



**Wybrane dane finansowe dotyczące skróconego  
śródrocznego sprawozdania finansowego  
mBanku Hipotecznego S.A.  
za I półrocze 2025 roku**

## WYBRANE DANE FINANSOWE

Poniższe wybrane dane finansowe stanowią informację uzupełniającą do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego mBanku Hipotecznego S.A. za I półrocze 2025 roku.

Wybrane dane finansowe		w tys. zł		w tys. EUR	
		Okres		Okres	
		od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
I.	Przychody z tytułu odsetek	406 787	392 408	96 377	91 027
II.	Przychody z tytułu opłat i prowizji	232	133	55	31
III.	Wynik na działalności handlowej	1 744	1 653	413	383
IV.	Wynik na działalności operacyjnej	25 945	(34 578)	6 147	(8 021)
V.	Zysk/ (strata) brutto	13 761	(45 149)	3 260	(10 473)
VI.	Zysk/ (strata) netto	8 437	(44 759)	1 999	(10 383)
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(500 022)	115 310	(118 466)	26 748
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 987)	(5 420)	(708)	(1 257)
IX.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	239 339	(112 065)	56 705	(25 996)
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	(263 670)	(2 175)	(62 469)	(505)
XI.	Zysk/ (strata) na jedną akcję zwykłą /Rozwodniony zysk/ (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	3,84	(20,35)	0,91	(4,72)

Wybrane dane finansowe		w tys. zł			w tys. EUR		
		Stan na dzień			Stan na dzień		
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
I.	Aktywa razem	11 445 473	11 019 975	10 090 077	2 698 195	2 578 978	2 239 457
II.	Zobowiązania wobec banków	4 015 993	3 511 970	3 108 546	946 744	821 898	720 739
III.	Zobowiązania wobec klientów	49	49	50	12	11	12
IV.	Kapitały własne przypadające na akcjonariuszy mBanku Hipotecznego S.A.	852 936	824 956	759 081	201 074	193 062	175 998
V.	Zarejestrowany kapitał akcyjny	220 000	220 000	220 000	51 864	51 486	51 009
VI.	Liczba akcji	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000
VII.	Wartość księgową na jedną akcję / Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł/EUR)	387,70	374,98	345,04	91,40	87,76	80,00
VIII.	Łączny współczynnik kapitałowy (w %)	19,51	19,51	19,88	19,51	19,51	19,88
IX.	Współczynnik kapitału podstawowego Tier 1 (w %)	19,51	19,51	19,88	19,51	19,51	19,88

Do wyliczenia wybranych danych finansowych przeliczonych na EUR zastosowano następujące kursy:

- dla pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej – kurs NBP z dnia 30 czerwca 2025 roku – 1 EUR = 4,2419 PLN oraz kurs NBP obowiązujący na 31 grudnia 2024 roku – 1 EUR = 4,2730 PLN oraz kurs NBP obowiązujący na 30 czerwca 2024 roku – 1 EUR = 4,3130 PLN,
- dla pozycji rachunku zysków i strat i pozycji sprawozdania z przepływów pieniężnych – kurs wyliczony jako średnia kursów NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca, odpowiednio: 1 EUR = 4,2208 PLN i 4,3109 PLN.



**Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe  
mBanku Hipotecznego S.A.  
za I półrocze 2025 roku**

## **SPIS TREŚCI**

<b>WYBRANE DANE FINANSOWE.....</b>	<b>2</b>
<b>SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....</b>	<b>5</b>
<b>SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....</b>	<b>6</b>
<b>SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....</b>	<b>7</b>
<b>SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....</b>	<b>8</b>
<b>SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....</b>	<b>10</b>
<b>NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....</b>	<b>11</b>
1. Informacje o mBanku Hipotecznym S.A. ....	11
2. Podstawa sporządzenia i oświadczenie o zgodności.....	12
3. Ważniejsze oszacowania i oceny dokonane w związku z zastosowaniem zasad rachunkowości .....	14
4. Segmenty działalności .....	14
5. Wynik z tytułu odsetek.....	15
6. Wynik z tytułu opłat i prowizji .....	16
7. Wynik na działalności handlowej .....	16
8. Wynik z tytułu modyfikacji nieistotnej .....	17
9. Pozostałe przychody operacyjne.....	17
10. Ogólne koszty administracyjne.....	18
11. Utrata wartości lub odwrócenie utraty wartości z tytułu aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy .....	18
12. Aktywa i zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz pochodne instrumenty zabezpieczające .....	18
13. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody .....	22
14. Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie.....	22
15. Wartości niematerialne .....	24
16. Rzeczowe aktywa trwałe .....	24
17. Inne aktywa .....	25
18. Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie .....	25
19. Rezerwy.....	28
20. Inne zobowiązania.....	28
21. Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....	29
22. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych.....	29
<b>WYBRANE DANE OBJAŚNIAJĄCE .....</b>	<b>33</b>
1. Zobowiązania pozabilansowe .....	33
2. Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	33
3. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym.....	35
<b>PODPISY .....</b>	<b>35</b>

**SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

	Nota	Okres	
		od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Przychody z tytułu odsetek, w tym:	5	406 787	392 408
<i>Przychody z tytułu odsetek obliczone przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej</i>		380 842	374 155
<i>Przychody o charakterze zbliżonym do odsetek od aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy</i>		25 945	18 253
Koszty odsetek	5	(347 607)	(336 063)
<b>Wynik z tytułu odsetek</b>		<b>59 180</b>	<b>56 345</b>
Przychody z tytułu opłat i prowizji	6	232	133
Koszty z tytułu opłat i prowizji	6	(3 343)	(2 783)
<b>Wynik z tytułu opłat i prowizji</b>		<b>(3 111)</b>	<b>(2 650)</b>
Wynik na działalności handlowej	7	1 744	1 653
Wynik z tytułu modyfikacji nieistotnej	8	185	(59 873)
Wynik z tytułu zaprzestania ujmowania instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		750	322
Pozostałe przychody operacyjne	9	11 687	8 509
Utrata wartości lub odwrócenie utraty wartości z tytułu aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	11	(3 844)	(1 787)
Ogólne koszty administracyjne	10	(31 050)	(30 524)
Amortyzacja		(6 429)	(5 965)
Pozostałe koszty operacyjne		(3 167)	(608)
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>		<b>25 945</b>	<b>(34 578)</b>
Podatek od pozycji bilansowych Banku		(12 184)	(10 571)
<b>Zysk / (strata) brutto</b>		<b>13 761</b>	<b>(45 149)</b>
Podatek dochodowy	21	(5 324)	390
<b>Zysk / (strata) netto</b>		<b>8 437</b>	<b>(44 759)</b>

Noty przedstawione na stronach od 12 do 35 stanowią integralną część niniejszego skróconego sprawozdania finansowego.

**SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

	Okres	
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
<b>Zysk / strata netto</b>	<b>8 437</b>	<b>(44 759)</b>
<b>Pozostałe dochody całkowite netto, w tym:</b>	<b>19 543</b>	<b>10 826</b>
<b>Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat</b>	<b>19 543</b>	<b>10 826</b>
Wycena dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (netto)	5 325	5 599
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych (netto)	15 164	9 535
Koszty rachunkowości zabezpieczeń (netto)	(946)	(4 308)
<b>Dochody całkowite netto</b>	<b>27 980</b>	<b>(33 933)</b>
<b>Dochody całkowite netto przypadające na akcjonariuszy Banku</b>	<b>27 980</b>	<b>(33 933)</b>

Noty przedstawione na stronach od 12 do 35 stanowią integralną część niniejszego skróconego sprawozdania finansowego.

**SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		57 457	81 177
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne zabezpieczające	12	1	1 161
Zmiany wartości godziwej pozycji zabezpieczanych w zabezpieczeniu portfela przed ryzykiem stopy procentowej		20 312	16 891
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	13	940 320	1 285 083
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:	14	10 344 395	9 572 231
<i>Należności od banków</i>		3 593	9 400
<i>Kredyty i pożyczki udzielone klientom</i>		10 340 802	9 562 831
Wartości niematerialne	15	24 642	25 854
Rzeczowe aktywa trwałe	16	22 245	23 319
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		16 550	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21	4 797	8 047
Inne aktywa	17	14 754	6 212
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>11 445 473</b>	<b>11 019 975</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY</b>			
<b>Z o b o w i ą z a n i a</b>			
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne zabezpieczające	12	17 783	34 193
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:	18	10 553 131	10 141 889
<i>Zobowiązania wobec banków</i>		4 015 993	3 511 970
<i>Zobowiązania wobec klientów</i>		49	49
<i>Zobowiązania z tytułu leasingu</i>		14 604	15 085
<i>Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</i>		6 522 485	6 614 785
Rezerwy	19	2 560	2 164
Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego		-	2 741
Inne zobowiązania	20	19 063	14 032
<b>ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>		<b>10 592 537</b>	<b>10 195 019</b>
<b>K a p i t a ł y</b>			
<b>Kapitał podstawowy:</b>		<b>727 362</b>	<b>727 362</b>
- Zarejestrowany kapitał akcyjny		220 000	220 000
- Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej		507 362	507 362
<b>Zyski zatrzymane:</b>		<b>130 116</b>	<b>121 679</b>
- Wynik finansowy z lat ubiegłych		121 679	126 851
- Wynik roku bieżącego		8 437	(5 172)
<b>Inne pozycje kapitału własnego</b>		<b>(4 542)</b>	<b>(24 085)</b>
<b>KAPITAŁY RAZEM</b>		<b>852 936</b>	<b>824 956</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY RAZEM</b>		<b>11 445 473</b>	<b>11 019 975</b>
<b>Łączny współczynnik kapitałowy (w %)</b>		<b>19,51</b>	<b>19,51</b>
<b>Współczynnik kapitału podstawowego Tier 1 (w %)</b>		<b>19,51</b>	<b>19,51</b>

Noty przedstawione na stronach od 12 do 35 stanowią integralną część niniejszego skróconego sprawozdania finansowego

**mBank Hipoteczny S.A.**

Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2025 roku (w tys. zł)

**SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

Zmiany w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku

	Kapitał podstawowy		Zyski zatrzymane				Inne pozycje kapitału własnego				Razem
	Zarejestrowany kapitał akcyjny	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Pozostały kapitał zapasowy	Fundusz ogólnego ryzyka bankowego	Niepodzielony wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik roku bieżącego	Wycena aktywów finansowych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody	Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	Koszty rachunkowości zabezpieczeń	Zyski i straty aktuarialne dotyczące świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia	
<b>Stan na 1 stycznia 2025 roku</b>	<b>220 000</b>	<b>507 362</b>	<b>361 712</b>	<b>44 800</b>	<b>(279 661)</b>	<b>(5 172)</b>	<b>(4 006)</b>	<b>(19 412)</b>	<b>(621)</b>	<b>(46)</b>	<b>824 956</b>
Przeniesienie wyniku z roku ubiegłego	-	-	-	-	(5 172)	5 172	-	-	-	-	-
Zysk netto	-	-	-	-	-	8 437	-	-	-	-	8 437
Niezrealizowane zyski/(straty) brutto	-	-	-	-	-	-	6 574	18 721	(1 168)	-	24 127
Podatek odroczoney	-	-	-	-	-	-	(1 249)	(3 557)	222	-	(4 584)
<b>Dochody całkowite netto, razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 437</b>	<b>5 325</b>	<b>15 164</b>	<b>(946)</b>	<b>-</b>	<b>27 980</b>
<b>Stan na 30 czerwca 2025 roku</b>	<b>220 000</b>	<b>507 362</b>	<b>361 712</b>	<b>44 800</b>	<b>(284 833)</b>	<b>8 437</b>	<b>1 319</b>	<b>(4 248)</b>	<b>(1 567)</b>	<b>(46)</b>	<b>852 936</b>

Zmiany w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku

	Kapitał podstawowy		Zyski zatrzymane				Inne pozycje kapitału własnego				Razem
	Zarejestrowany kapitał akcyjny	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Pozostały kapitał zapasowy	Fundusz ogólnego ryzyka	Niepodzielony wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik roku bieżącego	Wycena aktywów finansowych w wartości godziwej przez inne dochody całkowite	Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	Koszty rachunkowości zabezpieczeń	Zyski i straty aktuarialne dotyczące świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia	
<b>Stan na 1 stycznia 2024 roku</b>	<b>220 000</b>	<b>507 362</b>	<b>361 712</b>	<b>44 800</b>	<b>(303 378)</b>	<b>23 717</b>	<b>(12 106)</b>	<b>(55 486)</b>	<b>6 391</b>	<b>2</b>	<b>793 014</b>
Przeniesienie wyniku z roku ubiegłego	-	-	-	-	23 717	(23 717)	-	-	-	-	-
Strata netto	-	-	-	-	-	(5 172)	-	-	-	-	(5 172)
Niezrealizowane zyski/(straty) brutto	-	-	-	-	-	-	10 000	44 536	(8 657)	(59)	45 820
Podatek odroczoney	-	-	-	-	-	-	(1 900)	(8 462)	1 645	11	(8 706)
<b>Dochody całkowite netto, razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5 172)</b>	<b>8 100</b>	<b>36 074</b>	<b>(7 012)</b>	<b>(48)</b>	<b>31 942</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2024 roku</b>	<b>220 000</b>	<b>507 362</b>	<b>361 712</b>	<b>44 800</b>	<b>(279 661)</b>	<b>(5 172)</b>	<b>(4 006)</b>	<b>(19 412)</b>	<b>(621)</b>	<b>(46)</b>	<b>824 956</b>



