

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności mBanku Hipotecznego S.A.
w 2014 roku**

Spis treści

1. Działalność mBanku Hipotecznego w 2014 roku	3
1.1. Najważniejsze projekty 2014 roku	4
1.2. Wiarygodność finansowa	5
1.3. Wyniki finansowe	6
1.4. Działalność kredytowa	8
1.5. Refinansowanie i emisje listów zastawnych.....	11
2. Zarządzanie ryzykiem	13
2.1. Ryzyko kredytowe	13
2.2. Ryzyko rynkowe.....	15
2.3. Ryzyko płynności.....	15
2.4. Ryzyko operacyjne	15
2.5. Ryzyko inwestycji w listy zastawne.....	17
3. Rynek nieruchomości w Polsce w 2014 roku	17
4. Kierunki rozwoju i najważniejsze elementy strategii Banku	19
5. Władze Banku	20
6. Pozostałe informacje.....	22
7. Oświadczenia Zarządu	23

1. Działalność mBanku Hipotecznego w 2014 roku

W 2013 roku mBank Hipoteczny zdefiniował na nowo swoje cele strategiczne, wizję i kierunki dalszego rozwoju oraz miejsce jakie chce zajmować na rynku bankowym. W minionym okresie podjęto szereg działań i decyzji, mających 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 jest bezpieczny wzrost poprzez specjalizację, która z uwagi na charakter Banku i wąski zakres działalności jest źródłem jego przewagi konkurencyjnej i wysokiej pozycji rynkowej.

Przyjęcie nowej strategii wiązało się z rozszerzeniem zakresu działania Banku o aktywność kredytową w obszarze detalicznym oraz z istotnym zwiększeniem jego roli i znaczenia jako emitenta listów zastawnych - zarówno w Grupie mBanku jak i na krajowym rynku tych papierów.

W linii detalicznej Bank realizował nowy model biznesowy, oparty na ścisłej współpracy z macierzystym bankiem uniwersalnym, poprzez wykorzystanie specjalistycznych kompetencji i doświadczenia rynkowego banku hipotecznego. Cele strategiczne i rozwój Banku w nowych obszarach działalności wymagały szeregu zmian, dostosowania struktury organizacyjnej i wielkości zatrudnienia do aktualnych potrzeb i wyzwań biznesowych, w tym także alokacji zasobów, przemodelowania infrastruktury teleinformatycznej.

W roku 2014 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 buduje swój portfel 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 wykonywanie zadań oraz dążenie do celów odbywało się w warunkach zaostrej konkurencji na rynku finansowania nieruchomości komercyjnych, zdominowanym przez silne banki uniwersalne. Do głównych tendencji obserwowanych na tym rynku należą:

- zaostrenie 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.

W obszarze finansowania komercyjnego budownictwa mieszkaniowego zauważalne było:

- wycofanie się części banków z finansowania tego segmentu,
- zaostrenie kryteriów selekcji projektów,
- wzrost poziomu marż kredytowych,
- wzrost ryzyka kredytowego.

1.1. Najważniejsze projekty 2014 roku

Projekt „listy zastawne”

Priorytetowym przedsięwzięciem w 2014 roku był 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.

Projekty z obszaru informatyki

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 w Banku, która jest wdrażana zgodnie z polityką przyjętą w grupie mBanku i uzgodnionym harmonogramem, z terminem zakończenia we wrześniu 2015 roku.

Przebudowa Planu Ciągłości Działania Banku

W związku z wynikami analizy luki rekomendacji D, rekomendacjami audytu wewnętrznego, a także rozszerzeniem działalności biznesowej związanej z Projektem Listy Zastawne, zaistniała konieczność przebudowy i aktualizacji istniejącego Planu Ciągłości działania Banku, z uwzględnieniem zidentyfikowanych procesów krytycznych i nowych potrzeb biznesowych Banku. Na koniec pierwszego półrocza 2014 opracowano Strategię Przetrwania Banku, uwzględniającą przyjęte decyzją Zarządu procesy krytyczne. W ostatnim etapie projektu wdrożony został cały Proces Zarządzania Ciągłością Działania Banku. Test Planu Ciągłości Działania na podstawie wypracowanej strategii ciągłości działania dla całego Banku został przeprowadzony 2 sierpnia 2014. Raport z tego testu został przedłożony Zarządowi Banku na koniec sierpnia 2014. W październiku 2014 przeprowadzono szkolenia dla kierowników zespołów awaryjnych i dla członków zespołów awaryjnych z nowych zasad i obowiązków w ramach nowego Planu Ciągłości Działania.

Wdrożenie Usługowego Modelu Zarządzania IT

W związku z wprowadzeniem nowej strategii działania Banku, w tym rozszerzeniem jego działalności biznesowej, a także w następstwie zaleceń poaudytowych oraz zidentyfikowanych braków w procesie analizy luki dla Rekomendacji D, wprowadzono szereg inicjatyw związanych z usprawnieniem, optymalizacją i dostosowaniem organizacji IT do nowych potrzeb i wyzwań biznesowych Banku. Wdrożony model usługowy zarządzania IT oparty jest o wypracowane i sparametryzowane procesy IT, dostosowane do modelu biznesowego Banku i ma na celu wdrożenie mechanizmów umożliwiających sprawne zarządzanie alokacją zasobów w obszarze IT na kluczowe projekty biznesowe wspierające strategię Banku.

1.2. Wiarygodność finansowa

Wiarygodność finansowa mBanku Hipotecznego oceniana jest przez międzynarodową agencję ratingową - Fitch Ratings Ltd. Według stanu na 31 grudnia 2014 r. obowiązywały następujące oceny ratingowe:

A/F1 - długo i krótkoterminowy rating międzynarodowy

1 - rating wsparcia

A - dla publicznych listów zastawnych

A - dla hipotecznych listów zastawnych

W dniu 28 marca 2014 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. dokonała zmiany perspektywy długoterminowego ratingu mBanku Hipotecznego S.A. dla waluty zagranicznej (long-term foreign currency Issuer Default Rating) na poziomie "A" ze stabilnej na negatywną.

Zmiana perspektywy ratingu mBanku Hipotecznego S.A. jest skutkiem zmiany w dniu 26 marca 2014 r. perspektywy ratingu długookresowego Commerzbank AG ze stabilnej na negatywną, będącej efektem przeprowadzonego przez agencję Fitch Ratings Ltd. globalnego przeglądu ocen wsparcia ze strony państwa dla banków europejskich, w ramach którego agencja Fitch obniżyła perspektywę ratingu długoterminowego do negatywnej 18 bankom komercyjnym.

