

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023 roku**

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023 roku**



Spis treści

1. Wstęp.....	3
2. Zewnętrzne Uwarunkowania Działalności.....	7
2.1. Otoczenie makroekonomiczne i prawne.....	7
2.2. Rynek hipotecznych listów zastawnych.....	12
2.3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych.....	14
2.4. Rynek kredytów mieszkaniowych	18
3. Wyniki finansowe.....	20
3.1. Podstawowe wskaźniki finansowe	20
3.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	20
3.3. Rachunek zysków i strat.....	21
4. Działalność mBH	23
4.1. Działalność kredytowa	23
4.2. Emisje listów zastawnych i refinansowanie	26
5. Zarządzanie ryzykiem	29
5.1. Ryzyko kredytowe	30
5.2. Ryzyko rynkowe.....	33
5.3. Ryzyko płynności	34
5.4. Ryzyko operacyjne	36
5.5. Ryzyko modeli.....	37
5.6. Ryzyko inwestycji w listy zastawne	38
6. System kontroli wewnętrznej.....	38
7. Polityka wynagrodzeń	42
8. Kierunki rozwoju i najważniejsze elementy strategii Banku.....	43
9. Władze Banku	44
10. Pozostałe informacje	49
11. Oświadczenia Zarządu.....	53

1. Wstęp

mBank Hipoteczny SA (Bank, mBH) jako specjalistyczny bank hipoteczny w I połowie 2023 roku w swojej działalności koncentrował się na trzech obszarach biznesowych:

- (1) detalicznym, opartym na strategicznej współpracy z mBankiem S.A. (mBank) i pozyskiwaniu od niego kredytów hipotecznych dla osób fizycznych (Kredyty Detaliczne, Pooling Detaliczny),
- (2) pozyskiwania finansowania, w szczególności poprzez emisje hipotecznych listów zastawnych, zapewniających Grupie mBanku stabilne i długoterminowe finansowanie z rynku kapitałowego,
- (3) zarządzania portfelami kredytowymi, w stosunku do których Bank zaprzestał nowej akcji kredytowej - 17 maja 2023 w ramach podziału Banku przez wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH (Podział), działalność ta została przeniesiona do mBanku.

Suma aktywów Banku na koniec czerwca 2023 roku wyniosła 10,2 mld zł, z czego około 89% stanowiły pozyskane z mBanku wysokiej jakości Kredyty Detaliczne.

mBH (według stanu na koniec czerwca 2023 roku) wyemitował listy zastawne o wartości 6,2 mld zł, co stanowiło około 34% łącznej wartości hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie, wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne.

Ocena wiarygodności finansowej – rating

Wiarygodność finansowa Banku oraz emitowanych przez niego listów zastawnych oceniana jest przez międzynarodową agencję ratingową Moody's Investors Service Ltd.

24 marca 2023 roku Moody's Investors Service obniżyła długoterminowy rating przyznany dla mBanku Hipotecznego z poziomu Baa1 do Baa2. Obniżenie ratingu wynika z obniżeniem ratingów mBanku i metodyki przyznawania ratingów spółkom powiązanym w jednej grupie kapitałowej. Ratingi przyznane listom zastawnym nie uległy zmianie.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023 roku



Na datę sprawozdawczą obowiązywały następujące oceny ratingowe:

	rating	perspektywa	data	decyzja
Długoterminowy Rating Emitenta	Baa2	negatywna	24.03.2023	obniżenie ratingu
Krótkoterminowy Rating Emitenta	Prime-2	-	24.03.2023	potwierdzenie ratingu
Długoterminowy Rating Ryzyka Kontrahenta	A2	-	13.07.2021	podwyższenie ratingu
Krótkoterminowy Rating Ryzyka Kontrahenta	Prime-1	-	13.07.2021	podwyższenie ratingu
Długoterminowy Rating Oceny Ryzyka Kontrahenta	A2 (cr)	-	13.07.2021	podwyższenie ratingu
Krótkoterminowy Rating Oceny Ryzyka Kontrahenta	Prime-1	-	13.07.2021	podwyższenie ratingu
Hipoteczne listy zastawne	Aa1	-	13.07.2021	podwyższenie ratingu

Najważniejsze projekty

W I półroczu 2023 Bank rozpoczął proces realizacji wieloletniej strategii poprzez następujące projekty:

1) Automatyzacja procesu poolingowego

W II kwartale 2023 roku wspólnie z mBankiem, mBH rozpoczął prace nad rozwojem procesu poolingowego. Nowy proces ma być odpowiedzią na rosnące zapotrzebowanie na dokładniejszą, zgodną z aktualnymi wymaganiami biznesowymi selekcję portfela (m.in. z zakresu kredytów eko oraz włączającą do poolingu kredyty oprocentowane okresowo stałą stopą procentową). Bank wprowadza jednocześnie jasną i czytelną komunikację z klientem w formie elektronicznej. Przyjęte założenia pozwolą na minimalizację obiegu papierowego dokumentacji, co wpisuje się w strategię ESG. Zakończenie procesu planowane jest na IV kwartał 2023 r. Projekt ten jest elementem realizacji jednego z celów strategicznych tj. nowoczesnego, zautomatyzowanego procesu poolingowego.

2) Wdrożenie metody AIRB

Bank wspólnie z mBankiem rozpoczął projekt mający na celu uzyskanie zgody nadzoru na stosowanie metody AIRB dla portfela hipotecznych kredytów detalicznych w mBH. Po majowej transakcji podziału przez wydzielenie i przeniesieniu kredytów komercyjnych do mBanku portfel detaliczny stanowi podstawową działalność Banku.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023 roku**



Projekt ten jest kontynuacją prac, które zostały zainicjowane w 2016 roku i później czasowo wstrzymane. Złożenie wniosku do KNF w tej sprawie planowane jest w 2024 roku, po spełnieniu przez Bank warunków formalnych. Projekt realizuje cel strategiczny z obszaru zarządzania ryzykiem.

3) Ślad węglowy i strategia dekarbonizacji Grupy mBanku

W ramach Grupy mBanku, mBH uczestniczy w przygotowaniu zgłoszenia do inicjatywy Science Based Targets, które jest planowane na 2024. Zgłoszenie przygotowywane jest we współpracy z Fundacją Climate Strategies Poland.

4) Podział przez wydzielenie

17 maja 2023 roku zakończony został z sukcesem podział Banku w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH, poprzez przeniesienie na mBank części majątku (aktywów i pasywów) oraz praw i obowiązków Banku w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa, stanowiącej organizacyjnie i finansowo wyodrębniony w istniejącym przedsiębiorstwie mBH zespół składników materialnych i niematerialnych, związanych z działalnością w zakresie udzielania i obsługi kredytów obejmujących:

- (1) kredyty zabezpieczone hipoteką na finansowanie nieruchomości komercyjnych (Portfel CRE),
- (2) kredyty udzielane jednostkom samorządu terytorialnego lub przez nie poręczone (Kredyty JST),
- (3) kredyty zabezpieczone hipoteką udzielane osobom fizycznym na cele niezwiązane z działalnością gospodarczą, co do których zawarcie umowy kredytu z klientem nastąpiło do 25 lipca 2013 r., spełniające kryteria określone w planie Podziału, dostępnym na stronie internetowej Banku (www.mhipoteczny.pl),

wraz z systemami informatycznymi dedykowanymi do obsługi powyższych kredytów i pracownikami niezbędnymi do prowadzenia tej działalności oraz rzeczowym majątkiem trwałym, prawami i obowiązkami związanymi z prowadzeniem tej działalności oraz innymi aktywami i zobowiązaniami niezbędnymi do realizacji określonych zadań gospodarczych pozostających w zakresie tejże działalności bankowej.

W efekcie Podziału kapitał zakładowy Banku został obniżony do poziomu 220 mln zł, przy zachowaniu bezpiecznych poziomów wskaźników wypłacalności Banku, odpowiadających nowemu profilowi działalności.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023 roku**

Nastąpiła istotna poprawa profilu ryzyka kredytowego – wskaźnik NPL na 30.06.2023 zmniejszył się w porównaniu do końca roku 2022 o 3,84 pkt. proc i wynosił 0,97%. Wyeliminowane zostało również ryzyko istotnych defaultów (brak jednostkowo dużych zaangażowań charakterystycznych dla Portfela CRE i Portfela JST).

Bank poprawił profil ryzyka puli aktywów zabezpieczających emisję listów zastawnych, przez eliminację ryzyka koncentracji dużych zaangażowań korporacyjnych. Nowe emisje będą przeprowadzane z wykorzystaniem jednorodnego portfela hipotecznych Kredytów Detalicznych w zł. W ten sposób obniżony zostanie koszt emisji listów zastawnych, które utrzymają wysoki rating przy niższym wymaganym nadzabezpieczeniu oraz korzystniejszych wskaźnikach jakości zabezpieczenia (niższy Collateral Score i Cover Pool Losses). Lepsze wykorzystanie dostępnego zabezpieczenia wpłynie na obniżenie kosztu finansowania w przyszłości.

Uproszczona została struktura organizacyjna Banku, a zatrudnienie na koniec czerwca zmniejszyło się o 18 etatów w porównaniu z końcem grudnia 2022.

5) IBOR

W pierwszej połowie 2023 roku Bank w ramach wspólnego projektu Grupy mBanku kontynuował implementację rozwiązań wynikających z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych [...] (Rozporządzenie BMR) wprowadzając do relacji umownych z klientami tzw. klauzule fallbackowe. Na podstawie przyjętego w Banku Planu ciągłości działania oraz harmonogramu projektu, Bank przesłał komunikację do klientów prawie całego portfela Kredytów Detalicznych i podpisywał aneksy do umów z klientami, którzy odpowiedzieli na propozycję banku. Przedstawiciele Banku uczestniczą w pracach Narodowej Grupy Roboczej w celu zapewnienia sprawnej implementacji ustaleń.

6) Wdrożenie nowelizacji Kodeksu Pracy

W związku z wprowadzoną 7 kwietnia 2023 roku nowelizacją Kodeksu Pracy, związaną z implementacją dwóch unijnych dyrektyw Bank wdrożył stosowne zmiany dotyczące zasad pracy zdalnej. Tym samym model pracy hybrydowej oraz możliwość pracy z zagranicy stały się stałym elementem (nie tylko w okresie pandemii) funkcjonowania Banku. Ciągłe doskonalenie tego modelu pracy jest realizacją jednego z celów strategicznych związanych z tworzeniem najlepszego hybrydowego miejsca pracy.

7) Elektroniczny Obieg Pełnomocnictw

Bank wdrożył aplikację do zarządzania pełnomocnictwami. Pozwala ona na usprawnienie procesu obiegu pełnomocnictw i upoważnień, zakupu podpisu elektronicznego dla pracowników Banku, umożliwia sprawne raportowanie oraz zapewnia przejrzystość procesu. Przyjęte założenia pozwalają na minimalizację obiegu papierowej dokumentacji, co wpisuje się w strategię ESG.

2. Zewnętrzne Uwarunkowania Działalności

2.1. Otoczenie makroekonomiczne i prawne

Gospodarka światowa jest w fazie ograniczonej aktywności, wpływ na to mają takie czynniki jak: (1) wysokie ceny ropy naftowej, żywności i surowców energetycznych oraz (2) globalne podwyżki stóp procentowych.

Zakończenie epidemii COVID-19 na świecie przyczyniło się do utrwalenia w części gospodarek hybrydowego modelu pracy, który do tej pory był rozwiązaniem tymczasowym na czas pandemii. W Polsce odpowiednie regulacje umożliwiające pracę zdalną oraz tzw. hybrydową zostały wprowadzone do kodeksu pracy w kwietniu 2023 roku.

W wyniku trwającej wojny na Ukrainie wiele krajów wprowadziło bezprecedensowe sankcje wobec Rosji i Białorusi, między innymi: zakaz eksportu określonych towarów i technologii (również poprzez pośredników), odcięcie systemu bankowego od SWIFT, zamknięcie przestrzeni powietrznej dla rosyjskich samolotów oraz wprowadzenie maksymalnej ceny importowanej rosyjskiej ropy na poziomie 60 dolarów za baryłkę.

Te czynniki przekładają się na wysokie poziomy inflacji, której szczyt w Polsce w marcu 2023 osiągnął 18,4%. W ostatnich miesiącach inflacja konsumencka spadła w Polsce do poziomu 11,5%, natomiast perspektywy dalszego jej spadku w okolicę celu inflacyjnego NBP są niepewne i odłożone w czasie. W Stanach Zjednoczonych oraz strefie euro inflacja również zaczęła hamować, co przełożyło się na odczyty inflacji konsumenckiej na poziomie odpowiednio 4% i 6,1% na koniec maja.

W październiku 2021 roku Narodowy Bank Polski rozpoczął cykl podwyżek stóp procentowych. Łączna skala podwyżek stopy referencyjnej NBP do października 2022 roku wyniosła 6,8 p.p. (do poziomu 6,8%) i w 2023 roku nie było dalszych zmian jej wysokości. W całym pierwszym

Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023 roku

półroczu 2023 stopa referencyjna pozostawała na stałym poziomie. Niewykluczone są pierwsze obniżki stóp procentowych pod koniec 2023 roku w razie znaczącego obniżenia inflacji.

Równolegle dwa kluczowe banki centralne – FED i EBC, znajdują się w środku cyklu podwyżek stóp procentowych. W FED stopa główna doszła do poziomu 5%-5,3%. Prawdopodobne są kolejne podwyżki stóp procentowych, pod warunkiem zachowania stabilnej sytuacji na amerykańskim rynku pracy. W EBC stopa główna doszła do poziomu 4% i możliwe są kolejne podwyżki.

Spowolnienie pogłębione wysokimi poziomami stóp procentowych obniża perspektywę wzrostu PKB Polski w 2023 roku, choć minimum zostało już prawdopodobnie osiągnięte w pierwszym kwartale tego roku. Hamowanie wzrostu gospodarczego może znaleźć odbicie we wzroście stopy bezrobocia i osłabieniu rynku pracy. Z drugiej strony agencje ratingowe S&P, Fitch i Moody's utrzymały w ostatnich miesiącach dotychczasowe ratingi Polski z perspektywą stabilną.

W analizach długoterminowych mBank przewiduje dalszy spadek inflacji w Polsce w 2023 roku, choć w tempie wolniejszym niż dotychczas i do poziomu około 10% na koniec roku.

Polska waluta będzie dalej wrażliwa na sytuację geopolityczną w regionie. W ostatnich miesiącach miało miejsce umocnienie polskiej waluty, co poprawiło perspektywy obniżenia inflacji w części dotyczącej importowanych dóbr. Zwiększone wydatki państwa (m.in. rekompensaty wzrostów cen energii, wydatki sektora obronnego, zwiększone koszty długu publicznego) mogą się przyczyniać do wzrostów rentowności polskich obligacji skarbowych, które jednak w ostatnim czasie spadły ze względu na potencjalnie obniżki stóp procentowych w Polsce.

Kluczowe wskaźniki makroekonomiczne 2023-2024

	PKB (% r/r)	Konsumpcja prywatna	Inwestycje	Inflacja (% r/r, koniec okresu)	Stopa bezrobocia (%, koniec okresu)
2023 Q1	-0.3	-2.0	5.5	16.1	5.4
2023 Q2	0.3	-1.9	3.9	11.5	5.0
2023 Q3	1.4	0.4	5.9	9.5	5.2
2023 Q4	4.4	3.3	5.5	8.5	5.6
2024 Q1	3.9	5.3	3.9	6.3	5.7

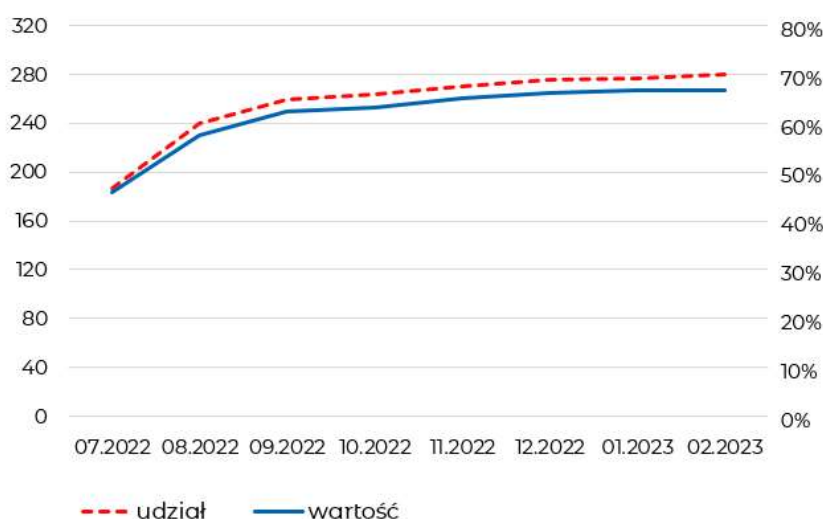
**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023 roku**

2024 Q2	4.0	5.3	3.1	7.3	5.5
2024 Q3	2.3	4.4	1.6	7.4	4.9
2024 Q4	1.9	3.8	0.4	7.0	5.1

Źródło: <https://makroekonomia.mbank.pl/252091-prognozy-dla-stop-procentowych-i-walut-z-komentarzem>

Z powodu zwiększonego ryzyka niewypłacalności niektórych grup kredytobiorców w środowisku rosnących stóp procentowych, pojawiają się wątpliwości dotyczące kondycji sektora bankowego. Na obniżenie kondycji sektora wpłynęło ogłoszenie przez rząd powszechnego programu wsparcia kredytobiorców wprowadzonego Ustawą z 7 lipca 2022 roku o finansowaniu społecznym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Wakacje Kredytowe). Ustawa wprowadziła możliwość skorzystania przez konsumenta z tzw. wakacji kredytowych czyli zawieszenia płatności czterech rat kapitałowo-odsetkowych w roku 2022 i czterech rat w roku 2023 w stosunku do kredytu hipotecznego zaciągniętego na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Łącznie oznacza to 8 rat w przeciągu półtora roku. W okresie zawieszenia nie naliczają się odsetki, co oznacza realne straty dla banku, który traci umówione wynagrodzenie oraz ponosi koszty refinansowania.