**mBank Hipoteczny S.A.**

Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2025 roku (w tys. zł)

Zmiany w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku

	Kapitał podstawowy		Zyski zatrzymane				Inne pozycje kapitału własnego				Razem
	Zarejestrowany kapitał akcyjny	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Pozostały kapitał zapasowy	Fundusz ogólnego ryzyka bankowego	Niepodzielony wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik roku bieżącego	Wycena aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody	Zabezpieczenia przepływów pieniężnych	Koszty rachunkowości zabezpieczeń	Zyski i straty aktuarialne dotyczące świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia	
<b>Stan na 1 stycznia 2024 roku</b>	<b>220 000</b>	<b>507 362</b>	<b>361 712</b>	<b>44 800</b>	<b>(303 378)</b>	<b>23 717</b>	<b>(12 106)</b>	<b>(55 486)</b>	<b>6 391</b>	<b>2</b>	<b>793 014</b>
Przeniesienie wyniku z roku ubiegłego	-	-	-	-	23 717	(23 717)	-	-	-	-	-
Strata netto	-	-	-	-	-	(44 759)	-	-	-	-	(44 759)
Niezrealizowane zyski/(straty) brutto	-	-	-	-	-	-	6 912	11 772	(5 319)	-	13 365
Podatek odroczony	-	-	-	-	-	-	(1 313)	(2 237)	1 011	-	(2 539)
<b>Dochody całkowite netto, razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(44 759)</b>	<b>5 599</b>	<b>9 535</b>	<b>(4 308)</b>	<b>-</b>	<b>(33 933)</b>
<b>Stan na 30 czerwca 2024 roku</b>	<b>220 000</b>	<b>507 362</b>	<b>361 712</b>	<b>44 800</b>	<b>(279 661)</b>	<b>(44 759)</b>	<b>(6 507)</b>	<b>(45 951)</b>	<b>2 083</b>	<b>2</b>	<b>759 081</b>

Noty przedstawione na stronach od 12 do 35 stanowią integralną część niniejszego skróconego sprawozdania finansowego.

**SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	Okres	
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>(500 022)</b>	<b>115 310</b>
<b>Zysk/ strata przed opodatkowaniem</b>	<b>13 761</b>	<b>(45 149)</b>
<b>Korekty:</b>	<b>(513 783)</b>	<b>160 459</b>
Zapłacony podatek dochodowy	(25 950)	35 394
Amortyzacja	6 429	5 965
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych z działalności finansowej	(12 160)	(24 570)
Przychody z tytułu odsetek (rachunek zysków i strat)	(406 787)	(392 408)
Koszty z tytułu odsetek (rachunek zysków i strat)	347 607	336 063
Odsetki otrzymane	414 309	393 804
Odsetki zapłacone	(82 280)	(85 369)
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań przeznaczonych do obrotu oraz pochodnych instrumentów zabezpieczających	(24 870)	(36 817)
Zmiana stanu kredytów i pożyczek udzielonych klientom	(794 045)	(24 550)
Zmiana stanu aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe dochody całkowite	123 471	12 720
Zmiana stanu wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych	(1 156)	(861)
Zmiana stanu innych aktywów	(8 110)	(3 253)
Zmiana stanu zobowiązań wobec banków	(26 102)	(75 877)
Zmiana stanu zobowiązań wobec klientów	257	260
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	(29 823)	14 284
Zmiana stanu rezerw	396	469
Zmiana stanu innych zobowiązań	5 031	5 205
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(500 022)</b>	<b>115 310</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(2 987)</b>	<b>(5 420)</b>
<b>Wpływy z działalności inwestycyjnej</b>	<b>31</b>	<b>70</b>
Z tytułu zbycia wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	31	70
<b>Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej</b>	<b>3 018</b>	<b>5 490</b>
Z tytułu nabycia wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3 018	5 490
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(2 987)</b>	<b>(5 420)</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>239 339</b>	<b>(112 065)</b>
<b>Wpływy z działalności finansowej</b>	<b>2 798 779</b>	<b>1 438 497</b>
Z tytułu kredytów otrzymanych od banków	1 544 224	736 140
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 250 000	700 000
Odsetki otrzymane od pochodnych instrumentów finansowych zabezpieczających	4 555	2 357
<b>Wydatki z tytułu działalności finansowej</b>	<b>2 559 440</b>	<b>1 550 562</b>
Z tytułu spłaty kredytów otrzymanych od banków	1 045 243	935 293
Z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych	1 293 418	417 685
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu	1 564	1 446
Odsetki zapłacone od kredytów otrzymanych, wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	219 215	196 138
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>239 339</b>	<b>(112 065)</b>
<b>Zmiana stanu środków pieniężnych netto, razem (A+B+C) w tym:</b>	<b>(263 670)</b>	<b>(2 175)</b>

## mBank Hipoteczny S.A.

Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2025 roku (w tys. zł)

<b>Środki pieniężne na początek okresu sprawozdawczego</b>	<b>416 020</b>	<b>118 254</b>
Kasa, operacje z bankiem centralnym	63 398	43 520
Należności od banków	17 779	19 778
Inwestycyjne papiery wartościowe z terminem zapadalności do 3 miesięcy od dnia nabycia	334 843	54 956
<b>Środki pieniężne na koniec okresu sprawozdawczego</b>	<b>152 350</b>	<b>116 079</b>
Kasa, operacje z bankiem centralnym	40 104	42 588
Należności od banków	17 353	18 534
Inwestycyjne papiery wartościowe z terminem zapadalności do 3 miesięcy od dnia nabycia	94 893	54 957

Noty przedstawione na stronach od 12 do 35 stanowią integralną część niniejszego skróconego sprawozdania finansowego.

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Informacje o mBanku Hipotecznym S.A.

mBank Hipoteczny S.A. (zwany dalej „Bankiem”) postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy XVI Wydział Gospodarczy – Rejestrowy w dniu 16 kwietnia 1999 roku został wpisany do Rejestru Handlowego pod numerem 56623.

Dnia 27 marca 2001 roku Sąd Rejonowy w Warszawie wydał postanowienie o wpisie Banku do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000003753.

W dniu 29 listopada 2013 roku Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmiany Statutu Banku wynikającej z uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia BRE Banku Hipotecznego S.A. z dnia 30 października 2013 roku. Wraz z rejestracją zmiany w Statucie zmianie uległa nazwa Banku z dotychczasowej BRE Bank Hipoteczny Spółka Akcyjna na mBank Hipoteczny Spółka Akcyjna. Bank może używać następującego skrótu firmy: mBank Hipoteczny S.A.

Zgodnie ze Statutem Banku, przedmiotem działalności Banku jest świadczenie usług bankowych na rzecz osób fizycznych i prawnych, jak również na rzecz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej zarówno w złotych polskich, jak i w walutach.

Bank działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Siedziba Banku mieści się w Warszawie, przy ul. Prostej 18.

Czas trwania Banku jest nieograniczony.

Bank jest specjalistycznym bankiem hipotecznym, którego podstawowym celem jest emisja listów zastawnych, które mają stanowić główne źródło długoterminowego finansowania kredytów zabezpieczonych nieruchomościami. Bank swoją działalność emisyjną rozwija w oparciu o portfel kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych, który budowany jest w ścisłej współpracy z mBankiem.

Działalność Banku realizowana jest w segmentach operacyjnych szczegółowo opisanych w Nocie 4.

Bank nie jest jednostką dominującą oraz znaczącym inwestorem dla jednostek stowarzyszonych i współzależnych, zarówno na dzień 30 czerwca 2025 roku jak i na 30 czerwca 2024 roku Bank nie posiadał żadnej jednostki zależnej, w związku z tym nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Podmiotem bezpośrednio dominującym wobec Banku jest mBank S.A, który sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej mBanku.

Bezpośrednią jednostką dominującą najwyższego szczebla wobec mBanku S.A. jest spółka Commerzbank AG.

Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej opisane są w Sprawozdaniu Zarządu w Rozdziale „Władze Banku”.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku zatrudnienie w Banku wynosiło 99 etatów, 120 osób (na 31 grudnia 2024 r.: 98 etatów; 120 osób).

Przeciętne zatrudnienie w I półroczu 2025 roku wynosiło 119 osób, a w I półroczu 2024 roku wynosiło 111 osób.

## **mBank Hipoteczny S.A.**

Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2025 roku (w tys. zł)

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Banku w dniu 31.07.2025 roku.

### **2. Podstawa sporządzenia i oświadczenie o zgodności**

Zasady rachunkowości stosowane przez Bank przy sporządzaniu niniejszego skróconego sprawozdania finansowego są spójne we wszystkich istotnych aspektach z zasadami opisanymi w rocznym sprawozdaniu finansowym Banku za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku nie zawiera wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy czytać je łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym mBanku Hipotecznego S.A. za rok obrotowy 2024, opublikowanym w dniu 24 lutego 2025 roku. Zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym dane porównawcze dotyczą okresu 6 miesięcy zakończonego 30 czerwca 2024 roku w zakresie rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów, sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w kapitale własnym. Na 31 grudnia 2024 roku w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej oraz sprawozdania ze zmian w kapitale własnym. Niniejsze Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” („MSR 34”) oraz zgodnie ze wszystkimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską. Ponadto wybrane dane objaśniające zawierają dodatkowe informacje zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2025 r. poz. 755).

Zarówno na dzień 30 czerwca 2025 roku jak i na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na 30 czerwca 2024 roku Bank nie posiadał żadnej jednostki zależnej.

Do sporządzenia sprawozdania finansowego Bank zastosował zasady rachunkowości spójne z zasadami stosowanymi do sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2024, ponadto w odniesieniu do zasad ujmowania obciążenia wyniku finansowego z tyt. podatku dochodowego Bank uwzględnił oczekiwaną średnioroczną efektywną stawkę podatkową.

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga użycia określonych szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu Banku stosowania własnego osądu przy zastosowaniu przyjętych przez Bank zasad rachunkowości. Zagadnienia, w odniesieniu do których wymagana jest większa doza osądu, zagadnienia bardziej złożone lub takie, przy których założenia i szacunki są znaczące z punktu widzenia sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe sporządzane jest zgodnie z zasadą istotności. Pominięcia lub zniekształcenia pozycji sprawozdania finansowego są istotne, jeżeli mogą pojedynczo lub łącznie, wpłynąć na decyzje gospodarcze podejmowane przez użytkowników sprawozdania finansowego Banku. Istotność uzależniona jest od wielkości i rodzaju pominięcia lub zniekształcenia pozycji w sprawozdaniu finansowym oraz od kombinacji obu tych czynników. Każdą istotną kategorię podobnych pozycji Bank prezentuje odrębnie. Pozycje odmienne pod względem rodzaju lub funkcji Bank prezentuje odrębnie, chyba że są one nieistotne.

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Bank w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. co najmniej przez okres 12 miesięcy od dnia bilansowego. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenia kontynuowania działalności. Na dzień podpisania niniejszego skróconego sprawozdania finansowego Zarząd Banku nie stwierdza istnienia faktów i okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Bank w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania lub istotnego ograniczenia przez Bank dotychczasowej działalności.

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w tysiącach złotych, o ile nie zaznaczono inaczej.

**Standardy i interpretacje, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską**

Opublikowane Standardy i Interpretacje, które zostały wydane i obowiązują po raz pierwszy w okresie objętym niniejszym skróconym sprawozdaniem finansowym.

Standardy i interpretacje	Opis zmian	Początek okresu obowiązywania	Wpływ na sprawozdania finansowe w okresie ich początkowego zastosowania
Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych – Brak wymienialności	Zmiany wprowadziły wymóg ujawnienia informacji pozwalającej na zrozumienie przez użytkowników sprawozdań finansowych skutków braku wymienialności walut oraz wyjaśnienia w jaki sposób należy dokonać oceny wymienialności walut oraz ustalić kurs w przypadku braku wymienialności waluty.	1 stycznia 2025 roku	Zastosowanie zmienionego standardu nie ma znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Opublikowane Standardy i Interpretacje, które zostały wydane, ale jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane.