Ponadto w dniu 7 kwietnia 2014 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. dokonała zmiany perspektywy ratingów dla hipotecznych i publicznych listów zastawnych mBH na poziomie "A" ze stabilnej na negatywną.

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 i Commerzbanku AG, w tym udzielane mu wsparcie tych instytucji.

1.3. Wyniki finansowe

Sprawozdanie finansowe Banku za 2014 rok jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej obowiązującymi w Unii Europejskiej (MSSF). Dane przedstawione w Sprawozdaniu Zarządu są prezentowane w ujęciu zarządczym i nie zawsze muszą być zgodne z danymi zawartymi w Sprawozdaniu Finansowym.

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

Główne pozycje bilansowe	31.12.2014	31.12.2013	Dynamika
AKTYWA	6 176 326	4 782 443	29,15%
w tym			
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	5 325 741	4 045 000	31,66%
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY	6 176 326	4 782 443	29,15%
w tym			
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3 171 588	2 661 407	19,17%
Zobowiązania wobec klientów	250 012	295 167	-15,30%
Zarejestrowany kapitał akcyjny	285 000	275 000	3,64%

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

Rachunek zysków i strat	2014	2013	Dynamika
Wynik z tytułu odsetek	86 183	74 779	15,25%
Wynik z tytułu opłat i prowizji	4 046	3 693	9,56%
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-20 945	-34 866	-39,93%
Ogólne koszty administracyjne	-46 839	-39 189	19,52%
Amortyzacja	-4 310	-4 162	3,56%
Zysk brutto	29 475	4 897	501,90%
Zysk netto	22 371	2 154	938,58%
Średnia ważona liczba akcji zwykłych/średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	2 759 589	2 750 000	0,35%
Zysk netto na jedną akcję zwykłą / Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	8,11	0,78	934,97%

Na koniec 2014 roku Bank osiągnął dodatni wynik brutto w wysokości 29,5 mln zł. Dobre wyniki związane są przede wszystkim ze znacznie wyższym niż planowany wynikiem na działalności handlowej (wysoka wycena instrumentów zabezpieczających) oraz znacznie lepszym niż zakładano wynikiem

prowizyjnym. Nie bez znaczenia jest również niższa o 40% wartość odpisów aktualizacyjnych na kredyty w porównaniu z rokiem 2013.

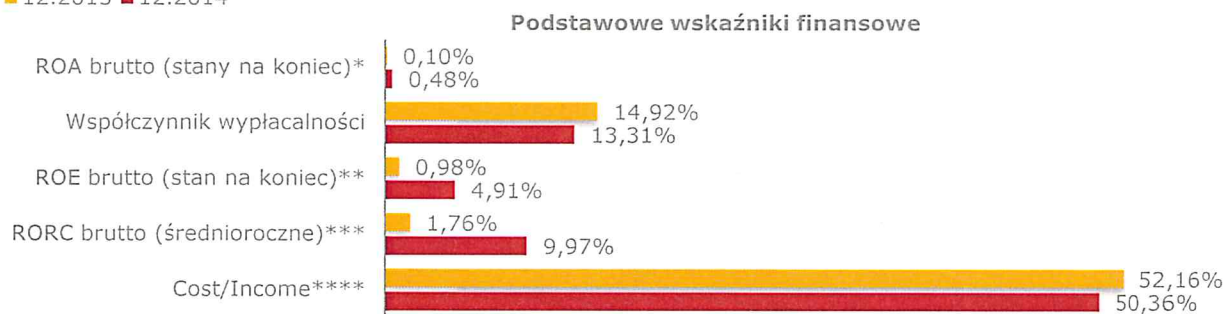
Tabela 3. Wskaźniki efektywności

WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI	2014	2013
ROE brutto (stan na koniec okresu)	4,91%	0,98%
ROA brutto (stan na koniec okresu)	0,48%	0,10%
Cost/income*	50,36%	52,16%
Współczynnik wypłacalności	13,31%	14,92%
RATINGI Fitch Ratings Ltd		
długoterminowy rating międzynarodowy	A	A
krótkoterminowy rating międzynarodowy	F1	F1
rating wsparcia	1	1
publicznych listów zastawnych	A	A
hipotecznych listów zastawnych	A	A
INNE		
Przeciętne zatrudnienie	187 osób	144 osoby
Placówki	Centrala + 6 filii	Centrala + 6 filii

*(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 1. Podstawowe wskaźniki finansowe

■ 12.2013 ■ 12.2014



* wynik brutto/aktywa

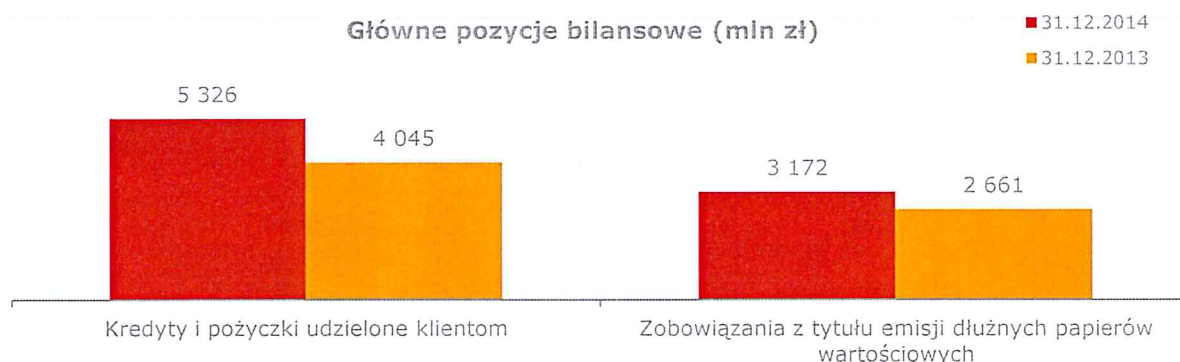
**wynik brutto/(kapitał podstawowy + wynik finansowy z lat ubiegłych)

*** wynik brutto/ średnia (z ostatnich 12 m-cy) łącznej kwoty ekspozycji na ryzyko

**** (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)

Poprawa wskaźników finansowych w 2014r., w porównaniu do końca 2013 roku, wynika przede wszystkim z wyższego wyniku brutto jaki Bank osiągnął w 2014 roku.

