

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności mBanku Hipotecznego S.A.
w pierwszym półroczu 2017 roku**

Spis treści

1. Działalność mBanku Hipotecznego S.A. w pierwszym półroczu 2017 roku	3
1.1. Najważniejsze projekty w pierwszym półroczu 2017 roku.	3
1.2. Wiarygodność finansowa	6
1.3. Wyniki finansowe.....	7
1.4. Działalność kredytowa.....	9
1.5. Refinansowanie i emisje listów zastawnych	13
1.6. Otoczenie prawne	15
2. Zarządzanie ryzykiem.....	15
2.1. Ryzyko kredytowe	15
2.2. Ryzyko rynkowe	17
2.3. Ryzyko płynności	18
2.4. Ryzyko operacyjne.....	18
2.5. Ryzyko inwestycji w listy zastawne	20
2.6. System kontroli wewnętrznej	20
2.7. Polityka wynagrodzeń	21
3. Rynek nieruchomości w Polsce.....	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 pierwszym półroczu 2017 roku

W czerwcu 2016 mBank Hipoteczny S.A. (dalej „Bank”) dokonał przeglądu i aktualizacji założeń strategii działania na lata (2016-2019) przyjętej w 2015 roku. Aktualizacja miała na celu dostosowanie do zmian w otoczeniu prawnym i polityce Grupy mBanku.

W okresie maj - czerwiec 2017 roku Bank rozpoczął przygotowania do kolejnej zmiany w sposobie realizacji strategii. Podstawowe założenia strategii pozostają niezmienione. Bank realizuje funkcje finansowania kredytów zabezpieczonych hipotecznie w oparciu o swoją zdolność emisyjną jako element szerszej strategii zarządzania bilansem Grupy mBanku i stopniowo rozszerza swój udział w rynku listów zastawnych. Niemniej pojawiła się przesłanka zakładająca zmianę modelu sprzedaży detalicznych produktów hipotecznych w Grupie mBanku. Zakłada ona, że od końca lipca 2017 roku cała sprzedaż tych produktów będzie realizowana wyłącznie przez mBank S.A. w ramach jednolitego procesu sprzedaży i obsługi kredytów. Konsekwencją tego jest zmiana sposobu zasilania Banku w aktywa detaliczne. Podejście oparte na zakupie wierzytelności od mBanku S.A., czyli tzw. pooling transakcji, zastąpi w całości dotąd wiodący model oparty na sprzedaży hipotecznych kredytów detalicznych bezpośrednio przez Bank.

W Banku funkcjonują dwie linie biznesowe:

- detaliczna, skupiona obecnie na udzielaniu kredytów hipotecznych dla osób fizycznych, a po wdrożeniu planowanej zmiany oparta o pooling transakcji z mBanku S.A.,
- 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 2016-2019. Niemniej Bank posiada powstały historycznie portfel transakcji kredytowych dla tego segmentu.

W pierwszej połowie 2017 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 obszarze projektów komercyjnych obserwowane było zmniejszenie aktywności inwestorów w zakresie obrotu nieruchomościami, ze względu na zmiany interpretacji podatkowych.

W obszarze finansowania komercyjnego budownictwa mieszkaniowego zauważalne było:

- utrzymanie wysokiej aktywności deweloperów w realizacji projektów,
- utrzymanie niskiego stopnia wykorzystania kredytów, na skutek wzrostu udziału finansowania inwestycji przez nabywców mieszkań,
- liberalne podejście banków do oceny projektów, szczególnie w zakresie wkładu własnego i przedsprzedaży wraz z silną presją na obniżanie marż.

W ramach Banku w zakresie obiektów komercyjnych i mieszkaniowych utrzymane zostały poziomy marż.

1.1. Najważniejsze projekty w pierwszym półroczu 2017 roku.

Projekt „Listy zastawne”

Priorytetowym przedsięwzięciem w 2017 roku w dalszym ciągu pozostaje 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.

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. W czerwcu 2016 roku Bank otrzymał ostateczną decyzję dotyczącą pozytywnej weryfikacji spełnienia warunków dla portfeli objętych planem stopniowego wdrożenia. Na skutek tej decyzji, w obszarze komercyjnym wszystkie wewnętrzne modele ratingowe dla kredytowania specjalistycznego z tytułu finansowania nieruchomości uzyskały zgodę nadzoru na stosowanie 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 intensywnych prac jest również objęcie metodą A-IRB portfela detalicznego pozyskiwanego w ramach współpracy z mBankiem S.A. w oparciu o adaptację modeli stosowanych w mBanku S.A. Kluczowymi obszarami wymagającymi dużego zaangażowania w ramach projektu są m.in. weryfikacja poprawności działania modeli grupowych dla ekspozycji Banku, podejście do outsourcingu usług biznesowych jak i zagadnienia z obszaru zarządzania jakością danych. Bank w II połowie 2016 roku złożył Wniosek prewalidacyjny. Po ustosunkowaniu się przez Właściciela modeli grupowych do uwag zgłoszonych przez KNF, Bank zamierza w kolejnym roku złożyć finalny Wniosek o stosowanie metod statystycznych do obliczania wymogów kapitałowych z tytułu ryzyka kredytowego w odniesieniu do portfela detalicznego pozyskanego we współpracy z mBankiem S.A.

Wdrożenie Rozporządzenia o ochronie danych osobowych

W związku z wejściem w życie ogólnego Rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO) powołany został uchwałą Zarządu Banku Zespół projektowy ds. RODO. Nawiązano współpracę z zewnętrzną kancelarią prawną DLA Piper specjalizującą się w problematyce bezpieczeństwa informacji. Obecnie trwają prace - we współpracy z DLA Piper - nad analizą systemów informatycznych służących do przetwarzania danych osobowych administrowanych w Banku. Celem analizy jest weryfikacja zgodności tych systemów z obecnie obowiązującą ustawą o ochronie danych osobowych oraz z przepisami RODO.

Projekt „Common Reporting Standard (CRS)”

Bank zakończył prace związane z wdrożeniem wymagań ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o wymianie informacji podatkowych z innymi państwami, która implementuje do polskiego porządku prawnego przepisy unijne oraz umożliwia wymianę informacji z innymi niż unijne państwami w oparciu o procedury Common Reporting Standard.

Wdrożenie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów w sprawie systemu zarządzania ryzykiem i systemu kontroli wewnętrznej oraz Rekomendacji H

W związku z wejściem w życie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów w sprawie systemu zarządzania ryzykiem i systemu kontroli wewnętrznej, polityki wynagrodzeń oraz szczegółowego sposobu szacowania kapitału wewnętrznego w bankach z dnia 6 marca 2017 r. (dalej Rozporządzenie) oraz wydania w dniu 25 kwietnia 2017 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego Rekomendacji H dotyczącą systemu kontroli wewnętrznej w bankach podjęto prace nad implementacją Rozporządzenia oraz

Rekomendacji H: powołany został uchwałą Zarządu Banku Zespół Projektowy ds. RMF i Rekomendacji H oraz przygotowano analizę luki dotyczącą Rozporządzenia oraz Rekomendacji H. Obecnie trwają prace nad dostosowaniem procedur wewnętrznych do zapisów Rozporządzenia oraz Rekomendacji H.

Wdrożenie Rekomendacji W

Bank zakończył wszystkie istotne prace związane z wdrożeniem Rekomendacji W dotyczącej zarządzania ryzykiem modeli w bankach, a tym samym zapewniono zgodność z zapisami Rekomendacji W. Wykonano analizę luki, zaktualizowano Politykę Zarządzania Modelami w mBanku Hipotecznym S.A. i pozostałe kluczowe regulacje w obszarze zarządzania modelami, zdefiniowano listę modeli wraz z przypisaniem poziomu istotności, poziomu narażenia na ryzyko oraz poziomu ryzyka modeli. W Banku powołany został Komitet Ryzyka Modeli, który działa jako organ odpowiedzialny za zatwierdzanie istotnych aspektów funkcjonowania modeli zgodnie z delegacją ze strony Zarządu Banku. Bank określił tolerancję na zagregowany poziom ryzyka modeli, która została zaakceptowana przez Radę Nadzorczą poprzez zatwierdzenie Polityki Zarządzania Modelami w Banku Hipotecznym S.A. Bank zbudował także aplikację Rejestr modeli na potrzeby prowadzenia rejestru i dzienników modeli.

MSSF 9

W związku z wejściem w życie od 1 stycznia 2018 roku MSSF 9: „Instrumenty finansowe”, który zastąpi istniejący Międzynarodowy Standard Rachunkowości 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, w Banku trwają intensywne prace projektowe nad zaprojektowaniem i wdrożeniem wymaganych zmian.

Nowy standard wprowadza przepisy wymagające istotnych zmian w zakresie zasad klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych (w szczególności aktywów finansowych), nowy model utraty wartości aktywów finansowych, jak również nowe podejście do rachunkowości zabezpieczeń.

W celu wdrożenia MSSF9, w styczniu 2016 roku Bank uruchomił projekt implementacji, określając obszary prac projektowych oraz liderów. Struktura projektu obejmuje Komitet Sterujący składający się z Członka Zarządu ds. Sprzedaży Detalicznej, Rachunkowości i Informatyki oraz Członka Zarządu ds. Zarządzania Ryzykiem. Liderami poszczególnych obszarów projektowych są wybrani dyrektorzy Banku z obszaru rachunkowości, ryzyka i skarbu. Projekt angażuje ponadto departamenty biznesowe, informatyki i wsparcia.

W ramach projektu wdrożenia MSSF9 wyodrębniono trzy obszary: klasyfikacja i wycena, metodologia utraty wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń.

