

Aneks nr 20
zatwierdzony decyzją KNF w dniu 4 kwietnia 2014 r.
do Prospektu Emisyjnego Podstawowego
mBanku Hipotecznego S.A. (dawniej BRE Banku Hipotecznego S.A.) zatwierdzonego przez Komisję
Nadzoru Finansowego
w dniu 28 października 2009 r.

Przedmiotem aneksu nr 20 jest aktualizacja Prospektu Emisyjnego o historyczne informacje finansowe za 2013 r. oraz o informacje o tendencjach w okresie od 01.01.2014 r. do 28.02.2014 r. w związku z publikacją w dniu 31 marca 2014 r. sprawozdania finansowego mBanku Hipotecznego S.A. za 2013 r.

Rozdział II.

Punkt 1.

na początku dodaje się:

Dane finansowe zostały zestawione na podstawie zbadanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego wg MSSF, zatwierdzonych przez UE, za rok zakończony 31 grudnia 2013 r., zawierającego dane porównywalne za rok zakończony 31 grudnia 2012 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 2013 r. zwiększył się o 118 211 tys. PLN względem poziomu na koniec 2012 r. Całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec 2013 r. poziom 5 014,8 mln PLN (kredyty komercyjne, kredyty mieszkaniowe, kredyty dla JST), przy czym wartość kredytów udzielonych w okresie styczeń-grudzień 2013 r. wyniosła 1 077 107 tys. PLN (tabela 3g).

Kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości komercyjnych stanowiły na koniec 2013 r. 89,3% całkowitego portfela kredytowego Banku. W strukturze walutowej całkowitego portfela dominowały kredyty udzielone w EUR, a w dalszej kolejności w PLN. Na koniec 2013 r. kredyty walutowe stanowiły 52,4% wartości całkowitego portfela kredytowego (tabela 2g).

pod Tabelą 1f dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt		31.12.2013	31.12.2012	Dynamika 31.12.2013/ 31.12.2012
Kredyty komercyjne	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	3 518 831	3 500 111	0,53%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	961 467	745 486	28,97%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	4 480 298	4 245 598	5,53%
Kredyty mieszkaniowe	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	46 670	45 849	1,79%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	382	1 105	-65,43%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	47 051	46 954	0,21%
Kredyty dla JST	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	479 491	561 883	-14,66%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	7 950	41 841	-81,00%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	487 441	603 724	-19,26%
Razem	<i>Zaangażowanie bilansowe**</i>	4 045 000	4 108 155	-1,54%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	969 798	788 433	23,00%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	5 014 799	4 896 588	2,41%

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 na koniec grudnia 2013 r. i na koniec grudnia 2012 r. uwzględnia inne należności od klientów (sprzedaż ratalna przejętych mieszkań) w kwotach: 8 tys. PLN (koniec grudnia 2013 r.) i 312 tys. PLN (koniec grudnia 2012 r.)

pod Tabelą 2f dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	31.12.2013			31.12.2012		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	42,0%	56,0%	2,0%	50,1%	47,5%	2,4%
Kredyty mieszkaniowe	40,5%	49,2%	10,3%	33,1%	54,3%	12,6%
Kredyty dla JST	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%
Całkowity portfel kredytowy (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe)	47,6%	50,5%	1,9%	56,1%	41,7%	2,2%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 3f dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	01.01.2013-31.12.2013		01.01.2012-31.12.2012	
	wartość**	liczba	wartość***	liczba
Kredyty komercyjne	1 070 756	52	892 050	45
w tym na:				
- inwestycje budowlane	537 038	15	184 708	6
- refinansowanie nieruchomości	360 381	28	251 216	25
- zakup gruntu				
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	173 337	9	456 126	14
Kredyty mieszkaniowe (detal – model agencyjny)	6 351	34	0	0
Kredyty dla JST	0	0	3 950	2
bezpośrednie dla JST	0	0	3 950	2
poręczone przez JST	0	0	0	0
Razem	1 077 107	86	896 000	47

Źródło: Emitent

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

**Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2013-31.12.2013 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 34 963,5 tys. PLN. Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.

***Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2012-31.12.2012 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 12 465 tys. PLN. Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.

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

po dotychczasowej treści dodaje się:

Całkowity portfel kredytów komercyjnych na koniec 2013 r. zwiększył się w porównaniu ze stanem z końca grudnia 2012 r. i osiągnął wartość 4 480 298 tys. PLN (bilansowy i pozabilansowy) w porównaniu z 4 245 598 tys. PLN na koniec grudnia 2012 r.

W 2013 r. w obszarze nieruchomości komercyjnych, Bank finansował w szczególności: biurowce i centra handlowe. Bank koncentrował się na finansowaniu zakupu lub refinansowaniu ukończonych obiektów o odpowiednim standardzie oraz finansowaniu procesu budowy po zakończeniu którego następuje konwersja kredytu budowlanego na długoterminowy kredyt hipoteczny. W obszarze kredytów dla deweloperów mieszkaniowych, celem Banku było finansowanie projektów średniej wielkości (do 100 mieszkań) położonych w atrakcyjnych lokalizacjach.

Średni okres spłaty kredytów wynosił 12,6 lat. Przeważały kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Większość portfela kredytowego dla podmiotów komercyjnych stanowiły kredyty walutowe, z udziałem 58,0% na koniec 2013 r.

Podpunkt 1.1.2: Kredyty dla Jednostek Samorządu Terytorialnego (JST)

na początku dodaje się:

Na koniec 2013 r. wartość całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego w sektorze publicznym stanowiła 9,7% całkowitego zaangażowania kredytowego i wyniosła 487 441 tys. PLN. W portfelu kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego przeważają kredyty z przeciętnym okresem spłaty wynoszącym 16,5 lat.

Podobnie jak w 2012 roku, Bank ograniczał aktywność sprzedażową w zakresie finansowania jednostek samorządu terytorialnego. Brak nowych umów w 2013 r. przy jednocześnie znacznych spłatach przedterminowych znajduje odzwierciedlenie w niższym, w porównaniu do zeszłego roku, zaangażowaniu bilansowym tych kredytów (-14,66% r/r).

Podpunkt 1.1.3: Kredyty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych

po drugim akapicie dodaje się:

Wartość portfela kredytów mieszkaniowych nieznacznie wzrosła na koniec 2013 r. do 47 051 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe). Przyjęcie nowej strategii wiąże się z rozszerzeniem spectrum działania Emitenta o aktywność kredytową w obszarze detalicznym. We wrześniu 2013 r. Bank wznowił działalność kredytową w obszarze detalicznym, realizując sprzedaż w ramach umowy agencyjnej, poprzez sieć sprzedaży mBanku S.A.

2. Informacje finansowe

na początku dodaje się:

Dane finansowe zostały zestawione na podstawie zbadanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego wg MSSF, zatwierdzonych przez UE, za rok zakończony 31 grudnia 2013 r., zawierającego dane porównywalne za rok zakończony 31 grudnia 2012 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 9f dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	31.12.2013	31.12.2012
AKTYWA		
Kasa, operacje z bankiem centralnym	7 378	3 069
Należności od banków	22 377	10 282
Pochodne instrumenty finansowe	12 913	11 128
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	4 045 000	4 108 155
Lokacyjne papiery wartościowe	605 824	566 258
Inwestycje w jednostki zależne	-	65
Wartości niematerialne	3 548	1 384
Rzeczowe aktywa trwałe	9 110	9 171
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 058	9 960
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	620	-
Inne aktywa	62 615	90 240
Aktywa razem	4 782 443	4 809 712

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

*Dane porównawcze za 2012 r. zostały przekształcone tak, by uwzględnić zmiany prezentacyjne wprowadzone w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2013 r.

pod Tabelą 10f dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	31.12.2013	31.12.2012
KAPITAŁY I ZOBOWIĄZANIA		
Zobowiązania wobec innych banków	1 203 488	1 172 467
Pochodne instrumenty finansowe	278	461
Zobowiązania wobec klientów	295 167	179 033
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 661 407	2 852 445
Zobowiązania podporządkowane	100 268	100 316
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	19 872	4 122
Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego	-	163
Zobowiązania razem	4 280 480	4 309 007

Kapitały własne	501 963	500 705
Kapitał podstawowy	275 000	275 000
- Zarejestrowany kapitał akcyjny	275 000	175 000
- Opłacony kapitał niezarejestrowany	-	100 000
Zyski zatrzymane	225 469	223 315
- Wynik finansowy z lat ubiegłych	223 315	214 028
- Wynik roku bieżącego	2 154	9 287
Inne pozycje kapitału własnego	1 494	2 390
Kapitały razem	501 963	500 705
Kapitały i zobowiązania razem	4 782 443	4 809 712

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

*Dane porównawcze za 2012 r. zostały przekształcone tak, by uwzględnić zmiany prezentacyjne wprowadzone w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2013 r.

pod Tabelą 10g dodaje się:

Suma bilansowa Banku na koniec 2013 roku wyniosła 4 782 443 tys. PLN i była niższa od stanu na koniec 2012 roku o 27 269 tys. PLN. Podstawową pozycję w strukturze aktywów stanowiły kredyty i pożyczki udzielone klientom, których udział wyniósł 84,6% aktywów ogółem.

Na koniec 2013 r. poziom całkowitego portfela kredytowego Banku wyniósł 5 014 799 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe), co oznaczało wzrost o 2,4% względem poziomu z końca 2012 r. Na koniec 2013 r. 89,3% kredytów i pożyczek (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) udzielonych klientom dotyczyło klientów korporacyjnych, a pozostałe 10,7% sektora budżetowego i klientów indywidualnych.

W zobowiązaniach Banku dominują zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, które na 31.12.2013 roku stanowiły 55,6% ogólnej sumy bilansowej. Na pozycję tę składają się emisje listów zastawnych oraz obligacji. Kolejną pozycję zobowiązań stanowiły zobowiązania wobec innych banków z 25,2% udziałem w sumie bilansowej.

pod Tabelą 11f dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 11g Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)*

Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania finansowe	979 471	798 623
Instrumenty pochodne na stopę procentową	663 552	976 353
Walutowe instrumenty pochodne	1 327 909	1 582 082
Zobowiązania otrzymane finansowe	169 033	218 958
Pozycje pozabilansowe razem	3 139 965	3 576 016

Źródło: Emitent

pod Tabelą 12f dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	2013	2012
Przychody z tytułu odsetek	227 065	275 292
Koszty odsetek	(152 286)	(198 134)
Wynik z tytułu odsetek	74 779	77 158

Przychody z tytułu opłat i prowizji	5 277	5 432
Koszty z tytułu opłat i prowizji	(1 584)	(1 647)
Wynik z tytułu opłat i prowizji	3 693	3 785
Wynik na działalności handlowej, w tym:	3 185	3 114
Wynik z pozycji wymiany	4 186	2 278
Wynik na pozostałej działalności handlowej	(1 001)	836
Wynik na inwestycjach w jednostkach zależnych	63	-
Pozostałe przychody operacyjne	7 297	674
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	(34 866)	(26 260)
Ogólne koszty administracyjne	(39 189)	(36 867)
Amortyzacja	(4 162)	(3 748)
Pozostałe koszty operacyjne	(5 903)	(3 757)
Zysk brutto	4 897	14 099
Podatek dochodowy	(2 743)	(4 812)
Zysk netto	2 154	9 287

Źródło: Sprawozdanie finansowe Emitenta

*Dane porównawcze za 2012 r. zostały przekształcone tak, by uwzględnić zmiany prezentacyjne wprowadzone w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2013 r.

pod Tabelą 12g 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 2013 r. wyniósł 4 897 tys. PLN i był niższy o 9 202 tys. PLN od zysku brutto wypracowanego w 2012 r.

Niższy (o 65,3%) wynik brutto w 2013 roku, w porównaniu do 2012 roku, spowodowany był przede wszystkim wyższymi o 8 606 tys. PLN odpisami z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek. Na wynik miały również wpływ wyższe koszty działalności związane z reorganizacją działalności Banku oraz wynik z tytułu odsetek, który był niższy od zeszłorocznego, głównie z powodu niższej wartości portfela kredytowego oraz obniżek stóp procentowych. Na niższy wynik brutto wpłynęły również:

- umowa sprzedaży z dnia 23 grudnia 2013 roku, zmienionej aktem notarialnym z dnia 3 stycznia 2014 roku z BDH Development Sp. z o.o. na łączną kwotę 15 644 tys. PLN netto, która w związku ze zwolnieniem sprzedaży przedmiotów umowy z podatku od towarów i usług (VAT) stanowi jednocześnie cenę brutto; zgodnie z umową kwota została zapłacona na rzecz Banku w styczniu 2014 roku; wartość księgowa nieruchomości 18 500 tys. PLN; w związku z transakcją sprzedaży został rozwiązany odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości w kwocie 1 093 tys. PLN - strata księgowa w wysokości (1 762) tys. PLN, strata podatkowa w wysokości (2 855) tys. PLN,
- umowa sprzedaży z dnia 23 grudnia 2013 roku z BDH Development Sp. z o.o. na łączną kwotę 14 333 tys. PLN brutto, netto 13 182 tys. PLN; zgodnie z umową kwota została zapłacona na rzecz Banku w styczniu 2014 roku; wartość księgowa nieruchomości 15 727 tys. PLN; w związku z transakcją sprzedaży został rozwiązany odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości w kwocie 1 389 tys. PLN - strata księgowa w wysokości (1 156) tys. PLN, strata podatkowa w wysokości (2 545) tys. PLN.

Czynniki, które wpłynęły na obniżenie wyniku brutto zostały częściowo zrekompensowane wyższymi pozostałymi przychodami operacyjnymi (o 6 623 tys. PLN w porównaniu z 2012 r.). Na pozycję pozostałych przychodów operacyjnych składały się głównie przychody ze sprzedaży wierzytelności (841 tys. PLN) oraz zysk na transakcji sprzedaży zapasów (5 658 tys. PLN).

W dniu 2 grudnia 2013 roku Bank zawarł umowę sprzedaży wierzytelności uprzednio spisanych w ciężar odpisu. W wyniku przedmiotowej transakcji Bank rozpoznał przychód w kwocie 841 tys. PLN, który został zaprezentowany w pozostałych przychodach operacyjnych.

Zysk na transakcji sprzedaży zapasów wynika z zawarcia umowy sprzedaży dwóch przejętych w 2012 roku nieruchomości:

- umowy sprzedaży z dnia 12 grudnia 2013 roku zawartej z BDH Development Sp. z o.o. za łączną kwotę brutto 48 462 tys. PLN, netto 39 400 tys. PLN; zgodnie z umową kwota została zapłacona na rzecz Banku w 2013 roku; wartość nieruchomości w księgach Banku 35 145 tys. PLN – zysk księgowy na transakcji 4 255 tys. PLN, zysk podatkowy na transakcji 6 503 tys. PLN; różnica pomiędzy zyskiem księgowym, a podatkowym stanowi koszt niestanowiący kosztów uzyskania przychodów,
- umowy sprzedaży z dnia 23 grudnia 2013 roku zawartej z BDH Development Sp. z o.o. za łączną kwotę brutto 22 784 tys. PLN, netto 18 524 tys. PLN; zgodnie z umową kwota zostanie zapłacona w następujący sposób: kwota 18 779 tys. PLN w terminie 21 dni od dnia zawarcia przedmiotowej umowy (kwota została zapłacona w styczniu 2014 roku), kwota 4 005 tys. PLN początkowo spłata miała nastąpić do dnia 31 marca 2014 roku, a zgodnie z podpisanym aktem notarialnym w dniu 26 marca 2014 roku termin spłaty został przedłużony do dnia 15 czerwca 2014 roku; wartość nieruchomości w księgach Banku 17 760 tys. PLN, przychód z tytułu rozwiązania odpisu z tytułu trwałej utraty wartości nieruchomości w kwocie 640 tys. PLN - zysk księgowy na transakcji 1 403 tys. PLN, zysk podatkowy 763 tys. PLN.

3. Strategia rozwoju

po dotychczasowej treści dodaje się:

W czerwcu 2013 r. Zarząd Banku przyjął strategię na lata 2014-2017, wyznaczającą nowe kierunki działania i rozwoju Banku, i w oparciu o nie umacniania jego pozycji rynkowej w wymagającym otoczeniu konkurencyjnym.

W III kwartale 2013 r. Bank rozpoczął realizację strategicznego projektu, opartego na modelu współpracy z mBankiem w zakresie budowy i refinansowania portfela detalicznego poprzez emisje listów zastawnych. We wrześniu ubiegłego roku uruchomił udzielanie kredytów hipotecznych dla osób fizycznych, które oferowane są za pośrednictwem sieci sprzedaży mBanku. Dotyczy to kredytów, spełniających kryteria wpisu do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych i potencjalnie stanowiących podstawę ich emisji.

Realizując projekt, w 2013 roku Bank wdrożył model agencyjny, natomiast w planach na 2014 r. przewiduje realizację modelu poolingowego, polegającego na przejęciu już istniejącego portfela detalicznych kredytów hipotecznych mBanku, w celu zrefinansowania go emisjami listów zastawnych.

Głównym celem sprzedażowym pozostaje refinansowanie lub kredytowanie zakupu gotowych, skomercjalizowanych obiektów, w szczególności budynków biurowych, handlowych, magazynowych. Bank zamierza być aktywnym kredytodawcą w segmencie prestiżowych projektów komercyjnych średniej skali, finansowanych kredytem do kwoty 25 mln EUR.

Celem rynkowym Banku pozostaje utrzymanie czołowej pozycji na rynku bankowości hipotecznej dla podmiotów gospodarczych oraz umocnienie roli lidera emisji listów zastawnych, poprzez zwiększenie skali ich emisji.

Rozdział III.

Punkt. 1.1 Ryzyko kredytowe

po drugim akapicie dodaje się nowy, następujący akapit:

Na dzień 31 grudnia 2013 r. w wyniku utrzymujących się trudniejszych warunków rynkowych udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w portfelu kredytowym Banku wzrósł do poziomu 5,31% (jakość portfela kredytowego mierzona wielkością pozycji z rozpoznaną utratą wartości w stosunku do łącznej wartości brutto kredytów i pożyczek udzielonych klientom).

pod Tabelą 13f dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 13g Jakość portfela kredytowego Banku*

Kredyty i pożyczki udzielone klientom	31.12.2013		31.12.2012	
	Zaangażowanie (tys. PLN)	udział/pokrycie (%)	Zaangażowanie (tys. PLN)	udział/pokrycie (%)
Nieprzeterminowane, bez utraty wartości	3 568 460	86,60%	3 759 439	90,49%
Przeterminowane, bez utraty wartości	333 463	8,09%	217 857	5,24%
Pozycje z rozpoznaną utratą wartości	218 665	5,31%	177 105	4,27%
Razem brutto	4 120 588	100,00%	4 154 401	100,00%
Rezerwa (na pozycje z rozpoznaną utratą wartości oraz rezerwa na pozycje bez rozpoznanej utraty wartości)	-75 588	1,83%	-46 246	1,11%
Razem netto	4 045 000	98,17%	4 108 155	98,89%

Źródło: Emitent

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

Podpunkt: Wysoki udział w portfelu kredytów komercyjnych

po dotychczasowej treści dodaje się:

Na dzień 31 grudnia 2013 roku udział kredytów komercyjnych w całkowitym portfelu kredytowym Emitenta (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) wyniósł 89,3%.

Według stanu na 31 grudnia 2013 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.

Rozdział V.

Punkt. 6

dodaje się nowy akapit:

Biegły Rewident – firma Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej Ernst & Young Audit sp. z o.o.) – przeprowadził badanie sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2013 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 wg MSSF, zatwierdzonych przez UE, za rok zakończony 31 grudnia 2013 r., zawierającego dane porównywalne za rok zakończony 31 grudnia 2012 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 16f dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	31.12.2013	31.12.2012
AKTYWA		
Kasa, operacje z bankiem centralnym	7 378	3 069
Należności od banków	22 377	10 282
Pochodne instrumenty finansowe	12 913	11 128
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	4 045 000	4 108 155
Lokacyjne papiery wartościowe	605 824	566 258
Inwestycje w jednostki zależne	-	65
Wartości niematerialne	3 548	1 384
Rzeczowe aktywa trwałe	9 110	9 171
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 058	9 960
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	620	-
Inne aktywa	62 615	90 240
Aktywa razem	4 782 443	4 809 712

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

*Dane porównawcze za 2012 r. zostały przekształcone tak, by uwzględnić zmiany prezentacyjne wprowadzone w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2013 r.

pod Tabelą 17f dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	31.12.2013	31.12.2012
KAPITAŁY I ZOBOWIĄZANIA		
Zobowiązania wobec innych banków	1 203 488	1 172 467
Pochodne instrumenty finansowe	278	461
Zobowiązania wobec klientów	295 167	179 033
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 661 407	2 852 445
Zobowiązania podporządkowane	100 268	100 316
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	19 872	4 122

Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego	-	163
Zobowiązania razem	4 280 480	4 309 007
Kapitały własne	501 963	500 705
Kapitał podstawowy	275 000	275 000
- Zarejestrowany kapitał akcyjny	275 000	175 000
- Opłacony kapitał niezarejestrowany	-	100 000
Zyski zatrzymane	225 469	223 315
- Wynik finansowy z lat ubiegłych	223 315	214 028
- Wynik roku bieżącego	2 154	9 287
Inne pozycje kapitału własnego	1 494	2 390
Kapitały razem	501 963	500 705
Kapitały i zobowiązania razem	4 782 443	4 809 712

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

*Dane porównawcze za 2012 r. zostały przekształcone tak, by uwzględnić zmiany prezentacyjne wprowadzone w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2013 r.

pod Tabelą 17g dodaje się:

Suma bilansowa Banku na koniec 2013 roku wyniosła 4 782 443 tys. PLN i była niższa od stanu na koniec 2012 roku o 27 269 tys. PLN. Podstawową pozycję w strukturze aktywów stanowiły kredyty i pożyczki udzielone klientom, których udział wyniósł 84,6% aktywów ogółem.

Na koniec 2013 r. poziom całkowitego portfela kredytowego Banku wyniósł 5 014 799 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe), co oznaczało wzrost o 2,4% względem poziomu z końca 2012 r. Na koniec 2013 r. 89,3% kredytów i pożyczek (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) udzielonych klientom dotyczyło klientów korporacyjnych, a pozostałe 10,7% sektora budżetowego i klientów indywidualnych.

W zobowiązaniach Banku dominują zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, które na 31.12.2013 roku stanowiły 55,6% ogólnej sumy bilansowej. Na pozycję tę składają się emisje listów zastawnych oraz obligacji. Kolejną pozycję zobowiązań stanowiły zobowiązania wobec innych banków z 25,2% udziałem w sumie bilansowej.

pod Tabelą 18f dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 18g Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)*

Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania finansowe	979 471	798 623
Instrumenty pochodne na stopę procentową	663 552	976 353
Walutowe instrumenty pochodne	1 327 909	1 582 082
Zobowiązania otrzymane finansowe	169 033	218 958
Pozycje pozabilansowe razem	3 139 965	3 576 016

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 19f dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	2013	2012
Przychody z tytułu odsetek	227 065	275 292
Koszty odsetek	(152 286)	(198 134)
Wynik z tytułu odsetek	74 779	77 158
Przychody z tytułu opłat i prowizji	5 277	5 432
Koszty z tytułu opłat i prowizji	(1 584)	(1 647)
Wynik z tytułu opłat i prowizji	3 693	3 785
Wynik na działalności handlowej, w tym:		
Wynik z pozycji wymiany	4 186	2 278
Wynik na pozostałej działalności handlowej	(1 001)	836
Wynik na inwestycjach w jednostkach zależnych	63	-
Pozostałe przychody operacyjne	7 297	674
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	(34 866)	(26 260)
Ogólne koszty administracyjne	(39 189)	(36 867)
Amortyzacja	(4 162)	(3 748)
Pozostałe koszty operacyjne	(5 903)	(3 757)
Zysk brutto	4 897	14 099
Podatek dochodowy	(2 743)	(4 812)
Zysk netto	2 154	9 287

Źródło: Sprawozdanie finansowe Emitenta

*Dane porównawcze za 2012 r. zostały przekształcone tak, by uwzględnić zmiany prezentacyjne wprowadzone w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2013 r.

pod Tabelą 19g 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 2013 r. wyniósł 4 897 tys. PLN i był niższy o 9 202 tys. PLN od zysku brutto wypracowanego w 2012 r.

Niższy (o 65,3%) wynik brutto w 2013 roku, w porównaniu do 2012 roku, spowodowany był przede wszystkim wyższymi o 8 606 tys. PLN odpisami z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek. Na wynik miały również wpływ wyższe koszty działalności związane z reorganizacją działalności Banku oraz wynik z tytułu odsetek, który był niższy od zeszłorocznego, głównie z powodu niższej wartości portfela kredytowego oraz obniżek stóp procentowych. Na niższy wynik brutto wpłynęły również:

- umowa sprzedaży z dnia 23 grudnia 2013 roku, zmienionej aktem notarialnym z dnia 3 stycznia 2014 roku z BDH Development Sp. z o.o. na łączną kwotę 15 644 tys. PLN netto, która w związku ze zwolnieniem sprzedaży przedmiotów umowy z podatku od towarów i usług (VAT) stanowi jednocześnie cenę brutto; zgodnie z umową kwota została zapłacona na rzecz Banku w styczniu 2014 roku; wartość księgowa nieruchomości 18 500 tys. PLN; w związku z transakcją sprzedaży został rozwiązany odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości w kwocie 1 093 tys. PLN - strata księgowa w wysokości (1 762) tys. PLN, strata podatkowa w wysokości (2 855) tys. PLN,
- umowa sprzedaży z dnia 23 grudnia 2013 roku z BDH Development Sp. z o.o. na łączną kwotę 14 333 tys. PLN brutto, netto 13 182 tys. PLN; zgodnie z umową kwota została zapłacona na rzecz Banku w styczniu 2014 roku; wartość księgowa nieruchomości 15 727 tys. PLN; w związku z

transakcją sprzedaży został rozwiązany odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości w kwocie 1 389 tys. PLN - strata księgowa w wysokości (1 156) tys. PLN, strata podatkowa w wysokości (2 545) tys. PLN.

Czynniki, które wpłynęły na obniżenie wyniku brutto zostały częściowo zrekompensovane wyższymi pozostałymi przychodami operacyjnymi (o 6 623 tys. PLN w porównaniu z 2012 r.). Na pozycję pozostałych przychodów operacyjnych składały się głównie przychody ze sprzedaży wierzytelności (841 tys. PLN) oraz zysk na transakcji sprzedaży zapasów (5 658 tys. PLN).

W dniu 2 grudnia 2013 roku Bank zawarł umowę sprzedaży wierzytelności uprzednio spisanych w ciężar odpisu. W wyniku przedmiotowej transakcji Bank rozpoznał przychód w kwocie 841 tys. PLN, który został zaprezentowany w pozostałych przychodach operacyjnych.

Zysk na transakcji sprzedaży zapasów wynika z zawarcia umowy sprzedaży dwóch przejętych w 2012 roku nieruchomości:

- umowy sprzedaży z dnia 12 grudnia 2013 roku zawartej z BDH Development Sp. z o.o. za łączną kwotę brutto 48 462 tys. PLN, netto 39 400 tys. PLN; zgodnie z umową kwota została zapłacona na rzecz Banku w 2013 roku; wartość nieruchomości w księgach Banku 35 145 tys. PLN – zysk księgowy na transakcji 4 255 tys. PLN, zysk podatkowy na transakcji 6 503 tys. PLN; różnica pomiędzy zyskiem księgowym, a podatkowym stanowi koszt niestanowiący kosztów uzyskania przychodów,
- umowy sprzedaży z dnia 23 grudnia 2013 roku zawartej z BDH Development Sp. z o.o. za łączną kwotę brutto 22 784 tys. PLN, netto 18 524 tys. PLN; zgodnie z umową kwota zostanie zapłacona w następujący sposób: kwota 18 779 tys. PLN w terminie 21 dni od dnia zawarcia przedmiotowej umowy (kwota została zapłacona w styczniu 2014 roku), kwota 4 005 tys. PLN początkowo spłata miała nastąpić do dnia 31 marca 2014 roku, a zgodnie z podpisanym aktem notarialnym w dniu 26 marca 2014 roku termin spłaty został przedłużony do dnia 15 czerwca 2014 roku; wartość nieruchomości w księgach Banku 17 760 tys. PLN, przychód z tytułu rozwiązania odpisu z tytułu trwałej utraty wartości nieruchomości w kwocie 640 tys. PLN - zysk księgowy na transakcji 1 403 tys. PLN, zysk podatkowy 763 tys. PLN.

Po dotychczasowej treści dodano:

W 2013 r. z uwagi na spadek zysku netto o 7 133 tys. PLN (o 76,8%) w porównaniu z 2012 r. Bank odnotował spadek wskaźników rentowności liczonych jako stosunek zysku netto lub zysku brutto do danej wielkości finansowej.

Wartość księgowa na 1 akcję w 2013 r. wzrosła do 182,53 PLN wobec 182,07 PLN na koniec 2012 r. Zysk na 1 akcję spadł w 2013 r. do 0,78 PLN w porównaniu z 5,00 PLN w 2012 r.

Współczynnik wypłacalności na koniec 2013 r. wynosił 14,92% (wobec 11,97% na koniec 2012 r.). Wzrost współczynnika wypłacalności na koniec 2013 r. w porównaniu do wartości z poprzedniego roku wynika z zarejestrowania i zaliczenia do funduszy własnych Banku, dodatkowego kapitału akcyjnego w kwocie 100 000 tys. PLN w styczniu 2013 r. Minimalny poziom współczynnika wypłacalności, zgodnie z obowiązującym prawem bankowym, powinien kształtować się na poziomie 8%. Minimalny poziom współczynnika wypłacalności rekomendowany przez KNF wynosi 12%.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w całości bilansowego zaangażowania kredytowego wynosił 5,31%.

Punkt 1.4. Działalność kredytowa

na początku dodaje się:

Wolumen portfela kredytowego (łącznie z pozycjami pozabilansowymi) na koniec 2013 r. zwiększył się o 118 211 tys. PLN względem poziomu na koniec 2012 r. Całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec 2013 r. poziom 5 014,8 mln PLN (kredyty komercyjne, kredyty mieszkaniowe, kredyty dla JST), przy czym wartość kredytów udzielonych w okresie styczeń-grudzień 2013 r. wyniosła 1 077 107 tys. PLN (tabela 23g).

Kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości komercyjnych stanowiły na koniec 2013 r. 89,3% całkowitego portfela kredytowego Banku. W strukturze walutowej całkowitego portfela dominowały kredyty udzielone w EUR, a w dalszej kolejności w PLN. Na koniec 2013 r. kredyty walutowe stanowiły 52,4% wartości całkowitego portfela kredytowego (tabela 22g).

pod Tabelą 21f dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt		31.12.2013	31.12.2012	Dynamika 31.12.2013/ 31.12.2012
Kredyty komercyjne	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	3 518 831	3 500 111	0,53%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	961 467	745 486	28,97%
	Całkowite zaangażowanie	4 480 298	4 245 598	5,53%
Kredyty mieszkaniowe	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	46 670	45 849	1,79%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	382	1 105	-65,43%
	Całkowite zaangażowanie	47 051	46 954	0,21%
Kredyty dla JST	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	479 491	561 883	-14,66%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	7 950	41 841	-81,00%
	Całkowite zaangażowanie	487 441	603 724	-19,26%
Razem	<i>Zaangażowanie bilansowe**</i>	4 045 000	4 108 155	-1,54%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	969 798	788 433	23,00%
	Całkowite zaangażowanie	5 014 799	4 896 588	2,41%

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 na koniec grudnia 2013r. i na koniec grudnia 2012 r. uwzględnia inne należności od klientów (sprzedaż ratalna przejętych mieszkań) w kwotach: 8 tys. PLN (koniec grudnia 2013 r.) i 312 tys. PLN (koniec grudnia 2012 r.)

pod Tabelą 22f dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	31.12.2013			31.12.2012		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	42,0%	56,0%	2,0%	50,1%	47,5%	2,4%
Kredyty mieszkaniowe	40,5%	49,2%	10,3%	33,1%	54,3%	12,6%
Kredyty dla JST	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%
Całkowity portfel kredytowy (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe)	47,6%	50,5%	1,9%	56,1%	41,7%	2,2%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 23f dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	01.01.2013-31.12.2013		01.01.2012-31.12.2012	
	wartość**	liczba	wartość***	liczba
Kredyty komercyjne	1 070 756	52	892 050	45

w tym na:

- inwestycje budowlane	537 038	15	184 708	6
- refinansowanie nieruchomości	360 381	28	251 216	25
- zakup gruntu				
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	173 337	9	456 126	14
Kredyty mieszkaniowe (detal – model agencyjny)	6 351	34	0	0
Kredyty dla JST	0	0	3 950	2
bezpośrednie dla JST	0	0	3 950	2
poręczone przez JST	0	0	0	0
Razem	1 077 107	86	896 000	47

Źródło: Emitent

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

**Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2013-31.12.2013 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 34 963,5 tys. PLN. Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.

***Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2012-31.12.2012 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 12 465 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 2013 r. zwiększył się w porównaniu ze stanem z końca grudnia 2012 r. i osiągnął wartość 4 480 298 tys. PLN (bilansowy i pozabilansowy) w porównaniu z 4 245 598 tys. PLN na koniec grudnia 2012 r.

W 2013 r. w obszarze nieruchomości komercyjnych, Bank finansował w szczególności: biurowce i centra handlowe. Bank koncentrował się na finansowaniu zakupu lub refinansowaniu ukończonych obiektów o odpowiednim standardzie oraz finansowaniu procesu budowy po zakończeniu którego następuje konwersja kredytu budowlanego na długoterminowy kredyt hipoteczny. W obszarze kredytów dla deweloperów mieszkaniowych, celem Banku było finansowanie projektów średniej wielkości (do 100 mieszkań) położonych w atrakcyjnych lokalizacjach.

Średni okres spłaty kredytów wynosił 12,6 lat. Przeważały kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Większość portfela kredytowego dla podmiotów komercyjnych stanowiły kredyty walutowe, z udziałem 58,0% na koniec 2013 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 73,3% bilansowego zaangażowania kredytowego.

Zgodnie z limitem koncentracji wysokość finansowania jednego podmiotu lub grupy podmiotów powiązanych kapitałowo lub organizacyjnie nie przekroczyła 25% funduszy własnych Banku tj. nie przekroczyła kwoty 149 052 tys. PLN (na dzień 31.12.2013 r.).

W 2013 r. Bank wystawił 4 tytuły egzekucyjne (BTE) w tym 3 tytuły dot. kredytów komercyjnych i 1 tytuł dot. kredytu mieszkaniowego. Łączna kwota zadłużenia objętego BTE wyniosła: 3 266,86 tys. EUR oraz 4 716,02 tys. PLN. Łączna wartość zabezpieczeń (aktualna wartość rynkowa nieruchomości) wynosi: 1 561 tys. EUR oraz 21 749 tys. PLN. Zabezpieczenia płynne nie występują.

Punkt. 1.4.2 Kredyty dla Jednostek Samorządu Terytorialnego (JST)

na początku dodaje się:

Na koniec 2013 r. wartość całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego w sektorze publicznym stanowiła 9,7% całkowitego zaangażowania kredytowego i wyniosła 487 441 tys. PLN. W portfelu kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego przeważają kredyty z przeciętnym okresem spłaty wynoszącym 16,5 lat.

Podobnie jak w 2012 roku, Bank ograniczał aktywność sprzedażową w zakresie finansowania jednostek samorządu terytorialnego. Brak nowych umów w 2013 r. przy jednocześnie znacznych spłatach przedterminowych znajduje odzwierciedlenie w niższym, w porównaniu do zeszłego roku, zaangażowaniu bilansowym tych kredytów (-14,66% r/r).

Punkt. 1.4.3 Kredyty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych

po drugim akapicie dodaje się:

Wartość portfela kredytów mieszkaniowych nieznacznie wzrosła na koniec 2013 r. do 47 051 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe). Przyjęcie nowej strategii wiąże się z rozszerzeniem spectrum działania Emitenta o aktywność kredytową w obszarze detalicznym. We wrześniu 2013 r. Bank wznowił działalność kredytową w obszarze detalicznym, realizując sprzedaż w ramach umowy agencyjnej, poprzez sieć sprzedaży mBanku S.A.

Bank koncentrował się na pozyskiwaniu określonej grupy klientów, których wnioski kredytowe, zgodnie z wymogami ustawy, kwalifikowały się do rozpatrzenia w banku hipotecznym i spełniały warunki zabezpieczenia emisji listów zastawnych. Sporym utrudnieniem była wdrożona pod koniec 2013 r. Rekomendacja S, ograniczająca maksymalny poziom LTV oraz okres kredytowania, co zwiększyło popyt rynkowy na kredyty z wysokim poziomem LTV, które zgodnie z wymogami ustawy nie mogły być realizowane w mBanku Hipotecznym.

Punkt. 1.6 Emisje listów zastawnych

przed Tabelą 25 dodaje się:

mBank Hipoteczny dokonał kilkudziesięciu emisji listów zastawnych, zarówno publicznych jak i niepublicznych, utrzymując na koniec grudnia 2013 r. pozycję lidera na rynku polskich listów zastawnych. Wartość wszystkich listów zastawnych mBanku Hipotecznego znajdujących się w obrocie przekracza 2,3 mld PLN. W ofercie Banku przeważają listy zastawne z czteroletnim i pięcioletnim okresem wykupu.

Od wprowadzenia w 2000 r. na polski rynek kapitałowy listów zastawnych, mBank Hipoteczny, według wiedzy Emitenta, pozostaje największym ich emitentem, z około 71% udziałem w rynku na koniec grudnia 2013 r.

W 2013 r. Bank dokonał emisji jednej serii hipotecznych listów zastawnych w PLN na kwotę 80 mln PLN oraz dwóch serii hipotecznych listów zastawnych w EUR na łączną kwotę 80 mln EUR.

W 2013 roku utrzymane zostały oceny ratingowe, przyznawane Bankowi i listom zastawnym przez międzynarodową agencję ratingową Fitch Ratings Ltd., potwierdzając tym samym wysoki poziom bezpieczeństwa Banku.

Oceny ratingowe Fitch Ratings Ltd. przedstawiają się następująco:

A/F1 - długo i krótkoterminowy rating międzynarodowy

1 - rating wsparcia

A - dla publicznych listów zastawnych

A - 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

Poziomy wycofanych przez agencję Moody's w dniu 21 maja 2013 r. ratingów listów zastawnych były następujące:

- Baa2 z perspektywą negatywną dla hipotecznych listów zastawnych;
- Baa1 z perspektywą negatywną dla publicznych listów zastawnych.

pod Tabelą 29f dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 29g Struktura walutowa oraz przedziały kwotowe wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych wg stanu na dzień 31.12.2013 r.*

Przedziały wartościowe w tys. PLN	Wartość kredytów udzielonych w tys. PLN	Wartość kredytów udzielonych w EUR wyrażona w tys. PLN	Wartość kredytów udzielonych w USD wyrażona w tys. PLN	Suma
<= 250	7 578	9 626	2 209	19 413
250,1 - 500	3 445	7 628	1 220	12 293
500,1 - 1 000	7 730	11 934	2 223	21 886
1 000,1 - 5 000	140 067	171 135	8 128	319 329
5 000,1 - 10 000	116 846	133 820	22 232	272 898
10 000,1 - 15 000	122 108	168 158	38 468	328 734
15 000,01 - 20 000	105 269	67 450	16 431	189 150
20 000,1 - 30 000	148 291	395 163	0	543 454
30 000,1 - 40 000	105 758	171 111	0	276 869
40 000,1 - 50 000	87 326	269 886	0	357 212
> 50 000,1	0	63 480	0	63 480
Suma	844 417	1 469 391	90 909	2 404 717
Udział procentowy w stosunku do portfela	35,12%	61,10%	3,78%	

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 30f dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 30g Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na kredytobiorcę wg stanu na dzień 31.12.2013 r.*

Podmiot kredytowany	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w stosunku do portfela
----------------------------	---------------------------	---

Osoby prawne / osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	2 373 330	98,69%
Osoby fizyczne	31 387	1,31%
Suma	2 404 717	100,00%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 31f dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 31g Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na przeznaczenie wg stanu na dzień 31.12.2013 r.*

Przeznaczenie	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w stosunku do portfela
nieruchomości komercyjne	2 178 992	90,61%
nieruchomości mieszkaniowe	225 725	9,39%
Suma	2 404 717	100,00%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 32f dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 32g Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na typ oprocentowania wg stanu na dzień 31.12.2013 r.*

Typ oprocentowania	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w stosunku do portfela
oprocentowanie zmienne	2 403 617	99,95%
oprocentowanie stałe	1 100	0,05%
Suma	2 404 717	100,00%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 33f dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 33g Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na okres zapadalności wg stanu na dzień 31.12.2013 r.*

Przedziały w latach	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w stosunku do portfela
0 - 2 lata	198 532	8,26%
2 - 3 lata	39 727	1,65%
3 - 4 lata	15 348	0,64%
4 - 5 lat	1 328	0,06%
5 - 10 lat	312 785	13,01%
> 10 lat	1 836 997	76,38%
Suma	2 404 717	100,00%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 35f dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 35g Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych wg kryterium zaawansowania inwestycji wg stanu na dzień 31.12.2013 r.*

Stan zaawansowania inwestycji	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w stosunku do portfela
w trakcie realizacji inwestycji budowlanych	184 495	7,67%
nieruchomości ukończone	2 220 222	92,33%
Suma	2 404 717	100,00%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 36f dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 36g Przedziały kwotowe wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych wg stanu na dzień 31.12.2013 r.*

Przedziały wartościowe (w tys. PLN)	Wartość kredytów udzielonych w tys. PLN	Udział procentowy	Ilość umów
<= 500	2 054	0,4%	7
500,1 - 1 000	12 092	2,5%	16
1 000,1 - 2 000	14 120	2,9%	10

2 000,1 - 3 000	32 213	6,7%	12
3 000,1 - 5 000	41 221	8,6%	11
5 000,1 - 10 000	102 754	21,4%	15
10 000,1 - 15 000	32 878	6,8%	3
15 000,01 - 20 000	34 366	7,2%	2
> 20 000,1	208 906	43,5%	3
SUMA	480 604	100%	79

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 37f dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 37g Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na okres zapadalności wg stanu na dzień 31.12.2013 r.*

Przedział w latach	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w stosunku do portfela
0 - 2 lat	21 476	4,5%
2 - 3 lat	24 289	5,1%
3 - 4 lat	6 412	1,3%
4 - 5 lat	10 538	2,2%
5 - 10 lat	69 860	14,5%
10 - 15 lat	65 410	13,6%
15 - 20 lat	33 081	6,9%
> 20 lat	249 539	51,9%
SUMA	480 604	100%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 39f dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 39g Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na typ oprocentowania wg stanu na dzień 31.12.2013 r.*

Oprocentowanie	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
oprocentowanie zmienne	480 604	100,0%
oprocentowanie stałe	0	0,0%
SUMA	480 604	100%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 40f dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 40g Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na kredytobiorcę wg stanu na dzień 31.12.2013 r.*

Podmiot kredytowany	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
bezpośrednie dla JST	150 887	31,4%
poręczone przez JST	329 717	68,6%
SUMA	480 604	100%

Źródło: Emitent

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

Rozdział X

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

po dotychczasowej treści dodaje się:

Oświadczamy, zgodnie z zapisami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. pkt 7.1, że nie wystąpiły żadne znaczące niekorzystne zmiany w perspektywach rozwoju Emitenta od czasu opublikowania ostatniego sprawozdania finansowego (za rok 2013) zbadanego przez biegłego rewidenta. Dane finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 28 lutego 2014 roku nie podlegały 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 01.01.2014 r. do 28.02.2014 r.

Całkowity portfel kredytów komercyjnych na koniec lutego 2014 r., w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2013 r., nieznacznie zmniejszył się (o 0,99 %) i sięgnął łącznie na koniec lutego 2014 r. kwoty 4 964 955 tys. PLN.

Całkowity portfel kredytów dla Jednostek Samorządu Terytorialnego (JST) na koniec lutego 2014 r. w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2013 r. spadł o 2,64% do kwoty 474 575 tys. PLN.

W strukturze walutowej kredytów przeważają kredyty walutowe, według stanu na 28.02.2014 r. – 52,0% całkowitego portfela kredytowego Banku.

Średni wskaźnik LTV (loan to value) dla kredytów komercyjnych udzielonych w okresie styczeń – luty 2014 r. wyniósł 79,2%.

Wskaźnik BHWN (bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości) – wartość rynkowa dla kredytów komercyjnych udzielonych w okresie styczeń – luty 2014 r. – wyniósł 97,1% i znajdował się na wyższym poziomie niż tenże wskaźnik liczony dla kredytów udzielonych w analogicznym okresie 2013 roku, kiedy wynosił 95,1%.

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

Produkt	28.02.2014	31.12.2013	Dynamika
----------------	-------------------	-------------------	-----------------

		28.02.2014/ 31.12.2013		
Kredyty komercyjne	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	3 572 585	3 518 831	1,53%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	857 611	961 467	-10,80%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	4 430 196	4 480 298	-1,12%
Kredyty mieszkaniowe	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	58 652	46 670	25,67%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	1 532	382	301,54%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	60 184	47 051	27,91%
Kredyty dla JST	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	466 625	479 491	-2,68%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	7 950	7 950	0,00%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	474 575	487 441	-2,64%
Razem	<i>Zaangażowanie bilansowe**</i>	4 097 862	4 045 000	1,31%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	867 093	969 798	-10,59%
	<i>Całkowite zaangażowanie</i>	4 964 955	5 014 799	-0,99%

Źródło: Emitent

*Powyższe dane dotyczą wartości portfela bez odsetek od kredytów, nie pomniejszonego o odpisy aktualizacyjne. Niezbadane i niepodlegające przeglądowi przez biegłego rewidenta dane operacyjne i finansowe pochodzące z danych zarządczych Emitenta.

**Portfel kredytowy na koniec lutego 2014 r. i na koniec grudnia 2013 r. uwzględnia inne należności od klientów (sprzedaż ratałna przejętych mieszkań w kwotach 0,76 tys. PLN (koniec lutego 2014 r.) i 8 tys. PLN (koniec grudnia 2013 r.)

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

Produkt	28.02.2014			31.12.2013		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	42,4%	55,9%	1,7%	42,0%	56,0%	2,0%
Kredyty mieszkaniowe	54,2%	37,9%	7,9%	40,5%	49,2%	10,3%
Kredyty dla JST	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%
Całkowity portfel kredytowy (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe)	48,0%	50,3%	1,7%	47,6%	50,5%	1,9%

Źródło: Emitent

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

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

Produkt	01.01.2014-28.02.2014		01.01.2013-28.02.2013	
	Wartość**	liczba	Wartość**	liczba
Kredyty komercyjne	65 774	4	47 000	1
w tym na:				
- inwestycje budowlane	34 040	2	47 000	1
-refinansowanie nieruchomości	0	0	0	0
-zakup gruntu	0	0	0	0
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	31 734	2	0	0
Kredyty mieszkaniowe (detal – model agencyjny)	13 875	61	0	0
Sektor Publiczny	0	0	0	0
bezpśrednie dla JST	0	0	0	0
poręczone przez JST	0	0	0	0
Razem	79 650	65	47 000	1

Źródło: Emitent

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

** Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.

po Tabeli 43g dodaje się:

Po zakończeniu 2013 r. wystąpiły opisane poniżej istotne zdarzenia:

W styczniu 2014 r. mBank Hipoteczny S.A. dokonał dwóch emisji pięcioletnich obligacji o wartości nominalnej odpowiednio: 20 000 tys. PLN w dniu 16 stycznia 2014 r. oraz 60 000 tys. PLN w dniu 28 stycznia 2014 r.

W lutym i marcu 2014 r. mBank Hipoteczny S.A. wyemitował trzy serie hipotecznych listów zastawnych denominowanych w EUR. 17 lutego 2014 r. miała miejsce emisja 4-letnich hipotecznych listów zastawnych o zmiennym kuponie na kwotę 7,5 mln EUR. 28 lutego oraz 17 marca 2014 r. Bank wyemitował listy zastawne o stałym oprocentowaniu i rekordowo długim, 15-letnim okresie zapadalności na kwotę odpowiednio 8 oraz 15 mln EUR. Z wyłączeniem obligacji skarbowych są to najdłuższe papiery wartościowe denominowane w EUR na polskim rynku instrumentów dłużnych.

Bank jest cesjonariuszem na podstawie umowy przelewu wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej. Cesja była dokonana na zabezpieczenie kredytu udzielonego przez Bank kredytobiorcy. W wyniku pożaru nieruchomości, kredytobiorca poniósł stratę. Ubezpieczyciel dokonał wypłaty odszkodowania, które nie pokryło szkody. Bank jako uprawniony z polisy wystąpił o odszkodowanie, najpierw kierując wezwaniem do zapłaty, a następnie w dniu 4 lutego 2014 r. złożył pozew do Sądu Okręgowego w Warszawie, na kwotę 18 494 tys. PLN przeciwko Ubezpieczycielowi o zapłatę odszkodowania.

W dniu 28 marca 2014 roku agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. potwierdziła:

1. długoterminowy rating mBanku Hipotecznego S.A. dla waluty zagranicznej (long-term foreign currency Issuer Default Rating) na poziomie "A", zmieniając jego perspektywę ze stabilnej na negatywną,
2. krótkoterminowy rating Banku dla waluty zagranicznej (short-term foreign currency IDR) na poziomie "F1",
3. rating wsparcia na poziomie "1".

Zmiana perspektywy ratingu mBanku Hipotecznego S.A. jest skutkiem zmiany w dniu 26 marca 2014 roku perspektywy ratingu długookresowego ze stabilnej na negatywną Commerzbank AG.

Agencja Fitch Ratings Ltd. przeprowadziła globalny przegląd ocen wsparcia ze strony państwa dla banków europejskich i obniżyła perspektywę ratingu długoterminowego do negatywnej 18 bankom komercyjnym.

2. Czynniki wywierające znaczący wpływ na perspektywy rozwoju Emitenta

2.1. Czynniki zewnętrzne

Czynniki makroekonomiczne:

po dotychczasowej treści dodaje się:

- Przyrost produktu krajowego brutto w Polsce w 2013 r. wyniósł w ujęciu rocznym 1,6% w porównaniu z 1,9% wzrostem w 2012 r.
- W grudniu 2013 r. stopa bezrobocia podobnie jak w grudniu 2012 r. wyniosła 13,4%. Ewentualny wzrost stopy bezrobocia lub zaostrzenie warunków przyznawania kredytów hipotecznych osobom fizycznym ma negatywny wpływ na popyt na nieruchomości mieszkaniowe.
- Inflacja w 2013 r. wyniosła 0,9% (r/r). Na koniec lutego 2014 r. stopa referencyjna NBP wynosiła 2,50%.
- Kursy walutowe mają decydujący wpływ na kształtowanie się portfela kredytowego Banku. Związane jest to z różnicami kursowymi, które przy kredytach udzielonych w walutach są następstwem wahań kursów walut i w konsekwencji mogą obciążyć kredytobiorców. Kredyty komercyjne w dużym stopniu udzielane są w walutach obcych, co w przypadku kryzysu walutowego może mieć negatywny wpływ na możliwość spłaty kredytów. Wysoki udział kredytów walutowych wynika z ich niższego oprocentowania w stosunku do kredytów w złotych oraz faktu ustalania stawek czynszu w obiektach komercyjnych w walutach obcych.
- Na koniec lutego 2014 r. główna stopa procentowa w strefie euro i USA wynosiła 0,25%.

W 2013 roku Bank realizował swoje zadania w warunkach zaostrej konkurencji na rynku finansowania nieruchomości komercyjnych, zdominowanym przez silne banki uniwersalne.

Do głównych tendencji obserwowanych na tym rynku należą:

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

W obszarze finansowania komercyjnego budownictwa mieszkaniowego zauważalne było:

- wycofanie się części banków z finansowania tego segmentu,
- zaostrenie kryteriów selekcji projektów,
- wzrost poziomu marż kredytowych,
- wzrost ryzyka kredytowego.

Wraz ze spadkiem tempa wzrostu gospodarczego w Polsce obserwuje się przejawy osłabienia na rynku nieruchomości oraz jego większe zróżnicowanie geograficzne, niemniej jednak jako całość rynek ten zachowuje stabilność co daje dobre podstawy do dalszego rozwoju działalności kredytowej Banku.

Od 2010 roku, w ślad za wychodzeniem ze światowego kryzysu gospodarczego Polski, rynek nieruchomości podlega systematycznemu wzrostowi, którego symptomami są przyrost liczby nowych inwestycji, wzrost nowych powierzchni oraz wolumenu zawieranych na tym rynku transakcji. Rynek nieruchomości mieszkaniowych charakteryzuje się większą przewidywalnością i stabilnością niż w okresie boomu z lat 2006-2008, a utrzymująca się nadwyżka podaży mieszkań będzie definiowała sytuację na tym rynku w kilku najbliższych latach.

2.1. Czynniki wewnętrzne

Na podstawie uchwały Nr 13/2013 Zarządu mBanku Hipotecznego S.A. z dnia 12 marca 2013 roku dokonano dopłaty do kapitału w kwocie 650 tys. PLN w spółce BDH. Dopłata do kapitału została ujęta w księgach Banku jako podwyższenie udziałów w spółce BDH. Do 28 listopada 2013 roku wartość udziałów w BDH księgach Banku wynosiła 715 tys. PLN.

W pierwszej połowie 2013 roku miały miejsce zmiany w składzie Zarządu Banku. Z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Banku, tj. 29 kwietnia 2013 roku Sven-Torsten Kain zakończył kadencję Członka Zarządu. Od 1 maja do 4 lipca 2013 roku pełnił funkcję doradcy Zarządu.

Rada Nadzorcza, na nową kadencję, powołała Uchwałą nr 12/2013 z 29 kwietnia 2013 roku, Zarząd mBanku Hipotecznego S.A. w następującym składzie:

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

We wrześniu 2013 r. Bank wznowił działalność kredytową w obszarze detalicznym, realizując sprzedaż w ramach umowy agencyjnej, poprzez sieć sprzedaży mBanku S.A. Kredyty ujmowane są w księgach mBanku Hipotecznego S.A.

W dniu 26 listopada 2013 roku Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji nowej nazwy spółki Bankowy Dom Hipoteczny Sp. z o.o. Od 26 listopada 2013 roku spółka działa pod firmą: BDH Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W dniu 28 listopada 2013 roku została zawarta umowa sprzedaży udziałów pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A. a mBankiem S.A., na podstawie której nastąpiła sprzedaż wszystkich udziałów w kapitale zakładowym BDH Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Udziały zostały sprzedane za kwotę

778 tys. PLN. Wynik na sprzedaży udziałów w BDH Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością został zaprezentowany w rachunku zysków i strat w pozycji „Wynik na inwestycjach w jednostkach zależnych” w kwocie 63 tys. PLN.

3. Strategia rozwoju Emitenta

po dotychczasowej treści dodaje się:

W czerwcu 2013 r. Zarząd Banku przyjął strategię na lata 2014-2017, wyznaczającą nowe kierunki działania i rozwoju Banku, i w oparciu o nie umacniania jego pozycji rynkowej w wymagającym otoczeniu konkurencyjnym. Formułuje ona główne cele strategiczne dla Banku, w tym przede wszystkim:

- wzrost sumy bilansowej poprzez dynamiczny wzrost aktywów kredytowych, w oparciu o planowane zwiększenie akcji kredytowej w obszarze komercyjnym oraz budowanie nowego portfela detalicznych kredytów hipotecznych,
- rozwój współpracy z macierzystym bankiem uniwersalnym w zakresie budowy i refinansowania portfela detalicznych kredytów hipotecznych poprzez emisje listów zastawnych. Jest to pierwszy taki projekt w polskim sektorze bankowym. Rozwiązanie zakłada świadczenie przez Bank usługowej funkcji emitenta listów zastawnych w ramach Grupy mBanku.

W III kwartale 2013 r. Bank rozpoczął realizację strategicznego projektu, opartego na modelu współpracy z mBankiem w zakresie budowy i refinansowania portfela detalicznego poprzez emisje listów zastawnych. We wrześniu ubiegłego roku uruchomił udzielanie kredytów hipotecznych dla osób fizycznych, które oferowane są za pośrednictwem sieci sprzedaży mBanku. Dotyczy to kredytów, spełniających kryteria wpisu do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych i potencjalnie stanowiących podstawę ich emisji.

Wdrożenie projektu obejmuje 2 etapy:

- I etap - uruchomienie działalności kredytowej w obszarze detalicznym, w oparciu o współpracę operacyjną i struktury sprzedażowe mBanku oraz spójną politykę kredytową. Portfel detalicznych kredytów hipotecznych mBanku Hipotecznego jest budowany w oparciu wyłącznie o kredyty spełniające kryteria wpisu do rejestru listów zastawnych i mogące stanowić podstawę ich emisji.
- II etap – emisja listów zastawnych na bazie zbudowanego portfela detalicznych kredytów hipotecznych.

Realizując projekt, w 2013 roku Bank wdrożył model agencyjny, natomiast w planach na 2014 r. przewiduje realizację modelu poolingowego, polegającego na przejęciu już istniejącego portfela detalicznych kredytów hipotecznych mBanku, w celu zrefinansowania go emisjami listów zastawnych.

Ponadto założenia strategii Banku uwzględniają:

- znaczący wzrost portfela kredytów komercyjnych w oparciu o nową politykę kredytową, konsekwentną politykę zarządzania ryzykiem kredytowym oraz zoptymalizowany proces kredytowy przy uwzględnieniu uwarunkowań rynkowych,
- zmianę struktury refinansowania działalności poprzez znaczący wzrost udziału listów zastawnych jako długoterminowego długu zabezpieczonego,
- utrzymanie ryzyka kredytowego na możliwie bezpiecznym poziomie, poprzez dywersyfikację portfela pod względem wysokości zaangażowań i regionalizacji. Polityka zarządzania ryzykiem zakłada zwiększenie udziału mniejszych kwotowo kredytów w portfelu komercyjnym Banku.
- istotny rozwój działalności emisyjnej i zbudowanie nowego modelu sprzedaży listów zastawnych, w oparciu o wzorce funkcjonujące na rozwiniętych rynkach europejskich. Inicjatywa ta ma na celu zwiększenie dotarcia do nowych nabywców instytucjonalnych oraz zdobycia nowych segmentów rynku.

Głównym celem sprzedażowym pozostaje refinansowanie lub kredytowanie zakupu gotowych, skomercjalizowanych obiektów, w szczególności budynków biurowych, handlowych, magazynowych. Bank zamierza być aktywnym kredytodawcą w segmencie prestiżowych projektów komercyjnych średniej skali, finansowanych kredytem do kwoty 25 mln EUR.

Celem rynkowym Banku pozostaje utrzymanie czołowej pozycji na rynku bankowości hipotecznej dla podmiotów gospodarczych oraz umocnienie roli lidera emisji listów zastawnych, poprzez zwiększenie skali ich emisji.

Strategiczną zmianą 2013 roku była zmiana nazwy Banku w ramach rebrandingu całej Grupy BRE Banku, którym objęte zostały wszystkie podmioty do niej należące. Od 29.11.2013 Bank zaczął działać pod nową nazwą - mBank Hipoteczny S.A., zgodnie z aktualnym wpisem do rejestru przedsiębiorców.

Decyzja ta jest następstwem strategii rozwoju Grupy mBanku S.A. i wprowadzenia jednej marki w całej grupie kapitałowej. Jej wybór podyktowany jest wartością marki mBank, jej wysoką rozpoznawalnością oraz potencjałem wzrostu. To jedna z najsilniejszych polskich marek o wysokim kapitale rynkowym. Tym samym pod nową, zmienioną nazwą Bank wszedł w jubileuszowy 15ty rok swojej działalności.

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 o przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego Spółki została zawarta w dniu 17.06.2013 r. z Ernst & Young Audit Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej Ernst & Young Audit sp.z o.o.).

Rozdział XIII Informacje finansowe

po dotychczasowej treści dodaje się:

Sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta dotyczącą tego sprawozdania finansowego zostało zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie do raportu rocznego Emitenta za 2013 r. opublikowanego w dniu 31 marca 2014 r. i zamieszczonego na stronie internetowej Emitenta: www.mhipoteczny.pl.

Rozdział XIV

Punkt: Postępowania sądowe i arbitrażowe

po dotychczasowej treści dodaje się:

Na dzień 31 grudnia 2013 roku 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. Ponadto łączna wysokość roszczeń we wszystkich toczących się na dzień 31 grudnia 2013 roku postępowaniach przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań Banku również nie przekroczyła 10% kapitałów własnych Banku.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku przed Sądem Okręgowym w Poznaniu toczyła się sprawa z powództwa wniesionego przez Bank przeciwko dłużnikowi rzeczowemu Banku, który nabył od kredytobiorcy Banku obciążoną hipoteką nieruchomości. Wartość przedmiotu sporu wynosi 11 692 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku przed Sądem Okręgowym w Warszawie, XX Wydział Gospodarczy toczyła się sprawa, której przedmiotem sporu był zwrot prowizji za wcześniejszą spłatę kredytu. Na 31 grudnia 2012 roku Bank utworzył z tego tytułu rezerwę w wysokości 189 tys. PLN. W dniu 15 maja 2013 roku została podpisana ugoda, na podstawie której Bank wypłacił z rezerwy kwotę 150 tys. PLN, pozostała kwota rezerwy 39 tys. PLN została rozwiązana.

Według stanu na dzień 28.02.2014 r. stroną pozwaną przez Bank jest jedna osoba prawna na kwotę 13 121 tys. PLN.

Rozdział XV oraz druga strona Okładki, ostatni akapit:

po dotychczasowej treści dodaje się:

(xi) sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2013 sporządzone zgodnie z MSSF, zbadane przez biegłego rewidenta Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej Ernst & Young Audit sp. z o.o.) wraz z opinią i raportem z jego badania.

Rozdział XIX

po dotychczasowej treści dodaje się:

11. Do raportu rocznego Emitenta za 2013 r. opublikowanego w dniu 31 marca 2014 r. zamieszczonego na stronie internetowej Emitenta: www.mhipoteczny.pl zawierającego sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta dotyczącą tego sprawozdania finansowego.