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 2014 roku wartość udzielonych kredytów wyniosła 2 069,6 mln zł i była wyższa o 93% od wartości umów podpisanych w 2013 roku. Ponad 526 mln zł sprzedaży dotyczyło wznowionej w 2013 roku działalności kredytowej w obszarze detalicznym. Dodatkowo portfel kredytowy powiększył się za sprawą przeprowadzonych transakcji „poolingowych”, która w dniu transferu wyniosła 301,1 mln zł w obszarze detalicznym i 8,6 mln euro w obszarze komercyjnym. Wartość netto całego portfela kredytowego, uwzględniając transakcje „poolingowe” oraz zaangażowanie pozabilansowe, wzrosła na koniec 2014 roku w porównaniu do końca 2013 roku o 27,7%, osiągając poziom 6,4 mld zł.

1.4. Działalność kredytowa

Miniony 2014 rok był rekordowy w zakresie sprzedaży kredytów komercyjnych w 15-letniej historii Banku. 1,579 mld zł pozwoliło przekroczyć plan i jednocześnie poprawić wynik sprzedaży o ponad 100 mln zł (7%) w porównaniu z najlepszym dotychczas 2008 rokiem.

Ponad 55% sprzedaży dotyczyło projektów komercyjnych (biurowce, obiekty handlowe, magazyny), a pozostała część to projekty mieszkaniowe. Z uwagi na silne powiązanie finansowania mieszkaniowego z cyklami koniunkturalnymi ożywienie na tym rynku sprzyjało akwizycji. W 2008 roku na dobry wynik złożyła się sprzedaż kredytów o niskich marżach dla jednostek samorządów terytorialnych lub podmiotów z nimi powiązanych oraz kredytów na zakup gruntów, a więc o wyższym profilu ryzyka. Oba te segmenty nie były przedmiotem akwizycji w 2014 roku, co pod względem jakościowym stanowi dodatkowy pozytywny czynnik.

Rozwijana jest współpraca z Oddziałami Korporacyjnymi mBanku, przez które pozyskano 16% projektów. Znacząco wzrósł wynik na transakcjach pochodnych zrealizowanych przez mBank na projektach Banku oraz liczba klientów Banku, którzy otworzyli rachunki w mBanku, otwierając Doradcom mBanku możliwość kompleksowej obsługi w ramach Grupy.

Bank przy współpracy z wieloma jednostkami mBanku rozpoczął realizację „poolingu komercyjnego” (przeniesiono 1 projekt na kwotę 8,6 mln eur, wartość z dnia transferu). W ramach tego procesu do bilansu Banku będą przenoszone zaangażowania z bilansu mBanku, co jest istotne pod kątem refinansowania najtańszymi i długoterminowymi instrumentami, listami zastawnymi.

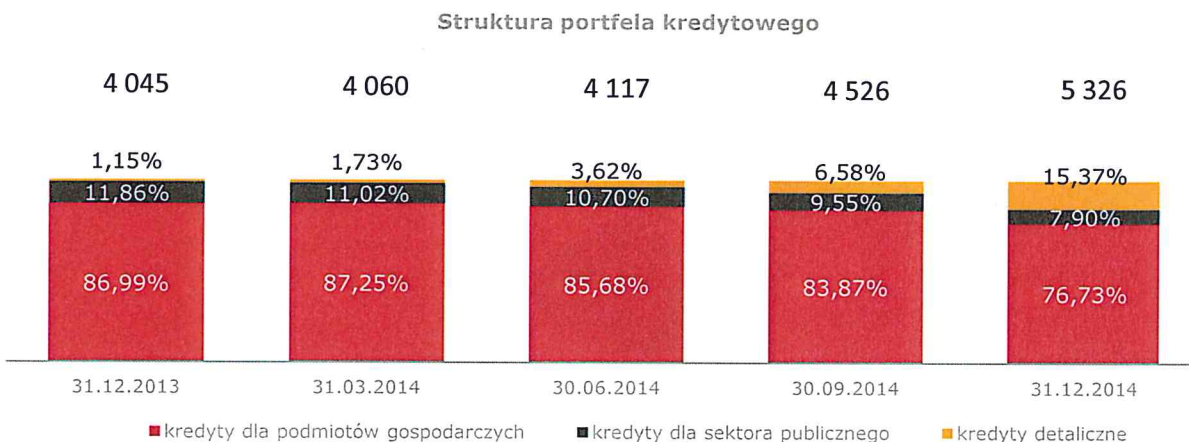
Bank rozwija również współpracę ze spółkami Grupy: przeprowadzono szkolenie dla przedstawicieli Aspiro oraz rozpoczęto przygotowania do współpracy z mFactoringiem w zakresie finansowania wykonawców projektów budowlanych kredytowanych przez Bank.

W obliczu zmian organizacyjnych, które miały miejsce na przełomie 2013 i 2014 roku, zysk netto Banku należy uznać za duży sukces.

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

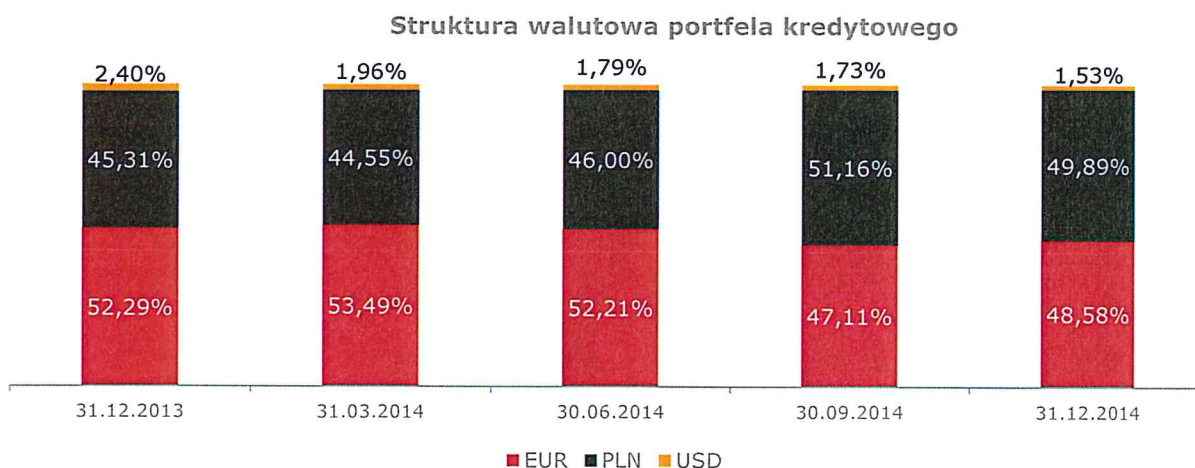
będzie przejmował udzielone przez mBank kredyty hipoteczne mogące stanowić podstawę emisji listów zastawnych. Pierwsza transakcja „poolingowa” w zakresie kredytów detalicznych została przeprowadzona we wrześniu 2014 roku (8 kredytów), kolejna w październiku 2014 roku (1438 kredytów).

