

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

Spis treści

1. Działalność mBanku Hipotecznego S.A. w 2016 roku	3
1.1. Najważniejsze projekty w 2016 roku	4
1.2. Wiarygodność finansowa	7
1.3. Wyniki finansowe	8
1.4. Działalność kredytowa	10
1.5. Refinansowanie i emisje listów zastawnych	14
1.6. Otoczenie prawne	16
2. Zarządzanie ryzykiem	18
2.1. Ryzyko kredytowe	18
2.2. Ryzyko rynkowe	20
2.3. Ryzyko płynności	20
2.4. Ryzyko operacyjne	21
2.5. Ryzyko inwestycji w listy zastawne	22
2.6. System kontroli wewnętrznej	23
2.7. Polityka wynagrodzeń	24
3. Rynek nieruchomości w Polsce w 2016 roku	24
4. Kierunki rozwoju i najważniejsze elementy strategii Banku	27
5. Władze Banku	29
6. Pozostałe informacje	32
7. Oświadczenia Zarządu	33

1. Działalność mBanku Hipotecznego S.A. w 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.

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 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,
- obniżenie stopnia wykorzystania kredytów, na skutek wzrostu udziału finansowania inwestycji przez nabywców mieszkań,
- liberalne podejście banków do oceny projektów, szczególnie w zakresie wkładu własnego i przedsprzedaży wraz z silną presją na obniżanie marż.

W ramach Banku w zakresie obiektów komercyjnych i mieszkaniowych utrzymane zostały poziomy marż, kosztem jedynie częściowej partycypacji we wzroście aktywności inwestorów, szczególnie w segmencie deweloperów mieszkaniowych.

1.1. Najważniejsze projekty w 2016 roku.

Projekt „Listy zastawne”

Priorytetowym przedsięwzięciem w 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 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.

Projekt „Nowy Rejestr Zabezpieczenia Listów Zastawnych”

W związku realizacją projektu „Listy Zastawne” w Banku podjęto decyzję o wdrożeniu nowego rozwiązania informatycznego dedykowanego do obsługi rejestru zabezpieczania listów zastawnych, które zapewnia:

- zautomatyzowanie procesu kwalifikacji wierzytelności do rejestru zabezpieczenia,
- zautomatyzowanie procesu prowadzenia rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, w tym monitorowania wpisanych wierzytelności pod kątem wymagań ustawowych,
- ujednoczenie sposobu raportowania związanego z rejestrem i rachunkiem zabezpieczenia, w tym również na potrzeby emisji listów zastawnych,
- prognozowanie stanu rachunku zabezpieczenia listów zastawnych.

Wdrożone rozwiązanie informatyczne pozwala Bankowi na zarządzanie procesem kwalifikacji wierzytelności od momentu jej powstania aż do wpisu poprzez: jego pełne opomiarowanie, audytowalność oraz automatyzację całego procesu.

Kluczowym zagadnieniem dla prawidłowego funkcjonowania rejestru i rachunku zabezpieczenia jest monitorowanie zmian danych mających wpływ na spełnienie wymogów ustawowych związanych z rejestrem zabezpieczenia oraz na prawidłowe kalkulowanie rachunku zabezpieczenia. Wykorzystując dane zgromadzone w hurtowni danych oraz doświadczenia i informacje wynikające z innych projektów realizowanych w Banku przygotowano innowacyjne rozwiązanie pozwalające na bieżące monitorowanie zmian kluczowych danych.

Nowy system wprowadza nie tylko rozwiązania usprawniające proces kwalifikacji wierzytelności, monitorowania dokonanych wpisów, ale również zapewnia możliwość przygotowania złożonych projekcji stanu rachunku zabezpieczenia, kalkulacji limitów oraz przeprowadzenia testów płynności i równowagi pokrycia z uwzględnieniem planów sprzedażowych, kredytów znajdujących się w trakcie weryfikacji (na różnych etapach procesu), planowanych i symulowanych przedterminowych spłat czy też zmiany kursów lub stóp procentowych.

Wdrożenie metody IRB

W Banku trwają prace nad wdrożeniem metody wewnętrznych ratingów. Jest to zadanie o wysokim priorytecie i długofalowym charakterze. W czerwcu 2016 roku 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 w II połowie 2016 roku złożył Wniosek prewalidacyjny, a w 2017 roku zamierza złożyć 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

Bank zakończył wszystkie istotne prace związane z wdrożeniem Rekomendacji W dotyczącej zarządzania ryzykiem modeli w bankach, a tym samym zapewniono zgodność z zapisami Rekomendacji W 2016 roku wykonano analizę 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. 12 lipca 2016 roku powołano Komitet Ryzyka Modeli, który działa jako organ odpowiedzialny za zatwierdzanie istotnych aspektów funkcjonowania modeli zgodnie z delegacją ze strony Zarządu Banku. Bank określił tolerancję na zagregowany poziom ryzyka modeli, która została zaakceptowana przez Radę Nadzorczą 5 grudnia 2016 roku poprzez zatwierdzenie Polityki Zarządzania Modelami w Banku Hipotecznym S.A. Bank zbudował także aplikację Rejestr modeli na potrzeby prowadzenia rejestru i dzienników modeli.

MSSF 9

W związku z wejściem w życie od 1 stycznia 2018 roku MSSF 9: „Instrumenty finansowe”, który zastąpi istniejący Międzynarodowy Standard Rachunkowości 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, w Banku trwają intensywne prace projektowe nad zaprojektowaniem i wdrożeniem wymaganych zmian.

Nowy standard wprowadza przepisy wymagające istotnych zmian w zakresie zasad klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych (w szczególności aktywów finansowych), nowy model utraty wartości aktywów finansowych, jak również nowe podejście do rachunkowości zabezpieczeń.

W celu wdrożenia MSSF9, w styczniu 2016 roku Bank uruchomił projekt implementacji, określając obszary prac projektowych oraz liderów. Struktura projektu obejmuje Komitet Sterujący składający się z Członka Zarządu ds. Sprzedaży Detalicznej, Rachunkowości i Informatyki oraz Członka Zarządu ds. Zarządzania Ryzykiem. Liderami poszczególnych obszarów projektowych są wybrani dyrektorzy Banku z obszaru rachunkowości, ryzyka i skarbu. Projekt angażuje ponadto departamenty biznesowe, informatyki i wsparcia.

W ramach projektu wdrożenia MSSF9 wyodrębniono trzy obszary: klasyfikacja i wycena, metodologia utraty wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń.

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2016 roku

W obszarze klasyfikacji i wyceny, MSSF9 wprowadza nową klasyfikację aktywów finansowych, wyróżniając następujące kategorie wyceny:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Ze względu na retrospektywne zastosowanie standardu, Bank w celu zapewnienia możliwości podjęcia decyzji klasyfikacyjnej w zakresie posiadanych składników aktywów finansowych (zgodnej z MSSF 9) na dzień 1 stycznia 2018 roku, w ramach prowadzonego projektu wdrożenia MSSF 9, dokonuje przeglądu posiadanych składników aktywów finansowych, które będą znajdowały się w posiadaniu Banku po 31 grudnia 2017 roku, poprzez:

- określenie oraz przypisanie grup składników aktywów finansowych do odpowiedniego modelu biznesowego,
- określenie charakterystyki kontraktowych przepływów pieniężnych składnika aktywów finansowych, mającej na celu weryfikację, czy warunki umowy powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty (tzw. kryterium SPPI – ang. solely payments of principal and interest).

W zakresie klasyfikacji i wyceny Bank pracuje nad wdrożeniem nowej metodyki klasyfikacji aktywów, implementacją odpowiednich zmian w procesach oraz zmian w systemach IT.

W obszarze utraty wartości, MSSF 9 zastępuje obowiązujący zgodnie z postanowieniami MSR 39 model utraty wartości funkcjonujący w oparciu o pojęcie „straty poniesionej”, nowym modelem opartym o pojęcie „oczekiwanych strat kredytowych” (ang. expected credit loss, dalej: ECL). Bezpośrednią konsekwencją tej zmiany, będzie konieczność liczenia odpisów z tytułu utraty wartości w oparciu o oczekiwane straty kredytowe oraz uwzględniania prognoz i spodziewanych przyszłych warunków ekonomicznych w kontekście oceny ryzyka kredytowego ekspozycji. Nowy model utraty wartości będzie miał zastosowanie do składników aktywów finansowych Banku zakwalifikowanych, zgodnie z postanowieniami MSSF 9, jako aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite.

