

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności mBanku Hipotecznego S.A.
w 2013 roku**

Spis treści

1. Działalność mBanku Hipotecznego w 2013 roku	3
1.1. Najważniejsze projekty 2013 roku	4
1.2. Wiarygodność finansowa	5
1.3. Wyniki finansowe	6
1.4. Działalność kredytowa	8
1.5. Refinansowanie i emisje listów zastawnych	10
2. Zarządzanie ryzykiem	12
2.1. Ryzyko kredytowe	12
2.2. Ryzyko rynkowe	13
2.3. Ryzyko płynności	14
2.4. Ryzyko operacyjne	14
2.5. Ryzyko inwestycji w listy zastawne	15
3. Kierunki rozwoju i najważniejsze elementy strategii Banku	15
4. Władze Banku	16
5. Pozostałe informacje	18
6. Informacja o wyborze audytora	19
7. Oświadczenia Zarządu	19

1. Działalność mBanku Hipotecznego w 2013 roku

W 2013r. 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 wiąże się z rozszerzeniem zakresu działania Banku o aktywność kredytową w obszarze detalicznym oraz z istotnym rozwojem jego roli i znaczenia jako emitenta listów zastawnych - zarówno w Grupie mBanku jak i na krajowym rynku tych papierów. Będzie się to wiązało ze zbudowaniem nowego modelu biznesowego, opartego na ścisłej współpracy z macierzystym bankiem uniwersalnym, poprzez wykorzystanie specjalistycznych kompetencji i doświadczenia rynkowego banku hipotecznego. Realizacja celów strategicznych i rozwój Banku w nowych obszarach działalności wymaga szeregu zmian, dostosowania struktury organizacyjnej i wielkości zatrudnienia do aktualnych potrzeb i wyzwań biznesowych, w tym także alokacji zasobów, przemodelowania infrastruktury teleinformatycznej. W połowie ubiegłego roku w Łodzi otwarta została nowa placówka Banku, dedykowana obsłudze nowej linii biznesowej – detalicznym kredytom hipotecznym, udzielanym we współpracy z mBankiem. Istotne znaczenie ma także rozwój systemów i infrastruktury IT, konieczny do realizacji nowych planów biznesowych i w wielu aspektach wymagający uspołnienia i zintegrowania z systemami mBanku w celu zapewnienia optymalnego współdziałania przy realizacji wspólnych przedsięwzięć biznesowych.

W 2013 roku Bank realizował swoje zadania 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.

W związku z planowanym rozpoczęciem działalności kredytowej w obszarze detalicznym trwały prace związane ze stworzeniem oferty kredytów hipotecznych dla osób fizycznych, w oparciu o założenia biznesowe Banku i analizę sytuacji rynkowej. Bank zamierza budować swój portfel w tym obszarze, bazując na wieloletnich doświadczeniach rynkowych mBanku w tym segmencie.

Wraz ze spadkiem tempa wzrostu gospodarczego w Polsce obserwuje się przejawy osłabienia na rynku nieruchomości oraz jego większe zróżnicowanie geograficzne, niemniej jednak jako całość rynek ten zachowuje stabilność co daje dobre podstawy do dalszego rozwoju działalności kredytowej Banku.

Od 2010 roku, w ślad za wychodzeniem ze światowego kryzysu gospodarczego Polski, rynek nieruchomości podlega systematycznemu wzrostowi, którego symptomami są przyrost liczby nowych inwestycji, wzrost nowych powierzchni oraz wolumenu zawieranych na tym rynku transakcji. Rynek nieruchomości mieszkaniowych charakteryzuje się większą przewidywalnością i stabilnością niż w okresie boomu z lat 2006-2008, a utrzymująca się nadwyżka podaży mieszkań będzie definiowała sytuację na tym rynku w kilku najbliższych latach.

1.1. Najważniejsze projekty 2013 roku

Projekt „listy zastawne”

Priorytetowym przedsięwzięciem 2013 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 2014 roku może zostać poszerzony o model *poolingowy*, polegający na przejściu 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 mBank, 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 mBank – 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.

Rebranding

Strategiczną zmianą 2013 roku była zmiana nazwy Banku w ramach rebrandingu całej Grupy BRE Banku, którym objęte zostały wszystkie podmioty do niej należące. Od 29.11.2013 Bank zaczął działać pod nową nazwą - mBank Hipoteczny S.A., zgodnie z aktualnym wpisem do rejestru przedsiębiorców.

Decyzja ta jest następstwem strategii rozwoju Grupy mBanku S.A. i wprowadzenia jednej marki w całej grupie kapitałowej. Jej wybór podyktowany jest wartością marki mBank, jej wysoką rozpoznawalnością oraz potencjałem wzrostu. To jedna z najsilniejszych polskich marek o wysokim kapitale rynkowym. Tym samym pod nową, zmienioną nazwą Bank wszedł w jubileuszowy 15ty rok swojej działalności.

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 27.08.2012r. W kwietniu 2013r. Bank złożył do Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o rozszerzenie zgody na stosowanie przez mBank Hipoteczny S.A. metod statystycznych do obliczania wymogu kapitałowego z tytułu ryzyka kredytowego zgodnie z przyjętym planem stopniowego wdrażania. Wniosek ten jest obecnie na etapie analizy nadzorczej.

Przedmiotem prac jest także objęcie tą metodą planowanego portfela detalicznego w oparciu o adaptację modeli stosowanych w mBanku. W grudniu 2013r. Bank poinformował Komisję Nadzoru Finansowego o rozszerzeniu planu stopniowego wdrożenia metody wewnętrznych ratingów o klasę ekspozycji detalicznych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych.