Wykres 3. Struktura portfela kredytowego w okresie 31.12.2013 – 31.12.2014 (w mln zł).



Struktura walutowa podlegała w 2014 r. zmianom wynikającym z systematycznego wzrostu portfela kredytów detalicznych udzielonych wyłącznie w PLN. W porównaniu ze stanem z końca 2013 r. udział kredytów w PLN wzrósł o 4,6 pkt. proc. i na koniec 2014 r. stanowiły one blisko połowę portfela kredytowego. Udział kredytów w EUR obniżył się do poziomu 48,58%.

Wykres 4. Struktura walutowa portfela kredytowego w okresie 31.12.2013 – 31.12.2014.

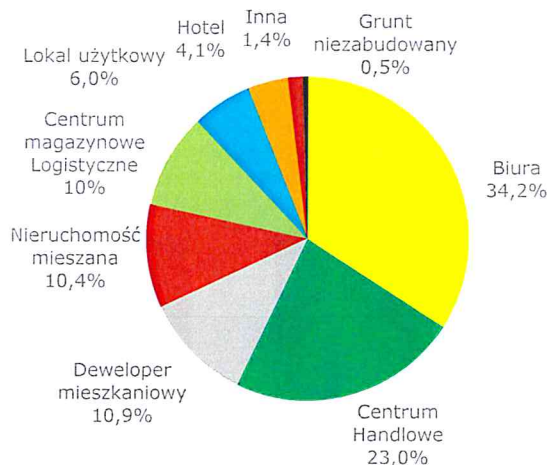


Kredyty dla podmiotów gospodarczych

Zaangażowanie bilansowe netto wobec podmiotów gospodarczych według stanu na 31 grudnia 2014 r. wyniosło 4 086,4 mln zł. Dominująca część (78%) przypadła na refinansowanie gotowych obiektów komercyjnych, zaangażowania w projekty mieszkaniowe stanowiły 10,9%, a kredyty na finansowanie budowy obiektów komercyjnych 10,6%.

Wykres 5. Kredyty dla podmiotów gospodarczych wg rodzaju finansowanej nieruchomości według stanu na 31 grudnia 2014 r.

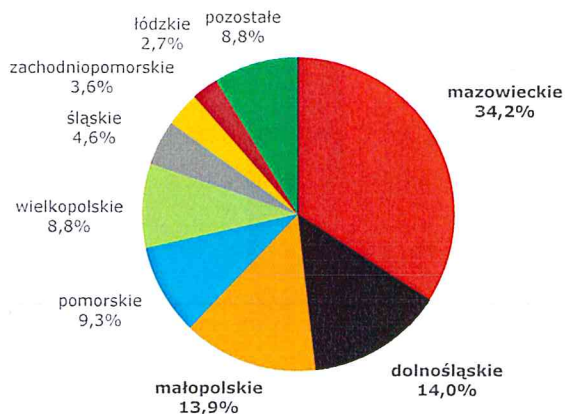
Struktura portfela wg typu kredytowanej nieruchomości



Według stanu na koniec grudnia 2014 r. w obszarze nieruchomości komercyjnych Bank finansował w szczególności: biurowce i centra handlowe. Bank koncentrował się na finansowaniu zakupu lub refinansowaniu ukończonych obiektów o odpowiednim standardzie oraz finansowaniu procesu budowy, po zakończeniu którego następuje konwersja kredytu budowlanego na długoterminowy kredyt hipoteczny.

Wykres 6. Koncentracja geograficzna portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych według stanu na 31 grudnia 2014 r.

Koncentracja geograficzna portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych



Największa liczba finansowanych projektów skoncentrowana jest w województwie mazowieckim, gdzie zaangażowanych jest 34,2% wszystkich środków kredytowych. W województwach dolnośląskim, małopolskim i pomorskim zaangażowanie bilansowe łącznie stanowi 37,2%.

Według stanu na 31 grudnia 2014 r. w portfelu kredytów dla podmiotów gospodarczych dominowały kredyty udzielone w EUR (62,8%) oraz PLN (35,3%).

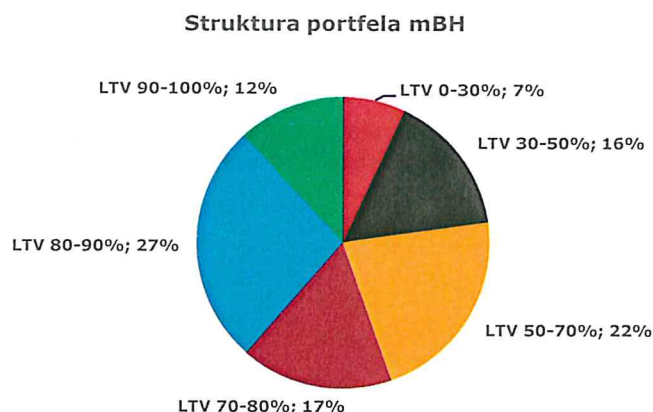
Kredyty dla sektora publicznego

W pierwszym półroczu 2014 roku Bank zaprzestał finansowania jednostek samorządu terytorialnego. Brak nowych umów w bieżącym roku w połączeniu ze znacznymi spłatami przedterminowymi znajduje odzwierciedlenie w niższym, w porównaniu do końca 2013 roku, zaangażowaniu bilansowym tych kredytów (-12,3%).

Kredyty detaliczne dla osób fizycznych

Bank realizuje cele strategiczne w obszarze sprzedaży kredytów hipotecznych dla osób fizycznych we współpracy z mBankiem S.A. Oferta kredytów hipotecznych dla osób fizycznych została wzbogacona o kredyty udzielane na zakup nieruchomości na rynku pierwotnym (przy zgodzie dewelopera na ustanowienie zabezpieczenia przed zakończeniem inwestycji). W kwietniu br. Bank podjął współpracę z firmami zewnętrznymi ACONS i Emmerson w zakresie zlecenia realizacji wyceny nieruchomości – przygotowania ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości (bhwn) celem usprawnienia procesu analizy wniosków. Z dniem 1 lipca 2014 r. Bank wdrożył zalecenia drugiej części rekomendacji S, zgodnie z którą może udzielać kredytów w złotych tylko wnioskodawcom, których dominująca część dochodów uzyskiwana jest w złotych.

Wykres 7. Struktura portfela kredytowego ze względu na poziom wskaźnika LTV według stanu na 31 grudnia 2014 r.



