

Aneks nr 23
zatwierdzony decyzją KNF w dniu 2 kwietnia 2015 r.
do Prospektu Emisyjnego Podstawowego mBanku Hipotecznego S.A.
zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego
w dniu 28 października 2009 r.

Przedmiotem aneksu nr 23 jest aktualizacja Prospektu Emisyjnego o historyczne informacje finansowe za 2014 r. oraz o informacje o tendencjach w okresie od 01.01.2015 r. do 28.02.2015 r. w związku z publikacją w dniu 31 marca 2015 r. sprawozdania finansowego mBanku Hipotecznego S.A. za 2014 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 2014 r., zawierającego dane porównywalne za rok zakończony 31 grudnia 2013 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 2014 r. zwiększył się o 1 387 910 tys. PLN względem poziomu na koniec 2013 r. Całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec 2014 r. poziom 6 402,7 mln PLN (kredyty komercyjne, kredyty mieszkaniowe oraz kredyty dla JST), przy czym wartość kredytów udzielonych w okresie styczeń-grudzień 2014 r. wyniosła 2 407 027 tys. PLN (wartość z umowy, przeliczona po kursie historycznym) (tabela 3i).

Kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości komercyjnych stanowiły na koniec 2014 r. 79,9% całkowitego portfela kredytowego Emitenta. W strukturze walutowej całkowitego portfela dominowały kredyty udzielone w PLN, a w dalszej kolejności w EUR. Na koniec 2014 r. kredyty w PLN stanowiły 54,2% wartości całkowitego portfela kredytowego, natomiast kredyty walutowe 45,8% wartości całkowitego portfela kredytowego (tabela 2i).

pod Tabelą 1h dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	31.12.2014	31.12.2013	Dynamika 31.12.2014/ 31.12.2013	
Kredyty komercyjne	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	4 086 369	3 518 831	16,13%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	1 027 066	961 467	6,82%
	Całkowite zaangażowanie	5 113 435	4 480 298	14,13%
Kredyty mieszkaniowe	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	818 811	46 670	1 654,47%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	49 902	382	1 2963,35%
	Całkowite zaangażowanie	868 713	47 051	1 746,32%
Kredyty dla JST	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	420 561	479 491	-12,29%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	0	7 950	-100,00%
	Całkowite zaangażowanie	420 561	487 441	-13,72%
Razem	<i>Zaangażowanie bilansowe**</i>	5 325 741	4 045 000	31,66%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	1 076 968	969 798	11,05%
	Całkowite zaangażowanie	6 402 709	5 014 799	27,68%

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 uwzględnia oprócz kredytów komercyjnych, kredytów mieszkaniowych i kredytów dla JST, inne należności od klientów, wg stanu na 31.12.2013r. w kwocie 8 tys. PLN.

pod Tabelą 2h dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	31.12.2014			31.12.2013		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	43,1%	55,4%	1,5%	41,9%	56,0%	2,1%
Kredyty mieszkaniowe	97,1%	2,4%	0,5%	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)	54,2%	44,6%	1,2%	47,6%	50,5%	1,9%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 3h dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	01.01.2014-31.12.2014		01.01.2013-31.12.2013	
	wartość**	liczba	wartość***	liczba
Kredyty komercyjne	1 579 540	80	1 070 756	52
w tym na:				
- inwestycje budowlane	120 572	5	537 038	15
- refinansowanie nieruchomości	755 025	48	360 381	28
- zakup gruntu	0	0	0	0
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	703 943	27	173 337	9
Kredyty mieszkaniowe	827 487	3 411	6 351	34
Kredyty dla JST	0	0	0	0
Razem	2 407 027	3 491	1 077 107	86

Źródło: Emitent

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

**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.

***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.

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 2014 r. zwiększył się w porównaniu ze stanem z końca grudnia 2013 r. i osiągnął wartość 5 113 435 tys. PLN (bilansowy i pozabilansowy) w porównaniu z 4 480 298 tys. PLN na koniec grudnia 2013 r.

W 2014 r. w obszarze nieruchomości komercyjnych, Emitent 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.

Rozwijana jest współpraca z Oddziałami Korporacyjnymi mBanku, przez które pozyskano 16% projektów. Znacząco wzrósł wynik na transakcjach pochodnych zrealizowanych przez mBank na projektach Emitenta oraz liczba klientów Emitenta, którzy otworzyli rachunki w mBanku, otwierając Doradcom mBanku możliwość kompleksowej obsługi w ramach Grupy.

Emitent przy współpracy z wieloma jednostkami mBanku rozpoczął realizację "poolingu komercyjnego" (przeniesiono 1 projekt na kwotę 8,6 mln EUR, wartość z dnia transferu). W ramach tego procesu do bilansu Banku będą przenoszone zaangażowania z bilansu mBanku, co jest istotne pod kątem refinansowania długoterminowymi instrumentami - hipotecznymi listami zastawnymi.

Średni okres spłaty kredytów komercyjnych wynosił 12,8 lat. Przeważały kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Większość portfela kredytowego dla podmiotów komercyjnych stanowiły kredyty walutowe, z udziałem 56,9% na koniec 2014 r.

Podpunkt 1.1.2: Kredyty dla Jednostek Samorządu Terytorialnego (JST)

na początku dodaje się:

W pierwszym półroczu 2014 roku Emitent zaprzestał finansowania jednostek samorządu terytorialnego. Brak nowych umów w 2014 roku przy jednocześnie znaczących spłatach przedterminowych znajduje odzwierciedlenie w niższym, w porównaniu do końca 2013 roku, zaangażowaniu bilansowym tych kredytów (-12,3%).

Na koniec 2014 r. wartość całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego w sektorze publicznym stanowiła 6,6% całkowitego zaangażowania kredytowego i wyniosła 420 561 tys. PLN. W portfelu kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego przeważają kredyty z przeciętnym okresem spłaty wynoszącym 16,8 lat.

Podpunkt 1.1.3: Kredyty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych

po drugim akapicie dodaje się:

Wartość portfela kredytów mieszkaniowych wzrosła ponad 17-krotnie na koniec 2014 r. w porównaniu do stanu na koniec 2013 r. osiągając wartość 868 713 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. Emitent wznowił działalność kredytową w obszarze detalicznym, realizując sprzedaż w ramach umowy agencyjnej, poprzez sieć sprzedaży mBanku S.A.

Emitent rozpoczął realizację „poolingu detalicznego”. Wartość transakcji poolingowych w obszarze detalicznym w 2014 roku wyniosła 301,1 mln PLN (wartość z dnia transferu).

