sprzedaży oferta lokali na rynku pierwotnym wzrosła o ok. 1,7 tys. i na koniec 2015 r. wyniosła ok. 48,7 tys. mieszkań (wzrost o ok. 3,6% r/r). Największy wzrost został odnotowany w Poznaniu (16,1% r/r), Krakowie (9,1% r/r) oraz Wrocławiu (4,2% r/r). W Warszawie oferta pozostała na stabilnym poziomie, a spadek liczby lokali dostępnych w ofercie na rynku pierwotnym nastąpił w Łodzi (ok. 5,1% r/r) oraz Trójmieście (1,1% r/r).
- Wysoki poziom sprzedaży znacząco wpłynął na zmianę struktury oferty dostępnej na pierwotnym rynku mieszkaniowym zwłaszcza w kontekście wyprzedaży mieszkań gotowych. Na koniec IV kwartału 2015 r. mieszkania oddane do użytku w 2014 r. i wcześniej stanowiły ok. 7% oferty deweloperskiej, 12% oferty to mieszkania z planowanym terminem oddania w 2015 r., ok. 43% projektów będzie oddane w 2016 r., a 38% po 2016 r.
- Czas potrzebny do wyprzedania wszystkich mieszkań znajdujących się w ofercie, przy utrzymaniu obecnego tempa sprzedaży, w większości analizowanych miast pozostał stabilny i wyniósł od 4 do 5 kwartałów. Wyjątek stanowiło Trójmiasto, gdzie widać wyraźną przewagę popytu nad podażą a średni czas sprzedaży wyniósł 3,2 kwartału, tj. o dwa miesiące szybciej niż na koniec czerwca 2015 r. Można zatem mówić o dość bezpiecznym poziomie podaży, pod warunkiem utrzymania dotychczasowego tempa sprzedaży.
- Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w większości analizowanych miast utrzymała się na stabilnym poziomie, jedynie w Poznaniu uległa spadkowi.
-

Rynek nieruchomości komercyjnych

- Wolumen transakcji zawartych w 2015 r. na rynku nieruchomości komercyjnych wyniósł ok. 4 mld EUR.
- Największy udział w całkowitym wolumenie zawartych transakcji wyniósł odpowiednio dla sektora handlowego ok. 57%, dla biurowego ok. 31%, a magazynowego stanowił zaledwie 11% wolumenu.
- Na rynkach widoczna jest kompresja stóp kapitalizacji za najlepsze aktywa. Stopy kapitalizacji za nieruchomości typu "prime" na rynku biurowym wahają się między 6-6,5%, na rynku handlowym ok. 6%, a magazynowym ok. 7%.

Nieruchomości biurowe²

- Warszawa niezmiennie pozostaje największym rynkiem biurowym w Polsce, całkowite zasoby na koniec IV kwartału 2015 r. powiększyły się o kolejne 278 tys. m² i wyniosły blisko 4,6 mln m² powierzchni.
- W stolicy obserwowane jest wstrzymywanie realizacji nowych inwestycji, w ciągu 12 miesięcy zainicjowano zaledwie ok. 102 tys. m² powierzchni biur, co stanowiło ok. 27% wolumenu rozpoczętego w analogicznym okresie 2014 r.
- Wysoki poziom nowej powierzchni będącej aktualnie w budowie (ok. 1,4 mln m² w głównych ośrodkach w Polsce) może znaleźć odzwierciedlenie we wzroście poziomu współczynnika pustostanów w 2016 r. Szczególnie narażone na spadki będą starsze biurowce (klasy B) oraz te o gorszej lokalizacji.
- Łączny wolumen umów najmu podpisanych w stolicy w 2015 roku wyniósł ok. 829 tys. m² i był to wynik o ok. 38 % wyższy od zanotowanego w 2014 r.
- Pozytywny trend po stronie popytowej odnotowano na rynkach regionalnych, od początku roku wynajęto 549 tys. m², o 36% więcej niż w 2014 r.
- Stawki wywoławcze pozostały na stabilnym poziomie, deweloperzy wykazują dużą elastyczność w trakcie negocjacji poza czynszowych warunków najmu, takich jak udział w kosztach wykończenia powierzchni, czy też wakacje czynszowe.

