

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

Spis treści

<b>1. Działalność mBanku Hipotecznego w pierwszym półroczu 2014 roku .....</b>	<b>3</b>
1.1. Najważniejsze projekty 2014 roku.....	4
1.2. Wiarygodność finansowa .....	5
1.3. Wyniki finansowe .....	5
1.4. Działalność kredytowa .....	8
1.5. Refinansowanie i emisje listów zastawnych .....	11
<b>2. Zarządzanie ryzykiem .....</b>	<b>12</b>
2.1. Ryzyko kredytowe .....	12
2.2. Ryzyko rynkowe .....	14
2.3. Ryzyko płynności .....	14
2.4. Ryzyko operacyjne .....	15
2.5. Ryzyko inwestycji w listy zastawne.....	15
<b>3. Kierunki rozwoju i najważniejsze elementy strategii Banku .....</b>	<b>16</b>
<b>4. Władze Banku .....</b>	<b>17</b>
<b>5. Pozostałe informacje .....</b>	<b>18</b>
<b>6. Oświadczenia Zarządu .....</b>	<b>19</b>

## **1. Działalność mBanku Hipotecznego w pierwszym półroczu 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 rozwojem jego roli i znaczenia jako emitenta listów zastawnych - zarówno w Grupie mBanku jak i na krajowym rynku tych papierów. Bank buduje nowy model biznesowy, oparty 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 uspołnienienia i zintegrowania z systemami mBanku w celu zapewnienia optymalnego współdziałania przy realizacji wspólnych przedsięwzięć biznesowych.

W pierwszym półroczu 2014 roku, Bank realizował swoje zadania w warunkach zaostrożonej konkurencji na rynku finansowania nieruchomości komercyjnych, zdominowanym przez silne banki uniwersalne. Do głównych tendencji obserwowanych na tym rynku należą:

- zaostrożenie 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 przedsięwzięcia,
- 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,
- zaostrożenie kryteriów selekcji projektów,
- wzrost poziomu marż kredytowych,
- wzrost ryzyka kredytowego.

W związku z rozpoczęciem działalności kredytowej w obszarze detalicznym trwają 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.

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 jest stopniowo redukowana. Sprzedaż mieszkań w ostatnim kwartale była relatywnie duża.



### **1.1. Najważniejsze projekty 2014 roku**

#### **Projekt „listy zastawne”**

Priorytetowym przedsięwzięciem w pierwszym półroczu 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 będzie poszerzony o model *poolingowy* polegający na przejęciu 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.

#### **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 z dnia 27.08.2012r. Trzy kolejne modele ratingowe dla hoteli i lokali użytkowych uzyskały akceptację BaFin i KNF w dniu 10 kwietnia 2014 r. Pozytywna warunkowa decyzja dotycząca rozszerzenia stosowania metody IRB dla ww. 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 także objęcie tą metodą planowanego portfela detalicznego w oparciu o adaptację modeli stosowanych w mBanku. 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 jest jednym z kluczowych zadań i projektów realizowanych w Banku, obejmuje 43 inicjatywy, z których na koniec drugiego kwartału 2014 roku zrealizowano 29, dzięki którym wdrożono 75 ze 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.



## **mBank Hipoteczny S.A.**

### Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w pierwszym półroczu 2014 roku.

Na koniec pierwszego półroczu 2014 roku, opracowano Strategię Przetrwania Banku, uwzględniającą przyjęte decyzją Zarządu procesy krytyczne. W ostatnim etapie projektu wdrożony został cały Proces Zarządzania Ciągłością Działania Banku wraz z testem operacyjnym tego Planu, zakończonym 2 sierpnia 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. Wdrożony model usługowy zarządzania IT oparty jest o wypracowane i sparymetryzowane 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 30 czerwca 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 pierwsze półrocze 2014 roku 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.

**mBank Hipoteczny S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w pierwszym półroczu 2014 roku.

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

Główne pozycje bilansowe	30.06.2014	31.12.2013	Dynamika
<b>AKTYWA</b>	4 706 601	4 782 443	-1,59%
w tym			
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	4 119 202	4 045 000	1,83%
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY</b>	4 706 601	4 782 443	-1,59%
w tym			
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 817 776	2 661 407	5,88%
Zobowiązania wobec klientów	255 269	295 167	-13,52%
Kapitał podstawowy	275 000	275 000	-

\*Pozycja „Kredyty i pożyczki udzielone klientom”, wg stanu na 30.06.2014r. uwzględnia „inne należności od klientów” w kwocie 2 209 tys. PLN.