Optymalizacja procesu sprzedażowego

Realizacja ambitnych celów sprzedażowych niesie ze sobą konieczność optymalizacji procesu kredytowego w kierunku zwiększenia jego efektywności i w konsekwencji poprawy konkurencyjności Banku jako kredytodawcy. W tym celu podjęto działania zmierzające do usprawnienia tego procesu poprzez zdefiniowanie systemu kompetencji decyzyjnych i jasny podział odpowiedzialności, przyjęcie nowego standardu dokumentacji, skrócenie czasu podjęcia decyzji kredytowej i selekcji projektów, uproszczenie wewnętrznych procedur. Efektem tych prac jest nowy proces kredytowy, charakteryzujący

się krótszym czasem, większą elastycznością, standaryzacją oceny i trafnością wyboru projektów do sfinansowania.

Projekty z obszaru informatyki

Wdrożenie rekomendacji D

Wdrożenie Rekomendacji D jest jednym z kluczowych zadań i projektów realizowanych w Banku, obejmuje 43 inicjatywy, z których na koniec 2013 roku zrealizowano 21, dzięki którym wdrożono 41 z 110 rekomendacji szczegółowych. Pozostałe rekomendacje szczegółowe są wdrażane inicjatywami, których zakończenie przewiduje się w ostatnim kwartale 2014 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. Kolejny etap projektu polegać będzie na opracowaniu Strategii Przetrwania Banku a całość projektu przebudowy Planu Ciągłości Działania Banku ma zakończyć się w połowie 2014 roku.

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 luk w procesie analizy luki dla Rekomendacji D KNF, wprowadzono szereg inicjatyw związanych z usprawnieniem, optymalizacją i dostosowaniem organizacji IT do nowych potrzeb i wyzwań biznesowych Banku. Nowy 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 koniec 2013r. obowiązywały następujące oceny ratingowe:

A/F1 - długo i krótkoterminowy rating międzynarodowy

1 - rating wsparcia

A - dla publicznych listów zastawnych

A - dla hipotecznych 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

Ponadto Bank zakończył współpracę z agencją ratingową Moody's Investors Service Ltd., wysyłając notę w dniu 29 marca 2013 r. oraz zażądał wycofania wszystkich ocen ratingowych przyznanych Bankowi i jego listom zastawnym. Decyzja o zakończeniu współpracy wynikała z braku akceptacji Zarządu Banku dla części założeń stosowanej przez agencję metodologii JDA (Joint-Default Analysis) dotyczącej siły finansowej Banku w oparciu o rating głównych akcjonariuszy. Wycofanie ratingów dla listów zastawnych nastąpiło w dniu 21 maja 2013 r., a wycofanie ratingów w walucie krajowej i zagranicznej dla długo- i krótkoterminowych depozytów oraz dla siły finansowej Banku w dniu 4 lipca 2013 r.

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 2013r. jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) obowiązującymi w Unii Europejskiej. 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

Główne pozycje bilansowe	31.12.2013	31.12.2012	Dynamika
AKTYWA	4 782 443	4 809 712	-0,57%
w tym			
Kredyty i pożyczki udzielone klientom*	4 045 000	4 108 155	-1,54%
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY	4 782 443	4 809 712	-0,57%
w tym			
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 661 407	2 852 445	-6,70%
Zobowiązania wobec klientów	295 167	179 033	64,87%
Kapitał podstawowy	275 000	275 000**	-

* Pozycja „kredyty i pożyczki udzielone klientom” uwzględnia inne należności od klientów (sprzedaż ratalna przejętych mieszkań, w kwocie: 312 tys. PLN na koniec 2012 r., 8 tys. PLN na koniec grudnia 2013 r.

** Wg stanu na 31 grudnia 2012 r. kapitał podstawowy zawierał kwotę 100 000 tys. PLN jako niezarejestrowany kapitał akcyjny.

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

Tabela 2. Dynamika wybranych elementów rachunku zysków i strat

Rachunek zysków i strat	31.12.2013	31.12.2012	Dynamika
Wynik z tytułu odsetek	74 779	77 158	-3,08%
Wynik z tytułu opłat i prowizji	3 693	3 785	-2,42%
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-34 866	-26 260	32,77%
Ogólne koszty administracyjne	-39 189	-36 867	6,30%
Amortyzacja	-4 162	-3 748	11,05%
Zysk brutto	4 897	14 099	-65,27%
Zysk netto	2 154	9 287	-76,80%
Średnia ważona liczba akcji zwykłych/średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys.sztuk)	2 750	1 857	48,09%
Zysk netto na jedną akcję zwykłą / Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,78	5	-84,33%

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2013

Tabela 3. Wskaźniki efektywności

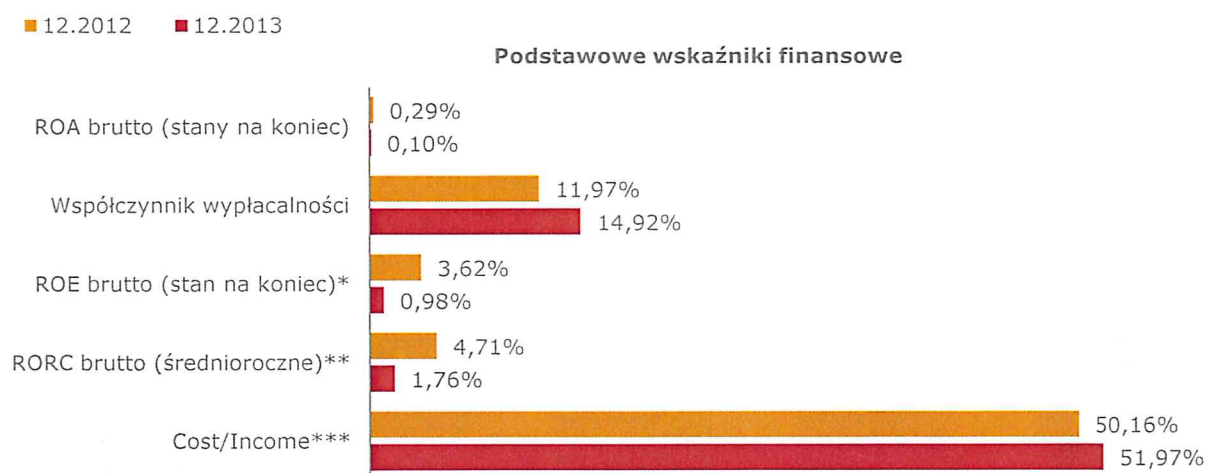
WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI	2013	2012
ROE brutto (stan na koniec roku)	0,98%	3,62%
ROA brutto (stan na koniec roku)	0,10%	0,29%
Cost/income*	51,97%	50,16%
Współczynnik wypłacalności	14,92%	11,97%**
RATINGI Fitch Ratings Ltd		
długoterminowy rating międzynarodowy	A	A
krótkoterminowy rating międzynarodowy	F1	F1
rating wsparcia	1	1
publicznych listów zastawnych	A	A
hipotecznych listów zastawnych	A	A
INNE		
Przeciętne zatrudnienie	144	128 osób
Placówki	Centrala + 6 filii	Centrala + 5 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)