W obszarze klasyfikacji i wyceny, MSSF9 wprowadza nową klasyfikację aktywów finansowych, wyróżniając następujące kategorie wyceny:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Ze względu na retrospektywne zastosowanie standardu, Bank w celu zapewnienia możliwości podjęcia decyzji klasyfikacyjnej w zakresie posiadanych składników aktywów finansowych (zgodnej z MSSF 9) na dzień 1 stycznia 2018 roku, w ramach prowadzonego projektu wdrożenia MSSF 9, dokonuje przeglądu posiadanych składników aktywów finansowych, które będą znajdowały się w posiadaniu Banku po 31 grudnia 2017 roku, poprzez:

- określenie oraz przypisanie grup składników aktywów finansowych do odpowiedniego modelu biznesowego,
- określenie charakterystyki kontraktowych przepływów pieniężnych składnika aktywów finansowych, mającej na celu weryfikację, czy warunki umowy powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty (tzw. kryterium SPPI – ang. solely payments of principal and interest).

W zakresie klasyfikacji i wyceny Bank pracuje nad wdrożeniem nowej metodyki klasyfikacji aktywów, implementacją odpowiednich zmian w procesach oraz zmian w systemach IT.

W obszarze utraty wartości, MSSF 9 zastępuje obowiązujący zgodnie z postanowieniami MSR 39 model utraty wartości funkcjonujący w oparciu o pojęcie „straty poniesionej”, nowym modelem opartym o pojęcie „oczekiwanych strat kredytowych” (ang. expected credit loss, dalej: ECL). Bezpośrednią konsekwencją tej zmiany będzie konieczność liczenia odpisów z tytułu utraty wartości w oparciu o oczekiwane straty kredytowe oraz uwzględniania prognoz i spodziewanych przyszłych warunków ekonomicznych w kontekście oceny ryzyka kredytowego ekspozycji. Nowy model utraty wartości będzie miał zastosowanie do składników aktywów finansowych Banku zakwalifikowanych, zgodnie z postanowieniami MSSF 9, jako aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite.

Zgodnie z MSSF 9, w miejsce odpisów z tytułu IBNR oraz odpisów dla ekspozycji niepracujących, odpis z tytułu utraty wartości będzie wyznaczany w następujących kategoriach:

- Koszyk 1: 12-miesięczna oczekiwana strata kredytowa – oczekiwana strata, która wynikać będzie z możliwych przypadków default'u w ciągu 12 miesięcy od dnia sprawozdawczego,
- Koszyki 2 i 3: oczekiwana strata kredytowa w okresie życia aktywa finansowego – oczekiwana strata, która wynikać będzie ze wszystkich możliwych przypadków default'u w okresie oczekiwanego życia aktywa finansowego.

1.2. Wiarygodność finansowa

Wiarygodność finansowa mBanku Hipotecznego oceniana jest przez międzynarodową agencję ratingową - Fitch Ratings Ltd. Według stanu na 30 czerwca 2017 roku obowiązywały następujące oceny ratingowe:

BBB (perspektywa stabilna)/**F2** – długo/ krótkoterminowy rating międzynarodowy

2 - rating wsparcia

A - dla hipotecznych listów zastawnych

W dniu 7 stycznia 2016 roku Fitch Ratings Ltd. umieściła rating hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Emitenta na poziomie „BBB” (perspektywa pozytywna) na liście obserwacyjnej ze wskazaniem pozytywnym w związku z wejściem w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku zmian do regulacji prawnych listów zastawnych.

W dniu 7 marca 2016 roku 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 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 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”) Emitenta oraz uwzględnienia w ocenie Fitch Ratings Ltd. ustawowego wymogu utrzymywania przez Bank minimalnego poziomu 10% nadzabezpieczenia listów zastawnych.

W dniach 4 i 20 maja 2016 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. potwierdziła ratingi dla odpowiednio publicznych listów zastawnych emitowanych przez Bank – na poziomie „BBB+” (perspektywa stabilna) oraz hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank – na poziomie „BBB+” (perspektywa pozytywna).

W dniu 1 lipca 2016 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. opublikowała decyzję o podwyższeniu ratingu hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank z poziomu „BBB+” do poziomu „A” (perspektywa pozytywna). Podwyższenie ratingu nastąpiło w wyniku zmian w Ustawie o Listach Zastawnych, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku. Pozytywna perspektywa ratingu hipotecznych listów zastawnych odzwierciedla oczekiwania agencji Fitch 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 związku z wygaśnięciem ostatniej serii publicznych listów zastawnych, w dniu 28 września 2016 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. przestała nadawać rating dla programu publicznych listów zastawnych.

W dniu 18 stycznia 2017 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. potwierdziła ocenę ratingową Banku. Agencja nadała równoważne poziomom ratingów międzynarodowych, poziomy ratingów krajowych w walucie PLN odpowiednio długo/krótkoterminowych na poziomach: AA-(pol) z perspektywą stabilną/F1+(pol).

W dniu 23 czerwca 2017 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. potwierdziła ocenę ratingową hipotecznych listów zastawnych na poziomie A z perspektywą pozytywną, wskazując na poprawę charakterystyk ryzyka rejestru zabezpieczenia oraz wzrost nadzabezpieczenia.

Agencja Fitch Ratings Ltd. przyznaje swoje oceny wg następującej skali (malejąco):

- długoterminowe ratingi międzynarodowe/krajowe: AAA, AA, A, BBB, BB, B, CCC, CC, C, RD, D
- krótkoterminowe ratingi międzynarodowe/krajowe: 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 I półrocze 2017 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	30.06.2017	31.12.2016	Dynamika
AKTYWA	11 335 233	10 649 499	6,44%
w tym			
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	10 173 290	9 411 505	8,09%
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY	11 335 233	10 649 499	6,44%
w tym			
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych ¹	6 158 931	6 152 771	0,10%
Kapitał podstawowy	734 719	614 792	19,51%

W I półroczu 2017 roku Bank osiągnął dodatni wynik brutto w wysokości 16 999 tys. zł. Ze względu na specjalistyczny profil działalności, w którym głównym źródłem wyniku Banku jest dochód odsetkowy, duży wpływ na wynik finansowy w I półroczu 2017 roku miały niskie stopy procentowe oraz duża presja na marże. Pomimo tego Bank zanotował wzrost wyniku z tytułu odsetek w porównaniu z pierwszym półroczem 2016 roku (o 12 135 tys. zł lub 20,19%).

Ogólna wartość kosztów administracyjnych i amortyzacji wzrosła w porównaniu do pierwszego półrocza 2016 roku. Wskaźnik kosztów do dochodów wzrósł do 54,36% z 48,96% na koniec 2016 roku.

Wprowadzenie od 1 lutego 2016 roku podatku bankowego istotnie wpłynęło na zanotowane przez Bank wyniki. Ze względu na specjalizację i wąski zakres oferowanych produktów, Bank nie mógł

¹ W I półroczu 2017 roku Bank zmienił prezentację różnicy z rachunkowości zabezpieczeń dotyczącej wartości godziwej pozycji zabezpieczanych w ten sposób, że korekta ta została zaprezentowana łącznie z pozycją zabezpieczaną w linii „Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych”, co jest zgodne z zapisami MSR 39. Zmiana prezentacji została zastosowana do wszystkich okresów porównawczych zaprezentowanych w sprawozdaniu.

mBank Hipoteczny S.A.Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w I półroczu 2017 roku

skompensować skutków podatku bankowego. Przed uwzględnieniem podatku osiągnięty przez Bank wynik na działalności operacyjnej wyniósł 28 219 tys. zł wobec 19 835 tys. zł w pierwszym półroczu 2016 roku, co stanowi wzrost o 42,27%. Po uwzględnieniu podatku, wynik brutto wciąż był znacząco wyższy niż przed rokiem (o 3 612 tys. zł lub 26,98%).

W pierwszym półroczu 2017 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 65 642 tys. zł (w I półroczu 2016 roku: 63 022 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 01.01.2017 do 30.06.2017	Okres od 01.01.2016 do 30.06.2016	Dynamika
Wynik z tytułu odsetek	72 225	60 090	20,19%
Wynik z tytułu opłat i prowizji	(3 119)	1 367	-
Wynik na działalności handlowej	(3 425)	2 024	-
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	(1 742)	(10 351)	-83,17%
Ogólne koszty administracyjne	(34 118)	(31 191)	9,38%
Amortyzacja	(1 563)	(1 645)	-4,99%
Wynik na działalności operacyjnej	28 219	19 835	42,27%
Podatek od pozycji bilansowych Banku	(11 220)	(6 448)	74,01%
Zysk brutto	16 999	13 387	26,98%
Podatek dochodowy	(6 743)	379	-
Zysk netto	10 256	13 766	-25,50%
Średnia ważona liczba akcji zwykłych / średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	3 172 210	2 993 846	5,96%
Zysk netto na jedną akcję zwykłą / Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	3,23	4,60	-29,78%