Zgodnie z MSSF 9, w miejsce odpisów z tytułu IBNR oraz odpisów dla ekspozycji niepracujących, odpis z tytułu utraty wartości będzie wyznaczany w następujących kategoriach:

- Koszyk 1: 12-miesięczna oczekiwana strata kredytowa – oczekiwana strata, która wynikać będzie z możliwych przypadków default'u w ciągu 12 miesięcy od dnia sprawozdawczego,
- Koszyki 2 i 3: oczekiwana strata kredytowa w okresie życia aktywa finansowego – oczekiwana strata, która wynikać będzie ze wszystkich możliwych przypadków default'u w okresie oczekiwanego życia aktywa finansowego.

Na moment wdrożenia standardu MSSF 9 jednorazowa zmiana wynikająca ze zmian w klasyfikacji aktywów finansowych oraz z tytułu przyjęcia nowych modeli zostanie ujęta w kapitale z aktualizacji wyceny.

Projekt przenoszenia rachunków bankowych klientów komercyjnych

W dniu 9 października 2016 roku weszła w życie ustawa z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, która zmieniła ustawę o listach zastawnych i bankach hipotecznych w sposób skutkujący brakiem możliwości dalszego świadczenia przez banki hipoteczne usług prowadzenia rachunków bankowych służących obsłudze projektów inwestycyjnych realizowanych z wykorzystaniem kredytów udzielonych przez banki hipoteczne oraz przyjmowania lokat terminowych. W związku z powyższym Zarząd Banku 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. W grudniu 2016 roku na podstawie decyzji Prezesa Zarządu Banku zostały zamknięte pozostałe, nie przeniesione rachunki zastrzeżone.

Wdrożenie nowej aplikacji ELIXIR

W listopadzie 2016 roku Bank z sukcesem zakończył produkcyjne uruchomienie nowej aplikacji użytkownika systemu ELIXIR. Była to największa zmiana technologiczna, jaką przeprowadzono w Banku od momentu wdrożenia pierwszej wersji elektronicznego systemu rozliczeniowego. Zmiany w systemie rozliczeń międzybankowych miały na celu zoptymalizowanie procesu przetwarzania zleceń i wprowadzenie szeregu usprawnień, w tym:

- zwiększenie jakości usług rozliczeniowych oraz poprawa wydajności,
- zwiększenie bezpieczeństwa przetwarzania danych płatniczych,
- spełnienie postulatów banków m.in. w zakresie mechanizmów zapobiegających dublowaniu transakcji, możliwości wycofania zleceń oraz stworzenie nowych metod komunikacji z systemem informatycznym banku.

1.2. Wiarygodność finansowa

Wiarygodność finansowa mBanku Hipotecznego oceniana jest przez międzynarodową agencję ratingową - Fitch Ratings Ltd. Według stanu na 31 grudnia 2016 roku obowiązywały następujące oceny ratingowe:

BBB (perspektywa stabilna)/**F2** – długo/ krótkoterminowy rating międzynarodowy

2 - rating wsparcia

A - dla hipotecznych listów zastawnych

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 z wejściem w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku zmian do regulacji prawnych listów zastawnych.

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 wiarygodności kredytowych Banku z tytułu udzielonych i nabytych kredytów zabezpieczonych hipotecznie, znajdujących się w rejestrze zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych.

W związku z wygaśnięciem ostatniej serii publicznych listów zastawnych, w dniu 28 września 2016 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. przestała nadawać rating dla programu publicznych listów zastawnych.

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2016 roku

W dniu 18 stycznia 2017 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. potwierdziła ocenę ratingową Banku. Agencja nadała równoważne poziomom ratingów międzynarodowych, poziomy ratingów krajowych w walucie PLN odpowiednio długo/krótkoterminowych na poziomach: AA-(pol) z perspektywą stabilną/F1+(pol).

Agencja Fitch Ratings Ltd. przyznaje swoje oceny wg następującej skali (malejąco):

- długoterminowe ratingi międzynarodowe/krajowe: AAA, AA, A, BBB, BB, B, CCC, CC, C, RD, D
- krótkoterminowe ratingi międzynarodowe/krajowe: 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 2016 rok 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	31.12.2016	31.12.2015	Dynamika
AKTYWA	10 649 499	8 419 125	26,49%
w tym			
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	9 411 505	7 391 743	27,32%
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY	10 649 499	8 419 125	26,49%
w tym			
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6 123 466	4 164 902	47,03%
Kapitał podstawowy	614 792	514 856	19,41%

W 2016 roku Bank osiągnął dodatni wynik brutto w wysokości 30 179 tys. zł. Ze względu na specjalistyczny profil działalności, w którym głównym źródłem wyniku Banku jest dochód odsetkowy, duży wpływ na wynik finansowy w 2016 roku miały niskie stopy procentowe oraz duża presja na marżę. Pomimo tego Bank zanotował wzrost wyniku z tytułu odsetek w porównaniu z 2015 rokiem (o 19 379 tys. zł lub 17,5%).

Wynik na działalności handlowej, na który składa się wynik z pozycji wymiany, wynik na pozostałej działalności handlowej oraz rachunkowości zabezpieczeń, za 2016 rok był dodatni (1 736 tys. zł) istotnie wpływając na wynik brutto, podczas gdy w 2015 roku był ujemny (-434 tys. zł).

Ogólna wartość kosztów administracyjnych i amortyzacji została utrzymana na poziomie zbliżonym do 2015 roku, dzięki czemu wskaźnik kosztów do dochodów obniżył się do 48,96% z 54,82% w 2015 roku.

Wprowadzenie od 1 lutego 2016 roku podatku bankowego istotnie wpłynęło na zanotowane przez Bank wyniki. Ze względu na specjalizację i wąski zakres oferowanych produktów, Bank nie mógł skompensować skutków podatku bankowego. Przed uwzględnieniem podatku osiągnięty przez Bank wynik na działalności operacyjnej wyniósł 46 864 tys. zł wobec 26 797 tys. zł w 2015 roku, co stanowi wzrost o 74,89%. Po uwzględnieniu podatku, wynik brutto wciąż był znacząco wyższy niż przed rokiem (o 3 382 tys. zł lub 12,62%).

W 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 134 116 tys. zł (w 2015 roku: 114 147 tys. zł). Dochód ten pochodzi w całości z działalności prowadzonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2016 roku

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

Rachunek zysków i strat	Okres od 01.01.2016 do 31.12.2016	Okres od 01.01.2015 do 31.12.2015	Dynamika
Wynik z tytułu odsetek	130 141	110 762	17,50%
Wynik z tytułu opłat i prowizji	1 526	6 529	-76,63%
Wynik na działalności handlowej	1 736	(434)	-
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	(21 588)	(24 775)	-12,86%
Ogólne koszty administracyjne	(62 472)	(57 876)	7,94%
Amortyzacja	(3 197)	(4 699)	-31,96%
Wynik na działalności operacyjnej	46 864	26 797	74,89%
Podatek od pozycji bilansowych Banku	(16 685)	-	-
Zysk brutto	30 179	26 797	12,62%
Podatek dochodowy	(6 757)	(8 006)	-15,60%
Zysk netto	23 422	18 791	24,64%
Średnia ważona liczba akcji zwykłych / średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	3 042 186	2 909 068	4,58%
Zysk netto na jedną akcję zwykłą / Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	7,70	6,46	19,19%

Tabela 3. Wskaźniki efektywności

WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI	31.12.2016	31.12.2015
ROA netto ¹⁾	0,24%	0,26%
ROA brutto ²⁾	0,31%	0,37%
ROE netto ³⁾	2,81%	2,74%
ROE brutto ⁴⁾	3,62%	3,91%
C/I (wskaźnik kosztów do dochodów) ⁵⁾	48,96%	54,82%
Wskaźnik marży odsetkowej ⁶⁾	1,37%	1,55%
Koszt ryzyka ⁷⁾	0,26%	0,39%
Łączny współczynnik kapitałowy	14,54%	13,81%
RATINGI Fitch Ratings Ltd		
długoterminowy rating międzynarodowy	BBB	BBB-
krótkoterminowy rating międzynarodowy	F2	F3
rating wsparcia	2	2
hipotecznych listów zastawnych	A	BBB
INNE		
Zatrudnienie	227 osób / 218 etatów	222 osoby / 212 etatów
Przeciętne zatrudnienie	227 osób / 217 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