Standardy i interpretacje	Opis zmian	Początek okresu obowiązywania	Wpływ na sprawozdania finansowe banku w okresie ich początkowego zastosowania
Zmiany MSSF 9, MSSF 7 – klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych	Zmiany MSSF 9 i MSSF 7 dotyczą rozliczania zobowiązań finansowych przy użyciu elektronicznego systemu płatności oraz oceny charakterystyki umownych przepływów pieniężnych aktywów finansowych, w tym tych powiązanych z aspektami środowiskowymi, społecznymi i ładu korporacyjnego (ESG). Zmianie uległy również wymogi dotyczące ujawniania informacji na temat inwestycji w instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.	1 stycznia 2026 roku	Zastosowanie zmienionych standardów nie będzie miało znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe.
Zmiany MSSF 9, MSSF 7 – kontrakty odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od warunków naturalnych	Zmiany w zakresie umów dotyczących energii elektrycznej uwarunkowanej przyrodniczo dotyczą wymogów w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia na użytek własny oraz rachunkowości zabezpieczeń wraz z powiązanymi ujawnieniami. Zakres zmian jest wąski i tylko w przypadku, gdy umowy spełniają określone cechy, będą one objęte zakresem zmian.	1 stycznia 2026 roku	Zastosowanie zmienionych standardów nie będzie miało znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe.
Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej	Zmiany obejmują MSSF 1, MSSF 7 (wraz z wytycznymi implementacji), MSSF 9, MSSF 10 oraz MSR 7 i polegają na poprawie czytelności, dostępności i spójności z innymi standardami oraz wyeliminowaniu niejednoznaczności w wybranych paragrafach.	1 stycznia 2026 roku	Zastosowanie zmienionych standardów nie będzie miało znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe.

**Standardy i interpretacje, które nie są jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską**

Niniejsze sprawozdanie finansowe nie uwzględnia wymienionych poniżej standardów i interpretacji, które oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską.

Standardy i interpretacje	Opis zmian	Początek okresu obowiązywania	Wpływ na sprawozdania finansowe banku w okresie ich początkowego zastosowania
MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych	MSSF 18 ma na celu poprawę sprawozdawczości finansowej poprzez wprowadzenie wymogu dodatkowych zdefiniowanych sum częściowych w rachunku zysków i strat, wprowadzenie wymogu ujawniania informacji na temat miar wyników zdefiniowanych przez kierownictwo oraz dodanie nowych zasad grupowania (agregacji i dezagregacji) informacji. MSSF 18 zastępuje MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych. Niezmienione wymogi MSR 1 zostały przeniesione do MSSF 18 i innych standardów.	1 stycznia 2027 roku	Bank jest w trakcie analizy zastosowania nowego standardu na sprawozdanie finansowe.
MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji	MSSF 19 pozwala kwalifikującym się jednostkom zależnym na stosowanie MSSF z ograniczonymi ujawnieniami. Zastosowanie MSSF 19 ma na celu obniżenie kosztów sporządzania sprawozdań finansowych jednostek zależnych przy jednoczesnym zachowaniu użyteczności informacji dla użytkowników ich sprawozdań finansowych. Jednostka kwalifikuje się do zastosowania standardu, jeśli nie ponosi odpowiedzialności publicznej oraz jej jednostka dominująca najwyższego lub pośredniego szczebla sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe dostępne do użytku publicznego, które są zgodne z MSSF.	1 stycznia 2027 roku	Standard nie będzie miał zastosowania dla celów sporządzania sprawozdań finansowych Banku.

## mBank Hipoteczny S.A.

Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2025 roku (w tys. zł)

### 3. Ważniejsze oszacowania i oceny dokonane w związku z zastosowaniem zasad rachunkowości

Bank dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia, które mają wpływ na wartości aktywów i zobowiązań wykazywanych w następnym okresie. Szacunki i założenia, podlegające ciągłej ocenie, oparte są o doświadczenia historyczne i inne czynniki, w tym oczekiwania, co do przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się uzasadnione.

#### Utrata wartości kredytów i pożyczek

Wysokość odpisów dla portfela kredytowego zmieniała się w związku ze zmianą w modelach stosowanych na potrzeby kalkulacji oczekiwanych strat z tytułu ryzyka kredytowego. W okresie I półrocza 2025 roku Bank przeprowadził następujące zmiany w modelach wykorzystywanych do wyznaczenia oczekiwanych strat z tytułu ryzyka kredytowego:

- rekalkulacja modelu prawdopodobieństwa defaultu w horyzoncie 12 miesięcy będącym podstawą do kalkulacji parametru PD w ujęciu długoterminowym. Szacowany wpływ tej zmiany na poziom oczekiwanej straty kredytowej w roku 2025 jest bliski 0 (z uwagi na możliwość oszacowania wpływu tych zmian z dużą dokładnością oraz wysokie prawdopodobieństwo ich realizacji. Alokacja dodatkowego kosztu ECL na potrzebę tej rekalkulacji miała miejsce w 4 kwartale 2024 roku).
- aktualizacja prognoz makroekonomicznych w modelach długookresowych, aktualizacja współczynnika nieliniowości prognoz oraz przebudowa modelu Logiki Transferu. Szacowany wpływ tych zmian na poziom oczekiwanej straty kredytowej w czerwcu 2025 wyniósł około 0,4 mln zł (negatywny wpływ na wynik).

### 4. Segmenty działalności

Zgodnie z wymogiem MSSF 8 „Segmenty operacyjne” informacje o segmentach są przedstawiane zgodnie z zasadami raportowania wewnętrznego dostarczanego Zarządowi Banku, którego zadaniem jest alokacja zasobów do segmentów działalności i przeprowadzanie oceny ich wyników.

Sprawozdawczość według segmentów działalności Banku – pozycje rachunku zysków i strat:

okres od 01.01.2025 do 30.06.2025	Bankowość Detaliczna	Segment Skarbu	Razem
<b>Wynik odsetkowy</b>	<b>68 660</b>	<b>(9 480)</b>	<b>59 180</b>
Przychody z tytułu odsetek	362 503	44 284	406 787
Koszty odsetek	(293 843)	(53 764)	(347 607)
<b>Wynik z tytułu opłat i prowizji</b>	<b>(1 438)</b>	<b>(1 673)</b>	<b>(3 111)</b>
Przychody z tytułu opłat i prowizji	232	-	232
Koszty z tytułu opłat i prowizji	(1 670)	(1 673)	(3 343)
Pozostałe przychody operacyjne	11 687	-	11 687
Pozostałe koszty operacyjne	(3 167)	-	(3 167)
Wynik na działalności handlowej	-	1 744	1 744
Wynik z tytułu modyfikacji nieistotnej	185	-	185
Wynik z tytułu zaprzestania ujmowania instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	750	-	750
Utrata wartości lub odwrócenie utraty wartości z tytułu aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	(3 795)	(49)	(3 844)
Ogólne koszty administracyjne	(22 620)	(8 430)	(31 050)
Amortyzacja	(3 583)	(2 846)	(6 429)
Podatek od pozycji bilansowych Banku	(12 184)	-	(12 184)
<b>Zysk/ (strata) brutto</b>	<b>34 495</b>	<b>(20 734)</b>	<b>13 761</b>
<b>Podatek dochodowy</b>			<b>(5 324)</b>
<b>Zysk netto</b>			<b>8 437</b>

**mBank Hipoteczny S.A.**

Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2025 roku (w tys. zł)

okres od 01.01.2024 do 30.06.2024	Bankowość Detaliczna	Segment Skarbu	Razem
<b>Wynik odsetkowy</b>	<b>65 220</b>	<b>(8 875)</b>	<b>56 345</b>
Przychody z tytułu odsetek	345 312	47 096	392 408
Koszty odsetek	(280 092)	(55 971)	(336 063)
<b>Wynik z tytułu opłat i prowizji</b>	<b>(1 214)</b>	<b>(1 436)</b>	<b>(2 650)</b>
Przychody z tytułu opłat i prowizji	133	-	133
Koszty z tytułu opłat i prowizji	(1 347)	(1 436)	(2 783)
Pozostałe przychody operacyjne	8 509	-	8 509
Pozostałe koszty operacyjne	(608)	-	(608)
Wynik na działalności handlowej	-	1 653	1 653
Wynik z tytułu modyfikacji nieistotnej	(59 873)	-	(59 873)
Wynik z tytułu zaprzestania ujmowania instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	322	-	322
Utrata wartości lub odwrócenie utraty wartości z tytułu aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	(1 799)	12	(1 787)
Ogólne koszty administracyjne	(22 881)	(7 643)	(30 524)
Amortyzacja	(3 324)	(2 641)	(5 965)
Podatek od pozycji bilansowych banku	(10 571)	-	(10 571)
<b>Strata brutto</b>	<b>(26 219)</b>	<b>(18 930)</b>	<b>(45 149)</b>
<b>Podatek dochodowy</b>			<b>390</b>
<b>Strata netto</b>			<b>(44 759)</b>

Sprawozdawczość według segmentów działalności Banku – pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej

30.06.2025	Bankowość Detaliczna	Segment Skarbu	Pozostałe	Razem
<b>Aktywa segmentu</b>	10 337 364	1 025 121	82 988	<b>11 445 473</b>
<b>Zobowiązania segmentu</b>	21 672	10 570 865	-	<b>10 592 537</b>

31.12.2024	Bankowość Detaliczna	Segment Skarbu	Pozostałe	Razem
<b>Aktywa segmentu</b>	9 558 483	1 398 060	63 432	<b>11 019 975</b>
<b>Zobowiązania segmentu</b>	18 985	10 176 034	-	<b>10 195 019</b>

Pozostałe aktywa nieprzypisane do segmentów obejmują wartości niematerialne, rzeczowe aktywa trwałe, aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz inne aktywa.

**5. Wynik z tytułu odsetek**

okres	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
<b>Przychody z tytułu odsetek</b>		
<b>Przychody z tytułu odsetek obliczone przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej</b>	<b>392 268</b>	<b>367 320</b>
Przychody odsetkowe od aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie, w tym:	<b>366 322</b>	<b>349 067</b>
- Kredyty i pożyczki	362 503	345 312
- Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe	3 259	1 934
- Przychody odsetkowe z tytułu zabezpieczeń pieniężnych	560	1 821

**mBank Hipoteczny S.A.**

Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2025 roku (w tys. zł)

Przychody odsetkowe od aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	25 946	18 253
- Dłużne papiery wartościowe	25 946	18 253
<b>Przychody o charakterze zbliżonym do odsetek od aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:</b>	<b>14 519</b>	<b>25 088</b>
Przychody odsetkowe na instrumentach pochodnych zaklasyfikowanych do księgi bankowej	14 519	25 088
<b>Przychody z tytułu odsetek, razem</b>	<b>406 787</b>	<b>392 408</b>

okres	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
<b>Koszty z tytułu odsetek</b>		
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:</b>	<b>(270 452)</b>	<b>(221 972)</b>
- Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	(135 779)	(112 694)
- Otrzymane kredyty	(94 536)	(92 135)
- Inne zobowiązania finansowe z odroczonym terminem płatności	(40 026)	(17 060)
- Umowy leasingu	(77)	(46)
- Inne zobowiązania finansowe	(34)	(37)
<b>Koszty odsetkowe na instrumentach pochodnych zaklasyfikowanych do księgi bankowej</b>	<b>(34 847)</b>	<b>(45 400)</b>
<b>Koszty odsetkowe na instrumentach pochodnych w ramach rachunkowości zabezpieczeń - wartość godziwa</b>	<b>(1 447)</b>	<b>(27 379)</b>
<b>Koszty odsetkowe na instrumentach pochodnych w ramach rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych</b>	<b>(40 861)</b>	<b>(41 312)</b>
<b>Koszty z tytułu odsetek, razem</b>	<b>(347 607)</b>	<b>(336 063)</b>
<b>Wynik z tytułu odsetek</b>	<b>59 180</b>	<b>56 345</b>

W okresie I półrocza 2025 roku przychody z tytułu odsetek związane z aktywami finansowymi wycenianymi w zamortyzowanym koszcie z rozpoznaną utratą wartości wyniosły 3 293 tys. zł (w okresie I półrocza 2024 odpowiednio: 2 538 tys. zł).