Nieruchomości handlowe

- Całkowite zasoby powierzchni handlowej w Polsce powiększyły się w 2015 roku o kolejne 650 tys. m² do poziomu 13,2 mln m².
- Największy wzrost nowej podaży odnotowano w miastach o średniej wielkości, gdzie zrealizowano prawie 35% nowej powierzchni.
- Największe projekty otwarte w analizowanym okresie to między innymi Sukcesja w Łodzi (48 tys. m²), Tarasy Zamkowe w Lublinie (38 tys. m²) czy Galeria Neptun w Starogardzie Gdańskim (25 tys. m²) czy Supersam w Katowicach (20 tys. m²).
- W dalszym ciągu utrzymuje się trend remodelingu, rekomercjalizacji oraz rozbudowy starszych obiektów handlowych w celu dostosowania do aktualnych warunków panujących na rynku.
- Całkowita powierzchnia rozbudowywanych części obiektów handlowych wyniosła około 25% nowej podaży zrealizowanej w ciągu roku.
- Największymi obiektami, których powierzchnię powiększono w 2015 r. są: Ogrody w Elblągu (22,5 tys. m²), Magnolia Park we Wrocławiu (20 tys. m²), Galeria Sudecka w Jeleniej Górze (18,5 tys. m²) czy Wola Park w Warszawie (17,6 tys. m²).
- Na koniec 2015r. w budowie pozostawało około 700 tys. m² nowej powierzchni handlowej.
- Wzrost popularności projektów typu mixed-use, które łączą w sobie nie tylko funkcje handlowe, ale również biurowe i kulturalne.
- W małych miastach powodzeniem cieszą się parki handlowe lub małe obiekty handlowe, tzw. strip mall.
- W minionych miesiącach nie odnotowano znaczących zmian w wysokości stawek czynszu za powierzchnie handlowe. W dalszym ciągu najdroższą lokalizacją pozostaje Warszawa w której czynsze „prime” za najlepsze lokale o powierzchni do 100 m² w najbardziej prestiżowych centrach handlowych przekraczają 100 EUR/m²/miesiąc.
- Poziom pustostanów pozostaje na niskim poziomie.

² Analiza rynku biurowego dotyczy 7 głównych miast: Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Katowice.

Nieruchomości magazynowe

- Całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce powiększyły się na koniec 2015 roku o kolejne 970 tys. m² i wyniosły 9,77 mln m².
- Najwięcej nowej powierzchni magazynowej oddano w Poznaniu (278 tys. m²), na Górnym Śląsku (140 tys. m²) oraz w Polsce Północnej (136 tys. m²).
- Aktywność deweloperów w dalszym ciągu pozostaje wysoka – obecnie w fazie realizacji w całej Polsce jest 774 tys. m².
- Ponad połowa istniejącej podaży nadal jest w rękach czterech głównych graczy rynkowych tj. Prologis, SEGRO, Logisor, Goodman oraz ich partnerów.
- Po raz kolejny wzrósł udział projektów spekulacyjnych – wcześniej niezabezpieczonych umowami najmu (wynoszący obecnie 35 % podaży w budowie).
- W dalszym ciągu dominują projekty pod konkretnego nabywcę (typu pre-let oraz BTS).
- Zauważalna jest coraz większa popularność małych formatów łączących funkcję biurową z przestrzenią magazynową.
- Popyt najemców na powierzchnię magazynową skoncentrowany był na trzech regionach generujących ponad 61% całkowitego popytu brutto tj. Polsce Centralnej (22%), Okolicach Warszawy (25%) oraz na Górnym Śląsku (15%).
- Poziom pustostanów spadł do rekordowo niskich poziomów. Najwięcej pustostanów występuje na dojrzałych rynkach, tj. w Warszawie i jej regionie oraz na Górnym Śląsku (ok. 8%).