Oferta kredytów hipotecznych dla osób fizycznych została wzbogacona o kredyty udzielane na zakup nieruchomości na rynku pierwotnym (przy zgodzie dewelopera na ustanowienie zabezpieczenia przed zakończeniem inwestycji). W kwietniu 2014 r. Emitent podjął współpracę z firmami zewnętrznymi ACONS i Emmerson w zakresie zlecenia realizacji wyceny nieruchomości – przygotowania ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości (BHWN) celem usprawnienia procesu analizy wniosków. Z dniem 1 lipca 2014 r. Bank wdrożył zalecenia drugiej części rekomendacji S zgodnie, z którą może udzielać kredytów w złotych tylko wnioskodawcom, których dominująca część dochodów uzyskiwana jest w złotych.

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 2014 r., zawierającego dane

porównywalne za rok zakończony 31 grudnia 2013 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 9h dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	31.12.2014	31.12.2013
AKTYWA		
Kasa, operacje z bankiem centralnym	7 669	7 378
Należności od banków	30 972	22 377
Pochodne instrumenty finansowe	37 291	12 913
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	5 325 741	4 045 000
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	735 220	605 824
Wartości niematerialne	5 074	3 548
Rzeczowe aktywa trwałe	7 241	9 110
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 002	620
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 426	13 058
Inne aktywa	14 690	62 615
- zapasy	8 192	8 192
Aktywa razem	6 176 326	4 782 443

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

pod Tabelą 10h dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	31.12.2014	31.12.2013
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY		
Zobowiązania wobec innych banków	1 980 634	1 203 488
Pochodne instrumenty finansowe	9 442	278
Zobowiązania wobec klientów	250 012	295 167
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3 171 588	2 661 407
Różnice z rachunkowości zabezpieczeń dotyczące wartości godziwej pozycji zabezpieczanych	25 763	0

Zobowiązania podporządkowane	100 257	100 268
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	14 089	19 872
Zobowiązania razem	5 551 785	4 280 480
Kapitał podstawowy	374 938	275 000
- Zarejestrowany kapitał akcyjny	285 000	275 000
- Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	89 938	0
Zyski zatrzymane	247 840	225 469
- Wynik finansowy z lat ubiegłych	225 469	223 315
- Wynik roku bieżącego	22 371	2 154
Inne pozycje kapitału własnego	1 763	1 494
Kapitały razem	624 541	501 963
Zobowiązania i Kapitały razem	6 176 326	4 782 443

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

pod Tabelą 10i dodaje się:

Suma bilansowa Banku na koniec 2014 roku wyniosła 6 176 326 tys. PLN i była wyższa od stanu na koniec 2013 roku o 1 393 883 tys. PLN. Podstawową pozycję w strukturze aktywów stanowiły kredyty i pożyczki udzielone klientom, których udział wyniósł 86,2% aktywów ogółem.

Na koniec 2014 r. poziom całkowitego portfela kredytowego Emitenta wyniósł 6 402 709 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe), co oznaczało wzrost o 27,7% względem poziomu z końca 2013 r. Na koniec 2014 r. 79,9% kredytów i pożyczek (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) udzielonych klientom dotyczyło klientów korporacyjnych, a pozostałe 20,1% sektora budżetowego i klientów indywidualnych.

W zobowiązaniach Banku dominują zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, które na 31.12.2014 roku stanowiły 51,4% ogólnej sumy bilansowej. Na pozycję tę składają się emisje listów zastawnych oraz obligacji. Kolejną pozycję zobowiązań stanowiły zobowiązania wobec innych banków z 32,1% udziałem w sumie bilansowej.

pod Tabelą 11h dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania finansowe	1 085 818	979 471
Instrumenty pochodne na stopę procentową	2 492 788	663 552
Walutowe instrumenty pochodne	1 308 022	1 327 909
Otrzymane zobowiązania finansowe	170 179	169 033
Pozycje pozabilansowe razem	5 056 807	3 139 965

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

pod Tabelą 12h dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	2014	2013
Przychody z tytułu odsetek	218 996	227 065
Koszty z tytułu odsetek	-132 813	-152 286
Wynik z tytułu odsetek	86 183	74 779
Przychody z tytułu opłat i prowizji	9 632	5 277
Koszty z tytułu opłat i prowizji	-5 586	-1 584
Wynik z tytułu opłat i prowizji	4 046	3 693
Wynik na działalności handlowej, w tym:	12 292	3 185
Wynik z pozycji wymiany	3 862	4 186
Wynik na pozostałej działalności handlowej oraz rachunkowości zabezpieczeń	8 430	-1 001
Wynik na inwestycjach w jednostkach zależnych	0	63
Pozostałe przychody operacyjne	1 143	7 297
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-20 945	-34 866
Ogólne koszty administracyjne	-46 839	-39 189
Amortyzacja	-4 310	-4 162
Pozostałe koszty operacyjne	-2 095	-5 903
Zysk brutto	29 475	4 897
Podatek dochodowy	-7 104	-2 743
Zysk netto	22 371	2 154

Źródło: Sprawozdanie finansowe Emitenta

pod Tabelą 12i 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 2014 r. wyniósł 29 475 tys. PLN i był wyższy o 24 578 tys. PLN od zysku brutto wypracowanego w 2013 r.

Wyższy (o 501,9%) wynik brutto w 2014 roku, w porównaniu do 2013 roku związany był przede wszystkim z wyższym niż w 2013 r. wynikiem z tytułu odsetek, co wynikało ze wzrostu wartości portfela. Ponadto wyższy wynik brutto związany był z wyższym wynikiem na działalności handlowej (wysoka wycena instrumentów zabezpieczających) oraz wyższym wynikiem prowizyjnym w roku 2014 w porównaniu do roku 2013. Nie bez znaczenia była również niższa wartość odpisów aktualizacyjnych na kredyty (40% mniej w porównaniu do odpisów utworzonych na koniec 2013 roku).

3. Strategia rozwoju

po dotychczasowej treści dodaje się:

W roku 2014 Emitent skoncentrował swoje działania na budowie nowego portfela hipotecznych kredytów detalicznych pozyskiwanych w formule współpracy z mBankiem, doskonaleniu procesu kredytowego oraz rozpoczęciu realizacji celu jakim jest refinansowanie tego portfela listami zastawnymi. Efektem wymienionych wyżej prac były pierwsze emisje listów zastawnych, których podstawą był nowy portfel hipotecznych kredytów detalicznych.