**6. Wynik z tytułu opłat i prowizji**

za okres	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
<b>Przychody z tytułu opłat i prowizji</b>		
Opłaty i prowizje z tytułu działalności kredytowej	232	133
<b>Przychody z tytułu opłat i prowizji, razem</b>	<b>232</b>	<b>133</b>
<b>Koszty z tytułu opłat i prowizji</b>		
Koszty obsługi produktów kredytowych	(1 670)	(1 334)
Koszty z tytułu prowizji od kredytu otrzymanego i linii stand-by	(173)	(256)
Koszty związane z programem emisji dłużnych papierów wartościowych (listy zastawne i obligacje)	(1 299)	(962)
Pozostałe	(201)	(231)
<b>Koszty z tytułu opłat i prowizji, razem</b>	<b>(3 343)</b>	<b>(2 783)</b>
<b>Wynik z tytułu opłat i prowizji, razem</b>	<b>(3 111)</b>	<b>(2 650)</b>

Wszystkie przychody i koszty dotyczące opłat i prowizji prezentowane w powyższej tabeli dotyczą pozycji nie wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

**7. Wynik na działalności handlowej**

za okres	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
<b>Wynik z pozycji wymiany</b>	<b>540</b>	<b>320</b>
Różnice kursowe netto z przeliczenia	(2 016)	(6 293)
Wycena walutowych instrumentów pochodnych	2 556	6 613



## mBank Hipoteczny S.A.

Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2025 roku (w tys. zł)

<b>Wynik na pozostałej działalności handlowej oraz rachunkowości zabezpieczeń</b>	<b>1 204</b>	<b>1 333</b>
Instrumenty na ryzyko odsetkowe	6 047	550
Rachunkowość zabezpieczeń, w tym:	(4 843)	783
- wynik z wyceny pozycji zabezpieczanej	(5 001)	(13 928)
- wynik z wyceny instrumentów zabezpieczających	(222)	14 290
- nieefektywna część rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	380	421
<b>Wynik na działalności handlowej, razem</b>	<b>1 744</b>	<b>1 653</b>

Do wyniku z pozycji wymiany zaliczane są zrealizowane i niezrealizowane dodatnie i ujemne różnice kursowe oraz zyski i straty z transakcji spot i kontraktów terminowych. Wynik z operacji instrumentami odsetkowymi obejmuje wynik z kontraktów swap stóp procentowych, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające.

Bank stosuje rachunkowość zabezpieczeń wartości godziwej oraz rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych. Wynik z wyceny pozycji zabezpieczanej oraz instrumentów zabezpieczających zaprezentowany jest w Nocie 12. Zabezpieczenie jest na bieżąco oceniane i stwierdza się jego wysoką efektywność. Bank dokumentuje własną ocenę efektywności transakcji zabezpieczających przed zmianami wartości godziwej, mierzoną zarówno prospektywnie jak i retrospektywnie od momentu ustalenia oraz przez cały okres trwania relacji instrumentu zabezpieczającego z zabezpieczaną pozycją.

### 8. Wynik z tytułu modyfikacji nieistotnej

W okresie I półrocza 2025 roku i 2024 roku wynik z tytułu modyfikacji był kalkulowany wyłącznie dla aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie (Bank nie posiadał instrumentów wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody). Ujemny wynik na modyfikacji istotnej w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku wynikał z zawiązania rezerwy na wakacje kredytowe.

okres od 01.01.2025 do 30.06.2025	Koszyk 1	Koszyk 2	Koszyk 3	Razem
<b>Składniki aktywów finansowych zmodyfikowane w trakcie okresu</b>				
Zamortyzowany koszt składników aktywów finansowych przed modyfikacją	18 243	12 266	8 378	<b>38 887</b>
Wynik z tytułu modyfikacji	4	91	90	<b>185</b>

okres od 01.01.2024 do 30.06.2024	Koszyk 1	Koszyk 2	Koszyk 3	Razem
<b>Składniki aktywów finansowych zmodyfikowane w trakcie okresu</b>				
Zamortyzowany koszt składników aktywów finansowych przed modyfikacją	860 700	123 695	17 636	<b>1 002 031</b>
Wynik z tytułu modyfikacji	(51 605)	(7 425)	(843)	<b>(59 873)</b>

### 9. Pozostałe przychody operacyjne

za okres	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Otrzymane rekompensaty pooling	8 819	8 228
Pozostałe	2 868	281
<b>Pozostałe przychody operacyjne, razem</b>	<b>11 687</b>	<b>8 509</b>

30 grudnia 2022 roku Bank zawarł z mBankiem *Porozumienie o zapewnieniu pooling*. Na mocy Porozumienia Bank otrzymuje bezzwrotną rekompensatę płatną przez mBank w związku z niezrealizowanym wolumenem pooling na dany okres. Za okres sprawozdawczy rekompensata za pooling wyniosła 8 819 tys. zł, a za okres porównawczy wyniosła 8 228 tys. zł.

## 10. Ogólne koszty administracyjne

	za okres	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Koszty pracownicze		(13 383)	(11 730)
Koszty rzeczowe, w tym:		(10 203)	(9 988)
- koszty logistyki		(2 500)	(2 873)
- koszty IT		(6 490)	(5 885)
- koszty marketingu		(145)	(124)
- koszty usług konsultingowych		(803)	(796)
- pozostałe koszty rzeczowe		(265)	(310)
Składka i wpłaty na Bankowy Fundusz Gwarancyjny		(6 246)	(7 576)
Podatki i opłaty		(1 003)	(1 047)
Odpisy na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych		(215)	(183)
<b>Ogólne koszty administracyjne, razem</b>		<b>(31 050)</b>	<b>(30 524)</b>

W pozycji „koszty logistyki” prezentowane są koszty związane z krótkoterminowymi umowami leasingowymi, koszty związane z umowami leasingowymi aktywów o niskiej wartości oraz koszty związane ze zmiennymi elementami wynagrodzenia (nieuwzględnione w zobowiązaniu leasingowym). Łączny koszt z tytułu leasingu ujęty w ogólnych kosztach administracyjnych za I półrocze 2025 roku wyniósł 101 tys. zł (za I półrocze 2024 r.: 98 tys. zł).

## 11. Utrata wartości lub odwrócenie utraty wartości z tytułu aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy

	za okres	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
<b>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:</b>		<b>(3 795)</b>	<b>(1 797)</b>
<b>Kredyty i pożyczki</b>		<b>(3 795)</b>	<b>(1 797)</b>
<b>Klienci indywidualni</b>		<b>(3 795)</b>	<b>(1 797)</b>
Koszyk 1		3 068	1 637
Koszyk 2		(2 611)	695
Koszyk 3		(3 461)	(3 776)
POCI		(791)	(353)
<b>Udzielone zobowiązania i gwarancje</b>		<b>-</b>	<b>(9)</b>
Koszyk 1		-	(9)
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, w tym:</b>		<b>(49)</b>	<b>19</b>
<b>Dłużne papiery wartościowe</b>		<b>(49)</b>	<b>19</b>
Koszyk 1		(49)	19
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>		<b>(3 844)</b>	<b>(1 787)</b>

## 12. Aktywa i zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz pochodne instrumenty zabezpieczające

Bank posiada w portfelu następujące instrumenty pochodne:

Instrumenty na ryzyko stopy procentowej:

- Interest Rate Swap (IRS).

Instrumenty na ryzyko kursu walutowego:

- Walutowe transakcje terminowe (FX SWAP)

Instrument na ryzyko stopy procentowej i ryzyko kursu walutowego

- Cross Currency Interest Rate Swap (CIRS).

**mBank Hipoteczny S.A.**

Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2025 roku (w tys. zł)

Wszystkie transakcje pochodne zawierane są w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego i ryzyka stopy procentowej. Bank nie prowadzi działalności handlowej, wszystkie transakcje pochodne zaliczane są do portfela bankowego.

	30.06.2025		31.12.2024	
	aktywa	zobowiązania	aktywa	zobowiązania
Pochodne instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu zaklasyfikowane do księgi bankowej	2 657	6 794	5 175	15 704
Pochodne instrumenty finansowe zabezpieczające	360	19 350	5 594	35 192
Efekt kompensowania	(3 016)	(8 361)	(9 608)	(16 703)
<b>Razem pochodne instrumenty finansowe</b>	<b>1</b>	<b>17 783</b>	<b>1 161</b>	<b>34 193</b>

Na dzień 30 czerwca 2025 roku efekt kompensacji poza wyceną transakcji pochodnych obejmuje 3 016 tys. zł zabezpieczeń przyjętych w związku z zawartymi transakcjami na instrumentach pochodnych podlegającymi kompensacji (na 31 grudnia 2024 roku: 9 608 tys. zł).

**Rachunkowość zabezpieczeń**

Bank stosuje rachunkowość zabezpieczeń wartości godziwej listów zastawnych o stałym oprocentowaniu wyemitowanych przez Bank, rachunkowość zabezpieczeń wartości godziwej portfela kredytów o stałym oprocentowaniu oraz rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych.

Szczegółowe informacje dotyczące rachunkowości zabezpieczeń zostały przedstawione w Nocie 18 Sprawozdania finansowego mBanku Hipotecznego S.A. za 2024 rok. Charakterystyka relacji zabezpieczających w każdym ze stosowanych typów rachunkowości zabezpieczeń pozostała bez zmian względem Noty 18 ze sprawozdania rocznego za 2024 rok. W stosunku do stanu na 31 grudnia 2024 roku zakończyły się dwie relacje rachunkowości zabezpieczeń wartości godziwej listów zastawnych o stałym oprocentowaniu o nominale 311 000 tys. EUR. W pierwszym półroczu 2025 roku nie były zawiązywane żadne nowe relacje w ramach rachunkowości zabezpieczeń.

**a) Rachunkowość zabezpieczeń wartości godziwej listów zastawnych o stałym oprocentowaniu wyemitowanych przez Bank**

Pozycjami zabezpieczanymi są hipoteczne listy zastawne o wartości nominalnej 91 000 tys. EUR, o stałym oprocentowaniu. Pozycja zabezpieczana i pozycja zabezpieczająca mają dokładnie te same kwoty nominalne, daty rozpoczęcia i zakończenia.

Poniższa tabela prezentuje łączny wynik na rachunkowości zabezpieczeń wartości godziwej listów zastawnych o stałym oprocentowaniu ujęty w rachunku zysków i strat:

	za okres	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Przychody/Koszty odsetkowe na instrumentach pochodnych w ramach rachunkowości zabezpieczeń wartości godziwej		(3 152)	(29 160)
Wynik z wyceny pozycji zabezpieczanej		(8 422)	(10 058)
Wynik z wyceny instrumentów zabezpieczających		3 477	10 570
<b>Łączny wynik na rachunkowości zabezpieczeń wartości godziwej</b>		<b>(8 097)</b>	<b>(28 648)</b>

**b) Rachunkowość zabezpieczeń wartości godziwej portfela kredytów o stałym oprocentowaniu**

Wartość nominalna portfeli zabezpieczanych kredytów oraz instrumentów zabezpieczających (IRS) na 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku wynosiła 250 000 tys. zł.

Poniższa tabela prezentuje łączny wynik na rachunkowości zabezpieczeń wartości godziwej portfela kredytów o stałym oprocentowaniu ujęty w rachunku zysków i strat:

**mBank Hipoteczny S.A.**

Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2025 roku (w tys. zł)

	za okres	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Przychody odsetkowe na instrumentach pochodnych w ramach rachunkowości zabezpieczeń wartości godziwej portfela kredytów o stałym oprocentowaniu		1 705	1 781
Wynik z wyceny pozycji zabezpieczanej		3 421	(3 870)
Wynik z wyceny instrumentów zabezpieczających		(3 699)	3 720
<b>Łączny wynik na rachunkowości zabezpieczeń wartości godziwej portfela kredytów o stałym oprocentowaniu</b>		<b>1 427</b>	<b>1 631</b>

**c) Rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych**

Wartość nominalna pozycji zabezpieczanych na 30 czerwca 2025 roku:

- kredytów w PLN o zmiennym oprocentowaniu - wynosiła 1 278 930 tys. zł,
- listów zastawnych wyemitowanych w EUR o stałym oprocentowaniu - wynosiła 300 000 tys. EUR.

Wartość nominalna pozycji zabezpieczających na 30 czerwca 2025 roku:

- CIRS noga zmienna PLN - wynosiła 1 278 930 tys. zł,
- CIRS noga stała EUR - wynosiła 300 000 tys. EUR.

