

**Aneks nr 26**  
**zatwierdzony decyzją KNF w dniu 2 września 2015 r.**  
**do Prospektu Emisyjnego Podstawowego**  
**mBanku Hipotecznego S.A. (dawniej BRE Banku Hipotecznego S.A.) zatwierdzonego przez Komisję**  
**Nadzoru Finansowego**  
**w dniu 28 października 2009 r.**

Przedmiotem aneksu nr 26 jest aktualizacja Prospektu Emisyjnego o historyczne informacje finansowe za I półrocze 2015 r. oraz o informacje o tendencjach w okresie od 01.01.2015 r. do 31.07.2015 r. w związku z publikacją w dniu 31 sierpnia 2015 r. skróconego sprawozdania finansowego mBanku Hipotecznego S.A. za I półrocze 2015 r.

**Rozdział II.**

**Punkt 1.**

*na początku dodaje się:*

Dane finansowe zostały zestawione na podstawie zbadanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez UE za rok zakończony 31 grudnia 2014 r., zawierającego dane porównywalne za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. oraz poddanego przeglądowi przez biegłego rewidenta skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2015 r. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, zawierającego dane porównywalne za I półrocze 2014 r. Dane te zostały uzupełnione o wybrane, niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

**Podpunkt. 1.1**

*na początku dodaje się:*

Wolumen portfela kredytowego (łącznie z pozycjami pozabilansowymi) na koniec czerwca 2015 r. zwiększył się o 814 588 tys. PLN względem poziomu na koniec 2014 r. Całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec czerwca 2015 r. poziom 7 217,3 mln PLN (kredyty komercyjne, kredyty mieszkaniowe, kredyty dla JST), przy czym wartość kredytów udzielonych w I półroczu 2015 r. wyniosła 1 450 071 tys. PLN (wartość z umowy, przeliczona po kursie historycznym), (tabela 3j).

Kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości komercyjnych stanowiły na koniec czerwca 2015 r. 70,90% całkowitego portfela kredytowego Banku. W strukturze walutowej całkowitego portfela dominowały kredyty udzielone w PLN, a w dalszej kolejności w EUR. Na koniec czerwca 2015 r. kredyty walutowe stanowiły 41,48% wartości całkowitego portfela kredytowego (tabela 2j).

*pod Tabelą 1i dodaje się nową, następującą tabelę:*

Tabela 1j Całkowity portfel kredytowy Banku wg grup produktowych (w tys. PLN)\*

<b>Produkt</b>		<b>30.06.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>Dynamika 30.06.2015/ 31.12.2014</b>
<b>Kredyty komercyjne</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	4 207 858	4 086 369	2,97%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	909 133	1 027 066	-11,48%
	<b><i>Całkowite zaangażowanie</i></b>	<b>5 116 991</b>	<b>5 113 435</b>	<b>0,07%</b>
<b>Kredyty mieszkaniowe</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	1 624 959	818 811	98,45%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	78 298	49 902	56,90%
	<b><i>Całkowite zaangażowanie</i></b>	<b>1 703 257</b>	<b>868 713</b>	<b>96,07%</b>
<b>Kredyty dla JST</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	397 048	420 561	-5,59%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	0	0	-
	<b><i>Całkowite zaangażowanie</i></b>	<b>397 048</b>	<b>420 561</b>	<b>-5,59%</b>

<b>Razem</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	6 229 866	5 325 741	16,98%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	987 431	1 076 968	-8,31%
	<b><i>Całkowite zaangażowanie</i></b>	<b>7 217 297</b>	<b>6 402 709</b>	<b>12,72%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta. Powyższe dane dotyczą wartości portfela, z odsetkami od kredytów pomniejszone o odpisy aktualizacyjne.

pod Tabelą 2i dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 2j Struktura walutowa całkowitego portfela kredytowego wg głównych grup produktowych\*

Produkt	30.06.2015			31.12.2014		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	41,97%	56,49%	1,54%	43,12%	55,38%	1,50%
Kredyty mieszkaniowe	98,57%	1,14%	0,29%	97,06%	2,38%	0,56%
Kredyty dla JST	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
<b>Całkowity portfel kredytowy (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe)</b>	<b>58,52%</b>	<b>40,32%</b>	<b>1,16%</b>	<b>54,18%</b>	<b>44,55%</b>	<b>1,27%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 3i dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 3j Sprzedaż kredytów – wartość z umowy i liczba podpisanych umów kredytowych – wg grup produktowych (w tys. PLN)\*

Produkt	01.01.2015-30.06.2015		01.01.2014-30.06.2014	
	wartość**	liczba	wartość***	liczba
<b>Kredyty komercyjne</b>	<b>592 679</b>	<b>35</b>	<b>529 107</b>	<b>26</b>
w tym na:				
- inwestycje budowlane	41 726	6	86 186	3
- refinansowanie nieruchomości	296 827	17	188 704	13
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	254 126	12	254 217	10
<b>Kredyty mieszkaniowe (detal – model agencyjny)</b>	<b>857 392</b>	<b>3 163</b>	<b>120 735</b>	<b>487</b>
<b>Kredyty dla JST</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Razem</b>	<b>1 450 071</b>	<b>3 198</b>	<b>649 842</b>	<b>513</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

\*\*Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2015-30.06.2015 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 1 040 tys. PLN. Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.

\*\*\* Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2014-30.06.2014 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 11 151 tys. PLN. Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.

#### **Podpunkt: Kredyt na zakup lub refinansowanie istniejących nieruchomości (w tym zakup udziałów/akcji spółek celowych posiadających nieruchomości)**

po dotychczasowej treści dodaje się:

Całkowity portfel kredytów komercyjnych na koniec czerwca 2015 r. zwiększył się w porównaniu ze stanem z końca grudnia 2014 r. i osiągnął wartość 5 116 991 tys. PLN (bilansowy i pozabilansowy) w porównaniu z 5 113 435 tys. PLN na koniec grudnia 2014 r.

Według stanu na koniec czerwca 2015 r. w obszarze nieruchomości komercyjnych Bank finansował w szczególności: biurowce i obiekty handlowe. Bank koncentrował się na finansowaniu zakupu lub refinansowaniu ukończonych obiektów o odpowiednim standardzie oraz finansowaniu procesu budowy, po zakończeniu którego następuje konwersja kredytu budowlanego na długoterminowy kredyt hipoteczny.

Średni okres spłaty kredytów wynosił 12,2 lat. Przeważały kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Większość portfela kredytowego dla podmiotów komercyjnych stanowiły kredyty walutowe, z udziałem 58,03% na koniec czerwca 2015 r.

### **Podpunkt 1.1.2: Kredyty dla Jednostek Samorządu Terytorialnego (JST)**

*na początku dodaje się:*

Od końca 2012 r. 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. Brak nowych umów w bieżącym roku przy jednocześnie znacznych spłatach przedterminowych znajduje odzwierciedlenie w niższym, w porównaniu do końca 2014 roku, zaangażowaniu bilansowym tych kredytów (-5,59%).

Na koniec czerwca 2015 r. wartość całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego w sektorze publicznym stanowiła 5,50,% całkowitego zaangażowania kredytowego i wyniosła 397 048 tys. PLN. W portfelu kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego przeważają kredyty z przeciętnym okresem spłaty wynoszącym 16,8 lat.

### **Podpunkt 1.1.3: Kredyty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych**

*po drugim akapicie dodaje się:*

Wartość portfela kredytów mieszkaniowych wzrosła o 96,07% na koniec czerwca 2015 r. w porównaniu do stanu na koniec 2014 r. do 1 703 257 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe). Zgodnie z przyjętą nowelizacją strategii na lata 2016-2019, Bank kontynuuje działalność kredytową w obszarze detalicznym, realizując sprzedaż w ramach umowy agencyjnej, poprzez sieć sprzedaży mBanku S.A.

W pierwszej połowie 2015 r. Emitent podjął działania zmierzające do rozwinięcia udziału sprzedaży kanałów zewnętrznych, spoza grupy mBanku, poprzez poprawę jakości procesu. Do wyżej wymienionych działań zalicza się utworzenie w Banku grupy wsparcia merytorycznego dla brokerów oraz usprawnienie procesu wnioskowania i komunikacji w obszarze kanałów sprzedaży spoza grupy mBanku.