Zgodnie z Raportem NBP o stabilności systemu finansowego, na koniec lutego 2023 roku ok. 70% kredytów (wartościowo) zostało objętych programem Wakacji kredytowych. Zgodnie z danymi Związku Banków Polskich z pomocy w spłacie kredytów hipotecznych skorzystało 66-68% uprawnionych, co kosztowało banki łącznie około 20 mld zł.



Źródło: Raport o stabilności systemu finansowego z czerwca 2023

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023 roku**

Rosnące stopy procentowe pociągają za sobą wzrost ryzyka prawnego związanego ze stosowaną w umowach kredytowych zmienną stopą. WIBOR został dostosowany do wymogów Rozporządzenia BMR, a w przyszłości jego zamiennikiem ma być indeks WIRON. Na polskim rynku pierwsze banki rozpoczęły sprzedaż kredytów hipotecznych opartych o indeks WIRON. W ramach prac Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych wypracowywane są rekomendacje dotyczące przejścia poszczególnych typów produktów na wskaźnik WIRON. Wprowadzone do oferty banków w lipcu 2021 roku kredyty z okresowo stałą stopą procentową cieszą się dużym zainteresowaniem kredytobiorców i według AMRON czwarty kwartał z rzędu stanowiły ponad połowę sprzedaży kredytów hipotecznych (52% sprzedaży w 1Q 2023). Umożliwiono także konwersję kredytów udzielonych ze zmiennym oprocentowaniem na okresowo stałą stopę, co ułatwiło klientom świadome ograniczanie ryzyka zmian stóp procentowych.

Stanowisko KNF dotyczące oceny zdolności kredytowej przy udzielaniu kredytów zostało zmodyfikowane w lutym 2023 roku. Dotychczas banki przy ocenie zdolności kredytowej były zobligowane do uwzględnienia scenariusza dalszego wzrostu stóp procentowych o 5 p.p., natomiast po zmianie bufor ten został zmniejszony do 2,5 p.p. Przełożyło się to na poprawę dostępności kredytów hipotecznych i zwiększenie rynkowego wolumenu nowoudzielanych kredytów o ok. 21% względem poprzedniego kwartału (dane AMRON za 1Q2023) oraz wzrost wartości zapytań kredytowych o ok. 26% rok do roku (dane BIK z czerwca 2023).

19 czerwca 2023 r. KNF przyjęła również nowelizację Rekomendacji S dotyczącą dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie.

Zmiany wprowadzane w Rekomendacji S dotyczą:

- (1) uwzględnienia w ramach rekomendacji gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, objętego programem rządowym oraz kredytu mieszkaniowego objętego rządowym programem dopłat do oprocentowania;
- (2) zasad kalkulacji bufora na wzrost stóp procentowych, uwzględnianego w procesie wyznaczania zdolności kredytowej klienta;
- (3) wprowadzenia nowych oczekiwań co do uwzględniania modeli szacujących ryzyko przedterminowych spłat kredytów;
- (4) wprowadzenia nowych oczekiwań względem informacji o ryzykach związanych z kredytem hipotecznym, które powinny być przekazywane klientom.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023 roku



Komisja Nadzoru Finansowego (KNF, Komisja) oczekuje, że banki i oddziały instytucji kredytowych dostosują swoją działalność do zmian Rekomendacji S w terminie do 1 lipca 2024 r.

Część sektora bankowego w Polsce została dotknięta negatywnymi skutkami wyroku Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z 15 czerwca 2023 r. Trybunał orzekł, że banki nie mogą się domagać od kredytobiorców opłat za korzystanie z kapitału w razie uznania przez sąd umowy kredytu frankowego za nieważną.

24 marca 2023 r. KNF przyjęła nowelizację Rekomendacji J dotyczącej zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach. Termin dostosowania banków do nowych zasad wskazany został przez Komisję do końca 2023 roku, a w zakresie kategorii identyfikujących nieruchomości w bazach danych o rynku nieruchomości - nie później niż do 31 marca 2024 r.

1 lipca 2023 r. weszła również w życie obszerna nowelizacja Kodeksu Postępowania Cywilnego. Wprowadzono m.in. nowe zasady postępowania z udziałem konsumentów w tym:

- (1) możliwość wyboru przez konsumenta sądu właściwego dla miejsca jego zamieszkania;
- (2) możliwość obciążenia przez sąd przedsiębiorcy toczącego spór z konsumentem kosztami procesu na wypadek zaniechania przystąpienia do próby ugodowej;
- (3) wprowadzenie zaostrej prekluzji dowodowej dla przedsiębiorcy toczącego spór z konsumentem (obowiązek przedstawienia wszystkich twierdzeń i dowodów w pozwie lub odpowiedzi na pozew pod rygorem utraty możliwości ich podniesienia).
- (4) 1 lipca 2023 r. weszła w życie Ustawa z 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, która to ustawa wprowadziła m.in. bezpieczny kredyt 2% (do Ustawy o rodzinnym kredycie mieszkaniowym). Kredyt ten będzie udzielany przez banki, które podpiszą umowę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, na mocy której świadczone będą dopłaty do oprocentowania kredytów na cele mieszkaniowe dla uprawnionych kredytobiorców. Będą to osoby, które nabywają swoją pierwszą nieruchomość mieszkalną i spełniają dodatkowe kryteria zdefiniowane w Ustawie. Dopłata realizowana będzie przez pierwsze 10 lat trwania umowy. Istnieje duże zainteresowanie tym produktem, jednak Bank nie będzie mógł go bezpośrednio zaoferować (nie prowadzi sprzedaży kredytów). Możliwość nabywania takich kredytów objętych dopłatą od mBanku w ramach modelu poolingowego jest analizowana we współpracy z BGK. Bank dąży do wypracowania odpowiedniego porozumienia oraz modelu współpracy.

16 maja 2023 r. KNF zaprezentowała koncepcję nowego Wskaźnika Finansowania Długoterminowego. Potencjalne wprowadzenie obowiązku stosowania wskaźnika mogłoby skłonić banki zaangażowane w udzielanie kredytów hipotecznych do zwiększenia poziomu emisji listów zastawnych w celu spełnienia nowych wymogów. Proponowane ułatwienia w zakresie nabywania listów zastawnych doprowadziłyby do uatrakcyjnienia tego instrumentu dla nowych grup nabywców na polskim rynku i przyczyniłyby się do zmniejszenia ryzyka zarządzania aktywami i pasywami w sektorze finansowym.

2.2. Rynek hipotecznych listów zastawnych

Listy zastawne emituje się w 30 różnych krajach europejskich. Zwiększona popularność tego typu instrumentu wyprowadziła go poza granice europejskie. Stał się produktem globalnym, z emitentami w takich krajach jak: Australia, Kanada, Nowa Zelandia, Singapur, Korea Południowa czy Brazylia.

W Polsce rynek listów zastawnych funkcjonuje od ponad 20 lat. Polskie banki hipoteczne posiadają renomę nie tylko na rynku krajowym, ale również zagranicznym. mBank Hipoteczny należy do grona emitentów, których listy zastawne notowane są, poza Giełdą w Warszawie, również na Giełdzie w Luksemburgu.

Wolumen polskich hipotecznych listów pozostających w obrocie na koniec czerwca 2023 roku wyniósł ok. 18,2 mld zł (4,2 mld euro). Stanowiło to 0,2% rynku europejskiego hipotecznych listów zastawnych. W skali makro najistotniejszymi emitentami listów zastawnych pozostają Dania, Niemcy i Francja, których emisje dla porównania stanowią odpowiednio 15,5%, 13,3% oraz 11,9% rynku europejskiego (według danych ECBC: European Covered Bond Fact Book 2022).

W pierwszej połowie 2023 roku w Polsce działalność prowadziło pięć banków hipotecznych, cztery z nich emitowało listy zastawne, przy czym trzy spośród nich, włącznie z mBankiem Hipotecznym, posiadają listy zastawne notowane na rynku europejskim. Listy te przeznaczone były głównie dla instytucjonalnych inwestorów zagranicznych.

Hipoteczne listy zastawne w obrocie krajowym i zagranicznym na dzień 30 czerwca 2023 roku (w mld zł)



**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023 roku**



Źródło: Sprawozdania finansowe polskich banków hipotecznych oraz informacje o emisjach

30 czerwca 2023 roku w obrocie publicznym znajdowało się 6,2 mld zł listów zastawnych mBH (34,1% - udział w rynku).

Obecnie odczuwalny ograniczony popyt na listy zastawne w Polsce wynika z braku systemowych zachęt do długoterminowego oszczędzania:

- (1) spadek aktywów pod zarządzaniem OFE,
- (2) niska popularność IKE, IKZE oraz PPK i PPE,
- (3) ograniczenia MIFID-owe w transakcjach z osobami fizycznymi,
- (4) konieczność odprowadzenia podatku bankowego przez instytucje finansowe, co istotnie zmniejsza zyskowność inwestycji,
- (5) niska opłacalność zastosowania listów w transakcjach repo, czy kredytowych z NBP,
- (6) brak programu skupowego listów zastawnych NBP,
- (7) konkurencja w postaci papierów dłużnych emitowanych przez banki w celu spełnienia wymogów MREL/TLAC (w skali trudnej do oszacowania na obecny moment).

Szansą na przyśpieszenie rozwoju rynku listów zastawnych w Polsce jest zaprezentowana przez KNF w maju 2023 roku koncepcja długoterminowego finansowania kredytów hipotecznych, opisana w rozdziale 2.1.

Niezależnie od propozycji rozwiązań systemowych od początku 2023 roku możemy zaobserwować wzrosty aktywów w krajowych TFI, gdzie aktywa pod zarządzaniem wzrosły łącznie o 18 mld zł, osiągając w maju 2023 roku 285 mld zł, czyli poziom sprzed wybuchu wojny w Ukrainie.

Dodatknie wyniki inwestycyjne w połączeniu z wysokimi napływami sprawiły, że aktywa w segmencie funduszy dłużnych wzrosły jedynie w maju 2023 roku o niemal 2,7 mld zł (3%). Przy tak utrzymującym się trendzie wzrostowym listy zastawne emitowane przez Bank mogą przyciągnąć dużo większe zainteresowanie TFI niż dotychczas.

Alternatywą dla rynku krajowego jest europejski, gdzie banki centralne wykazują aktywność w kontekście listów zastawnych. EBC, w ramach programu CBPP3 skupował listy zastawne emitowane przez podmioty europejskie. Wielkość tego portfela w połowie 2022 roku wyniosła 299 mld euro. Portfel ten od 2023 roku jest redukowany w ramach zacieśniania ilościowego będącego jednym z narzędzi walki z inflacją i na koniec czerwca jego wielkość w posiadaniu EBC wynosiła około 296,5 mld euro.

Kluczową kwestią jest również wspieranie przez banki hipoteczne Celów Zrównoważonego Rozwoju. W pozytywny sposób przełoży się to na rozwój i dobrobyt społeczeństwa. Z drugiej strony umożliwi bankom dostęp do inwestorów, dla których cele ESG (E – środowisko, S – odpowiedzialność społeczna, G – ład korporacyjny) są jednym z kluczowych kryteriów współpracy.

Do 30 czerwca 2023 dwa spośród pięciu banków hipotecznych posiadają wyemitowane przez siebie zielone listy zastawne. mBank Hipoteczny określając cele w strategii na lata 2023-2026 również zobowiązał się do emitowania listów zastawnych wspierających cele ESG.

2.3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych

I kwartał 2023 roku przyniósł poprawę wyników pod względem liczby mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym. Łącznie na sześciu głównych rynkach, w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi deweloperzy sprzedali ponad 11,4 tys. mieszkań. Był to wynik lepszy o ok. 34,0% w porównaniu z IV kwartałem 2022 roku, w którym już było widać odbicie sprzedaży, ale również lepszy w porównaniu do wyników sprzed roku o ok. 9,7%.

Po stronie nowej podaży nadal obserwowano wyhamowanie. Liczba nowowprowadzonych do oferty mieszkań była równie niska, jak w dwóch ostatnich kwartałach 2022 roku i wyniosła w okresie od stycznia do marca 2023 około 6,8 tys. jednostek. Najmniej nowych lokali pojawiło się w Trójmieście i Krakowie, poniżej tysiąca. Na pozostałych trzech rynkach: we Wrocławiu, Poznaniu i Łodzi deweloperzy wprowadzili do oferty nieznacznie powyżej tysiąca jednostek. W przypadku Warszawy wynik był również wyjątkowo niski – poniżej 2 tys. mieszkań.

Na większości rynków różnica pomiędzy liczbą sprzedanych mieszkań a wprowadzonych do oferty była bardzo wyraźna. W przypadku Warszawy, Krakowa i Wrocławia spowodowało to duże skurczenie się oferty. W stolicy na koniec marca klienci mieli do wyboru zaledwie około 12 tys. mieszkań, a w pozostałych dwóch miastach niecałe 7 tys. Deweloperzy wyhamowali rozpoczynanie sprzedaży lokali w nowych projektach, co spowodowało, że oferta łącznie na sześciu rynkach spadła na koniec marca do poziomu około 44 tys. mieszkań.

Na fali projektów deweloperskich rozpoczętych w poprzednich latach, w I kwartale 2023r oddano do użytkowania ok. 54,9 tys. mieszkań, tj. o ok. 0,3% więcej niż w analogicznym okresie 2022 roku. Liczba ok. 38,6 tys. mieszkań, których budowę rozpoczęto była niższa o ok. 27,6% r/r. Mimo utrzymywania się zmniejszonego popytu na mieszkania, nadal wysokie na tle innych branż szacowane stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych, przyczyniły się do

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023 roku**



podejmowania przez inwestorów działań w celu uzyskania kolejnych pozwoleń na budowę mieszkań, choć z mniejszą dynamiką (liczba pozwoleń na budowę w I kwartale 2023 r. spadła r/r o ok. 33,8%).

W ostatnich dwóch kwartałach ub. r. zmianie uległa struktura nowej podaży pod względem wzrostu udziału mieszkań droższych, o podwyższonym standardzie. Dotychczasowe proporcje, w których klientów gotówkowych było mniej niż kredytowych, odwróciły się. W II połowie 2022 r. popyt generowali w głównej mierze klienci gotówkowi, a deweloperzy, dostosowując do nich ofertę, zaczęli realizować inwestycje w atrakcyjnych lokalizacjach lub o wysokim standardzie, co wpłynęło na utrzymanie tendencji wzrostowych cen na rynku.

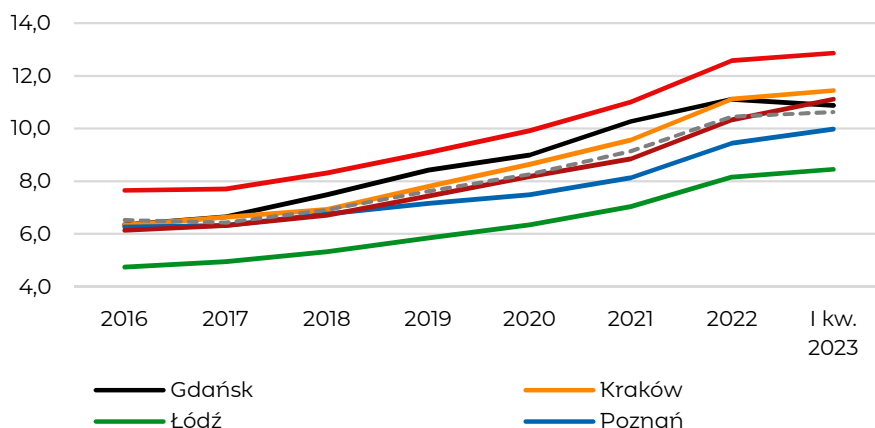
W I kwartale 2023 r. silny wpływ na ofertę mieszkaniową miała zapowiedź uruchomienia nowego rządowego programu mieszkaniowego^a, który dostosowany jest do nabywców pierwszych mieszkań, a wysokość kredytu w połączeniu z ograniczeniem wkładu własnego limituje cenę zakupu. Ta grupa kupujących poszukiwać będzie przede wszystkim niewielkich mieszkań 1-3 pokojowych o podstawowym standardzie, tak aby kwota zaciągniętego kredytu mieściła się w limicie. Deweloperzy powracają więc do wprowadzania do oferty większej liczby lokali o podstawowym standardzie. Jednostki wprowadzone do sprzedaży w pierwszych trzech miesiącach 2023 roku były zdecydowanie tańsze niż w poprzednich dwóch kwartałach, ale w ujęciu r/r nadal obserwowane były wzrosty cen nowych mieszkań.