4. Kierunki rozwoju i najważniejsze elementy strategii Banku

Misją mBanku Hipotecznego jest rozwinięcie efektywnego mechanizmu finansowania rynku nieruchomości poprzez emisję długoterminowych dłużnych papierów wartościowych - listów zastawnych.

Wizją Banku jest bezpieczny, trwały, dochodowy i długoterminowy wzrost prowadzący do utrzymania silnej pozycji lidera na zmieniającym się i coraz bardziej wymagającym rynku listów zastawnych poprzez wykorzystanie 15 lat doświadczeń, specjalistycznych kompetencji oraz potencjału marki mBanku, a także wzmocnienie pozycji Banku na rosnącym rynku finansowania nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych.

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

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

- 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 roku Bank realizuje strategiczny projekt, oparty na modelu współpracy z mBankiem w zakresie budowy i refinansowania portfela detalicznego poprzez emisję listów zastawnych. We wrześniu 2013 roku uruchomił udzielanie kredytów hipotecznych dla osób fizycznych, które oferowane są za pośrednictwem sieci sprzedaży mBanku. Dotyczy to kredytów spełniających kryteria wpisu do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych i potencjalnie stanowiące podstawę ich emisji. W III kwartale 2014 roku 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 roku.

W 2015 roku 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. Ponadto w 2015 roku zostało przeniesionych 5 kredytów w ramach poolingu komercyjnego.

Strategia sprzedaży kredytów na nieruchomości komercyjne

W latach 2016-2019 Bank będzie stopniowo ograniczał finansowanie projektów poniżej 10 mln zł i będzie koncentrował swoją uwagę na finansowaniu przedsięwzięć o wartości przekraczającej 10 mln zł (wraz z limitem na transakcje pochodne) i mieszczących się poniżej limitu koncentracji kredytowej (obecnie 35 mln euro). 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 pierwszorzędnych lokalizacji. Bank będzie finansował w szczególności nieruchomości z następujących segmentów:

- biurowce,
- magazyny,
- 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.

Strategia wobec klientów detalicznych

Realizując strategię na lata 2016-2019 mBank Hipoteczny 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.

Strategia refinansowania mBanku Hipotecznego

Działalność mBanku Hipotecznego w latach 2016-2019 będzie finansowana z sześciu głównych źródeł:

- listów zastawnych, w tym:
 - zabezpieczonych detalicznymi kredytami hipotecznymi (w PLN),
 - zabezpieczonych komercyjnymi kredytami hipotecznymi (w PLN, EUR),
- obligacji własnych,
- długoterminowych linii kredytowych (w PLN, EUR),
- depozytów terminowych i bieżących,
- pożyczki podporządkowanej uzyskanej od mBanku SA,
- kapitałów własnych.

Zwiększając w najbliższych latach sumę bilansową, mBank Hipoteczny 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. Władze Banku

Akcjonariusze

Łączna liczba akcji zwykłych na 31 grudnia 2015 roku wyniosła 2 990 000 sztuk (31 grudnia 2014 roku: 2 850 000 sztuk) o wartości nominalnej 100 zł na akcję (31 grudnia 2014 roku: 100 zł każda). Zwiększenie liczby akcji w 2015 roku miało miejsce z uwagi na przeprowadzenie przez Bank emisji niepublicznej bez prawa poboru 100 000 akcji zwykłych imiennych o wartości nominalnej każdej akcji 100 zł na podstawie uchwały nr 1 nadzwyczajnego walnego zgromadzenia akcjonariuszy, które odbyło się 24 lipca 2015 r. Akcje zostały objęte i w pełni opłacone przez mBank S.A. 31 lipca 2015 r. W dniu 19 sierpnia 2015 r. nastąpił wpis do Krajowego Rejestru Sądowego nowej wysokości kapitału zakładowego podwyższonego w wyniku nowej emisji.