Wolumen umów kredytowych podpisanych w 2014 r. wynosi łącznie ok. 526,3 mln zł. Średnia kwota kredytu wyniosła 266 tys. zł. Średnia marża ważona wolumenem portfela na koniec roku 2014 wyniosła 1,54%. Średnia prowizja ważona kwotą umowy kredytu dla kredytów uruchomionych w 2014 r. wyniosła 0,63%. 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 2014 roku mBank Hipoteczny uplasował na rynku osiem emisji hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej wg stanu na 31.12.2014 r., 1,014 mld PLN.

Wartość sześciu emisji denominowanych w euro wyniosła 120,5 mln EUR, a trzy spośród nich cechowały się rekordowo długim, bo 15-letnim, okresem zapadalności.

Wartość dwóch, dokonanych na przełomie lipca i sierpnia 2014 roku, emisji hipotecznych listów zastawnych w krajowej walucie wyniosła 500 mln PLN, co stanowi największą ofertę sprzedaży listów zastawnych w dotychczasowej historii bankowości hipotecznej w Polsce.

Wartość wszystkich listów zastawnych Banku znajdujących się w obrocie wyniosła na koniec 2014 roku ponad 3 mld zł, co stanowi wg szacunków Banku ponad 70% rynku tych papierów w Polsce.

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2014 roku

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

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	A
28.04.2011	20.04.2016	PLN	200 000 000	A
16.05.2011	15.05.2015	PLN	100 000 000	A
15.06.2011	16.06.2017	PLN	200 000 000	A
07.07.2011	07.07.2015	PLN	100 000 000	A
20.04.2012	20.04.2017	PLN	200 000 000	A
15.06.2012	15.06.2018	PLN	200 000 000	A
30.11.2012	15.11.2016	PLN	100 000 000	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
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	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
SUMA		EUR	210 500 000	

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	A
27.07.2012	28.07.2015	PLN	100 000 000	A
28.09.2012	28.09.2016	PLN	150 000 000	A
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 użytkownictwa wieczystego lub prawie własności nieruchomości, wpisanymi w księgach wieczystych na pierwszym miejscu.

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

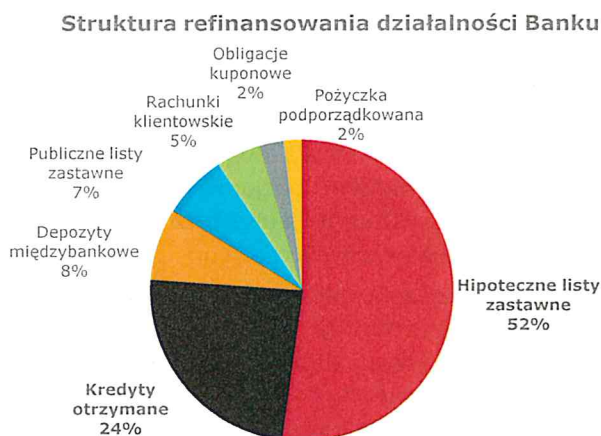
Według stanu na 31 grudnia 2014 r. na zabezpieczenie:

- emisji publicznych listów zastawnych składały się wierzytelności o wartości 421,8 mln zł łącznie z 71 kredytów,
- emisji hipotecznych listów zastawnych składały się wierzytelności o wartości 3 263,9 mln zł łącznie z 1148 kredytów.

Poza wierzytelnościami kredytowymi do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych wpisane było zabezpieczenie dodatkowe w postaci obligacji skarbowych o wartości nominalnej 30 mln zł (dla listów publicznych) i 160 mln zł (dla listów hipotecznych).

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 stanu na 31 grudnia 2014 r.



2. Zarządzanie ryzykiem

2.1. Ryzyko kredytowe

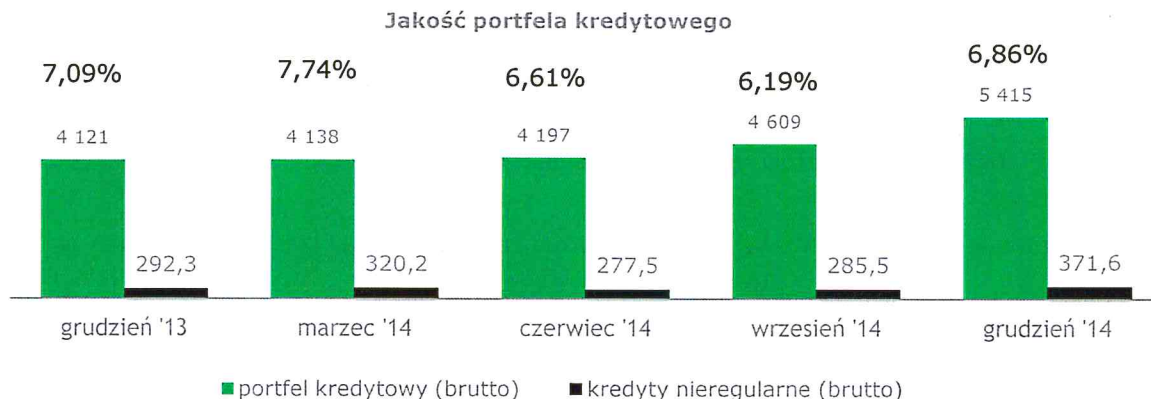
Portfel kredytowy

Zasady udzielania kredytów zostały określone w Polityce kredytowej Banku, a zarządzanie istniejącym portfelem kredytowym odbywa się głównie poprzez bieżący monitoring aktywów i 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 6,86%. Większość zobowiązań spłacana jest terminowo, jednak pogłębionym monitoringiem zostali objęci kredytobiorcy o wyższym profilu ryzyka. Wartość portfela kredytowego netto wzrosła w 2014 roku w stosunku do końca 2013 roku o 1 280,8 mln zł, na co największy wpływ miało zwiększenie portfela detalicznego (kredyty agencyjne i pooling detaliczny).

Utworzone odpisy aktualizacyjne w kwocie 87 700,3 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

Bank obserwuje utrzymujący się podwyższony poziom ryzyka portfela kredytów udzielonych na zakup gruntów pod zabudowę mieszkaniową oraz na finansowanie deweloperskich projektów mieszkaniowych, szczególnie w miejscowościach turystycznych. W 2014 roku, korzystając z dotychczasowych doświadczeń w finansowaniu inwestycji mieszkaniowych, Bank kontynuował finansowanie projektów z zakresu budownictwa mieszkaniowego. W tym obszarze Bank skupił 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). Głównym obszarem działalności Banku było w 2014 r. refinansowanie nieruchomości komercyjnych, a przede wszystkim centrów handlowych.

Portfel detaliczny udzielany w scenariuszu agencyjnym przy współpracy z mBankiem S.A. charakteryzuje się bardzo dobrą jakością (koszty ryzyka utrzymują się na niskim poziomie). 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.