Średnia cena transakcyjna za 1 m², na rynku pierwotnym w I kwartale 2023 roku, dla sześciu głównych miast wyniosła ok. 10,6 tys. zł/m² i uległa wzrostowi na poziomie ok. 6,6% r/r. Najwyższa średnia cena transakcyjna notowana była w Warszawie i wyniosła ok. 12,8 tys. zł/m², a najniższa w Łodzi na poziomie ok. 8,4 tys. zł/m². Najwyższy średni wzrost cen transakcyjnych za 1 m² obserwowano w Poznaniu (o ok. 13,5% r/r), a najniższy w Warszawie (o ok. 3,9%).

^a Od 1 lipca 2023 uruchomiono rządowy program - Pierwsze mieszkanie - program przewiduje dopłaty z budżetu państwa do rat kredytu na pierwsze mieszkanie (Bezpieczny kredyt 2%).

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023 roku**

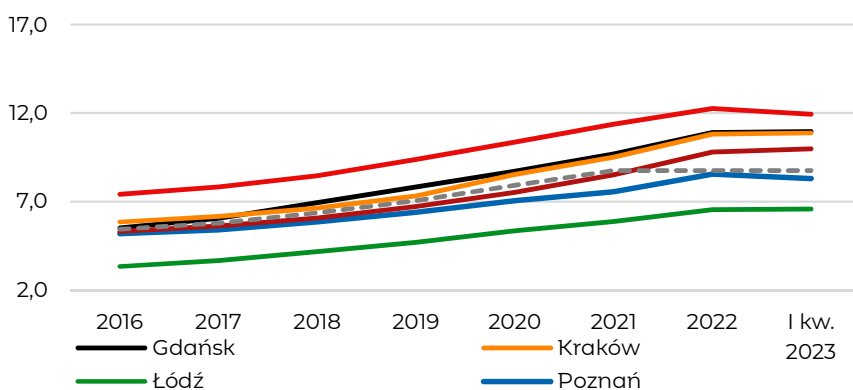
Zmiana poziomu średnich cen transakcyjnych na rynku pierwotnym w sześciu największych miastach Polski (w tys. zł/m²)



Źródło: NBP, opracowanie własne

Badanie średnich cen transakcyjnych za 1m² na koniec marca 2023 roku, dla sześciu głównych miast na rynku wtórnym wykazało wzrost na poziomie ok. 3,8%, w porównaniu z danymi za 2022 rok. Najwyższą dynamikę odnotowano we Wrocławiu (↑ o ok. 8,5% r/r), a najniższy wzrost cen na rynku wtórnym odnotowano w Poznaniu (o ok. 2,1% r/r). Spadek średniej ceny transakcyjnej odnotowano w Warszawie (o ok. 2,5%). Najwyższa średnia cena transakcyjna na rynku wtórnym wystąpiła w Warszawie i wyniosła ok. 11,9 tys. zł/m², a najniższa w Łodzi ok. 6,5 tys. zł/m².

Zmiana poziomu średnich cen transakcyjnych na rynku wtórnym w 6 największych miastach Polski (w tys. zł/m²)

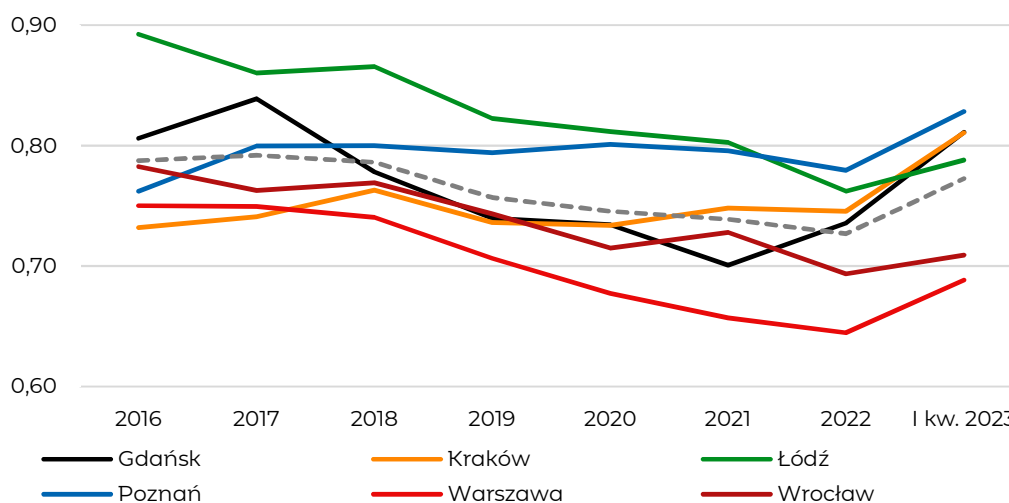


**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023 roku**

Źródło: NBP, opracowanie własne

Wskaźnik dostępności mieszkań na koniec marca 2023 roku, w większości analizowanych miast (bazujący na przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw) nieznacznie wzrósł względem poprzedniego kwartału głównie na skutek wzrostu wynagrodzeń. Miastami o najwyższym wskaźniku dostępności mieszkań były Poznań ok. 0,83 m² oraz Kraków ok. 0,81 m². Najniższy poziom wskaźnika dostępności mieszkań kształtował się w Warszawie ok. 0,69 m². Średni wskaźnik dla 6 miast objętych analizą na koniec marca 2023 r. wyniósł ok. 0,77 m².

Dostępność mieszkania za średnie wynagrodzenie (w m²)



Źródło: NBP, opracowanie własne

Okres ekspozycji^b potrzebny do wyprzedania wszystkich mieszkań znajdujących się w aktualnej ofercie, na koniec marca 2023 roku, uległ spadkowi do poziomu 4,9 kwartału z 5,8 kwartału w IV kwartale 2022 roku. Najkrótszy czas wyprzedazy oferty, wystąpił w Krakowie (ok. 4 kwartały), a najdłuższy w Poznaniu (ok. 6,3 kwartałów). Najbardziej poszukiwanymi

^b Okres ekspozycji – czas sprzedaży liczony jako liczba mieszkań w ofercie na koniec kwartału w relacji do średniej sprzedaży z ostatniego roku.

mieszkaniami pozostawały lokale z segmentu popularnego (2 lub 3 – pokojowe), w dobrze skomunikowanych lokalizacjach miejskich oraz podmiejskich.

Roczny wynik sprzedaży mieszkań na sześciu największych rynkach w 2022 roku był zbliżony do wyniku z 2013 roku, czyli do okresu sprzed boomu mieszkaniowego. Po roku zawirowań związanych z wojną w Ukrainie, rosnącą inflacją, wysokimi stopami i ograniczeniem kredytów hipotecznych, w I kwartale 2023 roku na rynek powrócił optymizm, a sprzedaż osiągnęła dobry kwartalny rezultat. Po stronie podaży nadal obserwowaliśmy wyhamowanie, jednak zdecydowanej poprawie uległa relacja popytu i podaży. Dobre wyniki sprzedaży przy jednoczesnym ograniczeniu liczby wprowadzanych inwestycji spowodował, że wskaźnik wyprzedaży oferty, uległ spadkowi i zbliżył się do równowagi.

Głównymi czynnikami, które będą oddziaływać na rynek nieruchomości mieszkaniowych w 2023 roku będą:

- (1) obniżenie przez KNF poziomu bufora na zmianę stopy procentowej z min 5,0 p.p. na min 2,5 p.p dla kredytów z okresowo stałą stopą procentową, uwzględnianego przy ocenie zdolności kredytowej;
- (2) wprowadzenie w II połowie 2023 roku rządowego programu „Pierwsze mieszkanie” i tym samym pobudzenie trendu sprzedaży mieszkań;
- (3) ograniczenie podaży nowych mieszkań i przesunięcie ich realizacji w czasie ze względu na spadek popytu oraz wysokie koszty budowy;
- (4) wzrost zapotrzebowania na mieszkania na obrzeżach dużych miast oraz w powiatach, które graniczą z większymi aglomeracjami;
- (5) stabilizacja stawek czynszu wynajmu mieszkań na wysokim poziomie. Powrót części uchodźców do Ukrainy oraz zakup mieszkań przez niektórych z nich zmniejszają presję na rynku wynajmu;
- (6) ożywienie popytu oczekiwane w kolejnych latach przy klasycznym opóźnieniu reakcji strony podażowej może prowadzić do powrotu trendu wzrostowego cen.

2.4. Rynek kredytów mieszkaniowych

Na koniec pierwszego kwartału 2023 roku, na podstawie danych źródłowych z raportu przygotowanego przez AMRON-SARFiN, banki mają 485,529 mld zł należności z tytułu kredytów mieszkaniowych. Według danych opublikowanym przez BIK, wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych od stycznia do końca maja 2023 r. to ponad 15 mld zł.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023 roku**



W porównaniu do analogicznego okresu zeszłego roku widoczny jest spadek udzielanych kredytów o ponad 46 %. W maju jednak sektor bankowy odnotował wzrost udzielanych kredytów i udzielił ich najwięcej w okresie ostatnich 12 miesięcy. Było to 10,9 tys. umów o wartości 3,9 mld zł. Stanowi to wzrost wartości udzielonych kredytów w stosunku do kwietnia o 14,3%. Prezentowane wyniki są efektem rosnącego popytu na kredyty mieszkaniowe w następstwie wzrostu zdolności kredytowej. Przyczyniła się do tego liberalizacja działań nadzorczych KNF w zakresie liczenia zdolności kredytowej oraz wzrost wynagrodzeń.

Na zwiększenie w drugiej połowie 2023 roku wielkości udzielanych kredytów mieszkaniowych będzie miało wpływ rozpoczęcie rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%”. Zgodnie z wprowadzającą program ustawą, na dopłaty w tym roku przeznaczono 8 mln zł, a w kolejnym 941 mln zł. Z rządowych prognoz wynika, iż do końca 2027 roku z „Bezpiecznego kredytu 2%” skorzysta 155 tys. osób. W 2023 roku ma zostać zawartych ok. 10 tys. umów, w kolejnych latach będzie to 30 – 40 tys. umów rocznie. Program przewiduje udzielanie kredytów z dopłatami do rat do końca 2027 roku.

3. Wyniki finansowe

3.1. Podstawowe wskaźniki finansowe

	30.06.2023	31.12.2022
ROA netto ¹⁾	0,19%	-2,33%
ROA brutto ²⁾	0,34%	-2,81%
ROE netto ³⁾	2,29%	-23,52%
ROE brutto ⁴⁾	4,13%	-28,35%
C/I (wskaźnik kosztów do dochodów) ⁵⁾	49,18%	56,91%
Wskaźnik marży odsetkowej ⁶⁾	1,33%	1,04%
Koszt ryzyka ⁷⁾	0,13%	0,37%
Łączny współczynnik kapitałowy	22,35%	15,71%

1) wynik netto / średni stan aktywów, 2) wynik brutto / średni stan aktywów, 3) wynik netto / średni stan kapitałów własnych, 4) wynik brutto / średni stan kapitałów własnych, 5) (ogólne koszty administracyjne + amortyzacja) / dochód łączny (rozumiany jako wynik z tytułu odsetek + wynik z tytułu opłat i prowizji + wynik na działalności handlowej + pozostałe przychody operacyjne - pozostałe koszty operacyjne + pozostałe dochody), 6) wynik odsetkowy / średni stan aktywów odsetkowych, 7) odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek (z wyłączeniem wyceny gwarancji kredytowej) / średni stan kredytów i pożyczek udzielonych klientom

3.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

w tys. zł	30.06.2023	31.12.2022	Dynamika
AKTYWA	10 172 579	13 177 225	-22,80%
Kredyty i pożyczki udzielone klientom wyceniane w zamortyzowanym koszcie	9 076 376	11 468 142	-20,86%
Kredyty i pożyczki udzielone klientom wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	100 822	-100%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne dochody całkowite	840 348	1 171 608	-28,27%

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023 roku**

Pozostałe aktywa	255 855	436 653	-41,41%
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY	10 172 579	13 177 225	-22,80%
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6 145 084	6 581 915	-6,64%
Zobowiązania wobec banków	3 049 462	5 544 817	-45,00%
Kapitał podstawowy	727 362	884 631	-17,78%
Pozostałe pasywa	250 671	165 862	51,13%

Suma bilansowa mBH na 30 czerwca 2023 roku wyniosła 10,2 mld zł, co oznacza, że obniżyła się o 22,8% w stosunku do stanu z końca grudnia. Wartość netto portfela kredytów na koniec czerwca 2023 wyniosła 9,1 mld zł wobec 11,6 mld zł na koniec czerwca 2022. Spadek wartości portfela kredytowego wynikał głównie z przeniesienia do mBanku Portfela CRE i JST o wartości netto 1,7 mld zł oraz spłat przedterminowych. Drugim czynnikiem wpływającym na sumę bilansową był zmniejszony dopływ aktywów detalicznych w ramach Poolingu Detalicznego, co miało związek z Wakacjami Kredytowymi.

Po stronie pasywnej wartość bilansowa wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych na koniec czerwca 2023 była niższa o 6,64% w porównaniu do grudnia 2022, było to efektem wykupu 1 serii listów zastawnych o wartości 200 mln zł oraz wykupu 1 serii obligacji o wartości 60 mln zł.

3.3. Rachunek zysków i strat

w tys. zł	Okres od 01.01.2023 do 30.06.2023	Okres od 01.01.2022 do 30.06.2022	Dynamika
Wynik z tytułu odsetek	77 092	54 904	40,41%
Wynik z tytułu opłat i prowizji	(4 124)	(4 616)	-10,66%
Wynik na działalności handlowej	(1 160)	27 732	-104,18%
Wynik z tytułu modyfikacji nieistotnej	106	1 923	-94,49%
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	(7 697)	(12 206)	-36,94%

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023 roku**



Ogólne koszty administracyjne	(32 349)	(32 120)	0,71%
Amortyzacja	(6 793)	(6 983)	-2,72%
Wynik na działalności operacyjnej	33 831	26 641	26,99%
Podatek od pozycji bilansowych Banku	(13 614)	(15 723)	-13,41%
Zysk brutto	20 217	10 918	85,17%
Podatek dochodowy	(9 029)	(5 556)	62,51%
Zysk netto	11 188	5 362	108,65%
Średnia ważona liczba akcji zwykłych / średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	3 078 011	3 360 000	-8,39%
Zysk netto na jedną akcję zwykłą / Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	3,63	1,60	126,88%

W I półroczu 2023 roku na wyniki Banku miały wpływ przede wszystkim:

- (1) Wyższe dochody odsetkowe w porównaniu do I półrocza 2022 ze względu na zmniejszone przedpłaty kredytów detalicznych oraz rozwiązanie części rezerwy na zwrot prowizji za przedpłacone kredyty TSUE,
- (2) Podwyższony średni koszt finansowania w wyniku przeniesienia w zorganizowanej części przedsiębiorstwa do mBanku zobowiązań związanych z finansowaniem Poolingu Detalicznego, które charakteryzowały się krótkim terminem wymagalności i w związku z tym niższym oprocentowaniem,
- (3) Rekompensata z tytułu zmniejszonego Poolingu Detalicznego, która zasiłała wynik na działalności operacyjnej kwotą 8 mln zł,
- (4) Niższe odpisy kredytowe — spadek w porównaniu do I półrocza 2022 o 37% (4,5 mln zł); I półrocze 2023 uwzględnia rezerwy kredytowe zawiązane na kredyty komercyjne za 4 miesiące – do momentu Podziału,
- (5) koszty związane ze składkami na Bankowy Fundusz Gwarancyjny, które wyniosły 8,6 mln zł (versus 11,2 mln zł w I półroczu 2022).

Transakcja Podziału będzie pozytywnie wpływać na wyniki finansowe Banku w kolejnych latach poprzez:

- (1) wyeliminowanie ryzyka dużych defaultów kredytów komercyjnych i związanych z tym wysokich rezerw kredytowych,
- (2) obniżenie ogólnej bazy kosztów administracyjnych, w tym kosztów osobowych i amortyzacji.