Bank nie wyemitował akcji uprzywilejowanych, żadne ograniczenia praw związanych z akcjami nie występują. Wszystkie akcje uczestniczą w jednakowym stopniu w podziale dywidendy. Wszystkie wyemitowane akcje są w pełni opłacone. Bank nie posiada akcji własnych.

W związku z zaprzestaniem działalności przez spółkę MLV 45 sp. z o. o. spółka komandytowa mBank przeprowadził reorganizację w Grupie mBanku S.A. W związku z powyższym w dniu 10 września 2015 r. została zawarta umowa przeniesienia akcji pomiędzy MLV spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w likwidacji, a mBank S.A. na podstawie, której wszystkie akcje będące w posiadaniu MLV 45 sp. z o. o. spółka komandytowa łącznie 2 082 143 akcji imiennych mBanku Hipotecznego S.A. o wartości nominalnej 100 zł każda, stanowiących 69,63% kapitału zakładowego mBanku Hipotecznego S.A. zostały nabyte przez mBank S.A.

Na dzień 31 grudnia 2015 struktura własnościowa zarejestrowanego kapitału akcyjnego Banku przedstawiała się następująco:

Nazwa akcjonariusza	Zarejestrowany kapitał akcyjny w tys. zł	Akcje/Udział		Głosy na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	
		Liczba w tys.	%	Liczba w tys. sztuk	%
mBank S.A.	299 000 000	2 990 000	100,00	2 990 000	100,00
Razem	299 000 000	2 990 000	100,00	2 990 000	100,00

Bank nie współpracuje z międzynarodowymi instytucjami publicznymi.

Zarząd

Według stanu na 31 grudnia czerwca 2015 roku w skład Zarządu mBanku Hipotecznego wchodził:

- Piotr Cyburt – Prezes Zarządu
- Marcin Romanowski – Członek Zarządu
- Grzegorz Trawiński – Członek Zarządu
- Marcin Wojtachnio – Członek Zarządu.

Pan Grzegorz Trawiński został powołany na Członka Zarządu uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 31 marca 2015 r.

Powoływanie i odwoływanie członków zarządu i ich uprawnienia:

Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu Banku, w tym prezesa Zarządu.

Powołanie dwóch członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz członka zarządu odpowiedzialnego za ryzyko następuje za zgodą Komisji Nadzoru Finansowego. Z wnioskiem o wyrażenie zgody występuje Rada Nadzorcza.

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.

Zasady zmiany statutu

Zgodnie z art. 430 § 1 ksh zmiana statutu wymaga uchwały walnego zgromadzenia i wpisu do rejestru.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 prawo bankowe zmiana statutu banku wymaga zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego, jeżeli dotyczy spraw niżej wymienionych tj.:

- firma, która powinna zawierać wyodrębniony wyraz "bank" i odróżniać się od nazw innych banków oraz wskazywać, czy jest to bank państwowy, bank w formie spółki akcyjnej czy bank spółdzielczy;
- siedziba, przedmiot działania i zakres działalności banku z uwzględnieniem czynności, o których mowa w art. 69 ust. 2 pkt 1-7 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, które bank zamierza wykonywać zgodnie z art. 70 ust. 2 tej ustawy;
- organy i ich kompetencje, ze szczególnym uwzględnieniem kompetencji członków zarządu, o których mowa w art. 22b ust. 1 p.b., oraz zasady podejmowania decyzji, podstawową strukturę organizacyjną banku, zasady składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych, tryb wydawania regulacji wewnętrznych oraz tryb podejmowania decyzji o zaciągnięciu zobowiązań lub rozporządzeniu aktywami, których łączna wartość w stosunku do jednego podmiotu przekracza 5% funduszy własnych;
- zasady funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej;
- fundusze własne oraz zasady gospodarki finansowej

oraz uprzywilejowania lub ograniczenia akcji co do prawa głosu w banku w formie spółki akcyjnej.