Jednym z kluczowych celów jest dążenie do maksymalnej dywersyfikacji ryzyka kredytowego oraz unikanie budowania koncentracji szczególnie związanej z wielkością pojedynczych projektów, jak i uczestnictwa w podobnych projektach na tych samych rynkach lokalnych.

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 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.

Tytuły egzekucyjne wystawione przez Bank

W 2014 roku Bank wystawił 2 tytuły egzekucyjne (BTE), oba dotyczą kredytów komercyjnych. Łączna kwota zadłużenia objętego pierwszym BTE wyniosła 7 199,3 tys. EUR, przy czym już po wystawieniu BTE wierzytelność ta została sprzedana. Kwota zadłużenia objętego drugim BTE wyniosła 10 804,3 tys. zł, wartość zabezpieczenia (zaktualizowana wartość rynkowa nieruchomości) wynosi: 9 090,0 tys. zł - zawiązano odpis na utratę wartości aktywa.

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 99%. Według stanu na koniec grudnia 2014 roku VaR wyniósł 70,5 tys. zł. Ryzyko walutowe wyniosło 6,17 tys. zł, podczas gdy ryzyko stopy procentowej 64,35 tys. zł.

Ryzyko stopy procentowej wynika z narażenia wyniku finansowego oraz kapitału Banku na niekorzystny wpływ zmian stóp procentowych. Bank zarządza luką stopy procentowej poprzez dopasowywanie terminów przeszacowań aktywów i zobowiązań. Wrażliwość portfela Banku na ekstremalne zaburzenia stóp procentowych jest określana na podstawie wyników testów warunków skrajnych i analiz scenariuszowych. Ryzyko stopy procentowej mierzone jest m.in. za pomocą współczynnika Earnings At Risk (EaR), który osiągnął na koniec grudnia 2014 r. bezpieczny poziom 5,27%. Pozycje portfela bankowego narażone na ryzyko stopy procentowej zabezpieczane są liniowymi instrumentami pochodnymi na stopę procentową.

Ryzyko walutowe ograniczane jest poprzez bieżące zamykanie pozycji walutowej. Pomiar skali i struktury ryzyka walutowego odbywa się na podstawie bieżącej pozycji walutowej Banku. Monitoringowi podlega także pozycja walutowa uwzględniająca przewidywane spłaty i wypłaty kredytów. Ryzyko walutowe ograniczane jest za pomocą limitów pozycji walutowej dla każdej z walut oraz limitu stop loss (limit dopuszczalnej maksymalnej straty) dla otwartej pozycji intra-day na koniec danego dnia roboczego, osobno dla każdej waluty.

2.3. Ryzyko płynności

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

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

Na koniec grudnia 2014r. rezerwy płynnościowe stanowiły ok. 12,04 % 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 (4,01%).

W 2014r. 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 wierzytelności kredytowych mają depozyty zaciągane w mBanku S.A. w ramach dostępnej linii kredytowej rynku pieniężnego (Money Market).

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

Udział stabilnych źródeł finansowania i rezerw płynnościowych adekwatnych do skali działalności Banku warunkuje spełnienie normy długoterminowej płynności płatniczej M4 uchwalonej przez KNF. Współczynnik M4 na koniec grudnia 2014 roku wyniósł 1,082. Normy płynności krótkoterminowej M1 i M2 zostały utrzymane na bezpiecznym poziomie odpowiednio 511 619 tys. zł i 2,610. Norma M3 wyniosła 36,521.

W ciągu 2014 roku limit zobowiązań, wynikający z art. 15.2 „Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych” był średnio wykorzystany w 61,7%. W ciągu całego roku limit ten nie był przekroczony.

Na koniec grudnia 2014 r. średnia wymagalność emitowanych listów zastawnych wynosiła 4,60 roku dla hipotecznych listów zastawnych i 1,18 roku dla publicznych listów zastawnych, natomiast średnia wymagalność zaciągniętych długoterminowych depozytów oraz kredytów otrzymanych z innych banków wyniosła 3,25 roku. Marża wyemitowanych w 2014 roku hipotecznych listów zastawnych wyniosła średnio 0,98%, przy średnim okresie do wykupu wynoszącym 7,9 roku. W 2014 roku nie emitowano publicznych listów zastawnych.

2.4. Ryzyko operacyjne

W 2014 roku głównym źródłem ryzyka operacyjnego w Banku były zmiany w profilu działalności operacyjnej i istotna skala działalności powierzana podmiotom zewnętrznym. Realizując założenia strategii, Bank rozszerza działalność poprzez sprzedaż kredytów hipotecznych w linii biznesowej bankowości detalicznej, stosując rozwiązania określone w umowach zawartych z mBankiem. Wskazane czynniki wpływają na podwyższenie poziomu ryzyka operacyjnego, nie mniej jednak Bank analizuje ryzyko pod kątem zagrożeń i poziomu istotności powierzonej czynności, możliwości ograniczenia ryzyka ubezpieczeniem oraz pod kątem planów ciągłości działania insourcera i Banku. Analizowana jest również sytuacja finansowa przedsiębiorcy oraz zdolność do terminowej i jakościowej realizacji usług.

Oferowane produkty są zgodne ze specyfiką działalności banku hipotecznego. W 2014 roku realizowano dużą ilość projektów oraz przedsięwzięć informatycznych. Istotny wpływ na poziom ryzyka operacyjnego w ostatnim roku miał projekt przebudowy Planów Ciągłości Działania oraz dostosowania Banku do wskazań Rekomendacji D.

W 2014 roku utrzymywała się wysoka fluktuacja pracowników, w tym również pracowników kluczowych. W związku ze specyfiką prowadzonej działalności, mimo przyrostu portfela hipotecznych kredytów detalicznych, straty operacyjne wciąż obciążają głównie linię biznesową bankowości komercyjnej.

Czynniki wpływające na podwyższenie poziomu narażenia Banku na ryzyko operacyjne:

- liczne zmiany w strukturze organizacyjnej,

- liczba prowadzonych projektów oraz przedsięwzięć informatycznych, w tym projekt dostosowania Banku do wskazań Rekomendacji D oraz projekt przebudowy Planów Ciągłości Działania,
- 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.