** wyliczając współczynnik wypłacalności wg stanu na koniec 2012 roku, Bank nie zaliczył do funduszy własnych kwoty stanowiącej niezarejestrowany, wg stanu na 31 grudnia 2012r, kapitał akcyjny (100 000 000 PLN). 8 Stycznia 2013r. dodatkowy kapitał został zarejestrowany. Przy założeniu, uwzględnienia podwyższonej kwoty kapitału w funduszach własnych Banku, współczynnik wypłacalności osiągnąłby wartość 14,82%

Bank osiągnął na koniec 2013r. dodatni wynik finansowy brutto w wysokości 4,9 mln PLN przy sumie bilansowej w wysokości 4 782,4 mln PLN. Na znacznie niższy, w porównaniu do ubiegłego roku, zysk Banku najistotniej wpłynęły odpisy z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek w kwocie 34,9 mln PLN. Nie bez znaczenia dla zysku brutto był również niższy wynik odsetkowy (efekt niższej wartości portfela kredytowego, obniżek stóp procentowych) oraz wyższe koszty działalności związane z reorganizacją działalności Banku (rozpoczęcie działalności kredytowej w obszarze detalicznym).

Wykres 1. Podstawowe wskaźniki finansowe



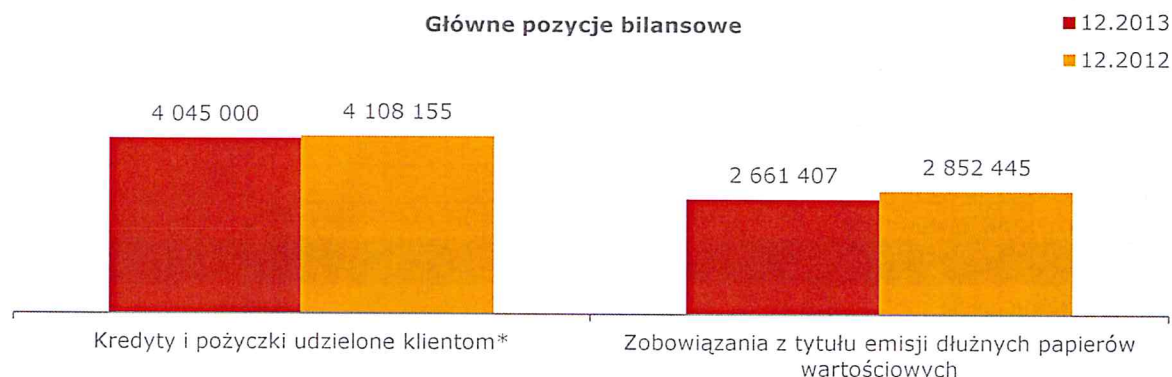
* wynik brutto/(kapitał podstawowy + wynik finansowy z lat ubiegłych)

** wynik brutto/ średnik kapitał regulacyjny

*** (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)

W styczniu 2013r. został zarejestrowany i zaliczony do funduszy własnych Banku, dodatkowy kapitał akcyjny w kwocie 100 000 tys. PLN. Wyższa wartość kapitału jest główną przyczyną wzrostu współczynnika wypłacalności w porównaniu do wartości z ubiegłego roku. Różnice pozostałych porównywanych wskaźników wynikają głównie z niższego wyniku brutto jaki Bank osiągnął na koniec 2013r.

Wykres 2. Główne pozycje finansowe (w tys. PLN)



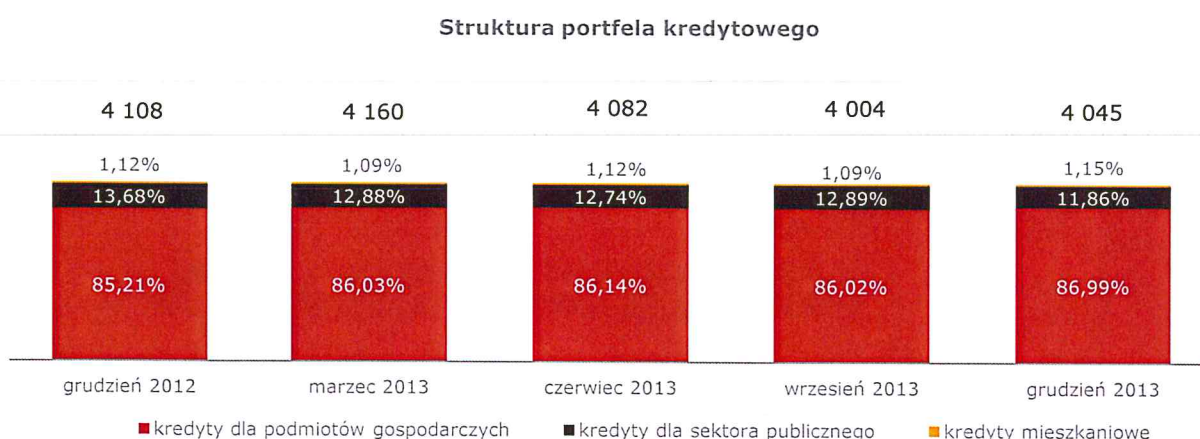
*wartość udzielonych kredytów i pożyczek klientom uwzględnia inne należności od klientów (sprzedaż ratalna przejętych mieszkań) w kwocie: 312 tys. PLN na koniec 2012 r., 8 tys. PLN na koniec 2013 r.