## **2. Informacje finansowe**

*na początku dodaje się:*

Dane finansowe zostały zestawione na podstawie zbadanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez UE za rok zakończony 31 grudnia 2014 r., zawierającego dane porównywalne za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. oraz poddanego przeglądowi przez biegłego rewidenta skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2015 r. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, zawierającego dane porównywalne za I półrocze 2014 r. Dane te zostały uzupełnione o wybrane niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

*pod Tabelą 9i dodaje się nową, następującą tabelę:*

Tabela 9j Wybrane dane finansowe Emitenta (w tys. PLN)

	30.06.2015 niebadane	31.12.2014
<b>AKTYWA</b>		
Kasa, operacje z bankiem centralnym	6 872	7 669
Należności od banków	61 429	30 972
Pochodne instrumenty finansowe	24 332	37 291
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	6 229 866	5 325 741
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	870 046	735 220
Wartości niematerialne	6 219	5 074
Rzeczowe aktywa trwałe	6 676	7 241
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 670	11 426
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	1 002
Inne aktywa, w tym:	14 249	14 690
- zapasy	8 115	8 192
<b>Aktywa razem</b>	<b>7 231 359</b>	<b>6 176 326</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

pod Tabelą 10i dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 10j Wybrane dane finansowe Emitenta (w tys. PLN)

	30.06.2015 niebadane	31.12.2014
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY</b>		
Zobowiązania wobec innych banków	2 429 053	1 980 634
Pochodne instrumenty finansowe	21 981	9 442
Zobowiązania wobec klientów	223 337	250 012
Różnice z rachunkowości zabezpieczeń dotyczące wartości godziwej pozycji zabezpieczanych	12 888	25 763
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3 792 086	3 171 588
Zobowiązania podporządkowane	100 227	100 257
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	22 348	14 089
Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego	994	-
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>6 602 914</b>	<b>5 551 785</b>
Kapitał podstawowy	374 938	374 938
- Zarejestrowany kapitał akcyjny	285 000	285 000

- Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	89 938	89 938
Zyski zatrzymane	252 796	247 840
- Wynik finansowy z lat ubiegłych	247 840	225 469
- Wynik bieżącego okresu	4 956	22 371
Inne pozycje kapitału własnego	711	1 763
<b>Kapitały razem</b>	<b>628 445</b>	<b>624 541</b>
<b>Zobowiązania i Kapitały razem</b>	<b>7 231 359</b>	<b>6 176 326</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

pod Tabelą 10i dodaje się:

Suma bilansowa Banku na koniec czerwca 2015 roku wyniosła 7 231 359 tys. PLN i była wyższa od stanu na koniec 2014 roku o 1 055 033 tys. PLN. Podstawową pozycję w strukturze aktywów stanowiły kredyty i pożyczki udzielone klientom, których udział wyniósł 86,15% aktywów ogółem.

Na koniec czerwca 2015 r. wartość całkowitego portfela kredytowego Banku wyniosła 7 217 297 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe), co oznaczało wzrost o 12,72% względem poziomu z końca 2014 r. Na koniec czerwca 2015 r. 70,90% kredytów i pożyczek (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) udzielonych klientom dotyczyło klientów korporacyjnych, a pozostałe 29,10% sektora budżetowego i klientów indywidualnych.

W zobowiązaniach Banku dominują zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, które na 30.06.2015 roku stanowiły 52,44% ogólnej sumy bilansowej. Na pozycję tę składają się emisje listów zastawnych oraz obligacji. Kolejną pozycję zobowiązań stanowiły zobowiązania wobec innych banków z 33,59% udziałem w sumie bilansowej.

pod Tabelą 11i dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 11j Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)

	30.06.2015 niebadane	31.12.2014
Udzielone zobowiązania finansowe	999 763	1 085 818
Instrumenty pochodne na stopę procentową	2 040 211	2 492 788
Walutowe instrumenty pochodne	1 437 904	1 308 022
Otrzymane zobowiązania finansowe	170 327	170 179
<b>Pozycje pozabilansowe razem</b>	<b>4 648 205</b>	<b>5 056 807</b>

Źródło: Sprawozdanie finansowe Emitenta

pod Tabelą 12i dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 12j Wybrane pozycje rachunku zysków i strat (w tys. PLN)

	I półrocze 2015 niebadane	I półrocze 2014 niebadane
Przychody z tytułu odsetek	120 387	104 113
Koszty z tytułu odsetek	-69 183	-62 402
<b>Wynik z tytułu odsetek</b>	<b>51 204</b>	<b>41 711</b>
Przychody z tytułu opłat i prowizji	6 547	4 946
Koszty z tytułu opłat i prowizji	-2 582	-1 833
<b>Wynik z tytułu opłat i prowizji</b>	<b>3 965</b>	<b>3 113</b>

<b>Wynik na działalności handlowej, w tym:</b>	<b>-1 881</b>	<b>7 797</b>
Wynik z pozycji wymiany	707	1 797
Wynik na pozostałej działalności handlowej oraz rachunkowości zabezpieczeń	-2 588	6 000
Pozostałe przychody operacyjne	250	522
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-13 608	-9 099
Ogólne koszty administracyjne	-26 766	-21 699
Amortyzacja	-2 276	-2 330
Pozostałe koszty operacyjne	-2 583	-1 426
<b>Zysk brutto</b>	<b>8 305</b>	<b>18 589</b>
Podatek dochodowy	-3 349	-4 773
<b>Zysk netto</b>	<b>4 956</b>	<b>13 816</b>

Źródło: Sprawozdanie finansowe Emitenta

pod Tabelą 12j dodaje się:

Podstawowym źródłem przychodów Banku były przychody z tytułu odsetek. Podobnie w grupie kosztów dominują koszty odsetkowe. Koszty odsetkowe, a także w mniejszym stopniu ogólne koszty administracyjne i poziom odpisów netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek miały decydujący wpływ na ukształtowanie się zysku brutto, który w I półroczu 2015 r. wyniósł 8 305 tys. PLN i był niższy o 10 284 tys. PLN od zysku brutto wypracowanego w I półroczu 2014 r.

Ze względu na specyficzny profil działalności, w którym głównym źródłem wyniku Emitenta jest dochód odsetkowy, duży wpływ na wynik finansowy w pierwszej połowie 2015 roku miały niskie stopy procentowe. Pomimo tego na podstawowej działalności Bank zanotował wzrosty w porównaniu do analogicznego okresu roku 2014 (wyższy o 9 493 tys. PLN wynik z tytułu odsetek, wyższy o 852 tys. PLN wynik z tytułu opłat i prowizji). Ponadto wynik na działalności handlowej na 30 czerwca 2015 r. kształtował się na poziomie -1 881 tys. PLN, istotnie wpływając na wynik brutto, podczas gdy na koniec pierwszego półrocza 2014 roku wartość ta wyniosła 7 797 tys. PLN.

### 3. Strategia rozwoju

po dotychczasowej treści dodaje się:

W czerwcu 2015 roku Bank przyjął aktualizację strategii na kolejne lata 2016-2019. Główne kierunki rozwoju oraz cele strategiczne określone w poprzedniej wersji dokumentu z 2013 roku 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 stanowiących 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. Pierwsze transakcje tego typu miały miejsce we wrześniu i październiku 2014 roku.

W pierwszym półroczu 2015 roku Bank kontynuował działania polegające na budowie nowego portfela hipotecznych kredytów detalicznych pozyskiwanych w formule współpracy z mBankiem, doskonaleniu procesu kredytowego, przejmowaniu portfela kredytów detalicznych od mBanku w ramach modelu poolingowego (trzy kolejne transakcje poolingowe) oraz refinansowaniu tego portfela poprzez emisje listów zastawnych.

W latach 2016-2019 Bank będzie stopniowo ograniczał finansowanie projektów poniżej 10 mln PLN i będzie koncentrował swoją uwagę na finansowaniu przedsięwzięć o wartości przekraczającej 10 mln PLN (wraz z limitem na transakcje pochodne) i mieszczących się poniżej limitu koncentracji kredytowej (obecnie 35 mln EUR). 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 oraz powierzchnie handlowe i usługowe.

Głównym celem sprzedażowym będzie refinansowanie lub finansowanie transakcji zakupu gotowych, skomercjalizowanych obiektów. W drugiej kolejności Bank skupi się na pozyskiwaniu klientów z obszaru finansowania deweloperów komercyjnych. Kredyty te po zakończeniu fazy budowy będą konwertowane na długoterminowe kredyty refinansowe.

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

Realizując strategię na lata 2016-2019 mBank Hipoteczny będzie rozwijał działalność w obszarze detalicznym w zakresie budowy portfela kredytów hipotecznych dla osób fizycznych, zarówno poprzez sprzedaż nowych kredytów, jak i transfer istniejącego portfela kredytów z mBanku i jego refinansowanie listami zastawnymi. Bank będzie korzystał z własnych doświadczeń oraz doświadczenia Grupy mBanku na tym rynku, kierując się kryteriami kwalifikującymi kredyty do emisji listów zastawnych. Aspiracją Grupy mBanku będzie zwiększenie udziału w finansowaniu rynku kredytów hipotecznych dla osób fizycznych do około 10% w perspektywie 2019 r.