W poniższej tabeli zaprezentowano pozostałe całkowite dochody z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych oraz nieefektywną część zabezpieczenia przepływów pieniężnych w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku i w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku.

	za okres	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
<b>Inne dochody całkowite brutto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych oraz kosztów rachunkowości zabezpieczeń na początek okresu</b>		<b>(24 732)</b>	<b>(60 611)</b>
Zyski lub straty wynikające z zabezpieczenia, ujęte w innych dochodach całkowitych w ciągu okresu sprawozdawczego (brutto)		<b>(32 258)</b>	<b>(45 722)</b>
Kwota przeniesiona w okresie sprawozdawczym z innych dochodów całkowitych do rachunku zysków i strat		<b>49 811</b>	<b>52 175</b>
- Wynik odsetkowy		40 861	41 312
- Wynik z pozycji wymiany		9 330	10 500
- Walutowy spread bazowy		(380)	363
<b>Skumulowane inne dochody całkowite brutto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych oraz kosztów rachunkowości zabezpieczeń na koniec okresu sprawozdawczego</b>		<b>(7 179)</b>	<b>(54 158)</b>
Podatek dochodowy z tytułu skumulowanych innych dochodów całkowitych na koniec okresu sprawozdawczego		1 364	10 290
<b>Skumulowane inne dochody całkowite netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych na koniec okresu sprawozdawczego</b>		<b>(5 815)</b>	<b>(43 868)</b>
Wpływ w okresie sprawozdawczym na inne dochody całkowite (brutto)		17 553	6 453
Podatek odroczony z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych		(3 335)	(1 226)
<b>Wpływ zabezpieczenia przepływów pieniężnych oraz kosztów rachunkowości zabezpieczeń w okresie sprawozdawczym na inne dochody całkowite (netto)</b>		<b>14 218</b>	<b>5 227</b>

	za okres	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
<b>Zyski/straty odniesione na dochody całkowite (brutto) w okresie sprawozdawczym, w tym:</b>			
<b>Niezrealizowane zyski/straty ujęte w pozostałych dochodach całkowitych (brutto)</b>		<b>17 553</b>	<b>6 453</b>
<b>Wynik na rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych ujęty w rachunku zysków i strat</b>		<b>(49 811)</b>	<b>(51 391)</b>
- Kwota ujęta w okresie sprawozdawczym w kosztach z tytułu odsetek w rachunku zysków i strat		(40 861)	(41 312)

**mBank Hipoteczny S.A.**

Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2025 roku (w tys. zł)

- Wynik z pozycji wymiany	(9 330)	(10 500)
- Walutowy spread bazowy	380	363
- Nieefektywna część zabezpieczenia ujęta w rachunku zysków i strat w wyniku na pozostałej działalności handlowej	-	58
<b>Wpływ w okresie sprawozdawczym na dochody całkowite (brutto)</b>	<b>(32 258)</b>	<b>(44 938)</b>

Walutowy spread bazowy	30.06.2025	31.12.2024
Walutowy spread bazowy ujmowany jako koszt hedgingu (oddzielny składnik kapitału własnego)	(1 935)	(767)
Różnica z tyt. walutowego spreadu bazowego (WBS) pomiędzy rzeczywistym elementem WBS i dopasowanym elementem WBS	1	-
Kwota amortyzacji z oddzielnego składnika kapitału własnego do wyniku finansowego związana z walutowym spreadem bazowym z momentu wyznaczenia	2 273	1 894
<b>Razem</b>	<b>339</b>	<b>1 127</b>

Szacunki i oceny

Bank przeprowadził symulację w celu ustalenia możliwego wpływu zmian krzywych dochodowości na wycenę transakcji.

Szacunkowa zmiana wyceny przy przesunięciu równoległym krzywych dochodowości	Scenariusz +50pb.	Scenariusz - 50pb.
<b>30.06.2025</b>		
<b>CIRS</b>	(5)	5

Na potrzeby kalkulacji wyceny transakcji CIRS zaklasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej Bank wyznacza wartość korekty CVA oraz DVA korzystając z:

- dostępnych danych rynkowych w postaci krzywych spreadowych niezbędnych do wyznaczenia prawdopodobieństwa niewypłacalności, których zakres danych wejściowych zestawiony jest w poniższej tabeli:

Zakres krzywych spreadowych zastosowanych do kalkulacji CVA oraz DVA	Min	Max
<b>30.06.2025</b>		
<b>Spread kredytowy</b>	0,0025%	0,0329%

- oraz nieobserwowanych poziomów LGD, dla których w przypadku wyznaczania CVA i DVA Bank przyjmuje odpowiednio poziomy 60% i 100%. Niesymetryczne poziomy LGD dla transakcji CIRS wynikają ze specyfiki tej transakcji, szczegółowo opisanej w sekcji „Instrumenty pochodne wyznaczone jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych”.

W poniższych tabelach przedstawiono szacunkowy wpływ zastosowanych parametrów wejściowych na wycenę transakcji CIRS – równoległego przesunięcia krzywych spreadowych o 50 punktów bazowych oraz wpływ różnych poziomów parametru LGD na wysokość korekt CVA i DVA.

Szacunkowa zmiana wyceny transakcji CIRS przy przesunięciu równoległym krzywych dochodowości	Scenariusz +50pb.
<b>30.06.2025</b>	
Zmiana CVA transakcji CIRS	-
Zmiana DVA transakcji CIRS	(144)
<b>Łączny wpływ na wycenę transakcji CIRS</b>	<b>(144)</b>

**mBank Hipoteczny S.A.**

Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2025 roku (w tys. zł)

Szacunkowe wartości wyceny CVA i DVA przy zastosowaniu różnych poziomów LGD	40%	60%	80%	100%
<b>30.06.2025</b>				
CVA	-	-	-	-
DVA	25	38	50	63

**13. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody**

	30.06.2025	31.12.2024
<b>Dłużne papiery wartościowe</b>	<b>940 561</b>	<b>1 285 083</b>
- Banki centralne	94 917	334 843
Sektor instytucji rządowych i samorządowych, w tym:	845 644	950 240
<i>zastawione papiery wartościowe</i>	252 484	299 192
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, razem</b>	<b>940 561</b>	<b>1 285 083</b>
Krótkoterminowe (do 1 roku)	352 775	685 310
Długoterminowe (powyżej 1 roku)	587 786	599 964
Oparte na stałej stopie procentowej	564 139	794 227
Oparte na zmiennej stopie procentowej	376 422	491 047

Aktywa finansowe w postaci obligacji skarbowych i bonów pieniężnych Bank uznaje za aktywa finansowe o niskim ryzyku kredytowym z uwagi na to, że aktywa te cechują się niskim ryzykiem niewykonania zobowiązania. Na dzień 30 czerwca 2025 roku jak i 31 grudnia 2024 roku wszystkie dłużne papiery wartościowe były zaklasyfikowane do koszyka 1.

**14. Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**

30.06.2025	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa brutto				Skumulowana utrata wartości			
		Koszyk 1	Koszyk 2	Koszyk 3	POCI	Koszyk 1	Koszyk 2	Koszyk 3	POCI
<b>Należności od banków</b>	<b>3 593</b>	<b>3 593</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kredyty i pożyczki udzielone klientom</b>	<b>10 340 802</b>	<b>9 638 679</b>	<b>631 265</b>	<b>114 693</b>	<b>3 335</b>	<b>(2 506)</b>	<b>(11 974)</b>	<b>(32 673)</b>	<b>(17)</b>
Klienci indywidualni	10 337 364	9 635 241	631 265	114 693	3 335	(2 506)	(11 974)	(32 673)	(17)
Inne instytucje finansowe	3 438	3 438	-	-	-	-	-	-	-
<b>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie, razem</b>	<b>10 344 395</b>	<b>9 642 272</b>	<b>631 265</b>	<b>114 693</b>	<b>3 335</b>	<b>(2 506)</b>	<b>(11 974)</b>	<b>(32 673)</b>	<b>(17)</b>

Krótkoterminowe (do 1 roku)	11 881
Długoterminowe (powyżej 1 roku)	10 332 514

W I półroczu 2025 roku Bank nie dokonał sprzedaży wierzytelności kredytowych.

Zmiana stanu oczekiwanych strat kredytowych w okresie sprawozdawczym:

	Bilans otwarcia 01.01.2025	Transfer do Koszyka 1	Transfer do Koszyka 2	Transfer do Koszyka 3	Nabycia	Splaty	Spisania	Zmiany modelowe	Bilans zamknięcia 30.06.2025
<b>Kredyty i pożyczki udzielone klientom</b>	<b>(43 267)</b>	-	-	-	<b>(874)</b>	<b>(3 459)</b>	<b>15</b>	<b>415</b>	<b>(47 170)</b>
Koszyk 1	(3 210)	(2 472)	124	8	(371)	3 023	-	392	(2 506)
Koszyk 2	(10 251)	2 389	(2 352)	894	(427)	(1 611)	-	(616)	(11 974)
Koszyk 3	(29 614)	83	2 228	(902)	(131)	(4 979)	15	627	(32 673)
POCI	(192)	-	-	-	55	108	-	12	(17)
<b>Odpisy aktualizujące dotyczące aktywów finansowych, razem</b>	<b>(43 267)</b>	-	-	-	<b>(874)</b>	<b>(3 459)</b>	<b>15</b>	<b>415</b>	<b>(47 170)</b>

## mBank Hipoteczny S.A.

Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2025 roku (w tys. zł)

Zmiany wartości bilansowej brutto instrumentów finansowych w okresie sprawozdawczym:

	Bilans otwarcia 01.01.2025	Transfer do Koszyka 1	Transfer do Koszyka 2	Transfer do Koszyka 3	Nabycia	Splaty*	Spisania	Depozyt zabezpieczający i inne korekty	Bilans zamknięcia 30.06.2025
<b>Należności od banków</b>	<b>9 400</b>	-	-	-	-	-	-	<b>(5 807)</b>	<b>3 593</b>
Koszyk 1	9 400	-	-	-	-	-	-	(5 807)	3 593
<b>Kredyty i pożyczki udzielone klientom</b>	<b>9 606 098</b>	-	-	-	<b>1 489 647</b>	<b>(708 039)</b>	<b>(15)</b>	<b>281</b>	<b>10 387 972</b>
Koszyk 1	8 727 317	346 876	(198 661)	(6 425)	1 433 989	(664 697)	-	281	9 638 680
Koszyk 2	761 234	(346 054)	216 838	(17 777)	53 674	(36 650)	-	-	631 265
Koszyk 3	115 144	(822)	(18 177)	24 202	917	(6 556)	(15)	-	114 693
POCI	2 403	-	-	-	1 067	(135)	-	-	3 335
<b>Wartość bilansowa brutto aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>9 615 498</b>	-	-	-	<b>1 489 647</b>	<b>(708 039)</b>	<b>(15)</b>	<b>(5 526)</b>	<b>10 391 565</b>

\*w tym naliczone odsetki

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie na dzień 31 grudnia 2024 roku:

31.12.2024	Wartość bilansowa	Wartość bilansowa brutto				Skumulowana utrata wartości			
		Koszyk 1	Koszyk 2	Koszyk 3	POCI	Koszyk 1	Koszyk 2	Koszyk 3	POCI
<b>Należności od banków</b>	<b>9 400</b>	<b>9 400</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kredyty i pożyczki udzielone klientom</b>	<b>9 562 831</b>	<b>8 727 317</b>	<b>761 234</b>	<b>115 144</b>	<b>2 403</b>	<b>(3 210)</b>	<b>(10 251)</b>	<b>(29 614)</b>	<b>(192)</b>
Klienci indywidualni	9 558 483	8 722 969	761 234	115 144	2 403	(3 210)	(10 251)	(29 614)	(192)
Inne instytucje finansowe	4 348	4 348	-	-	-	-	-	-	-
<b>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie, razem</b>	<b>9 572 231</b>	<b>8 736 717</b>	<b>761 234</b>	<b>115 144</b>	<b>2 403</b>	<b>(3 210)</b>	<b>(10 251)</b>	<b>(29 614)</b>	<b>(192)</b>
Krótkoterminowe (do 1 roku)	15 597								
Długoterminowe (powyżej 1 roku)	9 556 634								

W trakcie 2024 roku Bank nie dokonywał sprzedaży wierzytelności kredytowych.