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej mBanku Hipotecznego S.A. na 31 grudnia 2015 roku:

- Hans-Dieter Kemler – Przewodniczący RN (od 28.09.2015)
- Lidia Jabłonowska-Luba - Wiceprzewodnicząca RN (od 28.09.2015)
- Joerg Hessenmueller – Członek RN
- Cezary Kocik – Przewodniczący RN
- Michał Popiołek - Członek RN
- Dariusz Solski – Członek RN
- Mariusz Tokarski – Członek RN

Rada Nadzorcza w powyższym składzie, za wyjątkiem Pana Mariusza Tokarskiego, została wybrana na dziewiątą kadencję w dniu 11 kwietnia 2014 roku przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie mBanku Hipotecznego S.A. Pan Mariusz Tokarski został powołany na Członka Rady Nadzorczej w dniu 3 lipca 2014 roku, a z dniem 16 lipca 2014 roku zasilili również skład Komitetu ds. Audytu.

Zgodnie z brzmieniem paragrafu 14 punkt 5 Statutu mBanku Hipotecznego S.A., Walne Zgromadzenie w formie uchwały podejmuje decyzję co do wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz określenia zasad ich wynagradzania.

Zgodnie z brzmieniem paragrafu 3 punkt 9 Regulaminu Rady Nadzorczej mBanku Hipotecznego S.A. ustalanie warunków kontraktów i wynagrodzeń dla członków Zarządu Banku należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

W ramach Rady Nadzorczej działają dwa Komitety: Komitet ds. Audytu i Komitet ds. Ryzyka.

Komitet ds. Audytu

Według stanu na 31 grudnia 2015 r. w skład Komitetu ds. Audytu wchodził:

- Joerg Hessenmueller – Przewodniczący Komitetu,
- Hans-Dieter Kemler - Członek Komitetu
- Dariusz Solski - Członek Komitetu
- Mariusz Tokarski - Członek Komitetu

Do zadań Komitetu ds. Audytu należy:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem,
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej,
- monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

W 2015 roku Komitet ds. Audytu obradował trzykrotnie – dnia 22 kwietnia, 28 września oraz 7 grudnia.

Komitet ds. Ryzyka

Według stanu na 31 grudnia 2015 r. w skład Komitetu ds. Ryzyka wchodził:

- Lidia Jabłonowska-Luba – Przewodnicząca Komitetu
- Joerg Hessenmueller - Członek Komitetu
- Hans-Dieter Kemler – Członek Komitetu
- Michał Popiołek – Członek Komitetu

Do zadań Komitetu ds. Ryzyka należy:

- rekomendowanie Radzie Nadzorczej akceptacji lub odrzucenia strategii działania Banku oraz zasad ostrożnego i stabilnego zarządzania Bankiem,
- sprawowanie nadzoru nad zarządzaniem ryzykiem w Banku,
- wspomaganie Rady Nadzorczej w zakresie sprawowania nadzoru nad zgodnością polityki Banku w zakresie podejmowania ryzyka ze strategią i planem finansowym Banku,
- rekomendowanie Radzie Nadzorczej akceptacji lub odrzucenia procedur wewnętrznych Banku dotyczących procesów szacowania kapitału wewnętrznego, zarządzania kapitałowego oraz planowania kapitałowego,
- rekomendowanie Radzie Nadzorczej akceptacji lub odrzucenia transakcji między Bankiem a członkami organów Banku,

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2015 roku

- sprawowanie nadzoru nad współpracą Banku z grupą Commerzbank AG w zakresie skonsolidowanego nadzoru nad ryzykiem i wymianą informacji.