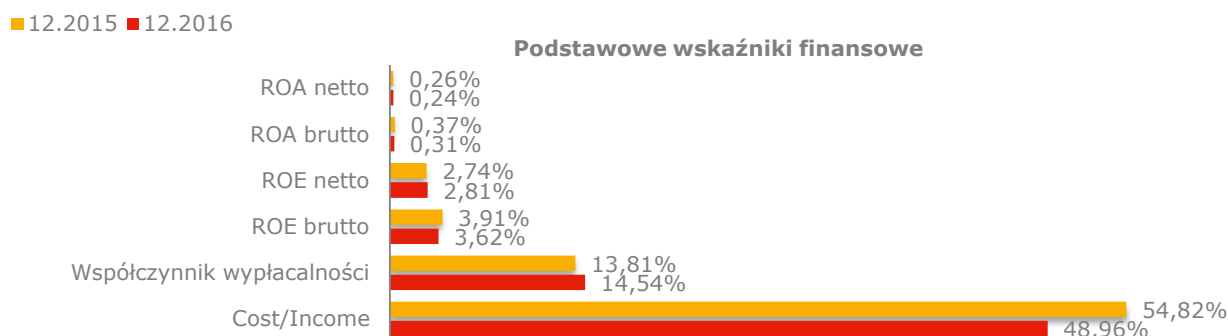
5) (ogólne koszty administracyjne + amortyzacja) / dochód łączny (rozumiany jako wynik z tytułu odsetek + wynik z tytułu opłat i prowizji + wynik na działalności handlowej + pozostałe przychody operacyjne - pozostałe koszty operacyjne)

6) wynik odsetkowy / średni stan aktywów odsetkowych

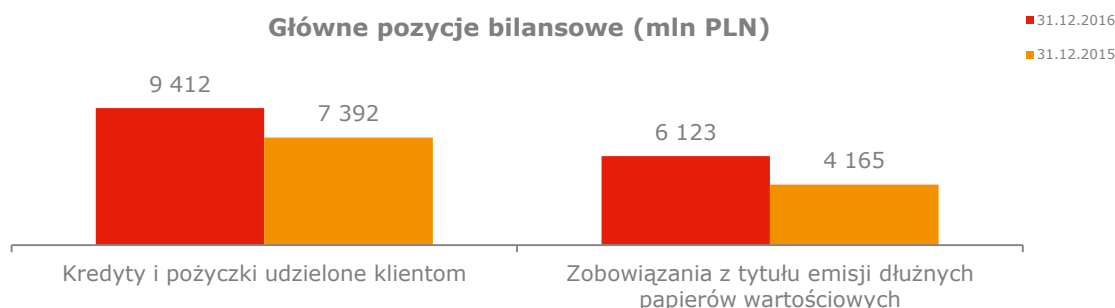
7) odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek / średni stan kredytów i pożyczek udzielonych klientom

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

Wykres 1. Podstawowe wskaźniki finansowe



Wykres 2. Główne pozycje bilansowe (w mln zł)



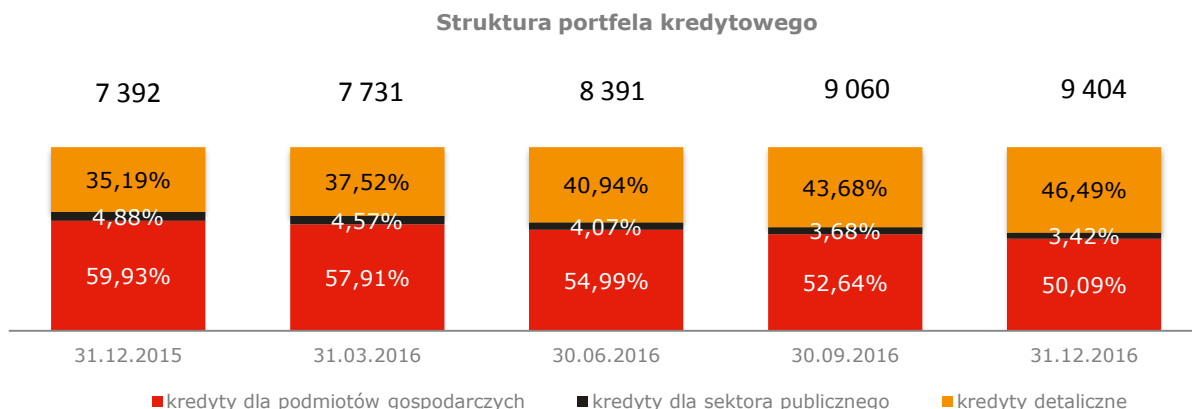
1.4. Działalność kredytowa

W 2016 roku Bank rozwijał swoją aktywność zarówno w obszarze kredytów dla podmiotów gospodarczych jak i kredytów detalicznych. Wartość sprzedaży wyniosła 3 990 mln zł i była wyższa o 12,6% od wartości umów podpisanych w 2015 roku. Wartość netto całego portfela kredytowego, uwzględniając transakcje „poolingowe” oraz zaangażowanie pozabilansowe, wzrosła na koniec 2016 roku w porównaniu do końca 2015 roku o 27,6%, osiągając poziom 10,7 mld zł.

W 2016 roku zanotowano sprzedaż kredytów komercyjnych na poziomie 1 871 mln zł, co jest rekordowym wynikiem w szesnastoletniej historii Banku. W zakresie struktury sprzedaży 45% stanowiło refinansowanie gotowych obiektów komercyjnych, 25% przypadało na budowę obiektów komercyjnych, a udział nowego finansowania deweloperów mieszkaniowych w minionym roku wyniósł 29%. Rynek deweloperów mieszkaniowych jest bardzo dynamiczny, duża ilość sprzedawanych mieszkań spowodowała krótki okres finansowania projektów. Wysokie 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 2 118,9 mln zł. Sprzedaż kredytów w modelu agencyjnym (nowo podpisane umowy w łącznej kwocie 1 589,5 mln zł) była uzupełniana o model poolingowy, w ramach którego Bank przejmuje udzielone przez mBank kredyty hipoteczne mogące stanowić podstawę emisji listów zastawnych (529,4 mln zł w czterech transzach).

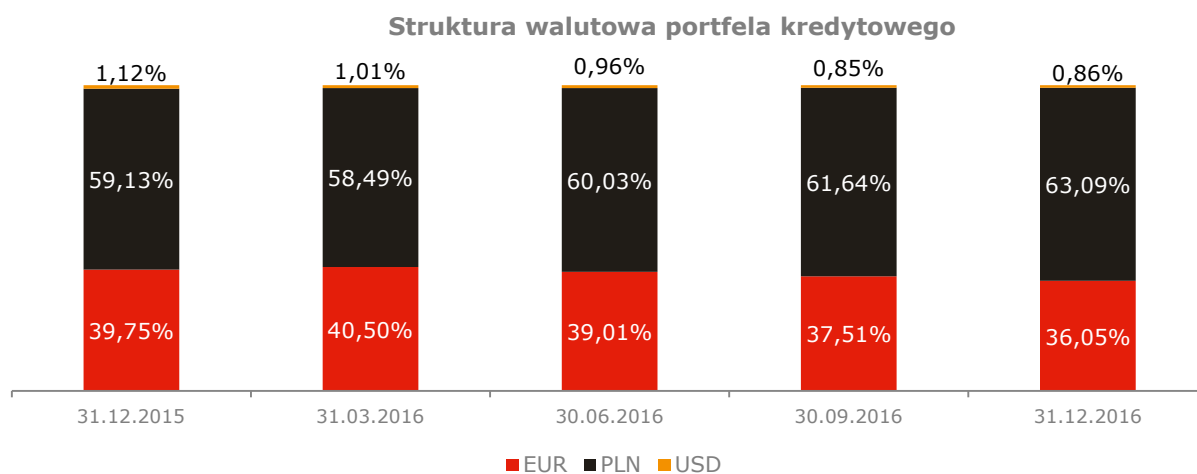
Wykres 3. Struktura portfela kredytowego w okresie 31.12.2015 – 31.12.2016 (w mln zł)



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 grudnia 2015 roku udział kredytów w PLN wzrósł o 4 pkt. proc. i na koniec grudnia 2016 roku stanowiły one 63% portfela kredytowego. Udział kredytów w EUR obniżył się do poziomu 36%.

