



mBank Hipoteczny S.A.

(bank hipoteczny w formie spółki akcyjnej z siedzibą w Warszawie utworzony zgodnie z prawem polskim)

PROGRAM EMISJI HIPOTECZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 10.000.000.000 PLN

Niniejszy prospekt podstawowy („**Prospekt**”) został sporządzony w związku z programem emisji hipotecznych listów zastawnych do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych listów zastawnych wynoszącej 10.000.000.000 PLN („**Program**”) ustanowionym przez mBank Hipoteczny S.A. („**Emitent**”). W ramach Programu Emitent może emitować hipoteczne listy zastawne na okaziciela („**Listy Zastawne**”), których wartość będzie wyrażona w PLN.

INWESTYCJA W LISTY ZASTAWNE OFEROWANE W RAMACH PROGRAMU WIĄŻE SIĘ Z SZEREGIEM RYZYK WŁĄCZNYCH DLA DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ RYZYK ZWIĄZANYCH Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA. OPIS TYCH RYZYK ZNAJDUJE SIĘ W CZĘŚCI „CZYNNIKI RYZYKA” PROSPEKTU.

W SZCZEGÓLNOŚCI ZWRACA SIĘ UWAGĘ NABYWCÓW LISTÓW ZASTAWNYCH NA TO, ŻE LISTY ZASTAWNE NIE SĄ DEPOZYTAMI BANKOWYMI I NIE SĄ OBJĘTE SYSTEMEM GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW. PONADTO, W PRZYPADKU NIETYTUŁOWOŚCI EMITENTA SPOWODOWANEJ POGORSZENIEM SIĘ JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ, W TYM UTRATĄ PŁYNNOŚCI PRZEZ EMITENTA, CZĘŚĆ LUB CAŁOŚĆ ZAINWESTOWANEGO KAPITAŁU MOŻE ZOSTAĆ UTRACONA, JAK RÓWNIEŻ NABYWCY LISTÓW ZASTAWNYCH MOGĄ NIE OTRZYMAĆ ŚWIADCZEŃ Z LISTÓW ZASTAWNYCH PRZEWIDZIANYCH W WARUNKACH EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH. W ZWIĄZKU Z TYMI RYZYKAMI, PRZED INWESTYCJĄ W LISTY ZASTAWNE INWESTORZY POWINNI ROZWAŻYĆ, CZY ICH PORTFEL INWESTYCYJNY JEST NALEŻYCIEM ZDYWERSYFIKOWANY.

Niniejszy Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego („**KNF**”) będącą właściwym organem na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE, z późniejszymi zmianami („**Rozporządzenie Prospektowe**”). KNF zatwierdza niniejszy Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, spójności i zrozumiałości nałożone Rozporządzeniem Prospektowym, lecz ocenie KNF nie podlega dokładność informacji w nim zawartych. Zatwierdzenie niniejszego Prospektu przez KNF nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta ani jakości Listów Zastawnych, które są przedmiotem tego Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Listy Zastawne. Zatwierdzając Prospekt, KNF nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jego finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością, ani ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem Listów Zastawnych.

Niniejszy Prospekt został sporządzony na podstawie art. 8 Rozporządzenia Prospektowego, w związku z zamiarem prowadzenia ofert publicznych Listów Zastawnych na terytorium Polski i ubiegania się o dopuszczenie Listów Zastawnych poszczególnych serii emitowanych w ramach Programu do obrotu na rynku regulowanym (rynek równoległym) dla dłużnych papierów wartościowych prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**Rynek Regulowany**”) i o wprowadzenie Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym.

Niniejszy Prospekt został sporządzony w oparciu o Załączniki nr 6 i 14 do rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym i uchylającego rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004.

Agencja ratingowa Moody's Investors Service Cyprus Ltd. („**Moody's**”) przyznała Emitentowi długoterminowy rating kredytowy Baa1. Moody's ma siedzibę w Limassol, Cypr, i jest wpisana na listę agencji ratingowych zarejestrowanych zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 1060/2009 z dnia 16 września 2009 r. w sprawie agencji ratingowych. Lista jest dostępna na stronie internetowej ESMA (www.esma.europa.eu/supervision/credit-rating/risk). Jeżeli Listom Zastawnym danej Serii zostanie przyznany rating, zostanie on określony w Ostatecznych Warunkach Emisji Listów Zastawnych danej Serii.

Kwoty świadczeń z tytułu Listów Zastawnych mogą być obliczane m.in. w oparciu o WIBOR, lub stopę referencyjną NBP. Na podstawie Rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2019/482 z dnia 22 marca 2019 r. zmieniającego rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2016/1368 ustanawiające wykaz kluczowych wskaźników referencyjnych stosowanych na rynkach finansowych na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 WIBOR został uznany za kluczowy wskaźnik referencyjny w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniającego dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 („**Rozporządzenie w Sprawie Wskaźników Referencyjnych**”). Na dzień zatwierdzenia Prospektu, GPW Benchmark S.A., administrator WIBOR, jest wpisana do rejestru administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonego przez ESMA zgodnie z art. 36 Rozporządzenia w Sprawie Wskaźników Referencyjnych. Na dzień zatwierdzenia Prospektu, GPW Benchmark S.A. posiada status administratora wskaźnika referencyjnego stopy procentowej WIBOR.

Niniejszy Prospekt nie stanowi oferty nabycia ani zachęty do nabycia Listów Zastawnych skierowanej do jakiegokolwiek osoby, do której nie można skierować takiej oferty zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

W związku z art. 5f rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie („**Rozporządzenie 833/2014**”), oferta publiczna Listów Zastawnych nie jest kierowana do obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub do jakichkolwiek osób prawnych lub jednostek organizacyjnych posiadających siedzibę w Rosji, przy czym do wskazanych podmiotów może być kierowana oferta publiczna Listów Zastawnych, jeśli są one obywatelami państwa członkowskiego Unii Europejskiej, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii lub są osobami fizycznymi posiadającymi zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii.

W związku z art. 1y rozporządzenia Rady (UE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, zmienionego rozporządzeniem Rady (UE) 2022/398 z dnia 9 marca 2022 r. („**Rozporządzenie 765/2006**”), oferta publiczna Listów Zastawnych nie jest kierowana do obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub do dowolnych osób prawnych podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi, przy czym do wskazanych podmiotów może być kierowana oferta publiczna Listów Zastawnych, jeśli są one obywatelami państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub są osobami fizycznymi posiadającymi zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej.

LISTY ZASTAWNE NIE ZOSTAŁY ANI NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH ANI PRZEZ ŻADEN ORGAN REGULUJĄCY OBRÓT PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI JAKIEGOKOLWIEK STANU LUB PODLEGAJĄCY JURYSDYKCJI STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI ORAZ NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE, SPRZEDAWANE ANI W INNY SPOSÓB ZBYWANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI.

Organizator Emisji



mBank S.A.

Firma Inwestycyjna



mBank S.A. – Biuro Maklerskie mBanku

Niniejszy Prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 20 maja 2026 r. Prospekt zachowuje ważność przez okres 12 miesięcy po jego zatwierdzeniu, pod warunkiem, że został uzupełniony jakimkolwiek suplementem wymaganym na podstawie art. 23 Rozporządzenia Prospektowego. Obowiązek uzupełnienia Prospektu w przypadku nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności nie ma zastosowania, gdy Prospekt straci ważność. Prospekt został opublikowany na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]mhipoteczny\[.\]pl](http://www[.]mhipoteczny[.]pl)) i będzie dostępny przez co najmniej 10 lat od jego opublikowania. Suplementy wymagane na podstawie art. 23 Rozporządzenia Prospektowego zostaną opublikowane na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]mhipoteczny\[.\]pl](http://www[.]mhipoteczny[.]pl)) i będą dostępne przez co najmniej 10 lat od ich opublikowania.

Spis treści

1.	OPIS PROGRAMU	1
2.	CZYNNIKI RYZYKA	4
2.1	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta	4
2.2	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jaki Emitent prowadzi działalność	15
2.3	Specyficzne i istotne czynniki ryzyka związane z listami zastawnymi	18
3.	HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE	28
4.	PRZEZNACZENIE WPŁYWÓW Z EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH	30
5.	WARUNKI EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH	31
5.1	Definicje i Wykładnia	31
5.2	Podstawa prawna emisji	34
5.3	Opis świadczenia	34
5.4	Forma i miejsce emisji	34
5.5	Ranking zobowiązań z listów zastawnych	35
5.6	Tytuł prawny oraz przenoszenie praw z listów zastawnych	35
5.7	Oprocentowanie	35
5.8	Płatności	37
5.9	Podatki	38
5.10	Wykup listów zastawnych	38
5.11	Wykonanie zobowiązań z listów zastawnych w przypadku wszczęcia przymusowej restrukturyzacji emitenta	39
5.12	Zawiadomienia	40
5.13	Przedawnienie	40
5.14	Prawo właściwe	40
6.	OPIS EMITENTA	41
6.1	Informacje o Emitencie	41
6.2	Zarys ogólny działalności	46
6.3	Struktura organizacyjna	50
6.4	Informacje o tendencjach	51
6.5	Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe	52
6.6	Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze	52
6.7	Powiernicy	58
6.8	Główni akcjonariusze	58
6.9	Postępowania sądowe i arbitrażowe	59
6.10	Informacje osób trzecich	59
6.11	Istotne umowy zawarte przez Emitenta	59
7.	WYBRANE INFORMACJE FINANSOWE	60
8.	INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY	66
8.1	Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty	66
8.2	Nazwa i adres agentów ds. płatności i podmiotów świadczących usługi depozytowe	77
8.3	Ograniczenia oferowania	77
8.4	Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu	78
9.	INFORMACJE OGÓLNE	79
9.1	Zgoda na ustanowienie programu	79
9.2	Notowanie listów zastawnych	79
9.3	Dokumenty udostępnione do wglądu	79
9.4	Systemy rozliczeniowe	79
9.5	Warunki ustalenia ceny	79
9.6	GPW Benchmark	79
9.7	Metoda obliczania rentowności	79
9.8	Istotna lub znacząca zmiana	80
9.9	Biegli rewidenci	80
9.10	Podmioty zaangażowane w ofertę	80
9.11	Transakcje pomiędzy Firmą Inwestycyjną a Emitentem	81
10.	PODATKI	82
10.1	Podatek dochodowy	82
10.2	Podatek od czynności cywilnoprawnych	88
10.3	Odpowiedzialność płatnika	89
11.	OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W PROSPEKCIE	90
12.	WZÓR FORMULARZA OSTATECZNYCH WARUNKÓW DLA LISTÓW ZASTAWNYCH	91
13.	DEFINICJE	96

1. OPIS PROGRAMU

Niniejszy Opis Programu stanowi ogólny opis programu ofertowego w rozumieniu art. 25 ust. 1 lit. b) rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylającego rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004. Program został ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 25/2026 podjętej w dniu 26 lutego 2026 r. w sprawie ustanowienia krajowego programu emisji hipotecznych listów zastawnych. Emisje poszczególnych serii Listów Zastawnych będą zatwierdzane odrębnymi uchwałami Zarządu Emitenta. Niniejszy opis zawiera podsumowanie podstawowych parametrów Programu i jest oparty na treści Prospektu, uchwały Zarządu Emitenta nr 25/2026 podjętej w dniu 26 lutego 2026 r. w sprawie ustanowienia krajowego programu emisji hipotecznych listów zastawnych, i powinien być czytany łącznie z pozostałymi częściami niniejszego Prospektu oraz, w odniesieniu do emisji poszczególnych serii Listów Zastawnych, odpowiednimi Ostatecznymi Warunkami.