Realizując projekt, w 2013 roku Bank wdrożył model agencyjny, który w III kwartale 2014 roku został poszerzony o model poolingowy, polegający na przejmowaniu już istniejącego portfela detalicznych kredytów hipotecznych mBanku. Pierwsza transakcja tego typu miała miejsce we wrześniu 2014 roku, druga w październiku 2014 r., a kolejne planowane w ramach przyjętej strategii realizowane będą w latach następnych. Poolingowy portfel kredytów hipotecznych będzie sukcesywnie refinansowany poprzez kolejne emisje listów zastawnych.

Pozostałe, istotne założenia strategii Emitenta 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 zaangażowania 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 Emitenta 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 2014 r. w wyniku poprawy warunków rynkowych udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w portfelu kredytowym Banku spadł do poziomu 3,42% (jakość portfela kredytowego mierzona wielkością pozycji z rozpoznaną utratą wartości w stosunku do łącznej wartości brutto kredytów i pożyczek udzielonych klientom). Dzięki działaniom podjętym przez Emitenta w zakresie zarządzania kredytami trudnymi oraz na skutek zwiększenia portfela kredytowego, udział kredytów nieregularnych w portfelu kredytowym Banku **stanowił** 6,86% na koniec 2014 roku.

pod Tabelą 13h dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 13i Jakość portfela kredytowego Banku*

Kredyty i pożyczki udzielone klientom	31.12.2014		31.12.2013	
	Zaangażowanie (tys. PLN)	udział/pokrycie (%)	Zaangażowanie (tys. PLN)	udział/pokrycie (%)
Nieprzeterminowane, bez rozpoznanej utraty wartości	4 989 802	92,17%	3 568 460	86,60%
Przeterminowane, bez rozpoznanej utraty wartości	238 774	4,41%	333 463	8,09%
Pozycje z rozpoznaną utratą wartości	184 864	3,42%	218 665	5,31%
Razem brutto	5 413 440	100,00%	4 120 588	100,00%
Odpis (na pozycje z rozpoznaną utratą wartości oraz rezerwa na pozycje bez rozpoznanej utraty wartości)	-87 699	1,62%	-75 588	1,84%

Razem netto	5 325 741	98,38%	4 045 000	98,16%
--------------------	------------------	---------------	------------------	---------------

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

Podpunkt: Wysoki udział w portfelu kredytów komercyjnych

po dotychczasowej treści dodaje się:

Na dzień 31 grudnia 2014 roku udział kredytów komercyjnych w całkowitym portfelu kredytowym Emitenta (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) wyniósł 79,9%.

Według stanu na 31 grudnia 2014 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.

Według stanu na dzień 30 listopada 2014 roku w Banku wystąpiło przekroczenie limitu koncentracji określonego w art. 71 ust. 1 ustawy Prawo Bankowe wobec grupy podmiotów powiązanych. Łączne zaangażowanie wobec grupy podmiotów stanowiło 29,1% funduszy własnych Emitenta. Przekroczenie limitu 25% funduszy własnych miało charakter techniczny i nie stanowiło wzrostu ryzyka Banku. Natomiast na 31 grudnia 2014 roku nie doszło do przekroczenia limitów.

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 2014 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 2014 r., zawierającego dane porównywalne za rok zakończony 31 grudnia 2013 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 16h dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	31.12.2014	31.12.2013
AKTYWA		
Kasa, operacje z bankiem centralnym	7 669	7 378
Należności od banków	30 972	22 377

Pochodne instrumenty finansowe	37 291	12 913
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	5 325 741	4 045 000
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	735 220	605 824
Wartości niematerialne	5 074	3 548
Rzeczowe aktywa trwałe	7 241	9 110
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 002	620
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 426	13 058
Inne aktywa	14 690	62 615
- zapasy	8 192	8 192
Aktywa razem	6 176 326	4 782 443

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

pod Tabelą 17h dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	31.12.2014	31.12.2013
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY		
Zobowiązania wobec innych banków	1 980 634	1 203 488
Pochodne instrumenty finansowe	9 442	278
Zobowiązania wobec klientów	250 012	295 167
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3 171 588	2 661 407
Różnice z rachunkowości zabezpieczeń dotyczące wartości godziwej pozycji zabezpieczanych	25 763	0
Zobowiązania podporządkowane	100 257	100 268
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	14 089	19 872
Zobowiązania razem	5 551 785	4 280 480
Kapitał podstawowy	374 938	275 000
- Zarejestrowany kapitał akcyjny	285 000	275 000
- Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	89 938	-
Zyski zatrzymane	247 840	225 469

- Wynik finansowy z lat ubiegłych	225 469	223 315
- Wynik roku bieżącego	22 371	2 154
Inne pozycje kapitału własnego	1 763	1 494
Kapitały razem	624 541	501 963
Zobowiązania i Kapitały razem	6 176 326	4 782 443

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

pod Tabelą 17i dodaje się:

Suma bilansowa Banku na koniec 2014 roku wyniosła 6 176 326 tys. PLN i była wyższa od stanu na koniec 2013 roku o 1 393 883 tys. PLN. Podstawową pozycję w strukturze aktywów stanowiły kredyty i pożyczki udzielone klientom, których udział wyniósł 86,2% aktywów ogółem.

Na koniec 2014 r. wartość całkowitego portfela kredytowego Emitenta wyniosła 6 402 709 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe), co oznaczało wzrost o 27,7% względem poziomu z końca 2013 r. Na koniec 2014 r. 79,9% kredytów i pożyczek (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe) udzielonych klientom dotyczyło klientów korporacyjnych, a pozostałe 20,1% sektora budżetowego i klientów indywidualnych.