W 2015 roku Komitet ds. Ryzyka obradował trzykrotnie - dnia 27 marca, 3 czerwca oraz 24 listopada.

Tryb zwoływania oraz uprawnienia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zwołuje się jako zwyczajne nadzwyczajne zgodnie ze Statutem Banku oraz przepisami Kodeksu spółek handlowych.

Do podstawowych kompetencji Walnego Zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w następujących sprawach:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie rocznego sprawozdania z działalności Banku oraz sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy,
- udzielenie członkom organów Banku absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- podział zysku netto lub pokrycie strat Banku,
- zmiana statutu,
- wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz określanie zasad ich wynagradzania,
- podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Banku,
- likwidacja, zbycie całego przedsiębiorstwa Banku lub połączenie z innym bankiem,
- wybór likwidatorów i ustalenie ich wynagrodzenia,
- postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- ustalenie terminu wypłaty dywidendy,
- zbycie lub obciążenie nieruchomości Banku, na terenie której mieści się siedziba jego władz,
- sprawy wniesione przez Radę Nadzorczą do rozpatrzenia,
- sprawy wniesione przez akcjonariuszy w trybie przewidzianym w statucie do rozpatrzenia,
- inne sprawy zastrzeżone przez przepisy prawa lub postanowienia Statutu.

6. Pozostałe informacje

Kredyty, depozyty i ich oprocentowanie

Podstawowe zmienne stopy procentowe stosowane w Banku, oparte są na stopie procentowej LIBOR lub EURIBOR dla kredytów walutowych oraz WIBOR dla kredytów złotówkowych. Wysokość oprocentowania kredytu w danym dniu jest równa sumie marży Banku ustalonej w umowie i stopy bazowej.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmiotem bezpośrednio dominującym wobec mBanku Hipotecznego S.A. jest mBank S.A. Bezpośrednią jednostką dominującą wobec mBanku S.A. jest spółka Commerzbank AG.

Wszystkie transakcje pomiędzy Bankiem, a podmiotami powiązanymi były transakcjami typowymi i rutynowymi, zawartymi zdanem Zarządu na warunkach nie odbiegających od warunków rynkowych, a ich charakter i warunki wynikały z bieżącej działalności operacyjnej, prowadzonej przez Bank. Transakcje z podmiotami powiązanymi przeprowadzone w ramach zwykłej działalności operacyjnej obejmują kredyty, depozyty, zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oraz transakcje pochodne.

Informacja o spełnianiu przez Członków Rady Nadzorczej i Zarządu wymogów określonych w art. 22aa ustawy prawo bankowe

W dacie powoływania Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na stanowiska przepisy art. 22aa obligujące do weryfikacji kandydatów na członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie obowiązywały.

Życiorysy Członków Zarządu i Rady Nadzorczej zawierające informacje o wiedzy i doświadczeniu, w tym wykształceniu, przebiegu pracy zawodowej były przekazane do Komisji Nadzoru Finansowego.

KNF wyraziła zgodę na powołanie Prezesa Zarządu i Członka Zarządu odpowiedzialnego za zarządzanie ryzykiem.

Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Informacja dotycząca toczących się postępowań znajduje się w Nocie 33 Sprawozdania Finansowego.

Wsparcie finansowe pochodzące ze środków publicznych

W 2015 roku Bank nie otrzymał wsparcia finansowego pochodzącego ze środków publicznych, w szczególności na podstawie ustawy z dnia 12 lutego 2009 roku o udzielaniu przez Skarb Państwa wsparcia instytucjom finansowym (Dz. U. z 2014 r. poz. 158).

Udzielone przez Bank gwarancje i poręczenia

W 2015 roku Bank nie udzielił gwarancji i poręczeń.