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 (w tys. zł)

Rachunek zysków i strat	Okres od 01.01.2014 do 30.06.2014	Okres od 01.01.2013 do 30.06.2013	Dynamika
Wynik z tytułu odsetek	41 711	37 118	12,37%
Wynik z tytułu opłat i prowizji	3 113	1 714	81,62%
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-9 099	-12 696	-28,33%
Ogólne koszty administracyjne	-21 699	-19 824	9,46%
Amortyzacja	-2 330	-1 950	19,48%
Zysk brutto	18 589	7 465	149,02%
Zysk netto	13 816	4 634	198,14%
Średnia ważona liczba akcji zwykłych/średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)	2 750	2 750	0,00%
Zysk netto na jedną akcję zwykłą / Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	5,02	1,69	197,04%

Na koniec I półrocza 2014 roku, Bank osiągnął dodatni wynik brutto w wysokości 18,6 mln zł, prawie dwukrotnie przekraczając założony plan i osiągając tym samym wynik o niemal 150% wyższy od zrealizowanego w analogicznym okresie ubiegłego roku. 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 od planowanej, wartość odpisów aktualizacyjnych na kredyty (28% mniej w porównaniu do odpisów utworzonych na koniec półrocza 2013 roku).



**mBank Hipoteczny S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w pierwszym półroczu 2014 roku.

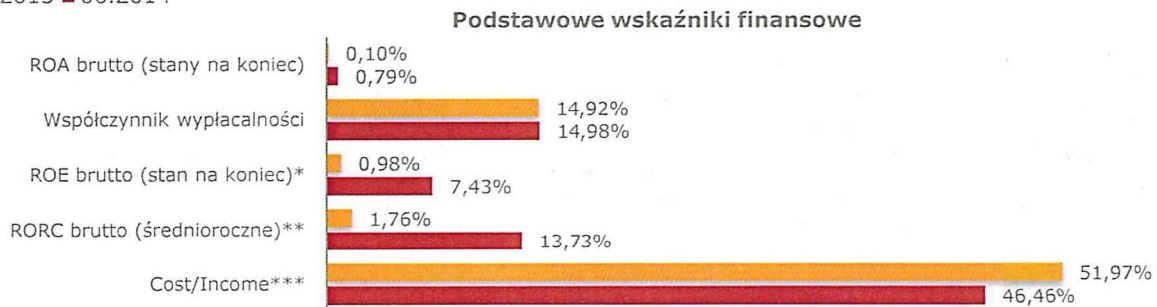
Tabela 3. Wskaźniki efektywności

WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI	06.2014	2013
ROE brutto (stan na koniec okresu)	7,43%	0,98%
ROA brutto (stan na koniec okresu)	0,79%	0,10%
Cost/income*	46,46%	51,97%
Współczynnik wypłacalności	14,98%	14,92%
<b>RATINGI Fitch Ratings Ltd</b>		
długoterminowy rating międzynarodowy	A	A
krótkoterminowy rating międzynarodowy	F1	F1
rating wsparcia	1	1
publicznych listów zastawnych	A	A
hipotecznych listów zastawnych	A	A
<b>INNE</b>		
Przeciętne zatrudnienie	171 osób	144 osób
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 ■ 06.2014



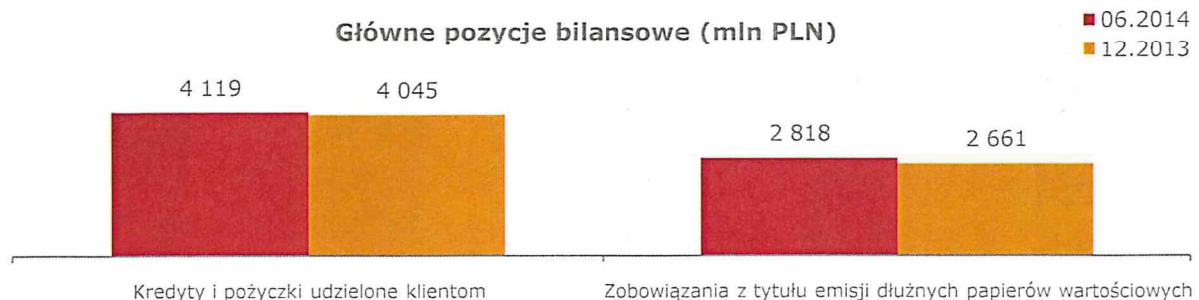
\* wynik brutto/(kapitał podstawowy + wynik finansowy z lat ubiegłych)