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

- listów zastawnych
- obligacji własnych
- długoterminowych linii kredytowych (w PLN, EUR)
- depozytów terminowych i bieżących
- pożyczki podporządkowanej uzyskanej od mBanku SA
- kapitałów własnych.

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

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

### **Rozdział III.**

#### **Punkt. 1.1 Ryzyko kredytowe**

*po drugim akapicie dodaje się nowy, następujący akapit:*

Na dzień 30 czerwca 2015 r. w wyniku poprawy warunków rynkowych udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w portfelu kredytowym Banku spadł do poziomu 2,82% (jakość portfela kredytowego mierzona wielkością pozycji z rozpoznaną utratą wartości w stosunku do łącznej wartości brutto kredytów i pożyczek udzielonych klientom). Dzięki działaniom podjętym przez Emitenta w zakresie zarządzania kredytami trudnymi oraz na skutek zwiększenia portfela kredytowego, udział kredytów nieregularnych w portfelu kredytowym Banku spadł do poziomu 5,94% na koniec pierwszego półrocza 2015 roku (jakość portfela kredytowego mierzona wielkością pozycji bez utraty wartości w stosunku do łącznej wartości brutto kredytów i pożyczek udzielonych klientom).

pod Tabelą 13i dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 13j Jakość portfela kredytowego Banku\*

Kredyty i pożyczki udzielone klientom	30.06.2015		30.06.2014	
	Zaangażowanie (tys. PLN)	udział/pokrycie (%)	Zaangażowanie (tys. PLN)	udział/pokrycie (%)
Nieprzeterminowane, bez utraty wartości	5 771 231	91,24%	3 706 019	88,26%
Przeterminowane, bez utraty wartości	375 885	5,94%	310 051	7,39%
Pozycje z rozpoznaną utratą wartości	178 458	2,82%	182 718	4,35%
<b>Razem brutto</b>	<b>6 325 574</b>	<b>100,00%</b>	<b>4 198 788</b>	<b>100,00%</b>
Rezerwa (na pozycje z rozpoznaną utratą wartości oraz rezerwa na pozycje bez rozpoznanej utraty wartości)	-95 708	1,51%	-79 586	1,90%
<b>Razem netto</b>	<b>6 229 866</b>	<b>98,49%</b>	<b>4 119 202</b>	<b>98,10%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta

### Podpunkt: Wysoki udział w portfelu kredytów komercyjnych

po dotychczasowej treści dodaje się:

Na dzień 30 czerwca 2015 roku udział kredytów komercyjnych w całkowitym portfelu kredytowym Emitenta (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) wyniósł 70,90%.

Według stanu na 30 czerwca 2015 r. żaden z limitów wynikających z Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych z dnia 29 sierpnia 1997 r. (w tym limit udziału kredytów przekraczających 60% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości w całym portfelu kredytowym, limit refinansowania kredytów z listów zastawnych do 60% BHWN, limit udziału w portfelu kredytów zabezpieczonych na nieruchomości w trakcie budowy) oraz Ustawy Prawo Bankowe z dnia 29 sierpnia 1997 r. (limit koncentracji jednego podmiotu lub grupy podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie) nie był przekroczony. W pierwszej połowie 2015 roku limit zobowiązań, wynikający z art. 15.2 „Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych” był średnio wykorzystany w 72,8% i nie został przekroczony.

### Rozdział V.

#### Punkt. 6

dodaje się nowy akapit:

Biegły Rewident – firma Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. – dokonał przeglądu skróconego sprawozdania finansowego Emitenta za I półrocze 2015 r.

### Rozdział VIII.



### Punkt.1.3

na początku dodaje się:

Dane finansowe zostały zestawione na podstawie zbadanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez UE za rok zakończony 31 grudnia 2014 r., zawierającego dane porównywalne za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. oraz poddanego przeglądowi przez biegłego rewidenta skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2015 r. sporządzonego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, zawierającego dane porównywalne za I półrocze 2014 r. Dane te zostały uzupełnione o wybrane niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 16i dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 16j Wybrane dane finansowe Emitenta (w tys. PLN)

	30.06.2015 niebadane	31.12.2014
<b>AKTYWA</b>		
Kasa, operacje z bankiem centralnym	6 872	7 669
Należności od banków	61 429	30 972
Pochodne instrumenty finansowe	24 332	37 291
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	6 229 866	5 325 741
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	870 046	735 220
Wartości niematerialne	6 219	5 074
Rzeczowe aktywa trwałe	6 676	7 241
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 670	11 426
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	1 002
Inne aktywa, w tym:	14 249	14 690
- zapasy	8 115	8 192
<b>Aktywa razem</b>	<b>7 231 359</b>	<b>6 176 326</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

pod Tabelą 17i dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 17j Wybrane dane finansowe Emitenta (w tys. PLN)

	30.06.2015 niebadane	31.12.2014
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY</b>		
Zobowiązania wobec innych banków	2 429 053	1 980 634
Pochodne instrumenty finansowe	21 981	9 442
Zobowiązania wobec klientów	223 337	250 012

Różnice z rachunkowości zabezpieczeń dotyczące wartości godziwej pozycji zabezpieczanych	12 888	25 763
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3 792 086	3 171 588
Zobowiązania podporządkowane	100 227	100 257
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	22 348	14 089
Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego	994	-
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>6 602 914</b>	<b>5 551 785</b>
Kapitał podstawowy	374 938	374 938
- Zarejestrowany kapitał akcyjny	285 000	285 000
- Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	89 938	89 938
Zyski zatrzymane	252 796	247 840
- Wynik finansowy z lat ubiegłych	247 840	225 469
- Wynik bieżącego okresu	4 956	22 371
Inne pozycje kapitału własnego	711	1 763
<b>Kapitały razem</b>	<b>628 445</b>	<b>624 541</b>
<b>Zobowiązania i Kapitały razem</b>	<b>7 231 359</b>	<b>6 176 326</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

pod Tabelą 17j dodaje się:

Suma bilansowa Banku na koniec czerwca 2015 roku wyniosła 7 231 359 tys. PLN i była wyższa od stanu na koniec 2014 roku o 1 055 033 tys. PLN. Podstawową pozycję w strukturze aktywów stanowiły kredyty i pożyczki udzielone klientom, których udział wyniósł 86,15% aktywów ogółem.

Na koniec czerwca 2015 r. wartość całkowitego portfela kredytowego Banku wyniosła 7 217 297 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe), co oznaczało wzrost o 12,72% względem poziomu z końca 2014r. Na koniec czerwca 2015 r. 70,90% kredytów i pożyczek (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) udzielonych klientom dotyczyło klientów korporacyjnych, a pozostałe 29,10% sektora budżetowego i klientów indywidualnych.

W zobowiązaniach Banku dominują zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, które na 30.06.2015 roku stanowiły 52,44% ogólnej sumy bilansowej. Na pozycję tę składają się emisje listów zastawnych oraz obligacji. Kolejną pozycję zobowiązań stanowiły zobowiązania wobec innych banków z 33,59% udziałem w sumie bilansowej.

pod Tabelą 18i dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 18j Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)

	30.06.2015 niebadane	31.12.2014
Udzielone zobowiązania finansowe	999 763	1 085 818
Instrumenty pochodne na stopę procentową	2 040 211	2 492 788
Walutowe instrumenty pochodne	1 437 904	1 308 022
Otrzymane zobowiązania finansowe	170 327	170 179
<b>Pozycje pozabilansowe razem</b>	<b>4 648 205</b>	<b>5 056 807</b>

Źródło: Sprawozdanie finansowe Emitenta

pod Tabelą 19i dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 19j Wybrane pozycje rachunku zysków i strat (w tys. PLN)

	I półrocze 2015 niebadane	I półrocze 2014 niebadane
Przychody z tytułu odsetek	120 387	104 113
Koszty odsetek	-69 183	-62 402
<b>Wynik z tytułu odsetek</b>	<b>51 204</b>	<b>41 711</b>
Przychody z tytułu opłat i prowizji	6 547	4 946
Koszty z tytułu opłat i prowizji	-2 582	-1 833
<b>Wynik z tytułu opłat i prowizji</b>	<b>3 965</b>	<b>3 113</b>
<b>Wynik na działalności handlowej, w tym:</b>	<b>-1 881</b>	<b>7 797</b>
<i>Wynik z pozycji wymiany</i>	707	1 797
<i>Wynik na pozostałej działalności handlowej oraz rachunkowości zabezpieczeń</i>	-2 588	6 000
Pozostałe przychody operacyjne	250	522
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-13 608	-9 099
Ogólne koszty administracyjne	-26 766	-21 699
Amortyzacja	-2 276	-2 330
Pozostałe koszty operacyjne	-2 583	-1 426
<b>Zysk brutto</b>	<b>8 305</b>	<b>18 589</b>
Podatek dochodowy	-3 349	-4 773
<b>Zysk netto</b>	<b>4 956</b>	<b>13 816</b>

Źródło: Sprawozdanie finansowe Emitenta

pod Tabelą 19j dodaje się:

Podstawowym źródłem przychodów Banku były przychody z tytułu odsetek. Podobnie w grupie kosztów dominują koszty odsetkowe. Te parametry finansowe, a także w mniejszym stopniu ogólne koszty administracyjne i poziom odpisów netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek miały decydujący wpływ na ukształtowanie się zysku brutto, który w I półroczu 2015 r. wyniósł 8 305 tys. PLN i był niższy o 10 284 tys. PLN od zysku brutto wypracowanego w I półroczu 2014 r.