Zmiana stanu oczekiwanych strat kredytowych w okresie 2024 roku:

	Bilans otwarcia 01.01.2024	Transfer do Koszyka 1	Transfer do Koszyka 2	Transfer do Koszyka 3	Nabycia	Splaty	Zmiany modelowe	Spisania	Bilans zamknięcia 31.12.2024
<b>Kredyty i pożyczki udzielone klientom</b>	<b>(38 739)</b>	-	-	-	<b>(2 484)</b>	<b>(3 736)</b>	<b>1 640</b>	<b>52</b>	<b>(43 267)</b>
Koszyk 1	(3 752)	(2 480)	309	30	(1 315)	2 693	1 305	-	(3 210)
Koszyk 2	(11 761)	2 028	(1 269)	1 541	(1 062)	561	(289)	-	(10 251)
Koszyk 3	(22 876)	452	960	(1 571)	(97)	(7 152)	618	52	(29 614)
POCI	(350)	-	-	-	(10)	162	6	-	(192)
<b>Odpisy aktualizujące dotyczące aktywów finansowych, razem</b>	<b>(38 739)</b>	-	-	-	<b>(2 484)</b>	<b>(3 736)</b>	<b>1 640</b>	<b>52</b>	<b>(43 267)</b>

**mBank Hipoteczny S.A.**

Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2025 roku (w tys. zł)

Zmiany wartości bilansowej brutto instrumentów finansowych w okresie 2024 roku:

	Bilans otwarcia 01.01.2024	Transfer do Koszyka 1	Transfer do Koszyka 2	Transfer do Koszyka 3	Nabycia	Splaty*	Spisania	Depozyt zabezpieczający i inne	Bilans zamknięcia 31.12.2024
<b>Należności od banków</b>	<b>12 596</b>	-	-	-	-	-	-	<b>(3 196)</b>	<b>9 400</b>
Koszyk 1	12 596	-	-	-	-	-	-	(3 196)	9 400
<b>Kredyty i pożyczki udzielone klientom</b>	<b>9 087 622</b>	-	-	-	<b>1 679 770</b>	<b>(1 153 852)</b>	<b>(52)</b>	<b>(7 390)</b>	<b>9 606 098</b>
Koszyk 1	8 385 392	161 770	(318 566)	(16 878)	1 612 990	(1 090 001)	-	(7 390)	8 727 317
Koszyk 2	608 627	(159 200)	324 954	(21 642)	65 790	(57 295)	-	-	761 234
Koszyk 3	91 760	(2 570)	(6 388)	38 520	613	(6 739)	(52)	-	115 144
POCI	1 843	-	-	-	377	183	-	-	2 403
<b>Wartość bilansowa brutto aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>9 100 218</b>	-	-	-	<b>1 679 770</b>	<b>(1 153 852)</b>	<b>(52)</b>	<b>(10 586)</b>	<b>9 615 498</b>

\*w tym naliczone odsetki

**15. Wartości niematerialne**

	30.06.2025	31.12.2024
Koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	20 595	21 638
Wartości niematerialne w toku wytwarzania	4 047	4 216
<b>Wartości niematerialne, razem</b>	<b>24 642</b>	<b>25 854</b>

**16. Rzeczowe aktywa trwałe**

	30.06.2025	31.12.2024
<b>Urządzenia techniczne i maszyny</b>	<b>6 345</b>	<b>6 757</b>
<b>Pozostałe środki trwałe</b>	<b>938</b>	<b>1 120</b>
<b>Prawo do użytkowania z tytułu umów leasingu:</b>	<b>14 962</b>	<b>15 442</b>
budynki	14 114	14 660
środki transportu	848	782
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>22 245</b>	<b>23 319</b>

W dniu 8 czerwca 2021 roku Bank zawarł z mBank S.A. umowę podnajmu powierzchni biurowej w budynku Mennica Tower GGH MT położonym przy ul. Prostej 18 w Warszawie, do którego została przeniesiona siedziba Banku. Umowa została zawarta na czas oznaczony od 8 czerwca 2021 roku do dnia 28 lutego 2031 roku. Wartość praw do użytkowania z tytułu ww. umowy została wykazana w pozycji prawo do użytkowania z tytułu umów leasingu i na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosiła 11 320 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 12 073 tys. zł.

W dniu 30 września 2018 roku Bank zawarł z mBank S.A. umowę podnajmu powierzchni w budynku Przystanek mBank położonym przy ul. Kilińskiego 74 w Łodzi, do którego została przeniesiona siedziba Banku. Umowa została zawarta na czas oznaczony od 27 listopada 2017 roku do dnia 15 października 2029 roku. Wartość praw do użytkowania z tytułu ww. umowy została wykazana w pozycji prawo do użytkowania z tytułu umów leasingu i na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosiła 2 794 tys. zł, a na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 2 587 tys. zł.



## mBank Hipoteczny S.A.

Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2025 roku (w tys. zł)

### 17. Inne aktywa

	30.06.2025	31.12.2024
<b>Pozostałe, w tym:</b>	<b>14 754</b>	<b>6 212</b>
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe czynne	3 185	1 040
- należności z tytułu rozliczeń portfela detalicznego pozyskanego w ramach współpracy z mBank S.A.	11 305	4 947
- inne	264	225
<b>Inne aktywa, razem</b>	<b>14 754</b>	<b>6 212</b>
Krótkoterminowe (do 1 roku)	14 754	6 212

Wzrost o 6 358 tys. zł. „należności z tytułu rozliczeń portfela detalicznego pozyskanego w ramach współpracy z mBank S.A.” w porównaniu do końca 2024 roku, spowodowany był zwiększeniem spłat w związku ze wzrostem wartości portfela kredytowego (realizacja 4 transz poolingowych).

### 18. Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

#### Zobowiązania wobec innych banków i klientów

30.06.2025	Zobowiązania wobec banków	Razem zobowiązania wobec klientów	Klienci korporacyjni
<b>Kredyty i pożyczki otrzymane</b>	<b>2 797 852</b>	-	-
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:</b>	<b>1 231 876</b>	<b>918</b>	<b>918</b>
Zobowiązania z tytułu odroczonej płatności	1 218 141	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	13 735	869	869
Inne zobowiązania	-	49	49
<b>Razem</b>	<b>4 029 728</b>	<b>918</b>	<b>918</b>
Krótkoterminowe (do 1 roku)	34 369	440	
Długoterminowe (ponad 1 roku)	3 995 359	478	

31.12.2024	Zobowiązania wobec banków	Razem zobowiązania wobec klientów	Klienci korporacyjni
<b>Kredyty i pożyczki otrzymane</b>	<b>2 799 240</b>	-	-
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:</b>	<b>727 018</b>	<b>846</b>	<b>846</b>
Zobowiązania z tytułu odroczonej płatności	712 730	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	14 288	797	797
Inne zobowiązania	-	49	49
<b>Razem</b>	<b>3 526 258</b>	<b>846</b>	<b>846</b>
Krótkoterminowe (do 1 roku)	29 256	363	
Długoterminowe (ponad 1 roku)	3 497 002	483	

W okresie sprawozdawczym Bank w wyniku przeprowadzonych transakcji nabył 4 transze poolingów, na skutek których Bank rozpoznał zobowiązanie odroczone na łączną kwotę 1 544 224 tys. zł. Jednocześnie Bank spłacił transze zobowiązań na łączną kwotę 1 045 243 tys. zł. za transakcje poolingowe zrealizowane w I półroczu 2025 roku.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Bank posiadał zobowiązanie z tytułu kredytów otrzymanych opartych o zmienną stopę procentową na kwotę nominalną 2 550 000 tys. zł. oraz kredytów opartych o stałą stopę procentową na kwotę nominalną 230 000 tys. zł.

Bank nie dostarczył zabezpieczeń swoim kredytodawcom. Bank nie naruszył warunków umownych związanych z zobowiązaniami z tytułu zaciągniętych kredytów.

W pozycji zobowiązania z tytułu leasingu prezentowana jest wartość zobowiązań z tytułu zawartej z mBank S.A. umowy na podnajem powierzchni biurowej w budynku Mennica Tower GGH MT w Warszawie i w budynku Przystanek mBank w Łodzi.

**mBank Hipoteczny S.A.**

Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2025 roku (w tys. zł)

**Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych**

Zabezpieczeniem wyemitowanych hipotecznych listów zastawnych są wierzytelności zabezpieczone hipoteką na nieruchomości wpisana na pierwszym miejscu w księdze wieczystej. Szczegółowe informacje dotyczące emisji dłużnych papierów wartościowych zostały przedstawione w Nocie 24 Sprawozdania finansowego mBanku Hipotecznego S.A. za 2024 rok, opublikowanego w dniu 24 lutego 2025 roku.

W tabeli poniżej zostały przedstawione dane związane z emisją listów zastawnych według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku.

Hipoteczne listy zastawne	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

Listy zastawne w obrocie wykazane w powyższej tabeli, zarówno na 30 czerwca 2025 roku, jak też według stanu na 31 grudnia 2024 roku były notowane na trzech rynkach: rynku regulowanym prowadzonym przez spółkę BondSpot S.A., regulowanym rynku równoległym prowadzonym przez GPW w Warszawie S.A. oraz na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Luksemburgu, za wyjątkiem hipotecznych listów zastawnych oferowanych w ofercie bezprospektowej (seria A: 100 000 tys. zł i seria B: 500 000 tys. zł - wyemitowane w 2021 r., seria C: 500 000 tys. zł i seria D: 200 000 tys. zł - wyemitowane w 2022 r., seria E: 1 000 000 tys. zł emitowane w 2023 r., seria F: 500 000 tys. zł i seria G: 200 000 tys. zł oraz seria H: 500 000 tys. zł wyemitowane w 2024 r. oraz seria I: 500 000 tys. zł wyemitowana w 2025 roku). W dniu 12 czerwca 2025 Bank wyemitował listy zastawne o wartości nominalnej 750 000 tys. zł, które planuje wprowadzić do obrotu na ASO.

Dłużne instrumenty finansowe według rodzaju na 30.06.2025	Wartość nominalna	Oprocentowanie na 30.06.2025	Gwarancje/zabezpieczenia	Termin wykupu	Wartość zobowiązania wyceniana w zamortyzowanym koszcie	Zmiana wartości pozycji zabezpieczającej od momentu desygnacji stosowana jako podstawa ujęcia nieefektywności zabezpieczenia w danym okresie zysk/(strata)	Wartość bilansowa zobowiązania
---	-------------------	------------------------------	--------------------------	---------------	---	--	--------------------------------

**Emisje długoterminowe (o terminie pierwotnym powyżej jednego roku)**

Listy zastawne (EUR)	300 000	0,242%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	15.09.2025	1 274 866	-	1 274 866
Listy zastawne (PLN)	100 000	5,76%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	03.09.2026	100 400	-	100 400
Listy zastawne (EUR)	35 000	1,183%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	20.09.2026	149 750	(2 886)	146 864
Listy zastawne (EUR)	13 000	1,18%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	20.09.2026	55 615	(1 162)	54 453
Listy zastawne (PLN)	500 000	5,75%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	10.12.2026	501 630	-	501 630
Listy zastawne (PLN)	200 000	5,77%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	22.06.2027	200 242	-	200 242
Listy zastawne (PLN)	500 000	5,75%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	10.09.2027	501 623	-	501 623
Listy zastawne (PLN)	100 000	6,02%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	20.12.2028	100 060	-	100 060
Listy zastawne (EUR)	8 000	3,50%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	28.02.2029	34 117	1	34 118

## mBank Hipoteczny S.A.

Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2025 roku (w tys. zł)

Listy zastawne (EUR)	15 000	3,50%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	15.03.2029	63 911	5	63 916
Listy zastawne (EUR)	20 000	3,20%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	30.05.2029	84 551	(45)	84 506
Listy zastawne (PLN)	1 000 000	5,92%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	12.09.2028	1 002 350	-	1 002 350
Listy zastawne (PLN)	500 000	5,94%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	05.09.2029	502 065	-	502 065
Listy zastawne (PLN)	200 000	5,72%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	21.09.2026	200 331	-	200 331
Listy zastawne (PLN)	500 000	5,82%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	13.09.2029	501 384	-	501 384
Listy zastawne (PLN)	500 000	5,84%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	04.03.2030	502 102	-	502 102
Listy zastawne (PLN)	750 000	5,96%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	12.06.2028	751 575	-	751 575
<b>Stan zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych (wartość bilansowa)</b>					<b>6 526 572</b>	<b>(4 087)</b>	<b>6 522 485</b>

Dłużne instrumenty finansowe według rodzaju stanu na 31.12.2024	Wartość nominalna	Oprocentowanie na 31.12.2024	Gwarancje/zabezpieczenia	Termin wykupu	Wartość zobowiązania wyceniana w zamortyzowanym koszcie	Zmiana wartości pozycji zabezpieczającej od momentu desygnacji stosowana jako podstawa ujęcia nieefektywności zabezpieczenia w danym okresie zysk/(strata)	Wartość bilansowa zobowiązania
---	-------------------	------------------------------	--------------------------	---------------	---	--	--------------------------------

