

**Aneks nr 29**  
**zatwierdzony decyzją KNF w dniu 5 kwietnia 2016 r.**  
**do Prospektu Emisyjnego Podstawowego mBanku Hipotecznego S.A.**  
**zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego**  
**w dniu 28 października 2009 r.**

Przedmiotem aneksu nr 29 jest aktualizacja Prospektu Emisyjnego o historyczne informacje finansowe za 2015 r. oraz o informacje o tendencjach w okresie od 01.01.2016 r. do 29.02.2016 r. w związku z publikacją w dniu 31 marca 2016 r. sprawozdania finansowego mBanku Hipotecznego S.A. za 2015 r. oraz w związku z zamiarem Emitenta przeprowadzenia dalszych ofert listów zastawnych na podstawie ww. Prospektu Emisyjnego.

## **Rozdział II**

### **Punkt 1.**

*na początku dodaje się:*

Dane finansowe zostały zestawione na podstawie zbadanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF zatwierdzonych przez Unię Europejską za rok zakończony 31 grudnia 2015 r., zawierającego dane porównywalne za rok zakończony 31 grudnia 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 2015 r. zwiększył się o 1 969 001 tys. PLN względem poziomu na koniec 2014 r. Całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec 2015 r. poziom 8 371 710 tys. PLN (kredyty komercyjne, kredyty mieszkaniowe oraz kredyty dla JST), przy czym wartość kredytów udzielonych w okresie styczeń-grudzień 2015 r. wyniosła 3 545 150 tys. PLN (wartość z umowy, przeliczona po kursie historycznym) (tabela 3k).

Kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości komercyjnych stanowiły na koniec 2015 r. 63,19% całkowitego portfela kredytowego Emitenta. W strukturze walutowej całkowitego portfela dominowały kredyty udzielone w PLN, a w dalszej kolejności w EUR. Na koniec 2015 r. kredyty w PLN stanowiły 62,34% wartości całkowitego portfela kredytowego, natomiast kredyty walutowe 37,66% wartości całkowitego portfela kredytowego (tabela 2k).

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

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

<b>Produkt</b>		<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>Dynamika 31.12.2015/ 31.12.2014</b>
<b>Kredyty</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	4 429 610	4 086 369	8,40%
<b>komercyjne</b>	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	860 369	1 027 066	-16,23%
	<b><i>Całkowite zaangażowanie</i></b>	<b>5 289 979</b>	<b>5 113 435</b>	<b>3,45%</b>
<b>Kredyty</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	2 601 184	818 811	217,68%
<b>mieszkaniowe</b>	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	119 598	49 902	139,67%
	<b><i>Całkowite zaangażowanie</i></b>	<b>2 720 782</b>	<b>868 713</b>	<b>213,20%</b>
<b>Kredyty dla JST</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	360 855	420 561	-14,20%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	0	0	0,00%
	<b><i>Całkowite zaangażowanie</i></b>	<b>360 855</b>	<b>420 561</b>	<b>-14,20%</b>
<b>Razem</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe**</i>	7 391 743	5 325 741	38,79%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	979 967	1 076 968	-9,01%
	<b><i>Całkowite zaangażowanie</i></b>	<b>8 371 710</b>	<b>6 402 709</b>	<b>30,75%</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.

\*\*Portfel kredytowy, oprócz kredytów komercyjnych, kredytów mieszkaniowych i kredytów dla JST, uwzględnia depozyt zabezpieczający w kwocie 94,52 tys. PLN wg stanu na 31.12.2015r.

pod Tabelą 2j dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	31.12.2015			31.12.2014		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	40,84%	57,69%	1,47%	43,12%	55,38%	1,50%
Kredyty mieszkaniowe	99,15%	0,68%	0,17%	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>62,34%</b>	<b>36,67%</b>	<b>0,99%</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 3j dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 3k Sprzedaż kredytów – wartość z umowy i liczba podpisanych umów kredytowych – wg grup produktowych z uwzględnieniem transakcji poolingowych (model poolingowy) (w tys. PLN)\*

Produkt	01.01.2015-31.12.2015		01.01.2014-31.12.2014	
	wartość**	liczba	wartość***	liczba
<b>Kredyty komercyjne</b>	<b>1 619 524</b>	<b>76</b>	<b>1 579 540</b>	<b>80</b>
w tym na:				
- inwestycje budowlane	71 571	8	120 572	5
- refinansowanie nieruchomości	955 907	40	755 025	48
- zakup gruntu	0	0	0	0
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	592 046	28	703 943	27
<b>Kredyty mieszkaniowe (detal – model agencyjny i model poolingowy)</b>	<b>1 925 627</b>	<b>6 818</b>	<b>827 487</b>	<b>3 411</b>
<b>Kredyty dla JST</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Razem</b>	<b>3 545 150</b>	<b>6 894</b>	<b>2 407 027</b>	<b>3 491</b>

Źródło: Emitent

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

\*\*Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2015-31.12.2015 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 1 039,53 tys. PLN. Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.

\*\*\* Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2014-31.12.2014 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 29 794,15 tys. PLN. Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.

**Podpunkt 1.1.1: 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 2015 r. zwiększył się w porównaniu ze stanem na koniec 2014 r. i osiągnął wartość 5 289 979 tys. PLN (bilansowy i pozabilansowy), a na koniec 2014 r. 5 113 435 tys. PLN.

W 2015 r. w obszarze nieruchomości komercyjnych Bank finansował w szczególności biurowce i obiekty handlowe. Emitent 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 10,9 lat. Przeważały kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Większość portfela kredytów dla podmiotów komercyjnych stanowiły kredyty walutowe, z udziałem 59,16% na koniec 2015 r.

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

*na początku dodaje się:*

Do segmentu kredytów dla sektora publicznego Emitent zalicza kredyty udzielone jednostkom samorządu terytorialnego (gminom, powiatom, województwom), jak również kredyty zabezpieczone gwarancją lub poręczeniem jednostek samorządu terytorialnego (spółkom prawa handlowego utworzonym przez jednostki samorządu, samodzielnym publicznym zakładom opieki zdrowotnej).

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. Emitent posiada jednak portfel historycznych transakcji zawartych w latach poprzednich. Brak nowych umów w 2015 r., przy jednocześnie znacznych spłatach przedterminowych znajduje odzwierciedlenie w niższym zaangażowaniu bilansowym tych kredytów (o 14,20%) w porównaniu do 2014 r.

Na koniec grudnia 2015 r. wartość całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego w sektorze publicznym stanowiła 4,31% całkowitego zaangażowania kredytowego i wyniosła 360 855 tys. PLN. W portfelu kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego przeważają kredyty z przeciętnym okresem spłaty wynoszącym 16,7 lat.

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

*po drugim akapicie dodaje się:*

Wartość portfela kredytów mieszkaniowych wzrosła (o 213,20%) na koniec grudnia 2015 r. w porównaniu do stanu na koniec 2014 r. do poziomu 2 720 782 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe). Przyjęcie nowej strategii na lata 2016-2019 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, przede wszystkim poprzez sieć sprzedaży Grupy mBanku. Ponadto w 2014 r. Emitent rozpoczął realizację poolingów detalicznych, w ramach którego Bank przejmuje udzielone przez mBank kredyty mogące stanowić podstawę emisji listów zastawnych. Suma kapitałów przeniesionych w ramach transakcji poolingowych (kredyty detaliczne) na koniec grudnia 2015 r. wyniosła 468,7 mln PLN (wartość z dnia transferu).

W 2015 r. najważniejszym kanałem sprzedaży kredytów detalicznych dla osób fizycznych była platforma sprzedaży produktów finansowych Aspiro należąca do Grupy mBank (odpowiedzialna za 61% sprzedaży), sprzedaż za pośrednictwem firmy brokerskiej kształtowała się na poziomie 24%, natomiast za pośrednictwem Centrum Usług Finansowych (tj. placówek macierzystych mBanku) wyniosła 10%. Sprzedaż kredytów w placówkach partnerskich wyniosła 5%.

W 2015 r. Emitent podjął działania zmierzające do rozwinięcia udziału sprzedaży kanałów zewnętrznych, spoza Grupy mBank. Do działań tych zaliczyć można utworzenie w Banku grupy wsparcia merytorycznego dla brokerów oraz usprawnienie procesu wnioskowania i komunikacji poza placówkami Grupy mBanku.

Istotny wpływ na segment kredytów dla klientów indywidualnych ma również wprowadzenie nowelizacji ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. W związku z tym uproszczono procedurę ustanawiania

zabezpieczenia dla kredytów mieszkaniowych na rynku pierwotnym, co pozwala bankom hipotecznym na aktywne kredytowanie lokali na tym rynku od stycznia 2016 r. Po wybudowaniu takich lokali i założeniu dla nich księgi wieczystej z wpisaną hipoteką na rzecz Banku, kredyty udzielone na nabycie takich lokali mogą zostać wpisane do Rejestru Zabezpieczenia Hipotecznym Listów Zastawnych i stanowić podstawę emisji Hipotecznym Listów Zastawnych. Już w drugiej połowie 2015 r. Emitent podjął działania mające na celu rozwijanie współpracy z deweloperami kredytowanymi w ramach działalności komercyjnej, w celu zwiększenia skali kredytowania osób fizycznych nabywających lokale od tych deweloperów, których inwestycje zostały sfinansowane przez Emitenta.