- Emitent:** mBank Hipoteczny S.A.
- Opis:** Program emisji hipotecznych listów zastawnych do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych listów zastawnych wynoszącej 10.000.000.000 PLN.
- Organizator Emisji:** mBank S.A.
- Firma Inwestycyjna:** mBank S.A. – Biuro Maklerskie mBanku
- Przeznaczenie Prospektu:** Prospekt został sporządzony w związku z zamiarem prowadzenia ofert publicznych Listów Zastawnych na terytorium Polski i ubiegania się o dopuszczenie Listów Zastawnych poszczególnych serii emitowanych w ramach Programu do obrotu na Rynku Regulowanym i o wprowadzenie Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym.
- Zatwierdzenie Prospektu:** Prospekt został zatwierdzony przez KNF będącą właściwym organem na podstawie Rozporządzenia Prospektowego. KNF zatwierdza Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, spójności i zrozumiałości nałożone Rozporządzeniem Prospektowym, lecz ocenie KNF nie podlega dokładność informacji w nim zawartych. Zatwierdzenie Prospektu przez KNF nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta ani jakości Listów Zastawnych, które są przedmiotem Prospektu.
- Waluty:** Wartość Listów Zastawnych będzie wyrażona w PLN.
- Zapadalność:** Dzień wykupu danej serii Listów Zastawnych zostanie ustalony przez Emitenta i wskazany w Ostatecznych Warunkach.
- Cena emisyjna:** Cena emisyjna Listów Zastawnych może być równa wartości nominalnej Listów Zastawnych, może być niższa od wartości nominalnej Listów Zastawnych lub wyższa od wartości nominalnej Listów Zastawnych i zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach.
- Oprocentowanie Listów Zastawnych:** Listy Zastawne mogą być emitowane jako listy zastawne o zmiennym oprocentowaniu lub listy zastawne o stałym oprocentowaniu, przy czym sposób oprocentowania Listów Zastawnych może być różny w zależności od Okresu Odsetkowego. W przypadku Listów Zastawnych o zmiennym oprocentowaniu stopa procentowa będzie ustalana w oparciu o odpowiednią stopę bazową powiększoną o Marżę.
- Konstrukcja oprocentowania Listów Zastawnych nie zakłada występowania instrumentu pochodnego.

Stopa bazowa:	Stopą bazową dla Listów Zastawnych o zmiennym oprocentowaniu jest wskaźnik WIBOR, dla depozytów w PLN, o długości wskazanej w Ostatecznych Warunkach, wyrażona w punktach procentowych w skali roku, albo stopa referencyjna NBP. W sytuacjach, w których wskaźnik WIBOR nie będzie mógł stanowić stopy bazowej będącej podstawą ustalenia oprocentowania Listów Zastawnych o zmiennym oprocentowaniu, zostanie on zastąpiony innym wskaźnikiem, ustalonym w sposób opisany w Warunkach Emisji.
Wykup Listów Zastawnych:	Wykup Listów Zastawnych będzie następował w Dniu Wykupu według wartości nominalnej Listów Zastawnych. Warunki Emisji wskazują okoliczności, w których wykup Listów Zastawnych może nastąpić przed Dniem Wykupu.
Wartość nominalna jednego Listu Zastawnego:	Wartość nominalna jednego Listu Zastawnego będzie ustalana odrębnie dla poszczególnych serii.
Europejskie Listy Zastawne:	<p>Listy Zastawne są „europejskimi listami zastawnymi” w rozumieniu art. 27 ust. 1 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/2162 z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie emisji obligacji zabezpieczonych i nadzoru publicznego nad obligacjami zabezpieczonymi oraz zmieniającej dyrektywy 2009/65/WE i 2014/59/UE, oraz w rozumieniu art. 7d ust. 1 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.</p> <p>Jeżeli Listy Zastawne spełniają wymogi określone w art. 129 Rozporządzenia 575/2013, zgodnie z art. 7d ust. 2 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych mogą one być oznaczone jako „europejskie listy zastawne (premium)” w odpowiednich Ostatecznych Warunkach.</p>
Notowanie:	Emitent będzie ubiegał się o dopuszczenie i wprowadzenie Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym.
Zbywalność:	Zbywalność Listów Zastawnych jest nieograniczona, z tym, że zgodnie z art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 8 ust. 1 pkt 3) Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Listów Zastawnych, prawa z Listów Zastawnych nie mogą być przenoszone. Zgodnie z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 8 ust. 1 pkt 3) Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, jeżeli Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji lub Ostatecznych Warunkach świadczeń z tytułu wykupu Listów Zastawnych albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Listów Zastawnych zostaje przywrócona po upływie tego terminu, przy czym prawa z Listów Zastawnych nie mogą być przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.
Ograniczenia oferowania:	<p>Rozpowszechnianie niniejszego Prospektu i oferowanie Listów Zastawnych podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów prawa obowiązujących w UE oraz na terytorium Polski.</p> <p>W związku z art. 5f Rozporządzenia 833/2014, oferta publiczna Listów Zastawnych nie jest kierowana do obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub do jakichkolwiek osób prawnych lub jednostek organizacyjnych posiadających siedzibę w Rosji, przy czym do wskazanych podmiotów może być kierowana oferta publiczna Listów Zastawnych, jeśli są one obywatelami państwa członkowskiego Unii Europejskiej, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii lub są osobami fizycznymi posiadającymi zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii.</p> <p>W związku z art. 1y Rozporządzenia 765/2006, oferta publiczna Listów Zastawnych nie jest kierowana do obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub do dowolnych osób prawnych podmiotów lub organów z siedzibą na</p>

Białorusi, przy czym do wskazanych podmiotów może być kierowana oferta publiczna Listów Zastawnych, jeśli są one obywatelami państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub są osobami fizycznymi posiadającymi zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej.

Listy Zastawne nie mogą być nabywane przez podmioty amerykańskie (*US Persons*) w rozumieniu Regulacji S (*Regulation S*) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku, z późn. zm. (*US Securities Act 1933*).

2. CZYNNIKI RYZYKA

Poprzez nabycie Listów Zastawnych inwestorzy przyjmują ryzyko, że Emitent może stać się niewypłacalny lub z innych przyczyn może nie być w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Listów Zastawnych. Istnieje szereg okoliczności, które mogą doprowadzić do tego, że Emitent nie będzie w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Listów Zastawnych. Nie jest możliwe zidentyfikowanie wszystkich takich okoliczności ani stwierdzenie, wystąpienie jakich okoliczności jest najbardziej prawdopodobne, gdyż Emitent może nie znać wszystkich takich okoliczności. Ponadto czynniki, które w ocenie Emitenta nie są obecnie istotne, mogą stać się istotne w przyszłości w wyniku wystąpienia zdarzeń, na które Emitent nie ma wpływu. W niniejszym Prospekcie Emitent opisał szereg czynników, które mogą w istotnie negatywny sposób wpłynąć na prowadzoną przez Emitenta działalność lub jego zdolność do wykonania zobowiązań wynikających z Listów Zastawnych.

Dodatkowo w niniejszym Prospekcie wskazano czynniki, które są istotne z punktu widzenia ryzyka rynkowego związanego z Listami Zastawnymi.

W opisie każdego ryzyka została zawarta informacja o jego istotności i prawdopodobieństwie wystąpienia danego ryzyka dokonana przez Emitenta na Dzień Prospektu. Poziom istotności ryzyka został oceniony w trzystopniowej skali: „wysoki”, „średni”, „niski”. Prawdopodobieństwo materializacji ryzyka zostało ocenione w trzystopniowej skali: „bardzo prawdopodobne”, „możliwe do wystąpienia”, „mało prawdopodobne”. Jeżeli dla danego ryzyka nie jest możliwe dokonanie takiej oceny, wyjaśnienie, dlaczego taka ocena nie jest możliwa zostało zawarte w opisie danego ryzyka.

Przed podjęciem decyzji o nabyciu Listów Zastawnych, potencjalni nabywcy Listów Zastawnych powinni zapoznać się z czynnikami ryzyka, a także ze szczegółowymi informacjami dotyczącymi Emitenta i Listów Zastawnych zawartymi w innych częściach niniejszego Prospektu.

2.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta

Ryzyko kredytowe

Emitent narażony jest na ryzyko kredytowe, polegające na możliwości niewywiązania się kontrahenta ze zobowiązań wobec Emitenta w pełnej wysokości w ustalonym terminie. Ryzyko kredytowe obejmuje również ryzyko spadku wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie wierzytelności, co w przypadku niewywiązania się kontrahenta ze zobowiązań wobec Emitenta może skutkować niepełnym zaspokojeniem roszczeń Emitenta na etapie windykacji. Emitent nabywa od mBanku portfele wierzytelności z tytułu udzielonych przez mBank kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie. Przed nabyciem portfela wierzytelności Emitent dokonuje analizy jakościowej wierzytelności, zgodnie z obowiązującymi Emitenta regulacjami i przyjętymi praktykami rynkowymi, w tym przy zastosowaniu precyzyjnie zdefiniowanych kryteriów kwalifikacyjnych. Nie wyklucza to ryzyka poniesienia strat w wyniku pogorszenia się zdolności klienta do obsługi zobowiązań po nabyciu wierzytelności przez Emitenta np. w wyniku utraty pracy, choroby i innych czynników losowych. Ponadto, przyjęte procedury zarządzania ryzykiem kredytowym mogą okazać się nieefektywne lub mogą wystąpić błędy w zarządzaniu ryzykiem i sprawowanej kontroli w zakresie tego ryzyka. Mimo że Emitent posiada aktualnie wyłącznie portfel kredytów mieszkaniowych, który charakteryzuje się niższym poziomem ryzyka, wystąpienie takich okoliczności może doprowadzić do znaczącego zwiększenia poziomu ryzyka kredytowego, na które jest narażony Emitent, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta, osiągnięte wyniki finansowe, a tym samym na zdolność do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. portfel kredytowy Emitenta obejmował 10.133.307 tys. PLN, w tym kredytów z rozpoznaną utratą wartości o łącznej wartości ekspozycji 129.004 tys. PLN, których udział w łącznej wartości portfela kredytowego wynosił 1,27%. Emitent nie posiada w swoim portfelu kredytów denominowanych w CHF. Pogorszenie jakości portfela kredytowego Emitenta w przyszłości może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Listów Zastawnych, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Listów Zastawnych oraz ich terminowego wykupu.

W ramach zarządzania ryzykiem kredytowym Emitent posiada mechanizmy kontrolne w obszarach nabywania kredytów, obsługi i monitorowania posiadanego portfela kredytowego, identyfikacji i pomiaru ryzyka portfela kredytowego oraz poprawności i terminowości raportowania ryzyka kredytowego. Adekwatność mechanizmów

kontrolnych podlega cyklicznej ocenie, a ich skuteczność monitorowana jest poprzez wykonywanie weryfikacji bieżących oraz testów zgodnie z przyjętą metodyką funkcji kontroli.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka zmaterializował się w nieznaczącej skali, niepowodującej istotnego wpływu na wyniki finansowe Emitenta. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako wysoki oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko związane z wpływem obniżenia ratingu kredytowego Emitenta na wzrost kosztów finansowania

Obniżenie ratingu kredytowego przyznanego Emitentowi może zwiększyć koszty pozyskania przez Emitenta finansowania na rynku kapitałowym, co może mieć negatywny wpływ na pozycję rynkową Emitenta, jak również poziom zaufania uczestników rynku do Emitenta. Ponadto, w przypadku obniżenia oceny ratingowej Emitenta poniżej poziomu inwestycyjnego, może dojść do istotnego ograniczenia jego działalności operacyjnej oraz wzrostu kosztów refinansowania. Spadek ratingu mBanku lub Emitenta może w konsekwencji mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta, jego sytuację finansową oraz wyniki operacyjne. Każda niekorzystna zmiana lub wycofanie ratingu przypisanego listom zastawnym może również mieć negatywny wpływ na ich wartość. Obecne oceny ratingowe Emitenta oraz mBanku są opisane w rozdziale „OPIS EMITENTA - Informacje o Emitencie - Ratingi kredytowe, które przyznano Emitentowi na jego wniosek lub przy przyznawaniu których Emitent współpracował. Krótkie objaśnienie znaczenia ratingów, jeżeli zostało to uprzednio opublikowane przez podmiot przyznający rating”.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako wysoki oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko związane ze zdolnością Emitenta do pozyskania finansowania

Emitent prowadzi działalność jako bank hipoteczny i struktura jego aktywów i pasywów jest odmienna od struktury aktywów i pasywów banku uniwersalnego. Emitent finansuje nabyte od mBanku wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie docelowo przede wszystkim ze środków z tytułu emisji listów zastawnych. Wprawdzie mBank zapewnia Emitentowi dostęp do dodatkowych źródeł finansowania, służących m.in. do bezpośredniego finansowania nabytych wierzytelności, jednak strategia Emitenta zakłada docelowo pozyskiwanie finansowania głównie od podmiotów spoza grupy mBanku, w drodze emisji listów zastawnych.

Zdolność Emitenta do pozyskiwania finansowania swojej działalności na korzystnych dla Emitenta warunkach jest uzależniona od wielu czynników, do których należą, między innymi, ocena ratingowa Emitenta, sytuacja gospodarcza, kondycja krajowego i globalnego sektora finansowego, trendy rynkowe oraz popyt ze strony inwestorów na instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta.