### Emisje długoterminowe (o terminie pierwotnym powyżej jednego roku)

Listy zastawne (EUR)	300 000	1,073%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	05.03.2025	1 293 159	(4 924)	1 288 235
Listy zastawne (EUR)	11 000	1,285%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	24.04.2025	47 405	(336)	47 069
Listy zastawne (EUR)	300 000	0,242%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	15.09.2025	1 282 387	-	1 282 387
Listy zastawne (PLN)	100 000	6,37%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	03.09.2026	100 450	-	100 450
Listy zastawne (EUR)	35 000	1,183%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	20.09.2026	149 939	(4 707)	145 232
Listy zastawne (EUR)	13 000	1,18%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	20.09.2026	55 686	(1 876)	53 810
Listy zastawne (PLN)	500 000	6,39%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	10.12.2026	501 900	-	501 900
Listy zastawne (PLN)	200 000	6,40%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	22.06.2027	200 302	-	200 302
Listy zastawne (PLN)	500 000	6,39%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	10.09.2027	501 894	-	501 894
Listy zastawne (PLN)	100 000	6,66%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	20.12.2028	100 081	-	100 081
Listy zastawne (EUR)	8 000	3,50%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	28.02.2029	34 949	(120)	34 829
Listy zastawne (EUR)	15 000	3,50%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	15.03.2029	65 483	(221)	65 262
Listy zastawne (EUR)	20 000	3,20%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	30.05.2029	86 476	(325)	86 151
Listy zastawne (PLN)	1 000 000	6,55%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	12.09.2028	1 002 779	-	1 002 779
Listy zastawne (PLN)	500 000	6,60%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	05.09.2029	502 384	-	502 384
Listy zastawne (PLN)	200 000	6,35%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	21.09.2026	200 399	-	200 399
Listy zastawne (PLN)	500 000	6,45%	Hipoteczny rejestr listów zastawnych	13.09.2029	501 621	-	501 621
<b>Stan zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych (wartość bilansowa)</b>					<b>6 627 294</b>	<b>(12 509)</b>	<b>6 614 785</b>

**mBank Hipoteczny S.A.**

Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2025 roku (w tys. zł)

**19. Rezerwy**

	30.06.2025	31.12.2024
<b>Rezerwy (z tytułu)</b>	<b>2 560</b>	<b>2 164</b>
- rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe	130	164
- rezerwy na sprawy sporne	2 430	2 000
<b>Rezerwy, razem</b>	<b>2 560</b>	<b>2 164</b>
Krótkoterminowe (do 1 roku)	427	419
Długoterminowe (powyżej 1 roku)	2 133	1 745

Zmiana w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025	Zmiana stanu rezerw na sprawy sporne	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe
<b>Stan rezerw na początek okresu</b>	<b>2 000</b>	<b>164</b>
- odpis na rezerwę	441	-
- rozwiązanie rezerwy	(11)	(34)
<b>Stan rezerw na koniec okresu</b>	<b>2 430</b>	<b>130</b>
<b>Przewidywany okres rozliczenia rezerwy:</b>		
Krótkoterminowe (do 1 roku)	420	7
Długoterminowe (powyżej 1 roku)	2 010	123

Zmiana w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024	Zmiana stanu rezerw na sprawy sporne	Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe
<b>Stan rezerw na początek okresu</b>	<b>823</b>	<b>114</b>
- odpis na rezerwę	1 177	16
- rozwiązanie rezerwy	-	(26)
- inne zmiany/przeniesienie do pozycji aktywów	-	60
<b>Stan rezerw na koniec okresu</b>	<b>2 000</b>	<b>164</b>
<b>Przewidywany okres rozliczenia rezerwy:</b>		
Krótkoterminowe (do 1 roku)	404	15
Długoterminowe (powyżej 1 roku)	1 596	149

**20. Inne zobowiązania**

	30.06.2025	31.12.2024
<b>Inne zobowiązania (z tytułu)</b>	<b>19 063</b>	<b>14 032</b>
- biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów	14 184	9 147
- rozrachunków z tytułu podatku od pozycji bilansowych banku	2 124	1 942
- rezerwy na niewykorzystane urlopy	887	902
- rozliczeń z ubezpieczycielami	595	647
- zobowiązań z tytułu podatku dochodowego od wynagrodzeń, rozrachunki z ZUS z tytułu wynagrodzeń, rozrachunki z tytułu VAT	739	487
- pozostałe	534	907
<b>Inne zobowiązania, razem</b>	<b>19 063</b>	<b>14 032</b>
Krótkoterminowe (do 1 roku)	19 063	14 032

## 21. Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>39 705</b>	<b>56 209</b>	<b>56 209</b>
- Zmiany przez wynik finansowy	(6 734)	(8 477)	293
- Zmiany przez inne całkowite dochody	(5 660)	(8 027)	(3 119)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>27 311</b>	<b>39 705</b>	<b>53 383</b>

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>(31 658)</b>	<b>(42 347)</b>	<b>(42 347)</b>
- Zmiany przez wynik finansowy	8 068	11 367	4 821
- Zmiany przez inne całkowite dochody	1 076	(678)	580
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>(22 514)</b>	<b>(31 658)</b>	<b>(36 946)</b>

Podatek dochodowy	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Podatek dochodowy bieżący	(6 656)	(8 678)	(4 721)
Korekta dotycząca bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(2)	(4)	(3)
Podatek odroczony ujęty w rachunku zysków i strat	1 334	2 891	5 114
<b>Obciążenie podatkowe ujęte w rachunku zysków i strat</b>	<b>(5 324)</b>	<b>(5 791)</b>	<b>390</b>
Podatek dochodowy ujęty przez inne całkowite dochody	(4 584)	(8 705)	(2 539)
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>(9 908)</b>	<b>(14 496)</b>	<b>(2 149)</b>

Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego za okres śródroczny naliczane jest z zastosowaniem oczekiwanej średniorocznej efektywnej stawki podatkowej zastosowanej do dochodu okresu śródrocznego przed opodatkowaniem. Stawka ta za okres sprawozdawczy została oszacowana na poziomie 38,69 %.

## 22. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

Klasyfikacja instrumentów finansowych oraz metody ustalania wartości godziwej opisane zostały w sprawozdaniu finansowym Banku za 2024 rok.

W tabeli poniżej przedstawiono podsumowanie wartości bilansowych i godziwych dla każdej grupy aktywów i zobowiązań finansowych, które nie zostały wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Banku według ich wartości godziwej.

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe	30.06.2025		31.12.2024	
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa
<b>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>				
<b>Należności od banków</b>	<b>3 593</b>	<b>3 593</b>	<b>9 400</b>	<b>9 400</b>
<b>Kredyty i pożyczki udzielone klientom, w tym:</b>	<b>10 340 802</b>	<b>10 364 880</b>	<b>9 562 831</b>	<b>9 576 335</b>
Klienci indywidualni	10 337 364	10 361 442	9 558 483	9 571 987
Inne instytucje finansowe	3 438	3 438	4 348	4 348
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>				
<b>Zobowiązania wobec innych banków</b>	<b>4 015 993</b>	<b>4 015 993</b>	<b>3 511 970</b>	<b>3 511 970</b>
<b>Zobowiązania wobec klientów, w tym:</b>	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>49</b>
Klienci korporacyjni	49	49	49	49
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>14 604</b>	<b>14 604</b>	<b>15 085</b>	<b>15 085</b>
<b>Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</b>	<b>6 522 485</b>	<b>6 466 969</b>	<b>6 614 785</b>	<b>6 484 342</b>
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>10 344 395</b>	<b>10 368 473</b>	<b>9 572 231</b>	<b>9 585 735</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>10 553 131</b>	<b>10 497 615</b>	<b>10 141 889</b>	<b>10 011 446</b>

**mBank Hipoteczny S.A.**

Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2025 roku (w tys. zł)

W tabelach poniżej przedstawiono hierarchię wartości godziwej dla aktywów i zobowiązań finansowych, które zostały wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Banku według wartości godziwej według stanu na 30 czerwca 2025 roku.

30.06.2025	w tym:	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
		Ceny kwotowane na aktywnych rynkach	Techniki wyceny oparte na obserwacjach danych rynkowych	Inne techniki wyceny
<b>POWTARZALNE POMIARY WARTOŚCI GODZIWEJ</b>				
<b>AKTYWA FINANSOWE</b>				
<b>Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne zabezpieczające</b>	<b>1</b>	-	<b>1</b>	-
<b>Pochodne instrumenty finansowe, w tym:</b>	<b>1</b>	-	<b>1</b>	-
<b>Pochodne instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu</b>	<b>2 657</b>	-	<b>2 657</b>	-
- Instrumenty odsetkowe	2 656	-	2 656	-
- Instrumenty walutowe	1	-	1	-
<b>Pochodne instrumenty zabezpieczające</b>	<b>360</b>	-	<b>360</b>	-
- Instrumenty pochodne wyznaczone jako zabezpieczenie wartości godziwej	360	-	360	-
<b>Efekt kompensowania</b>	<b>(3 016)</b>	-	<b>(3 016)</b>	-
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody</b>	<b>940 319</b>	<b>845 426</b>	<b>94 893</b>	-
- Obligacje skarbowe	845 426	845 426	-	-
- Bony pieniężne	94 893	-	94 893	-
<b>AKTYWA FINANSOWE RAZEM</b>	<b>940 320</b>	<b>845 426</b>	<b>94 894</b>	-

30.06.2025	w tym:	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
		Ceny kwotowane na aktywnych rynkach	Techniki wyceny oparte na obserwacjach danych rynkowych	Inne techniki wyceny
<b>ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE</b>				
<b>Pochodne instrumenty finansowe, w tym:</b>	<b>17 783</b>	-	<b>4 411</b>	<b>13 372</b>
<b>Pochodne instrumenty przeznaczone do obrotu:</b>	<b>6 794</b>	-	<b>6 794</b>	-
- Instrumenty odsetkowe	3 622	-	3 622	-
- Instrumenty walutowe	3 172	-	3 172	-
<b>Pochodne instrumenty zabezpieczające:</b>	<b>19 350</b>	-	<b>5 978</b>	<b>13 372</b>
- Instrumenty pochodne wyznaczone jako zabezpieczenie wartości godziwej	5 978	-	5 978	-
- Instrumenty pochodne wyznaczone jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych	13 372	-	-	13 372
<b>Efekt kompensowania</b>	<b>(8 361)</b>	-	<b>(8 361)</b>	-
<b>ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE RAZEM</b>	<b>17 783</b>	-	<b>4 411</b>	<b>13 372</b>
<b>POWTARZALNE POMIARY WARTOŚCI GODZIWEJ</b>				
<b>AKTYWA FINANSOWE RAZEM</b>	<b>940 320</b>	<b>845 426</b>	<b>94 894</b>	-
<b>ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE RAZEM</b>	<b>17 783</b>	-	<b>4 411</b>	<b>13 372</b>

W tabelach poniżej przedstawiono hierarchię wartości godziwej dla aktywów i zobowiązań finansowych, które zostały wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Banku według wartości godziwej według stanu na 31 grudnia 2024 roku.

**mBank Hipoteczny S.A.**

Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2025 roku (w tys. zł)

31.12.2024	w tym:	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
		Ceny kwotowane na aktywnych rynkach	Techniki wyceny oparte na obserwowalnych danych rynkowych	Inne techniki wyceny
<b>POWTARZALNE POMIARY WARTOŚCI GODZIWEJ</b>				
<b>AKTYWA FINANSOWE</b>				
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne zabezpieczające	1 161	-	1 161	-
Pochodne instrumenty finansowe, w tym:	1 161	-	1 161	-
Pochodne instrumenty finansowe przeznaczone do obrotu	249	-	249	-
- Instrumenty walutowe	249	-	249	-
Pochodne instrumenty zabezpieczające	912	-	912	-
- Instrumenty pochodne wyznaczone jako zabezpieczenie wartości godziwej	912	-	912	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	1 285 083	950 240	334 843	-
- Obligacje skarbowe	950 240	950 240	-	-
- Bony pieniężne	334 843	-	334 843	-
<b>AKTYWA FINANSOWE RAZEM</b>	<b>1 285 083</b>	<b>950 240</b>	<b>334 843</b>	<b>-</b>

31.12.2024	w tym:	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
		Ceny kwotowane na aktywnych rynkach	Techniki wyceny oparte na obserwowalnych danych rynkowych	Inne techniki wyceny
<b>ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE</b>				
Pochodne instrumenty finansowe, w tym:	34 193	-	10 126	24 067
Pochodne instrumenty przeznaczone do obrotu:	9 565	-	9 565	-
- Instrumenty walutowe	9 565	-	9 565	-
Pochodne instrumenty zabezpieczające:	24 628	-	561	24 067
- Instrumenty pochodne wyznaczone jako zabezpieczenie wartości godziwej	561	-	561	-
- Instrumenty pochodne wyznaczone jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych	24 067	-	-	24 067
<b>ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE RAZEM</b>	<b>34 193</b>	<b>-</b>	<b>10 126</b>	<b>24 067</b>

<b>POWTARZALNE POMIARY WARTOŚCI GODZIWEJ</b>				
<b>AKTYWA FINANSOWE RAZEM</b>	<b>1 285 083</b>	<b>950 240</b>	<b>334 843</b>	<b>-</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE RAZEM</b>	<b>34 193</b>	<b>-</b>	<b>10 126</b>	<b>24 067</b>

W odniesieniu do instrumentów finansowych wycenianych w sposób powtarzalny do wartości godziwej, sklasyfikowanych na poziomie 1 i 2 hierarchii wartości godziwej, ewentualne przypadki, w których mogłoby nastąpić przeniesienie pomiędzy tymi poziomami są monitorowane przez właściwe departamenty Banku na podstawie wewnętrznych zasad.