Bank nie prowadzi działalności poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wykres 4. Struktura walutowa portfela kredytowego w okresie 31.12.2015 – 31.12.2016

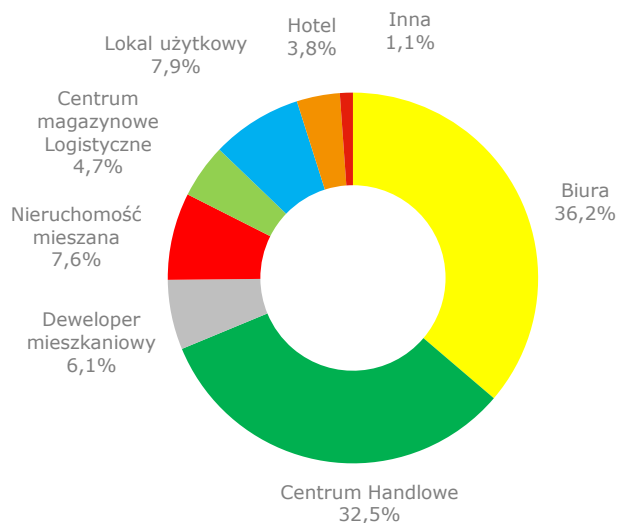


Kredyty dla podmiotów gospodarczych

Zaangażowanie bilansowe netto wobec podmiotów gospodarczych według stanu na 31 grudnia 2016 roku wyniosło 4 711 mln zł. Dominująca część (86,5%) przypadła na refinansowanie gotowych obiektów komercyjnych, zaangażowania w projekty mieszkaniowe stanowiły 6,1%, a kredyty na finansowanie budowy obiektów komercyjnych 7,4%.

Wykres 5. Kredyty dla podmiotów gospodarczych wg rodzaju finansowanej nieruchomości według stanu na 31 grudnia 2016 r.

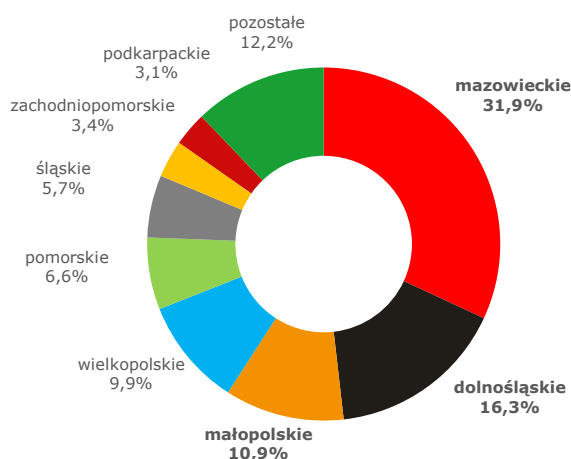
Struktura portfela wg typu kredytowanej nieruchomości



Według stanu na koniec grudnia 2016 roku 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 31 grudnia 2016 r.

Koncentracja geograficzna portfela kredytów dla podmiotów gospodarczych



Największa liczba finansowanych projektów skoncentrowana jest w województwie mazowieckim, gdzie zaangażowanych jest 31,9% wszystkich środków kredytowych. W województwach dolnośląskim, małopolskim i wielkopolskim zaangażowanie bilansowe łącznie stanowi 37,1%.

Według stanu na 31 grudnia 2016 roku w portfelu kredytów dla podmiotów gospodarczych dominowały kredyty udzielone w EUR (71,6%) oraz PLN (26,8%).

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 31 grudnia 2015 roku, zaangażowaniu bilansowym tych kredytów. Na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiło ono 322 mln zł (spadek o 10,8%).

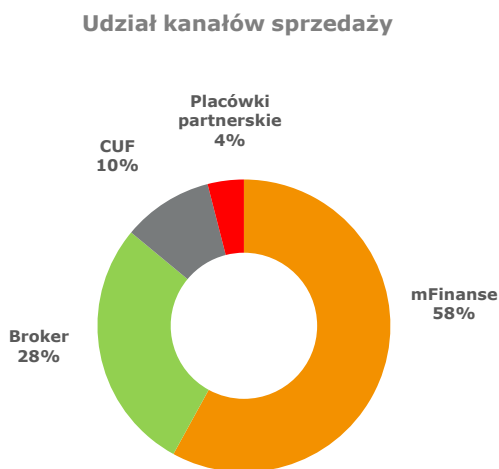
Kredyty detaliczne dla osób fizycznych

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 konsekwentnie zwiększa aktywność w tym obszarze.

W drugiej połowie 2016 roku nastąpiła istotna zmiana w procesie akwizycyjnym kredytów hipotecznych oferowanych w ramach grupy mBanku. Z oferty mBanku S.A. zostały wycofane produkty kredytowe zabezpieczone hipotecznie – tj. pożyczka hipoteczna na cel dowolny, kredyt konsolidacyjny zabezpieczony hipoteką, zakup lokalu usługowego oraz zakup nieruchomości mieszkalnej ze spółdzielczym prawem własności (popularnych mieszkań spółdzielczo-własnościowych). Oznacza to, że obecnie wszystkie kredyty hipoteczne dla osób fizycznych (z wyłączeniem obszaru Private Banking) udzielane w ramach grupy mBanku procesowane są przez mBank Hipoteczny S.A.

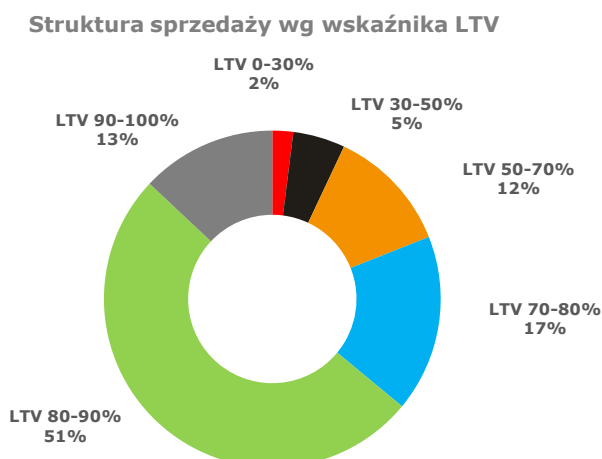
W ostatnim kwartale 2016 roku Bank udostępnił klientom rozwiązania, które mają wspierać udział kanałów zdalnych w pozyskiwaniu wniosków. Na stworzonych od podstaw stronach produktowych klienci znajdą również przejrzysty kalkulator raty, narzędzie do samodzielnego przeprowadzenia symulacji kredytowej, listę wymaganych dokumentów, a docelowo również kompletny wniosek kredytowy.

Wykres 7. Udział kanałów sprzedaży w 2016 r.



Wolumen kredytów uruchomionych w 2016 roku wyniósł 1,6 mld zł. Średnia kwota kredytu wyniosła 314 tys. zł. Średnia marża ważona wolumenem portfela pozyskanego w 2016 roku wyniosła 2,13%. Średnia prowizja ważona kwotą umowy kredytu dla kredytów uruchomionych w tym okresie wyniosła 0,7%. Największy udział w sprzedaży przypada kredytom z wartością LTV na poziomie 80-90% i zweryfikowanymi dochodami netto klientów na poziomie 9 tys. zł.

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



1.5. Refinansowanie i emisje listów zastawnych

W 2016 roku mBank Hipoteczny uplasował na rynku osiem emisji hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej wg stanu na 31 grudnia 2016 roku ok. 1,59 mld PLN, w tym dwie emisje w ofercie prywatnej o wartości ok. 710 mln PLN.