2.5. Ryzyko inwestycji w listy zastawne

W 2014r. 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 2014 roku

Rynek nieruchomości mieszkaniowych

- liczba transakcji liczona łącznie dla sześciu rynków¹ osiągnęła w 2014 r. rekordowy poziom i wyniosła ponad 43 tys. lokali, o ok. 20% więcej niż w rekordowych dotychczas latach 2007 i 2013, w których sprzedano po około 36 tys. mieszkań,
- wzrost popytu w efekcie poprawy koniunktury gospodarczej, utrzymujących się na niskim poziomie stóp procentowych oraz stabilnych cen mieszkań,
- utrzymująca się aktywność inwestorów gotówkowych nabywających mieszkania na wynajem (niskie oprocentowanie lokat bankowych),

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

- w całym 2014 r. w strukturze oddanych do użytkowania mieszkań wg form budownictwa, inwestorzy indywidualni stanowili ok. 53%, deweloperzy ok. 41%,
- zmniejszanie dostępnej oferty mieszkań i intensyfikacja działań w sektorze budownictwa mieszkaniowego,
- wygasanie efektu skumulowanej liczby pozwoleń na budowę mieszkań wydanych przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej,
- wzrost doświadczenia w spełnianiu zapisów tzw. „ustawy deweloperskiej”,
- Warszawa liderem w zakresie liczby oddanych do użytkowania mieszkań, uzyskanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych budów.

Rynek nieruchomości komercyjnych

- całkowity wolumen transakcji w 2014 na rynku nieruchomości komercyjnych wyniósł ok. 3,03 mld euro,
- największy udział transakcji odnotowany w sektorze biurowym (50%),
- wzrost udziału transakcji w segmencie rynku magazynowego (23%).

Nieruchomości biurowe

- Warszawa niezmiennie największym rynkiem biurowym w Polsce,
- wpływ nowej podaży na wzrost poziomu pustostanów, pomimo zwiększonej aktywności najemców,
- umacnianie pozycji negocjacyjnej najemców (wzrost podaży i silna konkurencja na rynku),
- remonty, modernizacja i obniżanie stawek czynszowych w starych obiektach w celu zdobycia lepszej pozycji wśród konkurencji,
- nieśląbnące zainteresowanie inwestorów lokujących w Polsce.

Nieruchomości handlowe

- większość nowoczesnej powierzchni handlowej dostarczona na rynki dużych i średnich miast Polski,
- wzrost zainteresowania deweloperów mniejszymi miastami (obiekty handlowe formatem dopasowane do lokalnych warunków),
- Polska atrakcyjnym rynkiem dla zagranicznych marek
- sklepy tymczasowe (tzw. pop-up store) nowym trendem na rynku
- kontynuacja ekspansji sieci dyskontów spożywczych i odzieżowych.

Nieruchomości magazynowe

- zwiększona aktywność inwestorów,
- nadal dominują projekty pod konkretnego nabywcę (typu pre-let oraz BTS),
- wzrost zainteresowania deweloperów realizacją projektów spekulacyjnych (obiekty wcześniej niezabezpieczone umowami najmu),
- centralna Polska, Poznań i Górny Śląsk najbardziej aktywnymi rynkami pod względem nowo zrealizowanej powierzchni,
- rozbudowa dróg krajowych i rosnący popyt szansą rozwoju mniejszych rynków tj. Lublin, Rzeszów, Szczecin,

- lokowanie dużych powierzchni magazynowych w rejonie głównych dróg tranzytowych i węzłów komunikacyjnych.

4. Kierunki rozwoju i najważniejsze elementy strategii Banku

W 2013 roku Zarząd Banku przyjął strategię na lata 2014-2017, która wyznaczyła nowe kierunki działania i rozwoju Banku. W oparciu o nie, Bank umacnia swoją pozycję rynkową w otoczeniu konkurencyjnym.

Strategia biznesowa formułuje dwa główne cele strategiczne dla Banku:

- wzrost sumy bilansowej poprzez dynamiczny wzrost aktywów kredytowych, w oparciu o planowane zwiększenie akcji kredytowej w obszarze komercyjnym oraz budowanie nowego portfela detalicznych kredytów hipotecznych,
- rozwój współpracy z macierzystym bankiem uniwersalnym w zakresie budowy i refinansowania portfela detalicznych kredytów hipotecznych poprzez emisje listów zastawnych. Jest to pierwszy taki projekt w polskim sektorze bankowym. Rozwiązanie zakłada świadczenie przez Bank usługowej funkcji emitenta listów zastawnych w ramach Grupy mBanku.

Od ponad 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 roku 2014 Bank skoncentrował swoje działania na budowie nowego portfela hipotecznych kredytów detalicznych pozyskiwanych w formule współpracy z mBankiem, doskonaleniu procesu kredytowego oraz rozpoczęciu realizacji celu jakim jest refinansowanie tego portfela listami zastawnymi. Efektem wspomnianych intensywnych prac były pierwsze emisje listów zastawnych, których podstawą był nowy portfel hipotecznych kredytów detalicznych.

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. Pierwsza transakcja tego typu miała miejsce we wrześniu, druga w październiku 2014 r., a kolejne planowane w ramach przyjętej strategii realizowane będą w roku 2015 i latach kolejnych. Poolingowy portfel kredytów hipotecznych będzie sukcesywnie refinansowany poprzez kolejne emisje listów zastawnych.

Pozostałe, istotne założenia strategii Banku uwzględniają:

- znaczący wzrost portfela kredytów komercyjnych w oparciu o nową politykę kredytową, konsekwentną politykę zarządzania ryzykiem kredytowym oraz zoptymalizowany proces kredytowy przy uwzględnieniu uwarunkowań rynkowych,
- zmianę struktury refinansowania działalności poprzez znaczący wzrost udziału listów zastawnych jako długoterminowego długu zabezpieczonego,
- utrzymanie ryzyka kredytowego na możliwie bezpiecznym poziomie, poprzez dywersyfikację portfela pod względem wysokości zaangażowań i regionalizacji; Polityka zarządzania ryzykiem zakłada zwiększenie udziału mniejszych kwotowo kredytów w portfelu komercyjnym Banku,
- istotny rozwój działalności emisyjnej i zbudowanie nowego modelu sprzedaży listów zastawnych, w oparciu o wzorce funkcjonujące na rozwiniętych rynkach europejskich; Inicjatywa ta ma na celu zwiększenie dotarcia do nowych nabywców instytucjonalnych oraz zdobycia nowych segmentów rynku.

Głównym celem sprzedażowym w dalszym ciągu pozostaje refinansowanie lub kredytowanie zakupu gotowych skomercjalizowanych obiektów, w szczególności budynków biurowych, handlowych, magazynowych. Bank zamierza być aktywnym kredytodawcą w segmencie prestiżowych projektów komercyjnych średniej skali, finansowanych kredytem do kwoty 25 mln EUR.