W 2013 roku zanotowano wzrost akcji kredytowej głównie w zakresie kredytów udzielonych podmiotom gospodarczym. Wartość nowoudzielonych kredytów przekroczyła 1 mld PLN i była większa o 20% od sprzedaży w poprzednim roku. Wolumen portfela kredytowego w 2013 r., uwzględniający zaangażowanie pozabilansowe, wzrósł o 2,4%, osiągając poziom 5,02 mld PLN. Niemniej jednak, znaczne spłaty przedterminowe oraz wzrost odpisów z tytułu utraty wartości kredytów (33% r/r), spowodowały, że wartość netto portfela kredytowego na koniec 2013 roku wyniosła 4,05 mld zł i była zbliżona do wartości z końca 2012 roku.

1.4. Działalność kredytowa

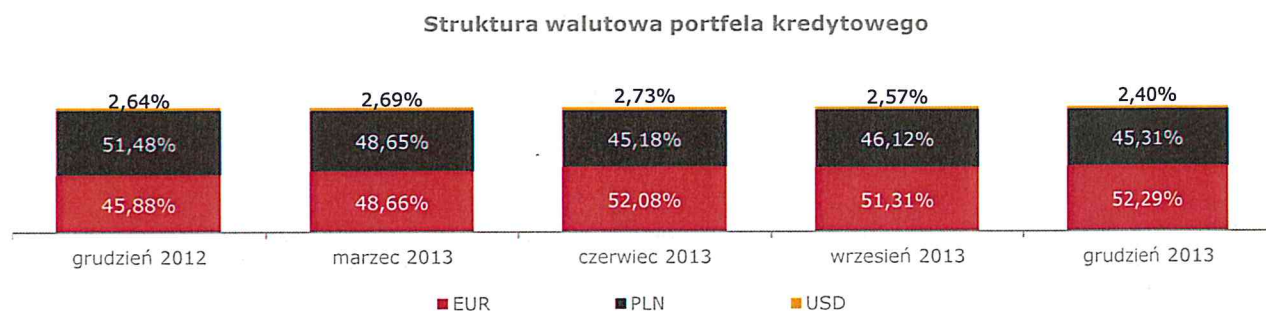
W ciągu swojej prawie piętnastoletniej działalności na rynku, Bank wypracował silną pozycję w segmencie finansowania nieruchomości komercyjnych, gwarantując mu przynależność do ścisłej czołówki kredytodawców tego rynku. We wrześniu 2013r. mBank Hipoteczny, w ramach projektu przebudowy bilansu Grupy mBanku, rozszerzył swoją ofertę o kredyty detaliczne.

Wykres 3. Struktura portfela kredytowego w okresie 31.12.2012 – 31.12.2013 (w mln PLN).



W oparciu o znowelizowaną politykę kredytową, zoptymalizowany proces kredytowy, usprawnione procedury wewnętrzne z uwzględnieniem warunków i ryzyka w otoczeniu rynkowym, Bank rozwijał swoją aktywność głównie w obszarze kredytów dla podmiotów gospodarczych, mając na celu wzrost wolumenu tego portfela. W wyniku takiego podejścia, struktura walutowa portfela kredytowego na przestrzeni 2013r. uległa niewielkiej zmianie. Wzrósł udział kredytów udzielanych w EUR, co jest charakterystyczne dla inwestycji komercyjnych, przy jednoczesnym ograniczeniu akcji kredytowej w sektorze publicznym, w którym kredyty udzielane są w PLN.

Wykres 4. Struktura walutowa portfela kredytowego w okresie 31.12.2012 – 31.12.2013.

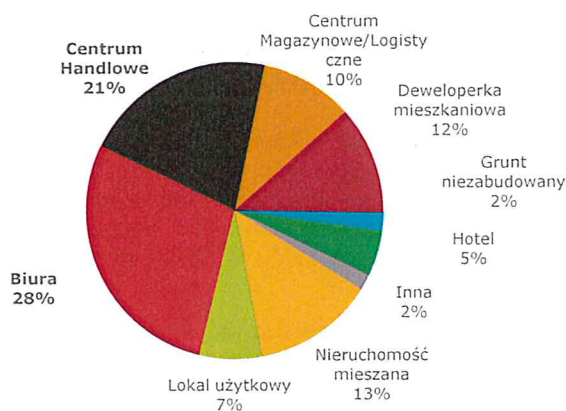


Kredyty dla podmiotów gospodarczych

Zaangażowanie bilansowe netto wobec podmiotów gospodarczych na koniec roku wyniosło 3 519 tys. PLN z czego w 2013r. podpisano umowy kredytowe z podmiotami gospodarczymi na łączną kwotę 1 071 mln PLN. Największy udział w zeszłorocznej sprzedaży miały kredyty przeznaczone na realizację nowych inwestycji budowlanych (50,16%) i refinansowanie gotowych obiektów (33,66%). Kredyty dla deweloperów mieszkaniowych, z udziałem 16,19%, stanowiły najmniejszą część nowo podpisanych umów kredytowych.