Wartość czterech emisji w walucie krajowej wyniosła 850 mln PLN. Wartość czterech emisji denominowanych w euro wyniosła 168 mln EUR. Należy podkreślić, że dwie spośród przedmiotowych emisji w PLN były pierwszymi transakcjami o stałym oprocentowaniu w historii współczesnej polskiej bankowości hipotecznej.

Wartość wszystkich hipotecznych listów zastawnych Banku znajdujących się w publicznym obrocie wyniosła na koniec 2016 roku ok. 4,6 mld zł, co stanowi wg szacunków Banku ok. 50,2% rynku tych papierów w Polsce.

Na koniec 2016 roku Bank nie posiadał zobowiązań z tytułu emisji publicznych listów zastawnych.

Listy zastawne mBanku Hipotecznego należą do instrumentów charakteryzujących się niskim poziomem ryzyka inwestycyjnego, wynikającym z ustawowego wymogu wielostopniowego zabezpieczania ich emisji i obrotu. Potwierdzają to oceny ratingowe przyznane przez agencję ratingową Fitch Ratings Ltd. emitowanym przez Bank hipotecznym listom zastawnym. 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: 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
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	2 835 000 000	

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2016 roku

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
28.09.2016	20.09.2026	EUR	13 000 000	A
26.10.2016	20.09.2026	EUR	35 000 000	A
SUMA		EUR	389 500 000	

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

Organizator oferty: mBank S.A.

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość
19.08.2016	28.08.2019	EUR	70 000 000

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość
15.12.2016	25.07.2018	PLN	400 000 000

Podstawa emisji listów zastawnych

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

Według stanu na 31 grudnia 2016 roku na zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych składały się wierzytelności o wartości 7 297,1 mln zł łącznie z 13 261 kredytów, co jest wartością rekordową w historii Banku.

Kredyty dla klientów komercyjnych stanowiły 56%, a dla detalicznych 44% łącznej kwoty wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych. Dominowały kredyty udzielone w PLN (57,2%), pozostałą część stanowiły kredyty w EUR (41,7%) i USD (1,1%).

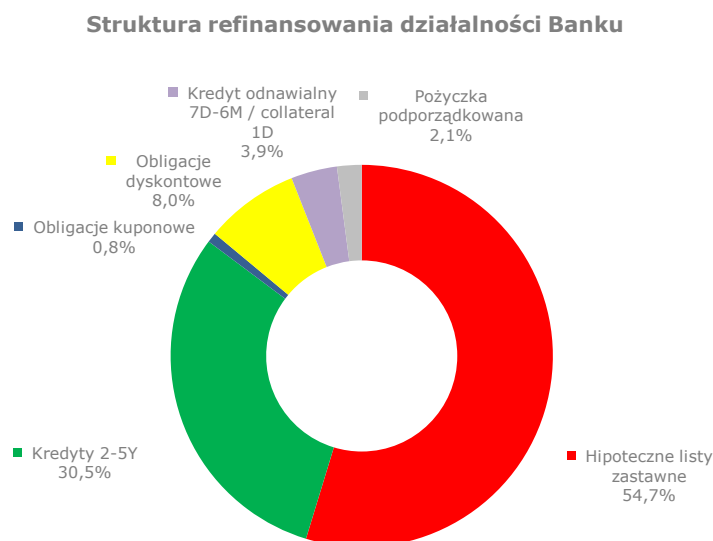
Poza wierzytelnościami kredytowymi do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wpisane były środki dodatkowe w postaci obligacji skarbowych o wartości nominalnej 90 mln zł.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku poziom nadzabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wynosił 39,16% (z uwzględnieniem zabezpieczenia zastępczego).

Na przełomie 2016 i 2017 roku proces wpisywania kredytów do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych został zmodernizowany i zreorganizowany wraz z wdrożeniem nowego systemu informatycznego dedykowanego do obsługi tego procesu.

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 31 grudnia 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 przedpłacane,
 - 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.

W 2016 roku obowiązywały już także wydane dnia 30 grudnia 2015 roku przez Ministra Finansów 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 oraz zmieniona przez KNF w lutym 2016 roku Rekomendacja K dotycząca zasad prowadzenia przez banki hipoteczne rejestru zabezpieczenia listów zastawnych w celu dostosowania do nowego brzmienia Ustawy.

Kolejną niezwykle istotną zmianą otoczenia prawnego było uchwalenie przez Sejm Ustawy z dnia 20 maja 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. poz. 996 z późn. zm.), która to ustawa w przepisie art. 348 dokonywała zmiany Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych poprzez uchylenie pkt 1) oraz 6) w art. 15 w ust. 1. Oznacza to istotną zmianę w zakresie działania banku hipotecznego, który traci (posiadane uprzednio w limitowanym zakresie) uprawnienie do przyjmowania jakichkolwiek depozytów przez co korekcie podlegać musi model refinansowania działalności banku. W związku z tym jednak bank nie będzie zobowiązany do płacenia składek na obowiązkowy system gwarantowania depozytów, a ponadto dzięki spełnieniu także dodatkowych warunków przewidzianych w art. 97 ust 4 Ustawy o BFG, Bank liczy na korzystne rozstrzygnięcia w zakresie obowiązku utrzymywania MREL oraz wysokości składki na poczet funduszu przymusowej restrukturyzacji.

W roku 2016 Bank intensywnie włączał się w prace w trakcie konsultacji społecznych projektu Ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego, której wejście w życie spodziewane jest na przełomie I i II kwartału 2017 roku i przygotowywał się do implementacji rozwiązań zawartych w tej Ustawie. Bank brał udział także w konsultacjach projektu nowej Rekomendacji S w zakresie oferowania kredytów na stałą stopę procentową, w związku z pracami nad wdrożeniem tego produktu w Banku.

2. Zarządzanie ryzykiem

2.1. Ryzyko kredytowe

Portfel kredytowy

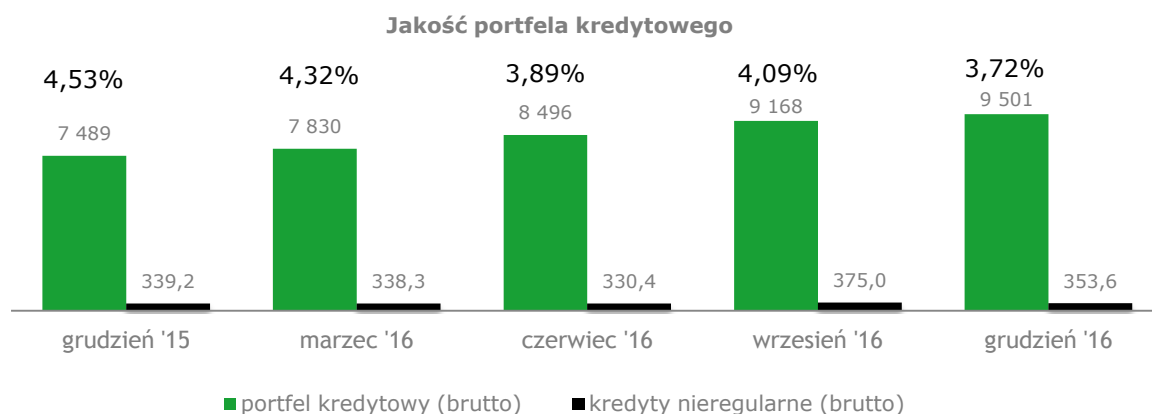
Zasady udzielania kredytów zostały określone w Polityce kredytowej Banku, a zarządzanie istniejącym portfelem kredytowym odbywa się głównie poprzez bieżący monitoring ekspozycji kredytowych.

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 3,72%. Większość zobowiązań spłacana jest terminowo, a kredytobiorcy o wyższym profilu ryzyka są objęci pogłębionym monitoringiem. Wartość portfela kredytowego netto wzrosła w 2016 roku w stosunku do końca 2015 roku o 2 012 mln zł, na co największy wpływ miało zwiększenie portfela detalicznego (kredyty agencyjne i pooling detaliczny).

Utworzone odpisy aktualizujące w kwocie 101,4 mln zł, jak i zabezpieczenie kredytów w formie hipotek na finansowanych nieruchomościach, stanowią odpowiednie zabezpieczenie przed ewentualnymi stratami wynikającymi z tytułu ryzyka kredytowego.

Głównym obszarem działalności Banku w 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).