W zobowiązaniach Banku dominują zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, które na 31.12.2014 roku stanowiły 51,4% ogólnej sumy bilansowej. Na pozycję tę składają się emisje listów zastawnych oraz obligacji. Kolejną pozycję zobowiązań stanowiły zobowiązania wobec innych banków z 32,1% udziałem w sumie bilansowej.

pod Tabelą 18h dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Zobowiązania warunkowe udzielone i otrzymane	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania finansowe	1 085 818	979 471
Instrumenty pochodne na stopę procentową	2 492 788	663 552
Walutowe instrumenty pochodne	1 308 022	1 327 909
Otrzymane zobowiązania finansowe	170 179	169 033
Pozycje pozabilansowe razem	5 056 807	3 139 965

Źródło: Sprawozdania finansowe Emitenta

pod Tabelą 19h dodaje się nową, następującą tabelę:

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

	2014	2013
Przychody z tytułu odsetek	218 996	227 065
Koszty z tytułu odsetek	-132 813	-152 286
Wynik z tytułu odsetek	86 183	74 779
Przychody z tytułu opłat i prowizji	9 632	5 277
Koszty z tytułu opłat i prowizji	-5 586	-1 584
Wynik z tytułu opłat i prowizji	4 046	3 693
Wynik na działalności handlowej, w tym:	12 292	3 185
<i>Wynik z pozycji wymiany</i>	<i>3 862</i>	<i>4 186</i>

<i>Wynik na pozostałej działalności handlowej oraz rachunkowości zabezpieczeń</i>	8 430	-1 001
Wynik na inwestycjach w jednostkach zależnych	0	63
Pozostałe przychody operacyjne	1 143	7 297
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	-20 945	-34 866
Ogólne koszty administracyjne	-46 839	-39 189
Amortyzacja	-4 310	-4 162
Pozostałe koszty operacyjne	-2 095	-5 903
Zysk brutto	29 475	4 897
Podatek dochodowy	-7 104	-2 743
Zysk netto	22 371	2 154

Źródło: Sprawozdanie finansowe Emitenta

pod Tabelą 19i 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 2014 r. wyniósł 29 475 tys. PLN i był wyższy o 24 578 tys. PLN od zysku brutto wypracowanego w 2013 r.

Wyższy (o 501,9%) wynik brutto w 2014 roku, w porównaniu do 2013 roku związany był przede wszystkim z wyższym niż w 2013 r. wynikiem z tytułu odsetek, co wynikało ze wzrostu wartości portfela. Ponadto wyższy wynik brutto związany był z wyższym wynikiem na działalności handlowej (wysoka wycena instrumentów zabezpieczających) oraz wyższym wynikiem prowizyjnym w roku 2014 w porównaniu do roku 2013. Nie bez znaczenia była również niższa wartość odpisów aktualizacyjnych na kredyty (40% mniej w porównaniu do odpisów utworzonych na koniec 2013 roku).

Po dotychczasowej treści dodano:

W 2014 r. z uwagi na wzrost zysku netto o 20 217 tys. PLN (o 938,6%) w porównaniu z 2013 r. Emitent odnotował wzrost wskaźników rentowności liczonych jako stosunek zysku netto lub zysku brutto do danej wielkości finansowej.

Wartość księgową na 1 akcję w 2014 r. wzrosła do 219,14 PLN wobec 182,53 PLN na koniec 2013 r. Zysk na 1 akcję wzrósł w 2014 r. do 8,11 PLN w porównaniu z 0,78 PLN w 2013 r.

Współczynnik wypłacalności na koniec 2014 r. wynosił 13,31% (wobec 14,92% na koniec 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 2014 r. udział kredytów z rozpoznaną utratą wartości w całości bilansowego zaangażowania kredytowego wynosił 3,42%. Dzięki działaniom podjętym przez Emitenta w zakresie zarządzania kredytami trudnymi oraz na skutek zwiększenia portfela kredytowego, udział kredytów nieregularnych w portfelu kredytowym Banku stanowił 6,86% na koniec 2014 roku.

Punkt 1.4. Działalność kredytowa

na początku dodaje się:

Wolumen portfela kredytowego (łącznie z pozycjami pozabilansowymi) na koniec 2014 r. zwiększył się o 1 387 910 tys. PLN względem poziomu na koniec 2013 r. Całkowite zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe osiągnęło na koniec 2014 r. poziom 6 402 709 tys. PLN (kredyty komercyjne, kredyty

mieszkańciami oraz kredyty dla JST), przy czym wartość kredytów udzielonych w okresie styczeń-grudzień 2014 r. wyniosła 2 407 027,4 tys. PLN (tabela 23i).

Kredyty przeznaczone na finansowanie nieruchomości komercyjnych stanowiły na koniec 2014 r. 79,9% całkowitego portfela kredytowego Banku. W strukturze walutowej całkowitego portfela dominowały kredyty udzielone w PLN, a w dalszej kolejności w EUR. Na koniec 2014 r. kredyty w PLN stanowiły 54,2% wartości całkowitego portfela kredytowego, natomiast kredyty walutowe 45,8% wartości całkowitego portfela kredytowego (tabela 22i).

pod Tabelą 21h dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt		31.12.2014	31.12.2013	Dynamika 31.12.2014/ 31.12.2013
Kredyty komercyjne	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	4 086 369	3 518 831	16,13%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	1 027 066	961 467	6,82%
	Całkowite zaangażowanie	5 113 435	4 480 298	14,13%
Kredyty mieszkaniowe	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	818 811	46 670	1 654,47%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	49 902	382	12 963,35%
	Całkowite zaangażowanie	868 713	47 051	1 746,32%
Kredyty dla JST	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	420 561	479 491	-12,29%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	0	7 950	-100,00%
	Całkowite zaangażowanie	420 561	487 441	-13,72%
Razem	<i>Zaangażowanie bilansowe**</i>	5 325 741	4 045 000	31,66%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	1 076 968	969 798	11,05%
	Całkowite zaangażowanie	6 402 709	5 014 799	27,68%

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., uwzględnia oprócz kredytów komercyjnych, kredytów mieszkaniowych i kredytów dla JST, inne należności od klientów, wg stanu na 31.12.2013r. w kwocie 8 tys. PLN.

pod Tabelą 22h dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	31.12.2014			31.12.2013		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	43,1%	55,4%	1,5%	41,9%	56,0%	2,1%
Kredyty mieszkaniowe	97,1%	2,4%	0,5%	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)	54,2%	44,6	1,2%	47,6%	50,5%	1,9%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 23h dodaje się nową, następującą tabelę:

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

Produkt	01.01.2014-31.12.2014		01.01.2013-31.12.2013	
	wartość**	liczba	wartość***	liczba

Kredyty komercyjne	1 579 540	80	1 070 756	52
w tym na:				
- inwestycje budowlane	120 572	5	537 038	15
- refinansowanie nieruchomości	755 025	48	360 381	28
- zakup gruntu	0	0	0	0
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	703 943	27	173 337	9
Kredyty mieszkaniowe	827 487	3 411	6 351	34
Kredyty dla JST	0	0	0	0
Razem	2 407 027	3 491	1 077 107	86

Źródło: Emitent

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

**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.

***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.

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 2014 r. zwiększył się w porównaniu ze stanem z końca grudnia 2013 r. i osiągnął wartość 5 113 435 tys. PLN (bilansowy i pozabilansowy) w porównaniu z 4 480 298 tys. PLN na koniec grudnia 2013 r.