Wykres 5. Kredyty dla podmiotów gospodarczych wg rodzaju finansowanej nieruchomości.

Struktura portfela wg typu kredytowanej nieruchomości



W 2013r. 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. W obszarze kredytów dla deweloperów mieszkaniowych, celem Banku było finansowanie projektów średniej wielkości (do 100 mieszkań) położonych w atrakcyjnych lokalizacjach.

Wykres 6. Koncentracja geograficzna portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych.

Koncentracja geograficzna portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych



Największa liczba finansowanych projektów skoncentrowana jest w województwie mazowieckim, gdzie zaangażowanych jest 35,05% wszystkich środków kredytowych. W województwach dolnośląskim, małopolskim i pomorskim zaangażowanie bilansowe łącznie stanowi 38,28%.

Według stanu na koniec 2013r. w portfelu kredytów dla podmiotów gospodarczych dominują kredyty udzielone w EUR (59,48%) oraz PLN (37,90%).

Kredyty dla sektora publicznego

Podobnie jak w 2012 roku, Bank ograniczał aktywność sprzedażową w zakresie finansowania jednostek samorządu terytorialnego. Brak nowych umów w 2013r. przy jednocześnie znacznych spłatach przedterminowych znajduje odzwierciedlenie w niższym, w porównaniu do zeszłego roku, zaangażowaniu bilansowym tych kredytów (-14,55% r/r).

Kredyty detaliczne dla osób fizycznych

Tzw. stary portfel kredytów hipotecznych dla osób fizycznych, obejmuje kredyty udzielone przez Bank w latach 2000-2004 a jego bilansowa wartość (netto), na koniec 2013r. wyniosła 40 573 tys. PLN, co stanowi 1% całego portfela kredytowego.

We wrześniu 2013 r. Bank wznowił działalność kredytową w obszarze detalicznym, realizując sprzedaż w ramach umowy agencyjnej, poprzez sieć sprzedaży mBanku S.A. Kredyty ujmowane są w księgach mBanku Hipotecznego S.A.

Bank koncentrował się na pozyskiwaniu określonej grupy klientów, których wnioski kredytowe, zgodnie z wymogami ustawy, kwalifikowały się do rozpatrzenia w banku hipotecznym i spełniały warunki zabezpieczenia emisji listów zastawnych. Sporym utrudnieniem była wdrożona pod koniec 2013r. Rekomendacja S, ograniczająca maksymalny poziom LTV oraz okres kredytowania, co zwiększyło popyt rynkowy na kredyty z wysokim poziomem LTV, które zgodnie z wymogami ustawy nie mogły być realizowane w mBanku Hipotecznym.

Według stanu na koniec 2013r. sprzedaż osiągnęła wartość 6 351 tys. PLN. Bank rozwijał swoją aktywność sprzedażową, kredytując przede wszystkim zakup lokali mieszkaniowych na rynku wtórnym (82,1% wartości portfela).

Wszystkie umowy dotyczą kredytów udzielonych w PLN. Dominują kredyty z okresem kredytowania 20-30 lat, stanowiące 70,7% tego portfela. Największy udział finansowanych inwestycji skoncentrowany jest w województwach: mazowieckim, łódzkim i małopolskim.

1.5. Refinansowanie i emisje listów zastawnych

W 2013r. mBank Hipoteczny uplasował na rynku 1 emisję hipotecznych listów zastawnych w złotych o wartości 80 mln PLN, a także w drugiej połowie roku dwie emisje w euro o łącznej wartości 80 mln EUR.

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2013

Wartość wszystkich listów zastawnych Banku znajdujących się w obrocie wyniosła na koniec 2013r. ponad 2,3 mld PLN, co stanowi wg szacunków Banku ok. 71% rynku tych papierów.

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 oceny ratingowe emitowanym przez Bank hipotecznym i publicznym listom zastawnym na poziomie A.

Emisje hipotecznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego SA 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
28.04.2010	28.04.2014	PLN	25 000 000	A
28.07.2010	28.07.2014	PLN	200 000 000	A
28.09.2010	28.09.2015	PLN	100 000 000	A
29.11.2010	28.11.2014	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
SUMA		PLN	1 605 000 000	

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Fitch
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
SUMA		EUR	90 000 000	

Emisje publicznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego SA 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
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 użytkowania wieczystego lub prawie własności nieruchomości, wpisanymi w księgach wieczystych na pierwszym miejscu.

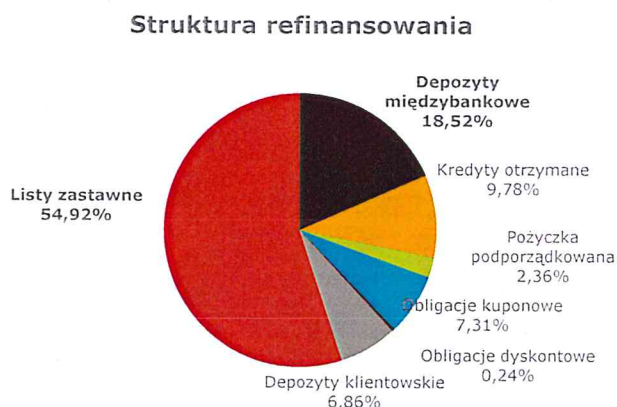
Zabezpieczenie publicznych listów zastawnych stanowią wierzytelności z tytułu kredytów udzielonych jednostkom samorządu terytorialnego oraz kredytów zabezpieczonych gwarancją lub poręczeniem tych jednostek.

Na koniec 2013r. na zabezpieczenie:

- emisji publicznych listów zastawnych składały się wierzytelności o wartości 480 604 tys. PLN, łącznie z 79 kredytów
- hipotecznych listów zastawnych - składały się wierzytelności o wartości 2 404 717 tys. PLN, łącznie z 535 kredytów.