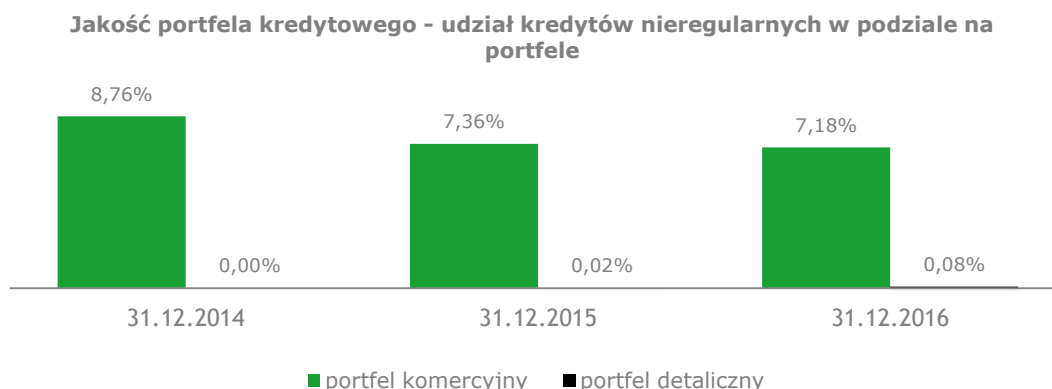
Wykres 9. Udział kredytów nieregularnych* w portfelu kredytowym Banku (wartości brutto, w mln zł)



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

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 według stanu na 31 grudnia 2016 roku wystąpiło 11 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).

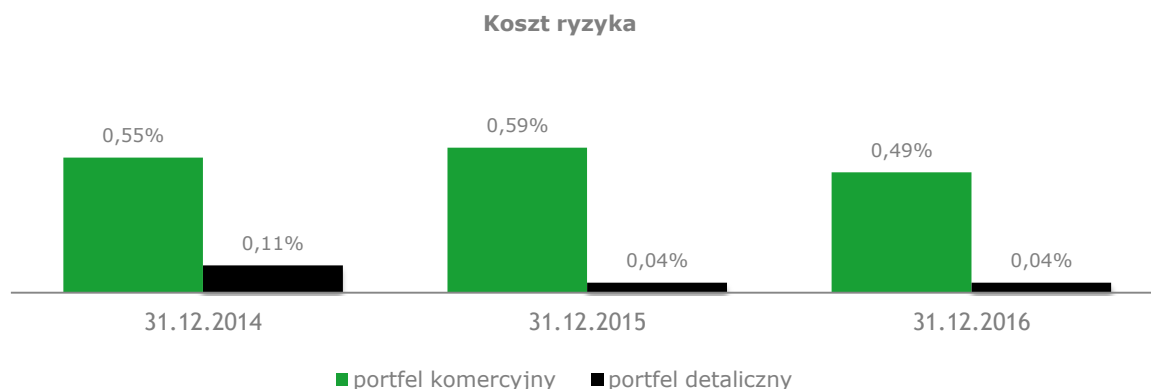
Wykres 10. Udział kredytów nieregularnych w podziale na portfele



*portfel detaliczny - portfel udzielony w ramach współpracy z mBankiem S.A. (portfel agencyjny) oraz portfel nabyty od mBanku S.A. (portfel poolingowy)

Istotnym wskaźnikiem obserwowanym przez Bank jest koszt ryzyka. Wielkość ta utrzymuje się na bardzo dobrym poziomie.

Wykres 11. Koszt ryzyka w podziale na portfele



*portfel detaliczny - portfel udzielony w ramach współpracy z mBankiem S.A. (portfel agencyjny) oraz portfel nabyty od mBanku S.A. (portfel poolingowy)

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 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.

30 czerwca 2016 roku Bank dokonał, w związku z corocznym przeglądem wewnętrznych limitów koncentracji zaangażowania Banku, aktualizacji wewnętrznych limitów zaangażowania Banku, które stanowią jeden z elementów procesu zarządzania ryzykiem kredytowym.

Pozwy 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. W II półroczu 2016 roku Bank złożył wniosek o ogłoszenie upadłości dotyczący wierzytelności komercyjnej w kwocie 13 268,7 tys. euro. Sąd nie wydał jeszcze postanowienia w przedmiocie ogłoszenia lub odmowy ogłoszenia upadłości. Sąd wydał postanowienie o zabezpieczeniu i wyznaczył nadzorcę sądowego.

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 grudnia 2016 roku VaR wyniósł 506,8 tys. zł. Ryzyko walutowe wyniosło 45,7 tys. zł, ryzyko stopy procentowej 212,2 tys. zł, a ryzyko spreadu kredytowego 526,4 tys. zł¹.

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 zaburzenia stóp procentowych jest określana na podstawie wyników testów warunków skrajnych i analiz scenariuszowych. Ryzyko stopy procentowej mierzone jest m.in. za pomocą współczynnika Earnings at Risk (EaR), który osiągnął na koniec grudnia 2016 roku bezpieczny poziom 4,56%. 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.

2.3. Ryzyko płynności

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

¹ Od 1 września 2016 r. w kalkulacji wartości zagrożonej uwzględniany jest dodatkowy czynnik ryzyka – spread kredytowy

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2016 roku

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

Na koniec grudnia 2016 roku nadwyżka płynności stanowiła ok. 10,5% sumy bilansowej.

W drugiej 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 grudnia 2016 roku wyniósł 1,081. Normy płynności krótkoterminowej M1 i M2 zostały utrzymane na bezpiecznym poziomie odpowiednio 1 186 731 tys. zł i 2,599. Norma M3 wyniosła 86,577.

Poziom wykorzystania limitu zobowiązań, wynikającego z art. 15.2 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 73,36%. W 2016 roku limit ten nie był przekroczony.

Na koniec grudnia 2016 roku średnia wymagalność wyemitowanych hipotecznych listów zastawnych wynosiła 4,0 roku, natomiast średnia wymagalność przyjętych długoterminowych depozytów oraz kredytów otrzymanych z innych banków wynosiła 3,6 roku. Marża wyemitowanych w 2016 roku hipotecznych listów zastawnych wyniosła średnio 1,04%, przy średnim okresie do wykupu wynoszącym 3,7 roku.

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 zleczonych 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 roku 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 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 roku 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 2016 roku

Rynek nieruchomości mieszkaniowych²

- 2016 r. był rokiem wysokiej aktywności, zarówno po stronie popytu, jak i podaży na rynku nieruchomości mieszkaniowych.
- Łącznie w głównych miastach w Polsce na koniec 2016 r. znajdowało się ok. 52,7 tys. mieszkań w ofercie (wzrost r/r o 8%), z czego zaledwie ok. 17,2% oferty stanowiły lokale wybudowane.
- Liczba transakcji liczona łącznie dla 6 głównych rynków, w ciągu ostatnich czterech kwartałów osiągnęła rekordowy poziom 61,9 tys. lokali, o ok. 20% więcej niż w rekordowych dotychczas 2015 r., w których sprzedano około 52 tys. mieszkań.
- Wzrost podaży lokali przewyższał wysoki popyt. Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w 2016 r. wzrosła r/r o ok. 25,2% i na wyniosła ok. 65 tys. mieszkań. Przyrost ten był wynikiem decyzji produkcyjnych podjętych przez deweloperów przed kilkoma kwartałami.
- Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym w 6 największych miastach, pozostał stabilny w omawianym okresie. Deweloperzy w swoich decyzjach inwestycyjnych kierowali się, rzeczywistym popytem na rynku i racjonalnie reagowali na zwiększanie się nadwyżki niesprzedanych mieszkań. Dynamika liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto r/r uległa spadkowi.
- Ceny transakcyjne mieszkań na rynkach pierwotnych i wtórnych największych miast wykazywały niewielkie fluktuacje. W Gdyni, Krakowie i Warszawie na rynku pierwotnym zanotowano niewielki wzrost średnich cen za 1 m², natomiast w Poznaniu zaobserwowano nieznaczny spadek ceny za 1m². Średnie ceny transakcyjne 1 m² mieszkań na rynkach wtórnych w analizowanych miastach pozostały stabilne.

² Analiza rynku mieszkaniowego dotyczy 6 głównych miast: Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk.