Emitent refinansuje zadłużenie wynikające z emisji listów zastawnych oraz obligacji niezabezpieczonych. Tabele z zestawieniem pozostających do wykupu hipotecznych listów zastawnych oraz obligacji niezabezpieczonych znajdują się w rozdziale „OPIS EMITENTA – Informacje o Emitencie – Opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta i istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta od ostatniego roku obrotowego – Portfel listów zastawnych”.

Jeśli którykolwiek z powyżej wymienionych czynników będzie mieć negatywny wpływ na zdolność Emitenta do pozyskania refinansowania na korzystnych warunkach, koszty refinansowania Emitenta mogą wzrosnąć, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta oraz na zdolność Emitenta do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych oraz obligacji niezabezpieczonych.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko koncentracji geograficznej

Zgodnie z zasadami polityki kredytowej, nieruchomości finansowane przez Emitenta powinny charakteryzować się atrakcyjną lokalizacją, wyznaczoną przez możliwości ich zbycia w perspektywie długoterminowej. Czynniki te znajdują odzwierciedlenie w koncentracji geograficznej portfela kredytowego Emitenta. Skoncentrowanie portfela kredytowego na danym obszarze kraju może, w przypadku wystąpienia zdarzeń nadzwyczajnych o charakterze losowym (m.in. klęsk żywiołowych), negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Emitenta, a co za

tym idzie mogłoby niekorzystnie oddziaływać na zdolność Emitenta do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych.

Emitent stosuje limit związany z koncentracją geograficzną w odniesieniu do powiatów zagrożonych ryzykiem fizycznym. Na dzień 31 grudnia 2025 r. limit na zaangażowanie związane z koncentracją geograficzną na powiatach zagrożonych ryzykiem fizycznym związanym z ESG (powodzie, sztormy, huragany itp.) w odniesieniu do całego portfela kredytowego wynosił 2,77%.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko związane z sytuacją gospodarczą, polityczną i społeczną w Polsce

Emitent prowadzi działalność wyłącznie na terenie Polski. W związku z tym krajowe czynniki makroekonomiczne, takie jak, między innymi, PKB, inflacja, stopy procentowe i kursy walutowe, a także bezrobocie, wynagrodzenia i sytuacja finansowa przedsiębiorstw, mają istotny wpływ na popyt na kredyty hipoteczne, spłaty kapitału i odsetek od udzielonych kredytów, odpisy z tytułu utraty wartości należności kredytowych oraz marże na produktach i usługach Emitenta lub mBanku, co może w istotny sposób wpływać na działalność, sytuację finansową i wyniki operacyjne Emitenta.

Sytuacja gospodarcza w Polsce zależy od wielu czynników, w tym działań podejmowanych przez rząd, takich jak kwestie dotyczące opodatkowania, budżetu państwa, a także od sytuacji na rynku pracy, polityki monetarnej, uwarunkowań demograficznych, warunków makroekonomicznych na świecie oraz napływu środków z Unii Europejskiej.

Potencjalne długotrwałe spowolnienie gospodarcze w Polsce miałyby negatywny wpływ na Emitenta. Wyższe bezrobocie i niższa konsumpcja, jak również zmienność na rynkach finansowych, mogą negatywnie wpłynąć na sytuację finansową klientów Emitenta, co z kolei może pogorszyć jakość i wartość portfela kredytowego oraz innych aktywów finansowych Emitenta, a także doprowadzić do spadku popytu na produkty Emitenta oraz pogorszyć obsługę tych produktów, w szczególności spłatę kapitału i odsetek kredytów. Dodatkowo, w niestabilnych warunkach rynkowych, wartość zabezpieczeń kredytów w portfelu Emitenta, w tym nieruchomości, może ulec znacznemu obniżeniu.

W dniu 24 lutego 2022 r. Rosja dokonała inwazji na Ukrainę, rozpoczynając pełnoskalowy atak militarny. Siły zbrojne Rosji wkroczyły na terytorium Ukrainy i, według stanu na Dzień Prospektu, okupują szereg miast i obiektów infrastrukturalnych na terenie Ukrainy. Wojna ta spowodowała wzrost zmienności na rynkach i może mieć dalszy negatywny wpływ na gospodarkę Polski.

Emitent nie prowadzi bezpośredniej działalności na Ukrainie, Białorusi ani w Rosji. Ekspozycja kredytowa Emitenta wobec ukraińskich, rosyjskich, białoruskich osób fizycznych na dzień 31 grudnia 2025 roku stanowiła 2,70% całkowitej ekspozycji kredytowej Emitenta.

Emitent uważnie śledzi rozwój sytuacji związanej z konfliktem zbrojnym na Ukrainie, a także analizuje jej potencjalne negatywne konsekwencje dla całego portfela klientów Emitenta. Na tę chwilę nie jest jeszcze możliwa wiarygodna ocena ich wpływu na działalność Emitenta w przyszłości ani oszacowanie wpływu na przyszłe wyniki Emitenta, ponieważ jest to w dużym stopniu uzależnione od dalszego rozwoju wojny na Ukrainie, reakcji społeczności międzynarodowej oraz ich wpływu na polską gospodarkę i klientów Emitenta.

Pandemia COVID-19, wybuch wojny na Ukrainie, presja zewnętrzna na złotego, gwałtowne wzrosty cen surowców oraz silny popyt konsumencki przyczyniły się do wzrostu inflacji. Inflacja CPI osiągnęła szczyt w lutym 2023 r. na poziomie 18,4% r/r. Według danych GUS, w grudniu 2025 r. inflacja wyniosła 2,4% r/r, co oznacza spadek o 0,1 p.p. w stosunku do listopada 2025 r. NBP w projekcji z listopada 2025 r. przewidywał, że średnioroczna inflacja w 2025 r. wyniesie 3,7%, w 2026 r. spadnie do 2,9%, a w 2027 r. osiągnie poziom 2,5%. Inflacja bazowa w marcu 2026 r. wyniosła 3,0% r/r. Sugeruje to, że mimo ogólnego spadku inflacji, presja cenowa w niektórych sektorach gospodarki nadal się utrzymuje. Utrzymująca się wysoka inflacja może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową klientów Grupy mBanku, w szczególności osób fizycznych. Klienci Emitenta mogą nie być zdolni do wywiązania się ze swoich zobowiązań wobec Grupy mBanku, co z kolei może negatywnie wpłynąć na kondycję finansową Emitenta oraz jego możliwości wypełnienia zobowiązań wynikających z listów zastawnych.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka zmaterializował się w nieznaczącej skali, ale nie miało to istotnego wpływu na wynik Emitenta. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności oznacza ryzyko braku zdolności do finansowania aktywów i terminowego wykonania zobowiązań w toku normalnej działalności Emitenta lub w innych warunkach, które można przewidzieć, bez konieczności ponoszenia strat. Ryzyko płynności wynika głównie z niedopasowania terminu zapadalności należności i wymagalności zobowiązań Emitenta oraz braku odpowiedniego poziomu aktywów płynnych. Konieczność pozyskania przez Emitenta dodatkowych środków na wykonanie jego zobowiązań, których termin wymagalności się zbliża, może wiązać się ze zwiększonym kosztem takiego finansowania lub zbyciem przez Emitenta posiadanych przez niego aktywów po niższej cenie, niż cena, którą mógłby uzyskać w normalnych warunkach rynkowych.

Zarządzanie ryzykiem płynności prowadzone jest na poziomie płynności bieżącej, krótkoterminowej, średnioterminowej oraz długoterminowej. Długoterminowe aktywa finansowane są przede wszystkim hipotecznymi listami zastawnymi o długim terminie wymagalności. Bieżące zapotrzebowanie na środki finansowe Emitent zaspokaja na rynku międzybankowym oraz poprzez emisję krótkoterminowych obligacji. Ponadto Emitent zwiększa bezpieczeństwo płynności poprzez utrzymywanie rezerw płynnych aktywów (możliwych do szybkiego upłynnienia) na wypadek nieprzewidzianych zdarzeń.

Emitent posiada istotny portfel aktywów płynnych w postaci bonów pieniężnych i obligacji skarbowych. Współczynniki płynności Emitenta kształtują się na poziomie powyżej wymaganych norm nadzorczych. Wskaźnik pokrycia wypływów netto określający relację zabezpieczenia przed utratą płynności do jej wypływów płynności netto przez okres występowania warunków skrajnych trwających 30 dni kalendarzowych (LCR) wyniósł 2.405% (stan na 31 grudnia 2025 r.).

Wskaźnik określający relację funduszy własnych i stabilnych pasywów Emitenta, które zapewniają stabilne finansowanie, do aktywów niepłynnych i należności, które wymagają stabilnego finansowania (NSFR) wyniósł 125% (stan na 31 grudnia 2025 r.).

Poniżej prezentowane jest zestawienie urealnionej luki płynności na 31 grudnia 2025 r.:

Luka płynności na dzień 31 grudnia 2025 r.	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesiący	od 3 miesięcy do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
	<i>(w tys. PLN)</i>					
Luka płynności netto	381.280	835	(573.915)	(4.507.532)	5.272.433	573.101

Konieczność pozyskania dodatkowych środków na terminowe wykonanie zobowiązań Emitenta może prowadzić do wzrostu kosztów działalności Emitenta, a co za tym idzie może negatywnie wpłynąć na jego wyniki finansowe.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej wynika z narażenia aktualnego i przyszłego wyniku finansowego oraz kapitału Emitenta na niekorzystny wpływ zmian stóp procentowych. Zmiany stóp procentowych mogą negatywnie wpłynąć na koszty transakcji ponoszone przez Emitenta, co może negatywnie wpłynąć na pozycje bilansowe i pozabilansowe, wrażliwe na zmiany stóp procentowych. Wysokość stóp procentowych wpływa również na koszty obsługi przez kredytobiorców kredytów posiadanych przez Emitenta, w związku z tym wzrost stóp procentowych może wywierać negatywny wpływ na zdolność regulowania przez nich zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów.

Emitent zarządza luką stopy procentowej poprzez dopasowywanie terminów przeszacowań aktywów i pasywów. Wrażliwość portfela Emitenta na ekstremalne zaburzenia stóp procentowych jest określana na podstawie testów warunków skrajnych i analiz scenariuszowych. Pozycje portfela bankowego narażone na ryzyko stopy procentowej zabezpieczane są liniowymi instrumentami pochodnymi na stopę procentową (transakcje zabezpieczające typu swap stopy procentowej (ang. interest rate swap – IRS)).

Istnieje prawdopodobieństwo, że wystąpi znaczne niedopasowanie okresów przeszacowań ryzyka pomiędzy listami zastawnymi i kredytami hipotecznymi. Pociąga to za sobą bezpośrednie narażenie na wysokie ryzyko stopy procentowej, które Emitent eliminuje stosując pochodne instrumenty zabezpieczające. Dotyczy to w szczególności kredytów hipotecznych ze stałą stopą oprocentowania.

Wszystkie powyższe zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta oraz na zdolność Emitenta do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko wcześniejszej spłaty kredytów hipotecznych

Umowy kredytowe, z których wynikają nabyte przez Emitenta wierzytelności stanowiące podstawę emisji Listów Zastawnych dopuszczają przedterminową spłatę zobowiązania przez kredytobiorcę. Wcześniejsza spłata kredytu hipotecznego może wpłynąć na realizowaną przez Emitenta stopę zwrotu z portfela kredytowego, w przypadku, gdyby spłacona należność nie mogła być zastąpiona innym aktywem o porównywalnej dochodowości. Ponadto w przypadku przedterminowej spłaty kredytu Emitent jest zobowiązany, zgodnie z art. 39 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, późniejszymi zmianami („**Ustawa o Kredycie Hipotecznym**”), do zwrotu kredytobiorcy części kosztów poniesionych przez kredytobiorcę w związku z kredytem, co może doprowadzić do obniżenia przychodów Emitenta. Dokonanie wcześniejszej spłaty kredytu prowadzi również do wygaśnięcia wierzytelności Emitenta wobec kredytobiorcy i usunięcia jej z rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, przez co nie może ona już stanowić podstawy emisji Listów Zastawnych przez Emitenta.