Ze względu na specyficzny profil działalności, w którym głównym źródłem wyniku Emitenta jest dochód odsetkowy, duży wpływ na wynik finansowy w pierwszej połowie 2015 roku miały niskie stopy procentowe. Pomimo tego na podstawowej działalności Bank zanotował wzrosty w porównaniu do analogicznego okresu roku 2014 (wyższy o 9 493 tys. PLN wynik z tytułu odsetek, wyższy o 852 tys. PLN wynik z tytułu opłat i prowizji). Ponadto wynik na działalności handlowej na 30 czerwca 2015 r. kształtował się na poziomie -1 881 tys. PLN, istotnie wpływając na wynik brutto, podczas gdy na koniec pierwszego półrocza 2014 roku wartość ta wyniosła 7 797 tys. PLN.

Po dotychczasowej treści dodano:

W I półroczu 2015 r. z uwagi na spadek zysku netto o 8 860 tys. PLN (o 64,13%) w porównaniu z I półroczem 2014 r. Bank odnotował spadek wskaźników rentowności liczonych jako stosunek zysku netto lub zysku brutto do danej wielkości finansowej.

Wartość księgową na 1 akcję po I półroczu 2015 r. wzrosła do 220,51 PLN wobec 187,53 PLN na koniec czerwca 2014 r. Zysk na 1 akcję zmniejszył się w okresie I półrocza 2015 r. do 1,74 PLN w porównaniu z 5,02 PLN w pierwszym półroczu 2014 r.

Współczynnik kapitałowy po I półroczu 2015 r. wyniósł 12,56% (wobec 13,31% na koniec 2014 r.). Minimalny poziom współczynnika kapitałowego, zgodnie z obowiązującym prawem bankowym, powinien kształtować się na poziomie 8%. Minimalny poziom współczynnika kapitałowego rekomendowany przez KNF wynosi 12%.

Na dzień 30 czerwca 2015 r. udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w całości bilansowego zaangażowania kredytowego wyniósł 2,82%. Dzięki działaniom podjętym przez Emitenta w zakresie zarządzania kredytami trudnymi oraz na skutek zwiększenia portfela kredytowego, udział kredytów nieregularnych w portfelu kredytowym Banku spadł do poziomu 5,94% na koniec czerwca 2015 r. (jakość portfela kredytowego mierzona wielkością pozycji bez utraty wartości w stosunku do łącznej wartości brutto kredytów i pożyczek udzielonych klientom).

#### Punkt 1.4. Działalność kredytowa

na początku dodaje się:

Wolumen portfela kredytowego (łącznie z pozycjami pozabilansowymi) na koniec czerwca 2015 r. zwiększył się o 814 588 tys. PLN względem poziomu na koniec 2014 r. Całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec czerwca 2015 r. poziom 7 217,3 mln PLN (kredyty komercyjne, kredyty mieszkaniowe, kredyty dla JST), przy czym wartość kredytów udzielonych w I półroczu 2015 r. wyniosła 1 405 071 tys. PLN (tabela 23j).

Kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości komercyjnych stanowiły na koniec czerwca 2015 r. 70,90% całkowitego portfela kredytowego Banku. W strukturze walutowej całkowitego portfela dominowały kredyty udzielone w PLN, a w dalszej kolejności w EUR. Na koniec czerwca 2015 r. kredyty walutowe stanowiły 41,48% wartości całkowitego portfela kredytowego (tabela 22j).

pod Tabelą 21i dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 21j Całkowity portfel kredytowy Banku wg grup produktowych (w tys. PLN)\*

Produkt		30.06.2015	31.12.2014	Dynamika 30.06.2015/ 31.12.2014
<b>Kredyty komercyjne</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	4 207 858	4 086 369	2,97%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	909 133	1 027 066	-11,48%
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>5 116 991</b>	<b>5 113 435</b>	<b>0,07%</b>
<b>Kredyty mieszkaniowe</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	1 624 959	818 811	98,45%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	78 298	49 902	56,90%
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>1 703 257</b>	<b>868 713</b>	<b>96,07%</b>
<b>Kredyty dla JST</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	397 048	420 561	-5,59%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	0	0	-
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>397 048</b>	<b>420 561</b>	<b>-5,59%</b>
<b>Razem</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	6 229 866	5 325 741	16,98%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	987 431	1 076 968	-8,31%
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>7 217 297</b>	<b>6 402 709</b>	<b>12,72%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta. Powyższe dane dotyczą wartości portfela, z odsetkami od kredytów pomniejszone o odpisy aktualizacyjne.

pod Tabelą 22i dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 22j Struktura walutowa całkowitego portfela kredytowego wg głównych grup produktowych\*

Produkt	30.06.2015			31.12.2014		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	41,97%	56,49%	1,54%	43,12%	55,38%	1,50%
Kredyty mieszkaniowe	98,57%	1,14%	0,29%	97,06%	2,38%	0,56%

Kredyty dla JST	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
<b>Całkowity portfel kredytowy (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe)</b>	<b>58,52%</b>	<b>40,32%</b>	<b>1,16%</b>	<b>54,18%</b>	<b>44,55%</b>	<b>1,27%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 23i dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 23j Sprzedaż kredytów – wartość z umowy i liczba podpisanych umów kredytowych – wg grup produktowych (w tys. PLN)\*

Produkt	01.01.2015-30.06.2015		01.01.2014-30.06.2014	
	wartość**	liczba	wartość***	liczba
<b>Kredyty komercyjne</b>	<b>592 679</b>	<b>35</b>	<b>529 107</b>	<b>26</b>
w tym na:				
- inwestycje budowlane	41 726	6	86 186	3
- refinansowanie nieruchomości	296 827	17	188 704	13
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	254 126	12	254 217	10
<b>Kredyty mieszkaniowe (detal – model agencyjny)</b>	<b>857 392</b>	<b>3 163</b>	<b>120 735</b>	<b>487</b>
<b>Kredyty dla JST</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Razem</b>	<b>1 450 071</b>	<b>3 198</b>	<b>649 842</b>	<b>513</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

\*\*Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2015-30.06.2015 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 1 040 tys. PLN. Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.

\*\*\* Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2014-30.06.2014 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 11 151 tys. PLN. Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.

#### Punkt. 1.4.1

##### Podpunkt: Kredyt na zakup lub refinansowanie istniejących nieruchomości (w tym zakup udziałów/akcji spółek celowych posiadających nieruchomości)

przed Rysunkiem 6-1b dodaje się:

Całkowity portfel kredytów komercyjnych na koniec czerwca 2015 r. zwiększył się w porównaniu ze stanem z końca grudnia 2014 r. i osiągnął wartość 5 116 991 tys. PLN (bilansowy i pozabilansowy) w porównaniu z 5 113 435 tys. PLN na koniec grudnia 2014 r.

Według stanu na koniec czerwca 2015 r. w obszarze nieruchomości komercyjnych Bank finansował w szczególności: biurowce i obiekty handlowe. Bank koncentrował się na finansowaniu zakupu lub refinansowaniu ukończonych obiektów o odpowiednim standardzie oraz finansowaniu procesu budowy, po zakończeniu którego następuje konwersja kredytu budowlanego na długoterminowy kredyt hipoteczny.

Średni okres spłaty kredytów wynosił 12,2 lat. Przeważały kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Większość portfela kredytowego dla podmiotów komercyjnych stanowiły kredyty walutowe, z udziałem 58,03% na koniec czerwca 2015 r.

Widoczne było regionalne zróżnicowanie akcji kredytowej. Największa liczba finansowanych projektów skoncentrowana była w regionach mazowieckim, dolnośląskim, małopolskim, i pomorskim, gdzie łącznie udzielono kredytów komercyjnych w wysokości 69,73% bilansowego zaangażowania kredytowego.