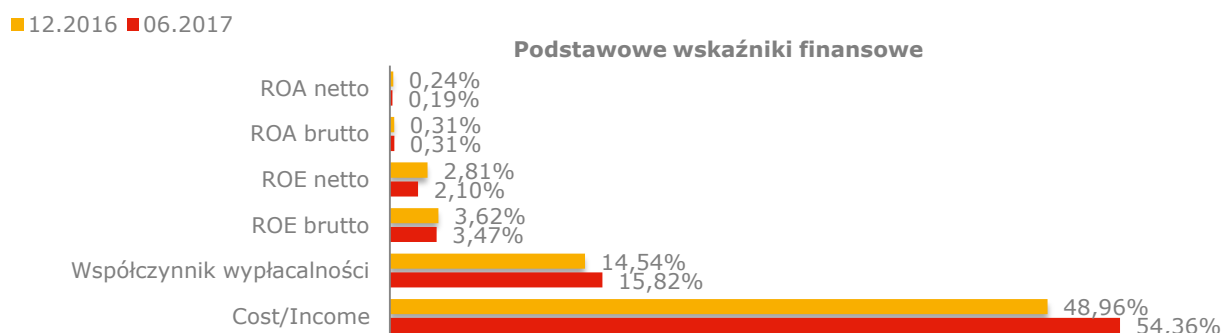
Tabela 3. Wskaźniki efektywności

WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI	30.06.2017	31.12.2016
ROA netto ¹⁾	0,19%	0,24%
ROA brutto ²⁾	0,31%	0,31%
ROE netto ³⁾	2,10%	2,81%
ROE brutto ⁴⁾	3,47%	3,62%
C/I (wskaźnik kosztów do dochodów) ⁵⁾	54,36%	48,96%
Wskaźnik marży odsetkowej ⁶⁾	1,34%	1,37%
Koszt ryzyka ⁷⁾	0,04%	0,26%
Łączny współczynnik kapitałowy	15,82%	14,54%
RATINGI Fitch Ratings Ltd		
długoterminowy rating międzynarodowy	BBB	BBB
krótkoterminowy rating międzynarodowy	F2	F2
rating wsparcia	2	2
hipotecznych listów zastawnych	A	A
INNE		
Zatrudnienie	222 osoby/214 etatów	227 osób / 218 etatów
Przeciętne zatrudnienie	225 osób	227 osób
Placówki	Centrala + 6 filii	Centrala + 6 filii

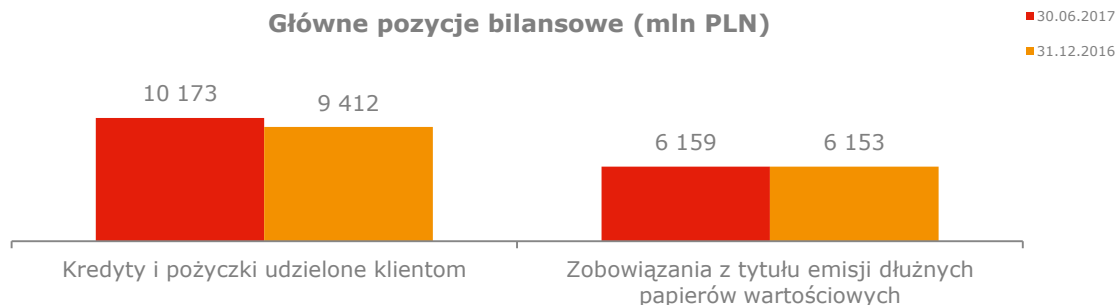
- 1) wynik netto / średni stan aktywów
- 2) wynik brutto / średni stan aktywów
- 3) wynik netto / średni stan kapitałów własnych
- 4) wynik brutto / średni stan kapitałów własnych
- 5) (ogólne koszty administracyjne + amortyzacja) / dochód łączny (rozumiany jako wynik z tytułu odsetek + wynik z tytułu opłat i prowizji + wynik na działalności handlowej + pozostałe przychody operacyjne - pozostałe koszty operacyjne)
- 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 danych miesięcznych, z uwzględnieniem stanu na początek i koniec okresu sprawozdawczego.

Wykres 1. Podstawowe wskaźniki finansowe



Wykres 2. Główne pozycje bilansowe (w mln zł)



1.4. Działalność kredytowa

W pierwszym półroczu 2017 roku Bank rozwijał swoją aktywność zarówno w obszarze kredytów dla podmiotów gospodarczych jak i kredytów detalicznych. Wartość sprzedaży wyniosła 1 737 mln zł i była niższa o 22,9% od wartości umów podpisanych w pierwszym półroczu 2016 roku, ze względu na niższą sprzedaż w części komercyjnej. Wartość netto całego portfela kredytowego, uwzględniając zaangażowanie pozabilansowe, wzrosła na koniec I półrocza 2017 roku w porównaniu do końca 2016 roku o 8,6%, osiągając poziom 11,6 mld zł.

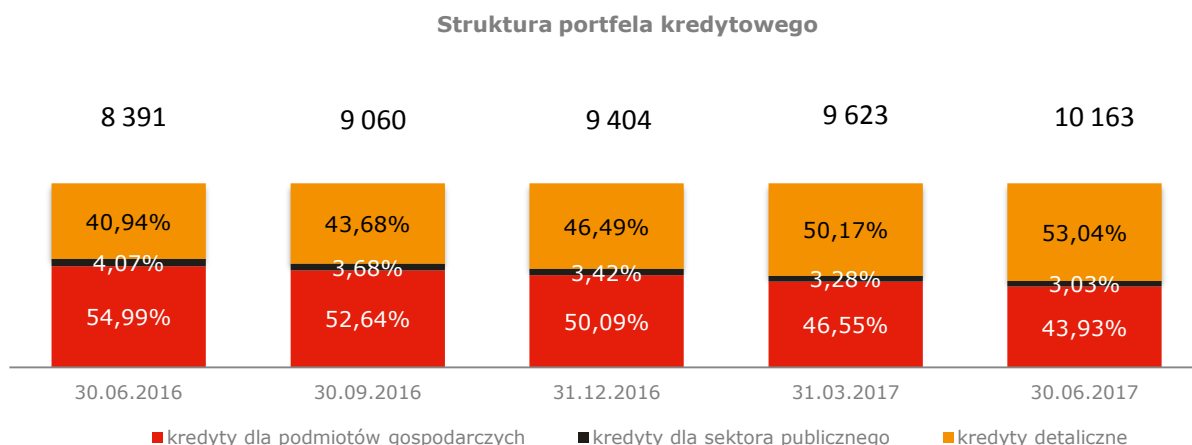
W I półroczu 2017 zanotowano sprzedaż kredytów komercyjnych na poziomie 409 mln zł, z czego 283 mln zł przypadło na deweloperów mieszkaniowych, a 126 mln zł na finansowanie obiektów komercyjnych. W porównywalnym okresie w latach 2012-15 udział I półrocza w sprzedaży rocznej kształtował się w zakresie 24-36%, wyjątkiem był rekordowy pod względem wielkości sprzedaży rok 2016, gdy w I półroczu udział wyniósł 68%.

Wpływ na dotychczasową mniejszą sprzedaż ma sezonowość, ale przede wszystkim zmiana dotychczasowych interpretacji podatkowych w zakresie kupna-sprzedaży na rynku nieruchomości komercyjnych. Inwestorzy odłożyli transakcje w czasie w oczekiwaniu na jednoznaczne nowe

interpretacje. Dodatkowo w II półroczu 2017 roku zrealizowany zostanie „pooling komercyjny” z mBanku na kwotę minimum 200 mln zł. Potwierdzeniem oczekiwanej wyższej sprzedaży w II półroczu 2017 roku jest łączna kwota wniosków będących na różnych etapach procesowania w wysokości 1 877 mln zł.

W obszarze detalicznym, w ramach realizacji strategii Grupy mBanku, Bank odnotował przyrost portfela kredytów hipotecznych dla klientów detalicznych na poziomie 1 018 mln zł. Sprzedaż kredytów w modelu agencyjnym wyniosła 1 327,2 mln zł. W pierwszym półroczu 2017 roku nie przeprowadzono transakcji poolingowych.

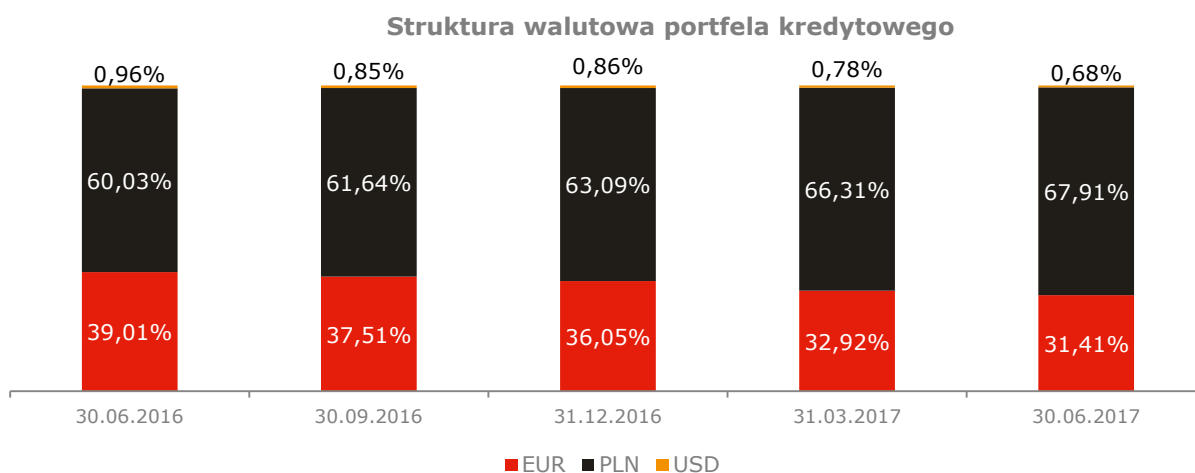
Wykres 3. Struktura portfela kredytowego w okresie 30.06.2016 – 30.06.2017 (w mln zł)



Struktura walutowa portfela kredytowego w 2017 roku podlegała zmianom wynikającym z systematycznego wzrostu portfela kredytów detalicznych udzielonych wyłącznie w PLN. W porównaniu ze stanem z końca czerwca 2016 roku udział kredytów w PLN wzrósł o 7,9 pkt. proc. i na koniec czerwca 2017 roku stanowiły one 67,9% portfela kredytowego. Udział kredytów w EUR obniżył się do poziomu 31,4%.