Bank pozyskuje środki na działalność kredytową w przeważającej części poprzez emisje listów zastawnych a w dalszej kolejności za pośrednictwem depozytów terminowych głównie z rynku międzybankowego oraz emisji obligacji kuponowych.

Wykres 7. Struktura refinansowania działalności Banku według stan na 31.12.2013r.



2. Zarządzanie ryzykiem

2.1. Ryzyko kredytowe

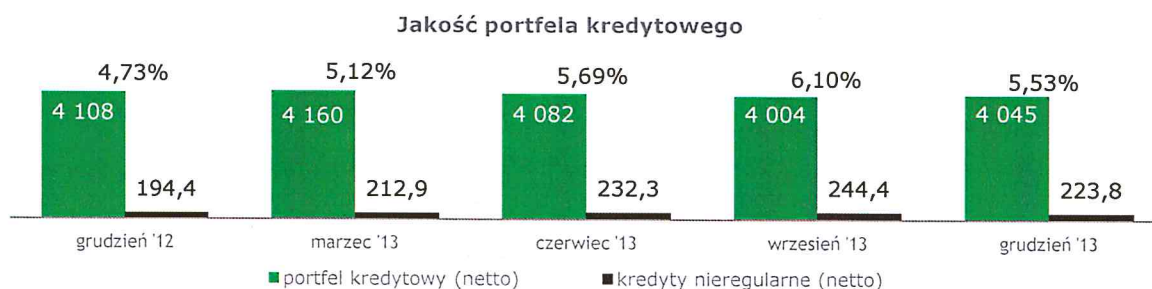
Portfel kredytowy

Bank prowadzi działalność kredytową zgodnie z polityką kredytową a podstawową zasadą jest bieżący monitoring aktywów i ekspozycji kredytowych, zgodnie z odpowiednimi regulacjami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), zatwierdzonymi przez UE.

W wyniku utrzymujących się trudniejszych warunków rynkowych, udział kredytów nieregularnych w portfelu kredytowym Banku (głównie kredytów komercyjnych zakwalifikowanych do analizy indywidualnej według MSR 39) wzrósł do poziomu 5,53%. Większość zobowiązań spłacana jest terminowo, jednak pogłębionym monitoringiem zostali objęci ci kredytobiorcy, o wyższym profilu ryzyka.

Utworzone odpisy aktualizacyjne w kwocie 75 587,92 tys. PLN (w tym 7 205,47 tys. PLN odpisy portfelowe oraz 68 382,45 tys. PLN odpisy indywidualne), jak i zabezpieczenie kredytów w formie hipotek na finansowanych nieruchomościach, stanowią odpowiednie zabezpieczenie przed ewentualnymi stratami wynikającymi z tytułu ryzyka kredytowego.

Wykres 8. Udział kredytów nieregularnych* w portfelu kredytowym Banku (w mln PLN)



*kredyty nieregularne - kredyty, dla których pojawiają się twarde lub miękkie przesłanki utraty wartości – zgodnie 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 2013r., 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).

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 wykorzystanie jako podstawy do emisji listów zastawnych.

Jednym z kluczowych celów jest dążenie do maksymalnej dywersyfikacji ryzyka kredytowego oraz unikanie budowania koncentracji szczególnie związanych 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 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 SA.

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 2013 r. Bank wystawił 4 tytuły egzekucyjne (BTE) w tym 3 tytuły dot. kredytów komercyjnych i 1 tytuł dot. kredytu mieszkaniowego. Łączna kwota zadłużenia objętego BTE wyniosła: 3 266,86 tys. EUR oraz 4 716,02 tys. PLN. Łączna wartość zabezpieczeń (aktualna wartość rynkowa nieruchomości) wynosi: 1 561,0 tys. EUR oraz 21 749,0 tys. PLN. Zabezpieczenia płynne nie występują.

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 2013 roku VaR wyniósł 115,4 tys. PLN. Ryzyko walutowe wyniosło 19,6 tys. PLN, podczas gdy ryzyko stopy procentowej 95,8 tys. PLN.

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 2013 r. bezpieczny poziom 5,61 %. 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 2013r. rezerwy płynnościowe stanowiły ok. 12,90% 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 (5,98%).

W 2013r. finansowanie działalności kredytowej banku odbywało się poprzez zaciąganie depozytów krótkoterminowych w EUR i USD u głównego akcjonariusza, a także emisje krótko- i średnioterminowych obligacji niezabezpieczonych w PLN oraz listów zastawnych w PLN i EUR. Sytuacja długoterminowa Banku pod względem płynności jest stabilna. Znaczny udział w finansowaniu długoterminowych wierzytelności kredytowych mają krótkoterminowe 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 dążył do zamiany finansowania krótkoterminowego na finansowanie w postaci nowych linii kredytowych o okresie zapadalności od lat 2 do 5 oraz wydłużania okresów wymagalności listów zastawnych.

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 2013 roku wyniósł 1,079. Normy płynności krótkoterminowej M1 i M2 zostały utrzymane na bezpiecznym poziomie odpowiednio 427 979 tys. PLN i 1,712 Norma M3 wyniosła 29,347.

W ciągu 2013r. limit zobowiązań, wynikający z art. 15.2 „Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych” był średnio wykorzystany w 60,5%. W analizowanym okresie limit ten nie był przekroczony.

Na koniec grudnia 2013r., średnia wymagalność emitowanych listów zastawnych wynosiła 3,08 lat dla hipotecznych listów zastawnych i 2,17 lat dla publicznych listów zastawnych, natomiast średnia wymagalność zaciągniętych długoterminowych depozytów wyniosła 0,96 roku. Marża wyemitowanych w 2013r. hipotecznych listów zastawnych wyniosła 1,25% przy średnim okresie do wykupu wynoszącym 5,7 lat. W 2013r. nie emitowano publicznych listów zastawnych.

2.4. Ryzyko operacyjne

Proces ograniczania ryzyka operacyjnego w mBanku Hipotecznym realizowany jest poprzez kontrole, transfer ryzyka, plany awaryjne, plany zachowania ciągłości działania, oraz zlecanie czynności na zewnątrz (outsourcing).

Pomiar ryzyka operacyjnego dokonywany jest poprzez stosowanie zarówno metod jakościowych jak i ilościowych, które uzupełniają się wzajemnie w ocenie profilu ryzyka Banku. Ryzyko monitorowane jest za pomocą wdrożonych mechanizmów i procedur kontroli wewnętrznej, w oparciu o Kluczowe Wskaźniki Ryzyka (KRI – Key Risk Indicator) oraz statystyki zdarzeń strat operacyjnych.

Obecnie poziom narażenia Banku na ryzyko operacyjne jest niski z uwagi na:

- wdrożony w Banku system zarządzania ryzykiem operacyjnym,
- niewielki zespół i płaską strukturę organizacyjną,
- niewielką skalę i stopień złożoności działalności, wynikający ze specyfiki charakterystycznej dla banków hipotecznych,
- wdrożony w Banku od początku jego istnienia zintegrowany system informatyczny,
- wysoko wykwalifikowaną kadrę,
- skuteczny system kontroli wewnętrznej.

Bank jest w trakcie wdrażania projektu refinansowania kredytów detalicznych listami zastawnymi. Wraz z rozszerzeniem działalności o sprzedaż kredytów detalicznych – profil ryzyka operacyjnego Banku może ulec zmianie z uwagi na:

- ryzyko wzrostu liczby reklamacji i roszczeń osób fizycznych wobec Banku,
- ryzyko fraudów kredytowych – wyłudzenia kredytów przez osoby fizyczne,
- ryzyko związane z wyoutsorcowaniem znacznej części procesów związanych z obsługą kredytów detalicznych.
- Bank będzie obserwował, analizował i raportował wszelkie zmiany mające wpływ na profil ryzyka operacyjnego.

2.5. Ryzyko inwestycji w listy zastawne

W 2013r. 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. Do wysokiego bezpieczeństwa inwestowania w tego typu papiery przyczynia się również prowadzona przez Bank od wielu lat konserwatywna polityka wyceny nieruchomości, stanowiących ich zabezpieczenie. Poza spełnianiem przez Bank szeregu wymogów ustawowych, mając na uwadze bezpieczeństwo inwestowania w listy zastawne w warunkach osłabienia tempa wzrostu gospodarczego. 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. Kierunki rozwoju i najważniejsze elementy strategii Banku

W czerwcu 2013r. Zarząd Banku przyjął strategię na lata 2014-2017, wyznaczającą nowe kierunki działania i rozwoju Banku, i w oparciu o nie umacniania jego pozycji rynkowej w wymagającym otoczeniu konkurencyjnym. Formułuje ona główne cele strategiczne dla Banku, w tym przede wszystkim:

- 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.

W III kwartale 2013r. Bank rozpoczął realizację strategicznego projektu, opartego na modelu współpracy z mBankiem w zakresie budowy i refinansowania portfela detalicznego poprzez emisje listów zastawnych. We wrześniu ubiegłego 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.

Wdrożenie projektu obejmuje 2 etapy:

- I etap - uruchomienie działalności kredytowej w obszarze detalicznym, w oparciu o współpracę operacyjną i struktury sprzedażowe mBanku oraz spójną politykę kredytową. Portfel detalicznych

kredytów hipotecznych mBanku Hipotecznego jest budowany w oparciu wyłącznie o kredyty spełniające kryteria wpisu do rejestru listów zastawnych i mogące stanowić podstawę ich emisji.

- II etap – emisja listów zastawnych na bazie zbudowanego portfela detalicznych kredytów hipotecznych.

Realizując projekt, w 2013 roku Bank wdrożył model agencyjny, natomiast w planach na 2014r. przewiduje realizację modelu poolingowego, polegającego na przejęciu już istniejącego portfela detalicznych kredytów hipotecznych mBanku, w celu zrefinansowania go emisjami listów zastawnych.

Ponadto 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 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.

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.

4. Władze Banku

Akcjonariusze

Struktura własnościowa kapitału akcyjnego mBanku Hipotecznego

Nazwa akcjonariusza	Kapitał w tys.PLN	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	75,71	2 082	75,71
mBank SA**	66 800	668	24,29	668	24,29
Razem	275 000	2 750	100	2 750	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.

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

Bank nie współpracuje z międzynarodowymi instytucjami publicznymi.

Zarząd

W 2013r. miały miejsce zmiany w składzie Zarządu Banku. Z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Banku, tj. 29 kwietnia 2013r. Pan Sven Torsten-Kain zakończył kadencję Członka Zarządu. Od 1 maja do 4 lipca 2013 roku pełnił funkcję doradcy Zarządu.

Rada Nadzorcza, na nową kadencję, powołała Uchwałą nr 12/2013 z 29 kwietnia 2013r., Zarząd mBanku Hipotecznego w następującym składzie:

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2013

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

Informacje na temat wynagrodzenia Członków Zarządu i zmian w składzie osobowym w ciągu ostatniego roku obrotowego zawarte są w Nocie 40 Sprawozdania Finansowego.

Rada Nadzorcza

W 2013 roku nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Banku. Na dzień 31.12.2013r. w jej skład wchodził:

- Cezary Kocik – Przewodniczący RN
- Hans-Dieter Kemler - Wiceprzewodniczący RN
- Piotr Baranek - Członek RN
- Jolanta Daniewska – Członek RN
- Joerg Hessenmueller – Członek RN
- Lidia Jabłonowska Luba – Członek RN
- Michał Popiołek - Członek RN
- Dariusz Solski – Członek RN

Informacje na temat wynagrodzenia Rady Nadzorczej i zmian w składzie osobowym w ciągu ostatniego roku obrotowego zawarte są w Nocie 40 Sprawozdania Finansowego.