Zgodnie z limitem koncentracji wysokość finansowania jednego podmiotu lub grupy podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie nie przekroczyła 25% funduszy własnych Banku tj. nie przekroczyła kwoty 147 042 tys. PLN (na dzień 30.06.2015 r.).

#### **Punkt. 1.4.2 Kredyty dla Jednostek Samorządu Terytorialnego (JST)**

*na początku dodaje się:*

Od końca 2012 r. 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. Brak nowych umów w bieżącym roku przy jednocześnie znacznych spłatach przedterminowych znajduje odzwierciedlenie w niższym, w porównaniu do końca 2014 roku, zaangażowaniu bilansowym tych kredytów (-5,59%).

Na koniec czerwca 2015 r. wartość całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego w sektorze publicznym stanowiła 5,50% całkowitego zaangażowania kredytowego i wyniosła 397 048 tys. PLN. W portfelu kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego przeważają kredyty z przeciętnym okresem spłaty wynoszącym 16,8 lat.

#### **Punkt. 1.4.3 Kredyty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych**

*po drugim akapicie dodaje się:*

Wartość portfela kredytów mieszkaniowych wzrosła o 96,07% na koniec czerwca 2015 r. w porównaniu do stanu na koniec 2014 r. do 1 703 257 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe). Przyjęcie nowej strategii wiąże się z rozszerzeniem spectrum działania Emitenta o aktywność kredytową w obszarze detalicznym.

Bank kontynuuje działalność kredytową w obszarze detalicznym, realizując sprzedaż w ramach umowy agencyjnej, poprzez sieć sprzedaży mBanku S.A. Ponadto w 2014 roku Emitent rozpoczął realizację „poolingu detalicznego”, w ramach którego Bank przejmuje udzielone przez mBank kredyty mogące stanowić podstawę emisji listów zastawnych. Wartość nominalna transakcji „poolingowych” w obszarze detalicznym w pierwszym półroczu 2015 roku wyniosła 315,6 mln PLN (wartość z dnia transferu).

W pierwszej połowie 2015 r. Emitent podjął również działania zmierzające do rozwinięcia udziału sprzedaży kanałów zewnętrznych, spoza grupy mBanku, poprzez poprawę jakości procesu. Do wyżej wymienionych działań zalicza się utworzenie w Banku grupy wsparcie merytorycznego dla brokerów oraz usprawnienie procesu wnioskowania i komunikacji w obszarze kanałów sprzedaży spoza grupy mBanku.

#### **Punkt. 1.6 Emisje listów zastawnych**

*przed Tabelą 25 dodaje się:*

W swej ponad 15-letniej historii mBank Hipoteczny dokonał w sumie kilkudziesięciu emisji listów zastawnych, zarówno publicznych jak i niepublicznych. Od wprowadzenia w 2000 r. na polski rynek kapitałowy listów zastawnych, Bank, według wiedzy Emitenta, pozostaje ich największym emitentem, z około 70% udziałem w rynku na koniec czerwca 2015 r.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2015 r. wartość wszystkich listów zastawnych mBanku Hipotecznego znajdujących się w obrocie przekroczyła 3 mld PLN. W ofercie Banku przeważają listy zastawne z czteroletnim i pięcioletnim okresem wykupu.

W I półroczu 2015 roku mBank Hipoteczny uplasował na rynku pięć emisji hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej wg stanu na 30 czerwca 2015 roku około 790 mln PLN. Wartość dwóch emisji w krajowej walucie wyniosła 450 mln PLN, Bank wyemitował również trzy serie hipotecznych listów zastawnych denominowanych w EUR na kwotę 81 mln EUR.

W I półroczu 2015 roku obniżone zostały oceny ratingowe przyznawane Bankowi i listom zastawnym przez międzynarodową agencję ratingową Fitch Ratings Ltd.

W dniu 19 maja 2015 r. na skutek obniżenia ratingu IDR Commerzbanku AG z „A+” do „BBB” oraz mBanku S.A. z „A” do „BBB-” agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. obniżyła długoterminowy rating międzynarodowy IDR („Issuer Default Rating”) mBanku Hipotecznego S.A. z poziomu „A” (perspektywa negatywna) do poziomu „BBB-” (perspektywa pozytywna). W efekcie powyższej akcji ratingowej obniżony został również krótkoterminowy rating międzynarodowy IDR Banku z „F1” do „F3” oraz rating wsparcia z „1” do „2”.

Ponadto w dniach 20 i 21 maja 2015 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. obniżyła rating dla publicznych i hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank z poziomu „A” (perspektywa negatywna) do poziomu „BBB” (perspektywa pozytywna).

Zmiana ratingów dla listów zastawnych Banku nastąpiła na skutek obniżenia długoterminowego ratingu międzynarodowego IDR mBanku Hipotecznego S.A. z poziomu „A” do poziomu „BBB-”.

Powyżej opisana akcja ratingowa nie wynikała ze zmiany sytuacji finansowej Banku ani jakości aktywów stanowiących zabezpieczenie emitowanych listów zastawnych.

Oceny ratingowe Fitch Ratings Ltd., potwierdzające wysoki poziom bezpieczeństwa Banku i emitowanych przezeń instrumentów, przedstawiają się następująco:

BBB-/F3 - długo i krótkoterminowy rating międzynarodowy

2 - rating wsparcia

BBB - dla publicznych listów zastawnych

BBB - dla hipotecznych listów zastawnych

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

- długoterminowe ratingi międzynarodowe: AAA, AA, A, BBB, BB, B, CCC, CC, C, RD, D
- krótkoterminowe ratingi międzynarodowe: F1, F2, F3, B, C, RD, D
- ratingi wsparcia: 1, 2, 3, 4, 5

*przed Tabelą 29j dodaje się:*

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

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

Według stanu na 30 czerwca 2015 r. na zabezpieczenie:

- emisji publicznych listów zastawnych składały się wierzytelności o wartości 398,3 mln PLN łącznie z 69 kredytów,
- emisji hipotecznych listów zastawnych składały się wierzytelności o wartości 4 583,9 mln PLN łącznie z 4 842 kredytów.

Poza wierzytelnościami kredytowymi do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych wpisane było zabezpieczenie dodatkowe w postaci obligacji skarbowych o wartości nominalnej 20 mln PLN (dla listów publicznych).

*pod Tabelą 29i dodaje się nową, następującą tabelę:*

Tabela 29j Struktura walutowa oraz przedziały kwotowe wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych wg stanu na dzień 30.06.2015 r.\*

<b>Przedziały wartościowe w tys. PLN</b>	<b>Wartość kredytów udzielonych w tys. PLN</b>	<b>Wartość kredytów udzielonych w EUR wyrażona w tys. PLN</b>	<b>Wartość kredytów udzielonych w USD wyrażona w tys. PLN</b>	<b>Suma</b>
<= 250	418 688	7 482	2 230	<b>428 400</b>
250,1 - 500	412 673	7 673	1 175	<b>421 521</b>
500,1 - 1 000	160 907	10 836	1 200	<b>172 943</b>
1 000,1 - 5 000	176 842	179 529	9 948	<b>366 319</b>
5 000,1 - 10 000	140 150	154 976	23 799	<b>318 925</b>
10 000,1 - 15 000	163 034	251 953	28 648	<b>443 635</b>
15 000,01 - 20 000	143 653	233 728	16 012	<b>393 393</b>
20 000,1 - 30 000	178 482	310 190	0	<b>488 672</b>
30 000,1 - 40 000	175 984	348 874	0	<b>524 858</b>
40 000,1 - 50 000	45 748	494 398	0	<b>540 146</b>
> 50 000,1	0	485 090	0	<b>485 090</b>
<b>Suma</b>	<b>2 016 161</b>	<b>2 484 729</b>	<b>83 012</b>	<b>4 583 902</b>
<b>Udział procentowy w stosunku do portfela</b>	<b>43,98%</b>	<b>54,21%</b>	<b>1,81%</b>	

Źródło: Emitent

\* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 30i dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 30j Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na kredytobiorcę wg stanu na dzień 30.06.2015 r.\*

<b>Podmiot kredytowany</b>	<b>Wartość w tys. PLN</b>	<b>Udział procentowy w stosunku do portfela</b>
Osoby prawne / osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	3 559 640	77,66%
Osoby fizyczne	1 024 262	22,34%
<b>Suma</b>	<b>4 583 902</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.



pod Tabelą 31i dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 31j Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na przeznaczenie wg stanu na dzień 30.06.2015 r.\*

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Wartość w tys. PLN</b>	<b>Udział procentowy w stosunku do portfela</b>
nieruchomości komercyjne	3 407 883	74,34%
nieruchomości mieszkaniowe	1 176 019	25,66%
<b>Suma</b>	<b>4 583 902</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 32i dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 32jh Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na typ oprocentowania wg stanu na dzień 30.06.2015 r.\*