Bank nie prowadzi działalności poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wykres 4. Struktura walutowa portfela kredytowego w okresie 30.06.2016 – 30.06.2017

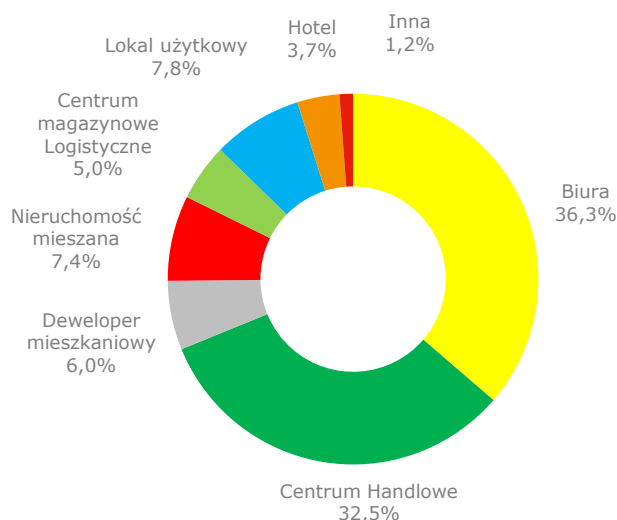


Kredyty dla podmiotów gospodarczych

Zaangażowanie bilansowe netto wobec podmiotów gospodarczych według stanu na 30 czerwca 2017 roku wyniosło 4 465 mln zł. Dominująca część (86,9%) przypadła na refinansowanie gotowych obiektów komercyjnych, zaangażowania w projekty mieszkaniowe stanowiły 6,0%, a kredyty na finansowanie budowy obiektów komercyjnych 7,1%.

Wykres 5. Kredyty dla podmiotów gospodarczych wg rodzaju finansowanej nieruchomości według stanu na 30 czerwca 2017 r.

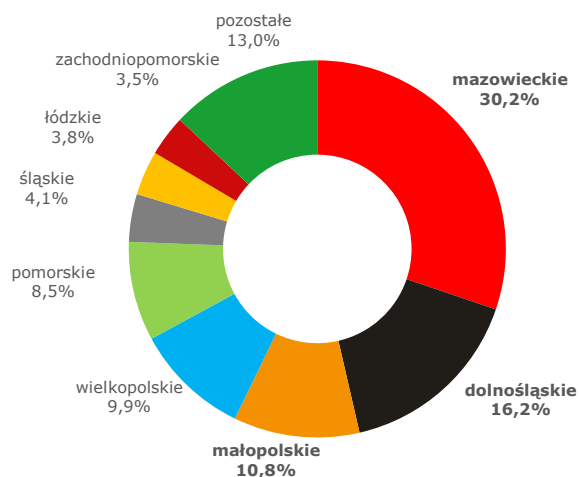
Struktura portfela wg typu kredytowanej nieruchomości



Według stanu na koniec czerwca 2017 roku 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 30 czerwca 2017 r.

Koncentracja geograficzna portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych



Największa liczba finansowanych projektów skoncentrowana jest w województwie mazowieckim, gdzie zaangażowanych jest 30,2% wszystkich środków kredytowych. W województwach dolnośląskim, małopolskim i wielkopolskim zaangażowanie bilansowe łącznie stanowi 36,9%.

Według stanu na 30 czerwca 2017 roku w portfelu kredytów dla podmiotów gospodarczych dominowały kredyty udzielone w EUR (71,2%) oraz PLN (27,4%).

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 30 czerwca 2016 roku, zaangażowaniu bilansowym tych kredytów. Na dzień 30 czerwca 2017 roku wynosiło ono 308 mln zł (spadek o 9,8%).

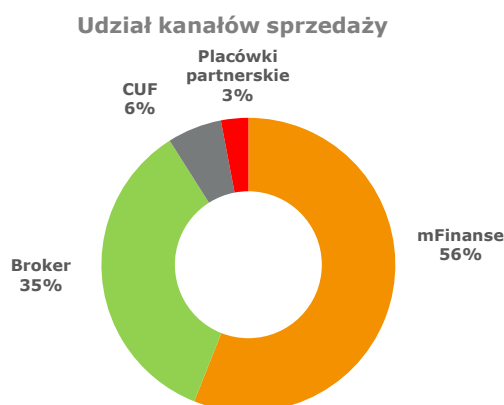
Kredyty detaliczne dla osób fizycznych

Bank kontynuuje realizowanie celów strategicznych w obszarze kredytów hipotecznych dla osób fizycznych we współpracy w mBankiem S.A.

W drugim kwartale 2017 roku mBank S.A. podjął decyzję o przeniesieniu sprzedaży kredytów detalicznych z mBanku Hipotecznego do mBanku S.A. Od dnia 22 lipca 2017 roku wszystkie kredyty hipoteczne dla osób fizycznych będą procesowane i udzielane przez mBank S.A.

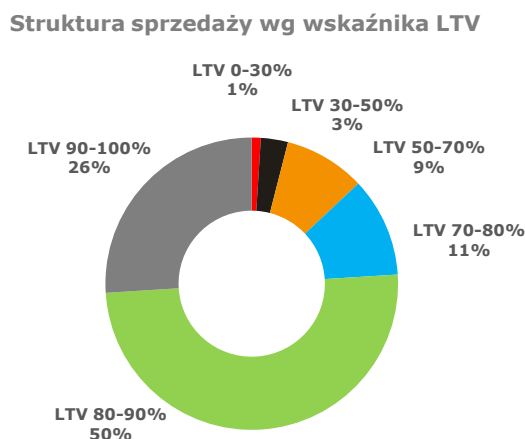
Nadal istotnym elementem realizacji celów strategicznych będzie nabywanie przez mBank Hipoteczny S.A. od mBanku S.A. portfela wierzytelności z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką celem ich zrefinansowania przez emisję hipotecznych listów zastawnych.

Wykres 7. Udział kanałów sprzedaży w 2017 r.



Wolumen kredytów uruchomionych w pierwszym półroczu 2017 roku wyniósł 1,3 mld zł. Średnia kwota kredytu wyniosła 321 tys. zł. Średnia marża ważona wolumenem portfela pozyskanego w pierwszej połowie 2017 roku wyniosła 1,93%. Średnia prowizja ważona kwotą umowy kredytu dla kredytów uruchomionych w tym okresie wyniosła 1,75%. Największy udział w sprzedaży przypada kredytom z wartością LTV na poziomie 80-90%.

Wykres 8. Struktura sprzedaży w 2017 r. w podziale na progi LTV



1.5. Refinansowanie i emisje listów zastawnych

W I połowie 2017 roku mBank Hipoteczny uplasował na rynku emisji dwie emisje hipotecznych listów zastawnych.

Pierwsza emisja w ofercie publicznej o wartości 24,9 mln euro została przeprowadzona w miesiącu lutym, druga w ofercie prywatnej o wartości 300 mln złotych w maju 2017 r.

Wartość wszystkich hipotecznych listów zastawnych Banku znajdujących się w publicznym obrocie wyniosła na koniec pierwszego półrocza 2017 roku ok. 4,2 mld zł, co stanowi wg szacunków Banku ok. 36% rynku tych papierów w Polsce.

Na koniec pierwszego półrocza 2017 roku Bank nie posiadał zobowiązań z tytułu emisji publicznych listów zastawnych.

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 oceny ratingowe przyznane przez agencję ratingową Fitch Ratings Ltd. emitowanym przez Bank hipotecznym listom zastawnym. W dniu 23 czerwca 2017 roku rating hipotecznych listów zastawnych został potwierdzony na poziomie A.

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

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

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Fitch Ratings Ltd.
15.06.2012	15.06.2018	PLN	200 000 000	A
20.06.2013	21.06.2019	PLN	80 000 000	A
28.07.2014	28.07.2022	PLN	300 000 000	A
04.08.2014	20.02.2023	PLN	200 000 000	A
20.02.2015	28.04.2022	PLN	200 000 000	A
15.04.2015	16.10.2023	PLN	250 000 000	A
17.09.2015	10.09.2020	PLN	500 000 000	A
02.12.2015	20.09.2021	PLN	255 000 000	A
09.03.2016	05.03.2021	PLN	300 000 000	A
28.04.2016	28.04.2020	PLN	50 000 000	A
11.05.2016	28.04.2020	PLN	100 000 000	A
SUMA		PLN	2 435 000 000	
Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Fitch Ratings Ltd.
19.10.2012	19.10.2017	EUR	10 000 000	A
26.07.2013	28.07.2020	EUR	30 000 000	A
22.11.2013	22.10.2018	EUR	50 000 000	A
17.02.2014	15.02.2018	EUR	7 500 000	A
28.02.2014	28.02.2029	EUR	8 000 000	A
17.03.2014	15.03.2029	EUR	15 000 000	A
30.05.2014	30.05.2029	EUR	20 000 000	A
22.10.2014	22.10.2018	EUR	20 000 000	A
28.11.2014	15.10.2019	EUR	50 000 000	A
25.02.2015	25.02.2022	EUR	20 000 000	A
24.04.2015	24.04.2025	EUR	11 000 000	A
24.06.2015	24.06.2020	EUR	50 000 000	A
23.03.2016	21.06.2021	EUR	50 000 000	A
28.09.2016	20.09.2026	EUR	13 000 000	A
26.10.2016	20.09.2026	EUR	35 000 000	A
01.02.2017	01.02.2014	EUR	24 900 000	A
SUMA		EUR	414 400 000	

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

Organizator oferty: mBank S.A.

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość
19.08.2016	28.08.2019	EUR	70 000 000

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość
15.12.2016	25.07.2018	PLN	400 000 000
12.05.2017	10.09.2019	PLN	300 000 000

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.

Według stanu na 30 czerwca 2017 roku na zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych składały się wierzytelności o wartości 7 589,7 mln zł łącznie z 15 308 kredytów, co jest wartością rekordową w historii Banku.

Kredyty dla klientów komercyjnych stanowiły 50,73%, a dla detalicznych 49,27% łącznej kwoty wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych. Dominowały kredyty udzielone w PLN (61,7%), pozostałą część stanowiły kredyty w EUR (37,58%) i USD (0,73%).