\*\* wynik brutto/ średni 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))

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

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



\*Pozycja „Kredyty i pożyczki udzielone klientom”, wg stanu na 30.06.2014r. uwzględnia „inne należności od klientów” w kwocie 2 209 tys.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 zarówno w obszarze kredytów dla podmiotów gospodarczych jak i kredytów detalicznych.

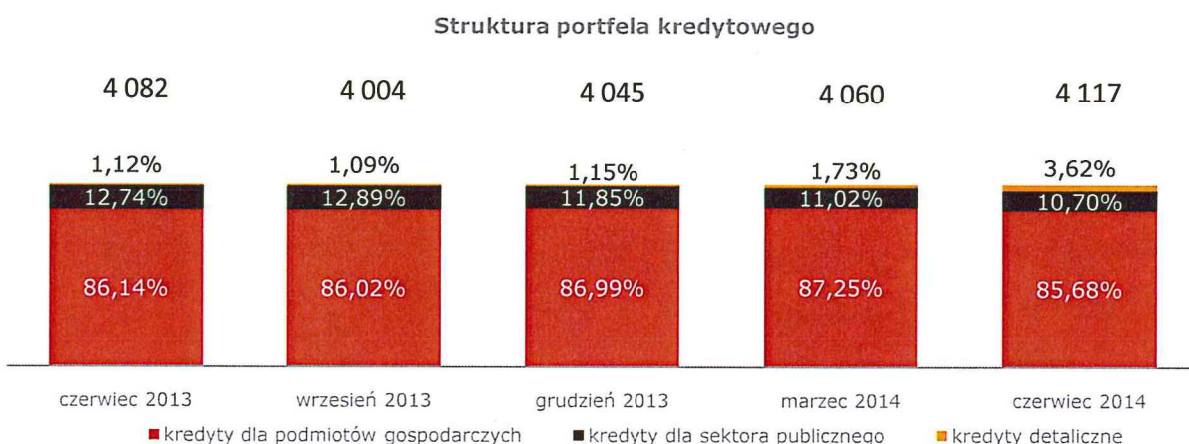
W pierwszym półroczu 2014 roku, wartość udzielonych kredytów osiągnęła 649,8 mln zł (wartość z umowy wg kursu z dnia umowy) i była większa o 160 % od wartości umów podpisanych w analogicznym okresie poprzedniego roku. Ponad 120 mln zł tegorocznej sprzedaży dotyczy, wznowionej w ubiegłym roku, działalności kredytowej w obszarze detalicznym. Wartość netto całego portfela kredytowego, uwzględniając zaangażowanie pozabilansowe, wzrosła w porównaniu do końca 2013 roku o 3,9%, osiągając poziom 5,2 mld zł.

#### 1.4. Działalność kredytowa

W ciągu swojej piętnastoletniej działalności, Bank wypracował silną pozycję w segmencie finansowania nieruchomości komercyjnych, gwarantując mu przynależność do ścisłej czołówki kredytodawców tego rynku. Bank dąży do poszerzenia sieci sprzedaży w ramach współpracy ze Spółką Aspiro oraz o oddziały korporacyjne mBanku.

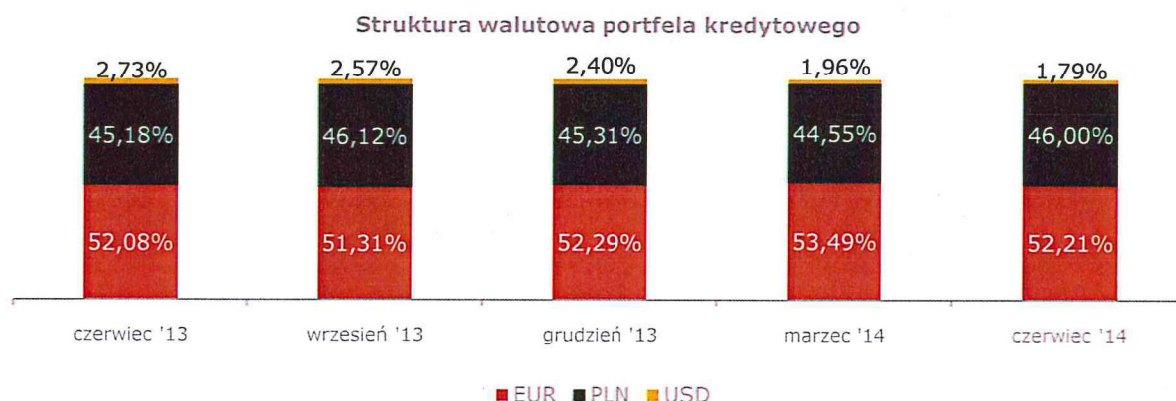
Od września 2013 r., w ramach projektu przebudowy bilansu Grupy mBanku, oferta Banku obejmuje również kredyty detaliczne.

Wykres 3. Struktura portfela kredytowego w okresie 30.06.2013 – 30.06.2014 (w mln zł).



Struktura walutowa portfela kredytowego pozostaje na zbliżonym poziomie. Kredyty w EUR, niezmiennie od 12 miesięcy, stanowią największą część portfela kredytowego, co jest charakterystyczne dla inwestycji komercyjnych. Niemniej jednak, systematyczny wzrost portfela kredytów detalicznych, udzielonych wyłącznie w PLN, przyczynił się do wzrostu udziału polskiej waluty w portfelu kredytowym Banku.

Wykres 4. Struktura walutowa portfela kredytowego w okresie 30.06.2013 – 30.06.2014.

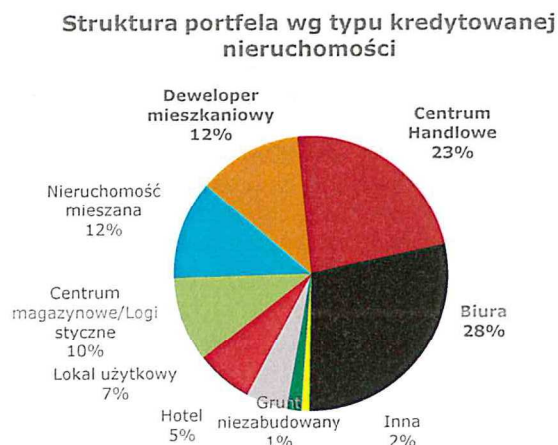




**Kredyty dla podmiotów gospodarczych**

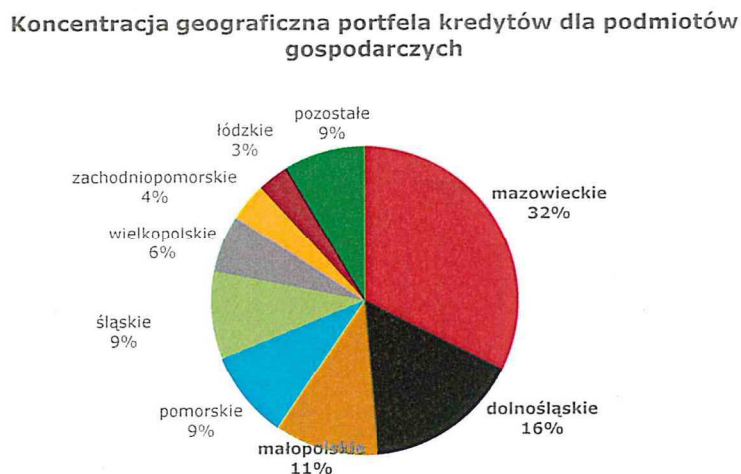
Zaangażowanie bilansowe netto wobec podmiotów gospodarczych według stanu na 30 czerwca 2014 r. wyniosło 3 527,4 mln zł. W pierwszym półroczu 2014r. podpisano umowy kredytowe na łączną kwotę 529,1 mln zł (wartość z umowy wg kursu z dnia umowy). Największy udział w sprzedaży miały kredyty dla deweloperów mieszkaniowych (48,0%) i refinansowanie gotowych obiektów komercyjnych (34,9%). Kredyty przeznaczone na komercyjne inwestycje budowlane, z udziałem 17,1%, stanowiły najmniejszą część nowo podpisanych umów kredytowych w bieżącym roku.

Wykres 5. Kredyty dla podmiotów gospodarczych wg rodzaju finansowanej nieruchomości według stanu na 30 czerwca 2014 r.



Według stanu na koniec czerwca 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. 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 według stanu na 30 czerwca 2014 r.



Największa liczba finansowanych projektów skoncentrowana jest w województwie mazowieckim, gdzie zaangażowanych jest 32,4% wszystkich środków kredytowych. W województwach dolnośląskim, małopolskim i pomorskim zaangażowanie bilansowe łącznie stanowi 36,5%.

## **mBank Hipoteczny S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w pierwszym półroczu 2014 roku.

Według stanu na 30 czerwca 2014 r. w portfelu kredytów dla podmiotów gospodarczych dominują kredyty udzielone w EUR (60,3%) oraz PLN (37,7%).

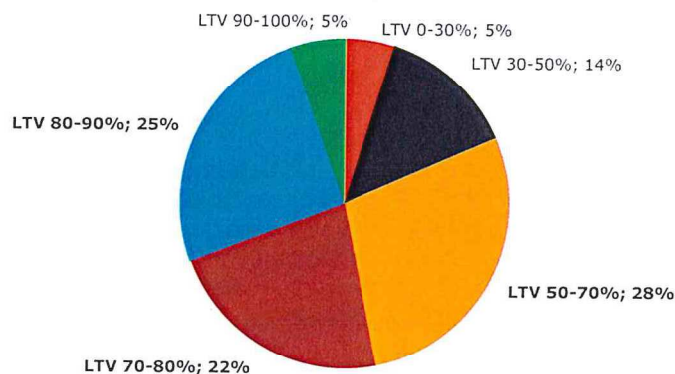
### **Kredyty dla sektora publicznego**

W pierwszym półroczu 2014 roku Bank zaprzestał finansowania jednostek samorządu terytorialnego. Brak nowych umów w bieżącym roku przy jednocześnie znacznych spłatach przedterminowych znajduje odzwierciedlenie w niższym, w porównaniu do końca 2013 roku, zaangażowaniu bilansowym tych kredytów (-8,1%).

### **Kredyty detaliczne dla osób fizycznych**

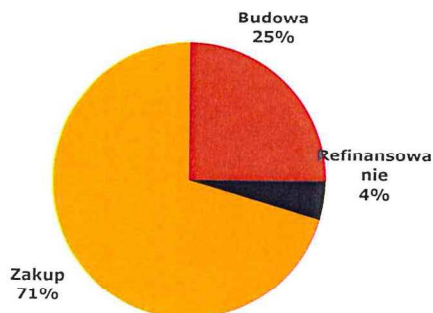
Bank realizuje cele strategiczne w obszarze sprzedaży kredytów hipotecznych dla osób fizycznych we współpracy z mBankiem S.A. Oferta kredytów hipotecznych dla osób fizycznych została wzbogacona o kredyty udzielane na zakup nieruchomości na rynku pierwotnym (przy zgodzie dewelopera na ustanowienie zabezpieczenia przed zakończeniem inwestycji). W kwietniu br. Bank podjął współpracę z firmami zewnętrznymi ACONS i Emmerson w zakresie zlecenia realizacji wyceny nieruchomości – przygotowania ekspertyzy 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.

**Struktura portfela mBH**

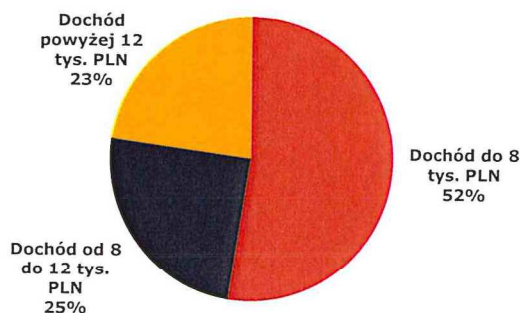


Wartość netto zaangażowania portfela według stanu na koniec półrocza (kredyty detaliczne – model agencyjny) wynosi ok. 110,5 mln PLN. Średnia kwota kredytu wyniosła 214 tys. zł. Średnia marża ważona wolumenem portfela w roku 2014 wyniosła 1,54%. Największy udział w sprzedaży przypada kredytom z wartością LTV na poziomie 50-70% i zweryfikowanymi dochodami netto Klientów na poziomie do 8 tys. zł.