## 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 Unię Europejską za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2015 r. zawierającego dane porównywalne za rok finansowy zakończony 31 grudnia 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 9j dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	31.12.2015	31.12.2014
<b>AKTYWA</b>		
Kasa, operacje z bankiem centralnym	7 521	7 669
Należności od banków	205 180	30 972
Pochodne instrumenty finansowe	32 212	37 291
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	7 391 743	5 325 741
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	748 505	735 220
Wartości niematerialne	8 152	5 074
Rzeczowe aktywa trwałe	7 523	7 241
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 213	11 426
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 597	1 002
Inne aktywa	9 479	14 690
- zapasy	6 768	8 192
<b>Aktywa razem</b>	<b>8 419 125</b>	<b>6 176 326</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

pod Tabelą 10j dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	31.12.2015	31.12.2014
<b>KAPITAŁY I ZOBOWIĄZANIA</b>		
Zobowiązania wobec innych banków	2 959 741	1 980 634
Pochodne instrumenty finansowe	3 770	9 442
Zobowiązania wobec klientów	265 509	250 012
Różnice z rachunkowości zabezpieczeń dotyczące wartości godziwej pozycji zabezpieczanych	21 530	25 763
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	4 164 902	3 171 588
Zobowiązania podporządkowane	200 899	100 257

Pozostałe zobowiązania i rezerwy	20 438	14 089
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>7 636 789</b>	<b>5 551 785</b>
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	514 856	374 938
- Zarejestrowany kapitał akcyjny	299 000	285 000
- Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	215 856	89 938
<b>Zyski zatrzymane</b>	<b>266 631</b>	<b>247 840</b>
- Wynik finansowy z lat ubiegłych	247 840	225 469
- Wynik bieżącego okresu	18 791	22 371
Inne pozycje kapitału własnego	849	1 763
<b>Kapitały razem</b>	<b>782 336</b>	<b>624 541</b>
<b>Kapitały i zobowiązania razem</b>	<b>8 419 125</b>	<b>6 176 326</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

pod Tabelą 10k dodaje się:

Suma bilansowa Banku na koniec 2015 r. wyniosła 8 419 125 tys. PLN i była wyższa od stanu na koniec 2014 r. o 2 242 799 tys. PLN. Podstawową pozycję w strukturze aktywów na koniec 2015 r. stanowiły kredyty i pożyczki udzielone klientom, których udział wyniósł 87,80% aktywów ogółem. Natomiast udział kredytów i pożyczek udzielonych klientom na 31.12.2014 r. wyniósł 86,23%.

Na koniec 2015 r. wartość całkowitego portfela kredytowego Emitenta wyniosła 8 371 710 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe), co oznaczało wzrost o 30,75% względem poziomu z końca 2014 r. Na koniec 2015 r. 63,19% kredytów i pożyczek (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) udzielonych klientom dotyczyło klientów korporacyjnych, a pozostałe 36,81% klientów indywidualnych i sektora budżetowego.

W zobowiązaniach Emitenta dominują zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, które na 31.12.2015 r. stanowiły 49,47% ogólnej sumy bilansowej wobec 51,35% na koniec 2014 r. Na pozycję tę składają się emisje listów zastawnych oraz obligacji. Kolejną pozycję pasywów stanowiły zobowiązania wobec innych banków (z 35,15% udziałem w sumie bilansowej na 31.12.2015 r., wobec 32,07% na 31.12.2014 r.) oraz zobowiązania wobec klientów, które stanowiły 3,15% sumy bilansowej na koniec 2015 r. (4,05% na 31.12.2014 r.).

pod Tabelą 11j dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 11k Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)\*

<b>Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Udzielone zobowiązania finansowe	990 932	1 085 818
Instrumenty pochodne na stopę procentową	1 456 852	2 492 788
Walutowe instrumenty pochodne	1 223 730	1 308 022
Otrzymane zobowiązania finansowe	170 767	170 179
<b>Pozycje pozabilansowe razem</b>	<b>3 842 281</b>	<b>5 056 807</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

pod Tabelą 12j dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	2015	2014
Przychody z tytułu odsetek	256 317	218 996
Koszty odsetek	-145 555	-132 813
<b>Wynik z tytułu odsetek</b>	<b>110 762</b>	<b>86 183</b>
Przychody z tytułu opłat i prowizji	12 636	9 632
Koszty z tytułu opłat i prowizji	-6 107	-5 586
<b>Wynik z tytułu opłat i prowizji</b>	<b>6 529</b>	<b>4 046</b>
<b>Wynik na działalności handlowej, w tym:</b>	<b>-434</b>	<b>12 292</b>
Wynik z pozycji wymiany	2 036	3 862
Wynik na pozostałej działalności handlowej oraz rachunkowości zabezpieczeń	-2 470	8 430
Pozostałe przychody operacyjne	763	1 143
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-24 775	-20 945
Ogólne koszty administracyjne	-57 876	-46 839
Amortyzacja	-4 699	-4 310
Pozostałe koszty operacyjne	-3 473	-2 095
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>26 797</b>	<b>29 475</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>26 797</b>	<b>29 475</b>
Podatek dochodowy	-8 006	-7 104
<b>Zysk netto</b>	<b>18 791</b>	<b>22 371</b>

Źródło: Sprawozdanie finansowe Emitenta

pod Tabelą 12k dodaje się:

Podstawowym źródłem dochodów Banku były przychody z tytułu odsetek od operacji bankowych. 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 2015 r. wyniósł 26 797 tys. PLN i był niższy o 2 678 tys. PLN od zysku wypracowanego w 2014 r. Natomiast zysk brutto w 2014 r. wyniósł 29 475 tys. PLN.

Ze względu na specyficzny profil działalności, w którym głównym źródłem wyniku Emitenta jest dochód odsetkowy, duży wpływ na wynik finansowy w 2015 r. miały niskie stopy procentowe. Pomimo tego na podstawowej działalności Bank zanotował wzrosty w porównaniu do analogicznego okresu 2014 r. Wynik z tytułu odsetek wzrósł o 24 579 tys. PLN, natomiast wynik z tytułu opłat i prowizji był wyższy o 2 483 tys. PLN. Ponadto wynik na działalności handlowej (wynik z pozycji wymiany oraz wynik na pozostałej działalności handlowej oraz rachunkowości zabezpieczeń) za 2015 r. kształtował się na poziomie -434 tys. PLN i był istotnie niższy w porównaniu do 2014 r., kiedy to jego wartość wyniosła 12 292 tys. PLN.

Niższy (o 9,09%) wynik brutto w 2015 r., w porównaniu do 2014 r. związany był przede wszystkim ze znacznie niższym niż w 2014 r. wynikiem na działalności handlowej oraz wyższym poziomem odpisów aktualizujących na kredyty (18,29% więcej w porównaniu do odpisów utworzonych na koniec 2014 r.). W 2015 r. nastąpił również wzrost kosztów administracyjnych o 23,56% w porównaniu do roku poprzedniego.

Zysk netto za 2015 r. osiągnął wartość 18 791 tys. PLN i był niższy o 3 580 tys. PLN w stosunku do 2014 r. W 2014 r. zysk netto wyniósł 22 371 tys. PLN.

### 3. Strategia rozwoju

po dotychczasowej treści dodaje się:

Strategicznym celem Banku w perspektywie najbliższych lat będzie utrzymanie osiągniętej pozycji wśród krajowych banków hipotecznych, realizowanie misji znaczącego kredytodawcy w obszarze nieruchomości komercyjnych oraz lidera emisji listów zastawnych.

W czerwcu 2015 r. Bank przyjął aktualizację strategii na lata 2016-2019. Główne kierunki rozwoju oraz cele strategiczne określone w poprzedniej wersji strategii z 2013 r. pozostają aktualne.

Strategia biznesowa Emitenta formułuje dwa główne cele strategiczne dla Banku na lata 2016-2019, tj.:

- 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 r. Bank realizuje strategiczny projekt, oparty na modelu współpracy z mBankiem w zakresie budowy i refinansowania portfela detalicznego poprzez emisje listów zastawnych. We wrześniu 2013 r. 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 r. 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 r.

W 2015 r. 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.

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, w tym:
  - zabezpieczonych detalicznymi kredytami hipotecznymi (w PLN),
  - zabezpieczonych komercyjnymi kredytami hipotecznymi (w PLN, EUR),

- 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, Emitent 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.

### Rozdział III.

#### Punkt. 1.1 Ryzyko kredytowe

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

Na dzień 31 grudnia 2015 r. w wyniku poprawy warunków rynkowych udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w portfelu kredytowym Banku spadł do poziomu 2,73% (jakość portfela kredytowego mierzona wielkością pozycji z rozpoznaną utratą wartości w stosunku do łącznej wartości brutto kredytów i pożyczek udzielonych klientom). Natomiast kredyty przeterminowane bez rozpoznanej utraty wartości spadły do poziomu 2,70% (jakość portfela kredytowego mierzona wielkością pozycji bez rozpoznanej utraty wartości w stosunku do łącznej wartości brutto kredytów i pożyczek udzielonych klientom).