<b>Typ oprocentowania</b>	<b>Wartość w tys. PLN</b>	<b>Udział procentowy w stosunku do portfela</b>
oprocentowanie zmienne	4 583 412	99,99%
oprocentowanie stałe	490	0,01%
<b>Suma</b>	<b>4 583 902</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 33i dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 33j Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na okres zapadalności wg stanu na dzień 30.06.2015 r.\*

<b>Przedziały w latach</b>	<b>Wartość w tys. PLN</b>	<b>Udział procentowy w stosunku do portfela</b>
0 - 2 lata	151 506	3,31%
2 - 3 lata	125 931	2,75%
3 - 4 lata	16 371	0,36%
4 - 5 lat	22 804	0,50%
5 - 10 lat	457 772	9,98%
> 10 lat	3 809 518	83,10%
<b>Suma</b>	<b>4 583 902</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 35i dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 35j Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych wg kryterium zaawansowania inwestycji wg stanu na dzień 30.06.2015 r.\*

<b>Stan zaawansowania inwestycji</b>	<b>Wartość w tys. PLN</b>	<b>Udział procentowy w stosunku do portfela</b>
w trakcie realizacji inwestycji budowlanych	433 445	9,46%
nieruchomości ukończone	4 150 457	90,54%
<b>Suma</b>	<b>4 583 902</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 36i dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 36j Przedziały kwotowe wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych wg stanu na dzień 30.06.2015 r.\*

<b>Przedziały wartościowe (w tys. PLN)</b>	<b>Wartość kredytów udzielonych w tys. PLN</b>	<b>Udział procentowy</b>	<b>Ilość umów</b>
<= 500	2 878	0,72%	13
500,1 - 1 000	6 692	1,68%	10
1 000,1 - 2 000	13 167	3,31%	9
2 000,1 - 3 000	24 475	6,15%	10
3 000,1 - 5 000	52 302	13,13%	13
5 000,1 - 10 000	57 282	14,38%	8
10 000,1 - 15 000	14 960	3,76%	1
15 000,01 - 20 000	49 145	12,34%	3
> 20 000,1	177 363	44,53%	2
<b>Suma</b>	<b>398 264</b>	<b>100,00%</b>	<b>69</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 37i dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 37j Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na okres zapadalności wg stanu na dzień 30.06.2015 r.\*

<b>Przedział w latach</b>	<b>Wartość w tys. PLN</b>	<b>Udział procentowy w stosunku do portfela</b>
0 - 2 lat	12 933	3,25%
2 - 3 lat	1 607	0,40%
3 - 4 lat	5 214	1,31%
4 - 5 lat	16 265	4,08%
5 - 10 lat	51 199	12,86%
10 - 15 lat	37 291	9,36%
15 - 20 lat	38 965	9,78%
> 20 lat	234 790	58,95%
<b>Suma</b>	<b>398 264</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 39i dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 39j Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na typ oprocentowania wg stanu na dzień 30.06.2014 r.\*

<b>Oprocentowanie</b>	<b>Wartość (w tys. PLN)</b>	<b>Udział procentowy w stosunku do portfela</b>
oprocentowanie zmienne	398 264	100,00%
oprocentowanie stałe	0	0,00%
<b>Suma</b>	<b>398 264</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

pod Tabelą 40i dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 40j Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na kredytobiorcę wg stanu na dzień 30.06.2015 r.\*

<b>Podmiot kredytowany</b>	<b>Wartość (w tys. PLN)</b>	<b>Udział procentowy w stosunku do portfela</b>
bezpośrednie dla JST	102 847	25,82%
poręczone przez JST	295 417	74,18%
<b>Suma</b>	<b>398 264</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

## Rozdział X

### 1. Istotne tendencje w okresie od daty sporządzenia ostatnich zbadanych sprawozdań finansowych.

po dotychczasowej treści dodaje się:

Oświadczamy, zgodnie z zapisami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. pkt 7.1, że nie wystąpiły żadne znaczące niekorzystne zmiany w perspektywach rozwoju Emitenta od czasu opublikowania ostatniego sprawozdania finansowego (za rok 2014) zbadanego przez biegłego rewidenta. Dane finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 30 czerwca 2015 roku podlegały przeglądowi przez biegłego rewidenta. Dane za okres od dnia 1 lipca 2015 roku do dnia 31 lipca 2015 roku nie podlegały przeglądowi ani badaniu przez biegłego rewidenta.

Poniżej przedstawiamy, zgodnie z pkt. 11.7 Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r., opis wszystkich znaczących zmian w sytuacji finansowej Emitenta, które miały miejsce od daty zakończenia ostatniego okresu obrotowego, za który opublikowano zbadane informacje finansowe, tj. od dnia 01.01.2015 r. do 31.07.2015 r.

Całkowity portfel kredytów na koniec lipca 2015 r., w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2014 r., wzrósł o 13,63 % osiągając na koniec lipca 2015 r., wartość 7 275 515 tys. PLN.

Całkowity portfel kredytów dla Jednostek Samorządu Terytorialnego (JST) na koniec lipca 2015 r. w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2014 r. zmniejszył się o 6,30% kwoty osiągając wartość 394 052 tys. PLN.

Utrzymuje się tendencja wysokiego udziału w strukturze walutowej kredytów w PLN, według stanu na 31.07.2015 r. stanowiły one 60,14% całkowitego portfela kredytowego Banku.

Średni wskaźnik LTV (loan to value) dla kredytów komercyjnych udzielonych w okresie styczeń – lipiec 2015 r. wyniósł 80,14%.

Wskaźnik BHWN (bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości) – wartość rynkowa dla kredytów komercyjnych udzielonych w okresie styczeń – lipiec 2015 r. – wyniósł 92,88% i znajdował się na niższym poziomie niż tenże wskaźnik liczony dla kredytów udzielonych w analogicznym okresie 2014 roku, kiedy wynosił 98,00%.

Tabela 41j Całkowity portfel kredytowy Banku wg grup produktowych (w tys. PLN)\*

Produkt		31.07.2015	31.12.2014	Dynamika 31.07.2015/ 31.12.2014
<b>Kredyty komercyjne</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	4 187 664	4 086 369	2,48%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	816 309	1 027 066	-20,52%
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>5 003 973</b>	<b>5 113 435</b>	<b>-2,14%</b>
<b>Kredyty mieszkaniowe</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	1 782 596	818 811	117,71%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	94 894	49 902	90,16%
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>1 877 490</b>	<b>868 713</b>	<b>116,12%</b>
<b>Kredyty dla JST</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	394 052	420 561	-6,30%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	0	0	-
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>394 052</b>	<b>420 561</b>	<b>-6,30%</b>
<b>Razem</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	6 364 312	5 325 741	19,50%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	911 203	1 076 968	-15,39%
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>7 275 515</b>	<b>6 402 709</b>	<b>13,63%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

Tabela 42j Struktura walutowa całkowitego portfela kredytowego wg głównych grup produktowych\*

Produkt	31.07.2015			31.12.2014		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	42,52%	55,90%	1,58%	43,12%	55,38%	1,50%
Kredyty mieszkaniowe	98,73%	1,02%	0,25%	97,06%	2,38%	0,56%
Kredyty dla JST	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
<b>Całkowity portfel kredytowy (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe)</b>	<b>60,14%</b>	<b>38,71%</b>	<b>1,15%</b>	<b>54,18%</b>	<b>44,55%</b>	<b>1,27%</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

Tabela 43j Sprzedaż kredytów – wartość i liczba podpisanych umów kredytowych wg grup produktowych (w tys. PLN)\*

Produkt	01.01.2015-31.07.2015		01.01.2014-31.07.2014	
	Wartość**	liczba	Wartość***	liczba
<b>Kredyty komercyjne</b>	<b>637 582</b>	<b>39</b>	<b>829 905</b>	<b>40</b>
w tym na:				
- inwestycje budowlane	58 653	7	120 573	5
- refinansowanie nieruchomości	324 802	20	243 307	18
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	254 127	12	466 025	17
<b>Kredyty mieszkaniowe (detal – model agencyjny)</b>	<b>1 036 818</b>	<b>3 771</b>	<b>177 096</b>	<b>682</b>
<b>Sektor Publiczny</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Razem</b>	<b>1 674 400</b>	<b>3 810</b>	<b>1 007 001</b>	<b>722</b>

Źródło: Emitent

\* Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

*\*\*Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2015-31.07.2015 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 1 040 tys. PLN. Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.*

*\*\*\* Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2014-31.07.2014 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 11 151 tys. PLN. Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.*

po Tabeli 43j dodaje się:

Po zakończeniu I półrocza 2015 r. wystąpiły opisane poniżej istotne zdarzenia:

W dniu 24 lipca 2015 roku została podjęta Uchwała Nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia 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 14 000 tys. PLN, to jest do kwoty 299 000 tys. PLN w drodze emisji 140 000 akcji zwykłych imiennych, o wartości nominalnej 100 PLN każda i cenie emisyjnej 1 000 PLN każda. Nowe akcje zostały zaoferowane do objęcia spółce mBank S.A. w drodze subskrypcji prywatnej. Akcje zostały w pełni opłacone 31 lipca 2015 roku.

