

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

Spis treści

1. Działalność mBanku Hipotecznego S.A. w pierwszym półroczu 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
2. Zarządzanie ryzykiem	14
2.1. Ryzyko kredytowe	14
2.2. Ryzyko rynkowe.....	16
2.3. Ryzyko płynności.....	17
2.4. Ryzyko operacyjne	17
2.5. Ryzyko inwestycji w listy zastawne	19
3. Rynek nieruchomości w Polsce w I półroczu 2015 roku	19
4. Kierunki rozwoju i najważniejsze elementy strategii Banku	21
5. Władze Banku	22
6. Pozostałe informacje.....	25
7. Oświadczenia Zarządu	26

1. Działalność mBanku Hipotecznego S.A. w pierwszym półroczu 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 działania i dynamiki rozwoju Banku, poprzez jak najlepsze wykorzystanie jego zasobów i potencjału rynkowego oraz 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 pierwszej połowie 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 linii komercyjnej realizacja zadań odbywała się w warunkach silnej konkurencji na rynku finansowania projektów komercyjnych, zdominowanym przez banki uniwersalne. W dalszym ciągu obserwowane są następujące tendencje na tym rynku:

- zaostrzenie kryteriów oceny projektów, a w konsekwencji bardziej selektywny wybór finansowanych przedsięwzięć, podobne podejście większości banków do kluczowych parametrów projektów inwestycyjnych takich jak wkład własny, poziom wynajmu i przedsprzedaży,
- ograniczanie ekspozycji na pojedyncze podmioty i projekty, a w konsekwencji większa skłonność do dzielenia się ryzykiem poprzez udział w konsorcjach międzybankowych,
- skrócenie okresu finansowania do 5-7 lat ze stosowaniem spłat balonowych,
- obniżenie marż kredytowych nawet do poziomu poniżej 2,0%.

W obszarze finansowania komercyjnego budownictwa mieszkaniowego zauważalne było:

- wycofanie się części banków z finansowania tego segmentu,
- zaostrzenie kryteriów selekcji projektów,
- stabilizacja marż na poziomie 2,8%-3,0%.

1.1. Najważniejsze projekty 2015 roku.

Projekt „listy zastawne”

Priorytetowym przedsięwzięciem w 2015 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. 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.

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 od Commerzbanku 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 jako zadanie o wysokim priorytecie i długofalowym charakterze. Siedem wewnętrznych modeli w obszarze komercyjnym uzyskało warunkową zgodę KNF w dniu 27.08.2012 r. Trzy kolejne modele ratingowe dla 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. W marcu 2014 roku, w odpowiedzi na pismo KNF, Bank przekazał do KNF plan stopniowego wdrożenia metody wewnętrznych ratingów, rozszerzony o klasę ekspozycji detalicznych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych. Przewiduje się, że ekspozycje detaliczne zabezpieczone na nieruchomościach mieszkalnych mogą być objęte metodą IRB na przełomie 2016 i 2017 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. Na dzień 10 lutego 2015 roku pozostała jedna inicjatywa dotycząca zarządzania danymi (Data Governance) w Banku, która jest wdrażana zgodnie z polityką przyjętą w grupie mBanku i uzgodnionym harmonogramem, z terminem zakończenia 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.

1.2. Wiarygodność finansowa

Wiarygodność finansowa mBanku Hipotecznego oceniana jest przez międzynarodową agencję ratingową - Fitch Ratings Ltd. Według stanu na 30 czerwca 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 pierwsze półrocze 2015 roku jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską (MSSF). Dane przedstawione w Sprawozdaniu Zarządu są prezentowane 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 i pożyczki zabezpieczone hipotecznie, a po stronie pasywnej - zobowiązanie 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	30.06.2015	31.12.2014	Dynamika
AKTYWA	7 231 359	6 176 326	17,08%
w tym			
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	6 229 866	5 325 741	16,98%
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY	7 231 359	6 176 326	17,08%
w tym			
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3 792 086	3 171 588	19,56%
Zobowiązania wobec klientów	223 337	250 012	-10,67%
Kapitał podstawowy	374 938	374 938	0,00%

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 na koniec półrocza wzrósł poziom rezerw. W efekcie w I półroczu 2015 roku Bank osiągnął dodatni wynik brutto w wysokości 8 305 tys. zł. Ze względu na specjalistyczny profil działalności, w którym głównym źródłem wyniku Banku jest dochód odsetkowy, duży wpływ na wynik finansowy w I połowie roku miały niskie stopy procentowe. Pomimo tego na podstawowej działalności Bank zanotował wzrosty w porównaniu z I półroczem 2014 roku (wynik z tytułu odsetek był wyższy o 9 493 tys. zł lub 22,76%; wynik z tytułu opłat i prowizji wzrósł o 852 tys. zł lub 27,35%).

Wycena zabezpieczających transakcji pochodnych na koniec I półrocza 2014 roku była dodatnia (7 797 tys. zł) istotnie wpływając na wynik brutto, podczas gdy na koniec I półrocza 2015 roku była ujemna (-1 881 tys. zł).