W trakcie 2025 roku, jak i w 2024 roku nie odnotowano przeniesień instrumentów finansowych pomiędzy poszczególnymi poziomami hierarchii wartości godziwej.

W przypadku, jeśli wystąpi brak ceny rynkowej, służącej do wyceny bezpośredniej, przez okres ponad 5 dni roboczych następuje zmiana sposobu wyceny tego instrumentu, czyli przejście z wyceny bezpośredniej na wycenę z modelu, o ile dostępna jest zatwierdzona metoda wyceny z modelu dla tego instrumentu. Powrót do metody wyceny bezpośredniej następuje po okresie co najmniej 10 dni roboczych, w których cena rynkowa była dostępna w sposób ciągły. W przypadku braku ceny rynkowej dla skarbowych papierów dłużnych powyższe terminy wynoszą odpowiednio 2 i 5 dni roboczych.

**Poziom 1**

Na dzień 30 czerwca 2025 roku na poziomie 1 hierarchii wartości Bank wykazuje wartość godziwą obligacji rządowych wycenianych w wartości godziwej przez inne dochody całkowite w kwocie 845 426 tys. zł (31 grudnia 2024 rok: 950 240 tys. zł).

Instrumenty te zostały sklasyfikowane do poziomu 1, ponieważ ich wycena polega na bezpośrednim wykorzystaniu rynkowych bieżących cen tych instrumentów pochodzących z aktywnych i płynnych rynków finansowych.

**Poziom 2**

Poziom 2 hierarchii obejmuje wartość godziwą bonów pieniężnych emitowanych przez NBP w kwocie 94 893 tys. zł (31 grudnia 2024 rok: 334 843 tys. zł), których wycena oparta jest na modelu NPV (dyskontowania przyszłych przepływów finansowych), który zasilany jest krzywymi stóp procentowych wyznaczonymi w drodze transformacji kwotowań pochodzących bezpośrednio z aktywnych i płynnych rynków finansowych.

Ponadto do poziomu 2 Bank zalicza wycenę pochodnych instrumentów finansowych, do wyceny których stosowane są modele, zgodne ze standardami i praktykami rynkowymi w tym zakresie, które są zasilane parametrami pochodzącymi bezpośrednio z rynków (np. kursami wymiany walut, zmiennościami implikowanymi opcji walutowych, wartościami indeksów i akcji giełdowych) lub parametrami będącymi transformacjami kwotowań pochodzących bezpośrednio z aktywnych i płynnych rynków finansowych (np. krzywe stóp procentowych).

**Poziom 3**Instrumenty pochodne wyznaczone jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych

Instrumentem pochodnym wyznaczonym jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych jest CIRS (Cross-Currency Interest Rate Swap), który został zakwalifikowany na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej, gdzie Bank płaci stopę zmienną ustaloną w oparciu o stawkę WIBOR i otrzymuje stopę stałą w EUR. W przypadku ogłoszonej upadłości Banku transakcja CIRS nie zostaje zakończona i trwa do dnia zakończenia transakcji zgodnie z parametrami ustalonymi w dniu zawarcia transakcji. Ponadto przedmiotowa transakcja charakteryzuje się wysokim nominałem oraz jednostronnym obowiązkiem składania depozytu zabezpieczającego, gdzie Bank jest zwolniony z obowiązku jego składania.

Dla celów rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych Bank zawiera jednocześnie dwie relacje zabezpieczające:

- poprzez dekompozycję części rzeczywistej transakcji CIRS zabezpieczającej portfel kredytów w PLN o zmiennym oprocentowaniu (zabezpieczenie przed ryzykiem stopy procentowej) oraz
- poprzez dekompozycję części rzeczywistej transakcji CIRS zabezpieczającej zobowiązanie w EUR (zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym).

Dla celów kalkulacji zmian wartości godziwej przyszłych przepływów pieniężnych pozycji będących przedmiotem zabezpieczenia, Bank stosuje metodę „derywatu hipotetycznego”, która zakłada możliwość odzwierciedlenia pozycji zabezpieczanej i charakterystyki zabezpieczanego ryzyka w postaci instrumentu pochodnego. Zasady wyceny są analogiczne jak zasady wyceny instrumentów pochodnych stopy procentowej.

Z uwagi na właściwości zawartej przez Bank transakcji CIRS zawierającej niestandardowe i niekwotowane składniki cenowe marża na nodze płaconej przez Bank była wyższa niż marża standardowej, analogicznej transakcji CIRS, rozwiązywanej w przypadku upadłości kontrahenta z obustronną wymianą depozytu zabezpieczającego. Fakt ten został potwierdzony uzyskanym przez Bank niezależnym kwotowaniem transakcji CIRS. Jednocześnie przed zawarciem transakcji Bank sprawdził inne rynkowe kwotowania kontrahentów o wysokim ratingu i wykazały one zbieżność z uzyskanym ostatecznie kwotowaniem transakcji. Tym samym transakcja została zaklasyfikowana jako transakcja zawarta na warunkach rynkowych, nie posiadająca charakteru opcyjnego, pozbawiona dodatkowych opłat w momencie jej zawarcia i została uznana za transakcję, w której występują nieobserwowalne na aktywnym rynku parametry wpływające na jej wycenę.

Ze względu na niestandardowość zawartej przez Bank transakcji CIRS wycena tej transakcji składa się z trzech elementów – wartości zdyskontowanych oczekiwanych przepływów z transakcji CIRS, korekt CVA/DVA oraz liniowej amortyzacji w czasie do daty zapadalności różnicy pomiędzy wyceną niestandardowej transakcji CIRS (z uwzględnieniem korekt CVA/DVA odpowiadających charakterowi tej transakcji) a wyceną standardowej transakcji CIRS (uwzględniającą korekty CVA/DVA wynikające z profilu tej transakcji) wyznaczonej w dniu zawarcia transakcji. Kwota liniowo amortyzowana, uwzględniana w wycenie transakcji IRS, wyznaczona w momencie zawarcia transakcji wynosi



## mBank Hipoteczny S.A.

Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2025 roku (w tys. zł)

7.216 tys. zł. Z uwagi na fakt, że na moment ustanowienia relacji NPV oryginalnej transakcji CIRS zostało przeniesione na transakcję IRS, stąd DVA jako istotny składnik wyceny został uwzględniony w jej wycenie, zaś CVA ze względu na swoją nieistotną wartość zostało uwzględnione w wycenie transakcji CIRS.

W poniższej tabeli zaprezentowane zostały elementy składowe wyceny transakcji CIRS

		30.06.2025	31.12.2024
<b>Wycena do wartości godziwej transakcji CIRS</b>		<b>(13 124)</b>	<b>(24 888)</b>
w tym:	CVA transakcji CIRS	-	-
	DVA transakcji CIRS	(63)	(158)
	Wartość wyceny transakcji CIRS do rozliczenia w czasie	-	-

Dla transakcji CIRS zawartej przez Bank na potrzeby rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych nie istnieje aktywny rynek, który odzwierciedlałby wycenę transakcji o podobnej charakterystyce. Powszechnie dostępne kwotowania transakcji CIRS odnoszą się do kontraktów, które w chwili upadłości kontrahenta zostają rozliczone, uwzględniają dwustronne zabezpieczenie depozytem zabezpieczającym i mają nominał, który jest aktywnie handlowany na rynku. W ocenie Banku są to argumenty przemawiające za tym, że na aktywnie dostępnym rynku nie są dostępne ceny mogące właściwie odzwierciedlić wartość godziwą zawartej przez Bank transakcji CIRS.

## WYBRANE DANE OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Zobowiązania pozabilansowe

Zobowiązania pozabilansowe na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku.

	30.06.2025	31.12.2024
<b>1. Zobowiązania pozabilansowe otrzymane i udzielone</b>	<b>1 394 847</b>	<b>1 394 956</b>
<b>Zobowiązania otrzymane:</b>		
- Otrzymane zobowiązania finansowe	1 394 847	1 394 956
<b>2. Pochodne instrumenty finansowe</b>	<b>5 175 872</b>	<b>10 517 136</b>
- Instrumenty pochodne na stopę procentową	1 872 026	4 535 492
- Walutowe instrumenty pochodne	3 303 846	5 981 644
<b>Pozycje pozabilansowe razem</b>	<b>6 570 719</b>	<b>11 912 092</b>

### 2. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmiotem bezpośrednio dominującym wobec mBanku Hipotecznego S.A. jest mBank S.A. Bezpośrednią jednostką dominującą wobec mBanku S.A. jest spółka Commerzbank AG.

Transakcje pomiędzy Bankiem, a podmiotami powiązаныmi były transakcjami typowymi i rutynowymi, zawartymi z dniem Zarządu na warunkach nie odbiegających od warunków rynkowych, a ich charakter i warunki wynikały z bieżącej działalności operacyjnej, prowadzonej przez Bank. Transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzone w ramach zwykłej działalności operacyjnej obejmują transakcje poolingów kredytów, zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, transakcje na instrumentach pochodnych oraz leasing nieruchomości.

Wartości transakcji Banku ze spółkami powiązаныmi została przedstawiona w poniższych tabelach. Wartość transakcji obejmuje salda aktywów i zobowiązań na 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku oraz związane z nimi przychody i koszty odpowiednio w okresach od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku oraz od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku.

## mBank Hipoteczny S.A.

Skrócone Sprawozdanie Finansowe za I półrocze 2025 roku (w tys. zł)

Poniższa tabela przedstawia wartości transakcji Banku ze spółkami powiązanymi. Wartość transakcji obejmuje salda aktywów i zobowiązań na 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku oraz związane z nimi przychody i koszty w okresach 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku i 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku.

(w tys. zł)	Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu mBanku Hipotecznego S.A. kluczowy personel kierowniczy mBanku Hipotecznego S.A., Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu mBanku S.A.		Inne osoby i podmioty powiązane*		Spółki Grupy mBanku**		mBank S.A.		Spółki Grupy Commerzbanku***	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024

### Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Aktywa razem	543	1 452	529	579	847	782	35 109	43 049	-	-
Zobowiązania razem	-	-	-	-	869	797	8 135 775	7 085 791	-	32 206
Zobowiązania pozabilansowe otrzymane	-	-	-	-	-	-	1 394 847	1 394 956	-	-
Pochodne instrumenty finansowe (kupno, sprzedaż)	-	-	-	-	-	-	1 116 301	3 881 443	-	-

(w tys. zł)	Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu mBanku Hipotecznego S.A. kluczowy personel kierowniczy mBanku Hipotecznego S.A., Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu mBanku S.A.		Inne osoby i podmioty powiązane*		Spółki Grupy mBanku**		mBank S.A.		Spółki Grupy Commerzbanku***	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024

### Rachunek zysków i strat

Przychody z tytułu odsetek	18	42	19	22	96	110	10 483	26 589	-	-
Koszty z tytułu odsetek	-	-	-	-	(22)	(10)	(280 587)	(240 317)	(50)	(1 262)
Koszty z tytułu opłat i prowizji	-	-	-	-	-	(1)	(2 046)	(1 720)	-	-
Wynik na działalności handlowej	-	-	-	-	-	-	3 762	(1 139)	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-	-	-	11 539	8 305	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	-	-	-	(1)	(453)	(458)	-	-
Ogólne koszty administracyjne, amortyzacja	-	-	-	-	(296)	(245)	(2 050)	(1 994)	-	-

\* Inne osoby i podmioty powiązane obejmują kredyt udzielony bliskiemu członkowi rodziny Członka Rady Nadzorczej mBanku S.A.

\*\* Spółki Grupy mBanku obejmuje transakcje z następującymi spółkami Grupy mBanku: mFinanse S.A., mLeasing Sp. z o.o.

\*\*\* Spółki Grupy Commerzbanku obejmuje transakcje zakupu na rynku wtórnym hipotecznych listów zastawnych przez Commerzbank AG i Future Tech.

**3. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym**

Na dzień podpisania niniejszego skróconego sprawozdania finansowego nie wystąpiły istotne zdarzenia, które wymagałyby dodatkowego ujawnienia w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym.

**PODPISY**

<b>Data</b>	<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Stanowisko</b>	<b>Podpis</b>
31.07.2025	Piotr Petelewicz	Prezes Zarządu	
31.07.2025	Katarzyna Dubaniewicz	Członek Zarządu	
31.07.2025	Adrian Kaim	Członek Zarządu	
31.07.2025	Milena Zwolińska-Grabowicz	Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych	