

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2025 roku**

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2025 roku**



Spis treści

1. Wstęp.....	3
2. Zewnętrzne Uwarunkowania Działalności.....	8
2.1. Otoczenie makroekonomiczne i prawne.....	8
2.2. Rynek hipotecznych listów zastawnych	13
2.3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych.....	16
2.4. Rynek kredytów mieszkaniowych.....	18
3. Wyniki finansowe	19
3.1. Podstawowe wskaźniki finansowe	19
3.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	20
3.3. Rachunek zysków i strat	21
4. Działalność mBH	22
4.1. Działalność kredytowa.....	22
4.2. Emisje listów zastawnych i refinansowanie	23
4.3. Ryzyko inwestycji w listy zastawne.....	28
5. Zarządzanie ryzykiem.....	28
5.1. Ryzyko kredytowe.....	31
5.2. Ryzyko rynkowe	32
5.3. Ryzyko płynności.....	34
5.4. Ryzyko operacyjne.....	36
5.5. Ryzyko modeli.....	40
6. System kontroli wewnętrznej.....	41
7. Polityka wynagrodzeń.....	44
8. Kierunki rozwoju i najważniejsze elementy strategii Banku	45
9. Władze Banku	46
10. Pozostałe informacje.....	51
11. Oświadczenia Zarządu	53

1. Wstęp

mBank Hipoteczny S.A. (Bank, mBH) jest drugim co do wielkości w Polsce specjalistycznym bankiem hipotecznym oraz wieloletnim emitentem listów zastawnych. Mamy renomę nie tylko na rynku krajowym, ale również na zagranicznym.

Jesteśmy częścią Grupy mBanku, w ramach której firmy i klienci indywidualni korzystają z szerokiej oferty produktów i usług finansowych. Należymy również do Grupy Commerzbanku – drugiego największego banku komercyjnego w Niemczech.

W ramach umowy o współpracę z mBankiem, zapewniamy obsługę klientów z wykorzystaniem sieci sprzedażowej mBanku. Z inwestorami i instytucjami finansowymi utrzymujemy bliskie relacje zarówno bezpośrednio, jak i we współpracy z mBankiem oraz Commerzbankiem.

Bank rozpoczął swoją działalność uzyskując pierwszą licencję na prowadzenie banku hipotecznego w Polsce w dniu 12 marca 1999 roku.

W związku z realizacją strategii mBH na lata 2023 – 2026, Bank w swojej działalności w pierwszym półroczu 2025 roku koncentrował się na realizacji inicjatyw strategicznych, które zgrupowaliśmy wokół pięciu filarów:

- (1) pozyskiwanie hipotecznych kredytów detalicznych z mBanku;
- (2) finansowanie ich regularnymi emisjami 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.

Integralną częścią Strategii mBanku Hipotecznego S.A. jest Strategia zrównoważonego rozwoju mBH. Bank uwzględnił w niej czynniki środowiskowe, społeczne oraz związane z ładem korporacyjnym w działalności biznesowej.

Wspólnie z mBankiem, wdrażamy agendę zrównoważonego rozwoju dla Grupy jako integralną część naszej działalności. Jako Grupa chcemy pozostać liderem zrównoważonej

bankowości w Polsce. Jesteśmy świadomi naszej odpowiedzialności za klimat, społeczeństwo, kondycję finansową naszych klientów i zgodność z zasadami zrównoważonego rozwoju. W pierwszym półroczu 2025 roku Grupa mBanku uzyskała akceptację planów redukcji emisji CO₂, po uprzednim złożeniu wniosku do Science Based Targets Initiative (dalej: SBTi) pod koniec 2024 roku. Fundamentem planu Grupy mBanku, a więc mBanku Hipotecznego, są cele redukcji emisji dwutlenku węgla oparte na naukowym podejściu udostępnionym przez organizację SBTi. Częścią planu Grupy mBanku są zarówno emisje operacyjne jak i portfelowe mBH.

Najważniejsze projekty

W I połowie 2025 roku Bank kontynuował proces realizacji strategii poprzez następujące projekty:

- 1) Wdrożenie metody AIRB (Filar – zarządzanie ryzykiem)

Bank wspólnie z mBankiem kontynuował projekt mający na celu uzyskanie zgody nadzoru na stosowanie metody AIRB dla portfela hipotecznych kredytów detalicznych w mBH. Portfel detaliczny stanowi podstawową działalność Banku.

- 2) Dekarbonizacja (Filar – ESG mBH)

W ramach Grupy mBanku, mBH uczestniczył w przygotowaniu zgłoszenia do inicjatywy Science Based Targets Initiative, które zostało przyjęte w pierwszym półroczu 2025. Odpowiada to naszym aspiracjom związanym z uwzględnianiem czynników związanych ze zrównoważonym rozwojem w działalności biznesowej Banku.

- 3) IBS – Integracja usług bezpieczeństwa w ramach grupy mBanku (Filar – Technologia i bezpieczeństwo)

Dynamicznie zmieniające się otoczenie oraz szybki rozwój technologii są nie tylko katalizatorami rozwoju, ale również źródłem cyberzagrożeń. Bank prowadzi działania o charakterze ciągłym i projektowym, ciągle doskonali i podnosi poziom bezpieczeństwa. Istotnym elementem tych działań jest udział w projekcie Integracji usług bezpieczeństwa (IBS). Wykorzystamy doświadczenie oraz zasoby ludzkie i technologiczne mBanku, aby dalej podnosić poziom bezpieczeństwa danych.

4) Nowa architektura aplikacyjna (Filar – Technologia i bezpieczeństwo)

Bank kontynuuje prace nad modernizacją aplikacji pod kątem technologii i użyteczności biznesowej. Projekt ma charakter ciągły, a jego celem jest dostosowanie architektury aplikacyjnej pod względem biznesowym oraz technicznym do zmienionej działalności mBH, ze szczególnym naciskiem na synergii oraz maksymalizację wykorzystania usług Grupy mBanku.

5) BMR (Filar – Pooling, listy zastawne)

W I połowie 2025 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 roku, w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych [...] (Rozporządzenie BMR).

Prace w zakresie reformy wskaźników referencyjnych WIBOR są prowadzone przez Narodową Grupę Roboczą ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR), powołaną przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego. 10 grudnia 2024 roku, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej (KS NGR) zweryfikował wcześniejszą decyzję z 2022 roku w sprawie wyboru wskaźnika WIRON, jako wskaźnika mającego zastąpić WIBOR. KS NGR podjął decyzję o wyborze indeksu z rodziny WIRF, o technicznej nazwie WIRF – (bazującego na depozytach niezabezpieczonych Instytucji Kredytowych i Instytucji Finansowych), jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. 24 stycznia 2025 roku indeks otrzymał nazwę POLSTR (Polish Short Term Rate).

Dnia 28 marca 2025 roku KS NGR zaakceptował zaktualizowaną Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID. Jak zaznaczył KS NGR, bez zmiany ostatecznego terminu zakończenia reformy wskaźników referencyjnych przypadającego na koniec 2027 roku.

2 czerwca 2025 roku rozpoczęto oficjalne wyznaczanie Indeksu Stopy Procentowej POLSTR (Polish Short Term Rate) oraz indeksów z Rodziny Indeksów Składanych POLSTR. Administratorem POLSTR jest GPW Benchmark SA – podmiot posiadający zezwolenie Komisji Nadzoru Finansowego oraz wpisany do rejestru administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

Bank czeka na potwierdzenie czy rekomendacje dotyczące wskaźnika WIRON, będą miały zastosowanie do nowego wskaźnika.

Powyższe zmiany dotyczące wskaźnika referencyjnego zgodnie z Rozporządzeniem BMR mają wpływ na działalność Banku poprzez zawarte z klientami i kontrahentami umowy, zmianę wycen instrumentów finansowych, a także konieczność zmian w procesach i systemach informatycznych. Od 2023 roku Bank rozpoczął szeroko zakrojoną komunikację z klientami, przedstawiając propozycję zawarcia aneksów do umów kredytowych, które nie zawierały klauzul ciągłości. W rezultacie część portfela została objęta aneksami już w tym samym roku. Proces został wznowiony w marcu 2025 roku. Klienci mają możliwość podpisania aneksu wprowadzającego klauzulę ciągłości do istniejących umów w dowolnym momencie. Decyzja o zawarciu aneksu należy wyłącznie do klienta.

6) Automatyzacja procesu poolingowego (Filar – Pooling)

Wspólnie z mBankiem, mBH kontynuuje prace nad rozwojem procesu poolingowego. Kolejne modyfikacje procesu są odpowiedzią na rosnące zapotrzebowanie na dokładniejszą, zgodną z aktualnymi wymaganiami biznesowymi selekcję portfela (m.in. z zakresu kredytów udzielonych przez mBank na zakup nieruchomości lub budowę domu z udokumentowanym niskim zużyciem energii oraz włączającą do poolingu kredyty oprocentowane okresowo stałą stopą procentową). Bank wdraża jednocześnie jasną i czytelną komunikację z klientem w formie elektronicznej dążąc do dostosowania się banku do wytycznych ustawy z dnia 26 kwietnia 2024 roku o zapewnianiu spełniania wymagań dostępności niektórych produktów i usług przez podmioty gospodarcze.

7) Wdrożenie zmiany ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami oraz ustawy z dnia 26 kwietnia 2024 roku o zapewnianiu spełniania wymagań dostępności niektórych produktów i usług przez podmioty gospodarcze (Filar – Pooling)

W I półroczu 2025 r. Bank wdrożył przepisy wynikające z ustawy z dnia 20 grudnia 2024 r. dotyczącej podmiotów obsługujących kredyty i nabywców kredytów. Zmiany w ustawie o kredycie hipotecznym (art. 68) wprowadziły obowiązek informowania klientów z 30-dniowym wyprzedzeniem o zmianach w umowie kredytowej na trwałym nośniku.

8) Wdrożenie ustawy z dnia 26 kwietnia 2024 roku o zapewnianiu spełniania wymagań dostępności niektórych produktów i usług przez podmioty gospodarcze (Filar – ESG mBH)

W I półroczu 2025 r. Bank, w ramach projektu grupy mBanku, kontynuował działania związane z wdrożeniem ustawy z dnia 26 kwietnia 2024 roku o dostępności niektórych produktów i usług przez podmioty gospodarcze. Prowadzone prace koncentrowały się na dostosowaniu

dokumentów i komunikacji kierowanej do klienta pod kątem zastosowania prostego języka i przyjętego w grupie standardu graficznego oraz dostosowaniu strony internetowej banku zgodnie z wymogami dostępności, postrzegalności, jednolitości i kompatybilności.

Ocena wiarygodności finansowej – rating

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

10 kwietnia 2025 roku Moody's Investors Service podniósł długoterminowy rating przyznany dla mBanku Hipotecznego z poziomu Baa2 do poziomu Baa1. Zmieniona z pozytywnej na stabilną została perspektywa ratingu.

Równolegle podniesione zostały oceny ryzyka kontrahenta (CRR) do poziomu A2/P-1 z A3/P-2 oraz oceny kontrahenta (CRA) do A2(cr)/P-1(cr) z A3(cr)/P-2(cr). Oceny krótkoterminowe pozostały na poziomie P-2.