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

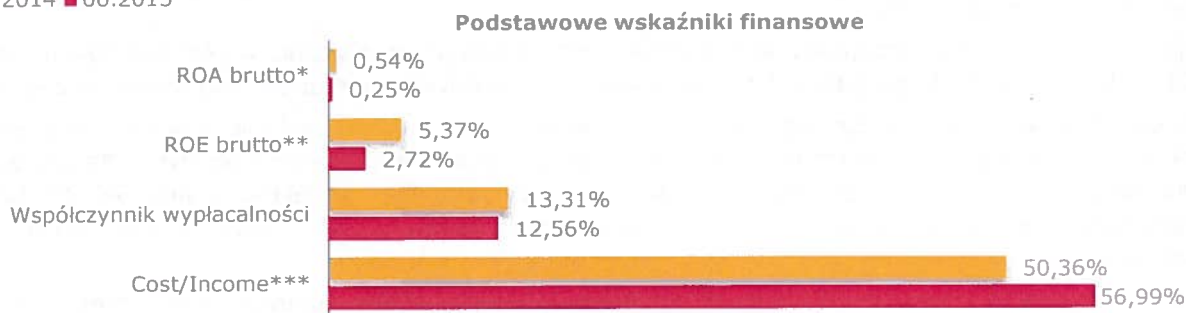
Rachunek zysków i strat	Okres od 01.01.2015 do 30.06.2015	Okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	Dynamika
Wynik z tytułu odsetek	51 204	41 711	22,76%
Wynik z tytułu opłat i prowizji	3 965	3 113	27,35%
Wynik na działalności handlowej	-1 881	7 797	-124,12%
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-13 608	-9 099	49,56%
Ogólne koszty administracyjne	-26 766	-21 699	23,35%
Amortyzacja	-2 276	-2 330	-2,33%
Zysk brutto	8 305	18 589	-55,32%
Zysk netto	4 956	13 816	-64,13%
Średnia ważona liczba akcji zwykłych/średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	2 850 000	2 750 000	3,64%
Zysk netto na jedną akcję zwykłą / Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	1,74	5,02	-65,39%

Tabela 3. Wskaźniki efektywności

WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI	30.06.2015	31.12.2014
ROA brutto*	0,25%	0,54%
ROE brutto**	2,72%	5,37%
Cost/Income*	56,99%	50,36%
Współczynnik wypłacalności	12,56%	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		
Przeciętne zatrudnienie	213 osób	187 osób
Placówki	Centrala + 6 filii	Centrala + 6 filii

Wykres 1. Podstawowe wskaźniki finansowe

■ 12.2014 ■ 06.2015

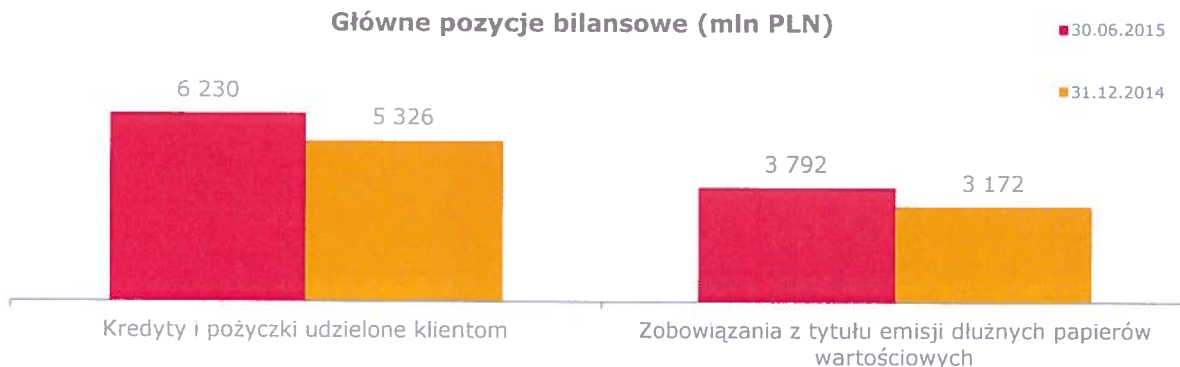


* wynik brutto / średni stan aktywów

** wynik brutto / (średni stan kapitału podstawowego + wynik finansowy z lat ubiegłych)

*** (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)

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



W oparciu o znowelizowaną politykę kredytową, zoptymalizowany proces kredytowy, usprawnione procedury wewnętrzne z uwzględnieniem warunków i ryzyka w otoczeniu rynkowym, Bank rozwijał swoją aktywność zarówno w obszarze kredytów dla podmiotów gospodarczych jak i kredytów detalicznych.

W pierwszym półroczu 2015 roku wartość udzielonych kredytów wyniosła 1 134,5 mln zł i była wyższa o 75% od wartości umów podpisanych w pierwszym półroczu 2014 roku. 541,8 mln zł sprzedaży dotyczyło wznowionej w 2013 roku działalności kredytowej w obszarze detalicznym. Dodatkowo portfel kredytowy powiększył się za sprawą przeprowadzonych transakcji poolingowych w obszarze detalicznym, których wartość nominalna w dniu transferu wyniosła 315,6 mln zł. Wartość netto całego portfela kredytowego, uwzględniając transakcje poolingowe oraz zaangażowanie pozabilansowe, wzrosła na koniec czerwca 2015 roku w porównaniu do stanu z końca 2014 roku o 12,7%, osiągając poziom 7,2 mld zł.