Wysokie szacowane marże zysku deweloperskiego, jak i stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz wysoki popyt przyczynił się do zwiększenia r/r liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań oraz liczby mieszkań oddanych do użytkowania.

Rynek nieruchomości komercyjnych

- Wolumen transakcji zawartych w 2016 r. na rynku nieruchomości komercyjnych wyniósł ok. 4,6 mld EUR i był to wynik porównywalny z wynikiem odnotowanym w 2015 r. (4,1 mld EUR).
- Udział rynków był bardzo wyrównany w przypadku nieruchomości biurowych i handlowych, wyniósł po ok. 41%, inwestycje w sektor magazynowy stanowił ok. 17% wolumenu transakcji.

Nieruchomości biurowe³

- Warszawa niezmiennie pozostaje największym rynkiem biurowym w Polsce. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni na koniec 2016 r. wyniosły ponad 5 mln m². W analizowanym okresie na rynek trafiło 407 tys. m², z czego ok. 40% podaży znajdowało się w trzech budynkach (Q22, Warsaw Spire A oraz Gdański Business Center 2).
- Biorąc pod uwagę projekty znajdujące się w budowie oraz plany deweloperów, prognozowana roczna wielkość podaży w 2017 r. w stolicy ukształtuje się na poziomie ok. 300 tys. m².
- Popyt na powierzchnie biurowe w Warszawie, pomimo spadku o ok. 9% r/r był znacznie wyższy od średniorocznego poziomu z lat 2008 – 2015 i na koniec roku wyniósł ok. 755 tys. m². Silny popyt na powierzchnię biurową w stolicy był kreowany w znacznym stopniu przez firmy z sektora BPO. Zakładając stabilny wzrost PKB i dalszy dynamiczny rozwój branży nowoczesnych usług biznesowych, aktywność najemców powinna pozostać na wysokim poziomie.
- Wysoki poziom nowej podaży w Warszawie, przyczynił się do wzrostu o ok. 2 pp stopy pustostanów, która na koniec 2016 r. wyniosła 14,2%.
- Biorąc pod uwagę prognozy podaży i popytu na 2017 r. możliwy jest dalszy wzrost wskaźnika o ok. 0,5-1 pp.
- Czynsze bazowe dla najwyższej klasy powierzchni biurowych uległy korekcie do poziomu 23,5 - 24 EUR/m²/m-c, a w lokalizacjach poza centrum stawki pozostały na poziomie 13 – 16,5 EUR/m²/m-c.
- Całkowite zasoby powierzchni biurowej na głównych rynkach regionalnych wyniosły blisko 4 mln m². W analizowanym okresie wprowadzono rekordowy poziom podaży powierzchni, który wyniósł 491 tys. m² (wzrost ok. 34% r/r). Większość nowej powierzchni pojawiła się na najbardziej dojrzałych rynkach takich jak Kraków i Wrocław, w rezultacie całkowite zasoby w tych miastach osiągnęły poziom odpowiednio ok. 916 tys. m² i ok. 848 tys. m². Biorąc pod uwagę wielkość realizowanej powierzchni, nowa podaż w 2017 r. może osiągnąć wartość porównywalną do ubiegłorocznej.
- Rekordowo wysoki poziom nowej podaży przyczynił się do wzrostu współczynnika pustostanów do poziomu 10,8% (wzrost r/r o 1,7 pp). Najbardziej znaczący wzrost zanotowany został we Wrocławiu oraz w Krakowie.
- Całkowity wolumen popytu w ubiegłym roku osiągnął poziom 585 tys. m², co stanowiło ok. 50% wzrost w porównaniu do średniej wartości z lat 2011 – 2015 (390 tys. m²), najwięcej transakcji zawarto na rynku krakowskim oraz wrocławskim.
- Czynsze bazowe dla najwyższej klasy powierzchni biurowych na głównych rynkach regionalnych wyniósł 10 – 14,5 EUR/m²/m-c. Deweloperzy wykazują jednak dużą elastyczność w trakcie negocjacji pozaczynszowych warunków najmu, takich jak udział w kosztach wykończenia powierzchni, czy też wakacje czynszowe.

³ Analiza rynku biurowego dotyczy 7 głównych miast: Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Katowice.

Nieruchomości handlowe

- Całkowite zasoby powierzchni handlowej w Polsce powiększyły się w 2016 r. o kolejne 460 tys. m² do poziomu 13,88 mln m².
- Centra handlowe pozostają dominującym formatem handlowym o sumarycznej powierzchni 10,11 mln mkw. powierzchni najmu, co stanowi 73% całkowitej nowoczesnej powierzchni handlowej kraju.
- Największe projekty handlowe otwarte w 2016 r. to między innymi Galeria Posnania w Poznaniu (99 tys. m²), Galeria Metropolia w Gdańsku (34,5 tys. m²) oraz Galeria Navigator w Mielcu (25 tys. m²).
- W 2016 r. otwarto 22 nowe obiekty handlowe, w tym 15 centrów handlowych o sumarycznej powierzchni najmu 306 000 mkw., dwa parki handlowe o łącznej powierzchni najmu 11 400 m kw. i pięć magazynów wolnostojących o łącznej powierzchni 68 800 mkw.
- W 2016 r. przeprowadzono i zakończono rozbudowy 13 obiektów handlowych: 8 centrów handlowych, 3 parków handlowych, jednego centrum wyprzedażowego i jednego magazynu wolnostojącego. Rozbudowy istniejących obiektów handlowych powiększyły zasoby powierzchni handlowej o dodatkowe 74 000 mkw. powierzchni najmu, co stanowi 16% całkowitej podaży rocznej.
- Obecnie w budowie znajduje się ok 650 000 mkw. powierzchni handlowej, z czego 86%, czyli 560 000 mkw. planowane jest do otwarcia na 2017 r.
- Największe planowane na 2017 r. obiekty handlowe to: Galeria Północna w Warszawie (69,3 tys. m²), Wroclavia we Wrocławiu – centrum handlowo-rozrywkowe zintegrowane z dworcem autobusowym (64,0 tys. m²), Serenada w Krakowie (42,0 tys. m²) oraz Gemini Park w Tychach (36,0 tys. m²).
- Blisko 300 tys. mkw. powierzchni handlowej zostanie oddane w 8 największych aglomeracjach, zarówno w nowych obiektach, jak i w planowanych rozbudowach obiektów handlowych, takich jak: Arkadia w Warszawie czy centrum Galaxy w Szczecinie.
- Całkowita wartość transakcji inwestycyjnych dotyczących sektora handlowego w 2017 r. szacowana jest na ok. 2 miliardy EUR (spadek 11% r/r).
- 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 kształtują się na poziomie 120 EUR/m²/miesiąc.
- Poziom pustostanów pozostaje na niskim poziomie.

Nieruchomości magazynowe

- Całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce powiększyły się w 2016 r. o kolejne 1,2 mln m² i wyniosły 10,4 mln m².
- Inwestorzy realizowali nowe projekty deweloperskie głównie na Górnym Śląsku (oddając do użytku 240 tys. m²), w Okolicach Warszawy (210 tys. m²), w Polsce Centralnej (190 tys. m²) i Poznaniu (180 tys. m²).
- Pomimo wysokiego wolumenu nowej powierzchni oddanej do użytkowania w 2016 r., wskaźnik pustostanów na głównych rynkach magazynowych pozostał na stabilnym poziomie.
- Na koniec 2016 r. w trakcie realizacji pozostawało ok. 1,45 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Blisko 75% realizowanej powierzchni została zabezpieczona umowami najmu. Pozostała część realizowanej powierzchni miała charakter spekulacyjny.
- Struktura własnościowa nadal jest skoncentrowana w rękach pięciu głównych graczy (Prologis, SEGRO, Logicor, Goodman, Panattoni oraz ich partnerów) kontrolujących na koniec 2016 r. łącznie ponad 56 proc. powierzchni magazynowej w Polsce.

- Zwiększony udział w strukturze popytu operatorów logistycznych oraz sieci sklepów generujących blisko 60% całkowitego zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe w 2016 r.
- Obserwowana jest stabilizacja stawek czynszowych, jednak na rynkach z niskim wskaźnikiem pustostanów prognozowany jest ich delikatny wzrost.
- Ciągła rozbudowa odcinków tras ekspresowych, może przełożyć się na wzrost zainteresowania inwestorów kolejnymi obszarami pod potencjalne inwestycje magazynowe.