Przyjęte przez Emitenta założenia w zakresie spłaty kredytów przez kredytobiorców przewidują, że pewna część tych kredytów może zostać spłacona przed ich pierwotnym terminem spłaty. Nie można jednak wykluczyć, że na przedterminową spłatę kredytów zdecyduje się większa liczba kredytobiorców, niż założona przez Emitenta. Wcześniejsza spłata kredytów hipotecznych na skalę, większą niż założona przez Emitenta, może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i działalność Emitenta oraz na zdolność Emitenta do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych. Może ona także obniżyć wartość wierzytelności znajdujących się w rejestrze zabezpieczenia listów zastawnych, co może doprowadzić do ograniczenia zdolności Emitenta do emisji Listów Zastawnych.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka zmaterializował się w ograniczonej skali, ale nie miało to istotnego wpływu na wynik Emitenta. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko operacyjne

Ryzyko operacyjne oznacza możliwość poniesienia straty wynikającej z nieadekwatnych lub wadliwych wewnętrznych procesów, systemów, błędów lub działań podjętych przez pracownika oraz ze zdarzeń zewnętrznych. Ryzyko operacyjne uwzględnia ryzyko prawne, lecz nie uwzględnia ryzyka utraty reputacji i ryzyka strategicznego.

Ryzyko prawne jest to prawdopodobieństwo poniesienia strat materialnych i niematerialnych, powstające wskutek błędnego ukształtowania stosunków prawnych z klientami i usługobiorcami, niekorzystnych rozstrzygnięć sądów lub organów administracji publicznej rozstrzygających sprawy sporne powstające na tle stosunków prawnych wiążących Emitenta z innymi podmiotami, zmian w orzecznictwie i niejedności orzecznictwa, błędnej wykładni prawa przez służby prawne lub podmioty działające na zlecenie Emitenta, a także błędów pracowników wynikających z niedostatecznej wiedzy i świadomości prawnej. W ramach analizy poszczególnych rodzajów ryzyk opisanych w Prospekcie wskazujemy związane z nimi i zidentyfikowane przez Emitenta czynniki ryzyka prawnego, w tym w szczególności opisane w ramach punktu 2.2 Ryzyko sporów sądowych i postępowań administracyjnych.

Ryzyko operacyjne Emitenta związane jest także z przetwarzaniem dużej ilości informacji. Niesprawne działanie procedur lub systemów informatycznych służących zbieraniu, przetwarzaniu oraz magazynowaniu dokumentów lub danych oraz uzyskiwaniu potrzebnych informacji może w określonych sytuacjach zakłócić funkcjonowanie Emitenta. Na wypadek wystąpienia takich zdarzeń Emitent posiada wewnętrzne procedury bezpieczeństwa systemu informatycznego oraz plany ciągłości działania.

W chwili obecnej istotny udział w działalności Emitenta posiadają podmioty zewnętrzne (podmioty realizujące czynności na zlecenie Emitenta w oparciu o umowy outsourcingowe w obszarze biznesowym i technologii informatycznej). Ryzyko operacyjne wiąże się również z możliwością popełnienia błędu przez pracownika. Emitent posiada wdrożone systemy monitoringu zdarzeń i powiadamiania wraz z wewnętrznymi procedurami bezpieczeństwa dla poszczególnych systemów informatycznych, dla których wykonywana jest ocena ryzyka bezpieczeństwa systemów IT (w ramach usługowego modelu zarządzania IT).

Niemniej jednak, wystąpienie niekorzystnych zdarzeń mogących prowadzić do czasowego braku możliwości prowadzenia działalności lub zakłóceń w bieżącej działalności Emitenta może mieć negatywny wpływ na jego wyniki finansowe oraz na zdolność Emitenta do obsługi i wykupu Listów Zastawnych.

Nadzwyczajne zdarzenia leżące poza kontrolą Emitenta, takie jak: ataki terrorystyczne, działania wojenne, epidemie, katastrofy naturalne i klęski żywiołowe oraz ich konsekwencje również mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność Emitenta, jego sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju. Zaistniałe w wyniku wystąpienia zdarzeń nadzwyczajnych straty Emitenta mogą dotyczyć nieruchomości, ruchomości, aktywów finansowych i kluczowych pracowników. Ponadto wystąpienie zdarzeń nadzwyczajnych może spowodować istotne zakłócenia funkcjonowania gospodarki kraju, w tym negatywnie wpłynąć na sytuację rynku finansowego, obniżyć zdolność uczestników rynku do regulowania zobowiązań, utrudnić możliwość pozyskania nowego finansowania, co może niekorzystnie wpłynąć na działalność Emitenta i doprowadzić do wystąpienia strat. Wystąpienie zdarzeń nadzwyczajnych oraz strat z nimi związanych jest trudne do przewidzenia przez Emitenta. Nieprzewidziane zdarzenia mogą również generować dodatkowe koszty operacyjne związane z wyższymi składkami na ubezpieczenie oraz z wdrożeniem dodatkowych systemów zabezpieczających. Ponadto ubezpieczenia od określonych ryzyk może nie być dostępne, a niezdolność Emitenta do zarządzania takim ryzykiem może mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta, jego sytuację finansową oraz perspektywy rozwoju.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka zmaterializował się w nieznaczącej skali, niepowodującej istotnego wpływu na wyniki finansowe Emitenta. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko niespełnienia określonych wymogów prawnych lub rekomendacji wydanych przez organ nadzoru finansowego

Komisja Nadzoru Finansowego jako organ nadzorujący działalność sektora bankowego w Polsce upoważniona jest do wydawania rekomendacji odnoszących się do różnych aspektów funkcjonowania sektora. Po opublikowaniu, rekomendacje stanowią rynkowy standard i są powszechnie wdrażane przez uczestników rynku. Wydane przez KNF rekomendacje mogą mieć wpływ na działalność oraz wyniki finansowe poszczególnych banków, przy czym stopień wpływu zależy od indywidualnej charakterystyki i realizowanej strategii. W ramach swoich uprawnień KNF ma również prawo dokonywania kontroli podmiotów sektora bankowego. Nie można wykluczyć, iż podczas kontroli Emitenta w przyszłości, zidentyfikowane zostaną nieprawidłowości lub braki które, jeśli nie zostaną odpowiednio rozwiązane przez Emitenta, mogą skutkować sankcjami administracyjnymi, w tym karami finansowymi.

Dodatkowo rosnąca liczba i niejednoznaczność niektórych wymogów prawnych, znajdujących zastosowanie do Emitenta wraz ze zmianami wytycznych skutkuje zwiększeniem obciążeń w zakresie dostosowania wewnętrznych zasad i procedur w celu spełnienia wymagań właściwych władz nadzorczych oraz unijnych dyrektyw i rozporządzeń. Niespełnienie tych wymagań może narazić Emitenta na sankcje administracyjne, grzywny i inne kary. Wszystkie powyższe okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Listów Zastawnych, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Listów Zastawnych oraz ich terminowego wykupu.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka zmaterializował się w nieznaczącej skali, ale nie miało to wpływu na wynik Emitenta. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko istotnego spadku cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych

Zabezpieczenie kredytów hipotecznych stanowią nieruchomości mieszkalne, z którymi związane jest ryzyko utraty ich wartości. Spadek cen nieruchomości może mieć zróżnicowany wpływ na sprzedaż kredytów hipotecznych. W niektórych sytuacjach, szczególnie przy atrakcyjnych warunkach kredytowania i wsparciu programów rządowych, niższe ceny nieruchomości mogą przyczynić się do wzrostu popytu na kredyty

hipoteczne. Natomiast, istotny spadek cen nieruchomości może mieć bezpośredni wpływ na spadek wartości zabezpieczenia kredytów, co zwiększa ryzyko kredytowe Emitenta. Ponadto istotny spadek wartości nieruchomości może mieć wpływ na wartość ustalonej przez Emitenta bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości (BHWN), co może w konsekwencji prowadzić do ograniczenia skali działalności Emitenta i negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta.

W ramach zarządzania ryzykiem spadku cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych, Emitent w cyklach rocznych przeprowadza proces monitorowania wartości nieruchomości oraz dokonuje oceny ryzyka zmiany wartości zabezpieczenia na nieruchomości. Emitent posiada plan awaryjny na wypadek nieoczekiwanych, istotnych zmian cen na rynku nieruchomości.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka zmaterializował się w nieznaczącej skali. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko związane ze wzrostem składki na Bankowy Fundusz Gwarancyjny

Zgodnie z Ustawą o BFG członkowie przymusowego systemu gwarancyjnego są zobowiązani do wnoszenia składek na fundusz gwarancyjny oraz fundusz przymusowej restrukturyzacji. Jeżeli podmiot będący członkiem Bankowego Funduszu Gwarancyjnego zostanie postawiony w stan upadłości, pozostali członkowie mogą zostać zobowiązani do wniesienia dodatkowych jednorazowych opłat na pokrycie zobowiązań tego podmiotu.

Ustawa o BFG określa nową metodologię obliczania wysokości składek wpłacanych przez banki do Bankowego Funduszu Gwarancyjnego.

Sposób obliczania składek Emitenta na Bankowy Fundusz Gwarancyjny może w przyszłości ulegać zmianom i takie zmiany mogą spowodować podwyższenie składek Emitenta na Bankowy Fundusz Gwarancyjny.

Emitent jest, na podstawie Ustawy o BFG, zobowiązany do wnoszenia składek na fundusz przymusowej restrukturyzacji banków („**Fundusz Przymusowej Restrukturyzacji**”). Równocześnie Emitent, ze względu na ograniczony zakres czynności jakie może wykonywać (zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych) nie wnosi składek na fundusz gwarancyjny banków.

Ustawa o BFG określa minimalny poziom Funduszu Przymusowej Restrukturyzacji w wysokości 1% kwoty środków gwarantowanych w bankach, firmach inwestycyjnych i oddziałach banków zagranicznych. Ustawa o BFG określa również docelowy poziom Funduszu Przymusowej Restrukturyzacji w wysokości 1,2% kwoty środków gwarantowanych w bankach, firmach inwestycyjnych i oddziałach banków zagranicznych, który powinien zostać osiągnięty do dnia 31 grudnia 2030 roku.

W przypadku składek na Fundusz Przymusowej Restrukturyzacji na kwotę składek, należną od poszczególnych podmiotów, ma wpływ profil ryzyka określony zgodnie z rozporządzeniem delegowanym Komisji (UE) 2015/63 z dnia 21 października 2014 roku. Składka Emitenta jako banku hipotecznego obliczana jest na podstawie 50% podstawowej składki rocznej.

W przypadku gdy środki Funduszu Przymusowej Restrukturyzacji są niewystarczające do finansowania przymusowej restrukturyzacji, Rada Bankowego Funduszu Gwarancyjnego może zobowiązać banki, firmy inwestycyjne i oddziały banków zagranicznych do wniesienia na Fundusz Przymusowej Restrukturyzacji składek nadzwyczajnych w wysokości nieprzekraczającej trzykrotności łącznej kwoty, składek ustalonych na dany rok kalendarzowy. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, pozycję oraz perspektywę Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Listów Zastawnych, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Listów Zastawnych oraz ich terminowego wykupu.

Dodatkowo zgodnie z Ustawą o Wsparciu Kredytobiorców, utworzony został tzw. Fundusz Wsparcia Kredytobiorców. Fundusz Wsparcia Kredytobiorców finansowany jest głównie przez kwartalne wpłaty kredytodawców, którzy udzielili kredytu mieszkaniowego, proporcjonalnie do wielkości posiadanego portfela kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych, których opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek przekracza 90 dni.

Jeżeli Emitent będzie zobowiązany do wpłacenia istotnych składek na Bankowy Fundusz Gwarancyjny lub na Fundusz Wsparcia Kredytobiorców może to mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, kondycję finansową i wyniki operacyjne Emitenta.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka zmaterializował się w nieznaczącej skali, ale nie miało to istotnego wpływu na wynik Emitenta. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko związane z wpływem polityki i regulacji rządowych oraz ryzyko braku zgodności

Emitent działa w silnie regulowanym sektorze i podlega ryzyku braku zgodności w różnych obszarach, w tym obszarach podlegających nadzorowi ze strony KNF, Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz organów odpowiedzialnych za przestrzeganie przepisów dotyczących przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu i finansowaniu terroryzmu (AML/CTF) oraz zapewnienia zgodności ze środkami ograniczającymi (SAN) i ochrony danych osobowych (RODO). Najważniejsze zidentyfikowane ryzyko braku zgodności dotyczy potencjalnych kar administracyjnych wynikających z nieprzestrzegania obowiązującego prawa. Emitent podlega również przepisom zarówno prawa krajowego i unijnego w zakresie ochrony konsumentów, w tym regulacjom dotyczącym przejrzystości produktów finansowych, należytej informacji, oceny adekwatności i dopasowania produktów oraz zasad przeciwdziałania missellingowi. Naruszenie przepisów w tym zakresie może skutkować nałożeniem sankcji administracyjnych, kar pieniężnych lub obowiązkiem zadośćuczynienia klientom, co mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i reputację Emitenta. Częste zmiany i niejasna interpretacja takich przepisów mogą zwiększyć prawdopodobieństwo nałożenia na Emitenta wszelkich sankcji, grzywnien lub kar. Wszelkie takie sankcje, grzywny lub kary wynikające z nieprzestrzegania przez Emitenta obowiązujących przepisów prawa mogą zaszkodzić reputacji Emitenta i mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta.