W I półroczu 2023 roku dochód Banku, obliczony jako suma wyniku z tytułu odsetek, wyniku z tytułu opłat i prowizji, wyniku na działalności handlowej, pozostałych przychodów operacyjnych oraz pozostałych kosztów operacyjnych, wyniósł 79 491 tys. zł (w I półroczu 2022 roku: 77 593 tys. zł). Dochód ten pochodzi w całości z działalności prowadzonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Mimo istotnego poziomu inflacji koszty działania banku i amortyzacji utrzymywały się na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego, dzięki konserwatywnej kontroli budżetów, co przełożyło się na poprawę wskaźnika C/I o 7,73 p.p.

4. Działalność mBH

4.1. Działalność kredytowa

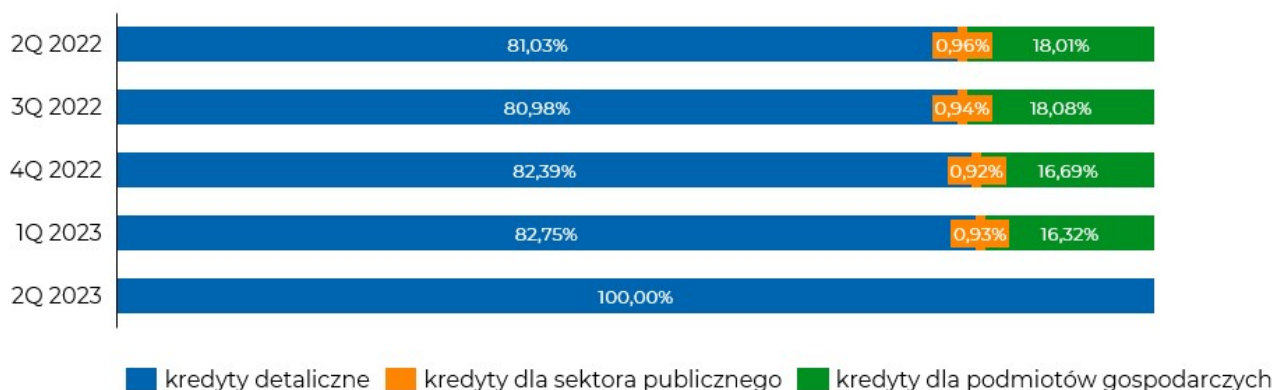
W związku Podziałem i przeniesieniem do mBanku Portfela CRE i JST, działalność kredytowa Banku będzie się skupiała wyłącznie na obszarze kredytów detalicznych. Model działalności mBH, konsekwentnie realizowany od 2013 r. opiera się w znacznej mierze na powierzeniu wykonywania szeregu czynności podmiotom zewnętrznym, w tym głównie mBankowi, na podstawie zawartych umów outsourcingowych.

Najważniejsza umowa dotycząca podstawowego segmentu działalności Banku, czyli portfela Kredytów Detalicznych została zawarta w 2014. Reguluje ona proces pozyskiwania Kredytów Detalicznych oraz zasady obsługi posprzedażowej, wsparcia procesu zarządzania ryzykiem kredytowym oraz udostępnienia systemów informatycznych.

Na bazie tej umowy, w 2023 roku mBH przeprowadził jedną transakcję poolingową Kredytów Detalicznych na kwotę 120 mln zł. Zmniejszona liczba przeprowadzonych transakcji względem operacji zaplanowanych na ten rok jest wynikiem skorzystania przez klientów z Wakacji Kredytowych, co wpływa na czasową nieefektywność podatkową nabywania tych wierzytelności w Grupie.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023 roku**

Udział Portfela CRE oraz Portfela JST, zgodnie z przyjętą strategią, systematycznie malał, a wyniku Podziału, spadł do zera.



Kredyty CRE (dla podmiotów gospodarczych)

Zgodnie z zapisami strategii, Bank koncentrował się na zarządzaniu istniejącym portfelem, który w związku z harmonogramowymi oraz przedterminowymi spłatami ulegał regularnej redukcji.

17 maja 2023 roku w wyniku transakcji Podziału, portfel został w całości przeniesiony do mBanku. Wartość bilansowa brutto przeniesionych kredytów wynosiła 1,9 mld zł.

Kredyty dla sektora publicznego (JST)

Zgodnie z zapisami strategii Banku, w portfelu tym nie było nowych umów, co w połączeniu ze znacznymi spłatami przedterminowymi znajdowało odzwierciedlenie w malejącym zaangażowaniu bilansowym tych kredytów.

17 maja 2023 roku w ramach transakcji Podziału portfel ten w całości został przeniesiony do mBanku.

Kredyty detaliczne dla osób fizycznych

Bank aktywnie współpracował z mBankiem w celu kształtowania produktu oraz maksymalizacji sprzedaży kredytów detalicznych po stronie mBanku, spełniających wymogi transferu do mBH. Obecnie funkcjonujący proces poolingowy zapewnia możliwość przenoszenia aktywów detalicznych w cyklach miesięcznych.

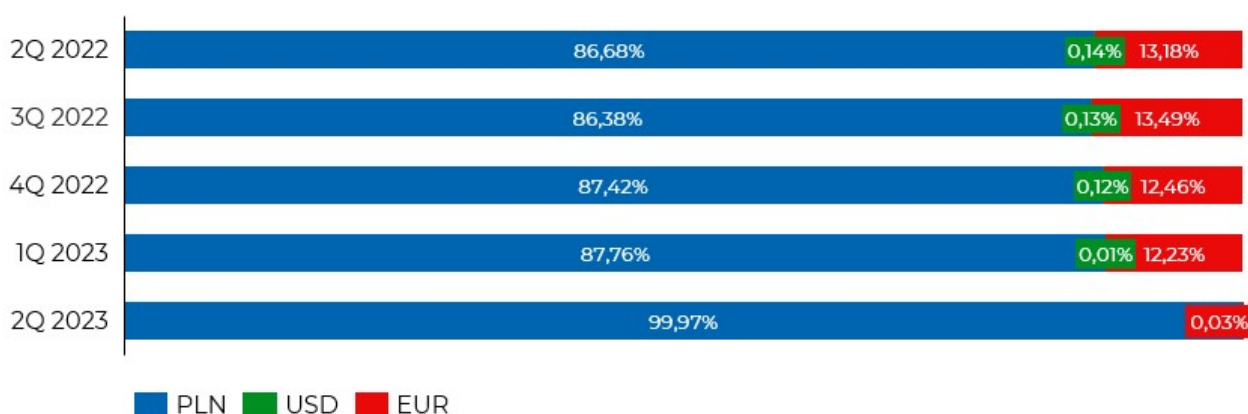
Obniżenie przez KNF bufora ostrożnościowego z 5% do 2,5% przyczyniło się to do wzrostu zdolności kredytowej kredytobiorców, a co za tym idzie wzrosła liczba udzielonych kredytów w mBanku. Tym samym rośnie potencjał nabywania przez mBH kolejnych portfeli kredytowych w ramach tzw. transakcji poolingowych.

Konwersje kredytów mieszkaniowych o zmiennym oprocentowaniu na kredyty o okresowo stałym oprocentowaniu powodują, że w obszarze poolingu mBH rozszerzy swoje działania o wypracowanie modelu transferu kredytów o czasowo stałym oprocentowaniu. Po zakończeniu serii podwyżek stóp procentowych w październiku 2022 roku mBH zaobserwował spadek ilości nowych wniosków o konwersję kredytów zmiennoprocentowych na kredyty o okresowo stałej stopie. W skali całego portfela mBH około 5,8% procent łącznego wolumenu kredytów stanowią te o okresowo stałym oprocentowaniu.

W związku z wyrokiem Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z 15 czerwca 2023 należy podkreślić, że w bilansie mBH nie ma kredytów we franku szwajcarskim, w związku z czym Bank nie musi zawiązywać rezerw z tego tytułu.

Struktura walutowa portfela kredytowego

Struktura walutowa portfela kredytowego uległa istotnej zmianie. W ramach Podziału, do mBanku przeniesiony został portfel kredytów CRE, który w znacznej części denominowany był w euro, w efekcie na koniec czerwca 2023 roku udział kredytów w złotych wyniósł 99,9%.



4.2. Emisje listów zastawnych i refinansowanie

mBank Hipoteczny jest najdłużej działającym bankiem hipotecznym w Polsce. Jako jedyny podmiot w Grupie posiada uprawnienia do emisji listów zastawnych, które z sukcesami plasuje zarówno na krajowym, jak i na zagranicznym rynku kapitałowym. Dzięki temu zapewnia stabilne i długoterminowe finansowanie dla kredytów zabezpieczonych nieruchomościami.

Wartość, wyemitowanych przez Bank, hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie na dzień sprawozdawczy wyniosła 6,2 mld zł, co stanowi 34,1 % całego rynku.

Emisje hipotecznych listów zastawnych Banku pozostające w obrocie

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Moody's
15.04.2015	16.10.2023	PLN	250 000 000	Aa1
11.10.2017	15.09.2023	PLN	1 000 000 000	Aa1
22.06.2018	10.06.2024	PLN	310 000 000	Aa1
22.02.2019	20.12.2028	PLN	100 000 000	Aa1
SUMA		PLN	1 660 000 000	
Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Moody's
28.02.2014	28.02.2029	EUR	8 000 000	Aa1
17.03.2014	15.03.2029	EUR	15 000 000	Aa1
30.05.2014	30.05.2029	EUR	20 000 000	Aa1
24.04.2015	24.04.2025	EUR	11 000 000	Aa1
28.09.2016	20.09.2026	EUR	13 000 000	Aa1
26.10.2016	20.09.2026	EUR	35 000 000	Aa1
01.02.2017	01.02.2024	EUR	24 900 000	Aa1
26.04.2018	05.03.2025	EUR	300 000 000	Aa1
12.11.2019	15.09.2025	EUR	300 000 000	Aa1
SUMA		EUR	726 900 000	

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023**



Emisje hipotecznych listów zastawnych Banku w ofercie bezprospektowej

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Moody's
03.09.2021	03.09.2026	PLN	100 000 000	n/a
10.09.2021	10.12.2026	PLN	500 000 000	n/a
24.02.2022	10.09.2027	PLN	500 000 000	n/a
22.06.2022	22.06.2027	PLN	200 000 000	n/a
SUMA		PLN	1 300 000 000	

Na datę sprawozdawczą Bank posiadał jedną wyemitowaną serię obligacji niezabezpieczonych o wartości 35 mln zł.

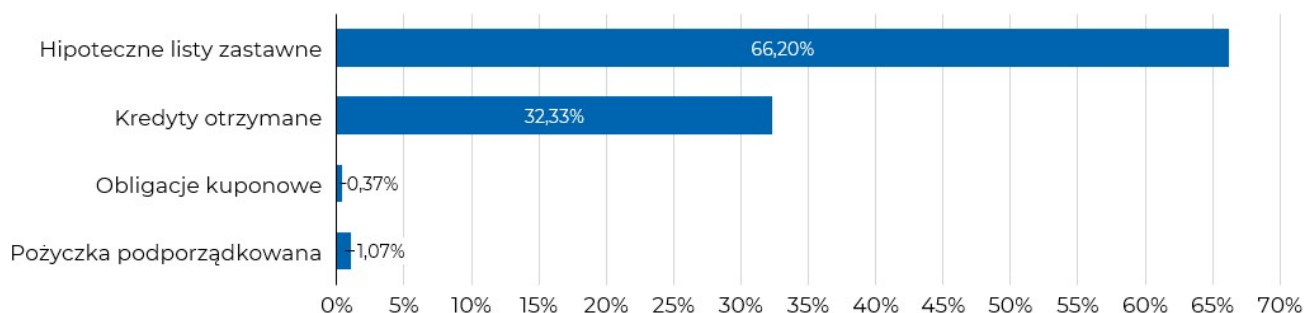
W pierwszej połowie 2023 roku mBank Hipoteczny nie emitował listów zastawnych, ani obligacji własnych. Była to świadoma polityka Banku, wynikająca z dużej nadpłynności Grupy mBanku oraz strategii koncentrującej się na finansowaniu wewnątrzgrupowym.

Historycznie Bank udowodnił, że jest w stanie uplasować listy zastawne na rynku europejskim. Strategia Banku nadal zakłada, że będzie organizować emisje tego typu. Jednak otoczenie regulacyjne jest niestabilne i przejściowo odnotowuje się wysoki poziom nadpłynności polskiego rynku bankowego. Dlatego występują okresy, w których większość listów zastawnych Bank emituje w trybie oferty niepublicznej.

Bank analizuje zmiany w otoczeniu prawnym oraz rynkowym oraz utrzymuje gotowość emisyjną, dlatego:

- (1) podtrzymuje relacje z inwestorami instytucjonalnymi, istotnymi podmiotami rynku (agencjami ratingowymi, dealerami, giełdami), w szczególności dzięki wsparciu i rozpoznawalności mBanku i Commerzbanku. Chcemy przeprowadzać emisje w każdym czasie, również w sytuacji napięć i kryzysów gospodarczych,
- (2) utrzymuje infrastrukturę finansową, organizacyjną,
- (3) posiada adekwatny poziom zabezpieczenia w postaci odpowiedniej jakości kredytów.

Struktura refinansowania działalności Banku



Otrzymane kredyty i pożyczki dotyczą terytorium Polski, natomiast wyemitowane listy zastawne znajdują się w obrocie publicznym i nie jest możliwe określenie dla nich struktury terytorialnej refinansowania.

Umowy podpisane i spłacone

16 lutego 2023 roku Bank podpisał umowę kredytową z mBankiem na kwotę 900 mln zł oprocentowaną według zmiennej stopy procentowej.

11 kwietnia 2023 roku Bank podpisał aneks do umowy kredytowej z mBankiem z 6 maja 2022 roku na kwotę 400 mln zł, dostosowując parametry ciągnięcia transz do sytuacji płynnościowej Banku.

18 maja 2023 roku Bank spłacił dwie transze o łącznej wartości 215 mln zł, wynikające z umowy kredytowej z mBankiem z 18 grudnia 2015 roku na kwotę 500 mln zł, spłacając kredyt w całości.

Podstawa emisji listów zastawnych

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

Według stanu na datę sprawozdawczą na zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych składały się wierzytelności o wartości 8,3 mld zł łącznie z 33 556 kredytów hipotecznych w zł. Wszystkie kredyty stanowiące podstawę emisji listów zastawnych to Kredyty Detaliczne, zabezpieczone na nieruchomościach zlokalizowanych w Polsce, głównie w województwach mazowieckim i dolnośląskim.

Poza wierzytelnościami kredytowymi do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wpisane były obligacje skarbowe o wartości nominalnej 250 mln zł oraz transakcja zabezpieczająca CIRS o wartości nominalnej 300 mln euro.

Poziom nadzabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wynosił 29,8% (z uwzględnieniem zabezpieczenia zastępczego), co było wystarczające do utrzymania ratingu listów zastawnych na poziomie Aa1, czyli najwyższym dostępnym dla polskich emitentów.

5. Zarządzanie ryzykiem

Zarządzanie ryzykiem w mBH jest określone i regulowane przez strategię, polityki i procedury przyjęte przez Zarząd i zaakceptowane przez Radę Nadzorczą Banku.

Bank zarządza wszystkimi zidentyfikowanymi rodzajami ryzyka bankowego i przeprowadza procesy ICAAP (Internal Capital Adequacy Assessment Proces) oraz ILAAP (Internal Liquidity Adequacy Assessment Process) przy czym:

- (1) proces zarządzania ryzykiem jest odpowiedni do skali działalności oraz do istotności, skali i złożoności danego ryzyka oraz na bieżąco dostosowywany do nowych czynników i źródeł ryzyka,
- (2) metody zarządzania ryzykiem, modele i ich założenia oraz systemy są dostosowane do skali i złożoności ryzyka oraz okresowo weryfikowane i walidowane,
- (3) struktura organizacyjna zarządzania ryzykiem zapewnia niezależność obszaru ryzyka,
- (4) proces zarządzania ryzykiem jest zintegrowany z procesami planistycznymi i kontrolingowymi oraz wspiera realizację strategii Banku, przy zachowaniu zgodności ze strategią zarządzania ryzykiem, w szczególności w zakresie poziomu tolerancji na ryzyko,
- (5) proces zarządzania ryzykiem jest spójny z zasadami zarządzania ryzykiem Grupy mBanku, w tym również w zakresie wykorzystania grupowych modeli ryzyka, dostosowanych do specyfiki działania Banku.

Na system zarządzania ryzykiem w składają się:

- (1) identyfikacja ryzyka,
- (2) pomiar lub ocena ryzyka,
- (3) kontrola ryzyka,
- (4) prognozowanie i monitorowanie ryzyka,
- (5) raportowanie ryzyka,
- (6) działania zarządcze.

Zarządzanie ryzykiem jest nadzorowane przez Radę Nadzorczą Banku, która regularnie otrzymuje informacje o profilu ryzyka oraz najważniejszych działaniach podejmowanych w zakresie zarządzania ryzykiem.

Zarząd odpowiada za zarządzanie ryzykiem, w tym za nadzorowanie i monitorowanie działań podejmowanych przez Bank w zakresie zarządzania ryzykiem. Zarząd podejmuje najważniejsze decyzje mające wpływ na poziom ryzyka Banku oraz uchwała przepisy wewnętrzne dotyczące zarządzania ryzykiem.

Bank na zasadzie indywidualnej, ujawnia w Sprawozdaniu Finansowym i Sprawozdaniu Zarządu informacje zgodnie z przepisami Rozporządzenia CRR i Rekomendacji M, w szczególności dotyczące:

- (1) funduszy własnych,
- (2) przestrzegania wymogów kapitałowych,
- (3) stosowanych technik ograniczania ryzyka kredytowego,
- (4) buforów kapitałowych,
- (5) dźwigni finansowej,
- (6) stosowanych korekt z tytułu ryzyka kredytowego,
- (7) obowiązującej polityki wynagrodzeń dla osób mających istotny wpływ na profil ryzyka,
- (8) ryzyka operacyjnego,
- (9) stosowania metody IRB w odniesieniu do ryzyka kredytowego.
- (10) wskaźnika pokrycia wypływów netto (LCR), zabezpieczenia przed utratą płynności i wypływów płynności netto.

Szczegółowe informacje o zakresie ujawnianych informacji, sposobie ich weryfikacji oraz publikacji zawiera dokument Polityka informacyjna mBH w zakresie adekwatności kapitałowej oraz innych informacji podlegających ogłaszaniu, udostępniony na stronie internetowej Banku (<https://www.mhipoteczny.pl>).

5.1. Ryzyko kredytowe

Portfel kredytowy

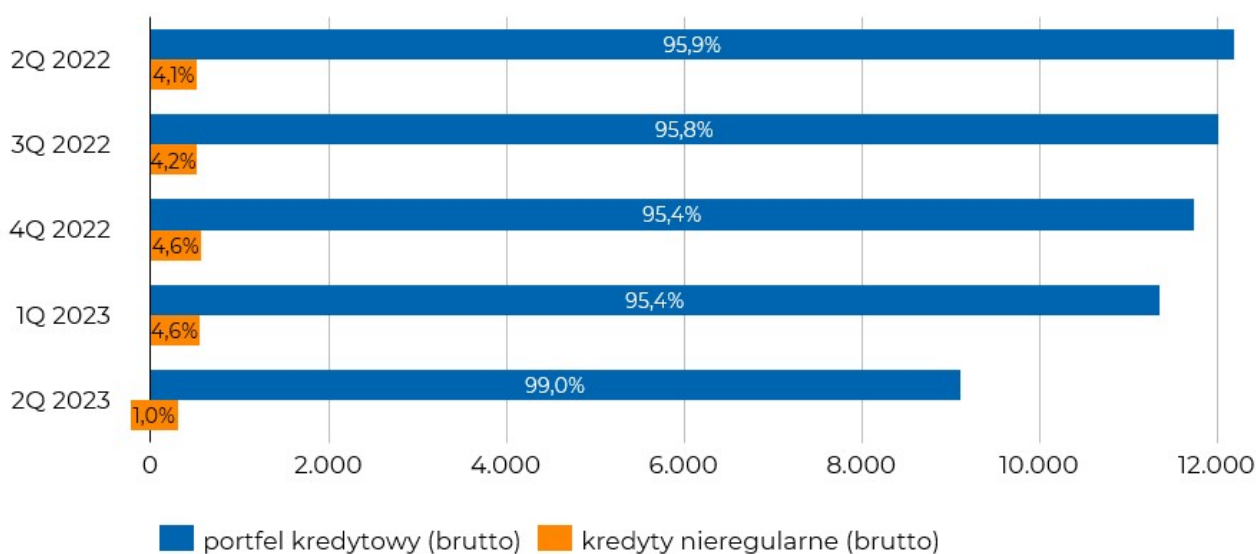
Zasady udzielania kredytów zostały określone w Polityce kredytowej Banku, a zarządzanie istniejącym portfelem kredytowym odbywa się głównie poprzez bieżący monitoring ekspozycji kredytowych.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023**

Udział kredytów nieregularnych w portfelu kredytowym Banku uległ obniżeniu w I półroczu 2023 roku z poziomu 4,8% do 4,6% wg stanu na 30 kwietnia 2023 przed Podziałem oraz do poziomu 0,97% na koniec I półrocza 2023 roku. Większość zobowiązań spłacana jest terminowo, a kredytobiorcy o wyższym profilu ryzyka są objęci pogłębionym monitoringiem.

Utworzone odpisy aktualizujące w kwocie 33,4 mln zł, jak i zabezpieczenie kredytów w formie hipotek na finansowanych nieruchomościach w kwocie 14 215 mln zł, stanowią odpowiednie zabezpieczenie przed ewentualnymi stratami wynikającymi z tytułu ryzyka kredytowego. Poziom pokrycia rezerwami należności niepracujących wyniósł 24%.

Jakość portfela kredytowego

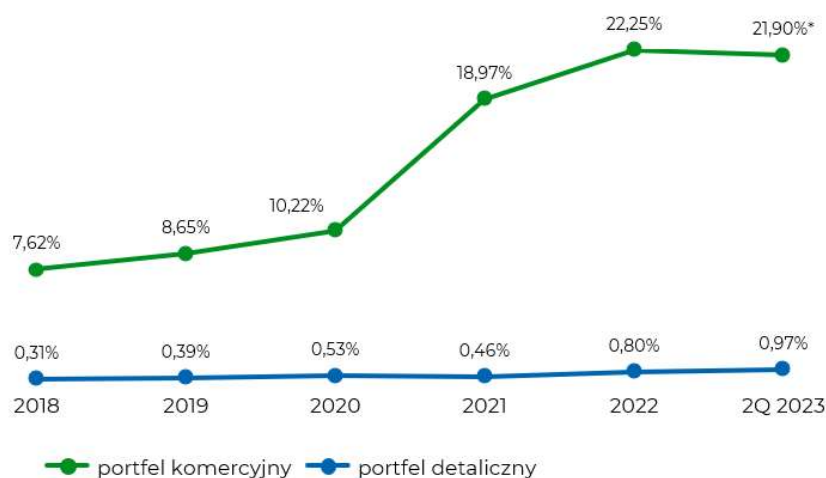


* kredyty nieregularne – kredyty zaklasyfikowane do koszyka 3 lub POCl zgodnie z MSSF9

Portfel Kredytów Detalicznych charakteryzuje się bardzo dobrą jakością, na co poza stosowaną polityką kredytową oraz kryteriami ryzyka, które Bank określił dla kredytów nabywanych w drodze poolingu od mBanku, oczywisty wpływ ma fakt, że jest to portfel dojrzewający (średni wiek kontraktów w tym portfelu wynosi 5,8 roku). Według stanu na datę sprawozdawczą wystąpiły 302 przypadki odnotowania utraty wartości. Kredyty Detaliczne monitorowane są miesięcznie pod kątem terminowości spłat oraz prawidłowości w zakresie ustanowionych skutecznych zabezpieczeń hipotecznych. W tym samym okresie monitorowana jest także

realizacja wszystkich zobowiązań umownych klienta (w tym ubezpieczenie nieruchomości i cesja praw z polis).

Udział kredytów nieregularnych w podziale na portfele



* portfolio komercyjny – ostatnia zaprezentowana wartość dotyczy 30 kwietnia 2023 r.

Portfelu CRE wysoki poziom kosztu odpisów wynikał z dotworzeń dla kredytów w sytuacji default w związku ze zmianami wartości zabezpieczenia oraz rozwojem sytuacji w ramach postępowań egzekucyjnych/upadłościowych. W przypadku portfela Kredytów Detalicznych w 2023 roku występował wzrost odpisów w związku z systematycznym wzrostem bilansu portfela z przesłanką utraty wartości wywołanym naturalnym cyklem dojrzewania portfela oraz aktualizacją prognoz makroekonomicznych w modelach ryzyka.

Aktualnie Bank nie jest uczestnikiem żadnych postępowań w zakresie Portfela CRE, ponieważ z datą rejestracji Podziału we wszelkie wierzytelności objęte tym portfelem i związane z nimi prawa, zobowiązania oraz postępowania wstąpił mBank. 16 czerwca 2023 r. Po dacie Podziału Bank otrzymał pozew kredytobiorcy komercyjnego o stwierdzenie nieważności umowy kredytu z powodu zawartych w niej klauzul walutowych oraz o zwrot kwot zapłaconych Bankowi. 17 lipca 2023 r. Bank złożył odpowiedź na pozew. Bank uznaje, że po Podziale nie może być już stroną tego postępowania. Wartość przedmiotu sporu to 75,7 mln zł.

W I półroczu 2023 r. Bank złożył 1 pozew przeciwko dłużnikom rzeczowym w związku z brakiem zaspokojenia wierzytelności w postępowaniu upadłościowym kredytobiorcy CRE, a także złożył dwa wnioski o ogłoszenie upadłości kredytobiorców CRE.

W zakresie spraw spornych dotyczących konsumentów w I półroczu 2023 r. Bank otrzymał jedynie jeden pozew związany z rozliczeniem prowizji na skutek przedterminowej spłaty kredytu hipotecznego. Ponadto z okresu poprzedniego są trzy sprawy w toku (dwie w pierwszej instancji, a jedna w drugiej instancji po apelacji Banku od niekorzystnego wyroku). Dwie z nich dotyczą zarzutu nieważności umowy z powodu zawartej w pierwotnej wersji umowy kredytu klauzuli walutowej (łącznie wartość przedmiotu sporu to ok. 874,2 tys. zł., a jedna zarzutu dotyczącego wskaźnika WIBOR (wartość przedmiotu sporu to 183,9 tys. zł). Bank szacuje, że prawdopodobieństwo przegranej w sprawie klauzul walutowych objętych sporem przekracza 50% i utworzył na te sprawy rezerwy. W sprawie dotyczącej wskaźnika WIBOR w ocenie Banku prawdopodobieństwo oddalenia powództwa przez sąd przekracza 50%.

5.2. Ryzyko rynkowe

Ryzyko poniesienia straty wskutek niekorzystnych zmian parametrów rynkowych z punktu widzenia struktury terminowej pozycji w portfelu Banku utrzymywane jest na możliwie niskim poziomie, co wynika z charakteru działalności Banku, sprawnie funkcjonującego systemu limitowania ryzyka i zarządzania nim na poziomie operacyjnym.

W celu ograniczenia ryzyka rynkowego Bank dostosowuje strukturę walutową i strukturę przeszacowania pozyskiwanych źródeł finansowania do struktury posiadanych wierzytelności kredytowych, stosuje liniowe instrumenty pochodne, dokonuje transakcji kupna/sprzedaży walut z terminem natychmiastowym lub przyszłym oraz dokonuje wymiany walut w ramach transakcji FX SWAP.

Kwota ryzyka rynkowego na jaką narażony jest Bank w horyzoncie dziennym określana jest za pomocą metody Value at Risk (VaR) na poziomie ufności 97,5%. Na datę sprawozdawczą VaR wyniósł 4 018,78 tys. zł. Inne ryzyka liczone tą miarą wynosiły: ryzyko walutowe 76,7 tys. zł, ryzyko stopy procentowej 3,5 mln zł, a ryzyko spreadu kredytowego 2,3 mln zł. Poziom miar ryzyka jest nieznacznie niższy niż w poprzednim okresie, głównie za sprawą mniejszej ekspozycji na ryzyko walutowe.

Ryzyko stopy procentowej wynika z narażenia wyniku finansowego oraz kapitału Banku na niekorzystny wpływ zmian stóp procentowych. Bank zarządza luką stopy procentowej poprzez dopasowywanie terminów przeszacowań aktywów i zobowiązań. Wrażliwość portfela Banku na zaburzenia stóp procentowych jest określana na podstawie wyników testów warunków skrajnych i analiz scenariuszowych. Spadek wartości ekonomicznej kapitału banku (EVE) w relacji do funduszy własnych banku, według danych na datę sprawozdawczą, wyniósł 1,5%.

Ryzyko stopy procentowej mierzone jest także w relacji do wyniku odsetkowego banku. Współczynniki Earnings at Risk (EaR) oraz Net Interest Income (NII) wyniosły odpowiednio 3,7% (EaR) oraz 12,5% (NII) i były wyższe niż w poprzednim okresie. Pozycje portfela bankowego narażone na ryzyko stopy procentowej zabezpieczane są liniowymi instrumentami pochodnymi na stopę procentową.

Ryzyko walutowe ograniczane jest poprzez bieżące zamykanie pozycji walutowej. Pomiar skali i struktury ryzyka walutowego odbywa się na podstawie bieżącej pozycji walutowej Banku. Monitoringowi podlega także pozycja walutowa uwzględniająca przewidywane spłaty i wypłaty kredytów. Ryzyko walutowe ograniczane jest za pomocą limitów pozycji walutowej dla każdej z walut.

5.3. Ryzyko płynności

Organizując procesy zarządzania ryzykiem płynności Bank przestrzega wymogów wynikających z przepisów prawa oraz uwzględnia rekomendacje nadzorcze, w szczególności Rekomendacje KNF oraz wytyczne EBA, które dotyczą zarządzania ryzykiem płynności.

W Banku funkcjonuje zestaw procedur, dostosowany do skali i profilu działalności Banku, definiujący proces oraz wyznaczający ramy dla zarządzania ryzykiem płynności. Określone są role i odpowiedzialność w procesie zarządzania ryzykiem płynności, oraz sposób pomiaru, monitorowania, limitowania, zarządzania i kontrolowania w zakresie ryzyka płynności oraz określa zasady ustalania oraz aktualizowania wysokości limitów. W celu zabezpieczenia płynności Banku, na wypadek zaistnienia warunków skrajnych o charakterze wewnętrznym, zewnętrznym lub kombinacji powyższych, utrzymywana jest nadwyżka nieobciążonych, wysokiej jakości aktywów płynnych, jako zabezpieczenie na wypadek zrealizowania się negatywnych scenariuszy (rezerwa płynności).

Bank w zasadach przeprowadzania testów warunków skrajnych (TWS) uwzględnił zasady opracowywania scenariuszy warunków skrajnych dotyczących płynności. Bank przeprowadzając TWS ocenia potencjalną zmianę ekspozycji na ryzyko płynności w poszczególnych pasmach czasowych luki płynności i możliwości pokrycia zapotrzebowania na źródła refinansowania dla poszczególnych scenariuszy testowych. W przeprowadzaniu testów warunków skrajnych bierze pod uwagę wpływ na sytuację ekonomiczną Banku niekorzystnych zdarzeń lub wahań parametrów makroekonomicznych i finansowych oraz uwzględnia czynnik kredytowy. Wyniki TWS stanowią podstawę do określania wymaganej rezerwy płynności oraz limitów wewnętrznych.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023



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

Na datę sprawozdawczą rezerwa płynności stanowiła ok. 6,6% sumy bilansowej.

Sytuacja długoterminowa Banku pod względem płynności jest stabilna. Znaczny udział w finansowaniu długoterminowych wierzytelności kredytowych mają zaciągane kredyty otrzymane z mBanku.

Z powodu konieczności zachowania wskaźników płynnościowych na odpowiednim poziomie, potrzeby zniwelowania niedopasowania struktury aktywów do finansujących je zobowiązań oraz zwiększenia stabilności źródeł finansowania, mBH będzie kontynuował działania zmierzające do zamiany finansowania krótkoterminowego na finansowanie w postaci nowych emisji listów zastawnych o okresie zapadalności 5 lat i więcej.

Wskaźnik pokrycia wypływów netto określający relację zabezpieczenia przed utratą płynności do jej wypływów płynności netto przez okres występowania warunków skrajnych trwających 30 dni kalendarzowych (LCR) wyniósł 779,3%.

Wskaźnik określający relację funduszy własnych i stabilnych pasywów banku, które zapewniają stabilne finansowanie do aktywów nie płynnych i należności, które wymagają stabilnego finansowania (NSFR) wyniósł 108,2%.

Poziom wykorzystania limitu zobowiązań, wynikającego z art. 15.2 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych na datę raportu wynosił 34,6%. W 2023 roku limit ten nie był przekroczony.

Średni rezydualny termin wymagalności wyemitowanych hipotecznych listów zastawnych wynosił 2,1 roku, natomiast średnia wymagalność kredytów otrzymanych z innych banków wynosiła 4,4 roku.

Bank posiada system informacji dla kierownictwa, oparty na systemach bankowych oraz aplikacjach wspomagających pomiar i monitorowania ryzyka płynności. System ten zapewnia otrzymywanie informacji na temat ryzyka płynności, umożliwia ocenę skutków decyzji kierownictwa i służy monitorowaniu ryzyka i kontrolowaniu limitów. W Banku opracowywane są raporty dotyczące ryzyka płynności w trybie dziennym, miesięcznym i kwartalnym. Raporty dotyczące ryzyka płynności, zawierające informacje o ekspozycji na ryzyko płynności oraz informacje na temat wykorzystania limitów na to ryzyko, przedstawiane są komitetowi ALCO nie rzadziej niż raz na dwa miesiące oraz Zarządowi Banku i Radzie

Nadzorczej w trybie kwartalnym. W celu lepszego zarządzania ryzykiem płynności oraz nadzoru nad tym procesem, Zarząd Banku oraz osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem płynności mają bieżący dostęp do raportów dziennych.

Co najmniej raz w roku Bank przeprowadza przegląd systemu zarządzania ryzykiem płynności w ramach procesu ILAAP obejmującego przegląd i ocenę poszczególnych elementów procesu zarządzania ryzykiem płynności zgodnie z Zasadami oceny adekwatności zasobów płynności (ILAAP) w mBH.

5.4. Ryzyko operacyjne

Bank posiada uproszczoną strukturę organizacyjną, a oferowane produkty są zgodne ze specyfiką działalności banku hipotecznego.

Od daty Podziału Bank utrzymuje model biznesowy, w którym opiera rozwój portfela wyłącznie na detalicznych kredytach hipotecznych w formule ścisłej współpracy z mBankiem, co ogranicza ryzyko operacyjne związane z etapem sprzedaży kredytu. Wpływa to na obniżenie poziomu ryzyka operacyjnego Banku, niemniej jednak zwiększa istotność czynności powierzonych w procesach podlegających outsourcingowi związanych z procesami pozyskiwania kredytów w drodze poolingu oraz utrzymywaniem portfela kredytowego. Procesy outsourcingowe są przedmiotem stałego monitorowania

Czynniki wpływające na podwyższenie poziomu narażenia Banku na ryzyko operacyjne:

- (1) dynamiczne zmiany otoczenia zewnętrznego, w tym prawnego,
- (2) zmiany w strukturze organizacyjnej,
- (3) wysokie ryzyko cyberataków, związane z utrzymywanym trybem pracy hybrydowej oraz konfliktem na Ukrainie,
- (4) prowadzone projekty oraz przedsięwzięcia informatyczne,
- (5) fluktuacja pracowników,

Czynniki stabilizujące poziom narażenia Banku na ryzyko operacyjne:

- (1) system kontroli i zarządzania ryzykiem operacyjnym na każdym szczeblu hierarchii organizacyjnej,
- (2) prosta struktura organizacyjna, brak podmiotów zależnych,
- (3) niewielka skala i stopień złożoności działalności, wynikający ze specyfiki charakterystycznej dla banków hipotecznych,

- (4) brak usług bankowości elektronicznej,
- (5) procedury regulujące proces podejmowania decyzji o powierzeniu czynności (analizy korzyści, ryzyk oraz sposobu ich ograniczania, planów ciągłości działania i sytuacji finansowej insourcera oraz zdolności do terminowej i jakościowej realizacji usług),
- (6) Plan Ciągłości Działania Banku,
- (7) wysoko wykwalifikowana kadra,
- (8) skuteczny system kontroli wewnętrznej
- (9) monitorowanie jakości wykonania zleconych czynności (okresowe kontrole insourcera wraz z monitorowaniem zaleceń pokontrolnych; monitorowanie jakości i terminowości świadczenia usług m.in w ramach kalkulacji poziomu wynagrodzenia).

Bank obserwuje i analizuje wszelkie zmiany mające wpływ na profil ryzyka operacyjnego.

Bank koncentruje działania na tym, aby pogłębić świadomość ryzyka operacyjnego oraz budować kulturę organizacyjną pozwalającą wypracować odpowiednie mechanizmy mitygujące ryzyko.

5.5. Ryzyko modeli

W Banku funkcjonuje Polityka Zarządzania Modelami (PZM), która podlega okresowym przeglądom w celu zapewnienia jej aktualności w stosunku do bieżących uwarunkowań i organizacji procesów w Banku. Za przeprowadzanie okresowych przeglądów niniejszej polityki oraz nadzór merytoryczny nad poprawnością niniejszej Polityki odpowiada jednostka odpowiedzialna za organizację procesu zarządzania modelami w Banku.

Zarząd Banku odpowiada za zatwierdzenie PZM wprowadzającej jednolite zasady dotyczące procesu zarządzania modelami w Banku, a także za określenie w strategii i planach operacyjnych zamierzeń dotyczących zakresu stosowania modeli, biorąc pod uwagę ryzyko modeli i charakter mechanizmów używanych w zarządzaniu ryzykiem. Zarząd sprawuje nadzór nad procesem kontroli ryzyka modeli i poprawności ich funkcjonowania, delegując uprawnienia decyzyjne w zakresie kluczowych aspektów funkcjonowania modeli Komitetowi Ryzyka Modeli. Komitet ten funkcjonuje jako dedykowany organ odpowiedzialny za nadzór nad procesem zarządzania ryzykiem modeli, którego szczegółowy zakres obowiązków, skład oraz tryb podejmowania decyzji jest określony w odpowiednich dokumentach wewnętrznych.

W Banku funkcjonują również inne regulacje pozwalające aktywnie zarządzać oraz skutecznie ograniczać ryzyko modeli tak aby zagregowany poziom ryzyka modeli nie przekraczał obowiązującego poziomu tolerancji.

Aktualnie wszystkie modele w Banku mają niski stopień narażenia na ryzyko, co w połączeniu z kryterium istotności modeli oznacza niski poziom ryzyka każdego modelu oraz niski zagregowany poziom ryzyka modeli. Tolerancja na ryzyko modeli została zachowana. W porównaniu do poprzedniego roku nie ma zmian w zagregowanym poziomie ryzyka modeli.

5.6. Ryzyko inwestycji w listy zastawne

W pierwszej połowie 2023 roku profil ryzyka inwestycji w listy zastawne emitowane przez mBH względem wcześniejszych okresów sprawozdawczych uległ znaczącej zmianie w związku z przeprowadzoną transakcją Podziału. Rejestr zabezpieczenia listów zastawnych składa się wyłącznie z mieszkaniowych kredytów hipotecznych. Brak kredytów komercyjnych denominowanych w euro spowodował konieczność zabezpieczenia pozycji walutowej w związku z emisjami listów zastawnych w euro.

Poza spełnianiem przez Bank szeregu wymogów ustawowych, do wysokiego bezpieczeństwa inwestowania w listy zastawne przyczynia się również prowadzona przez Bank od wielu lat konserwatywna polityka wyceny nieruchomości, stanowiących ich zabezpieczenie. Zgodnie z ustawą o bankach hipotecznych i listach zastawnych minimalny poziom nadzabezpieczenia hipotecznych i publicznych listów zastawnych na datę sprawozdawczą wynosił 5%.

6. System kontroli wewnętrznej

W Banku został wdrożony system kontroli wewnętrznej wspierający organizację w skutecznym i efektywnym działaniu procesów biznesowych. Obejmuje on wszystkie komórki organizacyjne Banku, określając zasady współpracy pomiędzy nimi, oraz zasady przepływu informacji i monitorowania działań w ramach Banku. Zasady i cele systemu kontroli wewnętrznej wynikają z Ustawy Prawo bankowe, Rozporządzenia Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z 8 czerwca 2021 r. w sprawie systemu zarządzania ryzykiem i systemu kontroli wewnętrznej oraz polityki wynagrodzeń w bankach oraz Rekomendacji H KNF, dotyczącej systemu kontroli wewnętrznej w bankach. System kontroli wewnętrznej zorganizowany jest w Banku w trzech liniach obrony, gdzie:

- (1) na pierwszą linię obrony składa się zarządzanie ryzykiem w działalności operacyjnej Banku, realizowane przez komórki organizacyjne Banku/samodzielne stanowiska pracy,
- (2) na drugą linię obrony składa się:
 - a. zarządzanie ryzykiem przez wyznaczone komórki organizacyjne/wyznaczonych pracowników komórek organizacyjnych, niezależnie od zarządzania ryzykiem na pierwszej linii obrony,
 - b. działalność komórki ds. bezpieczeństwa realizowana przez Departament Informatyki i Bezpieczeństwa,
 - c. działalność komórki ds. zgodności realizowana przez Departament Compliance,
- (3) na trzecią linię obrony składa się działalność komórki audytu wewnętrznego realizowana przez pracowników Stanowiska ds. Audytu Wewnętrznego.

W ramach systemu kontroli wewnętrznej Bank wyodrębnia:

- (1) **funkcję kontroli** - na funkcję kontroli składają się wszystkie mechanizmy kontrolne w procesach funkcjonujących w Banku, niezależne monitorowanie przestrzegania tych mechanizmów kontrolnych oraz raportowanie w ramach tej funkcji.

Mechanizmy kontroli wewnętrznej stanowią integralną część codziennej działalności Banku i obejmują:

- a. procedury wewnętrzne dotyczące działalności Banku,
- b. przeglądy sprawozdań przez Zarząd Banku,
- c. przeglądy dokonywane przez dyrektorów departamentów/samodzielne stanowiska pracy,
- d. fizyczne bezpieczeństwo,
- e. system limitów i zasady ich kontrolowania,
- f. zasady podejmowania decyzji kredytowych oraz system pełnomocnictw,
- g. zasady weryfikacji szczegółów transakcji i czynności oraz wyników modeli zarządzania ryzykiem,
- h. czynności mające na celu kontrolę jakości i poprawności realizowania zadań.

Kontrola poprawność działania mechanizmów kontrolnych wykonywana jest na bieżąco przez każdego pracownika w ramach wykonywanych funkcji oraz okresowo w ramach testowania poziomego i pionowego przez kierowników komórek organizacyjnych lub wyznaczonych przez nich pracowników.

Departament Compliance (DC) - komórkę ds. zgodności, która realizuje następujące zadania:

- a. zarządza ryzykiem braku zgodności (rozumianym jako ryzyko skutków nieprzestrzegania przepisów prawa, regulacji wewnętrznych oraz standardów rynkowych) poprzez identyfikowanie, ocenianie, kontrolowanie, monitorowanie i raportowanie o ryzyku braku zgodności z przepisami prawa, regulacjami wewnętrznymi i standardami rynkowymi;
- b. realizuje monitorowanie poziome w ramach komórki ds. zgodności oraz monitorowanie pionowe w ramach tzw. drugiej linii obrony, przypisane komórce ds. zgodności, w celu zapewnienia zgodności działania Banku z przepisami prawa, regulacjami wewnętrznymi i standardami rynkowymi. DC realizuje ponadto inne zadania, o ile nie narusza to skuteczności działania i niezależności DC.

Departament Compliance odpowiada za implementację standardów Grupy mBanku i pośrednio Commerzbank AG w obszarach uznanych zgodnie ze standardami Grupy za „obszary compliance”, które obejmują w szczególności:

- a. przeciwdziałanie praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu,
- b. stosowanie polityki sankcji,
- c. ochronę danych osobowych,
- d. outsourcing,
- e. zapobieganie konfliktom interesów, nadużyciom i korupcji,
- f. nadzór nad procesem rozpatrywania reklamacji i skarg klientów,
- g. informacje poufne w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku.

- (2) **Stanowisko ds. Audytu Wewnętrznego** – niezależną komórkę audytu wewnętrznego mającą za zadanie badanie i ocenę w sposób niezależny i obiektywny adekwatności systemu zarządzania ryzykiem i systemu kontroli wewnętrznej. Audyt wewnętrzny wspiera Bank w osiąganiu celów poprzez systematyczne i zdyscyplinowane podejście do badania, oceny i doskonalenia skuteczności procesów zarządzania ryzykiem, kontroli i ładu organizacyjnego.

W ramach swojej działalności audyt wewnętrzny świadczy usługi:

- a. zapewniające - obejmujące obiektywną ocenę dowodów, dokonywaną przez audytorów wewnętrznych w celu dostarczania niezależnej opinii oraz wniosków w odniesieniu do procesu, systemu lub innego zagadnienia,
- b. doradcze - obejmujące doradztwo i pokrewne działania usługowe, których charakter i zakres są szczegółowo uzgodnione ze zlecającym, i których zamierzeniem jest przysporzenie wartości oraz usprawnienie procesów ładu organizacyjnego, zarządzania ryzykiem i kontroli wewnętrznej.

Stanowisko ds. Audytu Wewnętrznego w zakresie realizowanych funkcji podlega okresowej ocenie niezależnego kompetentnego podmiotu spoza Banku. Wybór podmiotu dokonywany jest przez Zarząd Banku i akceptowany przez Komitet Audytu. Ocena pracy obejmuje zgodność audytu wewnętrznego ze Standardami IIA, Rekomendacją H oraz najlepszymi praktykami rynkowymi.

Ocena adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej dokonywana jest na podstawie:

- a. rocznego raportu z działalności Stanowiska ds. Audytu Wewnętrznego, zawierającego m.in. ocenę adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem,
- b. rocznego raportu Departamentu Analiz i Zarządzania Ryzykiem, zawierającego ocenę skuteczności funkcji kontroli i uwzględniającego zidentyfikowane nieprawidłowości krytyczne i znaczące,
- c. rocznego raportu Departamentu Compliance nt. zarządzania ryzykiem braku zgodności w Banku,
- d. informacji Zarządu Banku o realizacji zadań przypisanych temu organowi w ramach systemu kontroli wewnętrznej,

- e. istotnych, z punktu widzenia adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej, informacji uzyskanych od podmiotu dominującego,
- f. ustaleń dokonanych przez biegłego rewidenta,
- g. oceny rocznej Badania i Oceny Nadzorczej (BION) dokonywanej przez KNF,
- h. ustaleń wynikających z czynności organów kontrolnych,
- i. istotnych z punktu widzenia adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej, ocen i opinii dokonywanych przez podmioty spoza Banku.

7. Polityka wynagrodzeń

Bank prowadzi program wynagrodzeń dla Zarządu Banku oraz osób mających istotny wpływ na profil ryzyka Banku oparty na akcjach fantomowych rozliczanych w środkach pieniężnych. Świadczenia te są rozliczane zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze”. Wartość z wyceny akcji fantomowych powiększa koszty danego okresu w korespondencji z zobowiązaniami. Koszty rozpoznawane są w czasie przez cały okres nabywania uprawnień i ujmowane w „Ogólnych kosztach administracyjnych”.

Akcje fantomowe przyznawane są w liczbie wynikającej z wyceny tych akcji za okres oceny. Wycena akcji fantomowych obliczana jest każdorazowo na koniec okresu sprawozdawczego jako iloraz wartości księgowej Banku i liczby akcji zwykłych. Wypłata z akcji fantomowych uzależniona jest od średniej wyceny tych akcji uzyskanej z dwóch wartości: wartości akcji fantomowej na koniec okresu rocznego poprzedzającego dzień wypłaty i wartości akcji fantomowej na koniec pierwszego półrocza roku, w którym ma nastąpić wypłata w danym okresie sprawozdawczym. Wspomniana średnia wartość jest mnożona przez liczbę akcji fantomowych przypadających do realizacji w danym okresie, a wynik tego działania określa kwotę wypłaty gotówkowej wynikającej z posiadanych akcji fantomowych.

Ostateczna wartość premii, stanowiąca iloczyn liczby akcji, oraz przewidywanej ich wartości na datę bilansową poprzedzającą realizację każdej z odroczonej transz jest dyskontowana aktuarialnie. Zdyskontowaną kwotę pomniejsza się o zdyskontowane aktuarialnie na ten sam dzień kwoty rocznych odpisów na rezerwę. Dyskonto aktuarialne oznacza iloczyn dyskonta finansowego i prawdopodobieństwa dotrwania każdego z uczestników indywidualnie do momentu całkowitego nabycia uprawnień do każdej z odroczonej transz. Kwoty rocznych odpisów obliczane są zgodnie z metodą prognozowanych uprawnień jednostkowych

(„Projected Unit Credit Method”). Prawdopodobieństwo, o którym mowa powyżej ustalone zostało metodą ryzyk współzawodniczących („Multiple Decrement Model”), gdzie pod uwagę wzięto trzy następujące ryzyka: możliwość zwolnienia się z pracy, ryzyko całkowitej niezdolności do pracy, ryzyko śmierci.

8. Kierunki rozwoju i najważniejsze elementy strategii Banku

Misja Banku

Z perspektywy rynku nieruchomości, misją mBH jest wspieranie rozwoju efektywnego mechanizmu finansowania rynku nieruchomości w Polsce poprzez emisję długoterminowych dłużnych papierów wartościowych (listów zastawnych), jako instrumentu pozwalającego refinansować atrakcyjne formy kredytowania nieruchomości w oparciu o silne kompetencje, najdłuższe doświadczenie rynkowe i najwyższy standard obsługi.

Z perspektywy Grupy kapitałowej mBanku misją mBH jest zapewnianie stabilnego, długoterminowego i bezpiecznego refinansowania.

Z punktu widzenia inwestorów misja mBH koncentruje się na zapewnieniu długoterminowych listów zastawnych o wysokim poziomie bezpieczeństwa.

Wizja Banku

mBH będzie skoncentrowany na emisji listów zastawnych w Polsce oraz na rynku międzynarodowym w możliwie jak najbardziej efektywnym kosztowo modelu biznesowym, tj. ukierunkowanym na maksymalizację synergii w ramach Grupy mBanku, w szczególności na wykorzystaniu wolnych zasobów każdego z banków, przede wszystkim mBanku, zgodnie z ich ekonomicznym przeznaczeniem, a także wiedzy i doświadczenia w ramach Grupy mBanku.

W perspektywie rozwoju rynku listów zastawnych w Polsce, aspiracją Banku jest utrzymanie aktualnej pozycji wśród czołowych w kraju emitentów tych instrumentów.

Strategiczne inicjatywy w mBH są zgrupowane wokół pięciu filarów:

(I) pozyskiwanie hipotecznych kredytów detalicznych z mBanku;

- (2) finansowanie ich regularnymi emisjami przede wszystkim zielonych listów zastawnych;
- (3) doskonalenie platformy informatycznej i bezpieczeństwa danych;
- (4) zarządzanie ryzykiem;
- (5) wspieranie kultury organizacyjnej opartej na wspólnych wartościach, zapewniającej poszanowanie różnorodności, rozwój zawodowy pracowników i satysfakcjonujące warunki pracy.

Wzmacnianie samodzielności Grupy mBanku w zakresie finansowania działalności oraz lepsze dopasowanie horyzontu czasowego finansowania do aktywów jest głównym elementem strategii finansowania. Czynnikiem wspierającym finansowanie działalności na rynku nieruchomości jest emisja listów zastawnych.

Grupa mBanku zakłada dynamiczny wzrost działalności emisyjnej Banku w kolejnych latach. Emisja listów zastawnych pozwala Bankowi generować stabilne i długoterminowe finansowanie na atrakcyjnych cenowo warunkach.

Bank zakłada emisję listów zastawnych zabezpieczonych przez mieszkaniowe kredyty hipoteczne pozyskiwane we współpracy z mBankiem z wykorzystaniem modelu poolingowego.

Listy zastawne będą emitowane zarówno w złotych jak i euro, a ich termin zapadalności będzie wahał się w przedziale 4-7 lat.

9. Władze Banku

Akcjonariusze

Łączna liczba akcji zwykłych na datę sprawozdawczą wyniosła 2,2 mln sztuk o wartości nominalnej 100 zł na akcję.

Bank nie wyemitował akcji uprzywilejowanych, żadne ograniczenia praw związanych z akcjami nie występują. Wszystkie akcje uczestniczą w jednakowym stopniu w podziale dywidendy. Wszystkie wyemitowane akcje są w pełni opłacone. Bank nie posiada akcji własnych.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023**

Na datę sprawozdawczą struktura własnościowa zarejestrowanego kapitału akcyjnego Banku przedstawiała się następująco:

Nazwa akcjonariusza	Zarejestrowany kapitał akcyjny w zł	Akcje/Udział		Głosy na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	
		Liczba	%	Liczba	%
mBank S.A.	220 000 000	2 220 000	100	2 220 000	100
Razem	220 000 000	2 220 000	100	2 220 000	100

Zarząd

W I półroczu 2023 roku w skład Zarządu mBH wchodził:

- (1) Krzysztof Dubejko – Prezes Zarządu
- (2) Andrzej Kulik – Członek Zarządu
- (3) Katarzyna Dubaniewicz – Członkini Zarządu
- (4) Jolanta Pankiewicz – Członkini Zarządu.

14 czerwca 2023 roku Jolanta Pankiewicz złożyła rezygnację z funkcji z dniem 31 sierpnia 2023 roku.

Powoływanie i odwoływanie członków zarządu i ich uprawnienia:

Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu Banku, w tym prezesa Zarządu.

Powołanie dwóch członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz członka zarządu odpowiedzialnego za ryzyko następuje za zgodą KNF. Z wnioskiem o wyrażenie zgody występuje Rada Nadzorcza.

Zarząd Banku prowadzi sprawy Banku i reprezentuje go. Zarząd przyjmuje roczne plany finansowe i strategię działania, które zatwierdza Rada Nadzorcza. Zarząd określa w nich maksymalną wielkość emisji listów zastawnych i obligacji emitowanych w danym roku. Do zakresu działania Zarządu Banku należą wszelkie sprawy nie zastrzeżone do kompetencji innych organów Banku, na mocy Statutu lub przepisów prawa.

Rada Nadzorcza

W I półroczu 2023 w skład Rady Nadzorczej Banku wchodził:

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023**

Od	01.01.2023	15.03.2023	01.05.2023	08.05.2023
Do	14.03.2023	30.04.2023	07.05.2023	
Frank Bock	Członek RN			
Andreas Boeger	Przewodniczący RN	Wiceprzewodniczący RN	---	
Paweł Graniewski	Niezależny Członek RN			
Marek Lusztyn	Wiceprzewodniczący RN	Przewodniczący RN		
Łukasz Maculewicz	Członek RN			
Grzegorz Ostrowski	Członek RN			
Michał Popiołek	Członek RN			
Pascal Ruhland	---		Członek RN	Wiceprzewodniczący RN
Mikołaj Tatarkiewicz	Członek RN			
Mariusz Tokarski	Niezależny Członek RN			

Zgodnie z brzmieniem § 14 ust. 1 pkt 5 Statutu mBH, Walne Zgromadzenie w formie uchwały podejmuje decyzję co do wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz określenia zasad ich wynagradzania. Członkowie Rady Nadzorczej spełniają wymagania odpowiedzialności określone na podstawie obowiązującej w Banku Polityki w sprawie oceny kwalifikacji (odpowiedniości) członków organu nadzorującego, zarządzającego i osób pełniących najważniejsze funkcje w mBH.

Zgodnie z brzmieniem § 3 ust. 1 pkt 9 i 10 Regulaminu Rady Nadzorczej mBH do Rady Nadzorczej należy powoływanie i odwoływanie Prezesa Zarządu, członków Zarządu, jak również prawo do powierzania funkcji Wiceprezesa Zarządu oraz powierzenie funkcji członka Zarządu nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym w działalności Banku, a także ustalanie warunków kontraktów i wynagrodzeń dla członków Zarządu Banku i reprezentowanie Banku przy zawieraniu umów z członkami Zarządu.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023**

W ramach Rady Nadzorczej działały cztery Komitety: Komitet Audytu, Komitet ds. Nominacji, Komitet ds. Wynagrodzeń i Komitet ds. Ryzyka.

Komitet Audytu:

- (1) Paweł Graniewski – Przewodniczący Komitetu
- (2) Pascal Ruhland - Członek Komitetu (od 8 maja 2023)
- (3) Mariusz Tokarski - Członek Komitetu

W I półroczu 2023 roku Komitet Audytu obradował 3 marca, 27 marca, 28 czerwca.

Komitet ds. Nominacji

- (1) Marek Lusztyn – Przewodniczący Komitetu
- (2) Paweł Graniewski – Członek Komitetu
- (3) Pascal Ruhland – Członek Komitetu (od 8 maja 2023)

Komitet ds. Wynagrodzeń

- (1) Frank Bock – Wiceprzewodniczący Komitetu
- (2) Marek Lusztyn – Przewodniczący Komitetu.
- (3) Pascal Ruhland – Członek Komitetu

W I półroczu 2023 roku Komitet ds. Wynagrodzeń obradował 20 marca oraz podjął obiegowo jedną uchwałę.

Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji

Z dniem 28 czerwca 2023 roku uchwałą Rady Nadzorczej nr 50/2023, powołano do życia niniejszy Komitet, tym samym Komitet ds. Wynagrodzeń oraz Komitet ds. Nominacji stały się bezprzedmiotowe i uległy likwidacji.

W skład Komitetu ds. Wynagrodzeń i Nominacji wchodzi:

- (1) Marek Lusztyn – Przewodniczący Komitetu
- (2) Pascal Ruhland – Członek Komitetu
- (3) Paweł Graniewski – Członek Komitetu
- (4) Frank Bock – Członek Komitetu

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023**



Komitet ds. Ryzyka

- (1) Mikołaj Tatarkiewicz – Przewodniczący Komitetu (od 15 marca 2023)
- (2) Marek Lusztyn – Członek Komitetu (do 14 marca 2023 Przewodniczący)
- (3) Michał Popiołek – Członek Komitetu

W I półroczu 2023 roku Komitet ds. Ryzyka obradował 21 marca, 29 czerwca.

Tryb zwoływania oraz uprawnienia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zwołuje się jako zwyczajne lub nadzwyczajne walne zgromadzenie, zgodnie ze Statutem Banku oraz przepisami Kodeksu spółek handlowych.

Do podstawowych kompetencji Walnego Zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w następujących sprawach:

- (1) rozpatrzenie i zatwierdzenie rocznego sprawozdania z działalności Banku oraz sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy,
- (2) udzielenie członkom organów Banku absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- (3) podział zysku netto lub pokrycie strat Banku,
- (4) zmiana statutu,
- (5) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz określanie zasad ich wynagradzania,
- (6) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Banku,
- (7) likwidacja, zbycie całego przedsiębiorstwa Banku lub połączenie z innym bankiem,
- (8) wybór likwidatorów i ustalenie ich wynagrodzenia,
- (9) postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- (10) ustalenie terminu wypłaty dywidendy,
- (11) zbycie lub obciążenie nieruchomości Banku, na terenie której mieści się siedziba jego władz,
- (12) sprawy wniesione przez Radę Nadzorczą do rozpatrzenia,

- (13) sprawy wniesione przez akcjonariuszy w trybie przewidzianym w statucie do rozpatrzenia,
- (14) wyrażanie zgody na nabycie przez Bank lub zbycie udziałów lub akcji, bądź utworzenie lub przystąpienie do innych organizacji gospodarczych, przy czym zgoda nie jest wymagana, jeżeli nabycie akcji lub udziałów w spółkach nastąpiło w ramach postępowania egzekucyjnego, upadłościowego, restrukturyzacyjnego lub innego porozumienia z dłużnikiem Banku oraz w przypadku zbycia akcji lub udziałów nabytych w powyższy sposób; w takim przypadku Zarząd Banku jest zobowiązany do poinformowania Rady Nadzorczej o powyższych czynnościach,
- (15) inne sprawy zastrzeżone przez przepisy prawa lub postanowienia Statutu.

Zasady zmiany statutu

Zgodnie z art. 430 § 1 ksh zmiana statutu wymaga uchwały walnego zgromadzenia i wpisu do rejestru. Zgodnie z art. 34 ust. 2 prawo bankowe zmiana statutu banku wymaga zezwolenia KNF.

10. Pozostałe informacje

Kredyty i ich oprocentowanie

Zmienne stopy procentowe stosowane w Banku oparte są na stopie procentowej LIBOR lub EURIBOR dla kredytów walutowych oraz WIBOR dla kredytów złotych. Wysokość oprocentowania kredytu w danym dniu jest równa sumie marży Banku ustalonej w umowie i stopy bazowej.

Bank zgodnie z Rekomendacją S wprowadził do oferty możliwość konwersji oprocentowania zmiennego na oprocentowanie okresowo stałe na okres 5 lat. Na koniec czerwca 2023 udział kredytów o oprocentowaniu okresowo stałym w portfelu kredytowym wynosił 5,82%.

Informacja o rządowych Wakacjach Kredytowych

W ramach kontynuowanego w 2023 roku rządowego programu Wakacji Kredytowych klienci detaliczni mogą zawiesić spłatę rat kredytu dla jednej umowy kredytu w złotych polskich w wymiarze 1 miesiąca w każdym kwartale 2023 roku. Według stanu na 30 czerwca 2023, warunki do objęcia tym programem spełniało 92,8% Kredytów Detalicznych, a wakacjami

objęte zostało 75,56% łącznej kwoty Kredytów Detalicznych. Portfel ten podlega odrębnemu monitorowaniu.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmiotem bezpośrednio dominującym wobec mBH jest mBank. Bezpośrednią jednostką dominującą wobec mBanku jest spółka Commerzbank AG.

17 maja 2023 roku Bank przekazał do mBanku część obsługiwanych przez siebie kredytów hipotecznych. W większości były to kredyty na finansowanie nieruchomości komercyjnych. Przejęcie nastąpiło w drodze podziału Banku przez wydzielenie części jego działalności i przeniesienie jej do mBanku. Szczegółowe informacje dotyczące tej transakcji zostały opisane w Nocie 2 do skróconego sprawozdania finansowego.

Pozostałe transakcje zawarte w I półroczu 2023 pomiędzy Bankiem, a podmiotami powiązanymi były transakcjami typowymi i rutynowymi, zawartymi na warunkach nie odbiegających od warunków rynkowych, a ich charakter i warunki wynikały z bieżącej działalności operacyjnej, prowadzonej przez Bank. Transakcje z podmiotami powiązanymi przeprowadzone w ramach zwykłej działalności operacyjnej obejmują kredyty, depozyty, zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oraz transakcje pochodne.

Informacje o zmianach w Statucie

Zmiany Statutu przyjęte 1 czerwca 2023r. przez NWZA po uprzednim uzyskaniu zgody KNF obejmowały dostosowanie do zmian Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Ustawa o Izbh) oraz do wymogów nowelizacji Kodeksu Spółek Handlowych.

W zakresie dostosowania do Ustawy o Izbh rozszerzono możliwość emisji publicznych listów zastawnych na podstawie nabytych przez Bank papierów wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego oraz Bank Gospodarstwa Krajowego, które zostały zabezpieczone w całości gwarancją lub poręczeniem Skarbu Państwa.

W zakresie dostosowania do znowelizowanego KSH:

- (1) zmieniono przepisy dotyczące kadencji członków Zarządu i Rady Nadzorczej, rozstrzygając, że będzie to wspólna kadencja trwająca 3 (trzy) lata. Kadencję oblicza się w latach obrotowych (pierwszym rokiem obrotowym kadencji jest każdorazowo rok obrotowy, w którym rozpoczęło się pełnienie funkcji, chociażby nie rozpoczęłoby się ono

z początkiem tego roku obrotowego. Mandat członka Zarządu/ RN ma wygasać najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji.

- (2) dostosowano także zapisy dotyczące procedowania posiedzeń RN, rozstrzygając że podczas posiedzenia RN może podejmować uchwały również w sprawach nieobjętych proponowanym porządkiem obrad, jeżeli żaden z członków Rady Nadzorczej biorących udział w posiedzeniu się temu nie sprzeciwi, a także że RN może odbywać posiedzenia również bez formalnego zwołania, jeżeli wszyscy członkowie wyrażą na to zgodę oraz nie zgłoszą sprzeciwu dotyczącego wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Posiedzenia RN mają być zwoływane w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż cztery razy w roku obrotowym, raz w każdym kwartale roku obrotowego, tak jak wymaga tego KSH.
- (3) doprecyzowano, że posiedzeniu RN przewodniczy Przewodniczący Rady Nadzorczej. W razie jego nieobecności funkcję przewodniczącego posiedzenia pełni Wiceprzewodniczący RN (w przypadku ich braku członek wybrany na posiedzeniu).
- (4) wprowadzono zapisy precyzujące kwestię zawiadomień o posiedzeniach. Zawiadomienie o zwołaniu posiedzenia zawierające datę, godzinę i miejsce posiedzenia oraz proponowany porządek obrad, a także sposób wykorzystania środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość podczas posiedzenia ma być wysyłany Członkom Rady Nadzorczej pocztą elektroniczną, co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia. W uzasadnionych przypadkach, jeśli nie sprzeciwi się temu żaden Członek Rady Nadzorczej, okres ten może być skrócony.
- (5) wyłączono konieczność uzyskiwania zgody RN na zawarcie przez Bank ze spółką dominującą, spółką zależną lub spółką powiązaną transakcji, której wartość zsumowana z wartością transakcji zawartych z tą samą spółką w okresie roku obrotowego przekracza 10% sumy aktywów Banku.
- (6) doprecyzowano także zapisy dotyczące umarzania akcji. Akcje mogą być umarzane, co dokonuje się albo przez obniżenie kapitału zakładowego albo z zysku netto. Wykup

akcji lub/i ich umorzenie (zmniejszenie kapitału podstawowego CET1) wymaga uzyskania zgody KNF.

Informacja o spełnianiu przez Członków Rady Nadzorczej i Zarządu wymogów określonych w art. 22aa ustawy prawo bankowe

28 kwietnia 2023 roku Walne Zgromadzenie dokonało weryfikacji i uznało, że kandydat oraz dotychczasowi Członkowie Rady Nadzorczej spełniają wymogi określone w art. 22aa Prawa bankowego.

28 czerwca 2023 roku Rada Nadzorcza dokonała weryfikacji i uznała, że Członkowie Zarządu spełniają wymogi określone w art. 22aa Prawa bankowego.

Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Informacja dotycząca toczących się postępowań znajduje się w Nocie 25 Skróconego Sprawozdania Finansowego za I półrocze 2023 roku.

Wsparcie finansowe pochodzące ze środków publicznych

W I półroczu 2023 roku Bank nie otrzymał wsparcia finansowego pochodzącego ze środków publicznych, w szczególności na podstawie ustawy z 12 lutego 2009 roku o udzielaniu przez Skarb Państwa wsparcia instytucjom finansowym (Dz. U. z 2014 r. poz. 158).

Współpraca z międzynarodowymi instytucjami

Bank nie współpracuje z międzynarodowymi instytucjami publicznymi.

Udzielone przez Bank gwarancje i poręczenia

W I półroczu 2023 roku Bank nie udzielił gwarancji i poręczeń.

Zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym, które wymagałyby dodatkowego ujawnienia w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym.

11. Oświadczenia Zarządu

Ład korporacyjny

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

16 grudnia 2014 roku Zarząd, a 19 stycznia 2015 roku Rada Nadzorcza przyjęli do stosowania Zasady Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych („Zasady”), uchwalone przez Komisję Nadzoru Finansowego 22 lipca 2014 roku, z wyłączeniem zasad wskazanych w § 8 ust. 4, § 29, §53-57.

Zasady kierowane do akcjonariuszy zostały przedstawione przez Zarząd na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy mBH 22 kwietnia 2015 roku, a Walne Zgromadzenie podjęło w tym dniu uchwałę nr 15 w sprawie stosowania Zasad Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych, w którym przyjęło te Zasady do stosowania w zakresie, w jakim odnoszą się one do walnego zgromadzenia, z wyłączeniem par. 29 Zasad (wynagrodzenie za pełnienie funkcji członka Rady Nadzorczej przyznane jest przez Walne Zgromadzenie jedynie członkowi niezależnemu). Uchwała ta weszła w życie z dniem podjęcia.

Na podstawie i w zakresie wynikającym z ww. decyzji Bank wyłączył ze stosowania następujące postanowienia Zasad ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych:

§8 ust.4 Instytucja nadzorowana, gdy jest to uzasadnione liczbą udziałowców, powinna dążyć do ułatwiania udziału wszystkim udziałowcom w zgromadzeniu organu stanowiącego instytucji nadzorowanej, między innymi poprzez zapewnienie możliwości elektronicznego aktywnego udziału w posiedzeniach organu stanowiącego.

Bank nie stosuje Zasad. Akcje Banku objęte są pośrednio i bezpośrednio przez jedyne go akcjonariusza, tj. mBank. Walne Zgromadzenia odbywają się bez formalnego zwołania, a na Walnym Zgromadzeniu zawsze reprezentowane jest 100% kapitału. Zatem liczba udziałowców nie uzasadnia konieczności organizowania zgromadzeń przy pomocy elektronicznych urządzeń.

§29 : Bank nie stosuje Zasad:

(1) Wynagrodzenie członków organu nadzorującego ustala się adekwatnie do pełnionej funkcji, a także adekwatnie do skali działalności instytucji nadzorowanej. Członkowie organu nadzorującego powołani do pracy w komitetach, w tym w Komitecie Audytu, powinni być wynagradzani adekwatnie do dodatkowych zadań wykonywanych w ramach danego komitetu.

(2) Wynagrodzenie członków organu nadzorującego, o ile przepisy nie zabraniają wypłaty takiego wynagrodzenia, powinno być ustalone przez organ stanowiący.

(3) Zasady wynagradzania członków organu nadzorującego powinny być transparentne i zawarte w odpowiedniej regulacji wewnętrznej instytucji nadzorowanej.

Wynagrodzenie za pełnienie funkcji członka Rady Nadzorczej przyznane jest przez Walne Zgromadzenie członkowi niezależnemu. Pozostali członkowie Rady nie otrzymują wynagrodzenia.

W związku z bezwzględnie obowiązującym przepisem art.389 §7. KSH (*Posiedzenia rady nadzorczej powinny być zwoływane w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz w każdym kwartale roku obrotowego*) Bank stosuje w swojej działalności także uprzednio wyłączoną zasadę § 25 ust 1 Zasad Ładu Korporacyjnego.

Bank nie stosuje zasad §53 - §57 ZŁK, które dotyczą działalności polegającej na zarządzaniu aktywami na ryzyko klienta, ponieważ Bank nie prowadzi tego typu działalności. Bank nie stosuje żadnych ograniczeń dotyczących wykonywania prawa głosu z papierów wartościowych. W zakresie przenoszenia własności papierów wartościowych jedynym ograniczeniem jest wskazanie w prospekcie, że emisje listów zastawnych na rynku pierwotnym nie są skierowane do inwestorów indywidualnych (detalicznych), a w przypadku listów zastawnych wprowadzanych do obrotu za granicą dodatkowo, że nie są skierowane do rezydentów polskich.

Zgodnie z wymogiem wynikającym z § 27 Zasad Ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych, 27 marca 2022 roku Rada Nadzorcza Banku dokonała oceny stosowania Zasad w Banku w 2022 roku. Rada Nadzorcza uznała, że ład wewnętrzny w Banku jest zorganizowany w sposób adekwatny i skuteczny, wskazując jednocześnie obszary wymagające dalszego doskonalenia.

Zasady te są dostępne na stronie internetowej:

https://www.knf.gov.pl/dla_ryнку/regulacje_i_praktyka/zasady_ladu_korporacyjnego

Ponadto, Bank wdrożył i stosuje Rekomendację Z dotyczącą zasad ładu wewnętrznego w bankach zgodnie z zasadą proporcjonalności i adekwatności wynikającą ze skali, charakteru działalności oraz specyfiki Banku.

Bank oświadcza, że w przypadku gdy zakres Rekomendacji Z pokrywa się z zakresem Zasad Ładu Korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych pierwszeństwo mają postanowienia Rekomendacji Z. W zakresie nieuregulowanym w Rekomendacji Z zastosowanie mają Zasady Ładu Korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych.

Tekst Rekomendacji Z dotyczącej zasad ładu wewnętrznego w bankach znajduje się na stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego:

https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja_Z_70998.pdf

Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających

Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu Banku, w tym Prezesa Zarządu, uwzględniając ocenę spełnienia wymogów, o których mowa w art. 22aa Prawa Bankowego. Powołanie Prezesa Zarządu i członka Zarządu nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym w działalności Banku, a także powierzenie funkcji członka Zarządu nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym w działalności Banku powołanemu członkowi Zarządu następuje za zgodą KNF. Z wnioskiem o wyrażenie zgody występuje Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza, niezwłocznie po powołaniu Zarządu i po dokonaniu zmiany jego składu, przekazuje KNF informację o składzie Zarządu i zmianie jego składu oraz wynikającą z oceny, o której mowa w ust. 1, informację o spełnieniu przez członków Zarządu wymogów, o których mowa w art. 22aa Prawa Bankowego. Ocena przedmiotowa dokonywana jest na podstawie obowiązującej w Banku Polityki w sprawie oceny kwalifikacji (odpowiedniości), powoływania i odwoływania członków Organu Banku (Polityka odpowiedniości). Ponadto Rada Nadzorcza informuje KNF o zatwierdzeniu i zmianie wewnętrznego podziału kompetencji w Zarządzie Banku. W skład Zarządu Banku wchodzi: Prezes Zarządu Banku i inni członkowie Zarządu Banku. Wewnętrzny podział kompetencji w Zarządzie Banku ustala Zarząd i zatwierdza Rada Nadzorcza. Prezes i inni członkowie Zarządu Banku są powoływani na wspólną kadencję trwającą 3 lata. Mandaty członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu. Ponadto mandat członka Zarządu wygasa również wskutek śmierci, rezygnacji albo odwołania go ze składu Zarządu. Członkowie Zarządu Banku mogą być odwołani przed upływem kadencji w każdym czasie. Zarząd Banku prowadzi sprawy Banku

i reprezentuje go. Zarząd przyjmuje roczne plany finansowe i strategię działania, które zatwierdza Rada Nadzorcza. Zarząd określa maksymalną wielkość emisji listów zastawnych i obligacji emitowanych w danym roku w rocznych planach finansowych i strategii działania.

Bank przyjął także Politykę identyfikacji kluczowych funkcji w banku, powoływania i odwoływania pracowników pełniących te funkcje oraz oceny ich kwalifikacji (odpowiedniości) zgodnie z Rekomendacją Z.

Komitet Audytu

Bank przestrzega przepisów dotyczących powołania, składu i funkcjonowania komitetu audytu, w tym dotyczących spełnienia przez jego członków kryteriów niezależności oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu bankowości oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.

Komitet Audytu Rady Nadzorczej Banku działa na podstawie Regulaminu Komitetu Audytu wprowadzonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 31/2023 z 27 marca 2023 roku w składzie powołanym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 42/2023 z 8 maja 2023 roku. Wszyscy członkowie Komitetu Audytu spełniają wymagania odnośnie posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu bankowości i finansów oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, które nabyli w drodze doświadczenia i wykształcenia.

Podstawowe zadania Komitetu Audytu wynikają z przepisów ustawy z 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, Statutu Banku, Regulaminu Rady Nadzorczej, „Rekomendacji dotyczących funkcjonowania Komitetu Audytu” przyjętych przez KNF.

Komitet Audytu wykonuje zadania komitetu audytu przewidziane w obowiązujących przepisach prawa w trybie sprawowania bieżącego nadzoru na podstawie informacji przekazywanych przez Zarząd Banku, biegłego rewidenta, Stanowisko ds. Audytu Wewnętrznego, Departament Compliance, Departament Rachunkowości i Rozliczeń w trybie posiedzeń.

Komitet Audytu Uchwałą nr 6/2017 z 14 grudnia 2017 r. przyjął „Politykę dotyczącą wyboru firmy audytorskiej oraz świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego w mBanku Hipotecznym S.A.” wraz z załącznikiem „Procedura wyboru Firmy Audytorskiej w mBanku

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023**



Hipoteczny S.A.” Polityka wypełnia wymogi Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej z 16.04.2014 roku nr 537/2014.

Polityka dotycząca wyboru firmy audytorskiej uwzględnia zasadę rotacji biegłego rewidenta. Maksymalny czas nieprzerwanego trwania zleceń badań ustawowych, o których mowa w art. 17 ust. 1 akapit 2 Rozporządzenia nr 537/2014 przeprowadzonych przez tę samą firmę audytorską lub firmę audytorską powiązaną z tą firmą audytorską lub jakiegokolwiek członka sieci działającej w państwach Unii Europejskiej, do której należą te firmy audytorskie, nie może przekraczać 5 lat. Kluczowy biegły rewident może ponownie przeprowadzać badanie ustawowe w banku po upływie co najmniej 3 lat od zakończenia ostatniego badania ustawowego. W przypadku badania ustawowego, pierwsza umowa o badanie ustawowe jest zawierana z firmą audytorską na okres nie krótszy niż dwa lata z możliwością przedłużenia na kolejny co najmniej dwuletni okres.

Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzający ustawowe badania, ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie świadczą bezpośrednio ani pośrednio na rzecz badanej jednostki, jej jednostki dominującej ani jednostek przez nią kontrolowanych w ramach Unii:

- (1) żadnych zabronionych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych w okresie od rozpoczęcia badanego okresu do wydania sprawozdania z badania;
- (2) usług polegających na opracowywaniu i wdrażaniu procedur kontroli wewnętrznej lub procedur zarządzania ryzykiem związanych z przygotowaniem lub kontrolowaniem informacji finansowych lub opracowywaniu i wdrażaniu technologicznych systemów dotyczących informacji finansowej.

Usługami zabronionymi zgodnie z art. 136 Ustawy o biegłych rewidentach nie są:

- (1) usługi:
 - a. przeprowadzania procedur należytej staranności (due diligence) w zakresie kondycji ekonomiczno-finansowej,
 - b. wydawania listów poświadczających - wykonywane w związku z prospektem emisyjnym badanej jednostki, przeprowadzane zgodnie z krajowym standardem usług pokrewnych i polegające na przeprowadzaniu uzgodnionych procedur;

- (2) usługi atestacyjne w zakresie informacji finansowych pro forma, prognoz wyników lub wyników szacunkowych, zamieszczane w prospekcie emisyjnym badanej jednostki;
- (3) badanie historycznych informacji finansowych do prospektu emisyjnego;
- (4) weryfikacja pakietów konsolidacyjnych;
- (5) potwierdzanie spełnienia warunków zawartych umów kredytowych na podstawie analizy informacji finansowych pochodzących ze zbadanych przez daną firmę audytorską sprawozdań finansowych;
- (6) usługi atestacyjne w zakresie sprawozdawczości dotyczącej ładu korporacyjnego, zarządzania ryzykiem oraz społecznej odpowiedzialności biznesu;
- (7) usługi polegające na ocenie zgodności informacji ujawnianych przez instytucje finansowe i firmy inwestycyjne z wymogami w zakresie ujawniania informacji dotyczących adekwatności kapitałowej oraz zmiennych składników wynagrodzeń;
- (8) poświadczenia dotyczące sprawozdań lub innych informacji finansowych przeznaczonych dla organów nadzoru, rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego spółki lub właścicieli, wykraczające poza zakres badania ustawowego i mające pomóc tym organom w wypełnianiu ich ustawowych obowiązków.

Firma audytorska przeprowadzająca przegląd skróconego sprawozdania finansowego nie świadczyła na rzecz mBH. żadnych usług zabronionych jak również dozwolonych usług niebędących badaniem.

Polityka różnorodności w mBH

Bank w swojej działalności stosuje wymogi Grupy mBanku SA dotyczące zapewnienia różnorodności. Decydując o składzie Zarządu Banku, Rada Nadzorcza dąży do zapewnienia jego różnorodności w szczególności w odniesieniu do wieku, wykształcenia, doświadczenia zawodowego i udziału kobiet.

Tymi samymi kryteriami kieruje się akcjonariusz Banku decydując o składzie Rady Nadzorczej

Do roku 2028 łączny udział kobiet w Zarządzie i Radzie Nadzorczej stanowił będzie co najmniej 30% składu. Rekomendowana liczba kobiet w Zarządzie to minimum jeden. Na dzień sprawozdawczy udział kobiet w Zarządzie Banku wynosi 50%.

Prawdziwość i rzetelność prezentowanych sprawozdań

Zarząd mBH oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy:

- (1) sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Banku oraz jego wynik finansowy,
- (2) sprawozdanie Zarządu z działalności zawiera prawdziwy obraz sytuacji Banku, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Proces przygotowywania danych finansowych na potrzeby sprawozdawczości jest zautomatyzowany i oparty na danych księgowych Banku. Przygotowanie danych w systemach źródłowych podlega sformalizowanym procedurom operacyjnym i akceptacyjnym. Tworzenie zbioru sald księgowych w oparciu o system ksiąg głównych Banku odbywa się w ramach procesu, który obejmuje odpowiednie kontrole wewnętrzne. Specjalnej kontroli podlegają korekty manualne.

Bank w sposób ciągły monitoruje zmiany w przepisach i regulacjach zewnętrznych związanych ze sporządzaniem sprawozdań oraz na bieżąco aktualizuje wewnętrzne regulacje i w razie potrzeby dostosowuje systemy informatyczne.

Przygotowaniem sprawozdań finansowych w mBH zajmuje się Wydział Sprawozdawczości Finansowej w Departamencie Rachunkowości i Rozliczeń. Prowadzenie księgowości finansowej oraz administrowanie wzorcowym planem kont leży w kompetencji Departamentu Rachunkowości i Rozliczeń.

Bank przygotowuje roczne i skrócone półroczne sprawozdania finansowe, które są przekazywane Zarządowi mBH do akceptacji. Jednocześnie sprawozdania przekazywane są do członków Komitetu Audytu Rady Nadzorczej. Komitet Audytu, po konsultacjach z audytorem zewnętrznym i członkami Zarządu, rekomenduje Radzie Nadzorczej przyjęcie lub odrzucenie rocznego sprawozdania finansowego.

Roczne i skrócone półroczne sprawozdania finansowe mBH podlegają odpowiednio niezależnemu badaniu i przeglądowi przez biegłego rewidenta. Wybór biegłego rewidenta Banku dokonywany jest uchwałą Rady Nadzorczej mBH. Rekomendację odnośnie wyboru biegłego rewidenta wydaje Komitet Audytu Rady Nadzorczej. Zgodnie z Polityką dotyczącą wyboru firmy audytorskiej, Rekomendacja zawiera uzasadnienie i przynajmniej dwie możliwości wyboru firmy audytorskiej wraz z uzasadnioną preferencją wobec jednej z nich.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2023**



Krzysztof Dubejko

Katarzyna Dubaniewicz

Andrzej Kulik

Jolanta Pankiewicz

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

(podpisano elektronicznie)

(podpisano elektronicznie)

(podpisano elektronicznie)

(podpisano elektronicznie)