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2014 roku

Celem rynkowym Banku pozostaje utrzymanie czołowej pozycji na rynku bankowości hipotecznej dla podmiotów gospodarczych oraz umocnienie roli lidera emisji listów zastawnych, poprzez zwiększenie skali ich emisji.

5. Władze Banku

Akcjonariusze

Struktura własnościowa kapitału akcyjnego mBanku Hipotecznego

Nazwa akcjonariusza	Kapitał 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

*Spółka BRE Holding Sp. z o.o. została przekształcona w Spółkę MLV 45 Sp. z o. o. spółka komandytowa. Rejestracja przekształcenia Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła dnia 29.08.2013r.

W dniu 30.12.2014 roku sąd rejestrowy dokonał wpisu podwyższonego kapitału zakładowego w Krajowym Rejestrze Sądowym. Emisję akcji w liczbie 100 tys. sztuk o łącznej wartości nominalnej 10 mln zł objął mBank S.A. Udział mBanku w kapitale zakładowym wzrósł z 24,29% do 26,94%.

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 31 grudnia 2014 roku w skład Zarządu mBanku Hipotecznego wchodził:

- Piotr Cyburt – Prezes Zarządu
- Marcin Romanowski – Członek Zarządu
- Marcin Wojtachnio – Członek Zarządu

Informacje na temat wynagrodzenia Członków Zarządu zawarte są w Sprawozdaniu Finansowym w nocie 43.

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. 1p.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 31 grudnia 2014 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 zasiłił również skład Komitetu ds. Audytu.

Informacje na temat wynagrodzenia Rady Nadzorczej zawarte są w Sprawozdaniu Finansowym w nocie 43.

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

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

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

Komitet ds. Audytu

Według stanu na 31.12.2014 r. w skład Komitetu ds. Audytu wchodzi:

- Joerg Hessenmueller – Przewodniczący Komitetu,

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2014 roku

- 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 2014 roku Komitet ds. Audytu obradował trzykrotnie – dnia 10 kwietnia, 17 października oraz 8 grudnia.

Komitet ds. Ryzyka

Dnia 2 lipca 2014 roku powołano nowy skład Komitetu ds. Ryzyka:

- 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 2014 roku Komitet ds. Ryzyka obradował dwukrotnie - dnia 26 marca oraz 16 września.

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 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 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. Do dnia 28 listopada 2013 roku podmiotem bezpośrednio zależnym od mBanku Hipotecznego S.A. był BDH Development Sp. z o.o. (poprzednia firma: Bankowy Dom Hipoteczny Sp. z o.o.).

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

Na zobowiązania Banku wobec mBanku S.A. według stanu na 31 grudnia 2014 roku składają się głównie kredyty otrzymane w kwocie 1 228 221 tys. zł, zobowiązania z tytułu emisji listów zastawnych i obligacji w kwocie 412 355 tys. zł, depozyty terminowe w kwocie 396 627 tys. zł, inne zobowiązania z tytułu odroczonej płatności w kwocie 346 533 tys. zł oraz pożyczka podporządkowana w kwocie 100 257 tys. zł. Na zobowiązania Banku wobec mBanku S.A. według stanu na 31 grudnia 2013 roku składają się głównie depozyty terminowe w kwocie 757 809 tys. zł, kredyt otrzymany w kwocie 415 626 tys. zł oraz pożyczka podporządkowana w kwocie 10 268 tys. zł.

Najważniejsze umowy/transakcje zwarte ze spółkami powiązanymi w 2014 roku zawarte są w Sprawozdaniu Finansowym w nocy 43.

Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 30 stycznia 2015 roku została zawarta umowa przeniesienia portfela pomiędzy mBankiem S.A. a mBankiem Hipotecznym S.A., na podstawie której mBank Hipoteczny nabył od mBanku S.A. portfel kredytów zabezpieczonych hipoteką o wartości godziwej 114 917 tys. zł.

W dniu 3 lutego 2015 roku Zarząd mBanku Hipotecznego S.A. uchwałą nr 10/2015 podjął decyzję o rozwiązaniu umowy o premię pieniężną, która została zawarta 7 stycznia 2014 roku pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. a BRE Ubezpieczenia Sp. z o.o. Rozwiązanie umowy z BRE Ubezpieczenia Sp. z o.o. zostanie przeprowadzone za porozumieniem Stron z dniem 31 marca 2015 roku.

W dniu 20 lutego 2015 roku mBank Hipoteczny S.A. dokonał publicznej, siedmioletniej emisji hipotecznych listów zastawnych o wartości nominalnej 200 000 tys. zł na stopę zmienną.

W dniu 25 lutego 2015 roku mBank Hipoteczny S.A. dokonał publicznej, siedmioletniej emisji hipotecznych listów zastawnych o wartości nominalnej 20 000 tys. euro na stopę stałą.

W dniu 25 lutego 2015 roku Bank zawarł nową relację zabezpieczającą na zabezpieczenie przed ryzykiem zmiany stóp procentowych. Pozycją zabezpieczaną są wyemitowane 25 lutego 2015 roku hipoteczne listy zastawne o wartości nominalnej 20 000 tys. euro na stopę stałą. Pozycją zabezpieczającą jest transakcja IRS o wartości nominalnej 20 000 tys. euro zamieniająca stałą stopę procentową na zmienną.

7. Oświadczenia Zarządu**Ład korporacyjny**

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

W dniu 16.12.2014r. Zarząd a w dniu 19.01.15. Rada Nadzorcza przyjęli do stosowania Zasadę 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.

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2014 roku

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 2014 rok zawiera prawdziwy obraz sytuacji mBanku Hipotecznego, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

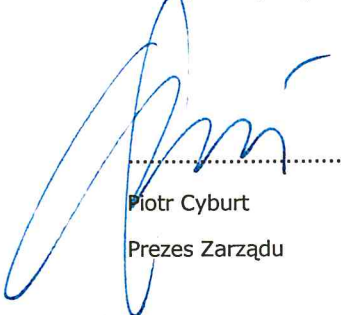
Proces przygotowywania danych finansowych na potrzeby sprawozdawczości jest zautomatyzowany i oparty na Księdze Głównej Banku. Przygotowanie danych w systemach źródłowych podlega sformalizowanym procedurom operacyjnym i akceptacyjnym. Tworzenie Księgi Głównej Banku odbywa się w ramach procesu, który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

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

Wybór podmiotu uprawnionego

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

Informacje dotyczące wynagrodzenia audytora zawarte są w notce 44 Sprawozdania finansowego.



.....
Piotr Cyburt
Prezes Zarządu



.....
Marcin Romanowski
Członek Zarządu



.....
Marcin Wojtachnio
Członek Zarządu