W związku z powyższym Kapitał podstawowy Banku na dzień podpisania niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego wynosi:

- opłacony kapitał akcyjny 299 000 tys. PLN, w tym opłacony niezarejestrowany kapitał akcyjny 14 000 tys. PLN,
- kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej 215 856 tys. PLN.

Zgodnie z decyzją Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 10 lipca 2015 roku Bank od dnia wydania decyzji może zaklasyfikować do kapitału podstawowego Tier I instrumenty kapitałowe w postaci wyemitowanych przez Bank w dniu 13 listopada 2014 roku 100 000 sztuk imiennych akcji zwykłych o wartości nominalnej 10 000 tys. PLN i cenie emisyjnej 1 000 PLN każda tj. może zaliczyć do kapitału podstawowego Tier 1 w związku z tą emisją:

- 10 000 tys. PLN kapitału akcyjnego,
- 89 938 tys. PLN kapitału zapasowego ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej.

Łączny współczynnik kapitałowy Banku na dzień 30 czerwca 2015 roku wynosił 12,56%. W przypadku nieuwzględnienia emisji instrumentów z dnia 13 listopada 2014 roku w kapitale podstawowym Tier I, współczynnik kapitału podstawowego Tier I wyniósłby 8,29 %, zaś współczynnik kapitału Tier I oraz łączny współczynnik kapitałowy nie uległyby zmianie na dzień 30 czerwca 2015 roku.

## **2. Czynniki wywierające znaczący wpływ na perspektywę rozwoju Emitenta**

### **2.1. Czynniki zewnętrzne**

Czynniki makroekonomiczne:

po dotychczasowej treści dodaje się:

- Przyrost produktu krajowego brutto w Polsce za I kwartał 2015 r. wyniósł w ujęciu rocznym 3,6% w porównaniu z 3,3% wzrostem w 2014 r.
- W czerwcu 2015 r. stopa bezrobocia wyniosła 10,4% wobec 11,5% na koniec 2014 r. Ewentualny wzrost stopy bezrobocia lub zaostrzenie warunków przyznawania kredytów hipotecznych osobom fizycznym ma negatywny wpływ na popyt na nieruchomości mieszkaniowe.
- Inflacja w czerwcu 2015 r. wyniosła -0,8% (r/r). Na koniec czerwca 2015 r. stopa referencyjna NBP wynosiła 1,50%.
- Kursy walutowe mają decydujący wpływ na kształtowanie się portfela kredytowego Banku. Związane jest to z różnicami kursowymi, które przy kredytach udzielonych w walutach są następstwem wahań kursów walut i w konsekwencji mogą obciążyć kredytobiorców. Kredyty komercyjne w dużym stopniu udzielane są w walutach obcych, co w przypadku kryzysu walutowego może mieć negatywny wpływ na możliwość spłaty kredytów. Wysoki udział kredytów walutowych wynika z ich niższego oprocentowania w stosunku do kredytów w złotych oraz faktu ustalania stawek czynszu w obiektach komercyjnych w walutach obcych.

- Na koniec czerwca 2015 r. główna stopa procentowa w strefie euro wynosiła 0,05%, a w USA 0,25%.

W I półroczu 2015 roku, Bank realizował swoje zadania w warunkach zaostrzonej konkurencji na rynku finansowania nieruchomości komercyjnych, zdominowanym przez silne banki uniwersalne. W dalszym ciągu obserwowane są następujące tendencje na tym rynku:

- zaostrzenie kryteriów oceny projektów, a w konsekwencji bardziej selektywny wybór finansowanych przedsięwzięć, podobne podejście większości banków do kluczowych parametrów projektów inwestycyjnych takich jak wkład własny, poziom wynajmu i przedsprzedaży,
- ograniczanie ekspozycji na pojedyncze podmioty i projekty, a w konsekwencji większa skłonność do dzielenia się ryzykiem poprzez udział w konsorcjach międzybankowych,
- skrócenie okresu finansowania do 5-7 lat ze stosowaniem spłat balonowych,
- obniżenie marż kredytowych nawet do poziomu poniżej 2,0%.

W obszarze finansowania komercyjnego budownictwa mieszkaniowego zauważalne było:

- wycofanie się części banków z finansowania tego segmentu,
- zaostrzenie kryteriów selekcji projektów,
- stabilizacja marż na poziomie 2,8%-3,0%.

## 2.1. Czynniki wewnętrzne

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

W czerwcu 2015 roku mBank Hipoteczny S.A. dokonał aktualizacji strategii działania na lata 2016-2019. Główne kierunki rozwoju oraz cele strategiczne pozostały zbieżne z określonymi w poprzedniej wersji strategii.

W pierwszym półroczu 2015 roku Bank koncentrował swoje działania na rozwoju działalności kredytowej w obszarze sprzedaży kredytów hipotecznych dla osób fizycznych we współpracy z mBankiem S.A. Emitent kontynuował budowę swojego portfela w tym obszarze bazując zarówno na pozyskiwaniu nowych klientów, jak również poprzez systematyczne przejmowanie istniejącego portfela kredytów detalicznych z mBanku. Oferta kredytów hipotecznych dla osób fizycznych została wzbogacona o kredyty udzielane na zakup nieruchomości na rynku pierwotnym (przy zgodzie dewelopera na ustanowienie zabezpieczenia przed zakończeniem inwestycji). W kwietniu br. Bank podjął współpracę z firmami zewnętrznymi ACONS i Emmerson w zakresie zlecenia realizacji wyceny nieruchomości – przygotowania ekspertyzy BHWN celem usprawnienia procesu analizy wniosków.

Z dniem 1 lipca 2014 r. Bank wdrożył zalecenia drugiej części rekomendacji S, zgodnie z którą może udzielać kredytów w złotych tylko wnioskodawcom, których dominująca część dochodów uzyskiwana jest w złotych.

W dniu 11 maja 2015 roku Zarząd Banku podjął decyzję o wprowadzeniu zmian do Polityki kredytowej mBanku Hipotecznego S.A., polegających na ujednoczeniu w Grupie mBanku podejścia do finansowania CRE (komercyjnych nieruchomości przychodowych). Na skutek wprowadzonych zmian wyznaczono preferowane kierunki akwizycji, a także określono przypadki podwyższonego ryzyka podjęcia decyzji kredytowej.

Na koniec czerwca 2015 roku Emitent wprowadził zmianę w metodologii szacowania tzw. rezerwy portfelowej (IBNR) dla portfela kredytów z komercyjnej linii biznesowej. Podstawowym celem było lepsze dostosowanie metody do wymagań KNF rekomendującej stosowanie podejścia Point In Time do szacowania prawdopodobieństwa utraty zdolności do obsługi zadłużenia (PD – probabilisty of default). W szczególności wydłużeniu uległ okres identyfikacji straty (LIP – loss identification period) z sześciu do ośmiu miesięcy. W konsekwencji tych zmian na koniec półrocza wzrósł poziom rezerw.

W Banku trwają prace nad wdrożeniem metody wewnętrznych ratingów, jako zadanie o wysokim priorytecie i długofalowym charakterze. Siedem wewnętrznych modeli w obszarze komercyjnym uzyskało warunkową zgodę KNF z dnia 27.08.2012r. Trzy kolejne modele ratingowe dla hoteli i lokali użytkowych uzyskały akceptację BaFin i KNF w dniu 10 kwietnia 2014 r.

W I półroczu 2014 roku Bank wdrożył rachunkowość zabezpieczeń wartości godziwej wyemitowanych hipotecznych listów zastawnych o stałej stopie procentowej. Instrumentem zabezpieczającym jest Interest Rate Swap zamieniający stałą stopę procentową na zmienną. Bank stosuje rachunkowość zabezpieczeń od 19 maja

2014 roku. Na dzień 30 czerwca 2015 roku były zawarte siedem relacji zabezpieczających. W związku z powyższym Bank wydzielił instrumenty zabezpieczające ryzyko zmiany stóp procentowych. Wynik na rachunkowości zabezpieczeń wyniósł -2 358 tys. PLN. Intencją Banku w zastosowaniu zabezpieczenia jest ograniczenie ryzyka stopy procentowej, jakie powstaje w wyniku emisji listów zastawnych o stałym oprocentowaniu.