Podwyższenie ratingu mBH to efekt poprawy ratingów na poziomie podmiotu dominującego i utrzymującego się wysokiego poziomu wsparcia i integracji operacyjnej z mBankiem.

Na datę sprawozdawczą obowiązywały następujące oceny ratingowe:

	rating	perspektywa	Data	decyzja
Długoterminowy Rating Emitenta	Baa1	stabilna	10.04.2025	podwyższenie ratingu i zmiana perspektywy
Krótkoterminowy Rating Emitenta	Prime-2	-	10.04.2025	potwierdzenie ratingu
Długoterminowy Rating Ryzyka Kontrahenta	A2	-	10.04.2025	podwyższenie ratingu
Krótkoterminowy Rating Ryzyka Kontrahenta	Prime-1	-	10.04.2025	podwyższenie ratingu
Długoterminowy Rating Oceny Ryzyka Kontrahenta	A2 (cr)	-	10.04.2025	podwyższenie ratingu
Krótkoterminowy Rating Oceny Ryzyka Kontrahenta	Prime-1	-	10.04.2025	podwyższenie ratingu
Hipoteczne listy zastawne	Aa1	-	10.04.2025	potwierdzenie ratingu

2. Zewnętrzne Uwarunkowania Działalności

2.1. Otoczenie makroekonomiczne i prawne

Przy ocenie otoczenia makroekonomicznego wykorzystujemy informacje pozyskane od Głównego Ekonomisty mBanku.

Pierwsza połowa 2025 roku charakteryzowała się wyraźnie dezinflacyjną ścieżką, a ryzyko inflacyjne na pewien czas w dużej mierze ustąpiło. Jednocześnie wzrost gospodarczy nadal przyspieszał, choć tempo ożywienia w niektórych sektorach, takich jak produkcja przemysłowa i budownictwo, było nieco rozczarowujące. Z perspektywy rynkowej obserwowaliśmy mieszane zachowanie złotego, który umacniał się względem dolara amerykańskiego, ale pozostawał w dużej mierze niezmienny względem euro. Presja inflacyjna słabnie również w gospodarce światowej, przy czym gospodarka USA trzyma się dobrze, a strefa euro wykazuje oznaki lepszych perspektyw.

W I kw. 2025 r. wzrost PKB wyniósł 3,2% rok do roku. Szczegóły dotyczące wzrostu w I kw. były obiecujące, ze znaczną niespodzianką w postaci inwestycji, które wzrosły o 6,3% w ujęciu rocznym. Wzrost konsumpcji prywatnej był nieco przytłumiony i wyniósł 2,5% rok do roku, choć dane o sprzedaży detalicznej sugerują bardziej dynamiczny początek II kw. 2025 r., wskazując na potencjał do pozytywnych niespodzianek. Wkład zapasów był dodatni i wyniósł 1,5 punktu procentowego, podczas gdy eksport netto kontrybuował ujemnie o 1,1 punktu procentowego. Przyspieszenie aktywności inwestycyjnej jest pozytywnym sygnałem, a historia sugeruje, że gdy zaczyna ona wyraźnie rosnąć rozpoczyna się cykl. Stąd oczekiwany wzrost inwestycji w tempie powyżej 10% rok do roku w drugiej połowie 2025 roku. Bank spodziewa się w tym roku wzrostu PKB na poziomie 3,8%.

Trend dezinflacyjny utrzymywał się przez całą pierwszą połowę 2025 roku. Chociaż wskaźnik CPI wzrósł w czerwcu 2025 r. do 4,1% w ujęciu rocznym, wciąż obserwujemy wyraźne oznaki trwałej dezinflacji. Dynamika inflacji bazowej, choć wykazała tymczasowe przyspieszenie do 0,4% miesiąc do miesiąca w maju 2025 r., nie sygnalizuje zmiany trendu. Spadający wzrost płac przyczynia się do stabilizacji cen usług, usuwając kluczową cykliczną presję inflacyjną. Oczekuje się, że krótkoterminowe skutki niższych cen paliw będą tymczasowe. Niższe taryfy gazowe mają wejść w życie w lipcu 2025 r., a rząd obiecał utrzymać obecne niskie ceny

energii elektrycznej dla gospodarstw domowych do końca 2025 roku. Prognozy banku wskazują na inflację CPI na poziomie 2,9% w całym 2025 roku.

W pierwszej połowie 2025 roku Rada Polityki Pieniężnej (RPP) obniżyła stopy procentowe w maju, a następnie ponownie obniżyła stopy o 25 punktów bazowych w lipcu 2025. Komunikacja polskiego banku centralnego pozostaje nieco mieszana. Podczas gdy krótkoterminowe perspektywy inflacji są postrzegane jako uzasadniające dalsze obniżki stóp, w najnowszym komunikacie podkreślono również średnioterminowe ryzyka związane z polityką fiskalną, cyklem koniunkturalnym, rynkiem pracy i cenami energii. Spodziewamy się dalszych obniżek stóp o 25 punktów bazowych każda we wrześniu i listopadzie tego roku. Prognoza stopy na koniec bieżącego cyklu wciąż pozostaje na poziomie 4%. Zgodnie z projekcjami Narodowego Banku Polskiego inflacja będzie nadal opadać, a na koniec 2027 inflacja może być niższa od celu NBP 2,5% o 0,5 punktu procentowego.

Pierwsza połowa 2025 roku przyniosła mieszane wyniki na rynku. Złoty kontynuował dobrą passę w stosunku do dolara amerykańskiego, a kurs spadł poniżej 3,60, głównie z powodu wzrostu kursu EURUSD. Złoty pozostał jednak bez większych zmian wobec euro. Bank spodziewa się dalszego umocnienia złotego wobec dolara, ale osłabienia wobec wspólnej waluty, przy prognozie EURPLN na poziomie 4,40 w drugiej połowie 2026 roku, uwzględniającej niższe stopy procentowe w PLN. Według stanu na koniec czerwca 2025 r., Ministerstwo Finansów zdołało sfinansować około 75% potrzeb pożyczkowych brutto na 2025 rok. Zapoczątkowane przez NBP obniżki stóp procentowych stanowią pozytywny impuls dla kredytów hipotecznych.

Otoczenie prawne

Rekomendacja WFD

15 lipca 2024 roku Komisja Nadzoru Finansowego przyjęła uchwałę w sprawie wydania Rekomendacji dotyczącej Wskaźnika Finansowania Długoterminowego („Rekomendacja WFD”). Od 31 grudnia 2026 roku KNF oczekuje od banków komercyjnych utrzymywanie wskaźnika na poziomie co najmniej 40%. Wprowadzenie Rekomendacji ma zapewnić zwiększenie finansowania długoterminowych kredytów hipotecznych przede wszystkim długoterminowymi instrumentami dłużnymi (w tym w szczególności listami zastawnymi), które nie mogą zostać wykupione w okresie co najmniej jednego roku.

Pakiet AML

Pakiet AML został oficjalnie przyjęty i opublikowany w dzienniku urzędowym UE w czerwcu 2024 roku. Duża część przepisów zacznie obowiązywać w lipcu 2027 roku. Poza procedurami czy politykami wewnętrznymi w zakresie AML/CFT konieczna będzie także weryfikacja procesów i rozwiązań informatycznych. W ramach implementacji tego pakietu w pierwszej połowie 2025 roku opublikowany został projekt ustawy o zmianie ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu. Projekt przewiduje zmiany w obszarach dotyczących Centralnego Rejestru Beneficjentów Rzeczywistych oraz wdrożenia nowego systemu teleinformatycznego służącego przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (projekt SIGIIF 2.0.).

Ustawa o dostępności

Istotnym elementem otoczenia prawnego Banku w pierwszej połowie 2025 roku była Ustawa z dnia 26 kwietnia 2024 roku o zapewnianiu spełniania wymagań dostępności niektórych produktów i usług przez podmioty gospodarcze (Dz. U. z 2024 r., poz. 731). Określa ona środki służące zapewnianiu dostępności produktów i usług osobom ze szczególnymi potrzebami (w szczególności osobom z niepełnosprawnościami) oraz obowiązki podmiotów gospodarczych w tym zakresie. Spełnienie wymogów Ustawy w praktyce oznacza, że:

- (1) na etapie obsługi klienta dostępne będą przynajmniej dwa kanały sensoryczne (możliwość zastąpienia jednego zmysłu innym, np. narządu wzroku słuchem);
- (2) dokumenty i komunikacja kierowana do klienta musi spełniać warunek prostego języka i mieć zachowany odpowiedni standard graficzny;

- (3) strona internetowa banku oraz komunikacja kierowana elektronicznie do klienta muszą spełniać kryteria dostępności (zapewnia to standard WCAG – Web Content Accessibility Guidelines).

Ustawa weszła w życie 28 czerwca 2025 roku, przewiduje ona dla umów o oferowanie lub świadczenie usług zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy okres przejściowy do 28 czerwca 2030 roku - mogą one nadal obowiązywać w niezmienionej treści do dnia ich wygaśnięcia, jednak nie dłużej niż do dnia 28 czerwca 2030 roku.

Spory sądowe dot. WIBOR

Ważnym dla banku elementem otoczenia prawnego są spory sądowe, które dotyczą konstrukcji klauzuli oprocentowania zmiennego bazującego na stawce referencyjnej WIBOR. W ramach pozwów klienci podnoszą, że nie zostali poinformowani właściwie o ryzyku związanym z klauzulą zmiennego oprocentowania, jak również zgłaszają wątpliwości dotyczące samej stawki referencyjnej WIBOR. Kredytobiorcy dążą do uznania bezskuteczności klauzuli zmiennego oprocentowania, a w konsekwencji uznania oprocentowania kredytu wyłącznie według stałej marży banku lub też braku oprocentowania. Roszczenia o uznanie całej umowy za nieważną z zasady są roszczeniami ewentualnymi, a nie pierwszoplanowymi. W roku 2024 do TSUE zostały skierowane pytania prejudycjalne dotyczące istotnych kwestii orzeczniczych w sprawach WIBOR. 11 czerwca 2025 roku odbyła się rozprawa przed Trybunałem Sprawiedliwości Unii Europejskiej dotycząca wskaźnika WIBOR. Rzecznik Generalny przygotowuje opinię, która ma zostać przedstawiona 11 września 2025 roku. Wyrok Trybunału zostanie wydany najwcześniej kilka miesięcy po ogłoszeniu opinii Rzecznika Generalnego (I połowa 2026 roku). Rozstrzygnięcie TSUE będzie miało kluczowe znaczenie dla ukształtowania linii orzeczniczej w Polsce. Dotychczasowe wyroki zapadłe w sprawach WIBOR generalnie są korzystne dla banków.. Według statystyk ZBP z końca maja 2025 roku na 116 zapadłych w II instancji wyroków, tylko 1 wyrok był dla banku negatywny na czym zaważyły inne okoliczności niż te dotyczące samej stawki WIBOR.