Ponadto, Fundusz Wsparcia Kredytobiorców został utworzony na podstawie Ustawy o Wsparciu Kredytobiorców znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy w celu wsparcia kredytobiorców mieszkaniowych znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej. Fundusz ten ma na celu udzielanie wsparcia osobom fizycznym pozostającym bez pracy, znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej lub zobowiązanym do spłaty kredytów mieszkaniowych znacznie obciążających ich budżet domowy. Fundusz Wsparcia Kredytobiorców finansowany jest głównie z wpłat dokonywanych przez kredytodawców proporcjonalnie do posiadanego portfela kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych, w przypadku których opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek przekracza 90 dni. W wyniku nowelizacji przepisów dotyczących Funduszu Wsparcia Kredytobiorców wprowadzono zmiany mające na celu zwiększenie dostępności wsparcia finansowego dla osób spłacających kredyty mieszkaniowe. Zgodnie z nowymi regulacjami, obniżono minimalny wymagany wskaźnik RdD (relacja wysokości raty do dochodu), uprawniający do skorzystania z pomocy w ramach Funduszu Wsparcia Kredytobiorców, z dotychczasowego poziomu 50% do poziomu 40%. Oznacza to, że wsparcie z Funduszu będzie mogło zostać udzielone w sytuacji, gdy miesięczna rata kredytu mieszkaniowego przekracza 40% dochodu gospodarstwa domowego kredytobiorcy. Dodatkowo, w ramach nowelizacji, zwiększono maksymalną wysokość pożyczki możliwej do uzyskania z Funduszu – z dotychczasowych 72.000 PLN do 120.000 PLN.

Emitent jest narażony na ryzyko prawne i regulacyjne wynikające ze zmian w przepisach prawa, regulacjach, politykach, dobrowolnych kodeksach postępowania i interpretacjach, którym podlega. Dotyczy to w szczególności obecnego otoczenia rynkowego, które jest świadkiem bezprecedensowego poziomu interwencji rządowych i zmian regulacyjnych dla sektora finansowego, takich jak zmiany w polskim systemie emerytalnym lub zmiany w prawie papierów wartościowych. Towarzyszy temu szereg istotnych zmian w obecnych regulacjach na poziomie globalnym i unijnym, w tym w szczególności w zakresie adekwatności kapitałowej, wymogów płynnościowych, nadzoru finansowego i restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji banków (co omówiono bardziej szczegółowo poniżej). Wszystkie te kwestie z kolei znacznie zmniejszyły pewność prawną na rynkach finansowych, na których działa Emitent. Ze względu na obecne niestabilne otoczenie rynkowe, przyszłe zmiany w regulacjach sektora finansowego są trudne do przewidzenia, a zmiany te mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność Emitenta lub zwiększyć koszty przestrzegania przepisów.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka zmaterializował się w nieznaczącej skali, ale nie miało to istotnego wpływu na wynik Emitenta. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko związane z naruszeniem ustawowych wymogów dotyczących emisji listów zastawnych

Zgodnie z ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych z dnia 29 sierpnia 1997 r., z późniejszymi zmianami („**Ustawa o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych**”) prowadzenie działalności emisyjnej przez Emitenta podlega szeregowi wymogów i limitów, które mają ograniczać ryzyko związane z inwestycją w

Listy Zastawne. Emitent jest, między innymi, zobowiązany do utrzymywania sumy nominalnych kwot wierzytelności Emitenta zabezpieczonych hipoteką oraz praw i środków, o których mowa w art. 18 ust. 3 i 4 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych i stanowiących podstawę emisji Listów Zastawnych na poziomie co najmniej 105% łącznej kwoty wartości nominalnych Listów Zastawnych znajdujących się w obrocie oraz do utrzymywania sumy nominalnych kwot wierzytelności Emitenta zabezpieczonych hipoteką i stanowiących podstawę emisji Listów Zastawnych na poziomie co najmniej 85% łącznej kwoty wartości nominalnej Listów Zastawnych Emitenta znajdujących się w obrocie.

Emitent zobowiązany jest także do przeprowadzania rachunku zabezpieczenia listów zastawnych oraz do przeprowadzania testu równowagi pokrycia oraz testu płynności w terminach wskazanych w Ustawie o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych. Wyniki testów potwierdzają, czy wierzytelności Emitenta oraz prawa i środki wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy Listów Zastawnych.

W przypadku, gdyby powyższe wymogi i limity oraz prowadzone testy nie zostały spełnione, mogłoby to prowadzić do zakłócenia zdolności Emitenta do spełniania świadczeń z Listów Zastawnych.

Emitent stale monitoruje i na Dzień Prospektu spełnia wymogi i limity związane z zabezpieczeniem listów zastawnych wymagane przez Ustawę o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych. Szczegółowa tabela zawierająca informację na temat limitów związanych z zabezpieczeniem listów zastawnych Emitenta znajduje się w rozdziale „OPIS EMITENTA – Zarys ogólny działalności – Krótki opis działalności podstawowej Emitenta wskazujący główne kategorie sprzedawanych produktów lub świadczonych usług”.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu Emitenta

mBank bezpośrednio posiada 100% kapitału zakładowego Emitenta, dającego prawo do 100% głosów na Walnym Zgromadzeniu. W konsekwencji mBank posiada wystarczającą liczbę głosów do podjęcia uchwał na Walnym Zgromadzeniu i w znaczącym stopniu może wpływać na działalność Emitenta.

Ponadto Emitent oraz mBank współpracują w zakresie nabywania przez Emitenta od mBanku wierzytelności z tytułu mieszkaniowych kredytów hipotecznych udzielonych przez mBank, które następnie mogą stanowić podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych.

Emitent nabywa wierzytelności z tytułu udzielonych przez mBank kredytów zabezpieczonych hipoteką. Kredytobiorcy są zawiadamiani o nabyciu wierzytelności przez Emitenta. Istnieje ryzyko, że kredytobiorcy skorzystają z uprawnień (na mocy art. 513 § 2 Kodeksu Cywilnego w zw. z art. 498 Kodeksu Cywilnego) do potrącenia przysługujących im wobec mBanku wierzytelności pieniężnych, które istniały w chwili uzyskania przez kredytobiorcę wiadomości o przelewie oraz do momentu uzyskania przez kredytobiorcę wiadomości o przelewie stały się wymagalne, lub stały się wymagalne po powzięciu o nim wiadomości, nie później jednak niż stała się wymagalna wierzytelność będąca przedmiotem nabycia przez Emitenta.

Skorzystanie przez kredytobiorców z prawa potrącenia, o którym mowa powyżej, może wpłynąć na ogólną kwotę wpływów Emitenta z tytułu nabytych wierzytelności kredytowych. Emitent ograniczył to ryzyko przez umowne zobowiązanie mBanku wobec Emitenta do pokrycia kwoty objętej potrąceniem przez kredytobiorców.

Zgodnie z umowami kredytu, z których wynikają dotychczas nabyte wierzytelności, kredytobiorcy mogą skorzystać z tzw. „usługi mechanizm bilansujący”, polegającej na tym, że podstawą naliczenia odsetek od zadłużenia z tytułu kapitału kredytu jest kwota stanowiąca różnicę pomiędzy saldem bieżącego zadłużenia z tytułu kredytu a średnim miesięcznym saldem środków zgromadzonych na rachunku bankowym kredytobiorcy otwartym przez mBank (tzw. rachunek bilansujący), wyliczonym według stanu na dzień spłaty kapitału/raty kapitału. Ze względu na powyższe istnieje ryzyko, w przypadku skorzystania przez kredytobiorcę z usługi mechanizm bilansujący, że dochód Emitenta z tytułu odsetek od nabytych wierzytelności będzie niższy niż pierwotnie oszacowany na podstawie ogólnych warunków umów kredytu. Ryzyko to jest ograniczone przez zobowiązanie umowne mBank do pokrycia różnicy między kwotą odsetek zapłaconą przez kredytobiorcę i wyliczoną w oparciu o usługę mechanizm bilansujący, a kwotą odsetek wskazaną w harmonogramie spłat do

umowy kredytu i wymagalną w przypadku braku aktywnej usługi mechanizm bilansujący lub braku środków na rachunku bilansującym w całym miesięcznym okresie rozliczeniowym.

Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany związane z działalnością mBanku, mogą mieć negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta oraz na jego zdolność do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych. Dodatkowo, podjęcie w przyszłości czy realizacja przez mBank decyzji o zbyciu części lub wszystkich posiadanych akcji Emitenta, może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta oraz jego zdolność do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko walutowe

Ryzyko kursu walutowego wynika z narażenia aktualnej wartości ekspozycji Emitenta w aktywach, zobowiązaniach i pozycjach pozabilansowych wyrażonych w PLN na niekorzystny wpływ zmian rynkowych kursów walutowych.

Emitent nie utrzymuje istotnego niedopasowania walutowego aktywów i pasywów (pozycji walutowej) w związku z wynikającym z Ustawy o Listach Zastawnych zakazem działalności spekulacyjnej w tym zakresie. Emitent dostosowuje strukturę walutową kredytów i źródeł finansowania, jak również zabezpiecza otwarte pozycje walutowe kontraktami pochodnymi. Pomiar skali i struktury ryzyka walutowego odbywa się na podstawie bieżącej pozycji walutowej Emitenta. Monitoringowi podlega także pozycja walutowa uwzględniająca przewidywane spłaty i wypłaty kredytów. Ryzyko walutowe ograniczane jest za pomocą limitów pozycji walutowej dla każdej z walut.

Ryzyko negatywnego wpływu zmian kursu walutowego na wynik finansowy Emitenta oraz zdolność Emitenta do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych jest ograniczone, a istniejące u Emitenta procedury kontroli i raportowania eliminują możliwość jego powstawania w istotny sposób.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko braku realizacji strategii

Zgodnie z przyjętymi w grudniu 2022 roku i zaktualizowanymi w marcu 2025 roku założeniami strategii działania Emitenta na lata 2023-2026, jako główne cele Emitent określił:

- (a) pozyskiwanie hipotecznych kredytów detalicznych z mBanku;
- (b) finansowanie ich regularnymi emisjami listów zastawnych;
- (c) doskonalenie platformy informatycznej i bezpieczeństwa danych;
- (d) zarządzanie ryzykiem;
- (e) wspieranie kultury organizacyjnej opartej na wspólnych wartościach, zapewniającej poszanowanie różnorodności, rozwój zawodowy pracowników i satysfakcjonujące warunki pracy.

Grupa mBanku zakłada stałą współpracę pomiędzy mBankiem, a Emitentem w celu realizacji strategii emisji listów zastawnych. Strategia Grupy mBanku na lata 2026-2030 zakłada m.in. intensyfikację emisji przez Emitenta listów zastawnych jako źródła finansowania kredytów hipotecznych, a także podwojenie wolumenu sprzedaży kredytów hipotecznych na budynki efektywnie energetycznie w porównaniu do roku 2024. Strategia zakłada również rozwój oferty Grupy mBanku o innowacyjne produkty wykorzystujące nowe technologie jak np. cyfrowa hipoteka. Emisja listów zastawnych pozwala Emitentowi generować stabilne i długoterminowe finansowanie na atrakcyjnych cenowo warunkach. Emitent zakłada emisję listów zastawnych zabezpieczonych przez mieszkaniowe kredyty hipoteczne pozyskiwane we współpracy z mBankiem z wykorzystaniem modelu poolingowego, w ramach którego Emitent nabywa od mBanku kredyty hipoteczne udzielone przez mBank.

Realizacja przyjętej przez Emitenta strategii zależy w dużym stopniu od kondycji rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce.