*pod Tabelą 13j dodaje się nową, następującą tabelę:*

Tabela 13k Jakość portfela kredytowego Banku\*

Kredyty i pożyczki udzielone klientom	31.12.2015		31.12.2014	
	Zaangażowanie (tys. PLN)	udział/pokrycie (%)	Zaangażowanie (tys. PLN)	udział/pokrycie (%)
Nieprzeterminowane, bez rozpoznanej utraty wartości	7 082 378	94,57%	4 989 802	92,17%
Przeterminowane, bez rozpoznanej utraty wartości	202 459	2,70%	238 774	4,41%
Pozycje z rozpoznaną utratą wartości	204 295	2,73%	184 864	3,42%
<b>Razem brutto</b>	<b>7 489 132</b>	<b>100,00%</b>	<b>5 413 440</b>	<b>100,00%</b>
Odpis (na pozycje z rozpoznaną utratą wartości oraz rezerwa na pozycje bez rozpoznanej utraty wartości)	-97 389	1,30%	-87 699	1,62%
<b>Razem netto</b>	<b>7 391 743</b>	<b>98,70%</b>	<b>5 325 741</b>	<b>98,38%</b>

*Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta*

#### Podpunkt: Wysoki udział w portfelu kredytów komercyjnych

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

Na dzień 31 grudnia 2015 r. udział kredytów komercyjnych w całkowitym portfelu kredytowym Emitenta (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) wyniósł 63,19%.

Według stanu na 31 grudnia 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 2015 r. limit zobowiązań, wynikający z art. 15.2 Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych był średnio wykorzystany w 74,1% i nie został przekroczony.

## Rozdział V

### Punkt. 6

*dodaje się nowy akapit:*

Biegły Rewident – firma Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s. k. - przeprowadził badanie sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2015 r., a także wydał stosowną opinię z badania tego sprawozdania finansowego.

## 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 zatwierdzonych przez Unię Europejską za rok zakończony 31 grudnia 2015 r., zawierającego dane porównywalne za rok zakończony 31 grudnia 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 16j dodaje się nową, następującą tabelę:*

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

	31.12.2015	31.12.2014
<b>AKTYWA</b>		
Kasa, operacje z bankiem centralnym	7 521	7 669
Należności od banków	205 180	30 972
Pochodne instrumenty finansowe	32 212	37 291
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	7 391 743	5 325 741
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	748 505	735 220
Wartości niematerialne	8 152	5 074
Rzeczowe aktywa trwałe	7 523	7 241
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 597	1 002
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 213	11 426
Inne aktywa	9 479	14 690
- zapasy	6 768	8 192
<b>Aktywa razem</b>	<b>8 419 125</b>	<b>6 176 326</b>

*Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta*

*pod Tabelą 17j dodaje się nową, następującą tabelę:*

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

	31.12.2015	31.12.2014
--	------------	------------

**ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY**

Zobowiązania wobec innych banków	2 959 741	1 980 634
Pochodne instrumenty finansowe	3 770	9 442
Zobowiązania wobec klientów	265 509	250 012
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	4 164 902	3 171 588
Różnice z rachunkowości zabezpieczeń dotyczące wartości godziwej pozycji zabezpieczanych	21 530	25 763
Zobowiązania podporządkowane	200 899	100 257
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	20 438	14 089
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>7 363 789</b>	<b>5 551 785</b>
Kapitał podstawowy	514 856	374 938
- Zarejestrowany kapitał akcyjny	299 000	285 000
- Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	215 856	89 938
Zyski zatrzymane	266 631	247 840
- Wynik finansowy z lat ubiegłych	247 840	225 469
- Wynik roku bieżącego	18 791	22 371
Inne pozycje kapitału własnego	849	1 763
<b>Kapitały razem</b>	<b>782 336</b>	<b>624 541</b>
<b>Zobowiązania i Kapitały razem</b>	<b>8 419 125</b>	<b>6 176 326</b>

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

pod Tabelą 17k dodaje się:

Suma bilansowa Banku na koniec 2015 r. wyniosła 8 419 125 tys. PLN i była wyższa od stanu na koniec 2014 r. o 2 242 799 tys. PLN. Podstawową pozycję w strukturze aktywów stanowiły kredyty i pożyczki udzielone klientom, których udział wyniósł 87,80% aktywów ogółem.

Na koniec 2015 r. wartość całkowitego portfela kredytowego Emitenta wyniosła 8 371 710 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe), co oznaczało wzrost o 30,75% względem poziomu z końca 2014 r. Na koniec 2015 r. 63,19% kredytów i pożyczek (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) udzielonych klientom dotyczyło klientów korporacyjnych, a pozostałe 36,81% klientów indywidualnych i sektora budżetowego.

W zobowiązaniach Banku dominują zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, które na 31.12.2015 r. stanowiły 49,47% ogólnej sumy bilansowej. Na pozycję tę składają się emisje listów zastawnych oraz obligacji. Kolejną pozycję zobowiązań stanowiły zobowiązania wobec innych banków, których udział wynosił 35,15% sumy bilansowej oraz zobowiązania wobec klientów, które stanowiły 3,15% sumy bilansowej na koniec 2015 r.

pod Tabelą 18j dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 18k Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)

Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania finansowe	990 932	1 085 818
Instrumenty pochodne na stopę procentową	1 456 852	2 492 788
Walutowe instrumenty pochodne	1 223 730	1 308 022
Otrzymane zobowiązania finansowe	170 767	170 179

**Pozycje pozabilansowe razem****3 842 281****5 056 807***Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta**pod Tabelą 19j dodaje się nową, następującą tabelę:*

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Przychody z tytułu odsetek	256 317	218 996
Koszty z tytułu odsetek	-145 555	-132 813
<b>Wynik z tytułu odsetek</b>	<b>110 762</b>	<b>86 183</b>
Przychody z tytułu opłat i prowizji	12 636	9 632
Koszty z tytułu opłat i prowizji	-6 107	-5 586
<b>Wynik z tytułu opłat i prowizji</b>	<b>6 529</b>	<b>4 046</b>
<b>Wynik na działalności handlowej, w tym:</b>	<b>-434</b>	<b>12 292</b>
<i>Wynik z pozycji wymiany</i>	2 036	3 862
<i>Wynik na pozostałej działalności handlowej oraz rachunkowości zabezpieczeń</i>	-2 470	8 430
Pozostałe przychody operacyjne	763	1 143
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-24 775	-20 945
Ogólne koszty administracyjne	-57 876	-46 839
Amortyzacja	-4 699	-4 310
Pozostałe koszty operacyjne	-3 473	-2 095
<b>Zysk brutto</b>	<b>26 797</b>	<b>29 475</b>
Podatek dochodowy	-8 006	-7 104
<b>Zysk netto</b>	<b>18 791</b>	<b>22 371</b>

*Źródło: Sprawozdanie finansowe Emitenta**pod Tabelą 19k 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 2015 r. wyniósł 26 797 tys. PLN i był niższy o 2 678 tys. PLN od zysku brutto wypracowanego w 2014 r.

Ze względu na specyficzny profil działalności, w którym głównym źródłem wyniku Emitenta jest dochód odsetkowy, duży wpływ na wynik finansowy w 2015 r. miały niskie stopy procentowe. Pomimo tego na podstawowej działalności Bank zanotował wzrosty w porównaniu do analogicznego okresu 2014 r. Wynik z tytułu odsetek wzrósł o 24 579 tys. PLN, natomiast wynik z tytułu opłat i prowizji był wyższy o 2 483 tys. PLN. Ponadto wynik na działalności handlowej (wynik z pozycji wymiany oraz wynik na pozostałej działalności handlowej oraz rachunkowości zabezpieczeń) za 2015 r. kształtował się na poziomie -434 tys. PLN i był istotnie niższy w porównaniu do 2014 r., kiedy to jego wartość wyniosła 12 292 tys. PLN.

Niższy (o 9,09%) wynik brutto w 2015 r., w porównaniu do 2014 r. związany był przede wszystkim ze znacznie niższym niż w 2014 r. wynikiem na działalności handlowej oraz wyższym poziomem odpisów aktualizujących na kredyty (18,29% więcej w porównaniu do odpisów utworzonych na koniec 2014 r.). W 2015 r. nastąpił również wzrost kosztów administracyjnych o 23,56% w porównaniu do roku poprzedniego.

*Po dotychczasowej treści dodano:*

Zysk netto za 2015 rok osiągnął wartość 18 791 tys. PLN i był niższy o 3 580 tys. PLN w stosunku do 2014 r. W 2014 r. zysk netto wyniósł 22 371 tys. PLN.

W 2015 r. z uwagi na spadek zysku netto o 3 580 tys. PLN (o 16%) w porównaniu z 2014 r. Bank odnotował spadek wskaźników rentowności liczonych jako stosunek zysku netto lub zysku brutto do danej wielkości finansowej.

Wartość księgowa na 1 akcję na 31.12.2015 r. wzrosła do 261,65 PLN wobec 219,14 PLN na koniec 2014 r. Zysk na 1 akcję za rok 2015 zmniejszył się do 6,46 PLN w porównaniu do 8,11 PLN za rok 2014.

Współczynnik kapitałowy na 31 grudnia 2015 r. wynosił 13,81% (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 na dzień 31 grudnia wynosił 12%.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w portfelu kredytowym Banku spadł do poziomu 2,73% (jakość portfela kredytowego mierzona wielkością pozycji z rozpoznaną utratą wartości w stosunku do łącznej wartości brutto kredytów i pożyczek udzielonych klientom). Natomiast kredyty przeterminowane bez rozpoznanej utraty wartości spadły do poziomu 2,70% (jakość portfela kredytowego mierzona wielkością pozycji bez rozpoznanej 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 2015 r. zwiększył się o 1 969 001 tys. PLN względem poziomu na koniec 2014 r. Całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec grudnia 2015 r. poziom 8 371 710 tys. PLN (kredyty komercyjne, kredyty mieszkaniowe, kredyty dla JST), przy czym wartość kredytów udzielonych w 2015 r. wyniosła 3 545 150 tys. PLN (tabela 23k).

