

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności mBanku Hipotecznego S.A.
w pierwszym półroczu 2016 roku**

Spis treści

1. Działalność mBanku Hipotecznego S.A. w pierwszym półroczu 2016 roku	3
1.1. Najważniejsze projekty w pierwszym półroczu 2016 roku.	4
1.2. Wiarygodność finansowa	5
1.3. Wyniki finansowe	6
1.4. Działalność kredytowa	9
1.5. Refinansowanie i emisje listów zastawnych	12
1.6. Otoczenie prawne	15
2. Zarządzanie ryzykiem.....	16
2.1. Ryzyko kredytowe	16
2.2. Ryzyko rynkowe	17
2.3. Ryzyko płynności	18
2.4. Ryzyko operacyjne.....	19
2.5. Ryzyko inwestycji w listy zastawne	20
2.6. System kontroli wewnętrznej	20
2.7. Polityka wynagrodzeń	21
3. Rynek nieruchomości w Polsce w pierwszym półroczu 2016 roku	22
4. Kierunki rozwoju i najważniejsze elementy strategii Banku	24
5. Władze Banku.....	26
6. Pozostałe informacje	29
7. Oświadczenia Zarządu	31

1. Działalność mBanku Hipotecznego S.A. w pierwszym półroczu 2016 roku

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

Kontynuowano rozpoczęte działania mające na celu zwiększenie efektywności oraz dynamiki rozwoju Banku, poprzez jak najlepsze wykorzystanie jego zasobów i potencjału rynkowego, a także określenie roli i kompetencji w Grupie mBanku, w której Bank zamierza umacniać swoją pozycję spółki strategicznej i banku emisyjnego. Celem Banku pozostaje bezpieczny wzrost poprzez specjalizację, która z uwagi na charakter Banku i wąski zakres działalności jest źródłem jego przewagi konkurencyjnej i wysokiej pozycji rynkowej. Z drugiej strony, taka charakterystyka Banku przesądza o ograniczeniu jego źródeł przychodu, a w konsekwencji o relatywnie niskiej stopie zwrotu, przy czym przychody Banku są silnie związane z obowiązującymi na rynku stopami procentowymi.

W Banku funkcjonują dwie linie biznesowe:

- detaliczna, skupiona na udzielaniu kredytów hipotecznych dla osób fizycznych,
- komercyjna, prowadząca finansowanie nieruchomości przychodowych (commercial real estate) oraz nieruchomości mieszkaniowych (residential real estate) przez firmy deweloperskie.

Od końca 2012 roku Bank nie finansuje jednostek samorządu terytorialnego ani innych podmiotów z poręczeniem jednostek samorządu terytorialnego, co wynika z profilu ryzyka tego segmentu oraz nieadekwatnych marż kredytowych. To podejście zostało utrzymane w nowelizacji strategii na lata 2015-2019. Niemniej Bank posiada powstały historycznie portfel transakcji kredytowych dla tego segmentu, który stanowi podstawę emisji listów publicznych.

W linii detalicznej Bank realizował model biznesowy, oparty na ścisłej współpracy z macierzystym bankiem uniwersalnym, poprzez wykorzystanie specjalistycznych kompetencji i doświadczenia rynkowego banku hipotecznego.

W I połowie 2016 roku Bank koncentrował swoje działania na rozwoju działalności kredytowej w obszarze hipotecznych kredytów detalicznych ściśle współpracując z mBankiem w zakresie oferty produktowej oraz sieci sprzedażowej. Bank kontynuował budowę swojego portfela w tym obszarze bazując zarówno na pozyskiwaniu nowych klientów, jak również poprzez systematyczne przejmowanie istniejącego portfela kredytów detalicznych z mBanku. Dotyczy to wyłącznie kredytów mogących stanowić podstawę emisji listów zastawnych.

W obszarze projektów komercyjnych obserwowane były następujące tendencje na rynku:

- utrzymanie wysokiej aktywności inwestorów w zakresie obrotu nieruchomościami,
- w zakresie powierzchni biurowych wzrost inwestycji w miastach regionalnych,
- oferowanie przez banki niskich poziomów marż kredytowych, nawet poniżej poziomu 2,0%.

W obszarze finansowania komercyjnego budownictwa mieszkaniowego zauważalne było:

- wzrost aktywności deweloperów w realizacji projektów,
- liberalne podejście banków do oceny projektów, szczególnie w zakresie wkładu własnego i przedsprzedaży wraz z zbieżnymi oczekiwaniami części deweloperów,
- presja na obniżanie przez banki marż nawet poniżej poziomu 2,5%.

W ramach Banku w zakresie obiektów komercyjnych i mieszkaniowych utrzymane zostały poziomy marż, kosztem jedynie częściowej partycypacji we wzroście aktywności inwestorów. W związku z oczekiwanymi zmianami na rynku mieszkaniowym, Bank zweryfikował politykę kredytową, służącą ograniczaniu ryzyk w związku ze zmieniającym się otoczeniem.

1.1. Najważniejsze projekty w pierwszym półroczu 2016 roku.

Projekt „listy zastawne”

Priorytetowym przedsięwzięciem w I półroczu 2016 roku w dalszym ciągu pozostawał projekt przebudowy bilansu Grupy mBanku w oparciu o długoterminowe źródło refinansowania, jakie stanowią listy zastawne emitowane przez mBank Hipoteczny. Prace nad projektem rozpoczęły się w sierpniu 2012 roku, a ich celem było stworzenie kompleksowego modelu współpracy pomiędzy bankiem hipotecznym i uniwersalnym w zakresie sprzedaży, obsługi i zarządzania portfelem kredytów detalicznych zabezpieczonych hipotecznie, a następnie emisja listów zastawnych na jego bazie. Podział zadań pomiędzy mBank i mBank Hipoteczny, zgodny z kompetencjami i specjalizacją obu banków, pozwala na efektywne budowanie i refinansowanie portfela detalicznego w oparciu o wspólną politykę kredytową i efekt synergii operacyjnej. W ramach realizacji projektu oba banki współpracują na zasadzie outsourcingu międzybankowego, opartego o model agencyjny, który w drugiej połowie 2014 roku został poszerzony o model poolingowy polegający na przejmowaniu już istniejącego portfela kredytów detalicznych od mBanku, w celu jego zrefinansowania. Ponadto, w I półroczu 2016 roku Bank przeprowadził jedną transakcję przeniesienia kredytu w ramach poolingu komercyjnego.

Wdrożenie modelu ma na celu:

- poprawę stabilności finansowania banków w ramach Grupy mBanku poprzez zastosowanie długoterminowych i jednocześnie nowatorskich rozwiązań w odniesieniu do portfela hipotecznego w Grupie mBanku, uwzględniających potrzeby płynnościowe wynikające z czynników zewnętrznych (nowe regulacje – Bazylea III) oraz wewnętrznych (m.in. zmiany w zakresie finansowania banków zależnych w grupie Commerzbank),
- dywersyfikację źródeł finansowania – zwiększenie niezależności Grupy mBanku w zakresie finansowania obecnego portfela detalicznych kredytów hipotecznych,
- poprawę płynności długoterminowej w Grupie mBanku – dostosowanie do wymogów Bazylea III poprzez zwiększenie finansowania długoterminowego.

Projekt jest pionierskim rozwiązaniem w polskim sektorze bankowym, a sukces jego realizacji będzie wyznacznikiem dalszych kierunków rozwoju rynku i poszukiwania długoterminowych źródeł refinansowania przez banki.

Wdrożenie metody IRB

W Banku trwają prace nad wdrożeniem metody wewnętrznych ratingów. Jest to zadanie o wysokim priorytecie i długofalowym charakterze. W czerwcu 2016 r. Bank otrzymał ostateczną decyzję dotyczącą pozytywnej weryfikacji spełnienia warunków dla portfeli objętych planem stopniowego wdrożenia. Na skutek tej decyzji, w obszarze komercyjnym wszystkie wewnętrzne modele ratingowe dla kredytowania specjalistycznego z tytułu finansowania nieruchomości uzyskały zgodę nadzoru na stosowanie metody IRB (slotting approach) do obliczania wymogów kapitałowych z tytułu ryzyka kredytowego w ujęciu skonsolidowanym (Grupa Commerzbank), subskonsolidowanym (Grupa mBank) oraz jednostkowym (mBank Hipoteczny S.A.).

Przedmiotem intensywnych prac jest również objęcie metodą A-IRB portfela detalicznego pozyskiwanego w ramach współpracy z mBankiem S.A. w oparciu o adaptację modeli stosowanych w mBanku S.A. Kluczowymi obszarami wymagającymi dużego zaangażowania w ramach projektu są m.in. weryfikacja poprawności działania modeli grupowych dla ekspozycji Banku, podejście do outsourcingu usług biznesowych jak i zagadnienia z obszaru zarządzania jakością danych. Bank zamierza w II połowie 2016 r. złożyć Wniosek prewalidacyjny, a w pierwszym kwartale 2017 r. finalny Wniosek o stosowanie metod statystycznych do obliczania wymogów kapitałowych z tytułu ryzyka kredytowego w odniesieniu do portfela detalicznego pozyskanego we współpracy z mBankiem S.A.

Wdrożenie Rekomendacji W

Na koniec czerwca 2016 r. Bank zakończył większość prac związanych z wdrożeniem Rekomendacji W dotyczącej zarządzania ryzykiem modeli w bankach. W pierwszym półroczu 2016 r. przeprowadzono prace zapewniające ogólną zgodność z zapisami Rekomendacji W. Została wykonana analiza luki, zaktualizowano Politykę Zarządzania Modelami w mBanku Hipotecznym S.A. i pozostałe kluczowe regulacje w obszarze zarządzania modelami, zdefiniowano listę modeli wraz z przypisaniem poziomu istotności, poziomu narażenia na ryzyko oraz poziomu ryzyka modeli. Bank zbudował także aplikację *Rejestr modeli* na potrzeby prowadzenia rejestru i dzienników modeli. W trakcie jest proces powoływania Komitetu Ryzyka Modeli, który będzie działał jako organ odpowiedzialny za zatwierdzanie istotnych aspektów funkcjonowania modeli zgodnie z delegacją ze strony Zarządu Banku. Dla zadań, które pozostały do realizacji, polegających głównie na doprecyzowaniu zapisów w regulacjach operacyjnych, opracowano szczegółowy harmonogram, który przewiduje sfinalizowanie wszystkich działań w II połowie 2016 r. Komitet został powołany 12 lipca 2016 r.

Wdrożenie MSSF 9

Projekt MSSF9 w mBanku Hipotecznym prowadzony jest dwutorowo:

- w przypadku portfeli pozyskiwanych we współpracy z mBankiem (tj. portfela detalicznego) mBank Hipoteczny uczestniczy w pracach projektowych prowadzonych w ramach Grupy mBanku,
- w przypadku kredytowania komercyjnego obejmującego głównie kredytowanie specjalistyczne mBank Hipoteczny rozpoczął prace projektowe w 4 kwartale 2015 r.

Zarówno mBank jak i mBank Hipoteczny przy wdrażaniu wymogów MSSF 9 współpracują z tą samą firmą doradczą, co m.in. zapewnia spójne podejścia w zakresie realizacji ww. wytycznych.

W ramach projektu wdrożenia MSSF9 w mBanku Hipotecznym wyszczególniono trzy obszary: klasyfikacja i wycena, metodologia utraty wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń.

W obszarze klasyfikacja i wycena została dokonana wstępna analiza w dwóch głównych aspektach determinujących nowy sposób klasyfikacji aktywów zgodnie z MSSF9 tj. w zakresie: oceny modelu biznesowego oraz w celu zidentyfikowania zmian w klasyfikacji i wycenie poszczególnych aktywów finansowych Banku. Przedmiotem kolejnych prac projektowych w obszarze klasyfikacja i wycena jest m.in. implementacja księgową, w tym wdrożenie wymaganych zmian w systemach informatycznych, zmiany w polityce rachunkowości, czy opracowanie wymaganych przez MSSF9 ujawnień do sprawozdań finansowych.

Jednocześnie trwają prace nad metodologią szacowania parametrów (PD, EAD, LGD) w horyzoncie do zapadalności transakcji. Przedstawiciele Banku biorą czynny udział w pracach, które mają miejsce po stronie mBanku w zakresie wypracowania metodologii dla portfela detalicznego pozyskiwanego we współpracy z mBankiem.

1.2. Wiarygodność finansowa

Wiarygodność finansowa mBanku Hipotecznego oceniana jest przez międzynarodową agencję ratingową - Fitch Ratings Ltd. Według stanu na 30 czerwca 2016 roku obowiązywały następujące oceny ratingowe:

BBB-/F2 - długo i krótkoterminowy rating międzynarodowy

2 - rating wsparcia

BBB+ - dla publicznych listów zastawnych

BBB+ - dla hipotecznych listów zastawnych (od 1 lipca 2016 roku rating podwyższony do poziomu **A**)

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

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w I półroczu 2016 roku

W dniu 7 marca 2016 roku Fitch Ratings Ltd. podniosła długoterminowy rating międzynarodowy IDR („Issuer Default Rating”) mBanku Hipotecznego S.A. z poziomu „BBB-„ (perspektywa pozytywna) do poziomu „BBB” (perspektywa stabilna), w następstwie podniesienia ratingu IDR Commerzbanku AG z „BBB” do „BBB+” oraz mBanku S.A. z „BBB-„ do „BBB”. W konsekwencji podwyższony został również krótkoterminowy rating międzynarodowy IDR Banku z „F3” do „F2”, natomiast rating wsparcia został potwierdzony na poziomie „2”.