Dodatkowo realizacja przyjętej przez Emitenta strategii uzależniona jest również od innych czynników zewnętrznych, na które Emitent nie ma wpływu, w tym wymogów prawnych i regulacyjnych dotyczących rynku usług bankowych i finansowych oraz konkurencji w sektorze bankowym. Wszelkie zmiany rynkowe, szczególnie te negatywnie wpływające na popyt i marże realizowane na kredytach hipotecznych oraz popyt i marże na listach zastawnych mogą mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta. Jednocześnie, ze względu na profil swojej działalności Emitent ma ograniczone możliwości w zakresie poszukiwania alternatywnych źródeł przychodów, w przypadku braku realizacji założonych w strategii celów i wyników związanych ze sprzedażą kredytów hipotecznych i emisją listów zastawnych. Brak realizacji strategii może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i działalność Emitenta oraz na zdolność Emitenta do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko związane z czasem oczekiwania na wpis w księdze wieczystej

Podstawę emisji Listów Zastawnych stanowią, przede wszystkim, wierzytelności zabezpieczone hipoteką wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych prowadzonego przez Emitenta, przy czym nabycie przedmiotowych wierzytelności przez Emitenta wymaga uprzedniego wpisu dotyczącego zmiany wierzyciela hipotecznego w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości stanowiących zabezpieczenie spłaty nabytych wierzytelności. Postępowania wieczystoksięgowe w sprawie wpisu zmiany wierzyciela w księdze wieczystej są często długotrwałe i w przypadku niektórych postępowań trwają nawet kilka miesięcy.

Przedłużające się postępowania mogą opóźnić możliwość włączenia wierzytelności do rejestru zabezpieczenia, co w konsekwencji może ograniczyć zdolność Emitenta do terminowej emisji Listów Zastawnych, wpływając na harmonogram finansowania działalności oraz potencjalnie na płynność finansową.

Emitent na bieżąco monitoruje przebieg postępowań wieczystoksięgowych i stosuje procedury zmniejszające ryzyko opóźnień.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko związane z przymusową restrukturyzacją Emitenta

Ustawa z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, z późniejszymi zmianami („**Ustawa o BFG**”) przyznaje Bankowemu Funduszowi Gwarancyjnemu kompetencje umożliwiające przeprowadzanie przymusowej restrukturyzacji banków, w tym banków hipotecznych. Bankowy Fundusz Gwarancyjny może podjąć decyzję o wszczęciu wobec banku przymusowej restrukturyzacji tylko w przypadku, gdy łącznie spełnione są następujące przesłanki: (i) bank jest zagrożony upadłością; (ii) brak jest uzasadnionych przesłanek wskazujących, że możliwe działania nadzorcze lub działania podmiotu krajowego pozwolą we właściwym czasie usunąć zagrożenie upadłością; oraz (iii) działania wobec podmiotu krajowego konieczne są w interesie publicznym.

W przypadku podjęcia przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny decyzji o wszczęciu przymusowej restrukturyzacji Emitenta, Bankowy Fundusz Gwarancyjny będzie uprawniony do zastosowania wobec Emitenta instrumentów przymusowej restrukturyzacji określonych w Ustawie o BFG. Jednak zgodnie z Ustawą o BFG instytucja umorzenia lub konwersji zobowiązań Emitenta wynikających z Listów Zastawnych może być zastosowana tylko w odniesieniu do zobowiązań z Listów Zastawnych w części przewyższającej wartość ustanowionych zabezpieczeń.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko związane z niespełnieniem współczynników wypłacalności

Emitent ma obowiązek przestrzegania oraz utrzymywania wymogów dotyczących minimalnego poziomu adekwatności kapitałowej tj. posiadania kapitałów, których minimalny poziom wynika z przepisów Rozporządzenia 575/2013 oraz Prawa Bankowego oraz wytycznych KNF.

Na zdolność Emitenta do utrzymywania wymogów w zakresie adekwatności kapitałowej ma wiele czynników, w szczególności wzrost aktywów Emitenta, wypłaty dywidendy, zmiany w wymogach regulacyjnych i zasadach rachunkowości. Naruszenie obowiązujących przepisów dotyczących minimalnej adekwatności kapitałowej oraz innych wskaźników adekwatności kapitałowej może podlegać sankcjom administracyjnym, które mogą spowodować wzrost kosztów operacyjnych Grupy mBanku oraz utratę reputacji.

Wszystkie powyższe okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Listów Zastawnych, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Listów Zastawnych oraz terminowego wykupu.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

2.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jaki Emitent prowadzi działalność

Ryzyko sporów sądowych i postępowań administracyjnych

Na Dzień Prospektu, skala sporów sądowych, w których uczestniczy Emitent, pozostaje ograniczona. Emitent jest stroną postępowań sądowych, w których klienci kwestionują zapisy umów kredytów hipotecznych. Spory te dotyczą w szczególności postanowień odnoszących się do referencyjnej stawki WIBOR. Roszczenia klientów mogą obejmować m.in. unieważnienie umów kredytowych, uznania za bezskuteczne klauzul zmiennego oprocentowania kredytu i żądanie zwrotu całości lub części zapłaconych odsetek lub inne formy odszkodowań. Nie można wykluczyć, że liczba tego rodzaju postępowań będzie wzrastać wraz z rozwojem linii orzeczniczej oraz rosnącym zainteresowaniem społecznym i medialnym tą tematyką. Żadne z prowadzonych postępowań nie stanowi obecnie istotnego zagrożenia dla stabilności finansowej Emitenta.

Nie można jednak wykluczyć, że niekorzystne rozstrzygnięcia, zwłaszcza w sprawach dotyczących klauzul zmiennego oprocentowania opartych o stawkę WIBOR, mogą mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta, wiarygodność lub spowodować w przyszłości konieczność utworzenia dodatkowych rezerw. Ryzyko to zwiększa się w sytuacjach, gdy powodowie nie określili jednoznacznie wysokości dochodzonych roszczeń, co utrudnia Emitentowi rzetelne oszacowanie potencjalnych skutków finansowych oraz ich właściwe ujęcie w sprawozdawczości finansowej. Niekorzystne rozstrzygnięcia w sprawach dotyczących WIBOR mogą wpłynąć na praktykę rynkową lub podejście sądów w sprawach o analogicznym charakterze, co pośrednio może oddziaływać na sytuację Emitenta.

Ponadto, wzrost stóp referencyjnych doprowadził w przeszłości do wzrostu stawki WIBOR, będącej podstawą do ustalenia oprocentowania większości kredytów o zmiennym oprocentowaniu udzielanych w PLN. Doprowadziło to do sytuacji, w której niektórzy kredytobiorcy w ramach takich kredytów kwestionują postanowienia zawartych umów, żądając ich unieważnienia w całości lub uznania bezskuteczności w odniesieniu do postanowień dotyczących naliczania odsetek. Jeśli wykształci się linia orzecznicza polskich sądów przyjmująca, że umowy kredytowe odwołujące się do WIBOR są obciążone wadami prawnymi, kredytobiorcy posiadający takie kredyty mogą podjąć kroki w celu ich kwestionowania przed właściwymi sądami.

W dniu 29 maja 2025 r. KNF wydała komunikat dotyczący przeprowadzonej przez KNF oceny zdolności wskaźnika referencyjnego WIBOR obejmującej okres od 1 grudnia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r. Na podstawie przeprowadzonej analizy KNF stwierdziła, że wskaźnik referencyjny WIBOR utrzymuje zdolność do pomiaru rynku oraz realiów gospodarczych, do pomiaru których został ustalony. Zgodnie z oceną KNF wskaźnik referencyjny WIBOR we właściwy sposób reaguje na zmianę uwarunkowań płynnościowych, zmiany stóp banku centralnego oraz realiów gospodarczych. Co istotne, 12 lutego 2026 r. Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej („TSUE”) ogłosił wyrok w jednej ze spraw dotyczących kredytów opartych o WIBOR, nie dotyczącej Emitenta. Zgodnie z wyrokiem TSUE, postanowienia umów kredytu przewidujące zmienne oprocentowanie oparte na WIBOR i marży banku mogą być badane pod kątem abuzywności, ale sam mechanizm odwołania do WIBOR – jeżeli wskaźnik jest zgodny z prawem UE – nie jest z zasady klauzulą niedozwoloną. Ponadto, TSUE wskazał, że bank nie ma obowiązku przekazywania konsumentowi szczegółowej metodologii opracowywania wskaźnika referencyjnego, takiego jak WIBOR.

Emitent może być również uczestnikiem innych postępowań prowadzonych z udziałem klientów, organów władzy publicznej, w tym postępowań administracyjnych, lub innych podmiotów w związku z umowami zawieranymi z konsumentami na podstawie wzorców umownych Emitenta, w przypadku których sądy mogą uznać swój wyrok za wiążący w odniesieniu do wszystkich umów zawartych na odpowiednich wzorcach

umownych Emitenta, jeżeli jedna lub więcej z nich zostanie uznana za naruszającą interesy konsumentów. W odniesieniu do umów zawartych na standardowych wzorcach umownych Emitenta, istnieje również ryzyko, że powództwo wniesione przez klienta lub wyrok wydany na korzyść takiego klienta, który, w oderwaniu, nie wpłynąłby na sytuację finansową Emitenta, może zachęcić dużą liczbę innych klientów z podobnymi umowami do rozpoczęcia analogicznych spraw przeciwko Emitentowi. Jeżeli takie powództwa zostaną wytoczone przeciwko Emitentowi i zostaną rozstrzygnięte niezgodnie z jego interesem, mogą mieć one łączny negatywny wpływ na działalność Emitenta. Emitent może również zawierać ewentualne ugody na etapie przed wydaniem prawomocnego wyroku lub ustaleniem odpowiedzialności w celu uniknięcia kosztów, nakładów na zarządzanie ryzykiem lub negatywnych konsekwencji biznesowych, regulacyjnych lub wizerunkowych wynikających z dalszego kwestionowania odpowiedzialności, nawet jeżeli Emitent uważa, że spór jest bezpodstawny lub potencjalne konsekwencje braku wygranej byłoby nieproporcjonalnie wysokie w stosunku do kosztów ugody.

Na Dzień Prospektu Emitent nie jest stroną postępowań administracyjnych.

Wszelkie spory sądowe są obciążone wieloma czynnikami niepewności, a ich wynik nie jest przewidywalny. Niepowodzenie w zarządzaniu tym ryzykiem może negatywnie wpłynąć na działalność operacyjną Emitenta lub jego reputację.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka zmaterializował się w ograniczonej skali, ale nie miało to istotnego wpływu na wynik Emitenta. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako wysoki oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko związane z pogorszeniem sytuacji makroekonomicznej w Polsce

Sytuacja finansowa Emitenta jest uzależniona od sytuacji ekonomicznej w Polsce. Na wyniki finansowe Emitenta mają wpływ takie czynniki jak: tempo wzrostu PKB, stopa inflacji, poziom bezrobocia, wskaźniki demograficzne populacji, sytuacja polityczna czy polityka fiskalna państwa.

Emitent kredytuje przedsięwzięcia wyłącznie na terytorium Polski, pozyskując środki pieniężne na finansowanie swojej działalności przede wszystkim na polskim rynku finansowym. W związku z powyższym bieżąca sytuacja gospodarcza Polski wpływa na sytuację Emitenta. Wszelkie niekorzystne zmiany czynników makroekonomicznych w kraju, a w szczególności spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego, powodujące spadek zapotrzebowania na produkty bankowe oraz wpływające negatywnie na poziom popytu na rynku nieruchomości, destabilizacja polityczna, kryzys walutowy lub kryzys finansów publicznych, mogą negatywnie wpłynąć na sytuację finansową i działalność Emitenta oraz na zdolność Emitenta do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko związane z interwencjami regulacyjnymi dotyczącymi klientów Grupy mBanku

Na Dzień Prospektu główna stopa referencyjna w Polsce wynosi 3,75%. Według Związku Banków Polskich oprocentowanie zdecydowanej większości kredytów hipotecznych jest oprocentowaniem zmiennym, stanowiącym sumę stawki WIBOR i odpowiedniej marży. WIBOR odzwierciedla zmiany głównej stopy referencyjnej, więc wzrost stopy referencyjnej doprowadził w przeszłości do wzrostu oprocentowania kredytów hipotecznych, co spowodowało przyjęcie przez polski parlament Ustawy o Pomocy Kredytobiorcom w celu złagodzenia wpływ wzrostu oprocentowania na kondycję finansową gospodarstw domowych.