Kredyty komercyjne na koniec grudnia 2015 r. stanowiły 63,19% całkowitego portfela kredytowego Banku. W strukturze walutowej całkowitego portfela dominowały kredyty udzielone w PLN, a w dalszej kolejności w EUR. Na koniec grudnia 2015 r. kredyty udzielone w PLN stanowiły 62,34% wartości całkowitego portfela kredytowego, natomiast kredyty walutowe stanowiły 37,66% wartości całkowitego portfela kredytowego (tabela 22k).

pod Tabelą 21j dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt		31.12.2015	31.12.2014	Dynamika 31.12.2015/ 31.12.2014
<b>Kredyty komercyjne</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	4 429 610	4 086 369	8,40%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	860 369	1 027 066	-16,23%
	<b><i>Całkowite zaangażowanie</i></b>	<b>5 289 979</b>	<b>5 113 435</b>	<b>3,45%</b>
<b>Kredyty mieszkaniowe</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	2 601 184	818 811	217,68%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	119 598	49 902	139,67%
	<b><i>Całkowite zaangażowanie</i></b>	<b>2 720 782</b>	<b>868 713</b>	<b>213,20%</b>
<b>Kredyty dla JST</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	360 855	420 561	-14,20%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	0	0	0,00%
	<b><i>Całkowite zaangażowanie</i></b>	<b>360 855</b>	<b>420 561</b>	<b>-14,20%</b>
<b>Razem</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe**</i>	7 391 743	5 325 741	38,79%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	979 967	1 076 968	-9,01%
	<b><i>Całkowite zaangażowanie</i></b>	<b>8 371 710</b>	<b>6 402 709</b>	<b>30,75%</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.

\*\*Portfel kredytowy, oprócz kredytów komercyjnych, kredytów mieszkaniowych i kredytów dla JST, uwzględnia depozyt zabezpieczający w kwocie 94,52 tys. PLN wg stanu na 31.12.2015r.

pod Tabelą 22j dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	31.12.2015			31.12.2014		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	40,84%	57,69%	1,47%	43,12%	55,38%	1,50%
Kredyty mieszkaniowe	99,15%	0,68%	0,17%	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>62,34%</b>	<b>36,67%</b>	<b>0,99%</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 23j dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 23k Sprzedaż kredytów – wartość z umowy i liczba podpisanych umów kredytowych – wg grup produktowych z uwzględnieniem transakcji poolingowych (model poolingowy) (w tys. PLN)\*

Produkt	01.01.2015-31.12.2015		01.01.2014-31.12.2014	
	wartość**	liczba	wartość***	liczba
<b>Kredyty komercyjne</b>	<b>1 619 524</b>	<b>76</b>	<b>1 579 540</b>	<b>80</b>
w tym na:				
- inwestycje budowlane	71 571	8	120 572	5
- refinansowanie nieruchomości	955 907	40	755 025	48
- zakup gruntu	0	0	0	0
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	592 046	28	703 943	27
<b>Kredyty mieszkaniowe (detal – model agencyjny i model poolingowy)</b>	<b>1 925 627</b>	<b>6 818</b>	<b>827 487</b>	<b>3 411</b>
<b>Kredyty dla JST</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Razem</b>	<b>3 545 150</b>	<b>6 894</b>	<b>2 407 027</b>	<b>3 491</b>

Źródło: Emitent

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

\*\*Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2015-31.12.2015 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 1 039,5 tys. PLN. Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.

\*\*\* Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2014-31.12.2014 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 29 794,15 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 2015 r. zwiększył się w porównaniu ze stanem z końca grudnia 2014 r. i osiągnął wartość 5 289 979 tys. PLN (bilansowy i pozabilansowy) w porównaniu z 5 113 435 tys. PLN na koniec grudnia 2014 r.

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

Średni okres spłaty kredytów wynosił 10,9 lat. Przeważały kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Większość portfela kredytowego dla podmiotów komercyjnych stanowiły kredyty walutowe, z udziałem 59,16% na koniec 2015 r.

W portfelu kredytów dla podmiotów gospodarczych największy udział na koniec grudnia 2015 r. miały nieruchomości biurowe, które stanowiły 33,41% portfela kredytów komercyjnych (spadek o 0,76% w stosunku do stanu na koniec 2014 r.). Udział finansowania centrów handlowych wyniósł 24,28% na koniec 2015 r. (wzrost o 1,33% wobec stanu na koniec 2014 r.), a centrów magazynowych i logistycznych 11,02% portfela kredytów komercyjnych w 2015 r. (wzrost o 1,50% w stosunku do 2014 r.). Ponadto o 1,43% spadł udział finansowania deweloperów mieszkaniowych (z 10,93% w 2014 r. do 9,50% w 2015 r.) oraz o 0,99% spadł udział finansowania nieruchomości mieszanych (z poziomu 10,37% w 2014 r. do 9,38% w 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 69,1% bilansowego zaangażowania kredytowego.

Zgodnie z limitem koncentracji wysokość finansowania jednego podmiotu lub grupy podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie nie przekroczyła 25% funduszy własnych Emitenta tj. nie przekroczyła kwoty 185 003 tys. PLN (na dzień 31.12.2015 r.).

W 2015 r. Bank wystawił 1 tytuł egzekucyjny (BTE), który dotyczył kredytu komercyjnego. Kwota zadłużenia objętego BTE wyniosła 1 975,8 tys. EUR.

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

*na początku dodaje się:*

W 2015 r. Bank nie udzielał finansowania jednostkom samorządu terytorialnego. Brak nowych umów w 2015 r. przy jednocześnie znacznych spłatach przedterminowych znajduje odzwierciedlenie w niższym, w porównaniu do końca 2014 r., zaangażowaniu bilansowym tych kredytów (-14,20%).

Na koniec 2015 r. wartość całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego w sektorze publicznym stanowiła 4,31% całkowitego zaangażowania kredytowego i wyniosła 360 855 tys. PLN. W portfelu kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego przeważają kredyty z przeciętnym okresem spłaty wynoszącym 16,7 lat.

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

*po drugim akapicie dodaje się:*

Wartość portfela kredytów mieszkaniowych wzrosła o 213,20% na koniec 2015 r. w porównaniu do stanu na koniec 2014 r. do 2 720 782 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe). Przyjęcie nowej strategii Emitenta na lata 2016-2019 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, przede wszystkim poprzez sieć sprzedaży Grupy mBanku. Ponadto w 2014 r. Emitent rozpoczął realizację poolingowego detalicznego, w ramach którego Bank przejmuje udzielone przez mBank kredyty mogące stanowić podstawę emisji listów zastawnych. Suma kapitałów przeniesionych w ramach transakcji poolingowych (kredyty detaliczne) na koniec grudnia 2015 r. wyniosła 468,7 mln PLN (wartość z dnia transferu).

W 2015 r. najważniejszym kanałem sprzedaży kredytów detalicznych dla osób fizycznych była platforma sprzedaży produktów finansowych Aspiro należąca do Grupy mBank (odpowiedzialna za 61% sprzedaży),

sprzedaż za pośrednictwem firmy brokerskiej kształtowała się na poziomie 24%, natomiast za pośrednictwem Centrum Usług Finansowych (tj. placówek macierzystych mBanku) wyniosła 10%. Sprzedaż kredytów w placówkach partnerskich wyniosła 5%.

W 2015 r. Emitent podjął działania zmierzające do rozwinięcia udziału sprzedaży kanałów zewnętrznych (spoza Grupy mBank). Do działań tych zaliczyć można utworzenie w Banku grupy wsparcia merytorycznego dla brokerów oraz usprawnienie procesu wnioskowania i komunikacji poza placówkami Grupy mBanku.

Istotny wpływ na segment kredytów dla klientów indywidualnych ma również wprowadzenie nowelizacji Ustawy o Listach Zastawnych. W związku z tym uproszczono procedurę ustanawiania zabezpieczenia dla kredytów mieszkaniowych na rynku pierwotnym, co pozwala bankom hipotecznym na aktywne kredytowanie lokali na tym rynku od stycznia 2016 r. Po wybudowaniu takich lokali i założeniu dla nich księgi wieczystej z wpisaną hipoteką na rzecz Banku, kredyty udzielone na nabycie lokali mogą zostać wpisane do Rejestru Zabezpieczenia Hipotecznym Listów Zastawnych i stanowić podstawę emisji Hipotecznym Listów Zastawnych. Już w drugiej połowie 2015 r. Emitent podjął działania mające na celu rozwijanie współpracy z deweloperami kredytowanymi w ramach działalności komercyjnej, w celu zwiększenia skali kredytowania osób fizycznych nabywających lokale od tych deweloperów, których inwestycje zostały sfinansowane przez Emitenta.

### **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 75% udziałem w rynku na koniec grudnia 2015 r.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. wartość wszystkich listów zastawnych mBanku Hipotecznego znajdujących się w obrocie przekroczyła 4 mld PLN. W ofercie Banku przeważają listy zastawne z czteroletnim i pięcioletnim okresem wykupu.