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.

Według stanu na 31.12.2013r. w skład Komitetu ds. Audytu wchodził:

- Joerg Hessenmueller – Przewodniczący Komitetu
- Jolanta Daniewska – Członek Komitetu
- Dariusz Solski - Członek Komitetu

W grudniu 2013r. nastąpiła zmiana w składzie Komitetu ds. Audytu. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 35 z dnia 12.12.2013 r. został powołany Pan Dariusz Solski w miejsce Pana Łukasza Witkowskiego.

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 2013r. miały miejsce trzy posiedzenia Komitetu ds. Audytu: 17 kwietnia, 17 października i 9 grudnia.

Według stanu na 31.12.2013r. w skład Komitetu ds. Ryzyka wchodził:

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

Obecny skład Komitetu został powołany Uchwałą Rady Nadzorczej nr 36 z dnia 12.12.2013r.

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 2013r. miały miejsce dwa posiedzenia Komitetu ds. Ryzyka: 23 maja i 9 września.

5. Pozostałe informacje

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje pomiędzy Bankiem, a podmiotami powiązanymi były transakcjami zawartymi na warunkach nie odbiegających od 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 w walutach obcych. Informacje nt transakcji Banku z podmiotami powiązanymi zawarte są w Nocie 40 Sprawozdania Finansowego.

Kredyty, depozyty i ich oprocentowanie

Zobowiązania wobec innych banków wyniosły na koniec 2013r. 1 203 488 tys. PLN. Środki na rachunkach bieżących, depozyty terminowe od klientów korporacyjnych oraz inne zobowiązania wyniosły łącznie 295 167 tys. PLN.

Zobowiązania wobec innych banków w tys. PLN

	31.12.2013	31.12.2012
Depozyty terminowe	787 862	1 049 799
Kredyty otrzymane	415 626	122 668
Zobowiązania wobec innych banków, razem	1 203 488	1 172 467

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2013

Zobowiązania wobec klientów w tys. PLN

	31.12.2013	31.12.2012
Klienci korporacyjni:	294 978	178 854
Środki na rachunkach bieżących	226 551	123 265
Depozyty terminowe	64 663	54 354
Inne zobowiązania (z tytułu)	3 794	1 235
- zabezpieczeń pieniężnych	2 169	475
- pozostałe	1 625	760
Klienci indywidualni:	174	150
Inne zobowiązania (z tytułu)	174	150
- zabezpieczeń pieniężnych	65	65
- pozostałe	109	85
Klienci sektora budżetowego:	15	29
Inne zobowiązania (z tytułu)	15	29
- pozostałe	15	29
Zobowiązania wobec klientów, razem	295 167	179 033

Wszystkie kredyty otrzymane oparte są na zmiennej stopie procentowej.

Średnie ważone kwotami oprocentowanie depozytów w 2013 r. wynosiło: w EUR – 0,37%, w PLN – 2,73%, w USD – 0,49%. W 2012 r. wynosiło: w EUR – 0,89%, w PLN – 4,52%, w USD – 0,50%.

mBank Hipoteczny S.A. nie dostarczył zabezpieczeń swoim kredytodawcom. Bank nie zarejestrował żadnych naruszeń warunków umownych związanych z zobowiązaniami z tytułu zaciągniętych kredytów.

Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 16 stycznia 2014 roku mBank Hipoteczny S.A. dokonał emisji pięcioletnich obligacji o wartości nominalnej 20 000 tys. zł. W dniu 28 stycznia 2014 roku Bank dokonał emisji pięcioletnich obligacji o wartości nominalnej 60 000 tys. zł.

W dniu 17 lutego 2014 roku Bank dokonał publicznej czteroletniej emisji hipotecznych listów zastawnych o wartości nominalnej 7 500 tys. EUR.

W dniu 28 lutego 2014 roku Bank dokonał publicznej piętnastoletniej emisji hipotecznych listów zastawnych o wartości nominalnej 8 000 tys. EUR.

Bank jest cesjonariuszem na podstawie umowy przelewu wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej. Cesja była dokonana na zabezpieczenie kredytu udzielonego przez Bank kredytobiorcy. W wyniku pożaru nieruchomości, kredytobiorca poniósł stratę. Ubezpieczyciel dokonał wypłaty odszkodowania, które nie pokryło szkody. Bank jako uprawniony z polisy wystąpił o odszkodowanie, najpierw kierując wezwanie do zapłaty, a następnie w dniu 4 lutego 2014 roku złożył pozew do Sądu Okręgowego w Warszawie, na kwotę 18 494 tys. zł przeciwko Ubezpieczycielowi o zapłatę odszkodowania.

6. Informacja o wyborze audytora

Umowa o przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego została zawarta w dniu 17.06.2013r.

Łączna wysokość wynagrodzenia brutto Ernst & Young Audit Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s. k. (dawniej Ernst & Young Audit sp. z o.o.) z tytułu badania i przeglądu sprawozdań finansowych i pakietów sprawozdawczych Banku dla Commerzbanku AG oraz dla mBanku S.A. za 2013 r. wyniosła 295 tys. zł, z czego w 2013 r. została zapłacona kwota 196 tys. zł.

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.

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2013

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 w 2013r. zawiera prawdziwy obraz sytuacji mBanku Hipotecznego, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

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.



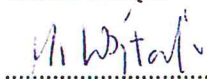
.....
Piotr Cyburt

Prezes Zarządu



.....
Marcin Romanowski

Członek Zarządu



.....
Marcin Wojtachnio

Członek Zarządu