W 2014 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 12,8 lat. Przeważały kredyty oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej. Większość portfela kredytowego dla podmiotów komercyjnych stanowiły kredyty walutowe, z udziałem 56,9% na koniec 2014 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 71,4% 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 140 986,7 tys. PLN (na dzień 31.12.2014 r.).

W 2014 roku Bank wystawił 2 tytuły egzekucyjne (BTE), oba dotyczą kredytów komercyjnych. Łączna kwota zadłużenia objętego pierwszym BTE wyniosła 7 199,3 tys. EUR, przy czym już po wystawieniu BTE wierzytelność ta została sprzedana. Kwota zadłużenia objętego drugim BTE wyniosła 10 804,3 tys. PLN, wartość zabezpieczenia (zaktualizowana wartość rynkowa nieruchomości) wynosi: 9 090,0 tys. PLN – zawiązano odpis na utratę wartości aktywa.

Punkt. 1.4.2 Kredyty dla Jednostek Samorządu Terytorialnego (JST)

na początku dodaje się:

W 2014 roku Bank zaprzestał finansowania jednostek samorządu terytorialnego. Brak nowych umów w bieżącym roku przy jednocześnie znacznych spłatach przedterminowych znajduje odzwierciedlenie

w niższym, w porównaniu do końca 2013 roku, zaangażowaniu bilansowym tych kredytów (-12,3%).

Na koniec 2014 r. wartość całkowitego zaangażowania bilansowego i pozabilansowego w sektorze publicznym stanowiła 6,6% całkowitego zaangażowania kredytowego i wyniosła 420 561 tys. PLN. W portfelu kredytów dla jednostek samorządu terytorialnego przeważają kredyty z przeciętnym okresem spłaty wynoszącym 16,8 lat.

Punkt. 1.4.3 Kredyty mieszkaniowe dla klientów indywidualnych

po drugim akapicie dodaje się:

Wartość portfela kredytów mieszkaniowych wzrosła 17-krotnie na koniec 2014 r. w porównaniu do stanu na koniec 2013 r. do 868 713 tys. PLN (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe). Przyjęcie nowej strategii wiąże się z rozszerzeniem spectrum działania Emitenta o aktywność kredytową w obszarze detalicznym.

Emitent rozpoczął realizację „poolingu detalicznego”. Wartość transakcji „poolingowych” w obszarze detalicznym w 2014 roku wyniosła 301,1 mln PLN (wartość z dnia transferu).

We wrześniu 2013 r. Bank wznowił działalność kredytową w obszarze detalicznym, realizując sprzedaż w ramach umowy agencyjnej, poprzez sieć sprzedaży mBanku S.A. W roku 2014 Bank koncentrował swoje działania na rozwoju działalności kredytowej w obszarze hipotecznych kredytów detalicznych ściśle współpracując z mBankiem w zakresie oferty produktowej oraz sieci sprzedażowej. Bank buduje swój portfel w tym obszarze bazując zarówno na pozyskiwaniu nowych klientów, jak również poprzez systematyczne przejmowanie istniejącego portfela kredytów detalicznych mBanku. Dotyczy to wyłącznie kredytów mogących stanowić podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych.

Punkt. 1.6 Emisje listów zastawnych

przed Tabelą 25 dodaje się:

W swej ponad 15-letniej historii mBank Hipoteczny dokonał w sumie kilkudziesięciu emisji listów zastawnych, zarówno publicznych jak i niepublicznych. Od wprowadzenia w 2000 r. na polski rynek kapitałowy listów zastawnych, Bank, według wiedzy Emitenta, pozostaje ich największym emitentem, z około 70% udziałem w rynku na koniec 2014 r.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. wartość wszystkich listów zastawnych mBanku Hipotecznego znajdujących się w obrocie przekroczyła 3 mld PLN. W ofercie Banku przeważają listy zastawne z czteroletnim i pięcioletnim okresem wykupu.

W 2014 r. Emitent dokonał emisji ośmiu serii hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej według stanu na 31.12.2014 r. 1,014 mld PLN. Wartość sześciu emisji denominowanych w euro wyniosła 120,5 mln EUR, w tym trzy serie hipotecznych listów zastawnych o stałym oprocentowaniu i rekordowo długim, 15-letnim okresie zapadalności.

Wartość dwóch, dokonanych na przełomie lipca i sierpnia 2014 roku, emisji hipotecznych listów zastawnych w krajowej walucie wyniosła 500 mln PLN, co stanowiło największą ofertę sprzedaży listów zastawnych w dotychczasowej historii bankowości hipotecznej w Polsce.

W 2014 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

W dniu 28 marca 2014 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. dokonała zmiany perspektywy długoterminowego ratingu międzynarodowego mBanku Hipotecznego S.A. (long-term foreign currency Issuer Default Rating) na poziomie "A" ze stabilnej na negatywną.

Zmiana perspektywy ratingu mBanku Hipotecznego S.A. jest skutkiem zmiany w dniu 26 marca 2014 r. perspektywy ratingu długookresowego Commerzbank AG ze stabilnej na negatywną, będącej efektem przeprowadzonego przez agencję Fitch Ratings Ltd. globalnego przeglądu ocen wsparcia ze strony państwa dla banków europejskich, w ramach którego agencja Fitch obniżyła perspektywę ratingu długoterminowego do negatywnej 18 bankom komercyjnym.

Ponadto w dniu 7 kwietnia 2014 r. agencja ratingowa Fitch Ratings Ltd. dokonała zmiany perspektywy ratingów dla hipotecznych i publicznych listów zastawnych mBH na poziomie "A" ze stabilnej na negatywną.

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

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

przed Tabelą 29i dodaje się:

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

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

Według stanu na 31 grudnia 2014 r. na zabezpieczenie:

- emisji hipotecznych listów zastawnych składały się wierzytelności o wartości 3 263,9 mln PLN łącznie z 1148 kredytów,
- emisji publicznych listów zastawnych składały się wierzytelności o wartości 421,8 mln PLN łącznie z 71 kredytów.