W 2015 r. Emitent dokonał emisji siedmiu serii hipotecznym listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej według stanu na 31.12.2015 r. około 1 550 mln PLN. Wartość czterech emisji denominowanych w walucie krajowej wyniosła 1 205 mln PLN, w tym rekordowa w 2015 r. emisja o wartości 500 mln PLN z 17 września 2015 r., która stanowiła największą ofertę sprzedaży listów zastawnych w dotychczasowej historii bankowości hipotecznej w Polsce. Bank wyemitował również trzy serie hipotecznym listów zastawnych denominowanych w EUR na kwotę 81 mln EUR.

Wiarygodność finansowa Banku oceniana jest przez międzynarodową agencję ratingową – Fitch Ratings Ltd., która w I półroczu 2015 r. obniżyła oceny ratingowe przyznawane Bankowi i listom zastawnym.

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 hipotecznym 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

Ponadto, w dniu 7 stycznia 2016 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. umieściła rating hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez mBank Hipoteczny S.A. (obecnie na poziomie 'BBB') na liście obserwacyjnej ze wskazaniem pozytywnym w związku z wejściem w życie z dniem 1 stycznia 2016 r. nowelizacji ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych.

Zmiany legislacyjne pozostały bez wpływu na rating publicznych listów zastawnych emitowanych przez Bank (również na poziomie 'BBB').

W dniu 7 marca 2016 r. agencja ratingowa 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 powyższej akcji ratingowej podwyższony został również krótkoterminowy rating międzynarodowy IDR Banku z „F3” do „F2”, natomiast rating wsparcia został potwierdzony na poziomie „2”.

W ocenie agencji Fitch Ratings istnieje wysokie prawdopodobieństwo wsparcia Emitenta ze strony Commerzbanku AG i mBanku S.A. w razie ewentualnej potrzeby.

Rating długoterminowy mBanku Hipotecznego S.A. po zmianie znajduje się w skali inwestycyjnej w kategorii „BBB” oznaczającej dobrą wiarygodność kredytową.

W dniu 7 marca 2016 r. agencja ratingowa 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”) mBanku Hipotecznego S.A. oraz uwzględnienia w ocenie agencji Fitch ustawowego wymogu utrzymywania przez Bank minimalnego poziomu 10% nadzabezpieczenia listów zastawnych.

Ratingi dla publicznych i hipotecznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. po zmianie znajdują się w skali inwestycyjnej w kategorii „BBB+” oznaczającej dobrą wiarygodność finansową.

*przed Tabelą 29k 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 użytkownika 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 dzień 31 grudnia 2015 r. zabezpieczenie emisji:

- hipotecznych listów zastawnych stanowiły wierzytelności o wartości 5 403,8 mln PLN łącznie z 7 896 kredytów,
- publicznych listów zastawnych stanowiły wierzytelności o wartości 361,9 mln PLN łącznie z 59 kredytów.

Poza wierzytelnościami kredytowymi do rejestrów zabezpieczenia listów zastawnych wpisane było zabezpieczenie dodatkowe w postaci obligacji skarbowych o wartości nominalnej 60 mln PLN (dla hipotecznych listów zastawnych) i 6 mln PLN (dla publicznych listów zastawnych).



Na dzień 31 grudnia 2015 r. poziom nadzabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wynosił 39,13%, natomiast publicznych listów zastawnych 145,27% (z uwzględnieniem zabezpieczenia dodatkowego).

pod Tabelą 29j dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 29k Struktura walutowa oraz przedziały kwotowe wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych wg stanu na dzień 31.12.2015 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	686 463	6 786	2 123	<b>695 372</b>
250,1 - 500	769 278	8 126	649	<b>778 053</b>
500,1 - 1 000	303 663	9 550	1 209	<b>314 422</b>
1 000,1 - 5 000	174 659	183 787	9 809	<b>368 255</b>
5 000,1 - 10 000	159 535	120 619	23 258	<b>303 412</b>
10 000,1 - 15 000	183 576	249 465	28 858	<b>461 899</b>
15 000,1 - 20 000	109 357	216 595	16 212	<b>342 164</b>
20 000,1 - 30 000	241 606	414 605	0	<b>656 211</b>
30 000,1 - 40 000	149 387	352 062	0	<b>501 449</b>
40 000,1 - 50 000	88 284	307 262	0	<b>395 546</b>
> 50 000,1	0	586 974	0	<b>586 974</b>
<b>Suma</b>	<b>2 865 808</b>	<b>2 455 831</b>	<b>82 118</b>	<b>5 403 757</b>
<b>Udział procentowy w stosunku do portfela wierzytelności</b>	<b>53,03%</b>	<b>45,45%</b>	<b>1,52%</b>	

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 30j dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 30k Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na kredytobiorcę wg stanu na dzień 31.12.2015 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	3 589 645	66,43%
Osoby fizyczne	1 814 112	33,57%
<b>Suma</b>	<b>5 403 757</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 31j dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 31k Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na przeznaczenie wg stanu na dzień 31.12.2015 r.\*

Przeznaczenie	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w stosunku do portfela
nieruchomości komercyjne	3 428 339	63,44%
nieruchomości mieszkaniowe	1 975 418	36,56%
<b>Suma</b>	<b>5 403 757</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 32j dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 32k Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na typ oprocentowania wg stanu na dzień 31.12.2015 r.\*

Typ oprocentowania	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w stosunku do portfela
oprocentowanie zmienne	5 403 757	100,00%
oprocentowanie stałe	0	0,00%
<b>Suma</b>	<b>5 403 757</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 33j dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 33k Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na okres zapadalności wg stanu na dzień 31.12.2015 r.\*

Przedziały w latach	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w stosunku do portfela
0 - 2 lata	257 791	4,77%
2 - 3 lata	88 463	1,64%
3 - 4 lata	112 411	2,08%
4 - 5 lat	99 136	1,83%
5 - 10 lat	513 656	9,51%
> 10 lat	4 332 300	80,17%
<b>Suma</b>	<b>5 403 757</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 35j dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 35k Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych wg kryterium zaawansowania inwestycji wg stanu na dzień 31.12.2015 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	399 275	7,39%
nieruchomości ukończone	5 004 482	92,61%
<b>Suma</b>	<b>5 403 757</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 36j dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 36k Przedziały kwotowe wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych wg stanu na dzień 31.12.2015 r.\*

<b>Przedziały wartościowe (w tys. PLN)</b>	<b>Wartość kredytów udzielonych w tys. PLN</b>	<b>Udział procentowy</b>	<b>Liczba umów</b>
<= 500	1 579	0,44%	7
500,1 - 1 000	6 567	1,81%	10
1 000,1 - 2 000	11 245	3,11%	8
2 000,1 - 3 000	26 897	7,43%	11
3 000,1 - 5 000	40 783	11,27%	10
5 000,1 - 10 000	54 083	14,94%	8
10 000,1 - 15 000	0	0,00%	0
15 000,1 - 20 000	46 898	12,96%	3
> 20 000,1	173 859	48,04%	2
<b>Suma</b>	<b>361 911</b>	<b>100,00%</b>	<b>59</b>

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 37j dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 37k Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na okres zapadalności wg stanu na dzień 31.12.2015 r.\*

<b>Przedział w latach</b>	<b>Wartość w tys. PLN</b>	<b>Udział procentowy w stosunku do portfela</b>
0 - 2 lat	9 176	2,53%
2 - 3 lat	4 398	1,22%
3 - 4 lat	14 355	3,97%

4 - 5 lat	8 926	2,47%
5 - 10 lat	43 628	12,05%
10 - 15 lat	32 667	9,03%
15 - 20 lat	18 878	5,22%
> 20 lat	229 883	63,51%
<b>Suma</b>	<b>361 911</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 39j dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 39k Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na typ oprocentowania wg stanu na dzień 31.12.2015 r.\*

Oprocentowanie	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
oprocentowanie zmienne	361 911	100,00%
oprocentowanie stałe	0	0,00%
<b>Suma</b>	<b>361 911</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 40j dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 40k Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na kredytobiorcę wg stanu na dzień 31.12.2015 r.\*

Podmiot kredytowany	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
bezpośrednie dla JST	92 704	25,62%
poręczone przez JST	269 207	74,38%
<b>Suma</b>	<b>361 911</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:

Emitent oświadcza, zgodnie z zapisami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. pkt 7.1, że nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach rozwoju Emitenta od czasu

opublikowania ostatniego sprawozdania finansowego (za rok 2015) zbadanego przez biegłego rewidenta. Dane finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 29 lutego 2016 r. nie podlegały badaniu oraz przeglądowi 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 01.01.2016 r. do 29.02.2016 r.

Całkowity portfel kredytów komercyjnych na koniec lutego 2016 r., w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2015 r., nieznacznie wzrósł (o 0,30%) osiągając na koniec lutego 2016 r., wartość 5 305 865 tys. PLN. Kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości komercyjnych stanowiły na koniec lutego 2016 r. 62,57% całkowitego portfela kredytowego Banku.

Całkowity portfel kredytów mieszkaniowych na 29.02.2016 r., w porównaniu do stanu na 31.12.2015 r. zwiększył się o 3,53% i wyniósł 2 816 760 tys. PLN. Natomiast udział kredytów mieszkaniowych w całkowitym portfelu Banku wyniósł 33,22% na koniec lutego 2016 r.

Całkowity portfel kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego (JST) na koniec lutego 2016 r. w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2015 r. zmniejszył się o 1,14%, osiągając wartość 356 736 tys. PLN. Kredyty dla JST stanowiły 4,21% całkowitego portfela kredytowego Emitenta na dzień 29.02.2016 r.

Utrzymuje się tendencja wysokiego udziału w strukturze walutowej kredytów w PLN, które według stanu na koniec lutego 2016 r. stanowiły 60,69% całkowitego portfela kredytowego Banku.

Średni wskaźnik LTV (*loan to value*) dla kredytów komercyjnych udzielonych w okresie styczeń – luty 2016 r. wyniósł 87,08%.

Wskaźnik BHWN (bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości) – wartość rynkowa dla kredytów komercyjnych udzielonych w okresie styczeń – luty 2016 r. – wyniósł 89,13% i znajdował się na niższym poziomie niż tenże wskaźnik liczony dla kredytów udzielonych w analogicznym okresie 2015 r., kiedy wynosił 94,46%.

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

<b>Produkt</b>		<b>29.02.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>Dynamika 29.02.2016/ 31.12.2015</b>
<b>Kredyty komercyjne</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	4 509 542	4 429 610	1,80%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	796 323	860 369	-7,44%
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>5 305 865</b>	<b>5 289 979</b>	<b>0,30%</b>
<b>Kredyty mieszkaniowe</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	2 707 133	2 601 184	4,07%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	109 627	119 598	-8,34%
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>2 816 760</b>	<b>2 720 782</b>	<b>3,53%</b>
<b>Kredyty dla JST</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	356 736	360 855	-1,14%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	0	0	0,00%
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>356 736</b>	<b>360 855</b>	<b>-1,14%</b>
<b>Razem</b>	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	7 573 452	7 391 743	2,46%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	905 950	979 967	-7,55%
	<b>Całkowite zaangażowanie</b>	<b>8 479 402</b>	<b>8 371 710</b>	<b>1,29%</b>

Źródło: Emitent

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

\*\*Portfel kredytowy, oprócz kredytów komercyjnych, kredytów mieszkaniowych i kredytów dla JST, uwzględnia depozyt zabezpieczający w kwocie 94,52 tys. PLN wg stanu na 31.12.2015r. i wg stanu na 29.02.2016 w kwocie 41,3 tys. PLN

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

Produkt	29.02.2016			31.12.2015		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	37,62%	60,90%	1,49%	40,84%	57,69%	1,47%
Kredyty mieszkaniowe	99,17%	0,66%	0,16%	99,15%	0,68%	0,17%
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>60,69%</b>	<b>38,33%</b>	<b>0,98%</b>	<b>62,34%</b>	<b>36,67%</b>	<b>0,99%</b>

Źródło: Emitent

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

Tabela 43k Sprzedaż kredytów – wartość i liczba podpisanych umów kredytowych wg grup produktowych z uwzględnieniem transakcji poolingowych (model poolingowy) (w tys. PLN)\*

Produkt	01.01.2016-29.02.2016		01.01.2015-28.02.2015	
	Wartość**	liczba	Wartość***	liczba
<b>Kredyty komercyjne</b>	<b>156 035</b>	<b>3</b>	<b>53 924</b>	<b>4</b>
w tym na:				
- inwestycje budowlane	71 435	1	0	0
-refinansowanie nieruchomości	84 600	2	25 394	3
-zakup gruntu	0	0	0	0
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	0	0	28 530	1
<b>Kredyty mieszkaniowe (detal – model agencyjny i model poolingowy)</b>	<b>131 329</b>	<b>432</b>	<b>251 658</b>	<b>907</b>
<b>Sektor Publiczny</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Razem</b>	<b>287 364</b>	<b>435</b>	<b>305 581</b>	<b>911</b>

Źródło: Emitent

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

\*\*Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2016-29.02.2016 nie uwzględnia aneksów do umów kredytowych podwyższających kwoty kredytów z poprzednich lat. Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.

\*\*\*Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2015-28.02.2015 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 893,67 tys. PLN. Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.

po Tabeli 43k dodaje się:

Po zakończeniu 2015 r. wystąpiły opisane poniżej istotne zdarzenia:

Komisja Nadzoru Finansowego decyzją z dnia 7 stycznia 2016 r. wyraziła zgodę na zaliczenie do kapitału Tier II mBanku Hipotecznego S.A. środków pieniężnych w kwocie 100.000 tys. PLN, zgodnie z warunkami umowy pożyczki podporządkowanej nr 35/2015 z dnia 12 listopada 2015 r., zawartej pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. i mBankiem S.A.

Według stanu na 31 grudnia 2015 r. Bank posiadał należność w kwocie 1 734 tys. PLN, na którą w 100% został utworzony odpis z tytułu utraty wartości w związku z ogłoszeniem upadłości kontrahenta (informacja zawarta w Nocie 13 Sprawozdania Finansowego Emitenta za 2015 r.). W dniu 7 stycznia 2016 r., w wyniku ostatecznego planu podziału funduszy masy upadłości, zgodnie z postanowieniem sądu z 4 stycznia 2016 r., Bank otrzymał zwrot od kontrahenta części należności w wysokości 906,5 tys. PLN.

W dniu 7 stycznia 2016 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. umieściła rating hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez mBank Hipoteczny S.A. (obecnie na poziomie 'BBB') na liście obserwacyjnej ze wskazaniem pozytywnym, w związku z wejściem w życie z dniem 1 stycznia 2016 r. Nowelizacji ustawy o

listach zastawnych. Zmiany legislacyjne pozostaną bez wpływu na rating publicznych listów zastawnych emitowanych przez Bank.

Natomiast w dniu 7 marca 2016 r. agencja ratingowa 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 powyższej akcji ratingowej podwyższony został również krótkoterminowy rating międzynarodowy IDR Banku z „F3” do „F2”, natomiast rating wsparcia został potwierdzony na poziomie „2”.

W ocenie agencji Fitch Ratings istnieje wysokie prawdopodobieństwo wsparcia Emitenta ze strony Commerzbanku AG i mBanku S.A. w razie ewentualnej potrzeby.

Rating długoterminowy mBanku Hipotecznego S.A. po zmianie znajduje się w skali inwestycyjnej w kategorii „BBB” oznaczającej dobrą wiarygodność kredytową.

W dniu 7 marca 2016 r. agencja ratingowa 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”) mBanku Hipotecznego S.A. oraz uwzględnienia w ocenie agencji Fitch ustawowego wymogu utrzymywania przez Bank minimalnego poziomu 10% nadzabezpieczenia listów zastawnych.

Ratingi dla publicznych i hipotecznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. po zmianie znajdują się w skali inwestycyjnej w kategorii „BBB+” oznaczającej dobrą wiarygodność finansową.

W dniu 9 marca 2016 r. Bank dokonał publicznej, pięcioletniej emisji hipotecznych listów zastawnych o wartości nominalnej 300 mln PLN na stopę zmienną.

W dniu 23 marca 2016 r. Emitent dokonał publicznej, pięcioletniej emisji hipotecznych listów zastawnych o wartości nominalnej 50 mln EUR na stopę zmienną.

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

### **2.1. Czynniki zewnętrzne**

Czynniki makroekonomiczne:

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

- Dynamika rozwoju gospodarczego oraz perspektywy rozwoju gospodarki wpływają i będą wpływać na rynek nieruchomości w Polsce, a tym samym na rynek kredytów hipotecznych. W rezultacie czynniki te mają znaczący wpływ na sytuację Emitenta. Przyrost produktu krajowego brutto w Polsce w 2015 r. wyniósł w ujęciu rocznym 3,6%, w porównaniu ze wzrostem na poziomie 3,3% w 2014 r. Według prognoz IBnGR w 2016 r. tempo wzrostu produktu krajowego brutto utrzyma się na poziomie 3,6%, natomiast w 2017 r. koniunktura gospodarcza będzie się pogarszać, a prognozowane tempo wzrostu PKB wyniesie 3,1%. Spadek tempa wzrostu gospodarczego może niekorzystnie wpłynąć na sytuację branży budowlanej, a tym samym na segment nieruchomości komercyjnych oraz może przyczynić się do spadku zatrudnienia oraz poziomu wynagrodzeń, co w konsekwencji może przyczynić się do spadku popytu na kredyty hipoteczne udzielane przez Emitenta na zakup nieruchomości (zarówno komercyjnych, jak i mieszkaniowych).
- Stopa bezrobocia w Polsce w 2015 r. była niższa w porównaniu do 2014 r. i wyniosła 9,8%. Ocenia się, że w 2016 r. sytuacja na rynku pracy będzie się nadal poprawiać, co będzie efektem utrzymującego się stosunkowo wysokiego tempa gospodarczego w pierwszej połowie roku. Spadek bezrobocia może mieć pozytywny wpływ na popyt na nieruchomości mieszkaniowe, a tym samym na wzrost zainteresowania kredytami hipotecznymi.
- Średnioroczny wskaźnik inflacji na koniec 2015 r. wyniósł -0,9%, co oznaczało deflację czyli spadek przeciętnego poziomu cen konsumpcyjnych. Deflacja utrzymuje się również w pierwszym kwartale 2016 r. W kolejnych kwartałach 2016 r. prognozowany jest niewielki wzrost cen, co pozwoli na osiągnięcie poziomu inflacji wynoszącej 0,7% w całym 2016 r.
- W marcu 2015 r. Rada Polityki Pieniężnej obniżyła podstawowe stopy procentowe Narodowego Banku Polskiego, co przełożyło się na spadek oprocentowania kredytów udzielanych przez Emitenta. W

styczniu 2016 r. zostali wybrani nowi członkowie RPP, jednak podczas pierwszego posiedzenia w nowym składzie Rada utrzymała stopy procentowe na niezmiennym poziomie, co pozytywnie wpływa na sprzedaż kredytów hipotecznych oraz terminowe wywiązywanie się kredytobiorców z zobowiązań kredytowych.

- 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 (59,16% na 31.12.2015 r.), 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 2015 r. główna stopa procentowa w strefie euro wynosiła 0,05%, a w USA stopa procentowa do dnia 16 grudnia 2015 r. wynosiła 0,25%. Jednak w dniu 16.12.2015 r. amerykański bank centralny podniósł stopy procentowe do poziomu 0,5%.

Rynek nieruchomości w Polsce:

W 2015 r. Bank realizował swoje zadania w warunkach zaostrej konkurencji na rynku finansowania nieruchomości komercyjnych, zdominowanych przez silne banki uniwersalne. Do głównych tendencji obserwowanych w obszarze projektów komercyjnych należą:

- wzrost aktywności inwestorów w zakresie obrotu nieruchomościami,
- ograniczanie ekspozycji na pojedyncze podmioty i projekty, a w konsekwencji większa skłonność do dzielenia się ryzykiem poprzez udział w konsorcjach międzybankowych,
- w zakresie powierzchni biurowych, wzrost inwestycji w miastach regionalnych,
- oferowanie przez banki niskich poziomów marż kredytowych, nawet poniżej poziomu 2,0%.

W obszarze finansowania komercyjnego budownictwa mieszkaniowego zauważalne było:

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

Prognozy rozwoju rynku nieruchomości na 2016 r. są umiarkowanie optymistyczne. Oczekuje się dalszego zainteresowania inwestowaniem na rynku nieruchomości przez podmioty posiadające zasoby kapitału, co przyczyni się do generowania popytu na kredyty udzielane przez banki hipoteczne w celu sfinansowania zakupu nieruchomości.

W 2016 r. na sytuację rynku nieruchomości, a szczególnie nieruchomości mieszkaniowych będą miały wpływ takie czynniki jak: program Mieszkanie dla Młodych oraz w przypadku dużego zainteresowania programem kwestia ewentualnego wykorzystania limitu środków, jakie mogą być wypłacone w danym roku już w pierwszej połowie 2016 r., wysokość stóp procentowych oraz podwyższenie wysokości wkładu własnego kupujących mieszkanie na kredyt zgodnie z rekomendacją S (z dotychczasowego 10% na 15% wkładu własnego).

Nie bez znaczenia na sytuację całej branży ma również wprowadzenie podatku bankowego (w wysokości 0,44% od wartości aktywów), a tym samym ewentualne zmiany marż banków udzielających finansowania na zakup nieruchomości.

Od początku 2016 r. obowiązuje również nowa ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, wprowadzająca znaczne utrudnienia w obrocie gruntami, co może mieć wpływ na zakupy działek pod zabudowę w kolejnych latach.

Otoczenie prawne:

W dniu 24 lipca 2015 r. uchwalona została Nowelizacja Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz niektórych innych ustaw, która w istotnym stopniu poprawia infrastrukturę prawną dotyczącą bankowości hipotecznej, a w szczególności wpływa na wzrost bezpieczeństwa prowadzonej działalności i wzmocnienie praw posiadaczy listów zastawnych.

Najważniejsze zmiany dotyczą:

- 1) zasad prowadzenia działalności przez banki hipoteczne:



- wprowadzenie ustawowego 10% nadzabezpieczenia dla listów zastawnych w postaci aktywów wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych,
  - wprowadzenia ustawowego zabezpieczenia na 6 miesięczne płatności odsetkowe od listów zastawnych w postaci aktywów wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, lecz nie stanowiących efektywnie podstawy emisji listów zastawnych, wprowadzenie obowiązku przeprowadzania przez bank hipoteczny testów równowagi pokrycia oraz płynności w celu ustalenia czy aktywa wpisane do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wystarczają na pełne zaspokojenie wierzycieli z listów zastawnych oraz na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w Prawie Upadłościowym,
  - wprowadzenie obowiązku zawiadomienia KNF przez powiernika w przypadku negatywnych wyników wyżej wskazanych testów, co gwarantuje szybką reakcję nadzorcę,
  - dodatkowe ograniczenie możliwości przedterminowego wykupu listów zastawnych przez ich emitenta do przypadków, 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% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości.
- 2) trybu i zasad prowadzenia postępowania upadłościowego względem banków hipotecznych i zaspokojenia wierzycieli z listów zastawnych w przypadku upadłości banku hipotecznego, 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 testów płynności, których wyniki wskazują tryb zaspokajania wierzycieli z listów zastawnych,
  - wstępne przesunięcie terminu wykupu listów zastawnych o 1 rok w stosunku do pierwotnego terminu wykupu (zasadniczy tryb w przypadku pozytywnego wyniku obu wyżej wymienionych testów),
  - wprowadzenie tzw. procedury *pass-through* w przypadku negatywnego wyniku choćby jednego z wyżej wymienionych testów, 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 spłacone w terminie wcześniejszym,
  - wzmocnienie uprawnień posiadaczy listów zastawnych w przypadku upadłości banku hipotecznego,
  - uregulowanie naliczania odsetek od listów zastawnych w przypadku ogłoszenia upadłości banku hipotecznego.
- 3) wprowadzenia niezbędnych zmian w prawie podatkowym:
- zwolnienie z opodatkowania tzw. podatkiem u źródła odsetek lub dyskonta od listów zastawnych,
  - 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.

Powyższe zmiany weszły w życie z dniem 1 stycznia 2016 r. Z dniem 1 stycznia 2016 r. weszło również w życie Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie przeprowadzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych oraz testu równowagi pokrycia i testu płynności (Dz.U. z dnia 31 grudnia 2015 r.).

W lipcu 2015 r. zmianie uległy również rekomendacje nadzorcze skierowane do banków hipotecznych: Rekomendacja F dotycząca podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Finansowego przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne oraz Rekomendacja K dotycząca zasad prowadzenia przez banki hipoteczne rejestru zabezpieczenia listów zastawnych. Ta ostatnia zmieniona została także w lutym 2016 r. w celu dostosowania do nowego brzmienia Ustawy o Listach Zastawnych.

## 2.1. Czynniki wewnętrzne

po dotychczasowej treści dodaje się:

Celem Emitenta jest rozwinięcie efektywnego mechanizmu finansowania rynku nieruchomości poprzez emisję długoterminowych dłużnych papierów wartościowych. Głównym czynnikiem wewnętrznym decydującym o rozwoju Banku jest jego zdolność do utrzymania pozycji lidera wśród banków hipotecznych emitujących listy zastawne w Polsce. Bank buduje swoją pozycję na rynku i stabilność wewnętrzną w oparciu o szereg czynników, które w przyszłości będą miały wpływ na realizację strategii oraz celów biznesowych Emitenta, a co za tym idzie na działalności i wyniki finansowe. Należą do nich m.in.:

- Utrzymanie doświadczonej i wykształconej kadry Banku w obszarze wszystkich kluczowych obszarów działalności Emitenta,
- Zdolność do tworzenia i właściwego wykorzystywania procedur operacyjnych, w szczególności w związku z rozszerzeniem zakresu działalności Banku o hipoteczne kredyty detaliczne oraz powierzenie istotnej skali działalności podmiotom zewnętrznym,
- Umocnienie pozycji na rynku finansowania nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych,
- Wysoka jakość zarządzania nowoczesnymi i rozbudowanymi systemami teleinformatycznymi,
- Usprawnianie procesów i systemów zarządzania ryzykiem, w celu podniesienia bezpieczeństwa działalności Emitenta,
- Aktywność na forum finansowym i międzynarodowym.

Do pozostałych czynników wewnętrznych mających wpływ na perspektywy rozwoju Emitenta należą:

- Przyjęta przez Emitenta w czerwcu 2015 r. aktualizacja strategii działania na lata 2016-2019. Główne kierunki rozwoju oraz cele strategiczne pozostały zbieżne z określonymi w poprzedniej wersji strategii z 2013 r. Założenia strategii rozwoju Banku na lata 2016-2019 zostały opisane poniżej w punkcie 3 Rozdziału X Aneksu.
- Wprowadzona przez Emitenta w maju 2015 r. zmiana w metodologii szacowania tzw. rezerwy portfelowej (IBNR) dla portfela kredytów z komercyjnej linii biznesowej. Podstawowym celem zmiany było lepsze dostosowanie metody do wymagań KNF rekomendującej stosowanie podejścia *Point In Time* do szacowania prawdopodobieństwa utraty zdolności do obsługi zadłużenia (*PD – probability of default*). W szczególności wydłużeniu uległ okres identyfikacji straty (*LIP – loss identification period*) z sześciu do ośmiu miesięcy. W konsekwencji tych zmian na koniec 2015 wzrósł poziom rezerw.
- Wprowadzenie w maju 2015 r. przez Zarząd Banku zmian do Polityki kredytowej mBanku Hipotecznego S.A., polegających na ujednoczeniu w Grupie mBanku podejścia do finansowania komercyjnych nieruchomości przychodowych (CRE). Na skutek wprowadzonych zmian wyznaczono preferowane kierunki akwizycji, a także określono przypadki podwyższonego ryzyka podjęcia decyzji kredytowej.
- Trwające prace związane z wdrożeniem metody wewnętrznych ratingów (metoda IRB), jako zadanie o wysokim priorytecie i długofalowym charakterze. Siedem wewnętrznych modeli w obszarze komercyjnym uzyskało warunkową zgodę KNF w dniu 27.08.2012 r. Trzy kolejne modele ratingowe dla hoteli i lokali użytkowych uzyskały akceptację BaFin i KNF w dniu 10.04.2014 r. Pozytywna warunkowa decyzja dotycząca rozszerzenia stosowania metody dla wyżej wymienionych modeli pozwoliła na stosowanie, ze skutkiem natychmiastowym, metody IRB (*slotting approach*) do obliczania wymogów kapitałowych z tytułu ryzyka kredytowego w ujęciu skonsolidowanym (Grupa Commerzbank), subskonsolidowanym (Grupa mBank) oraz jednostkowym (mBank Hipoteczny S.A.).
- Wdrożenie we wrześniu 2015 r. przez Emitenta ostatniej inicjatywy w ramach Rekomendacji D Komisji Nadzoru Finansowego. Inicjatywa dotycząca zarządzania danymi (*Data Governance*) w Banku ma za zadanie zapewnić podnieść bezpieczeństwo tworzonych i stosowanych przez Emitenta systemów informatycznych. Wprowadzone standardy zarządzania danymi pozwolą między innymi na utrzymanie wysokiej wiarygodności Emitenta wobec inwestorów czy agencji ratingowych.
- Wprowadzenie przez Bank w grudniu 2015 r. zapisów dotyczących maksymalnego wskaźnika LTC (*Loan to Cost*), ograniczeń geograficznych i inwestorów zastępczych oraz wprowadził limity dla nowych zaangażowani kredytowych (115 mln PLN w segmencie CRE oraz 95 mln PLN w segmencie deweloperów mieszkaniowych), co pozwoli Emitentowi na ograniczenie ryzyka kredytowego oraz ryzyka koncentracji w 2016 r. i latach kolejnych.

- Docelowo, przedmiotem prac jest również objęcie metodą LTC portfela detalicznego w oparciu o adaptację modeli stosowanych w mBanku S.A. Złożenie Wniosku o stosowanie metod statystycznych do obliczania wymogów kapitałowych z tytułu ryzyka kredytowego w odniesieniu do ekspozycji detalicznych pozyskanych we współpracy z mBankiem planowane jest w drugiej połowie 2016 r.
- Prace związane z wdrożeniem Rekomendacji W Komisji Nadzoru Finansowego, dotyczącej zarządzania ryzykiem modeli w bankach. Przeprowadzona została analiza luki oraz przyjęto harmonogram prac, zgodnie z którym pełne wdrożenie Rekomendacji W nastąpi do 30 czerwca 2016 r.
- W 2014 r. 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. Na dzień 31 grudnia 2015 r. było zawartych siedem relacji zabezpieczających. W związku z powyższym Bank wydzielił instrumenty zabezpieczające ryzyko zmiany stóp procentowych. Wynik na rachunkowości zabezpieczeń za rok 2015 wyniósł -2 392 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 mBanku Hipotecznego S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. przedstawia się następująco:

1. Hans-Dieter Kemler – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Lidia Jabłonowska-Luba – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
3. Joerg Hessenmueller – Członek Rady Nadzorczej
4. Cezary Kocik – 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 r. przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie mBanku Hipotecznego S.A. Pan Mariusz Tokarski został powołany na Członka Rady Nadzorczej w dniu 3 lipca 2014 r.

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

Według stanu na 31 grudnia 2015 r. w skład Zarządu mBanku Hipotecznego wchodził:

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

### 3. Strategia rozwoju Emitenta

po dotychczasowej treści dodaje się:

Strategicznym celem Banku w perspektywie najbliższych lat będzie utrzymanie osiągniętej pozycji wśród krajowych banków hipotecznych, realizowanie misji znaczącego kredytodawcy w obszarze nieruchomości komercyjnych oraz lidera emisji listów zastawnych.

W czerwcu 2015 r. Bank przyjął aktualizację strategii na lata 2016-2019. Główne kierunki rozwoju oraz cele strategiczne określone w poprzedniej wersji strategii z 2013 r. pozostają aktualne.

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

- 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 r. Bank realizuje strategiczny projekt, oparty na modelu współpracy z mBankiem w zakresie budowy i refinansowania portfela detalicznego poprzez emisje listów zastawnych. We wrześniu 2013 r. uruchomił udzielanie kredytów hipotecznych dla osób fizycznych, oferowane przede wszystkim za pośrednictwem sieci sprzedaży Grupy mBanku. Dotyczy to kredytów spełniających kryteria wpisu do rejestru zabezpieczenia listów

zastawnych i potencjalnie stanowiących podstawę ich emisji. W III kwartale 2014 r. 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 r.

W 2015 r. 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.

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 pierwszorzędnym 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 Bank 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 Banku w latach 2016-2019 będzie finansowana z sześciu głównych źródeł:

- listów zastawnych, w tym:
  - zabezpieczonych detalicznym kredytami hipotecznymi (w PLN),
  - zabezpieczonych komercyjnymi kredytami hipotecznymi (w PLN, EUR),
- 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, Emitent 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.

#### **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 s. k. w dniu 15.06.2015 r. obejmuje m.in.:

- badanie Sprawozdania Finansowego Spółki za okres od 01 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
- badanie Pakietów Sprawozdawczych Spółki dla potrzeb konsolidacji Grupy mBanku S.A. za okres od 01 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.
- 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:*

Sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 r. wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta z badania tego sprawozdania finansowego zostało zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie do raportu rocznego Emitenta za 2015 r. opublikowanego w dniu 31 marca 2016 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:*

Na dzień 31 grudnia 2015 r. Bank nie prowadził postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań Banku lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Banku.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. przed Sądem Okręgowym w Poznaniu toczyła się sprawa z powództwa wniesionego przez Bank przeciwko dłużnikowi rzeczowemu Banku, który nabył od kredytobiorcy Banku obciążoną hipoteką nieruchomość. Wartość przedmiotu sporu wynosi 11 692 tys. zł. Sąd Okręgowy w Poznaniu zawiesił prowadzone postępowanie wobec braku w spółce organu uprawnionego do jej reprezentowania. W dniu 8 grudnia 2015 r. Bank wniósł do Sądu Rejonowego w Poznaniu Wydział Gospodarczy KRS wniosek o ustanowienie kuratora.

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

jednakże żadna ze stron nie wyraziła na nią zgody. Pierwsza rozprawa odbyła się 17 września 2015 r., na której przesłuchani zostali świadkowie wskazani przez Bank. Druga rozprawa odbyła się 21 stycznia 2016 r., na której przesłuchiwany był świadek wskazany przez Ubezpieczyciela. Kolejna rozprawa została wyznaczona na 16 maja 2016 r.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. przed Sądem Okręgowym w Warszawie XXIV Wydziałem Cywilnym toczy się sprawa z powództwa Miasta Stołecznego Warszawa przeciwko mBank Hipoteczny S.A. o zapłatę kwoty 39 tys. zł tytułem odsetek ustawowych od opłaty rocznej za 2012 r. 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 r. 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. zł oraz obciążył Bank kosztami procesu w kwocie 9 tys. zł. W dniu 23 czerwca 2015 r. 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. Powód Miasto Warszawa złożyło w terminie apelację od wyroku w zakresie, w jakim oddalono powództwo o odsetki. Zarówno sprawa zażaleniowa o koszty postępowania jak i sprawa apelacyjna o odsetki czekają na wyznaczenie terminów w Sądzie Apelacyjnym w Warszawie według stanu na 31 grudnia 2015 r. Na 31 grudnia 2015 r. Bank posiadał z tego tytułu rezerwę w wysokości 55,5 tys. zł, z tego w koszty 2015 r. została ujęta kwota 18 tys. zł (informacja zawarta w Nocie 13 Sprawozdania Finansowego Emitenta za 2015 r.), pozostała kwota była ujęta w kosztach drugiego półrocza 2014 r.

W dniu 30 grudnia 2015 r. Bank wniósł pozew o wydanie nakazu zapłaty kwoty 2 002 tys. euro przeciwko kredytobiorcy, w związku z brakiem spłaty kredytu po wypowiedzeniu umowy kredytu.

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

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

(xiii) sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2015 sporządzone zgodnie z MSSF zatwierdzonych przez Unię Europejską, którego badania dokonał biegły rewident (Ernst & Young Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s. k.), wraz z opinią i raportem z badania.

#### **Rozdział XIX**

*po dotychczasowej treści dodaje się:*

11. Do raportu rocznego Emitenta za 2015 r. opublikowanego 31 marca 2016 r. zamieszczonego na stronie internetowej Emitenta: [www.mhipoteczny.pl](http://www.mhipoteczny.pl) zawierającego sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 01.01.2015 do 31.12.2015 r. wraz z opinią z badania niezależnego biegłego rewidenta dotyczącym tego sprawozdania finansowego,