W odpowiedzi na sytuację makroekonomiczną oraz wzrost obciążeń finansowych gospodarstw domowych, w latach 2022–2024 wprowadzono przepisy umożliwiające zawieszenie spłaty kredytów mieszkaniowych przez konsumentów (tzw. wakacje kredytowe) dla kredytobiorców kredytów hipotecznych denominowanych w złotych. Choć zakres dostępności tych rozwiązań był różny w poszczególnych latach, ich wpływ na przychody Emitenta oraz wyceny portfela kredytowego był istotny. W okresie zawieszenia kredytobiorca nie musiał dokonywać żadnych płatności należnych kredytodawcy na podstawie umowy kredytu (w tym odsetek, kwoty głównej i prowizji), z wyjątkiem płatności składek ubezpieczeniowych związanych z umową kredytu.

Ujęta w 2024 r. zrealizowana strata z tytułu wydłużenia na 2024 r. ustawowych wakacji kredytowych, bez efektu dotychczasowego rozliczenia, wyniosła 29,0 mln PLN.

W roku 2025 można było zaobserwować szereg obniżek stóp procentowych NBP, ale nie można wykluczyć, że w przypadku wzrostu stóp procentowych polski rząd zdecyduje się na ponowne umożliwienie zawieszania spłaty rat kredytowych, co spowoduje konieczność oszacowania i ujęcia dodatkowej korekty oraz będzie miało istotny negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta. Zawieszenie spłat kredytów hipotecznych może negatywnie wpłynąć na obowiązujące limity pokrycia odsetek. Pogorszenie sytuacji finansowej Emitenta może również prowadzić do naruszenia przez Emitenta innych wymogów regulacyjnych i współczynników kapitałowych mających zastosowanie do Emitenta.

Jak wskazano powyżej, w dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka zmaterializował się i miało to istotny wpływ na wynik finansowy Emitenta. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko związane z ograniczoną elastycznością cenową portfela kredytów hipotecznych oraz zmianami wartości zabezpieczeń

Działalność Emitenta jako banku hipotecznego, koncentruje się na poolingu długoterminowych kredytów hipotecznych, które są naturalnie mniej podatne na bieżące dostosowanie warunków cenowych do zmian rynkowych. Zgodnie z polskim prawem, Emitent nie ma możliwości jednostronnej zmiany warunków posiadanych kredytów i pożyczek dla osób fizycznych, w tym marż kredytowych. W rezultacie Emitent ma ograniczoną zdolność do zmiany marż portfela kredytowego w drodze generowania nowych kredytów hipotecznych i pożyczek odzwierciedlających aktualne marże kredytowe na rynku w porównaniu z bankami uniwersalnymi działającymi na polskim rynku, które mają portfele kredytowe z większym udziałem kredytów krótkoterminowych.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. wartość nominalna kredytów wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych i stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych wynosiła 8.919 mln PLN, a wartość dodatkowego zabezpieczenia w postaci papierów wartościowych denominowanych w PLN wyemitowanych przez Skarb Państwa wyniosła 170 mln PLN. Na 31 grudnia 2024 r. było to odpowiednio 8.250 mln PLN oraz 302,97 mln PLN (uwzględniające również instrumenty pochodne z puli aktywów stanowiących zabezpieczenie). Wartość zabezpieczenia podlega wahaniom i może ulegać zmniejszeniu.

Ewentualne pogorszenie sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych, w tym spadek cen nieruchomości, może prowadzić do obniżenia wartości zabezpieczeń ustanowionych na rzecz Emitenta, co może mieć negatywny wpływ na poziom nadzabezpieczenia wymagany przez przepisy oraz na możliwość dalszej emisji listów zastawnych. Tego rodzaju okoliczności mogą niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową, działalność operacyjną oraz wyniki Emitenta.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko zmian sprawozdawczości finansowej, w tym międzynarodowych standardów rachunkowości

Sprawozdania finansowe Emitenta sporządzane są zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi do stosowania w Unii Europejskiej. Stosowanie przez Emitenta zasad sprawozdawczości zgodnej z MSSF oznacza, iż sprawozdanie finansowe Emitenta przedstawia wszystkie istotne pozycje pozwalające na rzetelne i wiarygodne przedstawienie sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta. Sposób prezentacji przez Emitenta danych finansowych może przełożyć się na ewentualne decyzje inwestycyjne innych uczestników rynku (pożyczkodawców, inwestorów, wierzycieli Emitenta).

Ewentualne zmiany w MSSF, które zostaną zatwierdzone przez Unię Europejską w przyszłości, a które dotyczyć będą wyceny składników bilansu, pozycji pozabilansowych, zakresu ujawnień czy tworzenia odpisów aktualizujących oraz rezerw, mogą mieć negatywny wpływ na prezentację sytuacji finansowej i ekonomicznej Emitenta, a w konsekwencji na jego zdolność do obsługi i wykupu Listów Zastawnych.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko związane z konkurencją w sektorze bankowym

Poza wzrostem konkurencji w segmencie kredytów detalicznych, na sytuację finansową i działalność Emitenta, w tym wartość planowanych przez Emitenta emisji listów zastawnych, a w konsekwencji na możliwości finansowania przez Emitenta aktywności kredytowej oraz na zdolność Emitenta do obsługi i wykupu wyemitowanych Listów Zastawnych, negatywnie wpłynąć może konkurencja na rynku listów zastawnych emitowanych przez krajowych i zagranicznych emitentów, w tym rosnąca liczba banków hipotecznych w Polsce. Na Dzień Prospektu poza Emitentem na rynku działają cztery inne banki hipoteczne: ING Bank Hipoteczny S.A., Millennium Bank Hipoteczny S.A., Pekao Bank Hipoteczny S.A. i PKO Bank Hipoteczny S.A. Emisji listów zastawnych może dokonywać również Bank Gospodarstwa Krajowego, jednak dotychczas nie korzystał z tej możliwości.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko związane z prowadzeniem postępowań egzekucyjnych dotyczących zabezpieczeń kredytów

W przypadku zaprzestania spłaty kredytu przez kredytobiorcę prowadzenie działań egzekucyjnych jest procesem długotrwałym ze względu na uregulowania Prawa Upadłościowego, Prawa Restrukturyzacyjnego i Ustawy o Kredycie Hipotecznym, istniejące procedury sądowe oraz niską płynność wtórnego rynku nieruchomości w Polsce. Niska płynność rynku nieruchomości, zwłaszcza w okresie zawirowań ekonomicznych może utrudnić sprzedaż nieruchomości lub doprowadzić do uzyskania niższej ceny niż oczekiwana.

Długotrwałe i wymagające znacznych nakładów finansowych postępowanie egzekucyjne może utrudnić Emitentowi odzyskanie w całości wierzytelności kredytobiorcy. Czynniki te mogą mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta oraz na zdolność do obsługi i wykupu wyemitowanych przez Emitenta Listów Zastawnych.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka zmaterializował się w ograniczonej skali, niepowodującej istotnego wpływu na wyniki finansowe Emitenta. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

2.3 Specyficzne i istotne czynniki ryzyka związane z listami zastawnymi

Ryzyko związane ze stosowaniem Rozporządzenia BMR

W dniu 1 stycznia 2018 roku weszło w życie rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 ("**Rozporządzenie BMR**"). Zgodnie z Rozporządzeniem BMR podmiot nadzorowany (taki jak Emitent) może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR lub wskaźnik referencyjny został wpisany do tego rejestru.

Na Dzień Prospektu wskaźnik referencyjny WIBOR ustalany jest przez GPW Benchmark S.A, która decyzją KNF z 16 grudnia 2020 roku uzyskała zezwolenie na prowadzenie działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. GPW Benchmark S.A. jest wpisany w rejestrze uprawnionych administratorów prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych, o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia BMR.

Trwają prace nad reformą wskaźników referencyjnych w Polsce, której celem jest m.in. zastąpienie wskaźnika WIBOR alternatywnym indeksem typu Risk-Free Rate (RFR). Pod koniec 2024 r. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. Wskaźników Referencyjnych przeprowadził dyskusję i podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu o roboczej nazwie WIRF-, bazującego na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który ma zastąpić WIBOR.

Po analizie opinii dotyczących aspektów prawnych, rynkowych i komunikacyjnych, Komitet Sterujący 24 stycznia 2025 r. zatwierdził nazwę POLSTR (*Polish Short Term Rate*) jako oficjalną nazwę nowego indeksu. Zgodnie z założeniami „Mapy drogowej procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID

oraz wdrożenia indeksu POLSTR”, przyjętej przez Narodową Grupę Roboczą, do końca 2027 r. planowana jest publikacja rozporządzenia Ministra Finansów, które określi zamiennik WIBOR w umowach i instrumentach finansowych spełniających przesłanki wskazane w Rozporządzeniu BMR (w tym w listach zastawnych o zmiennym oprocentowaniu). Należy jednak podkreślić, że opisana wyżej mapa drogowa ma charakter niewiążący i może podlegać aktualizacjom.

Na Dzień Prospektu nie ma potwierdzenia, czy i kiedy rozporządzenie Ministra Finansów w tym zakresie zostanie opublikowane. Ponadto nie jest znana jego treść, w tym wysokość ewentualnego spreadu korygującego, który miałby zastosowanie przy zmianie wskaźnika.

W dniu 18 maja 2026 r. GPW Benchmark S.A. podjęła decyzję o zaprzestaniu opracowywania kluczowego wskaźnika referencyjnego WIBOR oraz wskaźnika referencyjnego WIBID, w trybie uporządkowanej likwidacji z dniem 1 stycznia 2037 r. Tego samego dnia KNF opublikowała komunikat, w którym stwierdziła, że zaproponowany okres uporządkowanej likwidacji wskaźnika referencyjnego stopy procentowej WIBOR umożliwia skuteczne podjęcie przez uczestników rynku finansowego działań nakierowanych na redukcję wszelkich ekspozycji związanych z tym wskaźnikiem referencyjnym. Zgodnie z komunikatem, KNF oczekuje, że wszystkie podmioty nadzorowane do 31 grudnia 2026 r. m.in. zaprzestaną emitowania instrumentów finansowych, w których miałyby być zastosowany wskaźnik referencyjny stop procentowych WIBOR.

Jeśli konieczne będzie zastosowanie alternatywnego wskaźnika referencyjnego, zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi odniesienie do Listów Zastawnych o zmiennym oprocentowaniu.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako bardzo prawdopodobne.

Ryzyko zmienności stopy bazowej w przypadku Listów Zastawnych ze zmienną stopą oprocentowania

W przypadku Listów Zastawnych oprocentowanie jest ustalane na bazie stopy bazowej określonej jako stopa referencyjna NBP lub wskaźnik WIBOR o określonym tenorze dla danego okresu powiększonej o marżę. W sytuacji braku możliwości określenia stopy bazowej stosowany jest alternatywny wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z Warunkami Emisji, powiększony o marżę oraz ewentualną korektę. W związku ze zmianami stawki stopy bazowej (lub alternatywnego wskaźnika referencyjnego) istnieje ryzyko zrealizowania stopy zwrotu z inwestycji w Listy Zastawne, która będzie różnić się od oczekiwanej przez inwestorów stopy zwrotu.

Ponadto w przypadku, gdy Listy Zastawne o zmiennej stopie procentowej nie przewidują postanowień przyjmujących, że w przypadku gdy stopa referencyjna NBP lub WIBOR o określonym tenorze spadnie do poziomu poniżej zera, przyjmuje się, że wynosi ona zero, inwestorzy mogą nie otrzymać żadnych płatności odsetek w jednym lub więcej niż jednym okresie odsetkowym, jeżeli obowiązująca stopa referencyjna NBP lub WIBOR o określonym tenorze spadnie do określonego poziomu.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka zmaterializował się, przy czym nie miało znaczącego wpływu na wynik Emitenta ze względu na funkcjonujący system limitów oraz zabezpieczenie otwartych pozycji Emitenta na stopę procentową. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko stopy procentowej w odniesieniu do bieżącej wartości Listów Zastawnych o stałym oprocentowaniu

Listy Zastawne o stałym oprocentowaniu narażone są w znacznie większym stopniu na zmianę bieżącej wartości związanej ze zmianą stóp procentowych niż Listy Zastawne o zmiennym oprocentowaniu. Wzrost stóp procentowych, a w szczególnym przypadku wzrost powyżej stopy procentowej, według której oprocentowane są Listy Zastawne o stałym oprocentowaniu, może negatywnie wpłynąć na bieżącą wartość takich Listów Zastawnych.