Poza wierzytelnościami kredytowymi do rejestrów zabezpieczenia listów zastawnych wpisane było zabezpieczenie dodatkowe w postaci obligacji skarbowych o wartości nominalnej 30 mln PLN (dla publicznych listów zastawnych) i 160 mln PLN (dla hipotecznych listów zastawnych).

pod Tabelą 29h dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 29i Struktura walutowa oraz przedziały kwotowe wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych wg stanu na dzień 31.12.2014 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	70 936	7 821	2 307	81 064
250,1 - 500	55 086	8 257	1 942	65 284
500,1 - 1 000	23 023	11 630	655	35 309
1 000,1 - 5 000	139 596	160 857	9 715	310 168
5 000,1 - 10 000	83 374	165 234	23 424	272 032
10 000,1 - 15 000	108 135	192 282	27 434	327 851

15 000,01 - 20 000	85 152	148 328	15 257	248 737
20 000,1 - 30 000	196 175	389 200	0	585 375
30 000,1 - 40 000	146 159	280 190	0	426 348
40 000,1 - 50 000	0	264 754	0	264 754
> 50 000,1	100 589	546 347	0	646 935
Suma	1 008 224	2 174 900	80 734	3 263 858
Udział procentowy w stosunku do portfela	30,89%	66,64%	2,47%	

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 30h dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 30i Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na kredytobiorcę wg stanu na dzień 31.12.2014 r.*

Podmiot kredytowany	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w stosunku do portfela
Osoby prawne / osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	3 101 421	95,02%
Osoby fizyczne	162 437	4,98%
Suma	3 263 858	100,00%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 31h dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 31i Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na przeznaczenie wg stanu na dzień 31.12.2014 r.*

Przeznaczenie	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w stosunku do portfela
nieruchomości komercyjne	3 073 486	94,17%
nieruchomości mieszkaniowe	190 373	5,83%
Suma	3 263 858	100,00%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 32h dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 32i Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na typ oprocentowania wg stanu na dzień 31.12.2014 r.*

Typ oprocentowania	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w stosunku do portfela
oprocentowanie zmienne	3 263 185	99,98%
oprocentowanie stałe	674	0,02%
Suma	3 263 858	100,00%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 33h dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 33i Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych ze względu na okres zapadalności wg stanu na dzień 31.12.2014 r.*

Przedziały w latach	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w stosunku do portfela
0 - 2 lata	125 086	3,83%
2 - 3 lata	7 727	0,24%
3 - 4 lata	16 580	0,51%
4 - 5 lat	6 356	0,19%
5 - 10 lat	364 827	11,18%
> 10 lat	2 743 282	84,05%
Suma	3 263 858	100,00%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 35h dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 35i Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie hipotecznych listów zastawnych wg kryterium zaawansowania inwestycji wg stanu na dzień 31.12.2014 r.*

Stan zaawansowania inwestycji	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w stosunku do portfela
w trakcie realizacji inwestycji budowlanych	313 254	9,60%

nieruchomości ukończone	2 950 604	90,40%
Suma	3 263 858	100,00%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 36h dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 36i Przedziały kwotowe wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych wg stanu na dzień 31.12.2014 r.*

Przedziały wartościowe (w tys. PLN)	Wartość kredytów udzielonych w tys. PLN	Udział procentowy	Liczba umów
<= 500	3 119	0,7%	12
500,1 - 1 000	8 945	2,1%	12
1 000,1 - 2 000	11 642	2,8%	8
2 000,1 - 3 000	27 940	6,6%	11
3 000,1 - 5 000	39 814	9,4%	10
5 000,1 - 10 000	83 344	19,8%	12
10 000,1 - 15 000	15 000	3,6%	1
15 000,01 - 20 000	51 132	12,1%	3
> 20 000,1	180 870	42,9%	2
Suma	421 805	100%	71

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 37h dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 37i Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na okres zapadalności wg stanu na dzień 31.12.2014 r.*

Przedział w latach	Wartość w tys. PLN	Udział procentowy w stosunku do portfela
0 - 2 lat	23 193	5,5%

2 - 3 lat	1 807	0,4%
3 - 4 lat	6 029	1,4%
4 - 5 lat	18 175	4,3%
5 - 10 lat	54 336	12,9%
10 - 15 lat	38 848	9,2%
15 - 20 lat	39 718	9,4%
> 20 lat	239 698	56,8%
Suma	421 805	100%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 39h dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 39i Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na typ oprocentowania wg stanu na dzień 31.12.2014 r.*

Oprocentowanie	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
oprocentowanie zmienne	421 805	100,0%
oprocentowanie stałe	0	0,0%
Suma	421 805	100%

Źródło: Emitent

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

pod Tabelą 40h dodaje się nową, następującą tabelę:

Tabela 40i Podział portfela wierzytelności stanowiących zabezpieczenie publicznych listów zastawnych ze względu na kredytobiorcę wg stanu na dzień 31.12.2014 r.*

Podmiot kredytowany	Wartość (w tys. PLN)	Udział procentowy w stosunku do portfela
bezpośrednie dla JST	114 318	27,1%
poręczone przez JST	307 487	72,9%
Suma	421 805	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 2014) zbadanego przez biegłego rewidenta. Dane finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 28 lutego 2015 roku 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 01.01.2015 r. do 28.02.2015 r.

Całkowity portfel kredytów komercyjnych na koniec lutego 2015 r., w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2014 r., nieznacznie zmniejszył się (o 2,69 %) osiągając na koniec lutego 2015 r., wartość 4 975 968 tys. PLN.

Całkowity portfel kredytów dla Jednostek Samorządu Terytorialnego (JST) na koniec lutego 2015 r. w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2014 r. zmniejszył się o 1,2% osiągając wartość 415 497 tys. PLN.

Utrzymuje się tendencja wysokiego udziału w strukturze walutowej kredytów w PLN, według stanu na 28.02.2015 r. na poziomie 56,3% całkowitego portfela kredytowego Banku.

Średni wskaźnik LTV (loan to value) dla kredytów komercyjnych udzielonych w okresie styczeń – luty 2015 r. wyniósł 79,18%.

Wskaźnik BHWN (bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości) – wartość rynkowa dla kredytów komercyjnych udzielonych w okresie styczeń – luty 2015 r. – wyniósł 94,46% i znajdował się na niższym poziomie niż tenże wskaźnik liczony dla kredytów udzielonych w analogicznym okresie 2014 roku, kiedy wynosił 97,1%.