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 (cztery 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 40 mln euro). Priorytetem Banku będzie finansowanie nieruchomości komercyjnych o niskim ryzyku inwestycyjnym, charakteryzujących się wysokim standardem, zlokalizowanych w dużych i średnich ośrodkach miejskich, natomiast w mniejszych jedynie w przypadku pierwszorzędných lokalizacji. Bank będzie finansował w szczególności nieruchomości z następujących segmentów:

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

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

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2016 roku

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 roku.

W drugiej połowie 2016 roku nastąpiła zmiana w zakresie procesu sprzedaży kredytów hipotecznych oferowanych w ramach grupy mBanku. Z oferty mBanku S.A. zostały wycofane produkty kredytowe zabezpieczone hipotecznie, co oznacza, że obecnie wszystkie kredyty hipoteczne dla osób fizycznych (z wyłączeniem obszaru Private Banking) udzielane w ramach grupy mBanku procesowane są przez mBank Hipoteczny.

W związku z planowaną ustawą o kredycie hipotecznym, Bank będzie rozważał zmiany w strategii sprzedaży kredytów detalicznych w zależności od jej ostatecznego kształtu.

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 S.A.,
- 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. Emisje będą oferowane w trybie publicznym lub prywatnym, na rynek krajowy oraz do inwestorów zagranicznych. Emisje oferowane publicznie będą wprowadzane do obrotu na rynkach regulowanych.

Bank nie będzie finansował działalności z depozytów klientów. W 2016 roku zakończony został proces przenoszenia depozytów i rachunków klientów korporacyjnych do mBanku.

5. Władze Banku

Akcjonariusze

Łączna liczba akcji zwykłych na 31 grudnia 2016 roku wyniosła 3 090 000 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 31 grudnia 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.	309 000 000	3 090 000	100,00	3 090 000	100,00
Razem	309 000 000	3 090 000	100,00	3 090 000	100,00

Bank nie współpracuje z międzynarodowymi instytucjami publicznymi.

Zarząd

Według stanu na 31 grudnia 2016 roku w skład Zarządu mBanku Hipotecznego wchodził:

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

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2016 roku

- 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 roku 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 31 grudnia 2016 roku:

- Hans-Dieter Kemler – Przewodniczący RN
- Lidia Jabłonowska-Luba - Wiceprzewodnicząca RN
- Christoph Heins – Członek RN
- Cezary Kocik – Członek RN
- Michał Popiołek - Członek RN
- Dariusz Solski – Członek RN
- Mariusz Tokarski – Członek RN

Rada Nadzorcza w powyższym składzie, za wyjątkiem Pana Christopa Heinsa, została wybrana na dziesiątą kadencję w dniu 19 kwietnia 2016 roku przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie mBanku Hipotecznego S.A. Z dniem 30 czerwca 2016 roku rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej złożył Pan Joerg Hessenmueller. Skład Rady Nadzorczej został uzupełniony w dniu 6 lipca 2016 roku przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie - na Członka Rady Nadzorczej został powołany Pan Christoph Heins.

Zgodnie z brzmieniem § 14 ust. 1 pkt 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 § 3 ust. 1 pkt 9 Regulaminu Rady Nadzorczej mBanku Hipotecznego S.A. ustalanie warunków kontraktów i wynagrodzeń dla członków Zarządu Banku należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

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

Komitet ds. Audytu

Według stanu na 31 grudnia 2016 roku w skład Komitetu ds. Audytu wchodzi:

- Christoph Heins – Przewodniczący Komitetu
- Hans-Dieter Kemler - Członek Komitetu
- Dariusz Solski - Członek Komitetu
- Mariusz Tokarski - Członek Komitetu

Do zadań Komitetu ds. Audytu należy:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem,

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2016 roku

- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej,
- monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

W 2016 roku Komitet ds. Audytu obradował trzykrotnie – dnia 18 kwietnia, 9 listopada i 7 grudnia.

Komitet ds. Ryzyka

Według stanu na 31 grudnia 2016 roku w skład Komitetu ds. Ryzyka wchodził:

- Lidia Jabłonowska-Luba – Przewodnicząca Komitetu
- Christoph Heins - Członek Komitetu
- 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,
- 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 2016 roku Komitet ds. Ryzyka obradował dwukrotnie - dnia 15 kwietnia i 23 września.

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 powiązanymi

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

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

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 roku.

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 Nocie 33 Sprawozdania Finansowego.

Wsparcie finansowe pochodzące ze środków publicznych

W 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 2016 roku Bank nie udzielił gwarancji i poręczeń.

Zdarzenia po dniu bilansowym

■ Emisja hipotecznych listów zastawnych

W dniu 1 lutego 2017 roku mBank Hipoteczny S.A. dokonał publicznej, siedmioletniej emisji hipotecznych listów zastawnych o wartości nominalnej 24 900 tys. euro na stopę stałą.

■ Relacja zabezpieczająca

W dniu 30 stycznia 2017 roku Bank zawarł nową relację zabezpieczającą na zabezpieczenie przed ryzykiem zmiany stóp procentowych. Pozycją zabezpieczaną są wyemitowane 1 lutego 2017 roku hipoteczne listy zastawne o wartości nominalnej 24 900 tys. euro na stopę stałą. Pozycją zabezpieczającą jest transakcja IRS o wartości nominalnej 24 900 tys. euro zamieniająca stałą stopę procentową na zmienną.

■ Podwyższenie kapitału zakładowego Banku

W dniu 8 lutego 2017 roku została podjęta uchwała nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy mBanku Hipotecznego S.A. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego oraz pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru akcji, zgodnie z którą kapitał zakładowy mBanku Hipotecznego S.A. został podwyższony o kwotę 12 000 tys. zł, to jest do kwoty 321 000 tys. zł w drodze emisji 120 000 akcji zwykłych imiennych, o wartości nominalnej 100 zł każda i cenie emisyjnej 1 000 zł każda. Nowe akcje zostały zaoferowane do objęcia spółce mBank S.A. w drodze subskrypcji prywatnej. Akcje zostały w pełni opłacone 27 lutego 2017 roku.

■ Zmiana składu Rady Nadzorczej

W dniu 8 lutego 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie mBanku Hipotecznego S.A. dokonało wyboru Pana Jakuba Fasta na członka Rady Nadzorczej dziesiątej kadencji, w związku z rezygnacją z funkcji członka Rady Nadzorczej przez Pana Dariusza Solskiego z dniem 7 lutego 2017 roku.

■ Zmiana stanu zobowiązań wobec mBanku S.A.

W dniu 15 lutego 2015 roku przedterminowo zostało spłacone zobowiązanie finansowe z odroczonym terminem płatności na kwotę 158 209 tys. zł, którego pierwotny termin zapadalności przypadał na 1 grudnia 2017 roku.

W dniach 2 stycznia 2017 roku oraz 15 lutego 2017 roku nastąpiło ciągnięcie transzy kredytów otrzymanych od mBanku S.A. na kwotę odpowiednio 150 000 tys. zł z terminem spłaty 1 kwietnia 2019 roku oraz 260 000 tys. zł z terminem spłaty 15 grudnia 2021 roku.

7. Oświadczenia Zarządu

Ład korporacyjny

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

W dniu 16 grudnia 2014 roku Zarząd, a w dniu 19 stycznia 2015 roku Rada Nadzorcza przyjęli do stosowania Zasady Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych („Zasady”), uchwalone przez Komisję Nadzoru Finansowego 22 lipca 2014 roku, 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 kwietnia 2015 roku, 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,

mBank Hipoteczny S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2016 roku

w jakim odnoszą się one do walnego zgromadzenia, z wyłączeniem par. 29 Zasad (wynagrodzenie za pełnienie funkcji członka Rady 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 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.

Wybór podmiotu uprawnionego

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego mBanku Hipotecznego został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci spełnili warunki wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Informacje dotyczące wynagrodzenia biegłego rewidenta znajdują się w Nocie 44 Sprawozdania Finansowego.

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