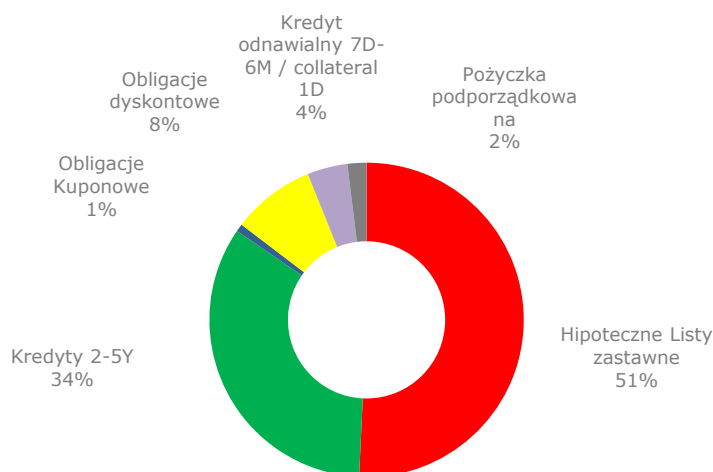
Poza wierzytelnościami kredytowymi do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wpisane były środki dodatkowe w postaci obligacji skarbowych o wartości nominalnej 110 mln zł.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku poziom nadzabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wynosił 47,56% (z uwzględnieniem zabezpieczenia zastępczego).

Na przełomie 2016 i 2017 roku proces wpisywania kredytów do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych został zmodernizowany i zreorganizowany wraz z wdrożeniem nowego systemu informatycznego dedykowanego do obsługi tego procesu.

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

Wykres 9. Struktura refinansowania działalności Banku według stanu na 30 czerwca 2017 r.

Struktura refinansowania działalności Banku

1.6. Otoczenie prawne

Dnia 23 marca 2017 roku uchwalona została Ustawa o kredycie hipotecznym, która reguluje zasady i tryb zawierania umów o kredyt hipoteczny, prawa i obowiązki kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta w zakresie informacji udzielanych przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny oraz prawa i obowiązki konsumenta, kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta w związku z zawartą umową o kredyt hipoteczny oraz skutki uchybienia przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta obowiązkom a także zasady i tryb sprawowania nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Ustawa stanowi implementację do polskiego porządku prawnego Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 roku w sprawie konsumenckich umów o kredyt związany z nieruchomościami mieszkalnymi (...). Ustawa o kredycie hipotecznym wejdzie zasadniczo w życie dnia 22 lipca 2017 roku z wyjątkiem kilku przepisów mających dalsze daty wejścia w życie. Przedmiotowa Ustawa wywiera ograniczony wpływ na działalność mBanku Hipotecznego SA ze względu na fakt, że data wejścia w życie Ustawy (mającej zastosowanie do umów zawieranych po jej wejściu w życie) jest skorelowana z datą przejęcia sprzedaży kredytów hipotecznych dla konsumentów przez mBank SA i zaprzestania tej działalności w mBanku Hipotecznym SA. Ustawa wymagała pewnego dostosowania procedur wewnętrznych i zostało to uczynione. Bank gotowy jest na wejście w życie Ustawy, w szczególności do czasu podpisania umów kredytu i ich wypłaty na podstawie wniosków o kredyt, które wpłyną do dnia zaprzestania prowadzenia działalności Bank wykona wszelkie obowiązki wynikające z ustawy o kredycie hipotecznym, w szczególności udostępni wymagany formularz informacyjny.

W Banku prowadzone są prace mające na celu dostosowanie procedur działalności i infrastruktury informatycznej do wymagań Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (...). Rozporządzenie będzie miało zastosowanie od dnia 25 maja 2018 roku.

2. Zarządzanie ryzykiem

2.1. Ryzyko kredytowe

Portfel kredytowy

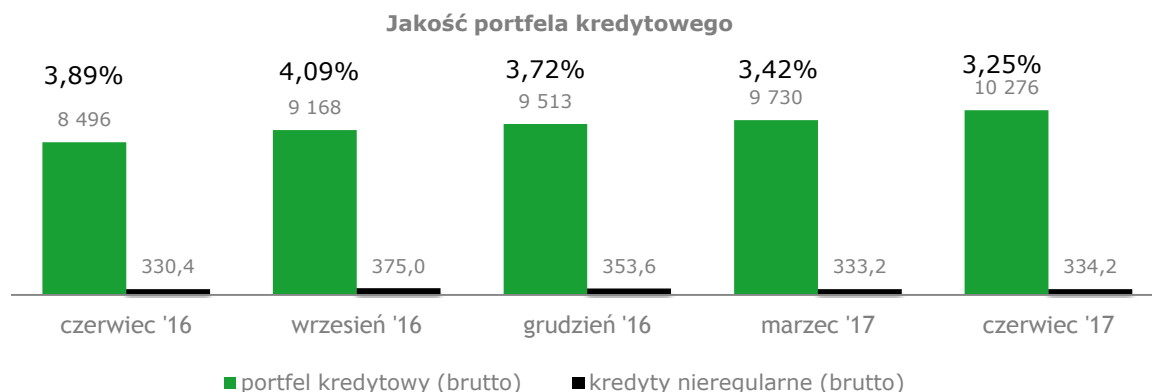
Zasady udzielania kredytów zostały określone w Polityce kredytowej Banku, a zarządzanie istniejącym portfelem kredytowym odbywa się głównie poprzez bieżący monitoring ekspozycji kredytowych.

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 3,25%. Większość zobowiązań spłacana jest terminowo, a kredytobiorcy o wyższym profilu ryzyka są objęci pogłębionym monitoringiem. Wartość portfela kredytowego netto wzrosła w I połowie 2017 roku w stosunku do końca 2016 roku o 759 mln zł, na co największy wpływ miało zwiększenie portfela detalicznego (kredyty agencyjne).

Utworzone odpisy aktualizujące w kwocie 102,8 mln zł, jak i zabezpieczenie kredytów w formie hipotek na finansowanych nieruchomościach, stanowią odpowiednie zabezpieczenie przed ewentualnymi stratami wynikającymi z tytułu ryzyka kredytowego.

Głównym obszarem działalności Banku w I półroczu 2017 roku było refinansowanie nieruchomości komercyjnych, a przede wszystkim centrów handlowych i biur. Działalność ta opiera się na jednolitej dla całej Grupy mBanku 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 przedsprzedaży).

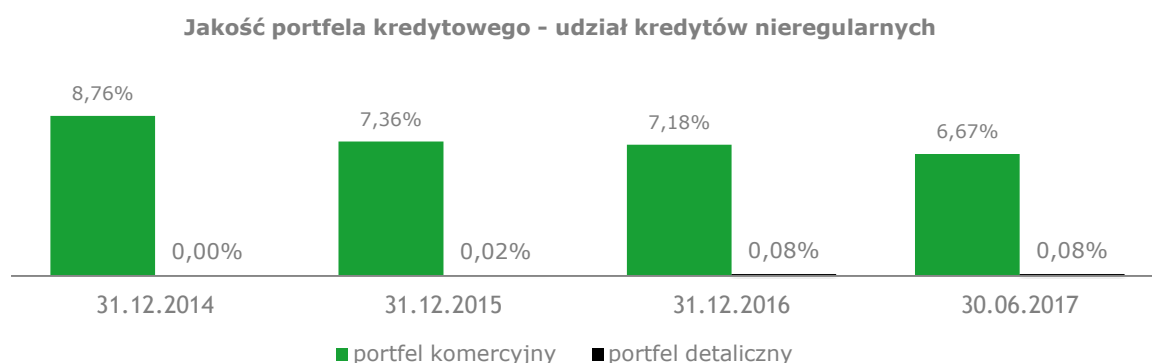
Wykres 10. Udział kredytów nieregularnych* w portfelu kredytowym Banku (wartości brutto, w mln zł)



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

Silnie rosnący 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 według stanu na 30 czerwca 2017 roku wystąpiło 16 przypadków z odnotowaną utratą wartości. 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).

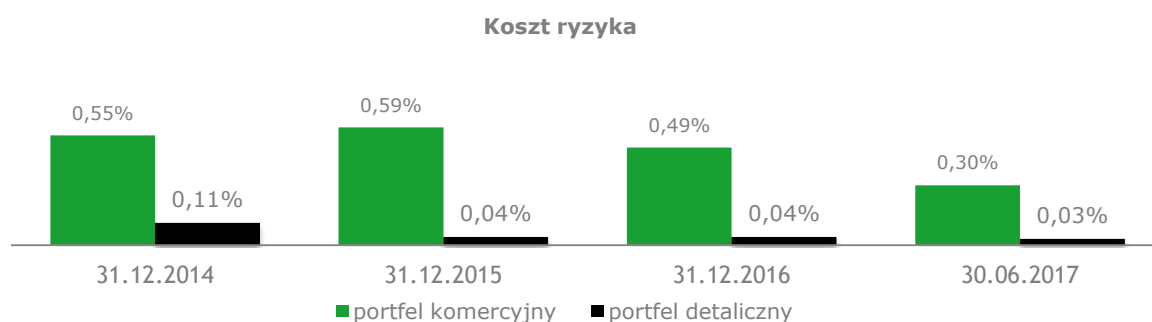
Wykres 11. Udział kredytów nieregularnych w podziale na portfele



*portfel detaliczny - portfel udzielony w ramach współpracy z mBankiem S.A. (portfel agencyjny) oraz portfel nabyty od mBanku S.A. (portfel poolingowy)

Istotnym wskaźnikiem obserwowanym przez Bank jest koszt ryzyka. Wielkość ta utrzymuje się na bardzo dobrym poziomie.