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

Produkt		28.02.2015	31.12.2014	Dynamika 28.02.2015/ 31.12.2014
Kredyty komercyjne	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	4 125 310	4 086 369	0,95%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	850 658	1 027 066	-17,18%
	Całkowite zaangażowanie	4 975 968	5 113 435	-2,69%
Kredyty mieszkaniowe	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	1 064 110	818 811	29,96%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	49 692	49 902	-0,42%
	Całkowite zaangażowanie	1 113 802	868 713	28,21%
Kredyty dla JST	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	415 497	420 561	-1,20%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	0	0	0,00%
	Całkowite zaangażowanie	415 497	420 561	-1,20%
Razem	<i>Zaangażowanie bilansowe</i>	5 604 917	5 325 741	5,24%
	<i>Zaangażowanie pozabilansowe</i>	900 350	1 076 968	-16,40%
	Całkowite zaangażowanie	6 505 267	6 402 709	1,60%

Źródło: Emitent

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

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

Produkt	28.02.2015			31.12.2014		
	PLN	EUR	USD	PLN	EUR	USD
Kredyty komercyjne	43,4%	55,0%	1,6%	43,1%	55,4%	1,5%
Kredyty mieszkaniowe	97,8%	1,8%	0,4%	97,1%	2,4%	0,5%
Kredyty dla JST	100,0%	0,0%	0,0%	100,00%	0,00%	0,00%
Całkowity portfel kredytowy (zaangażowanie bilansowe i pozabilansowe)	56,3%	42,4%	1,3%	54,2%	44,6%	1,2%

Źródło: Emitent

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

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

Produkt	01.01.2015-28.02.2015		01.01.2014-28.02.2014	
	Wartość**	liczba	Wartość***	liczba
Kredyty komercyjne	53 924	4	65 774	4
w tym na:				
- inwestycje budowlane	0	0	34 040	2
-refinansowanie nieruchomości	25 394	3	0	0
-zakup gruntu	0	0	0	0
- kredyty dla deweloperów mieszkaniowych	28 530	1	31 734	2
Kredyty mieszkaniowe	251 658	907	13 875	61
Sektor Publiczny	0	0	0	0
Razem	305 581	911	79 650	65

Źródło: Emitent

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

** Wartość sprzedaży w okresie 01.01.2015-28.02.2015 uwzględnia aneksy do umów kredytowych podwyższające kwoty kredytów z poprzednich lat w wysokości 893,7 tys. PLN. Wartość umów jest kwotą kredytu z umowy, przeliczoną po kursie historycznym.

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

po Tabeli 43i dodaje się:

Po zakończeniu 2014 r. wystąpiły opisane poniżej istotne zdarzenia:

W dniu 30 stycznia 2015 roku została zawarta umowa przeniesienia portfela pomiędzy mBank S.A. a mBank Hipoteczny S.A., na podstawie której mBank Hipoteczny nabył od mBanku S.A. portfel kredytów zabezpieczonych hipoteką o wartości godziwej 114 917 tys. PLN.

W dniu 3 lutego 2015 roku Zarząd mBanku Hipotecznego S.A. uchwałą nr 10/2015 podjął decyzję o rozwiązaniu umowy o premię pieniężną, która została zawarta 7 stycznia 2014 roku pomiędzy mBankiem Hipotecznym S.A., a BRE Ubezpieczenia sp. z o.o. Rozwiązanie umowy z BRE Ubezpieczenia Sp. z o.o. zostanie przeprowadzone za porozumieniem Stron z dniem 31 marca 2015 roku.

W lutym 2015 r. mBank Hipoteczny S.A. wyemitował dwie serie hipotecznych listów zastawnych. W dniu 20 lutego 2015 r. mała miejsce publiczna, 7-letnia emisja hipotecznych listów zastawnych o wartości nominalnej 200 mln PLN o zmiennym oprocentowaniu, a 25 lutego 2015 r. publiczna, 7-letnia hipotecznych listów zastawnych o wartości nominalnej 20 mln EUR o stałym oprocentowaniu.

W dniu 25 lutego 2015 roku Bank zawarł nową relację zabezpieczającą na zabezpieczenie przed ryzykiem zmiany stóp procentowych. Pozycją zabezpieczaną są wyemitowane 25 lutego 2015 roku hipoteczne listy

zastawne o wartości nominalnej 20 mln EUR na stopę stałą. Pozycją zabezpieczającą jest transakcja IRS o wartości nominalnej 20 mln EUR zamieniająca stałą stopę procentową na zmienną.

W dniu 16.12.2014 r. Zarząd, a w dniu 19.01.15. Rada Nadzorcza przyjęli do stosowania Zasady Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych („Zasady”), uchwalone przez Komisję Nadzoru Finansowego 22 lipca 2014 r., z wyłączeniem Zasad wskazanych w § 8 ust. 4, §25 ust.1, § 29 , §53-57.

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 2014 r. wyniósł w ujęciu rocznym 3,3% w porównaniu z 1,6% wzrostem w 2013 r.
- W grudniu 2014 r. stopa bezrobocia wyniosła 11,5% wobec 13,4% w grudniu 2013 r. Ewentualny wzrost stopy bezrobocia lub zaostrenie warunków przyznawania kredytów hipotecznych osobom fizycznym ma negatywny wpływ na popyt na nieruchomości mieszkaniowe.
- Inflacja w 2014 r. wyniosła -1,00% (r/r). Na koniec lutego 2015 r. stopa referencyjna NBP wynosiła 2,00%.
- 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 2015 r. główna stopa procentowa w strefie euro wynosiła 0,05%, a w USA 0,25%.

W 2014 roku w linii komercyjnej wykonywanie zadań oraz dążenie do celów odbywało się w warunkach zaostrzonej konkurencji na rynku finansowania nieruchomości komercyjnych, zdominowanym przez silne banki uniwersalne. Do głównych tendencji obserwowanych na tym rynku należą:

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

W obszarze finansowania komercyjnego budownictwa mieszkaniowego zauważalne było:

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

2.1. Czynniki wewnętrzne

po dotychczasowej treści dodaje się:

Bank realizuje cele strategiczne w obszarze sprzedaży kredytów hipotecznych dla osób fizycznych we współpracy z mBankiem S.A. Oferta kredytów hipotecznych dla osób fizycznych została wzbogacona o kredyty udzielane na zakup nieruchomości na rynku pierwotnym (przy zgodzie dewelopera na ustanowienie zabezpieczenia przed zakończeniem inwestycji). W kwietniu 2014 roku Emitent podjął współpracę z firmami zewnętrznymi ACONS i Emmerson w zakresie zlecenia realizacji wyceny nieruchomości – przygotowania ekspertyzy bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości (BHWN) celem usprawnienia procesu analizy wniosków. Z dniem 1 lipca 2014 r. Bank wdrożył zalecenia drugiej części rekomendacji S zgodnie, z którą może

udzielać kredytów w złotych tylko wnioskodawcom, których dominująca część dochodów uzyskiwana jest w złotych.