Zdarzenia po dniu bilansowym

- Decyzja KNF na zaliczenie do kapitału Tier II mBanku Hipotecznego S.A. wartości środków pieniężnych pochodzących z nowej pożyczki podporządkowanej

Komisja Nadzoru Finansowego decyzją z dnia 7 stycznia 2016 roku wyraziła zgodę na zaliczenie do kapitału Tier II mBanku Hipotecznego S.A. środków pieniężnych w kwocie 100 000 tys. zł, zgodnie z warunkami umowy pożyczki podporządkowanej nr 35/2015 z dnia 12 listopada 2015 roku zawartej pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. i mBankiem S.A.

- Wpływ należności od kontrahenta po ogłoszeniu jego upadłości

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

- Zmiana ratingu

W dniu 7 marca 2016 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. (Fitch) podniosła długoterminowy rating międzynarodowy IDR („Issuer Default Rating”) mBanku Hipotecznego S.A. z poziomu „BBB-” (perspektywa pozytywna) do poziomu „BBB” (perspektywa stabilna), w następstwie podwyższenia 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 dniu 7 marca 2016 roku agencja Fitch podwyższyła 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).

■ **Emisja hipotecznych listów zastawnych**

W dniu 9 marca 2016 roku Bank dokonał publicznej, pięcioletniej emisji hipotecznych listów zastawnych o wartości nominalnej 300 000 tys. zł. na stopę zmienną.

7. Oświadczenia Zarządu

Ład korporacyjny

W swojej działalności Bank kieruje się zasadami ładu korporacyjnego i dobrych praktyk bankowych, wyznaczającymi wysokie standardy oparte na przejrzystości działania, etyce w biznesie i zachowaniu równowagi pomiędzy interesami wszystkich podmiotów zaangażowanych w funkcjonowanie Spółki.

W dniu 16.12.2014 r. Zarząd, a w dniu 19.01.2015 r. Rada Nadzorcza przyjęli do stosowania Zasady Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych („Zasady”), uchwalone przez Komisję Nadzoru Finansowego 22 lipca 2014 r., z wyłączeniem Zasad wskazanych w § 8 ust. 4, §25 ust.1, § 29, §53-57. Zasady kierowane do akcjonariuszy zostaną przedstawione na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przez Zarząd mBanku Hipotecznego S.A.

Prawdziwość i rzetelność prezentowanych sprawozdań

Zarząd mBanku Hipotecznego S.A. oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy:


- sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową mBanku Hipotecznego oraz jego wynik finansowy,
- sprawozdanie Zarządu z działalności za 2015 rok zawiera prawdziwy obraz sytuacji mBanku Hipotecznego, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Proces przygotowywania danych finansowych na potrzeby sprawozdawczości jest zautomatyzowany i oparty na Księdze Głównej Banku. Przygotowanie danych w systemach źródłowych podlega sformalizowanym procedurom operacyjnym i akceptacyjnym. Tworzenie Księgi Głównej Banku odbywa się w ramach procesu, który obejmuje odpowiednie kontrole wewnętrzne. Specjalnej kontroli podlegają korekty manualne.

Przygotowaniem sprawozdań finansowych w mBanku Hipotecznym S.A. zajmuje się Wydział Sprawozdawczości Finansowej w Departamencie Rachunkowości i Rozliczeń. Prowadzenie księgowości finansowej oraz administrowanie wzorcowym planem kont leży w kompetencji Departamentu Rachunkowości i Rozliczeń.

Wybór podmiotu uprawnionego

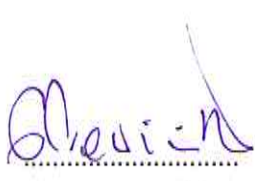
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego mBanku Hipotecznego został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci spełnili warunki wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Informacje dotyczące wynagrodzenia biegłego rewidenta znajdują się w Nocie 44 Sprawozdania Finansowego.



Piotr Cyburt
Prezes Zarządu



Marcin Romanowski
Członek Zarządu



Grzegorz Trawiński
Członek Zarządu



Marcin Wojtachnio
Członek Zarządu