Wykres 12. Koszt ryzyka w podziale na portfele



*portfel detaliczny - portfel udzielony w ramach współpracy z mBankiem S.A. (portfel agencyjny) oraz portfel nabyty od mBanku S.A. (portfel poolingowy)

Zarządzanie ryzykiem kredytowym

Bank zakłada utrzymywanie się poziomu ryzyka kredytowego zgodnie z poziomem apetytu na ryzyko zdefiniowanym poprzez docelowy poziom adekwatności kapitałowej oraz limity ekspozycji. 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 obszarze kredytów detalicznych portfel kredytowy budowany będzie poprzez transfer kredytów z mBanku spełniających kryteria klasyfikacji określone przez Bank. Dobór kryteriów zapewnił będzie utrzymywanie portfela o niskiej szkodowości opartego na bazie klientów o potwierdzonej wiarygodności kredytowej.

Pozwy wystawione przez Bank

W I półroczu 2016 roku Bank złożył pozew o wydanie nakazu zapłaty na kwotę 849,5 tys. euro, dotyczył on kredytu komercyjnego. Sąd wydał nakaz zapłaty, który uprawomocnił się 24 kwietnia 2017 roku. W II półroczu 2016 roku Bank złożył wniosek o ogłoszenie upadłości dotyczący wierzytelności komercyjnej w kwocie 13 268,7 tys. euro. Sąd ogłosił upadłość w dniu 8 marca 2017. Dodatkowo, w dniu 19 kwietnia 2017 roku Bank złożył do Sądu wniosek o otwarcie postępowania sanacyjnego w sprawie jednego klienta komercyjnego. Sąd nie wydał dotychczas postanowienia o otwarciu postępowania sanacyjnego.

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 czerwca 2017 roku VaR wyniósł 392,8 tys. zł. Ryzyko walutowe wyniosło 19,0 tys. zł, ryzyko stopy procentowej 98,7 tys. zł, a ryzyko spreadu kredytowego 399,0 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 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 czerwca 2017 roku bezpieczny poziom 3,50%. 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.

2.3. Ryzyko płynności

Zarządzanie ryzykiem płynności prowadzone jest na poziomie śróddziennej, 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 aktywów płynnych na wypadek nieprzewidzianych zdarzeń.

Na koniec czerwca 2017 roku nadwyżka płynności stanowiła ok. 7,9% sumy bilansowej.

W pierwszej połowie 2017 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 czerwca 2017 roku wyniósł 1,046. Normy płynności krótkoterminowej M1 i M2 zostały utrzymane na bezpiecznym poziomie odpowiednio 1 106 270 tys. zł i 2,444. Norma M3 wyniosła 94,392.

Poziom wykorzystania limitu zobowiązań, wynikającego z art. 15.2 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych na dzień 30 czerwca 2017 roku wynosił 72,65%. W 2017 roku limit ten nie był przekroczony.

Na koniec czerwca 2017 roku średnia wymagalność wyemitowanych hipotecznych listów zastawnych wynosiła 3,8 roku, natomiast średnia wymagalność przyjętych długoterminowych depozytów oraz kredytów otrzymanych z innych banków wynosiła 3,2 roku. Marża wyemitowanych w 2017 roku hipotecznych listów zastawnych wyniosła średnio 1,04%, przy średnim okresie do wykupu wynoszącym 2,3 roku.

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 zleczanych 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 zleczone 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 roku 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:

- zmiany w strukturze organizacyjnej,
- liczba prowadzonych projektów oraz przedsięwzięć informatycznych,
- 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 pierwszej połowie 2017 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 kontrolnych dotyczących w szczególności zarządzania ryzykiem w Banku, która obejmuje stanowiska, grupy ludzi lub komórki organizacyjne odpowiedzialne za realizację zadań przypisanych tej funkcji. Na funkcję kontroli składają się wszystkie mechanizmy kontrolne w procesach funkcjonujących w Banku, niezależne monitorowanie przestrzegania tych mechanizmów kontrolnych oraz raportowanie w ramach tej funkcji.
- 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 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
 - informacji poufnych w rozumieniu Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku.

W Departamencie Compliance prowadzone są prace mające na celu dostosowanie do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów w sprawie systemu zarządzania ryzykiem i systemu kontroli wewnętrznej, polityki wynagrodzeń oraz szczegółowego sposobu szacowania kapitału wewnętrznego w bankach oraz Rekomendacji H. Przygotowano projekt Regulaminu systemu kontroli wewnętrznej uwzględniający wymogi Rekomendacji H, który zostanie przekazany do akceptacji Rady Nadzorczej.

- 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 osiąganiu 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. Wypłata z akcji fantomowych uzależniona jest od średniej wyceny tych akcji uzyskanej z dwóch wartości: wartości akcji fantomowej na koniec okresu rocznego poprzedzającego dzień wypłaty i wartości akcji fantomowej na koniec pierwszego półrocza roku, w którym ma nastąpić wypłata w danym okresie sprawozdawczym. Wspomniana średnia wartość jest mnożona przez liczbę akcji fantomowych przypadających do realizacji w danym okresie, a wynik tego działania określa kwotę wypłaty gotówkowej wynikającej z posiadanych akcji fantomowych. Ostateczna wartość premii, stanowiąca iloczyn liczby akcji, oraz przewidywanej ich wartości na datę bilansową poprzedzającą realizację każdej z odroczonej transz jest dyskontowana aktuarialnie. Zdyskontowaną kwotę pomniejsza się o zdyskontowane aktuarialnie na ten sam dzień kwoty rocznych odpisów na rezerwę. Dyskonto aktuarialne oznacza iloczyn dyskonta finansowego i prawdopodobieństwa dotrwania każdego z uczestników indywidualnie do momentu całkowitego nabycia uprawnień do każdej z odroczonej transz. Kwoty rocznych odpisów obliczane są zgodnie z metodą prognozowanych uprawnień jednostkowych („Projected Unit Credit Method”). Prawdopodobieństwo, o którym mowa powyżej ustalone zostało metodą ryzyk współzawodniczących („Multiple Decrement Model”), gdzie pod uwagę wzięto trzy następujące ryzyka: możliwość zwolnienia się z pracy, ryzyko całkowitej niezdolności do pracy, ryzyko śmierci.

3. Rynek nieruchomości w Polsce

Rynek nieruchomości mieszkaniowych²

- I kwartał 2017 r. był okresem wysokiej aktywności, zarówno po stronie popytu, jak i podaży na rynku nieruchomości mieszkaniowych.
- Łącznie w głównych miastach w Polsce na koniec I kwartału 2017 r. znajdowało się ok. 50,2 tys. mieszkań w ofercie (wzrost kw/kw o 3,9%). Spadła liczba gotowych, niesprzedanych mieszkań - na koniec marca stanowiły one zaledwie 13% z całości oferty.
- Liczba transakcji sprzedaży mieszkań liczona łącznie dla 6 głównych rynków, w ciągu I kwartału br. osiągnęła rekordowy poziom 18,6 tys. lokali, o ok. 30% więcej niż w I kwartale 2016 r., w którym sprzedano ok. 14,3 tys. mieszkań.

² Analizą objęto miasta: Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź, Gdańsk.

- Deweloperzy z rozważą podeszli do skutków rekomendacji S, czyli podwyższenia wkładu własnego do 20 % oraz do wyczerpania środków z programu MDM. W wyniku tego wprowadzono do sprzedaży ok. 15,9 tys. mieszkań, o 16,1% mniej niż w IV kwartale 2016 r.
- Ceny transakcyjne mieszkań na rynkach pierwotnych i wtórnych największych miast wykazały niewielkie wahania. Na rynku pierwotnym zanotowano niewielki spadek średnich cen za 1 m² - w Warszawie (o ok. 1,61% kw/kw) oraz Krakowie (o ok. 1,46% kw/kw). W przypadku rynku wtórnego wzrost cen nastąpił w Gdańsku (o ok. 3,15% kw/kw). W pozostałych miastach ceny utrzymały się na poziomie z IV kwartału 2016 r. Najwyższy udział w rynku (ok. 35%) i najwyższe ceny średnie notowane są w Warszawie, najniższe ceny średnie odnotowywano w Łodzi.
- Wysokie szacowane marże zysku deweloperskiego, jak i stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz wysoki popyt, przyczyniły się do zwiększenia o ponad 18,1 tys. liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań oraz o 3 tys. liczby mieszkań oddanych do użytkowania, względem I kwartału 2016 r.

Rynek nieruchomości komercyjnych

- Wolumen transakcji zawartych w I kwartale 2017 r. na rynku nieruchomości komercyjnych wyniósł ok. 485 mln EUR, notując tym samym spadek wartości o ok. 11% r/r.
- Rekordowa wartość transakcji ok. 218 mln EUR (ok. 45% wolumenu) została zawarta na krajowym rynku hotelowym. Inwestycje w rynek handlowy stanowiły ok. 30% wolumenu, natomiast w rynek biurowy ok. 20%. Transakcje na rynku magazynowym stanowiły zaledwie ok. 6% wartości zawartych transakcji.