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

W I półroczu 2014 roku Bank wdrożył rachunkowość zabezpieczeń wartości godziwej wyemitowanych hipotecznych listów zastawnych o stałej stopie procentowej. Instrumentem zabezpieczającym jest Interest Rate Swap zamieniający stałą stopę procentową na zmienną. Bank stosuje rachunkowość zabezpieczeń od 19 maja 2014 roku. Na dzień 31 grudnia 2014 roku było zawartych pięć relacji zabezpieczających. W związku z powyższym Bank wydzielił instrumenty zabezpieczające ryzyko zmiany stóp procentowych. Intencją Banku w zastosowaniu zabezpieczenia jest ograniczenie ryzyka stopy procentowej, jakie powstaje w wyniku emisji listów zastawnych o stałym oprocentowaniu.

W dniu 13 listopada 2014 roku mBank Hipoteczny S.A. przeprowadził emisję niepubliczną bez prawa poboru 100 000 akcji zwykłych imiennych o łącznej wartości nominalnej 10 mln PLN. Wszystkie wyemitowane akcje były w pełni opłacone. W dniu 30 grudnia 2014 roku nastąpił wpis do Krajowego Rejestru Sądowego nowej wysokości kapitału zakładowego Banku, podwyższonego w wyniku nowej emisji. Emisję akcji objął mBank S.A., którego udział w kapitale zakładowym mBanku Hipotecznego S.A. wzrósł tym samym z 24,29% do 26,94%.

W dniu 11 kwietnia 2014 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie mBanku Hipotecznego S.A. dokonało wyboru Rady Nadzorczej mBanku Hipotecznego S.A. na dziewiątą kadencję, w następującym składzie:

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

Z dniem 3 lipca 2014 roku do Rady Nadzorczej mBanku Hipotecznego S.A. został powołany Pan Mariusz Tokarski.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie mBanku Hipotecznego S.A. postanowiło że członkowie Rady Nadzorczej dziewiątej kadencji nie będą otrzymywali wynagrodzenia, za wyjątkiem Pani Jolanty Daniewskiej, która jako Członek Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji za okres do wygaśnięcia tej kadencji otrzymała wynagrodzenie za 2014 rok oraz Pana Mariusza Tokarskiego, który otrzymał wynagrodzenie za okres od dnia powołania do 31 grudnia 2014 roku.

3. Strategia rozwoju Emitenta

po dotychczasowej treści dodaje się:

W roku 2014 Bank skoncentrował swoje działania na budowie nowego portfela hipotecznych kredytów detalicznych pozyskiwanych w formule współpracy z mBankiem, doskonaleniu procesu kredytowego oraz rozpoczęciu realizacji celu jakim jest refinansowanie tego portfela listami zastawnymi. Efektem wymienionych wyżej prac były pierwsze emisje listów zastawnych, których podstawą był nowy portfel hipotecznych kredytów detalicznych.

Realizując projekt, w 2013 roku Bank wdrożył model agencyjny, który III kwartale 2014 roku został poszerzony o model poolingowy, polegający na przejmowaniu już istniejącego portfela detalicznych kredytów hipotecznych mBanku. Pierwsza transakcja tego typu miała miejsce we wrześniu 2014 roku, druga w październiku 2014 r., a kolejne planowane w ramach przyjętej strategii realizowane będą w latach następnych. Poolingowy portfel kredytów hipotecznych będzie sukcesywnie refinansowany poprzez kolejne emisje listów zastawnych.

Pozostałe, istotne 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 zaangażowania 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.

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 17.06.2013 r. obejmuje m.in.:

- badanie Sprawozdania Finansowego Spółki za okres od 01 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.
- badanie Pakietów Sprawozdawczych Spółki dla potrzeb konsolidacji Grupy mBanku S.A. za okres od 01 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.
- przegląd Sprawozdania Finansowego za okres 01 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 r. oraz Pakietów Sprawozdawczych Spółki za okres od 01 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 r.

Rozdział XIII Informacje finansowe

po dotychczasowej treści dodaje się:

Sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014 r. wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta z badania tego sprawozdania finansowego zostało zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie do raportu rocznego Emitenta za 2014 r. opublikowanego w dniu 31 marca 2015 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 2014 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.

Na dzień 31 grudnia 2014 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 nieruchomość. Wartość przedmiotu sporu wynosi 11 692 tys. PLN.

Bank jest cesjonariuszem na podstawie umowy przelewu wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej. Cesja była dokonana na zabezpieczenie kredytu udzielonego przez Bank kredytobiorcy. W wyniku pożaru nieruchomości, kredytobiorca poniósł stratę. Ubezpieczyciel dokonał wypłaty odszkodowania, które nie pokryło szkody. Bank jako uprawniony z polisy wystąpił o odszkodowanie, najpierw kierując wezwaniem do zapłaty, a następnie w dniu 4 lutego 2014 roku złożył pozew do Sądu Okręgowego w Warszawie XX Wydział Gospodarczy, na kwotę 18 494 tys. PLN przeciwko Ubezpieczycielowi o zapłatę odszkodowania. Po wytoczeniu powództwa Ubezpieczyciel dobrowolnie częściowo zaspokoił żądania Banku i wypłacił na rzecz Banku kwotę 6 523 tys. PLN netto. W dniu 24 lutego 2014 roku Sąd wydał nakaz zapłaty, w którym nakazał Ubezpieczycielowi zapłacić na rzecz Banku kwotę 18 494 tys. PLN wraz z odsetkami ustawowymi. W dniu 26 marca 2014 roku Ubezpieczyciel wniósł skutecznie sprzeciw od nakazu zapłaty. W dniu 10 czerwca 2014 roku Bank złożył pozew o rozszerzenie żądania pozwu o kwotę 1 324 tys. PLN tytułem skapitalizowanych odsetek wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia o nie powództwa do dnia zapłaty. W listopadzie 2014 r. sprawa została skierowana do mediacji, jednakże żadna ze stron nie wyraziła na nią zgody. Po 31 grudnia 2014 roku odbyła się jedna rozprawa w miesiącu styczniu, następna wyznaczona została na kwiecień.

Rozdział XV oraz druga strona Okładki, ostatni akapit:

po dotychczasowej treści dodaje się:

(xiii) sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2014 sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości zatwierdzonymi przez EU, którego badania dokonał biegły rewident (Ernst & Young Audit 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 2014 r. opublikowanego 31 marca 2015 r. zamieszczonego na stronie internetowej Emitenta: www.mhipoteczny.pl zawierającego sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 01.01.2014 do 31.12.2014 roku wraz z opinią z badania niezależnego biegłego rewidenta dotyczącym tego sprawozdania finansowego,