W dniu 7 marca 2016 roku Fitch Ratings Ltd. podwyższyła także rating dla odpowiednio hipotecznych i publicznych listów zastawnych emitowanych przez Bank, z poziomu „BBB” (perspektywa pozytywna) do poziomu „BBB+” (perspektywa pozytywna dla hipotecznych listów zastawnych, perspektywa stabilna dla publicznych listów zastawnych). Zmiana ratingów dla listów zastawnych Banku nastąpiła na skutek podwyższenia długoterminowego ratingu międzynarodowego IDR („Issuer Default Rating”) Emitenta oraz uwzględnienia w ocenie Fitch Ratings Ltd. ustawowego wymogu utrzymywania przez Bank minimalnego poziomu 10% nadzabezpieczenia listów zastawnych.

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

W dniu 1 lipca 2016 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. opublikowała decyzję o podwyższeniu ratingu hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank z poziomu „BBB+” do poziomu „A” (perspektywa pozytywna). Podwyższenie ratingu nastąpiło w wyniku zmian w Ustawie o Listach Zastawnych, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku. Pozytywna perspektywa ratingu hipotecznych listów zastawnych odzwierciedla oczekiwania agencji Fitch co do ograniczenia w perspektywie rocznej ryzyka kredytowego i walutowego wierzycelności kredytowych Banku z tytułu udzielonych i nabytych kredytów zabezpieczonych hipotecznie, znajdujących się w rejestrze zabezpieczenia 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

Na oceny ratingowe uzyskiwane przez Bank mają wpływ, obok jego wyników finansowych, także ocena mBanku S.A. i Commerzbanku AG, w tym udzielane mu wsparcie tych instytucji.

1.3. Wyniki finansowe

Sprawozdanie finansowe Banku za I półrocze 2016 roku jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej obowiązującymi na terenie Unii Europejskiej (MSSF). Dane przedstawione w Sprawozdaniu Zarządu prezentowane są w ujęciu zarządczym i nie zawsze muszą być zgodne z danymi zawartymi w Sprawozdaniu Finansowym.

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

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

Główne pozycje bilansowe	30.06.2016	31.12.2015	Dynamika
AKTYWA	9 672 321	8 419 125	14,89%
w tym			
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	8 391 043	7 391 743	13,52%
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY	9 672 321	8 419 125	14,89%
w tym			
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	5 287 777	4 164 902	26,96%
Zobowiązania wobec klientów	295 296	265 509	11,22%
Kapitał podstawowy	614 792	514 856	19,41%

W I półroczu 2016 roku Bank osiągnął dodatni wynik brutto w wysokości 13 387 tys. zł. Ze względu na specjalistyczny profil działalności, w którym głównym źródłem wyniku Banku jest dochód odsetkowy, duży wpływ na wynik finansowy w I półroczu 2016 roku miały niskie stopy procentowe. Pomimo tego Bank zanotował wzrost wyniku z tytułu odsetek w porównaniu z pierwszym półroczem 2015 roku (o 8 886 tys. zł lub 17,35%).

Wynik na działalności handlowej, na który składa się wynik z pozycji wymiany, wynik na pozostałej działalności handlowej oraz rachunkowości zabezpieczeń, za pierwsze półrocze 2016 rok był dodatni (2 024 tys. zł) istotnie wpływając na wynik brutto, podczas gdy w pierwszym półroczu 2015 rok był ujemny (-1 881 tys. zł).

Wprowadzenie od 1 lutego 2016 roku podatku bankowego istotnie wpłynęło na zanotowane przez Bank wyniki. Przed uwzględnieniem podatku osiągnięty przez Bank wynik na działalności wyniósł 19 835 tys. zł wobec 8 305 tys. zł w I półroczu 2015 roku, co stanowi wzrost o 138,83%. Po uwzględnieniu podatku, wynik brutto wciąż był znacząco wyższy niż przed rokiem (o 5 082 tys. zł lub 61,19%).

W I półroczu 2016 roku dochód Banku, obliczony jako suma wyniku z tytułu odsetek, wyniku z tytułu opłat i prowizji, wyniku na działalności handlowej, pozostałych przychodów operacyjnych oraz pozostałych kosztów operacyjnych, wyniósł 63 022 tys. zł (w I półroczu 2015 r.: 50 955 tys. zł). Dochód ten pochodzi w całości z działalności prowadzonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

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

Rachunek zysków i strat	Okres od 01.01.2016 do 30.06.2016	Okres od 01.01.2015 do 30.06.2015	Dynamika
Wynik z tytułu odsetek	60 090	51 204	17,35%
Wynik z tytułu opłat i prowizji	1 367	3 965	-65,52%
Wynik na działalności handlowej	2 024	(1 881)	-
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	(10 351)	(13 608)	-23,93%
Ogólne koszty administracyjne	(31 191)	(26 766)	16,53%
Amortyzacja	(1 645)	(2 276)	-27,72%
Wynik na działalności operacyjnej	19 835	8 305	138,83%
Podatek od pozycji bilansowych Banku	(6 448)	-	-
Zysk brutto	13 387	8 305	61,19%
Podatek dochodowy	379	(3 349)	-
Zysk netto	13 766	4 956	177,76%

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w I półroczu 2016 roku

Średnia ważona liczba akcji zwykłych / średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	2 993 846	2 850 000	4,91%
Zysk netto na jedną akcję zwykłą / Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	4,60	1,74	164,37%

Tabela 3. Wskaźniki efektywności

WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI	30.06.2016	31.12.2015
ROA netto ¹⁾	0,31%	0,26%
ROA brutto ²⁾	0,30%	0,37%
ROE netto ³⁾	3,49%	2,74%
ROE brutto ⁴⁾	3,39%	3,91%
C/I (wskaźnik kosztów do dochodów) ⁵⁾	52,10%	54,82%
Wskaźnik marży odsetkowej ⁶⁾	1,37%	1,55%
Koszt ryzyka ⁷⁾	0,27%	0,39%
Łączny współczynnik kapitałowy	14,32%	13,81%
RATINGI Fitch Ratings Ltd		
długoterminowy rating międzynarodowy	BBB-	BBB-
krótkoterminowy rating międzynarodowy	F2	F3
rating wsparcia	2	2
publicznych listów zastawnych	BBB+	BBB
hipotecznych listów zastawnych	BBB+ A (od 01.07.2016)	BBB
INNE		
Zatrudnienie	228 osób / 215 etatów	222 osoby / 212 etatów
Przeciętne zatrudnienie	226 osób / 215 etatów	218 osób / 207 etatów
Placówki	Centrala + 6 filii	Centrala + 6 filii

1) wynik netto / średni stan aktywów

2) wynik brutto / średni stan aktywów

3) wynik netto / średni stan kapitałów własnych

4) wynik brutto / średni stan kapitałów własnych

5) (ogólne koszty administracyjne + amortyzacja) / dochód łączny (rozumiany jako wynik z tytułu odsetek + wynik z tytułu opłat i prowizji + wynik na działalności handlowej + pozostałe przychody operacyjne - pozostałe koszty operacyjne)

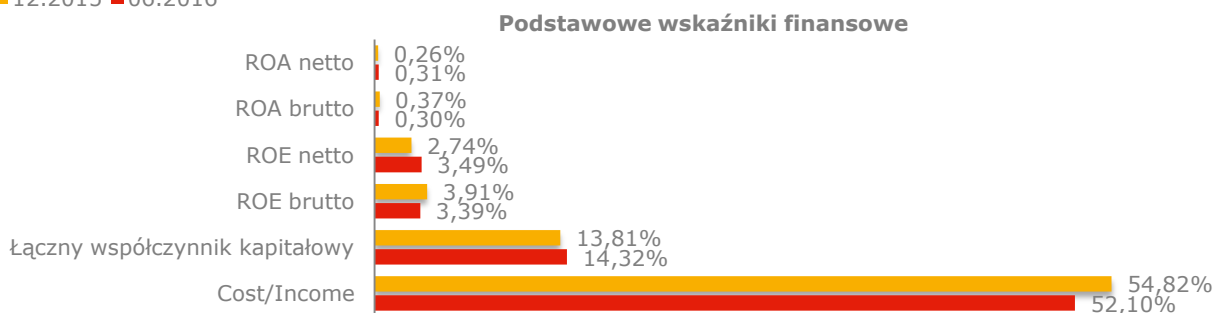
6) wynik odsetkowy / średni stan aktywów odsetkowych

7) odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek / średni stan kredytów i pożyczek udzielonych klientom

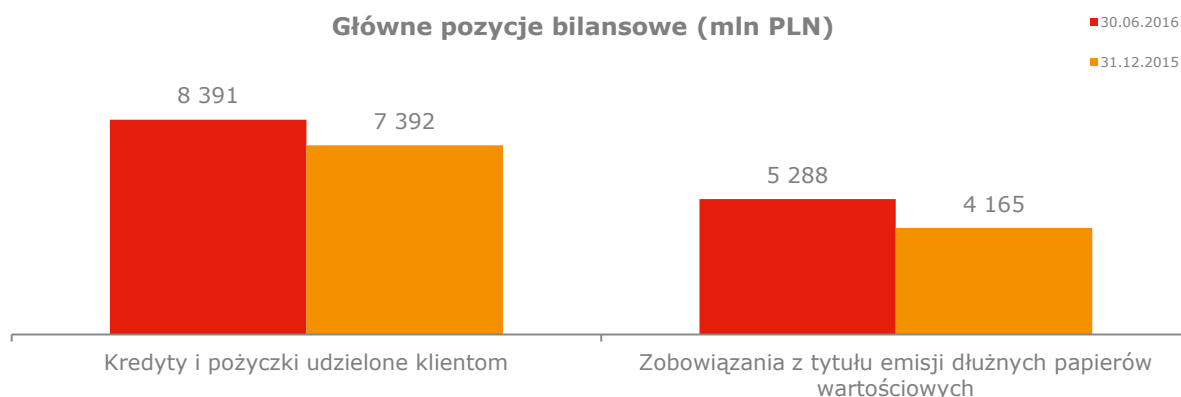
Średnie stany pozycji bilansowych zostały obliczone na bazie danych miesięcznych, z uwzględnieniem stanu na początek i koniec okresu sprawozdawczego.

Wykres 1. Podstawowe wskaźniki finansowe

■ 12.2015 ■ 06.2016



Wykres 2. Główne pozycje bilansowe (w mln zł)



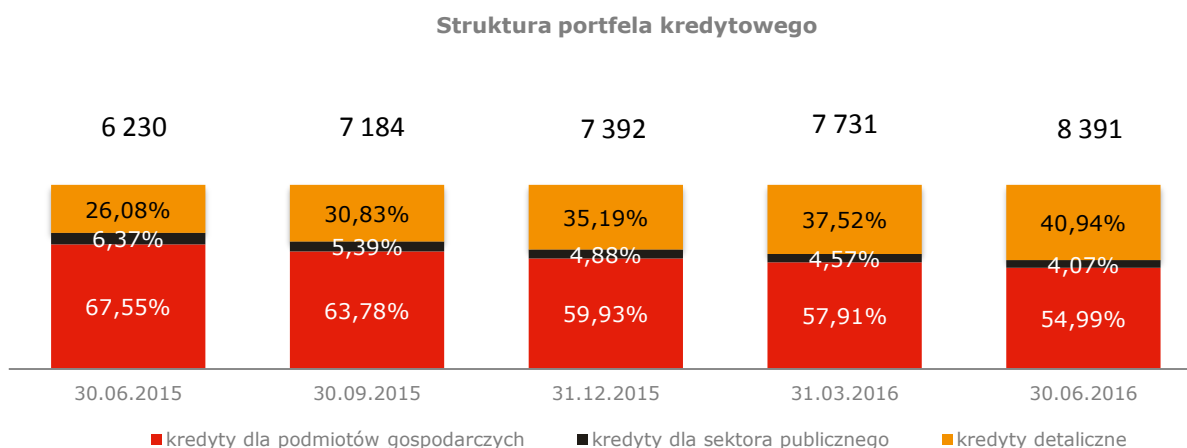
1.4. Działalność kredytowa

W I półroczu 2016 roku Bank rozwijał swoją aktywność zarówno w obszarze kredytów dla podmiotów gospodarczych jak i kredytów detalicznych. Wartość sprzedaży wyniosła 2 253,5 mln zł i była wyższa o 55,4% od wartości umów podpisanych w I półroczu 2015 roku. Wartość netto całego portfela kredytowego, uwzględniając transakcje „poolingowe” oraz zaangażowanie pozabilansowe, wzrosła na koniec I półroczu 2016 roku w porównaniu do końca 2015 roku o 16,3%, osiągając poziom 9,7 mld zł.

W pierwszych sześciu miesiącach 2016 roku zanotowano sprzedaż kredytów komercyjnych na poziomie 1 279 mln zł, co jest rekordowym wynikiem I półroczu w szesnastoletniej historii Banku. W porównaniu z I półroczem 2015 roku obecna wartość stanowi 216%. W zakresie struktury sprzedaży 33% finansowania stanowiła budowa obiektów komercyjnych. Udział nowego finansowania deweloperów mieszkaniowych w minionym półroczu wyniósł 26%. Rynek deweloperów mieszkaniowych jest bardzo dynamiczny, duża ilość sprzedawanych mieszkań spowodowała krótki okres finansowania projektów. Przed rokiem portfel finansowanych przez Bank mieszkań był sprzedawany w tempie 7 kwartałów, na koniec 2015 roku były 3-4 kwartały. Takie tempo wpływa obecnie na zmniejszenie stanów bilansowych i pozabilansowych. Zrealizowano jedną transakcję poolingową komercyjnego, która pokryje niedobór wynikający z całkowitej spłaty trzech kredytów przejętych od mBanku w ramach poolingu komercyjnego w 2015 roku.

W obszarze detalicznym, w ramach realizacji strategii Grupy mBanku, Bank odnotował przyrost portfela kredytów hipotecznych dla klientów detalicznych na poziomie 973,7 mln zł. Sprzedaż kredytów w modelu agencyjnym (nowo podpisane umowy w łącznej kwocie 605,1 mln zł) była uzupełniana o model poolingowy, w ramach którego Bank przejmuje udzielone przez mBank kredyty hipoteczne mogące stanowić podstawę emisji listów zastawnych (368,6 mln zł w trzech transzach).

Wykres 3. Struktura portfela kredytowego w okresie 30.06.2015 – 30.06.2016 (w mln zł)



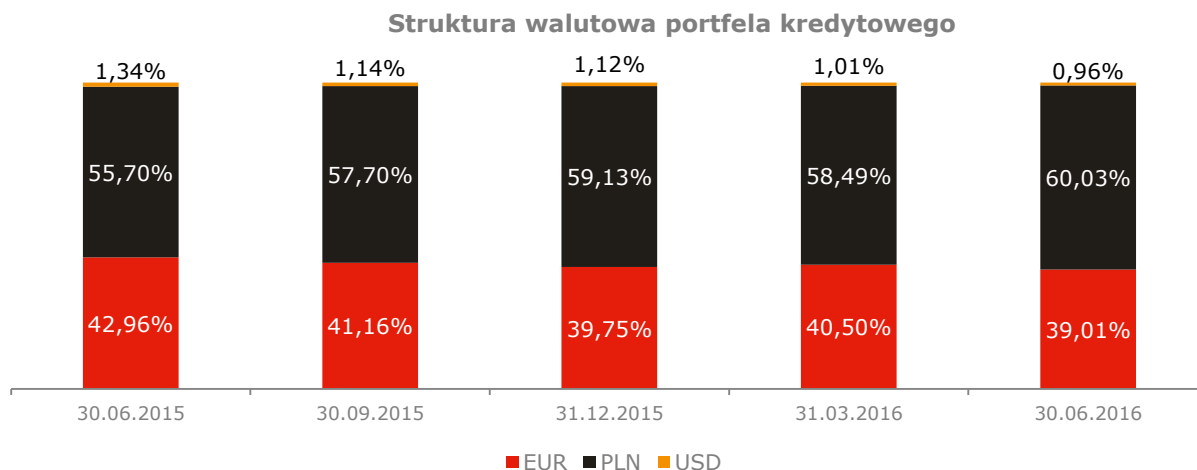
mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w I półroczu 2016 roku

Struktura walutowa portfela kredytowego w 2016 roku podlegała zmianom wynikającym z systematycznego wzrostu portfela kredytów detalicznych udzielonych wyłącznie w PLN. W porównaniu ze stanem z końca czerwca 2015 roku udział kredytów w PLN wzrósł o 4,3 pkt. proc. i na koniec czerwca 2016 roku stanowiły one 60% portfela kredytowego. Udział kredytów w EUR obniżył się do poziomu 39%.

Bank nie prowadzi działalności poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wykres 4. Struktura walutowa portfela kredytowego w okresie 30.06.2015 – 30.06.2016

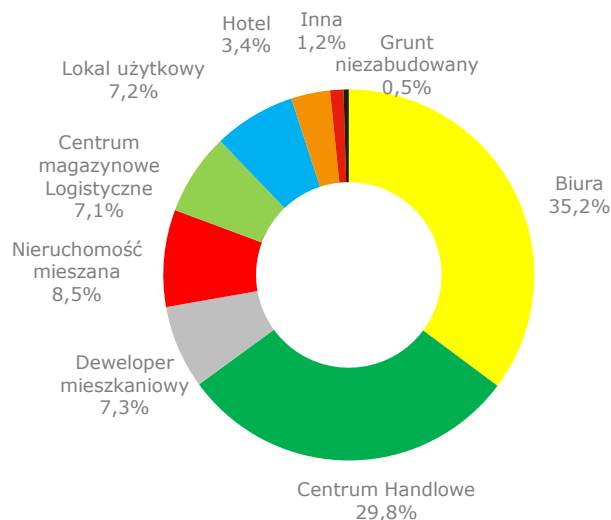


Kredyty dla podmiotów gospodarczych

Zaangażowanie bilansowe netto wobec podmiotów gospodarczych według stanu na 30 czerwca 2016 r. wyniosło 4 613,8 mln zł. Dominująca część (83,4%) przypadała na refinansowanie gotowych obiektów komercyjnych, zaangażowania w projekty mieszkaniowe stanowiły 7,5%, a kredyty na finansowanie budowy obiektów komercyjnych 8,7%.

Wykres 5. Kredyty dla podmiotów gospodarczych wg rodzaju finansowanej nieruchomości według stanu na 30 czerwca 2016 r.

Struktura portfela wg typu kredytowanej nieruchomości

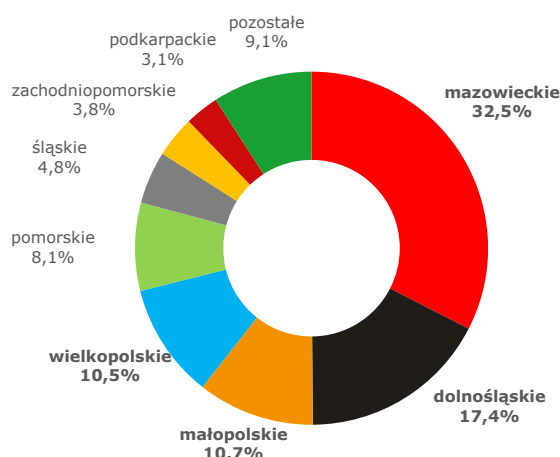


Według stanu na koniec czerwca 2016 r. w obszarze nieruchomości komercyjnych Bank finansował w szczególności: biurowce i obiekty handlowe. Bank koncentrował się na finansowaniu zakupu lub

refinansowaniu ukończonych obiektów o odpowiednim standardzie oraz finansowaniu procesu budowy, po zakończeniu którego następuje konwersja kredytu budowlanego na długoterminowy kredyt hipoteczny.

Wykres 6. Koncentracja geograficzna portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych według stanu na 30 czerwca 2016 r.

Koncentracja geograficzna portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych



Największa liczba finansowanych projektów skoncentrowana jest w województwie mazowieckim, gdzie zaangażowanych jest 32,5% wszystkich środków kredytowych. W województwach dolnośląskim, małopolskim i wielkopolskim zaangażowanie bilansowe łącznie stanowi 38,6%.

Według stanu na 30 czerwca 2016 r. w portfelu kredytów dla podmiotów gospodarczych dominowały kredyty udzielone w EUR (70,5%) oraz PLN (27,8%).

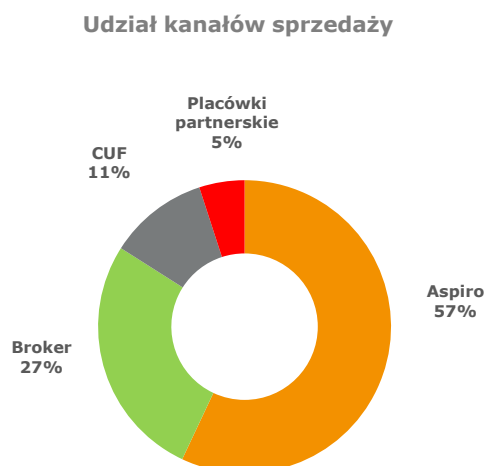
Kredyty dla sektora publicznego

Ze względu na strategię Banku, w portfelu tym nie ma nowych umów, co w połączeniu ze znacznymi spłatami przedterminowymi znajduje odzwierciedlenie w niższym, w porównaniu do stanu z 30 czerwca 2015 roku, zaangażowaniu bilansowym tych kredytów. Na dzień 30 czerwca 2016 roku wynosiło ono 342 mln zł (spadek o 13,9%).

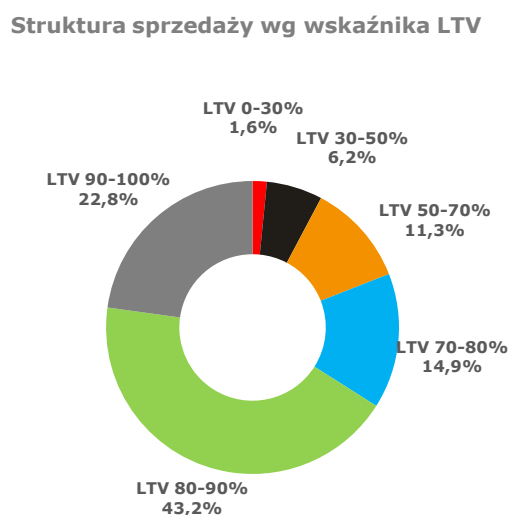
Kredyty detaliczne dla osób fizycznych

Bank kontynuuje realizowanie celów strategicznych w obszarze kredytów hipotecznych dla osób fizycznych we współpracy w mBankiem S.A. W związku z nowelizacją ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, która umożliwiła mniej restrykcyjne kredytowanie przez banki hipoteczne zakupu lokali na rynku pierwotnym, Bank zwiększył swoją aktywność w tym obszarze. Kontynuowane są również prace mające na celu rozwój współpracy z deweloperami kredytowanymi w ramach działalności komercyjnej Banku. W pierwszej połowie 2016 r. Bank podjął szereg inicjatyw mających na celu rozwój oferty dla klienta jak również dostępnych kanałów dystrybucji. W odpowiedzi na rosnące zagrożenie wzrostu stóp procentowych, Bank przygotowuje ofertę kredytu opartego na stałej stopie procentowej przez okres pierwszych pięciu lat trwania kredytu (z możliwością jego przedłużenia na kolejny okres na nowych warunkach). Oprócz tego prowadzone są prace nad zmianą oferty w zakresie dodatkowych produktów wymaganych do uzyskania warunków promocyjnych kredytu. Prace nad zamianą produktu ubezpieczeniowego będącego warunkiem obowiązywania promocji prowadzone są we współpracy z AXA Życie TU S.A. i AXA Ubezpieczenia TUIR S.A., a termin jej wprowadzenia do oferty przewidziany jest na trzeci kwartał 2016 roku. Oczekiwany skutkiem tej zmiany jest zwiększenie wartości tego produktu dla klienta i jednocześnie lepsze pozycjonowanie kredytu mBanku Hipotecznego wśród ofert konkurencji.

Wykres 7. Udział kanałów sprzedaży w 2016 r.



Wykres 8. Struktura sprzedaży w 2016 r. w podziale na progi LTV



Wolumen kredytów uruchomionych w I połowie 2016 roku wyniósł 0,6 mld zł. Średnia kwota kredytu wyniosła 302 tys. zł. Średnia marża ważona wolumenem portfela pozyskanego w I półroczu 2016 roku wyniosła 2,13%. Średnia prowizja ważona kwotą umowy kredytu dla kredytów uruchomionych w tym okresie wyniosła 0,4%. Największy udział w sprzedaży przypada kredytom z wartością LTV na poziomie 80-90% i zweryfikowanymi dochodami netto klientów na poziomie do 8 tys. zł.

1.5. Refinansowanie i emisje listów zastawnych

W I połowie 2016 roku mBank Hipoteczny uplasował na rynku cztery emisje hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej wg stanu na 30 czerwca 2016 roku ok. 670 mln PLN. Wartość trzech emisji w walucie krajowej wyniosła 450 mln PLN. Wartość emisji denominowanej w euro, wyniosła 50 mln EUR. Dwie spośród przedmiotowych emisji – emisję w wysokości 50 mln PLN z dnia 28 kwietnia 2016 roku oraz emisję w wysokości 100 mln PLN z dnia 11 maja 2016 roku – cechowało oprocentowanie stałe. Obydwie emisje były pierwszymi transakcjami tego typu w historii współczesnej polskiej bankowości hipotecznej.

Wartość wszystkich listów zastawnych Banku znajdujących się w obrocie wyniosła na koniec I połowy 2016 roku ok. 4,6 mld zł, co stanowi wg szacunków Banku ok. 66% rynku tych papierów w Polsce.

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w I półroczu 2016 roku

Listy zastawne mBanku Hipotecznego należą do instrumentów charakteryzujących się niskim poziomem ryzyka inwestycyjnego, wynikającym z ustawowego wymogu wielostopniowego zabezpieczenia ich emisji i obrotu. Potwierdzają to przyznane przez agencję ratingową Fitch Ratings Ltd. oceny ratingowe emitowanym przez Bank publicznym listom zastawnym na poziomie BBB+ oraz hipotecznym listom zastawnym na poziomie A (od 1 lipca bieżącego roku). W dniu 1 lipca 2016 roku rating hipotecznych listów zastawnych został podwyższony z poziomu BBB+ do poziomu A.

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

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

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Fitch Ratings Ltd.
15.06.2011	16.06.2017	PLN	200 000 000	A
20.04.2012	20.04.2017	PLN	200 000 000	A
15.06.2012	15.06.2018	PLN	200 000 000	A
30.11.2012	15.11.2016	PLN	100 000 000	A
20.06.2013	21.06.2019	PLN	80 000 000	A
28.07.2014	28.07.2022	PLN	300 000 000	A
04.08.2014	20.02.2023	PLN	200 000 000	A
20.02.2015	28.04.2022	PLN	200 000 000	A
15.04.2015	16.10.2023	PLN	250 000 000	A
17.09.2015	10.09.2020	PLN	500 000 000	A
02.12.2015	20.09.2021	PLN	255 000 000	A
09.03.2016	05.03.2021	PLN	300 000 000	A
28.04.2016	28.04.2020	PLN	50 000 000	A
11.05.2016	28.04.2020	PLN	100 000 000	A
SUMA		PLN	2 935 000 000	

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Fitch Ratings Ltd.
19.10.2012	19.10.2017	EUR	10 000 000	A
26.07.2013	28.07.2020	EUR	30 000 000	A
22.11.2013	22.10.2018	EUR	50 000 000	A
17.02.2014	15.02.2018	EUR	7 500 000	A
28.02.2014	28.02.2029	EUR	8 000 000	A
17.03.2014	15.03.2029	EUR	15 000 000	A
30.05.2014	30.05.2029	EUR	20 000 000	A
22.10.2014	22.10.2018	EUR	20 000 000	A
28.11.2014	15.10.2019	EUR	50 000 000	A
25.02.2015	25.02.2022	EUR	20 000 000	A
24.04.2015	24.04.2025	EUR	11 000 000	A
24.06.2015	24.06.2020	EUR	50 000 000	A
23.03.2016	21.06.2021	EUR	50 000 000	A
SUMA		EUR	341 500 000	

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

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

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Fitch Ratings Ltd.
28.09.2012	28.09.2016	PLN	150 000 000	BBB+
SUMA		PLN	150 000 000	

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 użytkownia 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 2016 roku na zabezpieczenie:

- emisji publicznych listów zastawnych składały się wierzytelności o wartości 342,7 mln zł łącznie z 56 kredytów,
- emisji hipotecznych listów zastawnych składały się wierzytelności o wartości 6 606,1 mln zł łącznie z 11 152 kredytów.

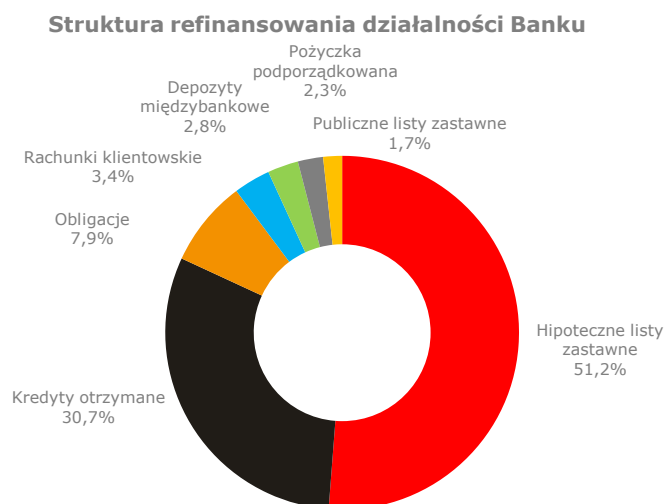
Kredyty dla klientów komercyjnych stanowiły 59,7%, a dla detalicznych 40,3% łącznej kwoty wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych. Dominowały kredyty udzielone w PLN (55,8%), pozostałą część stanowiły kredyty w EUR (43,0%) i USD (1,2%).

Poza wierzytelnościami kredytowymi do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych wpisane było zabezpieczenie zastępcze w postaci obligacji skarbowych o wartości nominalnej 90 mln zł (dla hipotecznych listów zastawnych) oraz 6 mln zł (dla publicznych listów zastawnych).

Na dzień 30 czerwca 2016 roku poziom nadzabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wynosił 49,5%, a publicznych listów zastawnych 130,7% (z uwzględnieniem zabezpieczenia zastępczego).

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

Wykres 8. Struktura refinansowania działalności Banku według stan na 30 czerwca 2016 r.



1.6. Otoczenie prawne

Dnia 1 stycznia 2016 roku weszła w życie ustawa z dnia 24 lipca 2015 roku o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz niektórych innych ustaw, która w istotnym stopniu poprawia infrastrukturę prawną dotyczącą bankowości hipotecznej, w szczególności wpływa na wzrost bezpieczeństwa prowadzonej działalności i wzmocnienie praw inwestorów nabywających listy zastawne.

Najważniejsze zmiany dotyczą:

1) zasad prowadzenia działalności przez banki hipoteczne:

- wprowadzenie ustawowego 10% nadzabezpieczenia dla listów zastawnych w postaci aktywów wpisanych do rejestru zabezpieczenia,
- wprowadzenie ustawowego zabezpieczenia na 6 miesięczne płatności odsetkowe od listów zastawnych w postaci aktywów wpisanych do rejestru lecz nie stanowiących efektywnie podstawy emisji listów zastawnych,
- wprowadzenie obowiązku wykonywania przez bank hipoteczny testów równowagi pokrycia oraz płynności wskazujących na to czy aktywa wpisane do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wystarczają na pełne zaspokojenie wierzycieli z listów zastawnych,
- wprowadzenie obowiązku powiadomienia KNF przez powiernika w przypadku negatywnych wyników testów, co gwarantuje szybką reakcję nadzorca,
- ograniczenie możliwości przedterminowego wykupu listów zastawnych do przypadków, w których nie tylko jest to niezbędne dla zapewnienia zgodności z obowiązującymi limitami ale ponadto tych, w których warunki emisji przewidują taką możliwość,
- zwiększenie skali refinansowania listami zastawnymi kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych z 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości do 80%;

2) trybu i zasad prowadzenia postępowania upadłościowego względem banków hipotecznych poprzez:

- szczegółowe uregulowanie odrębnej dla banków hipotecznych procedury upadłościowej i wszystkich jej stadiów oraz kompetencji uczestników,
- wprowadzenie obowiązku przeprowadzenia przez syndyka testów równowagi pokrycia i ewentualnie płynności, których wyniki wskazują tryb postępowania w upadłości,
- wstępne przesunięcie terminu wykupu listów zastawnych o 1 rok w stosunku do pierwotnego terminu wykupu (zasadniczy tryb w przypadku pozytywnego wyniku obu testów),
- wprowadzenie tzw. procedury pass-through w przypadku negatywnego wyniku choćby jednego testu, co oznacza, że termin wykupu listów zastawnych ulega przesunięciu, jednak powinny one być w tym czasie obsługiwane w zakresie płatności odsetkowych, a także w miarę możliwości przedpłacone,
- wzmocnienie uprawnień inwestorów w przypadku upadłości m.in. poprzez przyznanie zgromadzeniu inwestorów w listy zastawne prawa zadecydowania w każdym przypadku o zastosowaniu określonej procedury, w tym likwidacji odrębnej masy upadłości,
- uregulowanie naliczania w upadłości odsetek od listów zastawnych;

3) wprowadzenia niezbędnych zmian w prawie podatkowym:

- zwolnienie inwestorów w listy zastawne z obowiązku zapłaty tzw. podatku u źródła (WHT),
- zrównanie traktowania podatkowego kredytów nabytych przez bank hipoteczny z kredytami udzielonymi przez ten bank (m.in. rezerwy stanowią koszt uzyskania przychodu dla banku);

4) zwiększenie do 5% dopuszczalnego poziomu limitu inwestowania w listy zastawne przez fundusze emerytalne.

Ponadto dnia 30 grudnia 2015 roku Minister Finansów wydał przepisy wykonawcze do ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych, tj. Rozporządzenie w sprawie przeprowadzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych oraz testu równowagi pokrycia i testu płynności, a w lutym 2016 roku zmieniona została Rekomendacja K dotycząca zasad prowadzenia przez banki hipoteczne rejestru zabezpieczenia listów zastawnych w celu dostosowania do nowego brzmienia Ustawy.

2. Zarządzanie ryzykiem

2.1. Ryzyko kredytowe

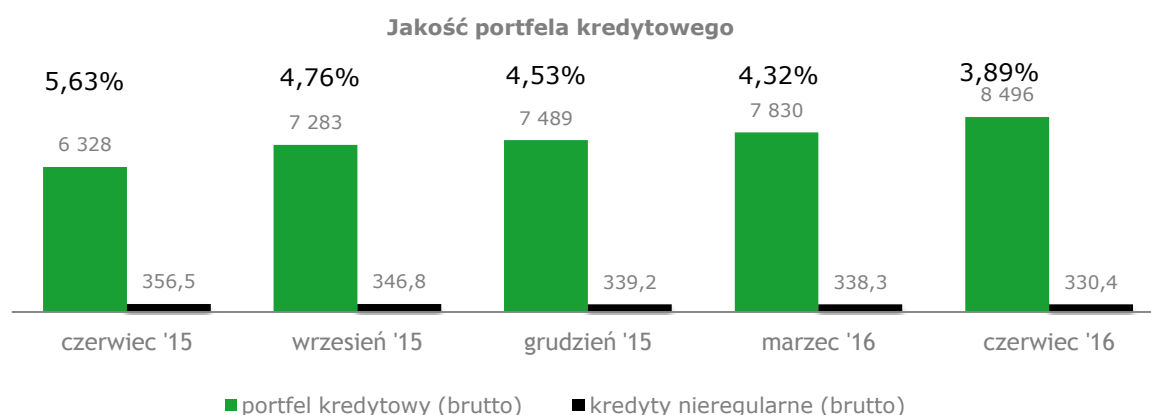
Portfel kredytowy

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

Dzięki działaniom podjętym przez Bank w zakresie zarządzania kredytami trudnymi oraz na skutek zwiększenia portfela kredytowego, udział kredytów nieregularnych w portfelu kredytowym Banku spadł do poziomu 3,89%. Większość zobowiązań spłacana jest terminowo, a kredytobiorcy o wyższym profilu ryzyka są objęci pogłębionym monitoringiem. Wartość portfela kredytowego netto wzrosła w I półroczu 2016 roku w stosunku do końca 2015 roku o 980 mln zł, na co największy wpływ miało zwiększenie portfela detalicznego (kredyty agencyjne i pooling detaliczny).

Utworzone odpisy aktualizujące w kwocie 106,8 mln zł, jak i zabezpieczenie kredytów w formie hipotek na finansowanych nieruchomościach, stanowią odpowiednie zabezpieczenie przed ewentualnymi stratami wynikającymi z tytułu ryzyka kredytowego.

Wykres 9. Udział kredytów nieregularnych* w portfelu kredytowym Banku (wartości brutto, w mln zł)



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

Głównym obszarem działalności Banku w I półroczu 2016 roku było refinansowanie nieruchomości komercyjnych, a przede wszystkim centrów handlowych i biur. Działalność ta opiera się na jednolitej dla całej Grupy mBanku polityce finansowania nieruchomości komercyjnych zawierającej kluczowe elementy polityki akceptacyjnej dla poszczególnych segmentów rynku nieruchomości. Korzystając z dotychczasowych doświadczeń w finansowaniu inwestycji mieszkaniowych, Bank kontynuował finansowanie projektów z zakresu budownictwa mieszkaniowego skupiając się na selektywnym finansowaniu projektów o najkorzystniejszych parametrach rynkowych (m.in. dopasowaniu oferty do potrzeb rynku, pozytywnej historii działalności dewelopera, adekwatnym poziomie udziału własnego oraz zweryfikowanej sprzedaży).

Silnie rosnący portfel detaliczny charakteryzuje się bardzo dobrą jakością, na co poza stosowaną polityką kredytową oczywisty wpływ ma fakt, że jest to portfel bardzo młody, w którym jak dotąd wystąpiło sześć przypadków z odnotowaną utratą wartości. Kredyty dla osób fizycznych monitorowane są miesięcznie

pod kątem terminowości spłat oraz prawidłowości w zakresie ustanowionych skutecznych zabezpieczeń hipotecznych. W tym samym okresie monitorowana jest także realizacja wszystkich zobowiązań umownych klienta (w tym ubezpieczenie nieruchomości i cesja praw z polis).

Zarządzanie ryzykiem kredytowym

Bank zakłada utrzymywanie się poziomu ryzyka kredytowego zgodnie z poziomem apetytu na ryzyko zdefiniowanym poprzez docelowy poziom adekwatności kapitałowej oraz limity ekspozycji. Jednocześnie celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest zapewnienie poszczególnym ekspozycjom jakości wymaganej Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych w celu ich maksymalnego wykorzystania jako podstawy do emisji listów zastawnych.

W obszarze korporacyjnym Bank planuje współpracę przede wszystkim ze sprawdzonymi klientami, doświadczonymi w danym segmencie rynku nieruchomości (bez zaległości w realizowaniu zobowiązań wobec Banku, kredytobiorcami kontynuującymi współpracę z Bankiem w kolejnych etapach realizacji projektów, firmami o uznanej pozycji na rynku).

Priorytetem jest wzrost udziału w akcji kredytowej ogółem kredytów na zakup gotowych lub refinansowanie istniejących, nowych nieruchomości komercyjnych lub nieruchomości po gruntownym remoncie, które mają uniwersalne przeznaczenie i mogą zachować ekonomiczną wartość w dłuższym okresie.

W I półroczu 2016 roku Zarząd Banku nie wprowadzał zmian do Polityki kredytowej. 30 czerwca 2016 roku Bank dokonał aktualizacji wewnętrznych limitów zaangażowania Banku, w związku z corocznym przeglądem wewnętrznych limitów koncentracji zaangażowania Banku.

W obszarze kredytów detalicznych celem Banku jest pozyskiwanie klientów zamożnych ze wskazanej wcześniej grupy docelowej, posiadających pozytywnie zweryfikowaną relację z systemem bankowym. Bank zmierza do maksymalizacji udziału kredytów zabezpieczonych na typowych nieruchomościach mieszkalnych zlokalizowanych na rynkach charakteryzujących się wysoką płynnością.

Bank dąży do utrzymywania niskiego poziomu szkodowości portfela poprzez stosowanie konserwatywnego podejścia do oceny zdolności i wiarygodności kredytowej klientów. W tym obszarze Bank planuje opierać się na najlepszych praktykach rynkowych i korzystać z doświadczeń spółki-matki, budując fundamenty polityki kredytowej i procesu decyzyjnego na sprawdzonych zasadach funkcjonujących w mBanku S.A.

Podejście Banku zwrócone jest w kierunku eliminacji ryzyka walutowego - w przypadku nowych transakcji Bank dąży do udzielania kredytów jedynie w walucie dochodu klienta.

Tytuły egzekucyjne wystawione przez Bank

W I półroczu 2016 roku Bank złożył 1 pozew o wydanie nakazu zapłaty na kwotę 849,5 tys. euro, dotyczył on kredytu komercyjnego. Sąd wydał nakaz zapłaty, Bank czeka na jego uprawomocnienie.

2.2. Ryzyko rynkowe

Ryzyko poniesienia straty wskutek niekorzystnych zmian parametrów rynkowych z punktu widzenia struktury terminowej pozycji w portfelu Banku utrzymywane jest na możliwie niskim poziomie, co wynika z charakteru działalności Banku, sprawnie funkcjonującego systemu limitowania ryzyka i zarządzania nim na poziomie operacyjnym.

W celu ograniczenia ryzyka rynkowego Bank dostosowuje strukturę walutową i strukturę przeszacowania pozyskiwanych źródeł finansowania do struktury posiadanych wierzytelności kredytowych, stosuje liniowe instrumenty pochodne, dokonuje transakcji kupna/sprzedaży walut z terminem natychmiastowym lub przyszłym oraz dokonuje wymiany walut w ramach transakcji FX SWAP.

Kwota ryzyka rynkowego na jaką narażony jest Bank w horyzoncie dziennym określana jest za pomocą metody Value At Risk (VaR) na poziomie ufności 97,5%. Według stanu na koniec czerwca 2016 roku VaR wyniósł 217,8 tys. zł. Ryzyko walutowe wyniosło 21,1 tys. zł, podczas gdy ryzyko stopy procentowej 196,7 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 2016 r. bezpieczny poziom 5,11%. Pozycje portfela bankowego narażone na ryzyko stopy procentowej zabezpieczone 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 2016 roku rezerwy płynnościowe stanowiły ok. 12,3 % sumy bilansowej. Bank nie jest narażony na ryzyko refinansowania w krótkich okresach do zapadalności oraz na ryzyko wycofywania środków depozytowych przez największych deponentów, z uwagi na niewielki udział bazy depozytowej od sektora niefinansowego w sumie bilansowej (3,01%).

W pierwszej połowie 2016 roku finansowanie działalności kredytowej Banku odbywało się przede wszystkim poprzez emisję listów zastawnych w PLN i EUR. Sytuacja długoterminowa Banku pod względem płynności jest stabilna. Znaczny udział w finansowaniu długoterminowych wierzytelności kredytowych mają zaciągane kredyty otrzymane z mBanku S.A..

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

Udział stabilnych źródeł finansowania i rezerw płynnościowych adekwatnych do skali działalności Banku warunkuje spełnienie normy długoterminowej płynności płatniczej M4 uchwalonej przez KNF. Współczynnik M4 na koniec czerwca 2016 roku wyniósł 1,080. Normy płynności krótkoterminowej M1 i M2 zostały utrzymane na bezpiecznym poziomie odpowiednio 1 055 929 tys. zł i 2,868. Norma M3 wyniosła 83,000.

Poziom wykorzystania limitu zobowiązań, wynikającego z art. 15.2 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych na dzień 30 czerwca 2016 roku wynosił 75,5%. W I półroczu 2016 roku limit ten nie był przekroczony.

Na koniec czerwca 2016 r. średnia wymagalność emitowanych listów zastawnych wynosiła 4,9 roku dla hipotecznych listów zastawnych i 0,2 roku dla publicznych listów zastawnych, natomiast średnia wymagalność zaciągniętych długoterminowych depozytów oraz kredytów otrzymanych z innych banków wyniosła 3,9 roku. Marża wyemitowanych w 2016 roku hipotecznych listów zastawnych wyniosła średnio 0,52%, przy średnim okresie do wykupu wynoszącym 4,6 roku. W 2016 roku nie emitowano publicznych listów zastawnych

2.4. Ryzyko operacyjne

Głównym czynnikiem wpływającym na profil ryzyka operacyjnego w badanym okresie jest efekt zmian w profilu działalności operacyjnej (rozszerzenie zakresu działalności Banku o hipoteczne kredyty detaliczne) oraz istotna skala działalności powierzana podmiotom zewnętrznym. Bank dostosował swoje procedury wewnętrzne i praktykę działania w celu zapewnienia właściwej kontroli kategorii ryzyka związanych z tymi czynnikami. W celu właściwego zarządzania ryzykiem związanym z powierzaniem czynności wdrożono strukturę obejmującą komórki biznesowe i komórkę compliance. Podstawowym narzędziem do monitorowania poziomu ryzyka związanego z powierzaniem czynności są dokonywane, zarówno przed nawiązaniem współpracy, jak i okresowo w czasie współpracy, oceny ryzyka zleczanych procesów „outsourcingowych” oraz oceny ryzyka podmiotów realizujących czynności na zlecenie Banku. Bank oceniając ryzyko bierze pod uwagę względną istotność powierzonych czynności oraz analizuje ryzyko niewykonania lub niewłaściwego wykonania usługi. W ramach tych analiz uwzględniane są plany ciągłości działania podmiotów realizujących zleczone czynności oraz potencjalne możliwości ograniczenia ryzyka poprzez ubezpieczenia.

Wraz z wprowadzeniem kredytowania detalicznego uruchomione zostały mechanizmy detekcji i zarządzania ryzykiem operacyjnym w tym obszarze. Uruchomiony został proces wykrywania oszustw oraz mechanizmy rejestracji i analizy błędów w transakcjach oraz reklamacji klientów. Bank obserwuje wszelkie zmiany mające wpływ na profil ryzyka operacyjnego. Jak dotąd zebrane dane nie wskazują na podwyższenie poziomu ryzyka operacyjnego w linii bankowości detalicznej. W miarę rozwoju portfela kredytów udzielanych osobom fizycznym można spodziewać się przyrostu strat dla tej linii biznesowej, co jednak z uwagi na specyfikę prowadzonej działalności nie powinno osiągnąć dystrybucji ryzyka operacyjnego charakterystycznej dla banków komercyjnych. Zjawisko to jest przedmiotem stałego monitorowania. W związku ze specyfiką prowadzonej działalności, mimo przyrostu wartości portfela detalicznych kredytów hipotecznych, straty operacyjne wciąż obciążają głównie linię biznesową bankowości komercyjnej.

W Banku funkcjonuje Plan Ciągłości Działania wdrożony w 2014 r. zgodnie z normą ISO 22301 i od tego czasu okresowo testowany. Jest on zgodny z zaleceniami wynikającymi z Rekomendacji D KNF. Celem Planu jest wdrożenie mechanizmów zapewniających utrzymanie działalności mBanku Hipotecznego w zakresie zdefiniowanym listą procesów krytycznych w okresie do pięciu dni. Plan ten jest testowany minimum dwa razy w roku, a lista procesów krytycznych podlega analizie i aktualizacji nie rzadziej niż raz na dwa lata. Działania doskonalące plan, zgodnie z przyjętymi regulacjami wewnętrznymi, są mierzone, a Zarząd jest o nich informowany. W ramach spełnienia postulatu rozliczalności w systemach informatycznych, wdrożone zostały systemy monitoringu zdarzeń i powiadamiania wraz z wewnętrznymi procedurami bezpieczeństwa dla poszczególnych systemów informatycznych, dla których wykonywana jest ocena ryzyka bezpieczeństwa IT. Ponadto, system zarządzania bezpieczeństwem informacji został uzupełniony o przebudowane procesy: zarządzania bezpieczeństwem fizycznym i środowiskowym Banku oraz zarządzania wiedzą w zakresie bezpieczeństwa informacji (podnoszenie świadomości). Procesy zostały włączone w całościową politykę usługowego modelu zarządzania IT. Zważywszy na prawdopodobieństwo wystąpienia sytuacji kryzysowych w obszarach związanych z zarządzaniem płynnością Banku, ryzykiem walutowym lub ryzykiem stopy procentowej Bank posiada „Plan awaryjny na wypadek kryzysu płynności”. Dodatkowo w Banku funkcjonuje również „Plan awaryjny na wypadek nieoczekiwanych, radykalnych zmian cen na rynku nieruchomości”.

Czynniki wpływające na podwyższenie poziomu narażenia Banku na ryzyko operacyjne:

- zmiany w strukturze organizacyjnej,
- liczba prowadzonych projektów oraz przedsięwzięć informatycznych,
- fluktuacja pracowników,
- zmiany w profilu działalności operacyjnej, związane z rozwojem detalicznego portfela kredytów hipotecznych w oparciu o zawarte umowy outsourcingowe zarówno w obszarze biznesowym, jak i technologii informatycznej.

Wraz z rozszerzeniem działalności o sprzedaż kredytów detalicznych Bank może spodziewać się:

- przyrostu liczby reklamacji i roszczeń osób fizycznych wobec Banku,
- większej liczby fraudów kredytowych – prób wyłudzenia kredytów przez osoby fizyczne.

Bank będzie obserwował i analizował wszelkie zmiany mające wpływ na profil ryzyka.

Czynniki stabilizujące poziom narażenia Banku na ryzyko operacyjne:

- wdrożony w Banku system zarządzania ryzykiem operacyjnym,
- prosta struktura organizacyjna, brak podmiotów zależnych,
- niewielka skala i stopień złożoności działalności, wynikający ze specyfiki charakterystycznej dla banków hipotecznych,
- brak usług bankowości elektronicznej,
- procedury regulujące proces podejmowania decyzji o powierzeniu czynności (analizy korzyści, ryzyk oraz sposobu ich ograniczania, planów ciągłości działania i sytuacji finansowej insourcera oraz zdolności do terminowej i jakościowej realizacji usług),
- plany ciągłości działania Banku,
- wysoko wykwalifikowana kadra,
- skuteczny system kontroli wewnętrznej.

2.5. Ryzyko inwestycji w listy zastawne

W I połowie 2016 roku profil ryzyka inwestycji w listy zastawne emitowane przez mBank Hipoteczny nie uległ zmianie. Papiery te są instrumentem finansowym o niskim ryzyku inwestycyjnym, wynikającym z wymogów wielostopniowego zabezpieczenia ich emisji i obrotu przez emitenta, zgodnych z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Poza spełnianiem przez Bank szeregu wymogów ustawowych, mając na uwadze bezpieczeństwo inwestowania w listy zastawne w warunkach osłabienia tempa wzrostu gospodarczego, do wysokiego bezpieczeństwa inwestowania w tego typu papiery przyczynia się również prowadzona przez Bank od wielu lat konserwatywna polityka wyceny nieruchomości, stanowiących ich zabezpieczenie. Zgodnie ze znowelizowaną ustawą o bankach hipotecznych i listach zastawnych minimalny poziom nadzabezpieczenia hipotecznych i publicznych listów zastawnych od 1 stycznia 2016 roku wynosi 10%.

Wzrost atrakcyjności inwestycji w tego typu papiery wynika również z faktu, że listy zastawne emitowane przez banki hipoteczne mogą stanowić zabezpieczenie kredytu lombardowego jak również transakcji repo realizowanych z innymi bankami.

2.6. System kontroli wewnętrznej

W Banku funkcjonuje system kontroli wewnętrznej, w ramach którego wyodrębnia się:

- 1) **funkcję kontroli** - mającą za zadanie zapewnienie przestrzegania mechanizmów dotyczących w szczególności zarządzania ryzykiem Banku. Mechanizmy kontroli wewnętrznej stanowią integralną część codziennej działalności Banku.
- 2) **Departament Compliance** - komórkę ds. zgodności mającą za zadanie identyfikację, ocenę, kontrolę i monitorowanie ryzyka braku zgodności działalności Banku z przepisami prawa, regulacjami wewnętrznymi i standardami rynkowymi oraz przedstawianie raportów w tym zakresie. Celem Banku w zakresie zarządzania ryzykiem braku zgodności jest uniknięcie potencjalnych strat finansowych, sankcji prawnych, pogorszenia reputacji Banku jako skutków nieprzestrzegania prawa, rekomendacji i wytycznych organów nadzoru oraz przyjętych standardów postępowania.

Zakres działania Departamentu Compliance obejmuje w szczególności:

- kompleksowe monitorowanie i koordynowanie zarządzania ryzykiem braku zgodności w Banku, w tym tworzenie i weryfikację mechanizmów zarządzania ryzykiem braku zgodności
- realizację zadań dotyczących:
 - przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu
 - ochrony danych osobowych
 - outsourcingu bankowego
 - zapobiegania konfliktom interesów, nadużyciom i korupcji
 - nadzoru nad procesem rozpatrywania reklamacji i skarg klientów
 - informacji poufnych w rozumieniu Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku

3) **Departament Audytu Wewnętrznego** – niezależną komórkę audytu wewnętrznego mającą za zadanie badanie i ocenę w sposób niezależny i obiektywny adekwatności systemu zarządzania ryzykiem i systemu kontroli wewnętrznej. Audyt wewnętrzny wspiera Bank w osiąganiu celów poprzez systematyczne i zdyscyplinowane podejście do badania, oceny i doskonalenia skuteczności procesów zarządzania ryzykiem, kontroli i ładu organizacyjnego.

W ramach swojej działalności audyt wewnętrzny świadczy usługi:

- Zapewniające- obejmujące obiektywną ocenę dowodów, dokonywaną przez audytorów wewnętrznych w celu dostarczania niezależnej opinii oraz wniosków w odniesieniu do procesu, systemu lub innego zagadnienia,
- doradcze - obejmujące doradztwo i pokrewne działania usługowe, których charakter i zakres są szczegółowo uzgodnione ze zleceniodawcą, i których zamierzeniem jest przysporzenie wartości oraz usprawnienie procesów ładu organizacyjnego, zarządzania ryzykiem i kontroli wewnętrznej.

Departament Audytu Wewnętrznego w zakresie realizowanych funkcji podlega okresowej ocenie niezależnego kompetentnego podmiotu spoza Banku. Wybór podmiotu dokonywany jest przez Zarząd Banku i akceptowany przez Komitet ds. Audytu. Ocena pracy obejmuje zgodność audytu wewnętrznego ze Standardami IIA, Rekomendacją H oraz najlepszymi praktykami rynkowymi.

2.7. Polityka wynagrodzeń

Bank prowadzi program wynagrodzeń dla Zarządu Banku oraz osób mających istotny wpływ na profil ryzyka Banku oparty na akcjach fantomowych rozliczanych w środkach pieniężnych. Świadczenia te są rozliczane zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze”. Wartość z wyceny akcji fantomowych powiększa koszty danego okresu w korespondencji z zobowiązaniami. Koszty rozpoznawane są w czasie przez cały okres nabywania uprawnień i ujmowane w „Ogólnych kosztach administracyjnych”. Akcje fantomowe przyznawane są w liczbie wynikającej z wyceny tych akcji za okres oceny. Wycena akcji fantomowych obliczana jest każdorazowo na koniec okresu sprawozdawczego jako iloraz wartości księgowej Banku i liczby akcji zwykłych. Wypłata z akcji fantomowych uzależniona jest od średniej wyceny tych akcji uzyskanej z dwóch wartości: wartości akcji fantomowej na koniec okresu rocznego poprzedzającego dzień wypłaty i wartości akcji fantomowej na koniec pierwszego półrocza roku, w którym ma nastąpić wypłata w danym okresie sprawozdawczym. Wspomniana średnia wartość jest mnożona przez liczbę akcji fantomowych przypadających do realizacji w danym okresie, a wynik tego działania określa kwotę wypłaty gotówkowej wynikającej z posiadanych akcji fantomowych. Ostateczna wartość premii, stanowiąca iloczyn liczby akcji, oraz przewidywanej ich wartości na datę bilansową poprzedzającą realizację każdej z odroczonej transz jest dyskontowana aktuarialnie. Zdyskontowaną kwotę pomniejsza się o zdyskontowane aktuarialnie na ten sam dzień kwoty rocznych odpisów na rezerwę. Dyskonto aktuarialne oznacza iloczyn dyskonta finansowego i prawdopodobieństwa dotrwania każdego

z uczestników indywidualnie do momentu całkowitego nabycia uprawnień do każdej z odroczonej transz. Kwoty rocznych odpisów obliczane są zgodnie z metodą prognozowanych uprawnień

jednostkowych („Projected Unit Credit Method”). Prawdopodobieństwo, o którym mowa powyżej ustalone zostało metodą ryzyk współzawodniczących („Multiple Decrement Model”), gdzie pod uwagę wzięto trzy następujące ryzyka: możliwość zwolnienia się z pracy, ryzyko całkowitej niezdolności do pracy, ryzyko śmierci.

3. Rynek nieruchomości w Polsce w pierwszym półroczu 2016 roku

Rynek nieruchomości mieszkaniowych¹

- Pierwsze dwa kwartały 2016 roku przyniosły rekordowy poziom sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym. Liczba transakcji liczona łącznie dla sześciu rynków wyniosła 29,4 tys. mieszkań, co stanowi wzrost w porównaniu do łącznej sprzedaży osiągniętej w II półroczu 2015 roku o ponad 6,5%.
- W I i II kwartały do sprzedaży wprowadzono 31,4 tys. mieszkań (wzrost o ok. 14,6% I półrocza 2016r. w stosunku do II półrocza 2015 r.). Łącznie w ostatnich czterech kwartałach wprowadzono do sprzedaży ok. 58,8 tys. lokali mieszkalnych (wzrost o ok. 21,2% r/r).
- Mimo dobrej sprzedaży oferta lokali na rynku pierwotnym wzrosła o ok. 2,5 tys. i na koniec I półrocza 2016 r. wyniosła ok. 51,0 tys. mieszkań (wzrost o ok. 5,2% r/r). Największy wzrost został odnotowany w Łodzi (16,1% r/r), Wrocławiu (12,3% r/r) oraz w Warszawie (10,1% r/r). W Krakowie oferta pozostała na stabilnym poziomie, a spadek liczby lokali dostępnych w ofercie na rynku pierwotnym nastąpił w Poznaniu (ok. 7,0% r/r) oraz Trójmieście (2,7% r/r).
- Ceny transakcyjne mieszkań na rynkach pierwotnych i wtórnych, w największych miastach w Polsce wykazywały niewielkie zmiany. Średnia zmiana kwartał do kwartału cen transakcyjnych za 1 m² na rynku pierwotnym wyniosła ok. 1,7%, natomiast na rynku wtórnym ceny spadły o ok. 1,6%;
- Historycznie najwyższy poziom sprzedaży znacząco wpłynął na zmianę struktury oferty dostępnej na pierwotnym rynku mieszkaniowym zwłaszcza w kontekście wyprzedzania mieszkań gotowych. Na koniec II kwartału 2016 r. mieszkania oddane do użytku w 2014 r. i wcześniej stanowiły ok. 4% oferty deweloperskiej, 5% oferty to mieszkania z terminem oddania w 2015 r., ok. 25% projektów zostało lub będzie oddanych w 2016 r., a 66% oferty zostanie oddane w 2017 r. lub później;
- Na relatywnie wysokim poziomie utrzymywało się zainteresowanie zakupami mieszkań na wynajem. Najniższe od 1990 roku oprocentowanie lokat, utrzymująca się deflacja oraz stabilne czynsze sprzyjały wysokiej atrakcyjności inwestycji w mieszkania na wynajem.
- Dostępność mieszkania za przeciętne wynagrodzenie w większości analizowanych miast utrzymała się na stabilnym poziomie.
- Istotny wpływ na funkcjonowanie rynku mieszkaniowego może przynieść uchwalona 14 kwietnia ustawa regulująca obrót nieruchomościami rolnymi. Wprowadzone przepisy spowodowały szeroko idące zmiany w zakresie kredytowania osób fizycznych i prawnych, starających się o pozyskanie finansowania na zakup i zabudowę nieruchomości rolnych.
- W czerwcu został również przedstawiony przez rząd program "Mieszkanie plus". Program będzie się opierał na trzech filarach: Narodowym Funduszu Mieszkaniowym, w którym skupione będą należące do Skarbu Państwa grunty, wspieraniu budownictwa społecznego i spółdzielczego, oraz na Indywidualnych Kontach Mieszkaniowych, na których Polacy będą mogli oszczędzać na kupno albo remont swojego mieszkania.

¹ Analiza rynku mieszkaniowego dotyczy 6 głównych miast: Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk.

Rynek nieruchomości komercyjnych

- Wolumen transakcji zawartych w I połowie 2016 r. na rynku nieruchomości komercyjnych wyniósł ok. 2 mld EUR.
- Na rynkach widoczna jest kompresja stóp kapitalizacji za najlepsze aktywa. Stopy kapitalizacji za nieruchomości typu "prime" na rynku biurowym wynoszą ok. 6%, na rynku handlowym ok. 5,5%, a magazynowym ok. 7%.

Nieruchomości biurowe²

- Warszawa niezmiennie pozostaje największym rynkiem biurowym w Polsce, całkowite zasoby na koniec II kwartału 2016 r. powiększyły się o kolejne 350 tys. m² i wyniosły blisko 5,0 mln m² powierzchni.
- Na warszawskim rynku w aktywnej budowie pozostaje około 550 tys. m² nowej powierzchni biurowej.
- Łączny wolumen umów najmu podpisanych w stolicy w I połowie 2016 roku wyniósł ok. 360 tys. m² i był to wynik o ok. 7,7 % niższy od zanotowanego w I połowie 2015 r.
- Największe obiekty oddane do użytkowania w Warszawie to biurowce Warsaw Spire A (59 tys. m²) oraz Q22 (46 tys. m²). Nigdy wcześniej w historii polskiego rynku biurowego, w jednym roku, na rynek nie trafiły biurowce o tak dużej powierzchni najmu.
- Na koniec pierwszego półrocza 2016 r. łączne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w miastach regionalnych wyniosły około 3 665 200 m². Najwięcej powierzchni zlokalizowane jest w Krakowie (blisko 832 900 m²), Wrocławiu (757 100 m²) oraz Trójmieście (629 300 m²).
- W pierwszym półroczu 2016 r. do użytkowania oddano projekty o łącznej powierzchni przekraczającej 219 500 m². Najwięcej nowej powierzchni – prawie 66 500 m² - ukończono w Krakowie oraz Trójmieście (52 700 m²).
- Na głównych rynkach regionalnych do wynajęcia od zaraz pozostawało 395 700 m² powierzchni biurowej. Najwyższy współczynnik powierzchni niewynajętej odnotowano w Szczecinie – 17,7 %, najniższy w Krakowie – 6,0%.
- Stawki wywoławcze pozostały na stabilnym poziomie, deweloperzy wykazują dużą elastyczność w trakcie negocjacji poza czynszowych warunków najmu, takich jak udział w kosztach wykończenia powierzchni, czy też wakacje czynszowe.

Nieruchomości handlowe

- Całkowite zasoby powierzchni handlowej w Polsce powiększyły się w pierwszej połowie 2016 roku o kolejne 117 tys. m² do poziomu 13,3 mln m².
- Największy wzrost nowej podaży odnotowano w głównych aglomeracjach, gdzie zrealizowano prawie 65% nowej powierzchni.
- Największe projekty otwarte w analizowanym okresie to między innymi Galeria Karuzela we Wrześni (12 tys. m²) oraz Galeria Awangarda w Bartoszycach (6 tys. m²).
- W dalszym ciągu utrzymuje się trend remodelingu, rekomercjalizacji oraz rozbudowy starszych obiektów handlowych w celu dostosowania do aktualnych warunków panujących na rynku. Jednym z ostatnich tego typu przykładów jest centrum handlowe Galeria Zaspas w Gdańsku. Ten 23-letni obiekt, poprzednio funkcjonujący jako ETC Gdańsk, został w pełni zmodernizowany i ponownie otwarty w II kw. 2016 r.
- Na koniec II połowy 2016 r. w budowie pozostawało około 610 tys. m² nowej powierzchni handlowej z czego największe obiekty zlokalizowane są w dużych aglomeracjach: Poznań

² Analiza rynku biurowego dotyczy 7 głównych miast: Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Katowice.

w Poznaniu (98 tys. m²), Wrocławia we Wrocławiu (64 tys. m²), Forum Gdańsk (62 tys. m²), Galeria Północna w Warszawie (64 tys. m²), Serenada w Krakowie (42 tys. m²).

- Wzrost popularności projektów typu mixed-use, które łączą w sobie nie tylko funkcje handlowe, ale również biurowe i kulturalne.
- Całkowita wartość transakcji inwestycyjnych dotyczących sektora handlowego w II kw. 2016 r. szacowana jest na ok. 893 milionów EUR, czyli osiem razy więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego (106 milionów EUR). Tak wysoki wolumen wiąże się przede wszystkim z finalizacją transakcji nabycia przez Redefine 75% udziałów w portfelu nieruchomości komercyjnych w Polsce firmy Echo Investment.
- W minionych miesiącach nie odnotowano znaczących zmian w wysokości stawek czynszu za powierzchnie handlowe. W dalszym ciągu najdroższą lokalizacją pozostaje Warszawa w której czynsze „prime” za najlepsze lokale o powierzchni do 100 m² w najbardziej prestiżowych centrach handlowych przekraczają 100 EUR/m²/miesiąc.
- Poziom pustostanów pozostaje na niskim poziomie.

Nieruchomości magazynowe

- Całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce powiększyły się na koniec I połowy 2016 roku o kolejne 660 tys. m² i wyniosły 10,4 mln m².
- Najwięcej nowej powierzchni magazynowej oddano w okolicach Warszawy (144 tys. m²), Poznaniu (122 tys. m²) oraz w rejonie Polski Centralnej (115 tys. m²).
- Aktywność deweloperów w dalszym ciągu pozostaje wysoka – obecnie w fazie realizacji w całej Polsce jest 856 tys. m².
- Na koniec czerwca 2016 r. na analizowanych rynkach niewynajęte pozostawało 563 tys. m² powierzchni magazynowej. Wskaźnik pustostanów ukształtował się na poziomie 5,3%.
- Ponad połowa istniejącej podaży nadal jest w rękach czterech głównych graczy rynkowych tj. Prologis, SEGRO, Logicor, Goodman oraz ich partnerów.
- Wzrost udziału inwestycji o charakterze spekulacyjnym.
- Obserwowana jest stabilizacja stawek czynszowych, jednak na rynkach z niskim wskaźnikiem pustostanów prognozowany jest ich delikatny wzrost.
- Wzrost zainteresowania mniejszymi rynkami magazynowymi (Szczecin, Rzeszów) zarówno po stronie deweloperów, jak i najemców.

4. Kierunki rozwoju i najważniejsze elementy strategii Banku

Misją mBanku Hipotecznego jest rozwinięcie efektywnego mechanizmu finansowania rynku nieruchomości poprzez emisję długoterminowych dłużnych papierów wartościowych - listów zastawnych.

Wizją Banku jest bezpieczny, trwały, dochodowy i długoterminowy wzrost prowadzący do utrzymania silnej pozycji lidera na zmieniającym się i coraz bardziej wymagającym rynku listów zastawnych poprzez wykorzystanie 15 lat doświadczeń, specjalistycznych kompetencji oraz potencjału marki mBanku, a także wzmocnienie pozycji Banku na rosnącym rynku finansowania nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych.

W czerwcu 2016 roku Bank dokonał przeglądu i aktualizacji założeń strategii na kolejne lata (2016-2019) przyjętej w 2015 roku. Główne kierunki rozwoju oraz cele strategiczne pozostają aktualne.

Strategia biznesowa formułuje dwa główne cele strategiczne dla Banku na lata 2016-2019:

- zbudowanie jak największego portfela aktywów nieruchomościowych w ramach obowiązującej strategii zarządzania ryzykiem, spełniających kryteria zabezpieczenia listów zastawnych,

- maksymalne wykorzystanie listów zastawnych, jako narzędzia refinansowania portfela długoterminowych kredytów hipotecznych.

Od 2013 roku Bank realizuje strategiczny projekt, oparty na modelu współpracy z mBankiem w zakresie budowy i refinansowania portfela detalicznego poprzez emisje listów zastawnych. We wrześniu 2013 roku uruchomił udzielanie kredytów hipotecznych dla osób fizycznych, które oferowane są za pośrednictwem sieci sprzedaży mBanku. Dotyczy to kredytów spełniających kryteria wpisu do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych i potencjalnie stanowiące podstawę ich emisji. W III kwartale 2014 roku budowa portfela kredytów detalicznych została dodatkowo wsparta poprzez wdrożenie modelu poolingowego polegającego na przejmowaniu już istniejącego portfela detalicznych kredytów hipotecznych mBanku. W 2014 roku przeprowadzono dwie transakcje tego typu, a w 2015 roku cztery.

W 2016 roku Bank kontynuował działania polegające na budowie nowego portfela hipotecznych kredytów detalicznych pozyskiwanych w formule współpracy z mBankiem, doskonaleniu procesu kredytowego, przejmowaniu portfela kredytów detalicznych od mBanku w ramach modelu poolingowego (trzy kolejne transakcje poolingowe) oraz refinansowaniu tego portfela poprzez emisje listów zastawnych.

Strategia sprzedaży kredytów na nieruchomości komercyjne

W latach 2016-2019 Bank będzie stopniowo ograniczał finansowanie projektów poniżej 10 mln zł i będzie koncentrował swoją uwagę na finansowaniu przedsięwzięć o wartości przekraczającej 10 mln zł (wraz z limitem na transakcje pochodne) i mieszczących się poniżej limitu koncentracji kredytowej (obecnie 35 mln euro). Priorytetem Banku będzie finansowanie nieruchomości komercyjnych o niskim ryzyku inwestycyjnym, charakteryzujących się wysokim standardem, zlokalizowanych w dużych i średnich ośrodkach miejskich, natomiast w mniejszych jedynie w przypadku pierwszorzędnych lokalizacji. Bank będzie finansował w szczególności nieruchomości z następujących segmentów:

- biurowce,
- magazyny,
- powierzchnie handlowe i usługowe.

Głównym celem sprzedażowym będzie refinansowanie lub finansowanie transakcji zakupu gotowych, skomercjalizowanych obiektów.

W drugiej kolejności Bank skupi się na pozyskiwaniu klientów z obszaru finansowania deweloperów komercyjnych. Kredyty te po zakończeniu fazy budowy będą konwertowane na długoterminowe kredyty refinansowe.

Ponadto, w latach 2016-2019, korzystając z dotychczasowych doświadczeń w finansowaniu inwestycji mieszkaniowych, Bank będzie nadal kredytował projekty z zakresu finansowania deweloperów mieszkaniowych. Kredyt będzie oferowany deweloperom posiadającym sukcesy rynkowe, mogącym wykazać się doświadczeniem, praktyką, wyczuciem rynku i dobrze przygotowanymi projektami dostosowanymi do potrzeb rynku. Przede wszystkim Bank będzie kontynuował współpracę z deweloperami, z którymi wcześniej zrealizował z sukcesem projekty mieszkaniowe.

Strategia wobec klientów detalicznych

Realizując strategię na lata 2016-2019 mBank Hipoteczny będzie rozwijał działalność w obszarze detalicznym w zakresie budowy portfela kredytów hipotecznych dla osób fizycznych, zarówno poprzez sprzedaż nowych kredytów jak i transfer istniejącego portfela kredytów z mBanku i jego refinansowanie listami zastawnymi.

Bank będzie korzystał z własnych doświadczeń oraz doświadczenia Grupy mBanku na tym rynku, kierując się kryteriami kwalifikującymi kredyty do emisji listów zastawnych. Aspiracją Grupy mBanku będzie zwiększenie udziału w finansowaniu rynku kredytów hipotecznych dla osób fizycznych do około 10% w perspektywie 2019 r.

Strategia refinansowania mBanku Hipotecznego

Działalność mBanku Hipotecznego w latach 2016-2019 będzie finansowana z pięciu głównych źródeł:

- listów zastawnych, w tym:
 - zabezpieczonych detalicznymi kredytami hipotecznymi (w PLN),
 - zabezpieczonych komercyjnymi kredytami hipotecznymi (w PLN, EUR),
- obligacji własnych,
- długoterminowych linii kredytowych (w PLN, EUR),
- pożyczki podporządkowanej uzyskanej od mBanku SA,
- kapitałów własnych.

Zwiększając w najbliższych latach sumę bilansową, mBank Hipoteczny będzie dążył do budowania takiej struktury aktywów, która w ramach obowiązujących regulacji prawnych pozwoli na wyemitowanie możliwie największego wolumenu listów zastawnych.

Planowane są emisje zarówno w PLN jak i denominowane w EUR. Zgodnie z obecną praktyką terminy zapadalności poszczególnych transz będą mieściły się w szczególności w przedziale 5-10 lat.

5. Władze Banku**Akcjonariusze**

Łączna liczba akcji zwykłych na 30 czerwca 2016 roku wyniosła 2 990 000 sztuk o wartości nominalnej 100 zł na akcję. W dniu 2 czerwca 2016 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego oraz pozbawienia akcjonariusza prawa poboru akcji, na mocy której nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 309 000 000,00 zł w drodze emisji 100 000 akcji zwykłych imiennych serii G o wartości nominalnej 100,00 zł każda i cenie emisyjnej 1 000,00 zł. Nowe akcje zostały zaoferowane do objęcia spółce mBank S.A. w drodze subskrypcji prywatnej. Akcje zostały w pełni opłacone 24 czerwca 2016 roku. W dniu 1 sierpnia 2016 roku sąd rejestrowy dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców podwyższonego kapitału zakładowego.

Bank nie wyemitował akcji uprzywilejowanych, żadne ograniczenia praw związanych z akcjami nie występują. Wszystkie akcje uczestniczą w jednakowym stopniu w podziale dywidendy. Wszystkie wyemitowane akcje są w pełni opłacone. Bank nie posiada akcji własnych.

Na dzień 30 czerwca 2016 struktura własnościowa zarejestrowanego kapitału akcyjnego Banku przedstawiała się następująco:

Nazwa akcjonariusza	Zarejestrowany kapitał akcyjny w tys. zł	Akcje/Udział		Głosy na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	
		Liczba w tys.	%	Liczba w tys. sztuk	%
mBank S.A.	299 000 000	2 990 000	100,00	2 990 000	100,00
Razem	299 000 000	2 990 000	100,00	2 990 000	100,00

Bank nie współpracuje z międzynarodowymi instytucjami publicznymi.

Zarząd

Według stanu na 30 czerwca 2016 roku w skład Zarządu mBanku Hipotecznego wchodził:

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

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w I półroczu 2016 roku

- Grzegorz Trawiński – Członek Zarządu
- Marcin Wojtachnio – Członek Zarządu.

Powoływanie i odwoływanie członków zarządu i ich uprawnienia:

Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu Banku, w tym prezesa Zarządu.

Powołanie dwóch członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz członka zarządu odpowiedzialnego za ryzyko następuje za zgodą Komisji Nadzoru Finansowego. Z wnioskiem o wyrażenie zgody występuje Rada Nadzorcza.

Zarząd Banku prowadzi sprawy Banku i reprezentuje go, w tym decyduje w sprawach emisji listów zastawnych i obligacji, podejmując decyzje co do wielkości emisji w ramach strategii działania i rocznych planów finansowych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą. Do zakresu działania Zarządu Banku należą wszelkie sprawy nie zastrzeżone do kompetencji innych organów Banku, na mocy Statutu lub przepisów prawa.

Zasady zmiany statutu

Zgodnie z art. 430 § 1 ksh zmiana statutu wymaga uchwały walnego zgromadzenia i wpisu do rejestru.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 prawo bankowe zmiana statutu banku wymaga zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego, jeżeli dotyczy spraw niżej wymienionych tj.:

- firma, która powinna zawierać wyodrębniony wyraz "bank" i odróżniać się od nazw innych banków oraz wskazywać, czy jest to bank państwowy, bank w formie spółki akcyjnej czy bank spółdzielczy;
- siedziba, przedmiot działania i zakres działalności banku z uwzględnieniem czynności, o których mowa w art. 69 ust. 2 pkt 1-7 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, które bank zamierza wykonywać zgodnie z art. 70 ust. 2 tej ustawy;
- organy i ich kompetencje, ze szczególnym uwzględnieniem kompetencji członków zarządu, o których mowa w art. 22b ust. 1 p.b., oraz zasady podejmowania decyzji, podstawową strukturę organizacyjną banku, zasady składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych, tryb wydawania regulacji wewnętrznych oraz tryb podejmowania decyzji o zaciągnięciu zobowiązań lub rozporządzeniu aktywami, których łączna wartość w stosunku do jednego podmiotu przekracza 5% funduszy własnych;
- zasady funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej;
- fundusze własne oraz zasady gospodarki finansowej

oraz uprzywilejowania lub ograniczenia akcji co do prawa głosu w banku w formie spółki akcyjnej.

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej mBanku Hipotecznego S.A. na 30 czerwca 2016 roku:

- Hans-Dieter Kemler – Przewodniczący RN
- Lidia Jabłonowska-Luba - Wiceprzewodnicząca RN
- Joerg Hessenmueller – Członek RN (złożył rezygnację z funkcji z dniem 30 czerwca 2016)
- Cezary Kocik – Członek RN
- Michał Popiołek - Członek RN
- Dariusz Solski – Członek RN
- Mariusz Tokarski – Członek RN

Rada Nadzorcza w powyższym składzie została wybrana na dziesiątą kadencję w dniu 19 kwietnia 2016 roku przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie mBanku Hipotecznego S.A. Skład Rady Nadzorczej został

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w I półroczu 2016 roku

uzupełniony w dniu 6 lipca 2016 przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie - na Członka Rady Nadzorczej został powołany Pan Christoph Heins.

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

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

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

Komitet ds. Audytu

Według stanu na 30 czerwca 2016 roku w skład Komitetu ds. Audytu wchodził:

- Joerg Hessenmueller – Przewodniczący Komitetu (rezygnacja z dniem 30 czerwca 2016)
- Hans-Dieter Kemler - Członek Komitetu
- Dariusz Solski - Członek Komitetu
- Mariusz Tokarski - Członek Komitetu

Do zadań Komitetu ds. Audytu należy:

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

W I półroczu 2016 roku Komitet ds. Audytu obradował jeden raz – dnia 18 kwietnia.

Komitet ds. Ryzyka

Według stanu na 30 czerwca 2016 roku w skład Komitetu ds. Ryzyka wchodził:

- Lidia Jabłonowska-Luba – Przewodnicząca Komitetu
- Joerg Hessenmueller - Członek Komitetu (rezygnacja z dniem 30 czerwca 2016)
- Hans-Dieter Kemler – Członek Komitetu
- Michał Popiołek – Członek Komitetu

Do zadań Komitetu ds. Ryzyka należy:

- opiniowanie całościowej bieżącej i przyszłej gotowości Banku do podejmowania ryzyka,
- opiniowanie opracowanej przez Zarząd Banku strategii zarządzania ryzykiem w działalności Banku oraz przedkładanych przez Zarząd informacji dotyczących realizacji tej strategii,
- wspieranie Rady Nadzorczej Banku w nadzorowaniu wdrażania strategii zarządzania ryzykiem w działalności Banku przez kadrę kierowniczą wyższego szczebla,
- weryfikacja czy ceny pasywów i aktywów oferowanych klientom w pełni uwzględniają model biznesowy Banku i jego strategię w zakresie ryzyka, a w przypadku gdy ceny te nie odzwierciedlają w odpowiedni sposób rodzajów ryzyka zgodnie z tym modelem i tą strategią, przedstawianie Zarządowi Banku propozycji mających na celu zapewnienie adekwatności cen pasywów i aktywów do tych rodzajów ryzyka,

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w I półroczu 2016 roku

- rekomendowanie Radzie Nadzorczej akceptacji lub odrzucenia transakcji między Bankiem a członkami organów Banku,
- wspieranie Rady Nadzorczej Banku w nadzorowaniu zarządzania ryzykiem w Banku,
- wspieranie Rady Nadzorczej w zakresie sprawowania nadzoru nad zgodnością wdrażanych zmian w polityce kredytowej ze strategią i planem finansowym Banku/Grupy mBanku,
- weryfikacja jakości aktywów,
- wspieranie Rady Nadzorczej Banku w nadzorowaniu współpracy Banku z grupą Commerzbank AG w zakresie skonsolidowanego nadzoru nad ryzykiem i wymianą informacji.

W I półroczu 2016 roku Komitet ds. Ryzyka obradował jeden raz - dnia 15 kwietnia.

Tryb zwoływania oraz uprawnienia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zwołuje się jako zwyczajne lub nadzwyczajne walne zgromadzenie, zgodnie ze Statutem Banku oraz przepisami Kodeksu spółek handlowych.

Do podstawowych kompetencji Walnego Zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w następujących sprawach:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie rocznego sprawozdania z działalności Banku oraz sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy,
- udzielenie członkom organów Banku absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- podział zysku netto lub pokrycie strat Banku,
- zmiana statutu,
- wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz określanie zasad ich wynagradzania,
- podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Banku,
- likwidacja, zbycie całego przedsiębiorstwa Banku lub połączenie z innym bankiem,
- wybór likwidatorów i ustalenie ich wynagrodzenia,
- postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- ustalenie terminu wypłaty dywidendy,
- zbycie lub obciążenie nieruchomości Banku, na terenie której mieści się siedziba jego władz,
- sprawy wniesione przez Radę Nadzorczą do rozpatrzenia,
- sprawy wniesione przez akcjonariuszy w trybie przewidzianym w statucie do rozpatrzenia,
- inne sprawy zastrzeżone przez przepisy prawa lub postanowienia Statutu.

6. Pozostałe informacje

Kredyty, depozyty i ich oprocentowanie

Podstawowe zmienne stopy procentowe stosowane w Banku, oparte są na stopie procentowej LIBOR lub EURIBOR dla kredytów walutowych oraz WIBOR dla kredytów złotych. Wysokość oprocentowania kredytu w danym dniu jest równa sumie marży Banku ustalonej w umowie i stopy bazowej.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmiotem bezpośrednio dominującym wobec mBanku Hipotecznego S.A. jest mBank S.A. Bezpośrednią jednostką dominującą wobec mBanku S.A. jest spółka Commerzbank AG.

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w I półroczu 2016 roku

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

Informacja o spełnianiu przez Członków Rady Nadzorczej i Zarządu wymogów określonych w art. 22aa ustawy prawo bankowe

W dniu 19 kwietnia 2016 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie mBanku Hipotecznego powołało Radę Nadzorczą dziesiątej kadencji składającą się z następujących Członków: Hans-Dieter Kemler, Lidia Jabłonowska-Luba, Joerg Hessenmueller, Cezary Kocik, Michał Popiołek, Dariusz Solski, Mariusz Tokarski.

W dniu 6 lipca 2016 roku został powołany kolejny Członek Rady Nadzorczej - Christoph Heins, w związku z rezygnacją z funkcji Członka Rady Nadzorczej przez Joerga Hessenmuellera z dniem 30 czerwca 2016.

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

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

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

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

Wsparcie finansowe pochodzące ze środków publicznych

W I półroczu 2016 roku Bank nie otrzymał wsparcia finansowego pochodzącego ze środków publicznych, w szczególności na podstawie ustawy z dnia 12 lutego 2009 roku o udzielaniu przez Skarb Państwa wsparcia instytucjom finansowym (Dz. U. z 2014 r. poz. 158).

Udzielone przez Bank gwarancje i poręczenia

W I półroczu 2016 roku Bank nie udzielił gwarancji i poręczeń.

Zdarzenia po dniu bilansowym

■ Zmiana ratingu

W dniu 1 lipca 2016 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. opublikowała decyzję o podwyższeniu ratingu hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank z poziomu „BBB+” do poziomu „A” (perspektywa pozytywna).

Podwyższenie ratingu nastąpiło w wyniku zmian w Ustawie o Listach Zastawnych, które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku. Pozytywna perspektywa ratingu hipotecznych listów zastawnych odzwierciedla oczekiwania agencji Fitch co do ograniczenia w perspektywie rocznej ryzyka kredytowego i walutowego wierzytelności kredytowych Banku z tytułu udzielonych i nabytych kredytów zabezpieczonych hipotecznie, znajdujących się w rejestrze zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych.

W wyniku powyższej zmiany, rating hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank plasuje się w skali inwestycyjnej w kategorii „A” oznaczającej wysoką wiarygodność kredytową.

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w I półroczu 2016 roku

- Decyzja Zarządu Banku o przeniesieniu rachunków bankowych do mBanku S.A.

W związku z podpisaniem przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 30 czerwca 2016 roku ustawy z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji uchylającej w art. 348 podstawę prawną prowadzenia rachunków bankowych przez banki hipoteczne Zarząd mBanku Hipotecznego S.A. w dniu 12 lipca 2016 roku Uchwałą Nr 85/2016 podjął decyzję o przeniesieniu dotychczasowej obsługi klientów Banku w zakresie prowadzenia rachunków zastrzeżonych oraz zamkniętych rachunków powierniczych do mBanku w drodze wspólnego oferowania klientom produktów mBanku S.A. spełniających ustalone wymogi funkcjonalności.

- Zawarcie umowy depozytowej

W dniu 25 lipca 2016 roku została zawarta umowa depozytowa pomiędzy mBank S.A. a mBankiem Hipotecznym S.A. na mocy której mBank S.A. zobowiązuje się do złożenia w mBanku Hipotecznym S.A. depozytu, którego wysokość nie przekroczy 150 000 tys. zł.

- Rejestracja podwyższonego kapitału akcyjnego

W dniu 1 sierpnia 2016 roku nastąpił wpis do Krajowego Rejestru Sądowego nowej wysokości kapitału zakładowego mBanku Hipotecznego S.A., podwyższonego w wyniku nowej emisji, która została szczegółowo opisana w Nocie 22 Wybranych danych objaśniających. Według stanu na dzień 1 sierpnia 2016 roku kapitał zakładowy mBanku Hipotecznego SA (w całości opłacony) wynosi 309 000 000 zł.

- Nabycie przez Bank portfela kredytów hipotecznych udzielonych przez mBank S.A.

W ramach umowy ramowej podpisanej 28 sierpnia 2014 roku o nabywanie portfeli wierzytelności z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką celem ich zrefinansowania przez emisję hipotecznych listów zastawnych oraz powierzenia przez mBank Hipoteczny S.A. dalszej obsługi nabytych portfeli mBankowi S.A. w dniu 29 lipca 2016 roku została zawarta kolejna umowa przeniesienia portfela pomiędzy mBankiem S.A. a mBankiem Hipotecznym S.A., na podstawie której mBank Hipoteczny S.A. nabył od mBanku S.A. portfel kredytów zabezpieczonych hipoteką o łącznej wartości godziwej 152 641 tys. zł.

- Nowa emisja listów zastawnych

W dniu 19 sierpnia 2016 roku Bank dokonał pierwszej emisji prywatnej hipotecznych listów zastawnych o wartości nominalnej 70 mln EUR, z datą wykupu 28 sierpnia 2019 roku, o zmiennej stopie procentowej. Emisja została przeprowadzona w ramach programu prywatnej emisji listów zastawnych o wartości do 2 mld zł, którego organizatorem jest mBank S.A.

7. Oświadczenia Zarządu

Ład korporacyjny

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

W dniu 16.12.2014 r. Zarząd, a w dniu 19.01.2015 r. Rada Nadzorcza przyjęli do stosowania Zasady Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych („Zasady”), uchwalone przez Komisję Nadzoru Finansowego 22 lipca 2014 r., z wyłączeniem Zasad wskazanych w § 8 ust. 4, §25 ust.1, § 29 , §53-57. Zasady kierowane do akcjonariuszy zostały przedstawione przez Zarząd na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy mBanku Hipotecznego S.A. w dniu 22.04.2015 r., a Walne Zgromadzenie podjęło w tym dniu uchwałę nr 15 w sprawie stosowania Zasad Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych, w którym przyjęło te Zasady do stosowania w zakresie, w jakim odnoszą się one do walnego zgromadzenia, z wyłączeniem par. 29 Zasad (wynagrodzenie za pełnienie funkcji członka Rady

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w I półroczu 2016 roku

Nadzorczej przyznane jest przez Walne Zgromadzenie jedynie członkowi niezależnemu). Uchwała ta weszła w życie z dniem podjęcia.

Prawdziwość i rzetelność prezentowanych sprawozdań

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

- sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową mBanku Hipotecznego oraz jego wynik finansowy,
- sprawozdanie Zarządu z działalności za I półrocze 2016 rok zawiera prawdziwy obraz sytuacji mBanku Hipotecznego, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

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

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

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