1.4. Działalność kredytowa

W I półroczu 2015 roku sprzedaż komercyjna wyniosła 592,7 mln zł, co oznacza wzrost w stosunku do I półrocza 2014 roku na poziomie 12%. W obszarze komercyjnym I półrocze, a szczególnie I kwartał, to okres, w którym historycznie notowana jest niższa dynamika sprzedaży. Właściwa tendencja w zakresie przyrostu (planowana roczna dynamika wzrostu sprzedaży komercyjnej wynosi 12,4%) potwierdziła się w II kwartale, w którym sprzedaż osiągnęła poziom 460,9 mln zł, co oznacza rekordowy wynik II kwartału w historii Banku.

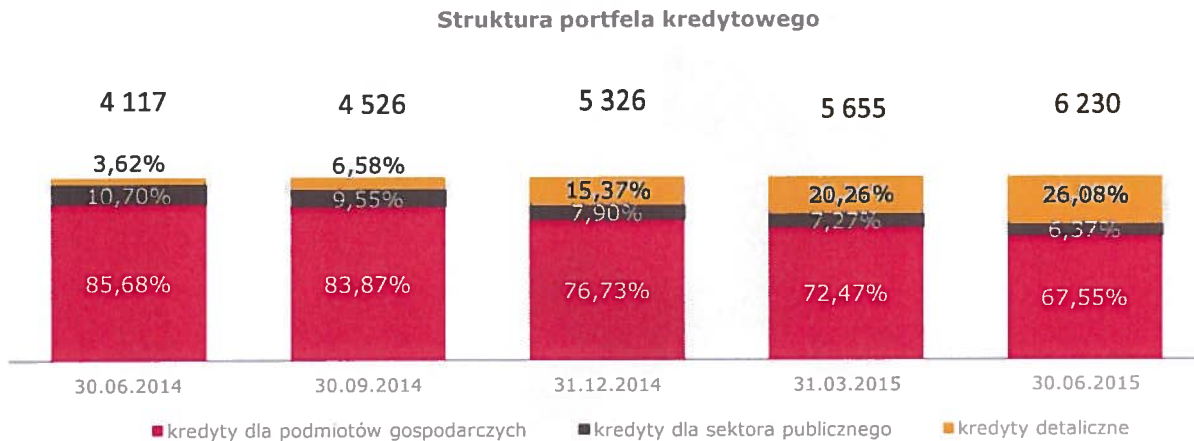
Udział finansowania komercyjnych nieruchomości przychodowych nieznacznie wzrósł i na koniec czerwca 2015 roku wynosił 57% sprzedaży. 43% przypadało na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych.

Projekty znajdujące się na różnych etapach procesowania, pochodzące zarówno z własnej akwizycji jak i te, które mogą być realizowane w ramach konsorcjum z mBankiem, powinny zapewnić realizację planu sprzedaży na cały rok. Trwają również prace nad przeniesieniem projektów z mBanku do mBanku Hipotecznego w ramach poolingu komercyjnego, który stanowi istotne wsparcie dla realizacji celu rocznego.

Od września 2013 r., w ramach projektu przebudowy bilansu Grupy mBanku, oferta Banku obejmuje również kredyty detaliczne. W 2014 roku sprzedaż kredytów detalicznych w modelu agencyjnym, poprzez sieć sprzedaży mBanku, została uzupełniona o model poolingowy, w ramach którego Bank przejmuje udzielone przez mBank kredyty hipoteczne mogące stanowić podstawę emisji listów zastawnych. W pierwszym półroczu 2015 roku przeprowadzone zostały trzy transakcje poolingowe

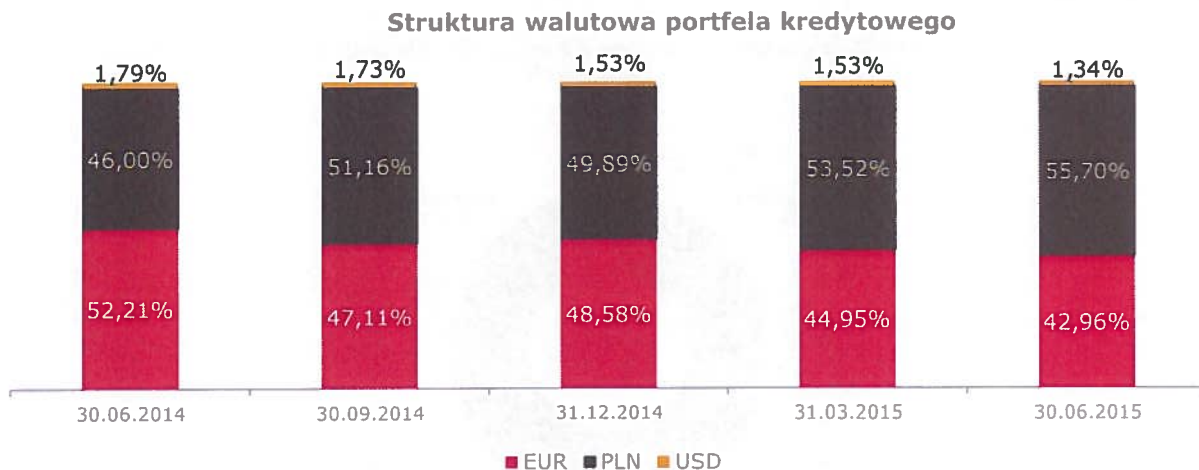
w obszarze detalicznym, które objęły kredyty o łącznej wartości nominalnej w dniu transferu 315,6 mln zł.

Wykres 3. Struktura portfela kredytowego w okresie 30.06.2014 – 30.06.2015 (w mln zł).



Struktura walutowa portfela kredytowego w pierwszym półroczu 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 5,8 pkt. proc. i na koniec czerwca 2015 r. stanowiły one ponad połowę portfela kredytowego. Udział kredytów w EUR obniżył się do poziomu 42,96%.

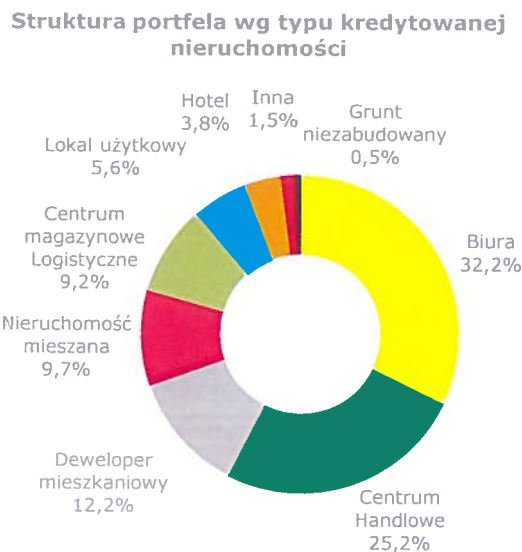
Wykres 4. Struktura walutowa portfela kredytowego w okresie 30.06.2014 – 30.06.2015.



Kredyty dla podmiotów gospodarczych

Zaangażowanie bilansowe netto wobec podmiotów gospodarczych według stanu na 30 czerwca 2015 r. wyniosło 4 207,9 mln zł. Dominująca część (79,8%) przypadła na refinansowanie gotowych obiektów komercyjnych, zaangażowania w projekty mieszkaniowe stanowiły 12,4%, a kredyty na finansowanie budowy obiektów komercyjnych 7,4%.

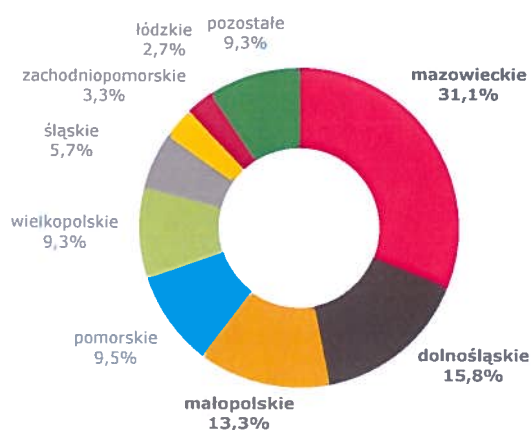
Wykres 5. Kredyty dla podmiotów gospodarczych wg rodzaju finansowanej nieruchomości według stanu na 30 czerwca 2015 r.



Według stanu na koniec czerwca 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 30 czerwca 2015 r.

Koncentracja geograficzna portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych



Największa liczba finansowanych projektów skoncentrowana jest w województwie mazowieckim, gdzie zaangażowanych jest 31,1% wszystkich środków kredytowych. W województwach dolnośląskim, małopolskim i pomorskim zaangażowanie bilansowe łącznie stanowi 38,6%.

Według stanu na 30 czerwca 2015 r. w portfolio kredytów dla podmiotów gospodarczych dominowały kredyty udzielone w EUR (63,1%) oraz PLN (35,0%).

Kredyty dla sektora publicznego

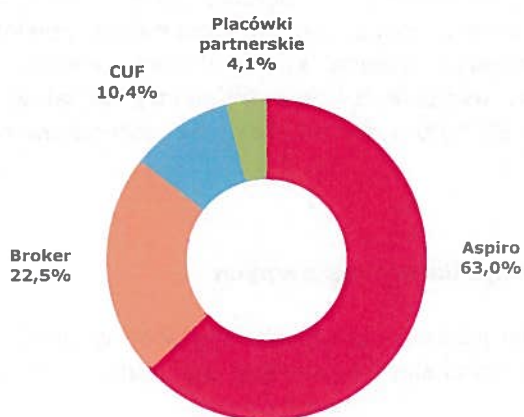
Ze względu na strategię Banku, w portfolio tym nie ma nowych umów, co w połączeniu ze znacznymi spłatami przedterminowymi znajduje odzwierciedlenie w niższym, w porównaniu do stanu z 30 czerwca 2014 roku, zaangażowaniu bilansowym tych kredytów (-9,9%).

Kredyty detaliczne dla osób fizycznych

W pierwszej połowie 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).

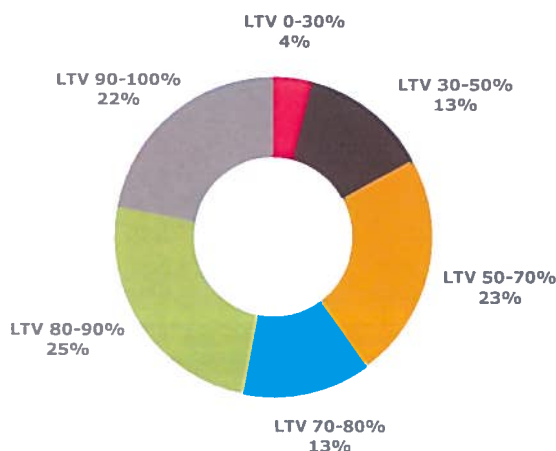
Wykres 7. Udział kanałów sprzedaży w I półroczu 2015 r.

Udział kanałów sprzedaży



Wykres 8. Struktura portfela kredytowego ze względu na poziom wskaźnika LTV według stanu na 30 czerwca 2015 r.

Struktura portfela kredytowego wg wskaźnika LTV



Wolumen umów kredytowych podpisanych w I połowie 2015 r. wyniósł 541,8 mln zł. Średnia kwota kredytu wyniosła 280 tys. zł. Średnia marża ważona wolumenem portfela na koniec I półrocza 2015 r. wyniosła 1,51%. Średnia prowizja ważona kwotą umowy kredytu dla kredytów uruchomionych w pierwszym półroczu 2015 r. wyniosła 0,42%. 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 pierwszej połowie 2015 roku mBank Hipoteczny uplasował na rynku pięć emisji hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej wg stanu na 30 czerwca 2015 roku ok. 790 mln PLN.

Wartość dwóch emisji w krajowej walucie wyniosła 450 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 pierwszej połowy 2015 roku ponad 3 mld zł, co stanowi wg szacunków Banku ponad 70% rynku tych papierów w Polsce.

Listy zastawne mBanku Hipotecznego należą do instrumentów charakteryzujących się niskim poziomem ryzyka inwestycyjnego, na skutek ustawowego wymogu wielostopniowego zabezpieczenia ich emisji i obrotu. Potwierdzają to przyznane przez agencję ratingową Fitch Ratings Ltd. oceny ratingowe emitowanym przez Bank hipotecznym 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.
28.09.2010	28.09.2015	PLN	100 000 000	BBB
28.04.2011	20.04.2016	PLN	200 000 000	BBB
15.06.2011	16.06.2017	PLN	200 000 000	BBB
07.07.2011	07.07.2015	PLN	100 000 000	BBB
20.04.2012	20.04.2017	PLN	200 000 000	BBB

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w I półroczu 2015 roku

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
20.02.2015	28.04.2022	PLN	200 000 000	BBB
15.04.2015	16.10.2023	PLN	250 000 000	BBB
SUMA		PLN	1 780 000 000	

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.
29.11.2010	30.11.2015	PLN	100 000 000	BBB
27.07.2012	28.07.2015	PLN	100 000 000	BBB
28.09.2012	28.09.2016	PLN	150 000 000	BBB
SUMA		PLN	350 000 000	

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.

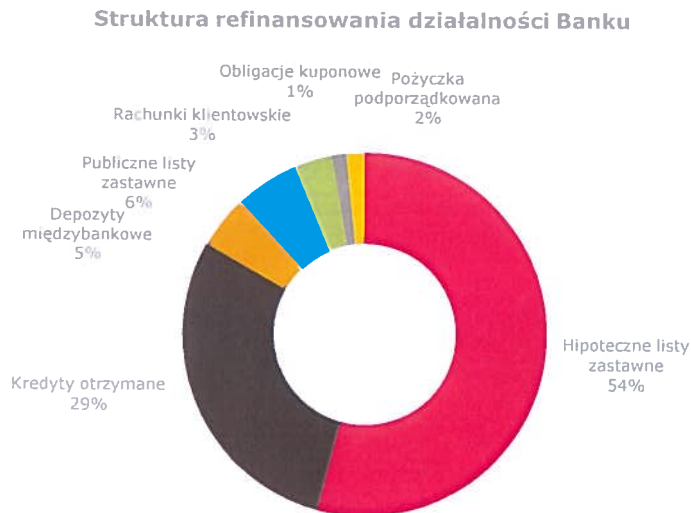
Według stanu na 30 czerwca 2015 r. na zabezpieczenie:

- emisji publicznych listów zastawnych składały się wierzytelności o wartości 398,3 mln zł łącznie z 69 kredytów,
- emisji hipotecznych listów zastawnych składały się wierzytelności o wartości 4 583,9 mln zł łącznie z 4 842 kredytów.

Poza wierzytelnościami kredytowymi do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych wpisane było zabezpieczenie dodatkowe w postaci obligacji skarbowych o wartości nominalnej 20 mln zł (dla listów publicznych).

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 30 czerwca 2015 r.



2. Zarządzanie ryzykiem

2.1. Ryzyko kredytowe

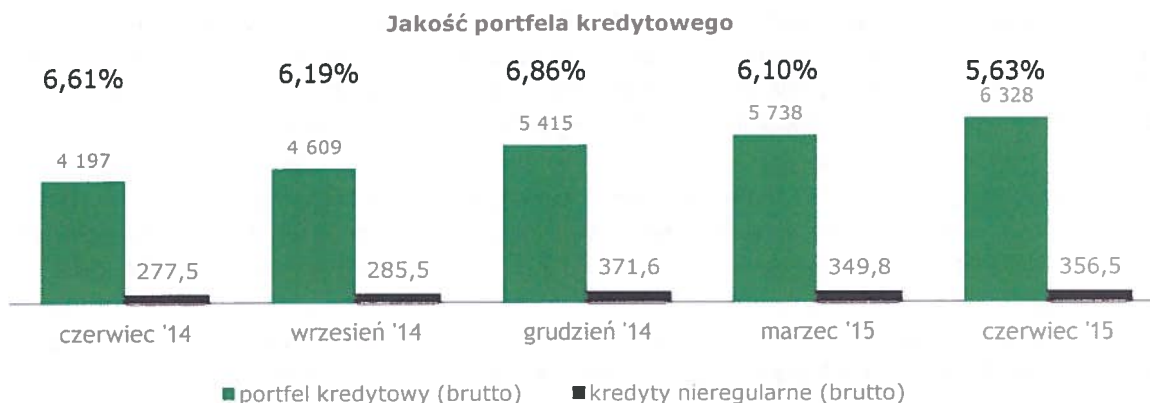
Portfel kredytowy

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 5,63%. Większość zobowiązań spłacana jest terminowo, a kredytobiorcy o wyższym profilu ryzyka zostali objęci pogłębionym monitoringiem. Wartość portfela kredytowego netto wzrosła w I półroczu 2015 roku w stosunku do końca 2014 roku o 904,1mln zł, na co największy wpływ miało zwiększenie portfela detalicznego (kredyty agencyjne i pooling detaliczny).

Utworzone odpisy aktualizujące w kwocie 95 728,4 tys. 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 I połowie 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 nie wystąpiły przypadki utraty przez klientów zdolności do spłaty, a w konsekwencji nie wystąpiły straty z tego tytułu. 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 dniu 11 maja 2015 r. Zarząd Banku podjął decyzję o wprowadzeniu zmian do Polityki kredytowej mBanku Hipotecznego S.A., polegających na ujednoliceniu w Grupie mBanku podejścia do finansowania CRE (komercyjnych nieruchomości przychodowych). Na skutek wprowadzonych zmian wyznaczono preferowane 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 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 czerwca 2015 roku.

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 2015 roku VaR wyniósł 74,8 tys. zł. Ryzyko walutowe wyniosło 54,7 tys. zł, podczas gdy ryzyko stopy procentowej 20,1 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 czerwca 2015 r. bezpieczny poziom 5,18%. 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 czerwca 2015r. rezerwy płynnościowe stanowiły ok. 10,3 % 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 (2,96%).

W pierwszej połowie 2015r. finansowanie działalności kredytowej Banku odbywało się przede wszystkim poprzez emisję krótko- i średnioterminowych listów zastawnych w PLN i EUR. Sytuacja długoterminowa Banku pod względem płynności jest stabilna. Znaczny udział w finansowaniu długoterminowych wierzycieli 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 2015 roku wyniósł 1,073. Normy płynności krótkoterminowej M1 i M2 zostały utrzymane na bezpiecznym poziomie odpowiednio 613 750 tys. zł i 2,164. Norma M3 wyniosła 39,744.

W pierwszej połowie 2015 roku limit zobowiązań, wynikający z art. 15.2 „Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych” był średnio wykorzystany w 72,8%. W 2015 roku limit ten nie był przekroczony.

Na koniec czerwca 2015 r. średnia wymagalność emitowanych listów zastawnych wynosiła 5,3 roku dla hipotecznych listów zastawnych i 0,6 roku dla publicznych listów zastawnych, natomiast średnia wymagalność zaciągniętych długoterminowych depozytów oraz kredytów otrzymanych z innych banków wyniosła 3,3 roku. Marża wyemitowanych w 2015 roku hipotecznych listów zastawnych wyniosła średnio 0,82%, przy średnim okresie do wykupu wynoszącym 7,3 roku. W 2015 roku nie emitowano publicznych listów zastawnych.

2.4. Ryzyko operacyjne

Głównym źródłem ryzyka operacyjnego w ostatnim okresie są zmiany w profilu działalności operacyjnej (rozszerzenie zakresu działalności Banku o hipoteczne kredyty detaliczne) i 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 detaliczna. 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 i przetestowany w 2014 r. 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. Wdrożone zostały systemy monitoringu zdarzeń i powiadamiania wraz z wewnętrznymi procedurami bezpieczeństwa dla poszczególnych systemów informatycznych, dla których wykonywana jest ocena ryzyka bezpieczeństwa 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 pierwszym półroczu 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. Minimalny poziom nadzabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wynosi 10%, a publicznych listów zastawnych 6%.

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.

3. Rynek nieruchomości w Polsce w I półroczu 2015 roku

Rynek nieruchomości mieszkaniowych

- sektor nieruchomości mieszkaniowych pozostał zrównoważony, mimo ponownego wzrostu liczby mieszkań oczekujących na sprzedaż. Łącznie w ofercie w głównych miastach na koniec II kwartału znajdowało się ok. 45,5 tys. mieszkań, z czego ok. 19,7% stanowiły lokale już wybudowane;
- ceny transakcyjne mieszkań na rynkach pierwotnych i wtórnych największych miast wykazywały stabilizację. W Warszawie odnotowano obniżanie się cen na rynku wtórnym, związane ze sprzedażą większej liczby mieszkań o słabszej jakości lub lokalizacji;
- wysokie marże zysku i stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz wyprzedzające działania deweloperów w obawie przed nowelizacją tzw. ustawy deweloperskiej zaproponowaną przez UOKiK spowodowały istotny wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań (w I kwartale 2015 r. o 4,5 tys. więcej niż w tym samym okresie ubiegłego roku). Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto nieco się zmniejszyła (o 0,4 tys. mniej niż w I kwartale 2014 r.) oraz mieszkań oddanych do użytkowania (o 3,8 tys. mniej niż w tym samym okresie ubiegłego roku);
- zapas niesprzedanych mieszkań na 6 największych rynkach w Polsce ponownie zwiększył się w omawianym okresie (o ok. 700 mieszkań), po spadku w poprzednim kwartale;
- liczba transakcji liczona łącznie dla 6 rynków¹ w ciągu ostatnich czterech kwartałów osiągnęła poziom 45,8 tys. lokali, o ok. 27% więcej niż w rekordowych dotychczas latach 2007 i 2013, w których sprzedano po około 36 tys. mieszkań;
- wysoki popyt na mieszkania związany był z dyskontowaniem efektu obniżek stóp procentowych. Działo to jednak w przeciwnym kierunku do wprowadzonej podwyżki wkładu własnego przy kredycie mieszkaniowym. W konsekwencji wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym w sześciu największych miastach nieznacznie wzrósł.

Rynek nieruchomości komercyjnych

- wolumen transakcji zawartych w I kwartale 2015 r. na rynku nieruchomości komercyjnych wyniósł ok. 438 mln euro i był to wynik o połowę niższy niż w analogicznym okresie 2014 r.;
- udział poszczególnych rynków był wyrównany, z niewielką przewagą inwestycji w segmencie handlowym, które wyniosły ok. 35% kwartalnego wolumenu;
- w II połowie 2015 r. największy wzrost aktywności inwestorów spodziewany jest w sektorze handlowym.

¹ Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Łódź

Nieruchomości biurowe

- Warszawa niezmiennie pozostaje największym rynkiem biurowym w Polsce, całkowite zasoby na koniec I kwartału br. powiększyły się o kolejne 57 tys. m² i wyniosły ok. 4,4 mln m² powierzchni;
- wysoki poziom nowej podaży będącej w budowie (ok. 1,2 mln m² w Polsce), przyczyni się do wzrostu poziomu współczynnika pustostanów, szczególnie narażone na spadki będą starsze biurowce (klasy B) oraz te o gorszej lokalizacji;
- łączny wolumen transakcji podpisanych w stolicy w I kwartale wyniósł ok. 168 tys. m² i był o ok. 30% wyższy niż w I kwartale 2014 r.;
- popyt na powierzchnię biurową na regionalnych rynkach wyniósł 75 tys. m² i był nieco niższy niż notowany w analogicznym okresie w ostatnich latach;
- stawki wywoławcze pozostały na stabilnym poziomie, deweloperzy wykazują jednak dużą elastyczność w trakcie negocjacji pozaczynszowych warunków najmu, takich jak udział w kosztach wykończenia powierzchni, czy też wakacje czynszowe.

Nieruchomości handlowe

- w ostatnim okresie większość centrów handlowych było otwieranych w mniejszych miastach regionalnych, natomiast obecnie spodziewane jest zakończenie nowych projektów w kilku głównych aglomeracjach w Polsce zlokalizowanych w centrach miast, co przyczyni się do zmian na mapie handlowej Polski;
- polskie centra handlowe są atrakcyjnym rynkiem dla zagranicznych marek;
- konsolidacja segmentu spożywczego oraz dynamiczny rozwój niewielkich formatów sklepów spożywczych (supermarkety i dyskonty);
- wzrost atrakcyjności istniejących centrów handlowych poprzez modernizacje, rozbudowy, relokowanie najemców, oraz wprowadzanie konceptów niehandlowych (np. punkty odbioru zamówień internetowych, przestrzenie do tzw. co-workingu), sklepów „pop-up”;
- wzrost popularności parków handlowych w małych miastach, w których budowa galerii handlowych jest nieopłacalna;
- stabilny poziom czynszów, jedynie w stolicy zauważalny jest wzrost czynszów „prime”;
- niski i umiarkowany poziom pustostanów.

Nieruchomości magazynowe

- zwiększona aktywność inwestorów;
- ponad połowa istniejącej podaży znajduje się obecnie w rękach czterech największych graczy oraz ich partnerów (Prologis, SEGRO, Logicor i Goodman);
- nadal dominują projekty pod konkretnego nabywcę (typu pre-let oraz BTS);
- wzrost zainteresowania deweloperów realizacją projektów spekulacyjnych (obiekty wcześniej niezabezpieczone umowami najmu);
- Warszawa pozostaje największym rynkiem magazynowym w Polsce;
- Poznań, Dolny i Górny Śląsk najbardziej dynamicznie rozwijającymi się ośrodkami magazynowymi;
- największy popyt na nowe powierzchnie widoczny był w Poznaniu, Wrocławiu i na Śląsku;
- lokowanie dużych powierzchni magazynowych w rejonie głównych dróg tranzytowych i węzłów komunikacyjnych.

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 emisje 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 pierwszym półroczu 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 (trzy kolejne transakcje poolingowe) oraz refinansowaniu tego portfela poprzez emisje listów zastawnych.

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 pierwszorzędných 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.

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w I półroczu 2015 roku

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 w tym:
 - od innych instytucji finansowych,
 - od klientów detalicznych,
- 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

Struktura własnościowa zarejestrowanego kapitału akcyjnego mBanku Hipotecznego S.A.

Nazwa akcjonariusza	Zarejestrowany kapitał akcyjny w tys. zł	Akcje/Udział		Głosy na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	
		Liczba w tys.	%	Liczba w tys. sztuk	%
MLV.45 Sp. z o. o. Sp. komandytowa	208 200	2 082	73,06	2 082	73,06
mBank S.A.	76 800	768	26,94	768	26,94
Razem	285 000	2 850	100	2 850	100

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w I półroczu 2015 roku

Nie zawarto umów, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

Bank nie współpracuje z międzynarodowymi instytucjami publicznymi.

Zarząd

Według stanu na 30 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.:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) zasady funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej;
- 5) 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 2015 roku:

- Cezary Kocik – Przewodniczący RN

- Hans-Dieter Kemler - Wiceprzewodniczący RN
- Joerg Hessenmueller – Członek RN
- Lidia Jabłonowska-Luba – Członek 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 zasilił 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 30 czerwca 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 pierwszym półroczu 2015 roku Komitet ds. Audytu obradował jeden raz – dnia 22 kwietnia.

Komitet ds. Ryzyka

Według stanu na 30 czerwca 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,
- sprawowanie nadzoru nad współpracą Banku z grupą Commerzbank AG w zakresie skonsolidowanego nadzoru nad ryzykiem i wymianą informacji.

W pierwszym półroczu 2015 roku Komitet ds. Ryzyka obradował dwukrotnie - dnia 27 marca oraz 3 czerwca.

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 MLV 45 sp. z o.o. spółka komandytowa. Jednostką dominującą wobec MLV 45 sp. z o.o. spółka komandytowa (dawniej BRE Holding Sp. z o.o.) jest mBank S.A. Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Commerzbank AG. 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.

Zdarzenia po dniu bilansowym

Podwyższenie kapitału zakładowego Banku

W dniu 24 lipca 2015 roku została podjęta Uchwała Nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia mBanku Hipotecznego S.A. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego oraz pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru akcji, zgodnie z którą kapitał zakładowy mBanku Hipotecznego S.A. został podwyższony o kwotę 14 000 tys. zł, to jest do kwoty 299 000 tys. zł w drodze emisji 140 000 akcji zwykłych imiennych, o wartości nominalnej 100 zł każda i cenie emisyjnej 1 000 zł każda. Nowe akcje zostały zaoferowane do objęcia spółce mBank S.A. w drodze subskrypcji prywatnej. Akcje zostały w pełni opłacone 31 lipca 2015 roku.

W związku z powyższym Kapitał podstawowy Banku na dzień podpisania niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego wynosi:

- opłacony kapitał akcyjny 299 000 tys. zł, w tym opłacony niezarejestrowany kapitał akcyjny 14 000 tys. zł,
- kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej 215 856 tys. zł.

Decyzja Komisji Nadzoru Finansowego w sprawie emisji akcji Banku z 13 listopada 2014 roku

Zgodnie z decyzją Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 10 lipca 2015 roku Bank od dnia wydania decyzji może zaklasyfikować do kapitału podstawowego Tier I instrumenty kapitałowe w postaci wyemitowanych przez Bank w dniu 13 listopada 2014 roku 100 000 sztuk imiennych akcji zwykłych o wartości nominalnej 10 000 tys. zł i cenie emisyjnej 1 000 zł każda tj. może zaliczyć do kapitału podstawowego Tier 1 w związku z tą emisyjną:

- 10 000 tys. zł kapitału akcyjnego,
- 89 938 tys. zł kapitału zapasowego ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej.

Łączny współczynnik kapitałowy Banku na dzień 30 czerwca 2015 roku wynosi 12,56%. W przypadku nieuwzględnienia emisji instrumentów z dnia 13 listopada 2014 roku w kapitale podstawowym Tier I, współczynnik kapitału podstawowego Tier I wyniósłby 8,29 %, zaś współczynnik kapitału Tier I oraz łączny współczynnik kapitałowy nie uległyby zmianie na dzień 30 czerwca 2015 roku.

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 pierwsze półrocze 2015 roku 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

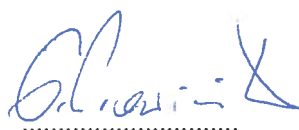
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego mBanku Hipotecznego został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci spełnili warunki wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.



.....
Piotr Cyburt
Prezes Zarządu



.....
Marcin Romanowski
Członek Zarządu



.....
Grzegorz Trawiński
Członek Zarządu



.....
Marcin Wojtachnio
Członek Zarządu