W pierwszej połowie 2025 roku ważną częścią zmieniającego się otoczenia prawnego i analiz prowadzonych w mBH były regulacje dotyczące zrównoważonego rozwoju. W ramach zaproponowanego przez Komisję Europejską pakietu regulacji „Omnibus” zdecydowano o opóźnieniu obowiązków raportowych w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2025 roku**



Tzw. Dyrektywa „Stop-the-clock”¹ opóźniła obowiązek sprawozdawczy banku o 2 lata. Implementację tej dyrektywy ma zapewnić rządowy projekt ustawy zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o rachunkowości, ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz niektórych innych ustaw, który 17 czerwca 2025 roku wpłynął do Sejmu (druk 1375). Bank byłby zatem zobowiązany przygotować sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju dopiero za rok 2027. Należy jednak wziąć pod uwagę także procedowany wniosek w sprawie kolejnej dyrektywy z pakietu Omnibus,² który zakłada zmiany w zakresie podmiotów objętych obowiązkiem sporządzania sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju. Miałyby nim zostać objęte podmioty (w tym także emitenci) zatrudniające minimum 1 tysiąc pracowników. Przy takim brzmieniu przepisów Bank nie został objęty obowiązkiem sporządzania sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju. Bank uwzględnia także i analizuje wydane 8 stycznia 2025 roku Wytyczne EBA/GL/2025/01 w sprawie zarządzania ryzykami środowiskowym, społecznymi i z zakresu ładu korporacyjnego (ESG), które mają obowiązywać od stycznia 2026r. a także monitoruje projektowane zmiany Prawa bankowego dotyczące m.in. zrównoważonego rozwoju.

W pierwszej połowie 2025 roku Bank finalizował prace dostosowawcze do Ustawy z dnia 18 listopada 2020 roku o doręczeniach elektronicznych (Dz.U. 2020r. poz. 2320). Obowiązek stosowania e-Doręczeń w tym posiadania skrzynki do e-Doręczeń dla przedsiębiorców wpisanych do KRS wszedł w życie 1 kwietnia 2025 roku. Bank sfinalizował prace związane z zawarciem umowy dotyczącej założenia i obsługi skrzynki do e-Doręczeń i osiągnął gotowość do realizacji obowiązku w dacie 1 kwietnia 2025 roku.

¹ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2025/794 z dnia 14 kwietnia 2025 roku w sprawie zmiany dyrektywy (UE) 2022/2464 (CSRD) i (UE) 2024/1760 w odniesieniu do dat, od których państwa członkowskie mają stosować niektóre wymogi dotyczące sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju i niektóre wymogi w zakresie należytej staranności przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju

² Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady zmieniającej dyrektywy 2006/43/WE, 2013/34/UE, (UE) 2022/2464 i (UE) 2024/1760 w odniesieniu do niektórych wymogów dotyczących sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju i niektórych wymogów w zakresie należytej staranności przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju,

Rok 2025 to kolejny rok, w którym istotne elementy otoczenia prawnego Banku dotyczyły rozwiązań informatycznych i cyberbezpieczeństwa. W Banku zaimplementowano do wewnętrznego systemu prawnego wymogi Rozporządzenia (DORA)³ oraz Dyrektywy NIS2⁴.

Obszarem analizy objęte zostały także:

Rządowy projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku z zapewnieniem operacyjnej odporności cyfrowej sektora finansowego oraz emitowaniem europejskich zielonych obligacji (druk sejmowy 1262). Ustawa uchwalona 25 czerwca 2025r. ma na celu dostosowanie prawa krajowego do wymogów DORA, poprzez ich uszczegółowienie i doprecyzowanie na gruncie przepisów prawa polskiego.

Rozporządzenie AI Act⁵

Ma ono zastosowanie do podmiotów będących dostawcą lub odbiorcą rozwiązań technicznych bazujących na tzw. Sztucznej inteligencji. Bank nie jest obecnie dostawcą takich rozwiązań. Analizy wymaga jednak wpływ AI Act na działalność Banku z uwagi na usługi świadczone Bankowi, w przypadku gdyby oparte były na rozwiązaniach z zakresu AI.

2.2. Rynek hipotecznych listów zastawnych

Listy zastawne są instrumentem wspierającym pozyskiwanie przez instytucje finansowe długoterminowego finansowania działalności w obszarze kredytów hipotecznych. Emitowane są w blisko 30 różnych krajach europejskich od niemal 200 lat. Duża popularność tego typu instrumentu w Europie przyczyniła się do jego popularyzacji również poza granicami

³ Rozporządzenia PE i Rady (UE) 2022/2554 z dnia 14 grudnia 2022 roku w sprawie operacyjnej odporności cyfrowej sektora finansowego i zmieniające rozporządzenia (WE) nr 1060/2009, (UE) nr 648/2012, (UE) nr 600/2014, (UE) nr 909/2014 oraz (UE) 2016/1011

⁴ Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2555 z dnia 14 grudnia 2022 roku w sprawie środków na rzecz wysokiego wspólnego poziomu cyberbezpieczeństwa na terytorium Unii

⁵ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1689 z dnia 13 czerwca 2024 r. w sprawie ustanowienia zharmonizowanych przepisów dotyczących sztucznej inteligencji oraz zmiany rozporządzeń (WE) nr 300/2008, (UE) nr 167/2013, (UE) nr 168/2013, (UE) 2018/858, (UE) 2018/1139 i (UE) 2019/2144 oraz dyrektyw 2014/90/UE, (UE) 2016/797 i (UE) 2020/1828 (akt w sprawie sztucznej inteligencji)

kontynentu. Stał się on produktem globalnym, z emitentami w takich krajach jak: Australia, Kanada czy Nowa Zelandia. Listy zastawne emitowane są również w krajach Ameryki Łacińskiej (np. Panamie i Brazylii), jak również azjatyckich (np. Japonii i Korei Południowej).

Większość jurysdykcji posiada specjalne ramy prawne lub regulacyjne ułatwiające i regulujące funkcjonowanie rynku listów zastawnych. Ramy te mogą zalecać oddzielenie aktywów zabezpieczających, na mocy prawa lub umowy, od innych aktywów emitenta. Są jednak takie kraje, na przykład Chiny, w których standardy emisji listów zastawnych różnią się od międzynarodowych pod kluczowymi względami, w tym brakiem konkretnych przepisów i segregacji aktywów, rodzajem podmiotów emitujących i aktywami wykorzystywanymi do zabezpieczenia listów zastawnych.

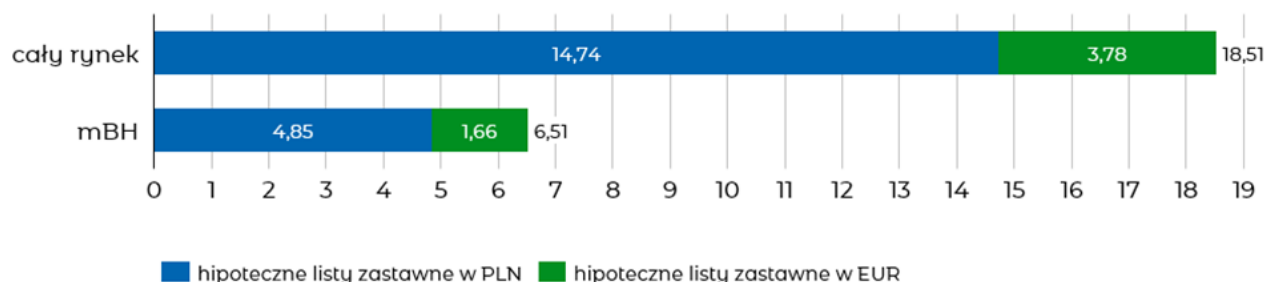
Największymi emitentami hipotecznych listów zastawnych emitowanych na bazie międzynarodowych standardów pozostają Dania, Francja i Niemcy. Ich emisje wynoszą odpowiednio 441 mld euro, 347 mld euro oraz 295 mld euro, stanowiące odpowiednio 14,9%, 11,7% oraz 10,0% rynku europejskiego (według danych ECBC: *European Covered Bond Fact Book* 2024).

W Polsce rynek listów zastawnych działa od blisko 25 lat, głównie dzięki pionierskim emisjom mBH. Polskie banki hipoteczne mają renomę nie tylko na rynku krajowym, ale również zagranicznym. Bank należy do grona emitentów, których listy zastawne notowane są, poza Giełdą w Warszawie, również na Giełdzie w Luksemburgu. Nabywcami listów zastawnych są głównie fundusze inwestycyjne, emerytalne oraz banki.

Zgodnie z Art. 2b Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych, banki hipoteczne w Polsce mogą emitować hipoteczne listy zastawne i publiczne listy zastawne.

mBank Hipoteczny S.A. skupia swoją działalność na emisji hipotecznych listów zastawnych. Obecnie tylko jeden bank hipoteczny, spośród pięciu funkcjonujących w Polsce, emituje również publiczne listy zastawne. Wolumen polskich hipotecznych listów pozostających w obrocie na koniec pierwszego półrocza 2025 roku wyniósł ok. 18,5 mld zł (4,4 mld euro).

Hipoteczne listy zastawne w obrocie krajowym i zagranicznym na dzień 30 czerwca 2025 roku (w mld zł)



Źródło: Sprawozdania finansowe polskich banków hipotecznych oraz informacje o emisjach

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Bank posiadał w obrocie 6,5 mld zł hipotecznych listów zastawnych, co stanowiło 35,2% udziału w rynku.

Obecnie odczuwalny ograniczony popyt na listy zastawne w Polsce wynika z braku systemowych zachęt do inwestowania w tego typu instrumenty oraz dużej nadpłynności sektora finansowego. Szansą na zmianę tej sytuacji przyjęta w lipcu 2024 roku przez KNF Rekomendacja WFD, opisana powyżej oraz w rozdziale 2.1.

Kluczową kwestią jest również wsparcie przez banki hipoteczne 17 Celów Zrównoważonego Rozwoju ONZ. Wobec dotychczasowego braku regulacji, rynek listów zastawnych przyjął, zgodnie z innymi instrumentami dłużnego rynku kapitałowego, zasady i standardy określone przez ICMA w ich *Green Bond Principles* (GBP). Jest to dominujący standard. Zasady te mają charakter dobrowolnych wytycznych i stosuje się je szeroko na rynku.

Ponadto ICMA opublikowała dokumentację ramową, która ma na celu pomóc uczestnikom rynku przełożyć cele inwestycyjne na Cele Zrównoważonego Rozwoju. Analiza rynku pokazuje, że takie kategorie są najbardziej popularne wśród emitentów zielonych obligacji zabezpieczonych:



Większość emitentów tzw. zielonych hipotecznych listów zastawnych, a więc hipotecznych listów zastawnych zgodnych z zasadami *The Green Bond Principles* koncentruje się przede wszystkim na celach "Czysta i dostępna energia" (Cel 7), "Zrównoważone miasta i społeczności" (Cel 11) oraz "Działania w dziedzinie klimatu" (Cel 13).

Na koniec pierwszego półrocza 2025 żaden spośród pięciu banków hipotecznych nie posiadał w obrocie zielonych listów zastawnych w standardzie ICMA.

Bank rozwija działalność emisyjną w oparciu o portfel kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych, który budujemy we współpracy z mBankiem. Cele Grupy mBanku obejmują między innymi redukcję gazów cieplarnianych portfela kredytowego, w tym kredytów hipotecznych, z wykorzystaniem metod zatwierdzonych przez SBTi oraz oferowanie kredytów hipotecznych na zakup nieruchomości lub budowę domu z udokumentowanym niskim zużyciem energii. Kredyty te mogą stanowić podstawę emisji zielonych listów zastawnych mBH.

22 listopada 2023 roku weszło w życie Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2023/2631 w sprawie europejskich zielonych obligacji oraz opcjonalnego ujawniania informacji na temat obligacji wprowadzanych do obrotu jako zrównoważone środowiskowo i obligacji powiązanych ze zrównoważonym rozwojem. Zawiera ono ujednolicone wymogi, po spełnieniu których emitenci zrównoważonych środowiskowo obligacji mogliby stosować oznakowanie „europejska zielona obligacja” lub „EuGB”. Głównym wymogiem względem emitowanych zielonych obligacji jest dopasowanie projektów do taksonomii UE. Takie działanie wskazywać ma które aktywa i projekty są potrzebne do przejścia na niskoemisyjną gospodarkę. Zgodnie z zapisami rozporządzenia, postanowienia w nim zawarte stosuje się od 21 grudnia 2024 roku.

Na koniec pierwszego półrocza 2025 żaden spośród pięciu banków hipotecznych nie posiadał w obrocie europejskich zielonych obligacji zgodnych ze standardem powyższego rozporządzenia.

2.3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych determinowana była przede wszystkim oczekiwaniami uczestników rynku dotyczącymi wdrożenia nowego rządowego programu wsparcia mieszkalnictwa w Polsce oraz długo wyczekiwanego cyklu obniżek stóp

procentowych. W lutym 2025 roku na stronach Ministerstwa Rozwoju i Technologii pojawiła się informacja dotycząca ram nowego programu rozwoju mieszkalnictwa „Klucz do mieszkania”, który ma opierać się na trzech głównych komponentach: wsparciu mieszkalnictwa komunalnego, społecznego i własnościowego. Według zapowiedzi rządu start programu planowany jest w II połowie 2025 roku. W pierwszej połowie 2025 roku Rada Polityki Pieniężnej ogłosiła decyzję o obniżce stóp procentowych - główna stopa referencyjna NBP została obniżona z 5,75% do 5,25%.

W I kw. 2025 roku, według danych publikowanych przez NBP w ramach cyklicznych informacji kwartalnych (rynek nieruchomości), obserwowany był spadek dynamiki wzrostu cen w porównaniu do analogicznego okresu w 2024 roku. Był to również trzeci z rzędu kwartał spowolnienia wzrostu cen sprzedaży mieszkań w ujęciu rocznym.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w okresie styczeń–kwiecień 2025 roku oddano do użytkowania o -3,3% mniej mieszkań niż w analogicznym okresie ub. roku. Spadła również liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym (-14,7%) oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (- 6,8%).

Deweloperzy przekazali do eksploatacji 37,7 tys. mieszkań (-2,9% mniej niż przed rokiem), natomiast inwestorzy indywidualni 22,9 tys. mieszkań (-4,5% mniej niż przed rokiem). W ramach tych dwóch form budownictwa oddano 97,5% ogółu nowych mieszkań. W pozostałych formach przekazano do użytkowania łącznie 1,5 tys. mieszkań.

W I kw. 2025 roku popyt na mieszkania nieznacznie osłabł, co miało odzwierciedlenie w stabilizacji cen, niemniej w niektórych miastach zanotowano niewielkie spadki. Zgodnie z raportem AMRON– SARFiN w I kw. 2025 roku średnia cena transakcyjna 1 m² wyniosła w Warszawie 15 007 zł (+1,46%/IV kw. 2024; +7,30%/I kw. 2024), w Krakowie 14 351 zł (+2,10%/ IV kw. 2024; +16,53%/I kw. 2024), Wrocławiu 12 091 zł (-0,51%/IV kw. 2024; +10,49%/ I kw. 2024), Poznaniu 10 483 zł (- 1,01%/IV kw. 2024; +6,92%/I kw. 2024), Gdańsku 11 767 zł (-0,77%/IV kw.2024; +5,84%/I kw. 2024), Łodzi 7 859 zł (+2,0%/IV kw. 2024; +1,48%/I kw. 2024).

Po okresach dynamicznego wzrostu cen prognozy rynkowe na 2025 rok wskazują na stabilizację cen mieszkań na rynku pierwotnym, przy możliwych zróżnicowaniach lokalnych – niewielkie spadki mogą pojawić się szczególnie w rejonach o wysokiej podaży. Możliwy jest umiarkowany spadek cen mieszkań na rynku wtórnym, spowodowany przez konieczność dostosowania zawyżonych ofert do realiów rynkowych oraz mniejsze zainteresowanie nieefektywnymi energetycznie, starszymi nieruchomościami.

2.4. Rynek kredytów mieszkaniowych

Zgodnie z raportem Biura Informacji Kredytowej w okresie styczeń – kwiecień 2025 roku sprzedaż kredytów mieszkaniowych wyniosła 29 mld zł i była o -14,9% niższa w porównaniu z analogicznym okresem 2024 roku. W I kw. 2025 roku wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 20,4 mld zł (-24,10%/I kw. 2024). W tym okresie, w nowej sprzedaży dominowały kredyty o okresowo stałym oprocentowaniu – w ujęciu wartościowym stanowiły 78,87% (raport AMRON – SARFiN).

Od marca 2025 roku obserwowane jest stopniowe ożywienie sprzedaży. Według danych BIK w maju 2025 roku banki udzieliły ponad 8,25 mld zł kredytów mieszkaniowych, co było wynikiem nie obserwowanym od 2021 roku, za wyjątkiem okresu obowiązywania wsparcia kredytobiorców przy zakupie mieszkania/domu w ramach programu „Bezpieczny Kredyt 2%”.

Według raportu AMRON-SARFiN liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce na koniec I kw. 2025 roku wyniosła 2 192 tys. kredytów o łącznej wartości 494 mld zł (-0,14% kw/kw; +2,11% r/r). W porównaniu do stanu na koniec rekordowego 2021 roku jest to spadek liczby czynnych kredytów o ponad 14%, czyli nominalnie o 356 tys. kredytów.

3. Wyniki finansowe

3.1. Podstawowe wskaźniki finansowe

	30.06.2025	31.12.2024
ROA netto ¹⁾	0,15%	-0,05%
ROA brutto ²⁾	0,25%	0,01%
ROE netto ³⁾	2,00%	-0,61%
ROE brutto ⁴⁾	3,27%	0,07%
C/I (wskaźnik kosztów do dochodów) ⁵⁾	56,34%	55,80%
Wskaźnik marży odsetkowej ⁶⁾	1,07%	1,06%
Koszt ryzyka ⁷⁾	0,08%	0,04%
Łączny współczynnik kapitałowy	19,51%	19,51%

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 bez uwzględniania wpływu Wakacji kredytowych + 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	30.06.2025	31.12.2024	Zmiana %
AKTYWA	11 445 473	11 019 975	3,86%
Kredyty i pożyczki udzielone klientom wyceniane w zamortyzowanym koszcie	10 340 802	9 562 831	8,14%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne dochody całkowite	940 320	1 285 083	-26,83%
Pozostałe aktywa	164 351	172 061	-4,48%
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY	11 445 473	11 019 975	3,86%
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6 522 485	6 614 785	-1,40%
Zobowiązania wobec banków	4 015 993	3 511 970	14,35%
Kapitał podstawowy	727 362	727 362	0,00%
Pozostałe pasywa	179 633	165 858	8,31%

Suma bilansowa mBH na 30 czerwca 2025 wyniosła 11,45 mld zł, co oznacza wzrost o 3,86% w stosunku do stanu na koniec 2024 roku. Wynikało to przede wszystkim z realizacji czterech transz poolingowych na łączną kwotę ok. 1,5 mld zł. Wartość netto portfela kredytów na koniec czerwca 2025 wyniosła 10,34 mld zł wobec 9,56 mld zł na koniec grudnia 2024 roku.

Po stronie pasywnej wartość bilansowa wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych na koniec czerwca 2025 roku była niższa o 1,40% w porównaniu do grudnia 2024 roku. W tym okresie Bank wyemitował 2 serie listów zastawnych w wartości łącznej równej 1,25 mld zł.

3.3. Rachunek zysków i strat

w tys. zł	Okres od 01.01.2025 do 30.06.2025	Okres od 01.01.2024 do 30.06.2024	Zmiana %
Wynik z tytułu odsetek	59 180	56 345	↑ +5,03%
Wynik z tytułu opłat i prowizji	(3 111)	(2 650)	↓ +17,40%
Wynik na działalności handlowej	1 744	1 653	↑ +5,51%
Wynik z tytułu modyfikacji nieistotnej	185	(59 873)	+/-
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom	(3 844)	(1 787)	↑ +115,11%
Ogólne koszty administracyjne	(31 050)	(30 524)	↑ +1,72%
Amortyzacja	(6 429)	(5 965)	↑ +7,78%
Wynik na działalności operacyjnej	25 945	(34 578)	↓ -175,03%
Podatek od pozycji bilansowych Banku	(12 184)	(10 571)	↑ +15,26%
Zysk/(strata) brutto	13 761	(45 149)	↓ -130,48%
Podatek dochodowy	(5 324)	390	+/-
Zysk/(strata) netto	8 437	(44 759)	↓ -118,85%
Średnia ważona liczba akcji zwykłych / średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	2 200 000	2 200 000	0%
Zysk netto na jedną akcję zwykłą / Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	3,84	(20,35)	↓ -118,87%

W I półroczu 2025 roku na wyniki Banku miały wpływ przede wszystkim:

- (1) Wzrost wartości portfela kredytów w związku z realizacją czterech transz poolingowych na łączną kwotę ok. 1,5 mld zł

- (2) rekompensata z tytułu niezrealizowanego w poprzednich latach planu Poolingu Detalicznego na podstawie zawartego z mBankiem w 2022 roku „Porozumienia o zapewnieniu poolingu”, która zasilila wynik na działalności operacyjnej kwotą 8,8 mln zł;
- (3) zwiększony wynik na działalności handlowej w porównaniu do analogicznego okresu 2024 roku;
- (4) zmniejszona względem 2024 roku składka na Fundusz Przymusowej Restrukturyzacji (BFG).

W I półroczu 2025 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 66 333 tys. zł (w I półroczu 2024 roku: 63 249 tys. zł). Dochód ten pochodzi w całości z działalności prowadzonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

4. Działalność mBH

4.1. Działalność kredytowa

W I półroczu 2025 roku działalność kredytowa Banku skupiała się wyłącznie na obszarze kredytów detalicznych. Model działalności mBH, konsekwentnie realizowany od 2013 roku opiera się w znacznej mierze na powierzeniu wykonywania czynności podmiotom zewnętrznym, w tym głównie mBankowi na podstawie zawartych umów outsourcingowych.

Najważniejszą umowę dotyczącą podstawowego segmentu działalności Banku, czyli portfela kredytów detalicznych zawarto w 2018 roku. Reguluje ona proces pozyskiwania kredytów detalicznych oraz zasady obsługi posprzedażowej, wsparcia procesu zarządzania ryzykiem kredytowym i udostępnienia systemów informatycznych.

W 2025 roku Bank kontynuował aktywną współpracę z mBankiem w celu kształtowania produktu oraz maksymalizowania sprzedaży kredytów detalicznych po stronie mBanku, spełniających kryteria transferu do mBH: kryteria ustawowe, kryteria ryzyka i kryteria biznesowe.

Bank monitoruje poziom sprzedaży kredytów mieszkaniowych na rynku, w tym udział mBanku, ponieważ jest to kluczowy czynnik budowania potencjału poolingowego.

W I półroczu 2025 roku mBH przeprowadził cztery transakcje poolingowe kredytów detalicznych na kwotę ok. 1,5 mld zł zgodnie z przyjętym planem poolingowym na ten rok.

4.2. Emisje listów zastawnych i refinansowanie

mBank Hipoteczny S.A. jako jedyny podmiot w Grupie mBank ma uprawnienia do emisji listów zastawnych. Z sukcesami plasuje je 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 6,5 mld zł, co stanowi 35,2% całego rynku.

Emisje hipotecznych listów zastawnych dopuszczone (lub będące przedmiotem dopuszczenia) do obrotu:

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Moody's
22.02.2019	20.12.2028	PLN	100 000 000	Aa1
12.06.2025	12.06.2028	PLN	750 000 000	Aa1
SUMA		PLN	850 000 000	
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
28.09.2016	20.09.2026	EUR	13 000 000	Aa1
26.10.2016	20.09.2026	EUR	35 000 000	Aa1
12.11.2019	15.09.2025	EUR	300 000 000	Aa1

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2025 roku**



SUMA		EUR	391 000 000	
-------------	--	------------	--------------------	--

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
15.09.2023	12.09.2028	PLN	1 000 000 000	n/a
05.03.2024	05.09.2029	PLN	500 000 000	n/a
10.06.2024	21.09.2026	PLN	200 000 000	n/a
13.09.2024	13.09.2029	PLN	500 000 000	n/a
04.03.2025	04.03.2030	PLN	500 000 000	n/a
SUMA		PLN	4 000 000 000	

Na datę sprawozdawczą Bank nie posiadał wyemitowanych serii obligacji niezabezpieczonych.

W pierwszym półroczu 2025 roku mBH wyemitował dwie serie hipotecznych listów zastawnych w ofercie bezprospektowej o łącznej wartości nominalnej 1,25 mld zł. Pierwsza emisja odbyła się 4 marca 2025 roku i wyniosła 500 mln zł. Podobnie jak poprzednie, emitowane przez Bank od 2021 roku, emisja kierowana była do inwestorów instytucjonalnych bez zamiaru wprowadzenia jej do obrotu na rynek.

Natomiast druga emisja listów zastawnych, która miała miejsce 12 czerwca 2025 r. i osiągnęła wartość 750 mln zł, po raz pierwszy od 2019 roku skierowana była do szerokiego grona inwestorów instytucjonalnych. Intencją Banku było wprowadzenie serii hipotecznych listów zastawnych do alternatywnego systemu obrotu (ASO) prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie. Zadowalające parametry emisji stanowiły konsensus uwzględniający oczekiwania uczestników rynku w zakresie tenoru w odniesieniu do oczekiwań Banku w zakresie poziomu ceny.

Bank w pierwszym półroczu 2025 roku nie emitował obligacji.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2025 roku**

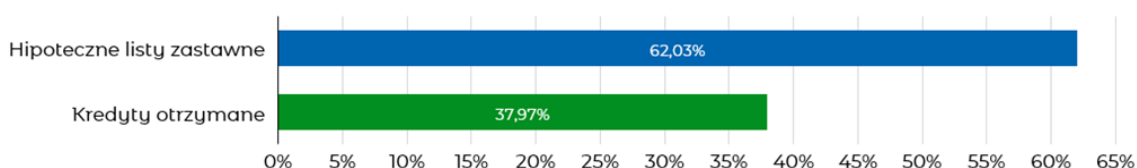


Historycznie Bank udowodnił, że jest w stanie uplasować listy zastawne na rynku europejskim. Strategia Banku nadal zakłada, że będzie organizować emisje tego typu.

Bank analizuje zmiany w otoczeniu prawnym i 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;
- (2) utrzymuje infrastrukturę finansową, organizacyjną;
- (3) dysponuje adekwatnym poziomem zabezpieczenia w postaci odpowiedniej jakości kredytów.

Struktura refinansowania działalności Banku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych na datę 30 czerwca 2025 roku

Umowy podpisane i spłacone

W dniu 22 maja 2025 roku Bank podpisał aneks do umowy kredytowej na kwotę 500 mln zł z 20 maja 2016 roku wydłużając okres ważności umowy.

W dniu 14 kwietnia 2025 roku Bank, w związku z umową kredytową z mBankiem na kwotę 510 mln zł z 7 lutego 2024 roku, złożył wniosek do KNF celem zaliczenia środków z kredytu do wpływów płynności w mierze NSFR.

W dniu 7 maja 2025 roku KNF wydała pozytywną decyzję w powyższej sprawie.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2025 roku**



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.

Hipoteczne listy zastawne (w tys. zł)	30.06.2025	31.12.2024
1. Listy zastawne w obrocie	6 508 583	6 599 646
2. Aktywa podstawowe z puli aktywów stanowiących zabezpieczenie	8 506 083	8 250 312
3. Aktywa zastępcze z puli aktywów stanowiących zabezpieczenie	250 000	300 000
4. Instrumenty pochodne z puli aktywów stanowiących zabezpieczenie	-6 360	2 970
5. Poziom zabezpieczenia listów zastawnych aktywami podstawowymi z puli aktywów stanowiących zabezpieczenie (2/1)	130,69%	125,01%
6. Łączny poziom zabezpieczenia listów zastawnych (2+3+4) / 1	134,43%	129,60%
7. Wartość wierzytelności stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych w części nieprzekraczającej 60% wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości w przypadku nieruchomości komercyjnych	-	-
8. Wartość wierzytelności stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych w części nieprzekraczającej 80% wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości w przypadku nieruchomości mieszkalnych	8 316 502	8 031 848

Dopuszczalna wysokość zabezpieczenia w postaci aktywów zastępczych (w tys. zł)	30.06.2025	31.12.2024
1. Środki wymienione w Art. 18 ust 3 ustawy wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych (w wartości nominalnej)	250 000	300 000

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2025 roku**



2. Maksymalny skumulowany wypływ płynności netto w okresie kolejnych 180 dni zgodnie z art.18 ust. 3a ustawy (Nadwyżka)	-	-
3. Dopuszczalna wysokość Zabezpieczenia zastępczego (1-2)	250 000	300 000

Według stanu na datę sprawozdawczą na zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych składały się wierzytelności o wartości ok. 8,51 mld zł łącznie z 34 189 kredytów hipotecznych w złotych. Wszystkie kredyty stanowiące podstawę emisji listów zastawnych to Kredyty Detaliczne, zabezpieczone na nieruchomościach.

Poza wierzytelnościami kredytowymi do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wpisano obligacje skarbowe o wartości nominalnej 250 mln zł. Dodatkowo wpisano transakcję zabezpieczającą CIRS o wartości nominalnej 300 mln euro.

Poziom nadzabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wynosił 134,43% (uwzględniono zabezpieczenie zastępcze). Było to wystarczające do utrzymania ratingu listów zastawnych na poziomie Aa1, czyli najwyższym dostępnym dla polskich emitentów (nadawanym przez agencję Moody's).

4.3. Ryzyko inwestycji w listy zastawne

W pierwszej połowie 2025 roku profil ryzyka inwestycji w listy zastawne emitowane przez mBH względem 2024 roku nie uległ zmianie.

Brak kredytów denominowanych w euro powoduje 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%.

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 oraz 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. Jest on należyty do 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 dostosowuje się do skali i złożoności ryzyka. Dodatkowo okresowo się je sprawdza i waliduje;
- (3) struktura organizacyjna zarządzania ryzykiem zapewnia niezależność obszaru ryzyka;
- (4) proces zarządzania ryzykiem integruje się z procesami planistycznymi i kontrolingowymi. Wspiera on 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. Dotyczy to również zakresu wykorzystania grupowych modeli ryzyka, dostosowanych do specyfiki działania Banku.

Na system zarządzania ryzykiem 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 nadzoruje Rada Nadzorcza Banku. Rada regularnie otrzymuje informacje o profilu ryzyka oraz najważniejszych działaniach podejmowanych w zakresie zarządzania ryzykiem.

Zarząd odpowiada za zarządzanie ryzykiem, w tym nadzoruje i monitoruje działania podejmowane przez Bank w zakresie zarządzania ryzykiem. Zarząd podejmuje najważniejsze decyzje mające wpływ na poziom ryzyka Banku oraz uchwała przepisy wewnętrzne dotyczące zarządzania ryzykiem.

Zarządzanie ryzykiem w Banku jest spójne w całej Grupie mBanku jeśli chodzi o miary i metody.

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) wskaźnika pokrycia wypływów netto (LCR), zabezpieczenia przed utratą płynności i wypływów płynności netto.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2025 roku**



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, dokument udostępniono na stronie internetowej Banku (<https://www.mhipoteczny.pl>).

5.1. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe ze względu na specyfikę działalności Banku jest ryzykiem najbardziej istotnym.

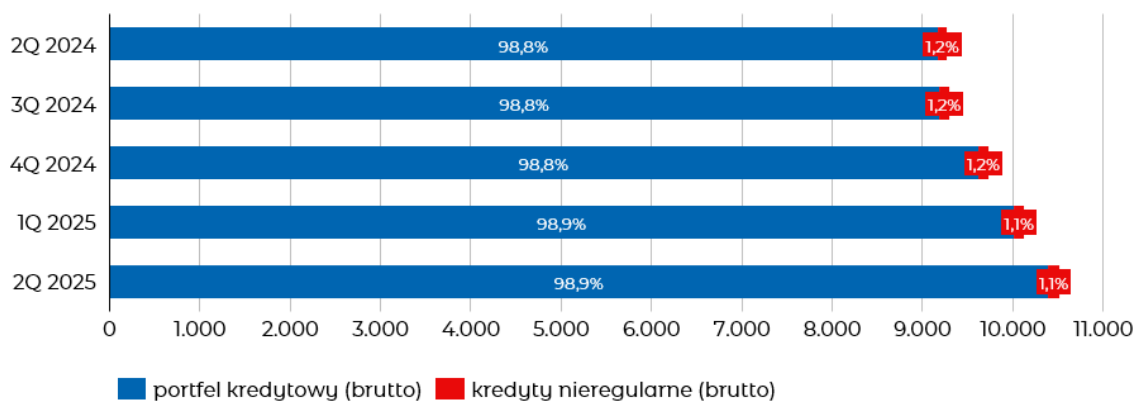
Portfel kredytowy

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

Udział kredytów nieregularnych w portfelu kredytowym Banku spadł w I połowie 2025 roku z poziomu 1,21% do 1,12%. Większość zobowiązań spłacana jest terminowo. Poziom kredytów NPL jest adekwatny do profilu działalności Banku. Z kolei udział kredytów restrukturyzowanych w portfelu spadł w tym samym okresie z poziomu 1,43% do 1,25%.

Poziom pokrycia rezerwami należności niepracujących wyniósł 27%. Mediana wskaźnika LTV całego portfela ekspozycji wyniosła 42% i zauważalny jest spadkowy trend w czasie, głównie za sprawą cyklicznej masowej aktualizacji wartości zabezpieczeń.

Jakość portfela kredytowego



Portfel Kredytów Detalicznych charakteryzuje się bardzo dobrą jakością. Według stanu na datę sprawozdawczą wystąpiło 375 przypadków 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 realizacja wszystkich zobowiązań umownych klienta (w tym ubezpieczenie nieruchomości i cesja praw z polis).

W przypadku portfela Kredytów Detalicznych w pierwszej połowie 2025 roku wystąpił wzrost odpisów w stosunku do końca roku 2024 spowodowany wzrostem parametru LGD dla portfela z przesłanką utraty wartości, systematycznym wzrostem bilansu oraz aktualizacją prognoz makroekonomicznych w modelach długookresowych.

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. Ryzyko rynkowe jest drugim co do wielkości ryzykiem w Banku zaraz po ryzyku kredytowym.

W celu ograniczenia ryzyka rynkowego mBH 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 i CIRS.

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 1,47 mln zł. Inne ryzyka liczone tą miarą wynosiły: ryzyko stopy procentowej 1,66 mln zł, a ryzyko spreadu kredytowego 1,66 mln zł oraz ryzyko walutowe 0,02 mln zł.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2025 roku**



	Kwota ryzyka	
	30.06.2025	31.12.2024
Ryzyko spreadu kredytowego	1 664 645	1 236 416
Ryzyko stopy procentowej	1 664 275	1 607 065
Ryzyko kursu walutowego	16 038	38 484
VaR całkowity	1 473 153	1 791 892

Dodatkową miarą ryzyka rynkowego, uzupełniającą pomiar wartości zagrożonej, jest test warunków skrajnych, który pokazuje hipotetyczną zmianę bieżącej wyceny portfela Banku, która nastąpiłaby na skutek przyjęcia przez czynniki ryzyka (kursy wymiany walut, stopy procentowe, spready kredytowe) zdefiniowanych skrajnych wartości w jednodniowym horyzoncie czasowym. Bank stosuje scenariusze standardowe i rozszerzone dużych zmian wartości czynników ryzyka. Scenariusze standardowe zawierają zmiany stóp procentowych i kursów walutowych, rozszerzone zawierają dodatkowo scenariusze zmian spreadów kredytowych dla papierów wartościowych.

Według stanu na 30 czerwca 2025 roku, kwota ryzyka wynikająca z rozszerzonego scenariusza wyniosła 24,88 mln zł (na 31 grudnia 2024 roku: 35,26 mln zł), natomiast średnia kwota ryzyka dla tego scenariusza w 2024 roku wyniosła 29,97 mln zł.

Poziom miar ryzyka jest niższy niż w poprzednim okresie, głównie za sprawą mniejszej ekspozycji na ryzyko stopy procentowej.

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 w wyniku zmaterializowania się najbardziej niekorzystnego scenariusza (Supervisory Outlier Test – SOT EVE) w relacji do funduszy własnych banku, według danych na datę sprawozdawczą, wyniósł 3,4%. Ryzyko stopy procentowej mierzone jest także w relacji do wyniku odsetkowego banku. Współczynniki Earnings at Risk (EaR) oraz Net Interest Income (NII) wyniosły odpowiednio 2,4% (EaR) oraz 8,1% (NII) planowanego na 2025 rok wyniku odsetkowego i były niższe 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 mBH funkcjonuje zestaw procedur, dostosowany do skali i profilu działalności Banku. Definiuje on proces oraz wyznacza 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, a także zasady ustalania oraz aktualizowania wysokości limitów. W celu zabezpieczenia płynności Banku, na wypadek zaistnienia warunków skrajnych o charakterze wewnętrznym, zewnętrznym lub kombinacji warunków, utrzymuje się nadwyżkę nieobciążonych, wysokiej jakości aktywów płynnych.

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.

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. 6,62% 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 od 3 do 5 lat lub więcej w zależności od potrzeb i sytuacji rynkowej.

Wskaźnik pokrycia wypływów netto aktywami płynnymi przez okres występowania warunków skrajnych trwający 30 dni (LCR) wyniósł 1473,3%. Jak wspomniano wcześniej wynika to z przygotowań do wykupu zapadających emisji listów zastawnych.

Wskaźnik określający relację funduszy własnych i stabilnych pasywów banku, które zapewniają trwałe finansowanie do aktywów niepłynnych i należności, wymagających stabilnego finansowania (NSFR) wyniósł 118,4%.

Poziom wykorzystania limitu zobowiązań, wynikającego z art. 15.2 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych na datę raportu wynosił 48%. W I półroczu 2025 roku limit ten nie był przekroczony.

Średni rezydualny termin wymagalności wyemitowanych hipotecznych listów zastawnych wyniósł 2,47 roku, natomiast średnia wymagalność kredytów otrzymanych z innych banków wynosiła 2,40 roku.

Bank posiada system informacji dla kierownictwa, oparty na systemach bankowych oraz aplikacjach wspomagających pomiar i monitorowanie 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 Zarządzania Aktywami i Pasywami 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.

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.

Organizując proces zarządzania ryzykiem operacyjnym, Bank kierował się zasadami i wymaganiami zawartymi w regulacjach zewnętrznych, w szczególności Rekomendacjach M i H, wydanych przez KNF, Rozporządzeniu CRR oraz Rozporządzeniu Ministra Finansów i Rozwoju (w sprawie systemu zarządzania ryzykiem i systemu kontroli wewnętrznej oraz polityki wynagrodzeń w bankach), które stanowią punkt wyjścia dla ram systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem operacyjnym w Banku.

Ryzyko operacyjne ma kompleksowy charakter, co może mieć znaczący wpływ na działalność i sytuację Banku. Obok otoczenia oraz zdarzeń zewnętrznych jego źródłem jest Bank sam w sobie. Czynniki zewnętrzne i wewnętrzne, mające wpływ na ryzyko operacyjne, szybko się zmieniają. Obserwujemy m.in.:

- (1) rosnące wymagania regulacyjne, zarówno na szczeblu unijnym jak i krajowym, na które bank powinien być przygotowany;
- (2) wzrost ryzyka cyberzagrożeń, w tym związanego z bezpieczeństwem informacji;
- (3) poziom i rosnąca skala obciążeń regulacyjnych przy ograniczonych zasobach, zwiększa ryzyko błędów w realizacji procesów;
- (4) wzrost znaczenia outsourcingu czynności związanych z obsługą procesów;
- (5) zarządzanie instytucją w obliczu zmieniającego się otoczenia społeczno-ekonomicznego;
- (6) utrzymująca się niepewność geopolityczna w regionie.

Dlatego znaczenie ryzyka operacyjnego w Banku wzrasta.

Ze względu na dynamikę zmian czynników wpływających na ryzyko operacyjne kluczowymi elementami procesu zarządzania tym ryzykiem są: identyfikacja, ocena, kontrola i monitorowanie, przeciwdziałanie materializacji ryzyka oraz raportowanie.

Prowadzimy działania, aby chronić Bank przed skutkami materializacji ryzyka operacyjnego. Dlatego:

- (1) ustanowiliśmy w Banku proaktywny system kontroli i zarządzania ryzykiem operacyjnym na każdym szczeblu hierarchii organizacyjnej;
- (2) aktywnie wykorzystujemy narzędzia, techniki zarządzania i kontroli ryzyka operacyjnego w komórkach organizacyjnych Banku;
- (3) wyznaczony departament koordynuje metody oraz narzędzia kontroli i zarządzania ryzykiem operacyjnym.

Narzędzia i miary

Ze względu na dynamikę zmian czynników wpływających na ryzyko operacyjne, kluczowymi elementami procesu zarządzania ryzykiem są: identyfikacja, ocena, kontrola, i monitorowanie, przeciwdziałanie materializacji ryzyka operacyjnego oraz raportowanie ryzyka.

W celu skutecznego zarządzania ryzykiem operacyjnym bank stosuje metody oraz narzędzia ilościowe i jakościowe. Bank realizuje je w powiązaniu z funkcją kontroli, która stanowi element systemu kontroli wewnętrznej.

Proces zarządzania ryzykiem operacyjnym realizowany jest w oparciu o grupę narzędzi, do których należą m.in.:

- (1) Samoocena ryzyka operacyjnego. Proces ten ma na celu identyfikację i ocenę ryzyka oraz realizację adekwatnych działań ograniczających ryzyko;
- (2) Rejestr Strat Operacyjnych stanowi bazę danych o stratach wynikających z powstających zdarzeń operacyjnych. Analiza zaewidencjonowanych danych odbywa się w Departamencie Analiz i Zarządzania Ryzykiem i pozwala na bieżącą ocenę profilu ryzyka;
- (3) Kluczowe Wskaźniki Ryzyka (KRI) wspierają bieżące monitorowanie ryzyka. KRI dzięki systemowi progów ostrzegawczych i alarmowych pozwalają określić poziom tolerancji na ryzyko;
- (4) Scenariusze ryzyka operacyjnego, które analizują ryzyka związane z wystąpieniem rzadkich ale potencjalnie poważnych w skutkach zdarzeń operacyjnych;
- (5) Opiniowanie nowych produktów lub ich modyfikacji przed wprowadzeniem ich w życie oraz ocena ryzyka umów outsourcingowych.

Bank przez narzędzia ryzyka operacyjnego monitoruje i udoskonala metody pracy w ramach zadań wykonywanych przez pracowników w trybie pracy hybrydowej.

Straty operacyjne

Bank mierzył się w szczególności ze kosztami spraw spornych powiązanymi z ryzykiem prawnym związanym z portfelem kredytów detalicznych. Wszystkie odnotowane w I połowie 2025 roku straty operacyjne mBH dotyczyły linii bankowości detalicznej.

Poniższa tabela przedstawia rozkład strat rzeczywistych brutto poniesionych w I połowie 2025 i 2024 roku przez Bank według kategorii ryzyka operacyjnego .

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2025 roku**



Kategoria zdarzeń operacyjnych	Suma strat brutto (w tys.zł)	
	30.06.2025	31.12.2024
Klienci, produkty i praktyki biznesowe dla produktów bankowych	451,12	1 215,9
Realizacja, dostawa i zarządzanie procesem	5,31	60,4
Razem	456,4	1 276,3

Istotny udział strat w kategorii „Klienci, produkty i praktyki biznesowe dla produktów bankowych” wynika przede wszystkim z poniesienia kosztów z tytułu rezerw na sprawy sporne związane z kredytami walutowymi (dotyczy okresu kredytowania w mBanku, przed przewalutowaniem i przeniesieniem do mBH w ramach poolingu).

Poziom strat z tytułu ryzyka operacyjnego jest na bieżąco monitorowany i regularnie raportowany do Zarządu Banku oraz Rady Nadzorczej. Przy przekroczeniu progów strat operacyjnych istnieją mechanizmy eskalacji. Zapewniają one odpowiednią analizę zdarzeń operacyjnych oraz powodują uruchomienie działań naprawczych. W przypadku zdarzeń w kategorii: Realizacja, dostawa i zarządzanie procesem, działania naprawcze koncentrują się na uszczelnieniu funkcji kontroli poprzez zaprojektowanie mechanizmu kontrolnego lub zwiększenie skuteczności już istniejących. W przypadku kategorii: Klienci, produkty i praktyki biznesowe dla produktów bankowych, w której ujęte są zdarzenia dotyczące spraw spornych, poza kwestionowaną przez konsumentów klauzulą walutową przedmiotem sporów sądowych stała się klauzula oprocentowania zamiennego opartego na stawce WIBOR. Bank reaguje na bieżąco, udzielając odpowiedzi na pozwy. Rejestr strat operacyjnych uwzględnia pozwy, w przypadku których zawiązane zostały rezerwy na sprawę sporną ze względu na podwyższone prawdopodobieństwo wyroku niekorzystnego dla Banku.

Rozkład strat nie uwzględnia zdarzeń związanych z wyrokiem TSUE z dnia 11 września 2019 roku w sprawie dotyczącej kredytu konsumenckiego spłaconego w całości przedterminowo – według stanu na 30 czerwca 2025 roku Bank odnotował szacunkowy wpływ TSUE w kwocie 9,5 mln zł.

Szczegółowe informacje na temat TSUE zawarto w Rozdziale „Ważniejsze oszacowania i oceny dokonywane w związku z zastosowaniem zasad rachunkowości” Skróconego Sprawozdania Finansowego mBanku Hipotecznego S.A. za I półrocze 2025 roku.

Podkreślamy, że obserwujemy i analizujemy wszelkie zmiany mające wpływ na profil ryzyka operacyjnego.

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. Tolerancja na ryzyko modeli została zachowana. W porównaniu do poprzedniego roku nie ma zmian w zagregowanym poziomie ryzyka modeli.

6. System kontroli wewnętrznej

Bank wdrożył system kontroli wewnętrznej wspierający organizację w skutecznym i efektywnym działaniu procesów biznesowych. Obejmuje on wszystkie komórki organizacyjne mBH i określa zasady współpracy między 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 roku 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 występuje w Banku w trzech liniach obrony, gdzie:

- (1) na pierwszą linię obrony składa się zarządzanie ryzykiem w działalności operacyjnej Banku. Realizuje się ono 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 Inspektora Ochrony Danych Osobowych;
 - d. 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 poprawności 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 sytuacji w których Bank nie stosuje przepisów prawa, regulacji wewnętrznych oraz standardów rynkowych). Jednostka identyfikuje, ocenia, kontroluje, monitoruje oraz raportuje 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. Jednostka gwarantuje zgodność działania Banku z przepisami prawa, regulacjami wewnętrznymi i standardami rynkowymi;
- c. realizuje inne zadania, o ile nie narusza to skuteczności działania i niezależności komórki organizacyjnej.

Departament Compliance implementuje standardy Grupy mBanku i pośrednio Commerzbank AG w obszarach uznanych zgodnie z Grupą za „obszary compliance”, które obejmują w szczególności:

- a. przeciwdziałanie praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;
- b. politykę 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 przez 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 zleceniodawcą, 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 dokonuje się przez Zarząd Banku i akceptowany jest 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 dokonuje się 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 perspektywy 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 perspektywy 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 pracowników mających istotny wpływ na profil ryzyka Banku oparty na akcjach fantomowych rozliczanych w środkach pieniężnych.

Zgodnie z zapisami MSR 19 do ustalenia wartości bieżącej zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych zastosowana została metoda prognozowanych uprawnień jednostkowych. Podstawą do obliczenia rezerwy na odroczoną część wynagrodzenia zmiennego dla uprawnionych pracowników Banku jest kwota premii, którą Bank zobowiązuje się wypłacić na podstawie Polityki wynagrodzeń pracowników mających istotny wpływ na profil ryzyka Banku.

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.

Przeliczenie akcji fantomowych na gotówkę do wypłaty odbywa się w następujący sposób: Liczba akcji fantomowych ustalonych dla Risk Taker'ów Banku tytułem akcji przyznawanych w ramach części nieodroczonej i odpowiednio w ramach poszczególnych transzy części odroczonej mnożona jest przez średnią wartość jednej akcji fantomowej obliczanej jako suma wartości akcji fantomowej na koniec dwóch ostatnich okresów rocznych poprzedzających dzień wypłaty, dzielona przez 2.

Ostateczna wartość premii, stanowiąca iloczyn liczby akcji, oraz przewidywanej ich wartości na datę bilansową poprzedzającą realizację każdej z odroczonej transzy jest dyskontowana aktuarialnie. Dyskonto aktuarialne oznacza iloczyn dyskonta finansowego (wartość pieniądza

w czasie) i prawdopodobieństwa dotrwania każdego z uczestników indywidualnie do momentu całkowitego nabycia uprawnień do każdej z odroczonych transz. Prawdopodobieństwo, o którym mowa powyżej ustalone zostało metodą ryzyk współzawodniczących, 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:

- (1) 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 stałą współpracę pomiędzy mBankiem, a mBH w celu realizacji strategii emisji listów zastawnych. 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 mogą być emitowane zarówno w złotych jak i euro, a ich termin zapadalności będzie wahał się w przedziale 3-5 lat.

9. Władze Banku

Akcjonariusze

Łączna liczba akcji zwykłych na datę sprawozdawczą wyniosła 2,22 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 ma akcji własnych.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2025 roku**



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	2 200 000	100	2 200 000	100
Razem	220 000 000	2 200 000	100	2 200 000	100

Zarząd

W I półroczu 2025 roku w skład Zarządu mBH wchodził:

	Stanowisko
Piotr Petelewicz	Prezes Zarządu
Katarzyna Dubaniewicz	Członkini Zarządu
Andrzej Kulik	Członek Zarządu (do dnia 14 kwietnia 2025 roku)
Adrian Kaim	Członek Zarządu (od dnia 14 kwietnia 2025 roku)

Z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Banku zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2024, tj. z dnia 14 kwietnia 2025 roku, zakończyła się wspólna kadencja Zarządu w składzie: Piotr Petelewicz – Prezes Zarządu, Andrzej Kulik – Członek Zarządu nadzorujący zarządzanie ryzykiem istotnym w działalności Banku, Katarzyna Dubaniewicz – Członkini Zarządu.

W związku z zakończeniem wspólnej kadencji Zarządu, Rada Nadzorcza w dniu 31 marca 2025 roku powołała: Piotra Petelewicza na Prezesa Zarządu, Katarzynę Dubaniewicz na Członkinię Zarządu oraz Adriana Kaima na Członka Zarządu na wspólną 3 letnią kadencję rozpoczynającą się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Banku zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2024.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2025 roku**



Rada Nadzorcza, powierzyła Adrianowi Kaimowi obowiązki Członka Zarządu nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym w Banku pod warunkiem uzyskania zgody Komisji Nadzoru Finansowego.

Powoływanie i odwoływanie członków zarządu i ich uprawnienia:

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

KNF wyraża zgodę na powołanie dwóch członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz członka zarządu odpowiedzialnego za ryzyko na wniosek Rady Nadzorczej.

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 sprawy nie zastrzeżone do kompetencji innych organów Banku, na mocy Statutu lub przepisów prawa.

Rada Nadzorcza

W I półroczu 2025 roku w skład Rady Nadzorczej Banku wchodził:

	Stanowisko
Marek Lusztyn	Przewodniczący RN
Pascal Ruhland	Wiceprzewodniczący RN
Paweł Graniewski	Niezależny Członek RN
Mariusz Tokarski	Niezależny Członek RN
Łukasz Maculewicz	Członek RN (do dnia 1 kwietnia 2025 r.)
Grzegorz Ostrowski	Członek RN
Michał Popiołek	Członek RN
Marta Żyndul	Członkini RN
Monika Bączyńska	Członkini RN
Łukasz Czekajewski	Członek RN (powołany w dniu 14 kwietnia 2025 r.)

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2025 roku**



W dniu 12 marca 2025 roku Łukasz Maculewicz złożył rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 1 kwietnia 2025 roku.

W dniu 14 kwietnia 2025 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało w skład Rady Nadzorczej Łukasza Czekajewskiego.

§ 14 ust. 1 pkt 5 Statutu mBH podkreśla, że:

Walne Zgromadzenie w formie uchwały podejmuje decyzje oraz wybiera i odwołuje członków Rady Nadzorczej. Dodatkowo określa zasady 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.

§ 3 ust. 1 pkt 9 i 10 Regulaminu Rady Nadzorczej mBH wskazuje, że:

Rada Nadzorcza ustanawia i odwołuje Prezesa Zarządu oraz członków Zarządu. Dodatkowo powierza funkcję Wiceprezesa Zarządu oraz funkcję członka Zarządu nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym w działalności Banku. Uzupełniając Rada ustala warunki kontraktów i wynagrodzeń dla członków Zarządu Banku oraz reprezentuje Bank przy zawieraniu umów z członkami Zarządu.

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

Komitet Audytu:

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

W I półroczu 2025 roku Komitet Audytu obradował w dniach: 24 lutego, 28 marca oraz 24 czerwca.

Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji

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

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2025 roku**



W I półroczu 2025 roku Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji obradował w dniu 24 marca. Komitet podjął jedną uchwałę obiegową w maju 2025 roku.

Komitet ds. Ryzyka

- (1) Marta Żyndul – Przewodnicząca Komitetu
- (2) Marek Lusztyn – Członek Komitetu
- (3) Michał Popiołek – Członek Komitetu

W I półroczu 2025 roku Komitet ds. Ryzyka obradował w dniach 17 marca oraz 23 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.

Walne Zgromadzenie podejmuje decyzje (przez uchwały) w sprawach:

- (1) rozpatruje i zatwierdza roczne sprawozdanie z działalności Banku oraz sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy;
- (2) udziela członkom organów Banku absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- (3) podziału zysku netto lub pokrycia strat Banku;
- (4) zmiany statutu;
- (5) wybiera i odwołuje członków Rady Nadzorczej oraz określa zasady ich wynagradzania;
- (6) podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego Banku;
- (7) likwidacji, zbycia całego przedsiębiorstwa Banku lub połączenia z innym bankiem;
- (8) wyboru likwidatorów i ustalenia ich wynagrodzenia;
- (9) postanowień dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;
- (10) ustalenia terminu wypłaty dywidendy;
- (11) sprzedaży lub obciążenia 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) wyraża zgodę na zakup lub sprzedaż przez Bank udziałów lub akcji oraz utworzenie lub dołączenie do innych organizacji gospodarczych. Walne Zgromadzenie nie wymaga zgody jeżeli kupno lub sprzedaż akcji bądź udziałów wydarzyły się w ramach postępowania egzekucyjnego, upadłościowego lub restrukturyzacji. Dotyczy to również

innych sytuacji porozumienia się z dłużnikiem. W tych przypadkach Zarząd przekazuje informacje Radzie Nadzorczej o zrealizowanych czynnościach;
(15) innych spraw zastrzeżonych przez przepisy prawa lub postanowienia Statutu.

10. Pozostałe informacje

Kredyty i ich oprocentowanie

Zmienne stopy procentowe stosowane w Banku oparte są na stopie procentowej WIBOR dla kredytów złotych oraz EURIBOR dla kredytów walutowych. 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 dzień 30 czerwca 2025 roku udział kredytów o oprocentowaniu okresowo stałym w portfelu kredytowym wynosił 4,31%.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Transakcje zawarte w okresie I półroczu 2025 roku 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, zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oraz transakcje pochodne.

Informacje o zmianach w Statucie

W pierwszej połowie 2025 roku nie dokonywano zmian w Statucie Banku.

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

W dniu 31 marca 2025 roku Rada Nadzorcza dokonała weryfikacji i uznała, że Członkowie Zarządu w składzie Piotr Petelewicz – Prezes Zarządu, Katarzyna Dubaniewicz – Członkini Zarządu oraz Adrian Kaim – Członek Zarządu, indywidualnie i zbiorowo spełniają wymogi określone w art. 22aa Prawa Bankowego.

W dniu 14 kwietnia 2025 roku Walne Zgromadzenie dokonało weryfikacji i uznało, że dotychczasowi Członkowie Rady Nadzorczej 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 sekcji wybranych danych objaśniających w punkcie 15 Skróconego Sprawozdania Finansowego mBanku Hipotecznego S.A. za I półrocze 2025 roku.

Wsparcie finansowe pochodzące ze środków publicznych

W pierwszej połowie 2025 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 roku poz. 158).

Współpraca z międzynarodowymi instytucjami

Bank nie współpracuje z międzynarodowymi instytucjami publicznymi.

Udzielone przez Bank gwarancje i poręczenia

W pierwszej połowie 2025 roku Bank nie udzielił gwarancji i poręczeń.

Zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym, które wymagałyby dodatkowego ujawnienia w niniejszym sprawozdaniu Zarządu z działalności.

11. Oświadczenia Zarządu

Ład korporacyjny

W swojej działalności Bank kieruje się zasadami ładu korporacyjnego i dobrych praktyk bankowych. Wyznaczają one wysokie standardy przejrzystości działania, etyki w biznesie oraz zachowania równowagi między interesami wszystkich podmiotów zaangażowanych w działanie Banku.

W dniu 16 grudnia 2014 roku Zarząd, a następnie w dniu 19 stycznia 2015 roku Rada Nadzorcza przyjęły Zasady Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych („Zasady”). Komisja Nadzoru Finansowego uchwaliła je w dniu 22 lipca 2014 roku, z wyłączeniem zasad w § 8 ust. 4, § 29, § 53-57.

Zarząd przedstawił Zasady kierowane do akcjonariuszy na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy mBH w dniu 22 kwietnia 2015 roku. Walne Zgromadzenie przyjęło w tym dniu uchwałę nr 15 w sprawie stosowania Zasad Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych. Zasady przyjęto w zakresie, w jakim odnoszą się do Walnego Zgromadzenia (z wyłączeniem par. 29, który dotyczy wynagrodzenia funkcji członka Rady Nadzorczej, a które jest przyznawane jedynie członkowi niezależnemu). Uchwała weszła w życie w tym samym dniu.

Na podstawie i w zakresie wynikającym z wymienionych 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 tej zasady. Jedyne akcjonariusz, tj. mBank obejmuje pośrednio i bezpośrednio akcje Banku. Walne Zgromadzenia odbywają się bez formalnego zwołania, a na Walnym Zgromadzeniu reprezentowane jest 100% kapitału. Zatem liczba udziałowców nie uzasadnia obowiązku organizowania zgromadzeń przy pomocy elektronicznych urządzeń.

§29 : Bank nie stosuje Zasady:

(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.

Walne Zgromadzenie przyznaje wynagrodzenie za funkcję członka Rady Nadzorczej członkowi niezależnemu. Pozostali członkowie Rady nie otrzymują wynagrodzenia.

Bank nie stosuje §53 -§57 ZŁK, dotyczących działalności polegającej na zarządzaniu aktywami na ryzyko klienta, ponieważ nie prowadzi takiej 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). W przypadku listów zastawnych wprowadzanych do obrotu za granicą dodatkowo, że Bank nie kieruje ich do rezydentów polskich.

Zgodnie z wymogiem wynikającym z § 27 Zasad Ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych, 31 marca 2025 roku Rada Nadzorcza Banku dokonała oceny stosowania Zasad w Banku w 2024 roku. Rada Nadzorcza mBanku Hipotecznego S.A., zatwierdziła ocenę stosowania przez mBank Hipoteczny S.A w 2024 roku „Zasad Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych” wprowadzonych przez Komisję Nadzoru Finansowego. Rada Nadzorcza na podstawie informacji otrzymanych od Zarządu mBanku Hipotecznego S.A. potwierdza, że Bank wdrożył i stosuje zasady Ładu korporacyjnego. Bank wdrożył Politykę Ładu Wewnętrznego, która określa podstawowe zasady i dobre praktyki dotyczące poszczególnych obszarów Ładu wewnętrznego.

Zasady te są dostępne na stronie internetowej:

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

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

Bank oświadcza, że w sytuacji 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. Rada bierze pod uwagę ocenę spełnienia wymogów, o których mowa w art. 22aa Prawa Bankowego. Za zgodą KNF powołuje Prezesa Zarządu i członka Zarządu nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym w działalności Banku. Dotyczy to również sytuacji, w których Rada powierza funkcję członka Zarządu nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym w działalności Banku powołanemu Członkowi Zarządu. Z wnioskiem o zgodę występuje Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza, możliwie szybko po powołaniu Zarządu i po zmianie jego składu, przekazuje KNF informację o składzie 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 merytoryczna dokonuje się na podstawie obowiązującej w Banku Polityki w sprawie oceny kwalifikacji (odpowiedniości), powoływania i odwoływania członków Organu Banku (Polityka odpowiedniości). Ponadto Rada Nadzorcza przekazuje informację 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 sprawują wspólną kadencję trwającą 3 lata (Obecna kadencja kończy się w 2028 roku). Mandaty członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem, w którym odbywa się Walne Zgromadzenie zatwierdzające sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy w którym pełnił funkcję członka Zarządu. Ponadto mandat członka Zarządu wygasa również wskutek śmierci, rezygnacji albo gdy Rada odwoła go ze składu Zarządu. Rada Nadzorcza może odwołać Członków Zarządu Banku 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 Rady Nadzorczej

Bank przestrzega przepisów dotyczących powołania, składu i funkcjonowania Komitetu Audytu Rady Nadzorczej (dalej Komitet 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 działa na podstawie Regulaminu Komitetu Audytu wprowadzonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 31/2023 z 27 marca 2023 roku, a następnie zaktualizowanego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/2024 z 2 grudnia 2024 roku. Skład Komitetu aktualnej kadencji powołano Uchwałą Rady Nadzorczej nr 40/2024 z 22 maja 2024 roku. Wszyscy członkowie Komitetu spełniają wymagania odnośnie posiadania wiedzy i umiejętności. Dotyczy to obszarów z zakresu bankowości i finansów oraz rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, które nabyli w drodze doświadczenia i wykształcenia.

Podstawowe zadania Komitetu Audytu wynikają z przepisów ustawy z 11 maja 2017 roku 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 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 19/2023 z 6 grudnia 2023 roku 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.”

Polityka ma na celu realizację obowiązków wynikających z Ustawy dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (dalej „Ustawa”) oraz Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającego decyzję Komisji 2005/909/WE.

Polityka dotycząca wyboru firmy audytorskiej uwzględnia zasadę rotacji biegłego rewidenta. Maksymalny czas nieprzerwanego czasu 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 10 lat. Kluczowy biegły rewident może ponownie przeprowadzać badanie ustawowe w banku po upływie co najmniej 3 lat. Dotyczy to okresu od zakończenia ostatniego badania ustawowego. W sytuacji badania ustawowego, pierwszą umowę o badanie zawiera się z firmą audytorską na okres nie krótszy niż dwa lata. Możliwe są przedłużenia umowy 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 czasie 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 przygotowywaniem 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 badanie rocznego sprawozdania finansowego za 2024 rok nie świadczyła na rzecz mBH żadnych usług zabronionych, jak również dozwolonych usług niebędących badaniem, za wyjątkiem śródrocznych przeglądów oraz badania pakietów konsolidacyjnych.

Polityka różnorodności w mBH

Bank w swojej działalności stosuje wymogi Grupy mBanku 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 płci.

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

Reprezentacja kobiet na stanowiskach kierowniczych stanowi 47% ogółu stanowisk kierowniczych. Jesteśmy zaangażowani w tworzenie równych szans niezależnie od płci.

Rekomendowana liczba kobiet w Zarządzie to minimum jeden. Na dzień sprawozdawczy udział kobiet w Zarządzie Banku wynosi 33%.

Prawdziwość i rzetelność prezentowanych sprawozdań

Zarząd mBH oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy:

- (1) sprawozdanie finansowe i dane porównywalne Bank sporządził 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. Przygotowane dane w systemach źródłowych podlegają 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 z pracą nad sprawozdaniami. Na bieżąco aktualizuje się wewnętrzne regulacje i w razie potrzeby dostosowuje systemy informatyczne.

Wydział Sprawozdawczości Finansowej w Departamencie Rachunkowości i Rozliczeń przygotowuje sprawozdania finansowe mBH. Departament Rachunkowości i Rozliczeń prowadzi księgowość finansową oraz administruje wzorcowym planem kont.

Bank przygotowuje roczne i skrócone śródroczne sprawozdania finansowe. Jednocześnie sprawozdania przekazuje się do członków Komitetu Audytu Rady Nadzorczej. Komitet Audytu, po konsultacjach z audytorem zewnętrznym, rekomenduje Radzie Nadzorczej aby przyjęła lub odrzuciła roczne sprawozdanie finansowe.

Roczne i skrócone śródroczne sprawozdania finansowe mBH podlegają odpowiednio badaniu i przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej mBH, Bank wybiera biegłego rewidenta. Rekomendację odnośnie wyboru biegłego rewidenta wydaje Komitet Audytu Rady Nadzorczej zgodnie z Polityką wyboru firmy audytorskiej. Rekomendacja zawiera uzasadnienie i przynajmniej dwie możliwości wyboru firmy z uzasadnioną preferencją wobec jednej z nich.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2025 roku**



Piotr Petelewicz

Prezes Zarządu

(podpisano elektronicznie)

Katarzyna Dubaniewicz

Członkini Zarządu

(podpisano elektronicznie)

Adrian Kaim

Członek Zarządu

(podpisano elektronicznie)