Skład Rady Nadzorczej Banku na dzień 30 czerwca 2015 roku przedstawia się następująco:

1. Cezary Kocik – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Hans-Dieter Kemler – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
3. Joerg Hessenmueller – Członek Rady Nadzorczej
4. Lidia Jabłonowska-Luba – Członek Rady Nadzorczej
5. Michał Popiołek – Członek Rady Nadzorczej
6. Dariusz Solski – Członek Rady Nadzorczej
7. Mariusz Tokarski – Członek Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza w powyższym składzie, za wyjątkiem Pana Mariusza Tokarskiego, została wybrana na dziewiątą kadencję w dniu 11 kwietnia 2014 roku przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie mBanku Hipotecznego S.A. Natomiast Pan Mariusz Tokarski został powołany na Członka Rady Nadzorczej w dniu 3 lipca 2014 roku.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie mBanku Hipotecznego S.A. postanowiło że członkowie Rady Nadzorczej dziewiątej kadencji nie będą otrzymywali wynagrodzenia.

Uchwałą nr 7/2015 z dnia 31 marca 2015 roku Rada Nadzorcza powołała Pana Grzegorza Trawińskiego na członka Zarządu mBanku Hipotecznego S.A. z dniem 1 kwietnia 2015 roku. Według stanu na 30 czerwca 2015 roku

w skład Zarządu Emitenta wchodzi czterech członków Zarządu, w składzie:

1. Piotr Cyburt – Prezes Zarządu
2. Marcin Romanowski – Członek Zarządu
3. Grzegorz Trawiński – Członek Zarządu
4. Marcin Wojtachnio - Członek Zarządu

### **3. Strategia rozwoju Emitenta**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

W czerwcu 2015 roku Bank przyjął aktualizację strategii na kolejne lata 2016-2019. Główne kierunki rozwoju oraz cele strategiczne określone w poprzedniej wersji dokumentu z 2013 roku 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 stanowiących 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. Pierwsze transakcje tego typu miały miejsce we wrześniu i październiku 2014 roku.



W pierwszym półroczu 2015 roku Bank kontynuował działania polegające na budowie nowego portfela hipotecznych kredytów detalicznych pozyskiwanych w formule współpracy z mBankiem, doskonaleniu procesu kredytowego, przejmowaniu portfela kredytów detalicznych od mBanku w ramach modelu poolingowego (trzy kolejne transakcje poolingowe) oraz refinansowaniu tego portfela poprzez emisje listów zastawnych.

W latach 2016-2019 Bank będzie stopniowo ograniczał finansowanie projektów poniżej 10 mln PLN i będzie koncentrował swoją uwagę na finansowaniu przedsięwzięć o wartości przekraczającej 10 mln PLN (wraz z limitem na transakcje pochodne) i mieszczących się poniżej limitu koncentracji kredytowej (obecnie 35 mln EUR). 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 oraz powierzchnie handlowe i usługowe.

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

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

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

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

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

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

- listów zastawnych
- obligacji własnych
- długoterminowych linii kredytowych (w PLN, EUR)
- depozytów terminowych i bieżących
- pożyczki podporządkowanej uzyskanej od mBanku SA
- kapitałów własnych.

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

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

#### **Punkt 4. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej i ekonomicznej Emitenta**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

Istotne tendencje, jakie zaszły w okresie od daty sporządzenia ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, zostały omówione w rozdziale X, pkt.1.

## **Rozdział XII Biegli rewidenci w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi**

### **Punkt 2**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

Umowa zawarta z Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (w dniu 15.06.2015 r. obejmuje m.in.:

- przegląd Skróconego Sprawozdania Finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 r.,
- przegląd Pakietów Sprawozdawczych Spółki dla potrzeb konsolidacji Grupy mBanku S.A. za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2015 r.

## **Rozdział XIII Informacje finansowe**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

Skrócone sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 01.01.2015 do 30.06.2015 r. wraz z raportem niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu tego sprawozdania finansowego zostało zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie do raportu półrocznego Emitenta za I półrocze 2015 r. opublikowanego 31 sierpnia 2015 r. i zamieszczonego na stronie internetowej Emitenta: [www.mhipoteczny.pl](http://www.mhipoteczny.pl).

## **Rozdział XIV**

### **Punkt: Postępowania sądowe i arbitrażowe**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

W I półroczu 2015 roku Emitent nie prowadził żadnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

Na dzień 30 czerwca 2015 roku przed Sądem Okręgowym w Poznaniu toczyła się sprawa z powództwa wniesionego przez Bank przeciwko dłużnikowi rzeczowemu Banku, który nabył od kredytobiorcy Banku obciążoną hipoteką nieruchomości. Wartość przedmiotu sporu wynosi 11 692 tys. PLN.

Bank jest cesjonariuszem na podstawie umowy przelewu wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej. Cesja była dokonana na zabezpieczenie kredytu udzielonego przez Bank kredytobiorcy. W wyniku pożaru nieruchomości, kredytobiorca poniósł stratę. Ubezpieczyciel dokonał wypłaty odszkodowania, które nie pokryło szkody. Bank jako uprawniony z polisy wystąpił o odszkodowanie, najpierw kierując wezwaniem do zapłaty, a następnie w dniu 4 lutego 2014 roku złożył pozew do Sądu Okręgowego w Warszawie XX Wydział Gospodarczy, na kwotę 18 494 tys. PLN przeciwko Ubezpieczycielowi o zapłatę odszkodowania. Po wytoczeniu powództwa Ubezpieczyciel dobrowolnie częściowo zaspokoił żądania Banku i wypłacił na rzecz Banku kwotę 6 523 tys. PLN netto. W dniu 24 lutego 2014 roku Sąd wydał nakaz zapłaty, w którym nakazał Ubezpieczycielowi zapłacić na rzecz Banku kwotę 18 494 tys. PLN wraz z odsetkami ustawowymi. W dniu 26 marca 2014 r. Ubezpieczyciel wniósł skutecznie sprzeciw od nakazu zapłaty. W dniu 10 czerwca 2014 roku Bank złożył replikę na sprzeciw Ubezpieczyciela i rozszerzył żądania pozwu o kwotę 1 324 tys. PLN tytułem skapitalizowanych odsetek wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia o nie powództwa do dnia zapłaty. W listopadzie 2014 roku sprawa została skierowana do mediacji, jednakże żadne ze stron nie wyraziła na nią zgody. Pierwsza rozprawa wyznaczona została na 17 września 2015 roku.

Na dzień 30 czerwca 2015 roku przed Sądem Okręgowym w Warszawie XXIV Wydziałem Cywilnym toczy się sprawa z powództwa Miasta Stołecznego Warszawy przeciwko mBank Hipoteczny S.A. o zapłatę kwoty 39 tys. PLN tytułem odsetek ustawowych od opłaty rocznej za rok 2012 za użytkowanie wieczyste nieruchomości przejętej przez Bank w toku egzekucji z nieruchomości (przysądzenie prawa użytkowania wieczystego przez sąd) położonej w Warszawie przy ul. Nałęczowskiej 33/35. W dniu 20 maja 2015 roku Sąd

Okręgowy w Warszawie wydał wyrok, w którym umorzył postępowanie co do roszczenia głównego (zostało wcześniej zaspokojone przez Bank), oddalił roszczenie Miasta Warszawa o zapłatę odsetek ustawowych w kwocie 39 tys. PLN oraz obciążył Bank kosztami procesu w kwocie 9 tys. PLN. W dniu 23 czerwca 2015 roku Bank złożył zażalenie na zawarte w wyroku postanowienie o obciążeniu Banku kosztami procesu domagając się zmiany postanowienia w tym zakresie tj. o nie obciążanie Banku kosztami procesu. Na 30 czerwca 2015 roku Bank posiadał z tego tytułu rezerwę w wysokości 48 tys. PLN, z tego w koszty 2015 roku została ujęta kwota 11 tys. PLN (Nota 12), pozostała kwota była ujęta w kosztach drugiego półrocza 2014 roku.

## **Rozdział XV oraz druga strona Okładki, ostatni akapit:**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

(xii) skrócone sprawozdanie finansowe Emitenta za pierwsze półrocze 2015 r. sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zawierające dane porównywalne za pierwsze półrocze 2014 r., którego przeglądu dokonał biegły rewident (Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. wraz z raportem z przeglądu,

## **Rozdział XIX**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

11. Do raportu półrocznego Emitenta za I półrocze 2015 r. opublikowanego 31 sierpnia 2015 r. zamieszczonego na stronie internetowej Emitenta: [www.mhipoteczny.pl](http://www.mhipoteczny.pl) zawierającego skrócone sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 01.01.2015 do 30.06.2015 roku wraz z raportem z przeglądu niezależnego biegłego rewidenta dotyczącym tego sprawozdania finansowego.