**Struktura portfela mBH wg celu kredytu**



**Dochody Kredytobiorców mBH**



Zaangażowanie netto kredytów ze starego portfela Banku, udzielonych osobom fizycznym, ma tendencję spadkową osiągając na koniec I półrocza 2014 wartość ok. 38,6 mln zł.



**mBank Hipoteczny S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w pierwszym półroczu 2014 roku.

**1.5. Refinansowanie i emisje listów zastawnych**

W I połowie 2014 roku mBank Hipoteczny uplasował na rynku cztery emisje hipotecznych listów zastawnych denominowanych w euro. Wartość przedmiotowych emisji wyniosła 50,5 mln EUR, a trzy spośród nich cechowały się rekordowo długim, bo 15-letnim, okresem zapadalności.

Wartość wszystkich listów zastawnych Banku znajdujących się w obrocie wyniosła na koniec I połowy 2014 roku ponad 2,5 mld zł, 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 zabezpieczania 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 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
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
<b>SUMA</b>		<b>PLN</b>	<b>1 580 000 000</b>	

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
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
<b>SUMA</b>		<b>EUR</b>	<b>140 500 000</b>	

**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
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
<b>SUMA</b>		<b>PLN</b>	<b>350 000 000</b>	

### **Podstawa emisji listów zastawnych**

Zgodnie z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych stanowią wierzytelności wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, zabezpieczone hipotekami ustanowionymi na prawie użytkowania wieczystego lub prawie własności nieruchomości, wpisanymi w księgach wieczystych na pierwszym miejscu.

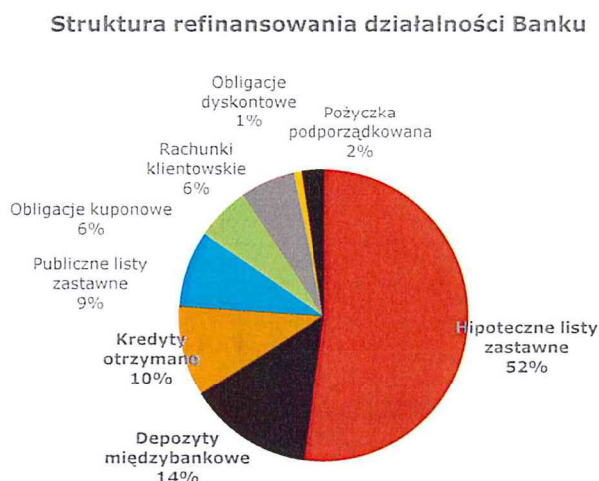
Zabezpieczenie publicznych listów zastawnych stanowią wierzytelności z tytułu kredytów udzielonych jednostkom samorządu terytorialnego oraz kredytów zabezpieczonych gwarancją lub poręczeniem tych jednostek.

Według stanu na 30 czerwca 2014r. na zabezpieczenie:

- emisji publicznych listów zastawnych składały się wierzytelności o wartości 441 027 tys. zł, łącznie z 74 kredytów.
- hipotecznych listów zastawnych - składały się wierzytelności o wartości 2 765 397 tys. zł, łącznie z 555 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 30 czerwca 2014 r.



## **2. Zarządzanie ryzykiem**

### **2.1. Ryzyko kredytowe**

#### **Portfel kredytowy**

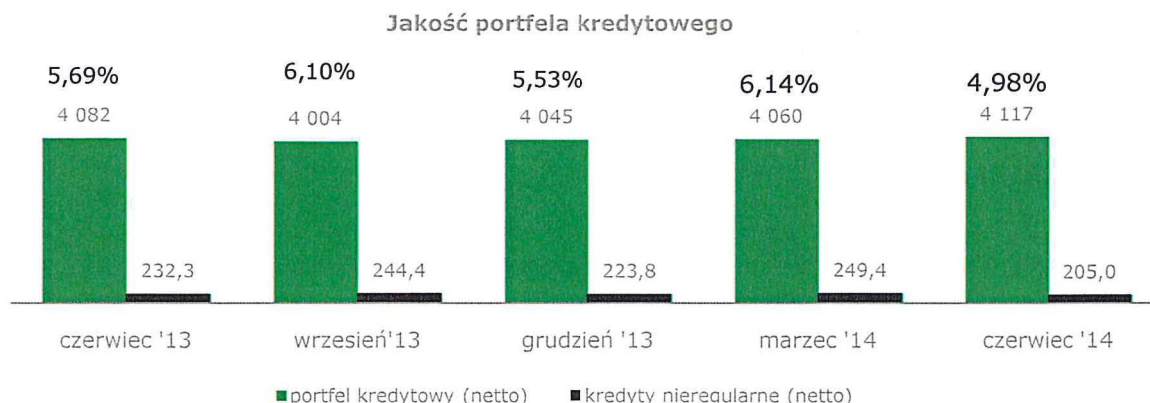
Zasady udzielania kredytów zostały określone w Polityce kredytowej Banku, a zarządzanie istniejącym portfelem kredytowym odbywa się głównie poprzez bieżący monitoring aktywów i ekspozycji kredytowych.

Dzięki działaniom podjętym przez Bank w zakresie zarządzania kredytami trudnymi, udział kredytów nieregularnych w portfelu kredytowym Banku spadł do poziomu 4,98%. 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 69,5 mln zł. W pierwszym półroczu 2014 roku portfel komercyjny utrzymywał się na stabilnym poziomie, natomiast doszło do znacznego zwiększenia nowego portfela detalicznego netto o 104,4 mln zł.

Utworzone odpisy aktualizacyjne w kwocie 79 585,9 tys. zł 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 zł)



\*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 pierwszej połowie 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).

### 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 związanego 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 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 pierwszej połowie 2014 roku Bank wystawił 2 tytuły egzekucyjne (BTE), oba dotyczą kredytów komercyjnych. Łączna kwota zadłużenia objętego BTE wyniosła: 7 199,3 tys. EUR, przy czym już po wystawieniu BTE wierzytelność ta została sprzedana oraz 10 804,3 tys. zł - wartość zabezpieczenia (zaktualizowana wartość rynkowa nieruchomości) wynosi: 9 990,0 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 czerwca 2014 roku VaR wyniósł 113,9 tys. zł. Ryzyko walutowe wyniosło 34,9 tys. PLN, podczas gdy ryzyko stopy procentowej 79,0 tys. zł.

Ryzyko stopy procentowej wynika z narażenia wyniku finansowego oraz kapitału Banku na niekorzystny wpływ zmian stóp procentowych. Bank zarządza luką stopy procentowej poprzez dopasowywanie terminów przeszacowań aktywów i zobowiązań. Wrażliwość portfela Banku na ekstremalne zaburzenia stóp procentowych jest określana na podstawie wyników testów warunków skrajnych i analiz scenariuszowych. Ryzyko stopy procentowej mierzone jest m.in. za pomocą współczynnika Earnings At Risk (EaR), który osiągnął na koniec czerwca 2014 r. bezpieczny poziom 5,75 %. Pozycje portfela bankowego narażone na ryzyko stopy procentowej zabezpieczane są liniowymi instrumentami pochodnymi na stopę procentową.

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

## **2.3. Ryzyko płynności**

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

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

Na koniec czerwca 2014r. rezerwy płynnościowe stanowiły ok. 10,94 % 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 (5,24%).

W pierwszej połowie 2014r. finansowanie działalności kredytowej Banku odbywało się poprzez zaciąganie depozytów krótkoterminowych w EUR, PLN i USD u głównego akcjonariusza, a także emisje krótko- i średnioterminowych obligacji niezabezpieczonych w PLN oraz listów zastawnych w 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 emisji listów zastawnych o okresie zapadalności 5 lat i więcej.



## **mBank Hipoteczny S.A.**

### Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w pierwszym półroczu 2014 roku.

Udział stabilnych źródeł finansowania i rezerw płynnościowych adekwatnych do skali działalności Banku warunkuje spełnienie normy długoterminowej płynności płatniczej M4 uchwalonej przez KNF. Współczynnik M4 na koniec czerwca 2014 roku wyniósł 1,053. Normy płynności krótkoterminowej M1 i M2 zostały utrzymane na bezpiecznym poziomie odpowiednio 341 083 tys. zł i 1,508. Norma M3 wyniosła 32,148.

W ciągu pierwszego półrocza 2014r. limit zobowiązań, wynikający z art. 15.2 „Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych” był średnio wykorzystany w 55,9%. W analizowanym okresie limit ten nie był przekroczony.

Na koniec czerwca 2014r., średnia wymagalność emitowanych listów zastawnych wynosiła 3,64 lat dla hipotecznych listów zastawnych i 1,68 lat dla publicznych listów zastawnych, natomiast średnia wymagalność zaciągniętych długoterminowych depozytów wyniosła 1,36 roku. Marża wyemitowanych w pierwszej połowie 2014r. hipotecznych listów zastawnych wyniosła 1,25% przy średnim okresie do wykupu wynoszącym 12,3 lat. W pierwszej połowie 2014 roku nie emitowano publicznych listów zastawnych.

## **2.4. Ryzyko operacyjne**

Proces ograniczania ryzyka operacyjnego w mBanku Hipotecznym realizowany jest poprzez wdrożone mechanizmy kontrolne, 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 obserwuje, analizuje i raportuje wszelkie zmiany mające wpływ na profil ryzyka operacyjnego. Po pierwszym półroczu 2014 roku, profil ryzyka operacyjnego pozostaje bez zmian w stosunku do roku ubiegłego.

## **2.5. Ryzyko inwestycji w listy zastawne**

W pierwszym półroczu 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. Kierunki rozwoju i najważniejsze elementy strategii Banku**

W 2013 roku 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, który w drugiej połowie 2014 roku będzie poszerzony o model *poolingowy*, polegający 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. 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	75,71	2 082	75,71
mBank S.A.	66 800	668	24,29	668	24,29
<b>Razem</b>	<b>275 000</b>	<b>2 750</b>	<b>100</b>	<b>2 750</b>	<b>100</b>

\*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

Według stanu na 30 czerwca 2014r. Zarząd mBanku Hipotecznego w następującym składzie:

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

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

##### Rada Nadzorcza

W 2014r. nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Banku. Na dzień 30 czerwca 2014 r. w jej skład wchodził:

- 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

Z dniem 3 lipca 2014 roku do Rady Nadzorczej mBanku Hipotecznego S.A. został powołany Pan Mariusz Tokarski.

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

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.

## **mBank Hipoteczny S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w pierwszym półroczu 2014 roku.

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

Według stanu na 30.06.2014r. w skład Komitetu ds. Audytu wchodzi:

- Joerg Hessenmueller – Przewodniczący Komitetu,
- Dariusz Solski - Członek Komitetu

Z dniem 2 lipca 2014 roku w skład Komitetu ds. Audytu powołany został Pan Hans- Dieter Kemler, a 16 lipca skład Komitetu zasilili również Pan Mariusz Tokarski.

Do zadań Komitetu ds. Audytu należy:

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

W pierwszym półroczu 2014 roku Komitet ds. Audytu obradował raz – dnia 10 kwietnia.

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

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

Do zadań Komitetu ds. Ryzyka należy:

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

W pierwszym półroczu 2014 roku Komitet ds. Ryzyka obradował raz, dnia 26 marca.

## **5. Pozostałe informacje**

### **Transakcje z podmiotami powiązanymi**

Podmiotem bezpośrednio dominującym wobec mBanku Hipotecznego S.A. jest MLV 45 sp. z o.o. spółka komandytowa (dawniej BRE Holding Sp. z o.o.). Jednostką dominującą wobec MLV 45 sp. z o.o. spółka komandytowa 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.).



## **mBank Hipoteczny S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w pierwszym półroczu 2014 roku.

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

### **Zdarzenia po dniu bilansowym**

Z dniem 3 lipca 2014 roku do Rady Nadzorczej mBanku Hipotecznego S.A. został powołany Pan Mariusz Tokarski.

W dniu 28 lipca 2014 roku Bank dokonał publicznej emisji hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej 300 000 tys. zł z terminem wykupu 28 lipca 2022 roku o kuponie z oprocentowaniem zmiennym.

W dniu 4 sierpnia 2014 roku Bank dokonał publicznej emisji hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej 200 000 tys. zł z terminem wykupu 20 lutego 2023 roku o kuponie z oprocentowaniem zmiennym.

## **6. 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.

### **Prawdziwość i rzetelność prezentowanych sprawozdań**

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

- sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową mBanku Hipotecznego oraz jego wynik finansowy,
- sprawozdanie Zarządu z działalności za pierwsze półrocze 2014r. 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.



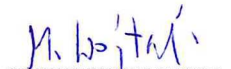
.....  
Piotr Cyburt

Prezes Zarządu



.....  
Marcin Romanowski

Członek Zarządu



.....  
Marcin Wojtachnio

Członek Zarządu