Nieruchomości biurowe³

Warszawa

- Warszawa niezmiennie pozostaje największym rynkiem biurowym w Polsce. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni na koniec marca 2017 r. wyniosły ponad 5,1 mln m². W I kwartale 2017 r. oddano do użytkowania 84,2 tys. m² powierzchni biurowej. Największe oddane obiekty to m.in. Business Garden (Budynki III- VII – 54,8 tys. m²), Equilibrium (9,8 tys. m²) oraz Airtech Business Park III (9 tys. m²).
- W analizowanym okresie w stolicy wynajęto ok. 193,9 tys. m² powierzchni biurowej. Najwięcej powierzchni zostało wynajęte w Centrum (57,8 tys. m²), COB (39,2 tys. m²) oraz na Mokotowie (38,6 tys. m²). O wysokiej aktywności najemców świadczy poziom absorpcji netto, która wyniosła ok. 86,6 tys. m² i była o ok. 60% wyższa, niż średnia kwartalna zanotowana w latach 2012 – 2016.
- Nowe umowy najmu stanowiły ok. 54%, renegotiacje stanowiły ok. 37%, a transakcje najmu typu pre-let wyniosły ok. 8%. Do najaktywniejszych najemców należały firmy z sektora produkcyjnego oraz usługowego.
- Współczynnik pustostanów na koniec marca br. wyniósł 14,0 % (↓ o ok. 0,1 pp r/r), co przełożyło się na ok. 718 tys. m² wolnej powierzchni. W COB poziom powierzchni niewynajętej wyniósł ok. 14,8%, ok. 11,8% w Centrum oraz 14,7% poza Centrum.
- Czynsze bazowe dla najwyższej klasy powierzchni biurowych uległy korekcie do poziomu 20,5-23,5 EUR/m²/m-c, a w lokalizacjach poza centrum stawki pozostały na poziomie 10,5-18,0 EUR/m²/m-c.

Miasta regionalne

³ Analizą objęto Warszawę oraz rynki regionalne: Kraków, Wrocław, Katowice, Poznań, Gdańsk, Łódź.

- Całkowite zasoby powierzchni biurowej na głównych rynkach regionalnych, wyniosły blisko 3,7 mln m². W analizowanym okresie wprowadzono na rynek zaledwie ok. 67,2 tys. m² nowej powierzchni. Najwięcej nowej powierzchni dostarczono na rynek krakowski oraz wrocławski, odpowiednio ok. 28,2 tys. m² i ok. 18 tys. m².
- Biorąc pod uwagę nienotowaną dotychczas aktywność deweloperów, ok. 826 tys. m² powierzchni w budowie, nowa podaż w 2017 r. może osiągnąć rekordowy poziom ok. 520 tys. m².
- Całkowity wolumen transakcji najmu osiągnął poziom 178 tys. m², co stanowiło ok. 41% wzrost r/r. Najwyższą aktywność odnotowały Wrocław (ok. 59 tys. m²) i Kraków (52,5 tys. m²). Udział nowych umów wyniósł ok. 52% natomiast renegocjacji/przedłużeń ok. 35%, umowy typu pre-let stanowiły ok. 29%.
- Wywoławcze stawki czynszu w większości miast pozostają niezmienione i kształtują się w przedziale 10–16,5 EUR/m²/m-c. Deweloperzy wykazują jednak dużą elastyczność w trakcie negocjacji pozaczynszowych warunków najmu, takich jak udział w kosztach wykończenia powierzchni, czy też wakacje czynszowe.
- Z uwagi na umiarkowany poziom nowej podaży w pierwszych trzech miesiącach br., współczynnik pustostanów odnotował spadki na większości rynków, zarówno w ujęciu r/r, jak i kw/kw. Najniższy współczynnik powierzchni niewynajętej zarejestrowano w Łodzi ok. 5,8% oraz w Krakowie ok. 6,8%.

Nieruchomości handlowe⁴

- Całkowite zasoby powierzchni handlowej w Polsce powiększyły się w I kwartale 2017 r. o kolejne 38 tys. m², do poziomu 13,92 mln m².
- Dwa projekty handlowe otwarte do marca 2017 r. to wielkopowierzchniowe obiekty handlowe Leroy Merlin w Bełchatowie (7 tys. m²) oraz Agata Meble w Rzeszowie (18 tys. m²). Rozbudowano również Auchan Hetmańska w Białymstoku (5,8 tys. m²) oraz Galerię Wnętrz City Meble w Gdańsku (5,8 tys. m²). Dodatkowo, Galeria Graffica w Rzeszowie zmieniła format i funkcjonuje obecnie jako centrum wyprzedażowe.
- Obecnie w budowie znajduje się ok 591 tys. m² powierzchni handlowej, z czego 86% ma zostać oddane do użytkowania do końca 2017 r.
- Największe planowane na 2017 r. obiekty handlowe to: Galeria Północna w Warszawie (69,3 tys. m²), Wroclavia we Wrocławiu – centrum handlowo-rozrywkowe zintegrowane z dworcem autobusowym (64 tys. m²), Serenada w Krakowie (42 tys. m²) oraz Gemini Park w Tychach (36 tys. m²).
- Zdecydowana większość nowej powierzchni handlowej planowanej do oddania w roku bieżącym przypadnie na format centrów handlowych (ok. 76%).
- 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, kształtują się na poziomie 130 EUR/m²/miesiąc. W pozostałych głównych aglomeracjach stawki kształtują się na poziomie 45–60 EUR/m²/m-c.
- Poziom pustostanów w głównych aglomeracjach pozostał na niskim poziomie ok. 3,3 %.

⁴ Analizą objęto: Warszawa, Poznań, Kraków, Wrocław, Trojmiasto, Aglomeracja śląska, Łódź.

Nieruchomości magazynowe⁵

- W okresie od stycznia do marca 2017 r. kontynuowana była bardzo wysoka aktywność deweloperów na polskim rynku magazynowym. Zasoby nowoczesnej powierzchni powiększyły się o ponad 600 tys. m² i na koniec marca wyniosły ok. 11,6 mln m².
- Na wysokim poziomie utrzymał się także popyt, który w pierwszych trzech miesiącach br. wyniósł ok. 1 mln m². Najpopularniejszymi obszarami wśród najemców były rejon Górnego Śląska ok. 30% popytu oraz okolice Warszawy ok. 20%.
- W strukturze popytu wciąż dominowali operatorzy logistyczni z ok. 26% udziałem w wolumenie transakcji najmu. Wśród pozostałych branż najbardziej aktywne były: e-commerce ok. 16% oraz sieci handlowe ok. 12%.
- Aktualnie w budowie znajduje się ok. 1,4 mln m² powierzchni magazynowej, z czego ok. 75% została zabezpieczona umowami przednajmu.
- Wskaźnik pustostanów na koniec marca br. wyniósł 6,3% co stanowiło wzrost o 0,4 pp r/r. Wpływ na wzrost wskaźnika miał fakt, iż znaczny odsetek nowych zasobów magazynowych został wybudowany spekulacyjnie.
- Stawki czynszu na większości rynków pozostały na stabilnym poziomie. Najwyższe obowiązywały w strefie Warszawa Miasto 3,5–4,6 EUR/m²/m-c, a najniższe w Polsce Centralnej 1,9–2,9 EUR/m²/m-c.

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 2016 roku Bank dokonał przeglądu i aktualizacji założeń strategii na kolejne lata (2016-2019) przyjętej w 2015 roku. Główne kierunki rozwoju oraz cele strategiczne 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. W 2014 roku przeprowadzono dwie transakcje tego typu, w 2015 roku cztery, oraz kolejne cztery w roku 2016.

W 2017 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 oraz refinansowaniu tego portfela poprzez emisję listów zastawnych.

⁵ Analizą objęto: Warszawę Miasto, Warszawę Okolice, Górny Śląsk, Poznań, Wrocław, Centralna Polska, Trójmiasto, Kraków, Szczecin, Rynki Wschodzące (Rzeszów, Lublin)

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 40 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

Od 22 lipca 2017 roku mBank Hipoteczny będzie rozwijał działalność w obszarze detalicznym w zakresie budowy portfela kredytów hipotecznych dla osób fizycznych, poprzez transfer istniejącego i nowo udzielanego portfela kredytów z mBanku i jego refinansowanie listami zastawnymi.

Strategia refinansowania mBanku Hipotecznego

Działalność mBanku Hipotecznego w latach 2016-2019 będzie finansowana z pięciu 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),
- pożyczki podporządkowanej uzyskanej od mBanku S.A.,
- 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. Emisje będą oferowane w trybie publicznym lub prywatnym, na rynek krajowy oraz do inwestorów zagranicznych. Emisje oferowane publicznie będą wprowadzane do obrotu na rynkach regulowanych.

Bank nie będzie finansował działalności z depozytów klientów. W 2016 roku zakończony został proces przenoszenia depozytów i rachunków klientów korporacyjnych do mBanku.

5. Władze Banku

Akcjonariusze

Łączna liczba akcji zwykłych na 30 czerwca 2017 roku wyniosła 3 210 000 sztuk o wartości nominalnej 100 zł na akcję. W dniu 8 lutego 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego oraz pozbawienia akcjonariusza prawa poboru akcji, na mocy której nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 321 000 000,00 zł w drodze emisji 120 000 akcji zwykłych imiennych serii H o wartości nominalnej 100,00 zł każda i cenie emisyjnej 1 000,00 zł. Nowe akcje zostały zaoferowane do objęcia spółce mBank S.A. w drodze subskrypcji prywatnej. Akcje zostały w pełni opłacone 28 lutego 2017 roku. W dniu 3 kwietnia 2017 roku sąd rejestrowy dokonał wpisu podwyższonego kapitału zakładowego do rejestru przedsiębiorców.

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.

Na dzień 30 czerwca 2017 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.	321 000 000	3 210 000	100,00	3 210 000	100,00
Razem	321 000 000	3 210 000	100,00	3 210 000	100,00

Bank nie współpracuje z międzynarodowymi instytucjami publicznymi.

Zarząd

Według stanu na 30 czerwca 2017 roku w skład Zarządu mBanku Hipotecznego wchodził:

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

Pan Marcin Romanowski złożył rezygnację z funkcji Członka Zarządu z dniem 20 września 2017 roku.

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. Zarząd przyjmuje roczne plany finansowe i strategię działania, które zatwierdza Rada Nadzorcza. Zarząd określa w nich maksymalną wielkość emisji listów zastawnych i obligacji emitowanych w danym roku. 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 roku 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 zarządzania, w tym 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 30 czerwca 2017 roku:

- Cezary Kocik – Przewodniczący RN
- Lidia Jabłonowska-Luba - Wiceprzewodnicząca RN
- Christoph Heins – Członek RN
- Frank Bock – Członek RN
- Michał Popiołek - Członek RN
- Jakub Fast – Członek RN
- Mariusz Tokarski – Członek RN

Z dniem 7 lutego 2017 roku rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej złożył Pan Dariusz Solski. Skład Rady Nadzorczej został uzupełniony w dniu 8 lutego 2017 roku przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie – na Członka Rady Nadzorczej został powołany Pan Jakub Fast.

Pan Hans Dieter Kemler z dniem 31 marca 2017 roku złożył rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza z dniem 1 marca 2017 roku powołała na Przewodniczącą Pana Cezarego Kocika. Natomiast w dniu 29 maja 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uzupełniło skład Rady Nadzorczej powołując Pana Franka Bocka.

Zgodnie z brzmieniem § 14 ust. 1 pkt 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 § 3 ust. 1 pkt 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 30 czerwca 2017 roku w skład Komitetu ds. Audytu wchodził:

- Christoph Heins – Przewodniczący Komitetu
- Jakub Fast - Członek Komitetu
- Mariusz Tokarski - Członek Komitetu

W dniu 27 marca 2017 Rada Nadzorcza powołała w skład Komitetu ds. Audytu Pana Jakuba Fasta.

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 I półroczu 2017 roku Komitet ds. Audytu obradował w dniu 27 marca 2017.

Komitet ds. Ryzyka

Według stanu na 30 czerwca 2017 roku w skład Komitetu ds. Ryzyka wchodził:

- Lidia Jabłonowska-Luba – Przewodnicząca Komitetu
- Christoph Heins - Członek Komitetu
- Michał Popiołek – Członek Komitetu

Do zadań Komitetu ds. Ryzyka należy:

- opiniowanie całościowej bieżącej i przyszłej gotowości Banku do podejmowania ryzyka,
- opiniowanie opracowanej przez Zarząd Banku strategii zarządzania ryzykiem w działalności Banku oraz przedkładanych przez Zarząd informacji dotyczących realizacji tej strategii,
- wspieranie Rady Nadzorczej Banku w nadzorowaniu wdrażania strategii zarządzania ryzykiem w działalności Banku przez kadrę kierowniczą wyższego szczebla,
- weryfikacja czy ceny pasywów i aktywów oferowanych klientom w pełni uwzględniają model biznesowy Banku i jego strategię w zakresie ryzyka, a w przypadku gdy ceny te nie odzwierciedlają w odpowiedni sposób rodzajów ryzyka zgodnie z tym modelem i tą strategią, przedstawianie Zarządowi Banku propozycji mających na celu zapewnienie adekwatności cen pasywów i aktywów do tych rodzajów ryzyka,
- rekomendowanie Radzie Nadzorczej akceptacji lub odrzucenia transakcji między Bankiem a członkami organów Banku,
- wspieranie Rady Nadzorczej Banku w nadzorowaniu zarządzania ryzykiem w Banku,
- wspieranie Rady Nadzorczej w zakresie sprawowania nadzoru nad zgodnością wdrażanych zmian w polityce kredytowej ze strategią i planem finansowym Banku/Grupy mBanku,
- weryfikacja jakości aktywów,
- wspieranie Rady Nadzorczej Banku w nadzorowaniu współpracy Banku z grupą Commerzbank AG w zakresie skonsolidowanego nadzoru nad ryzykiem i wymianą informacji.

W I półroczu 2017 roku Komitet ds. Ryzyka obradował w dniu 13 marca 2017.

Tryb zwoływania oraz uprawnienia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zwołuje się jako zwyczajne lub nadzwyczajne walne zgromadzenie, 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 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 złotych. 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 z dniem 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 dniu 19 kwietnia 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie mBanku Hipotecznego powołało Radę Nadzorczą dziesiątej kadencji składającą się z następujących Członków: Hans-Dieter Kemler, Lidia Jabłonowska-Luba, Joerg Hessenmueller, Cezary Kocik, Michał Popiołek, Dariusz Solski, Mariusz Tokarski.

W dniu 6 lipca 2016 roku został powołany kolejny Członek Rady Nadzorczej - Christoph Heins, w związku z rezygnacją z funkcji Członka Rady Nadzorczej przez Joerga Hessenmuellera z dniem 30 czerwca 2016 roku. W I półroczu 2017 roku skład Rady Nadzorczej został uzupełniony dwukrotnie, w związku z rezygnacją z funkcji Członka Rady Nadzorczej przez Dariusza Solskiego oraz Hansa Dietera Kemlera. W dniu 8 lutego 2017 roku na Członka Rady Nadzorczej został powołany Jakub Fast, natomiast w dniu 29 maja 2017 roku powołany został Frank Bock.

Walne Zgromadzenie dokonało weryfikacji i uznało, że kandydaci na Członków Rady Nadzorczej spełniają wymogi określone w art. 22aa Prawa bankowego.

W dniu 18 kwietnia 2016 roku Rada Nadzorcza powołała Zarząd na kolejną kadencję w następującym składzie: Piotr Cyburt, Marcin Romanowski, Grzegorz Trawiński, Marcin Wojtachnio. Rada Nadzorcza dokonała weryfikacji i uznała, że osoby powoływane na Członków Zarządu spełniają wymogi określone w art. 22aa Prawa bankowego.

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

Informacja dotycząca toczących się postępowań znajduje się w wybranych danych objaśniających Sprawozdania Finansowego.

Wsparcie finansowe pochodzące ze środków publicznych

W I półroczu 2017 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 I półroczu 2017 roku Bank nie udzielił gwarancji i poręczeń.

Zdarzenia po dniu bilansowym

■ Zatwierdzenie prospektu emisyjnego

W dniu 6 lipca 2017 mBank Hipoteczny S.A. uzyskał akceptację Komisji Nadzoru Finansowego w Luksemburgu (Commission de Surveillance du Secteur Financier, CSSF) dla nowego prospektu podstawowego i zatwierdzenie Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych na łączną kwotę 3 000 000 tys. EUR.

■ Umowy zawarte z Commerzbankiem AG w związku z planowaną emisją zagraniczną listów zastawnych

W dniu 4 lipca 2017 r. mBank Hipoteczny S.A. podpisał umowę z Commerzbank AG w sprawie ustanowienia agenta procesowego w ramach programu emisji hipotecznych listów zastawnych.

W dniu 6 lipca 2017 r. mBank Hipoteczny S.A. podpisał wielostronną umowę programu emisji hipotecznych listów zastawnych z Commerzbankiem AG w roli organizatora i jednego z pięciu dilerów programu.

■ Nabycie przez Bank kredytów komercyjnych udzielonych przez mBank S.A.

W dniu 6 lipca 2017 roku pomiędzy mBankiem S.A. a mBankiem Hipotecznym S.A. zostały zawarte dwie umowy przeniesienia na rzecz mBanku Hipotecznego S.A. kredytów komercyjnych zabezpieczonych hipoteką w kwocie 8 488 tys. EUR oraz 12 791 tys. EUR

■ Zmiana stanu zobowiązań wobec mBanku S.A.

W dniu 14 lipca oraz 20 lipca 2017 roku nastąpiło ciągnięcie transzy kredytów otrzymanych od mBanku S.A. na kwotę odpowiednio 150 000 tys. zł z terminem spłaty 13 września 2024 roku oraz 150 000 tys. zł z terminem spłaty 22 marca 2023 roku.

■ Zmiana składu Rady Nadzorczej

Z dniem 12 lipca 2017 roku rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej złożył Pan Christoph Heins.

W dniu 14 lipca 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie mBanku Hipotecznego S.A. dokonało wyboru Pana Andreasa Boegera oraz Pana Pawła Graniewskiego na członków Rady Nadzorczej dziesiątej kadencji.

Skład Rady Nadzorczej mBanku Hipotecznego S.A. na dzień publikacji Sprawozdania Zarządu za I półrocze 2017 roku:

1. Cezary Kocik – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Lidia Jabłonowska-Luba - Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
3. Frank Bock – Członek Rady Nadzorczej
4. Andreas Boeger – Członek Rady Nadzorczej
5. Jakub Fast – Członek Rady Nadzorczej
6. Paweł Graniewski – Członek Rady Nadzorczej

7. Michał Popiołek – Członek Rady Nadzorczej
8. Mariusz Tokarski – Członek Rady Nadzorczej

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 grudnia 2014 roku Zarząd, a w dniu 19 stycznia 2015 roku Rada Nadzorcza przyjęli do stosowania Zasady Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych („Zasady”), uchwalone przez Komisję Nadzoru Finansowego 22 lipca 2014 roku, z wyłączeniem Zasad wskazanych w § 8 ust. 4, §25 ust.1, § 29, §53-57. Zasady kierowane do akcjonariuszy zostały przedstawione przez Zarząd na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy mBanku Hipotecznego S.A. w dniu 22 kwietnia 2015 roku, a Walne Zgromadzenie podjęło w tym dniu uchwałę nr 15 w sprawie stosowania Zasad Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych, w którym przyjęło te Zasady do stosowania w zakresie, w jakim odnoszą się one do walnego zgromadzenia, z wyłączeniem par. 29 Zasad (wynagrodzenie za pełnienie funkcji członka Rady Nadzorczej przyznane jest przez Walne Zgromadzenie jedynie członkowi niezależnemu). Uchwała ta weszła w życie z dniem podjęcia.

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 I półrocze 2017 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.

.....

Piotr Cyburt

Prezes Zarządu

.....

Marcin Romanowski

Członek Zarządu

.....

Grzegorz Trawiński

Członek Zarządu

.....

Marcin Wojtachnio

Członek Zarządu