Zmiana stóp procentowych może wpłynąć na bieżącą wartość Listów Zastawnych o stałym oprocentowaniu ze względu na odwrotną zależność między stopami procentowymi a wartością już wyemitowanych instrumentów finansowych o stałej stopie procentowej. Listy Zastawne o stałym oprocentowaniu posiadają określoną z góry wartość oprocentowania, co w przypadku wzrostu stóp procentowych sprawia, że stają się mniej atrakcyjne w porównaniu z nowymi instrumentami finansowymi oferującymi wyższe stałoprocentowe oprocentowanie

bazujące na wyższych stopach procentowych. Skutkuje to spadkiem bieżącej wartości już istniejących listów zastawnych o stałym oprocentowaniu.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka zmaterializował się, przy czym nie miało znaczącego wpływu na wynik Emitenta. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko braku obrotu lub niskiej płynności na rynku wtórnym

Poszczególne serie Listów Zastawnych będą wprowadzane do obrotu na Rynku Regulowanym po dniu ich emisji. Oznacza to, że pomiędzy dniem emisji Listów Zastawnych a dniem ich wprowadzenia do obrotu na Rynku Regulowanym, Listy Zastawne nie będą przedmiotem obrotu w żadnym zorganizowanym systemie obrotu. W związku z tym inwestor, który chciałby zbyć Listy Zastawne przed dniem ich wprowadzenia do obrotu na Rynku Regulowanym, może mieć istotne trudności ze znalezieniem nabywcy Listów Zastawnych. Ponadto po wprowadzeniu Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym istnieje możliwość, że obrót wtórny Listami Zastawnymi nigdy się nie rozpocznie z uwagi na niską chłonność rynku. Istnieje także ryzyko, że po rozpoczęciu obrotu na rynku wtórnym, na rynku wtórnym będzie występować niska płynność. W związku z tym, nawet po wprowadzeniu Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym, inwestor może mieć trudności ze zbyciem Listów Zastawnych lub zbyciem Listów Zastawnych po cenie, która zapewniłaby mu zakładany dochód z inwestycji w Listy Zastawne lub dochód porównywalny z dochodem, który mógłby osiągnąć, gdyby zainwestował w inne instrumenty finansowe, dla których rozwinął się płynny rynek wtórny.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko wahan kursu Listów Zastawnych

Z obrotem Listami Zastawnymi danej serii, po ich dopuszczeniu i wprowadzeniu do obrotu na Rynku Regulowanym, wiąże się ryzyko zmienności kursu. Kurs Listów Zastawnych danej serii na Rynku Regulowanym kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników, w tym trudno przewidywalnych reakcji inwestorów. W przypadku znacznego wahan kursu Listów Zastawnych danej serii, posiadacze Listów Zastawnych danej serii mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku, zaś cena rynkowa Listów Zastawnych danej serii może znacznie odbiegać od ich ceny emisyjnej. Ponadto na wysokość dochodu z inwestycji, w przypadku realizacji zlecenia sprzedaży Listów Zastawnych na Rynku Regulowanym, może mieć wpływ wysokość kosztów prowizji maklerskiej, obowiązującej w firmie inwestycyjnej, w której inwestor będzie składał zlecenie sprzedaży.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko inwestycji w Listy Zastawne

Inwestycja w Listy Zastawne związana jest z ryzykiem kredytowym Emitenta, a więc jego zdolnością do terminowej realizacji zobowiązań wynikających z Listów Zastawnych. Emitent nie może wykluczyć wystąpienia w przyszłości sytuacji, w której nie będzie zdolny wypłacić odsetek lub dokonać wykupu Listów Zastawnych w terminie.

Listy zastawne są instrumentem finansowym o niskim ryzyku inwestycyjnym. Bezpieczeństwo tego instrumentu wynika z przepisów Ustawy o Listach Zastawnych, która nakłada na Emitenta ustawowy obowiązek zabezpieczenia emisji i obrotu.

Podstawę emisji listów zastawnych stanowią wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipotekami. Suma nominalnych kwot wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych, nie może być niższa niż 85% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych. Niezależnie od tego wymogu 105% wskazanej łącznej kwoty musi znajdować pokrycie w wierzytelnościach zabezpieczonych hipoteką, w posiadanej gotówce, lokatach w Narodowym Banku Polskim („NBP”) papierach wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez NBP, Europejski Bank Centralny, rządy lub banki centralne państw członkowskich Unii Europejskiej, Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju, z wyłączeniem państw, które

restrukturyzują lub restrukturyzowały swoje zadłużenie zagraniczne w ciągu ostatnich 5 lat lub Skarbu Państwa, przy uwzględnieniu nabytych instrumentów zabezpieczających (art. 18 ust. 1, 3 i 4 Ustawy o Listach Zastawnych). Ponadto Emitent ma ustawowy obowiązek prowadzenia i przechowywania rejestru zabezpieczenia listów zastawnych (art. 24 ust. 1 Ustawy o Listach Zastawnych). Do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych wpisywane są wierzytelności banku hipotecznego oraz inne prawa i środki, stanowiące podstawę emisji listów zastawnych, a także środki tworzące nadwyżkę w wysokości nie niższej niż łączna kwota nominalnych wartości odsetek od znajdujących się w obrocie listów zastawnych, przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy, którą Emitent ma obowiązek utrzymywać z mocy art. 18 ust. 3a Ustawy o Listach Zastawnych.

Z dniem 8 lipca 2022 roku weszły w życie przepisy implementujące do polskiego porządku prawnego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/2162 z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie emisji obligacji zabezpieczonych i nadzoru publicznego nad obligacjami zabezpieczonymi oraz zmieniającą dyrektywy 2009/65/WE i 2014/59/UE, wprowadzone ustawą z dnia 7 kwietnia 2022 r. o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz niektórych innych ustaw („**Ustawa Zmieniająca**”).

Zgodnie z art. 23 Ustawy Zmieniającej do listów zastawnych wyemitowanych przed 8 lipca 2022 roku do dnia upływu terminu ich zapadalności stosuje się przepisy Ustawy o Listach Zastawnych, w brzmieniu nadanym Ustawą Zmieniającą, z wyjątkiem art. 7a tej ustawy, oraz stosuje się przepis art. 7a Ustawy o Listach Zastawnych, w brzmieniu dotychczasowym.

W związku z tym, w zakresie warunków dotyczących zabezpieczenia listów zastawnych, od dnia 8 lipca 2022 roku suma nominalnych kwot wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką oraz praw i środków, o których mowa w art. 18 ust. 3 i 4 Ustawy o Listach Zastawnych zmienionej Ustawą Zmieniającą (a więc środków ulokowanych w: (1) papierach wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez NBP, Europejski Bank Centralny, rządy lub banki centralne państw członkowskich Unii Europejskiej, Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju, z wyłączeniem państw, które restrukturyzują lub restrukturyzowały swoje zadłużenie zagraniczne w ciągu ostatnich 5 lat lub Skarbu Państwa, o ile nie stanowią aktywów podstawowych, (2) Narodowym Banku Polskim, (3) bankach krajowych lub instytucji kredytowej, spełniających wymogi określone w art. 129 ust. 1 lit. c Rozporządzenia 575/2013, przy uwzględnieniu wartości nabytych instrumentów pochodnych, uwzględnionych w puli aktywów stanowiących zabezpieczenie, oraz zmiany ich wartości), wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych, nie może być niższa niż 105% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych. Przy spełnieniu tego wymogu, jak również opisanego wyżej wymogu, zgodnie z którym suma nominalnych kwot wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych, nie może być niższa niż 85% łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych, od 8 lipca 2022 roku bank hipoteczny nie uwzględnia aktywów stanowiących zabezpieczenie listów zastawnych, w przypadku których nastąpiło niewykonanie zobowiązania w rozumieniu art. 178 Rozporządzenia 575/2013.

Jednocześnie, zgodnie ze zmienionym od 8 lipca 2022 roku brzmieniem art. 18 ust. 3a Ustawy o Listach Zastawnych (zmienionej Ustawą Zmieniającą) bank hipoteczny ma obowiązek utrzymywać nadwyżkę utworzoną z aktywów spełniających wskazane w Ustawie o Listach Zastawnych (zmienionej Ustawą Zmieniającą) warunki, w wysokości nie niższej niż maksymalny skumulowany wypływ płynności netto w okresie kolejnych 180 dni. Wpływ płynności netto stanowią wypływy płatności wymagalne w danym dniu płatności, w tym płatności kwoty wartości nominalnej listów zastawnych i odsetek z tytułu tych listów oraz płatności z tytułu instrumentów pochodnych w ramach programu emisji listów zastawnych, po odliczeniu wpływów płatności wymagalnych w tym samym dniu z tytułu aktywów stanowiących zabezpieczenie listów zastawnych.

Ponadto w przypadku upadłości Emitenta jako banku hipotecznego powstanie z mocy prawa osobna (odrębna) masa upadłości, służąca zaspokojeniu roszczeń wierzycieli z listów zastawnych, a także roszczeń z tytułu umów o instrument pochodny, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych. Będą się na nią składały: (a) wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4 Ustawy o Listach Zastawnych (od 8 lipca 2022 r. zmienionych Ustawą Zmieniającą), wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych; (b) środki uzyskane w wyniku spłaty wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych; (c) składniki majątkowe uzyskane w zamian za aktywa wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych. W związku z tym ryzyko, że wierzytelności posiadaczy Listów Zastawnych z tytułu posiadanych Listów Zastawnych, w przypadku upadłości Emitenta nie zostaną zaspokojone w części lub w całości podlega jeszcze dalej idącej minimalizacji.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko związane z możliwością obowiązkowego umorzenia lub konwersji na akcje Listów Zastawnych

Zgodnie z art. 206 Ustawy o BFG przedmiotem umorzenia lub konwersji zobowiązań mogą być zobowiązania podmiotu w restrukturyzacji, z wyjątkiem zobowiązań zabezpieczonych, w tym zobowiązań z tytułu listów zastawnych oraz zobowiązań w postaci instrumentów finansowych, które stanowią integralną część puli zabezpieczonej zgodnie z prawem właściwym w sposób podobny do listów zastawnych.

Oznacza to, że zobowiązania Emitenta z tytułu Listów Zastawnych mogą podlegać przymusowemu umorzeniu lub konwersji na kapitał w zakresie, w jakim wartość puli zabezpieczeń nie jest wystarczająca do zaspokojenia wszystkich roszczeń z tytułu hipotecznych listów zastawnych wyemitowanych przez Emitenta. Takie zdarzenie może mieć niekorzystny wpływ na inwestycję w Listy Zastawne i zwrot inwestorów z Listów Zastawnych.

W wyniku takiego umorzenia lub konwersji, inwestor może nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych w następstwie tych wydarzeń w sposób, który zapewniłby osiągnięcie stopy zwrotu w zakładanej wysokości. Ponadto zgodnie z art. 21 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, listy zastawne danej serii mogą zostać umorzone przed terminem wykupu, jeśli termin wykupu listu zastawnego jest dłuższy niż 5 lat od dnia emisji, a celem umorzenia jest zapewnienie zgodności działania Emitenta z przepisami art. 18 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych. Ponadto umorzenie nie jest możliwe wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia emisji oraz pod warunkiem, że w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii zastrzeżona została taka możliwość.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko związane z brakiem wykonania zobowiązań z tytułu Listów Zastawnych, upadłością Emitenta i przedłużeniem terminu zapadalności Listów Zastawnych

Inwestycja w Listy Zastawne wiąże się z ryzykiem kredytowym Emitenta, związanym z jego zdolnością do terminowej realizacji zobowiązań z tytułu Listów Zastawnych. Ryzyko to może zmaterializować się poprzez brak wykupu Listów Zastawnych lub brak płatności odsetek od Listów Zastawnych w terminach określonych w Warunkach Emisji. Zdolność Emitenta do spłaty zadłużenia zależy od szeregu czynników, zarówno znajdujących się pod jego kontrolą, jak i poza nią. Świadczenia z tytułu Listów Zastawnych mogą nie zostać wykonane w terminie, jeżeli na skutek pogorszenia się sytuacji finansowej Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie spełnienia określonych świadczeń z tytułu Listów Zastawnych.

W przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta, termin zapadalności wszystkich pozostających w obrocie listów zastawnych wyemitowanych przez Emitenta, w tym Listów Zastawnych, zostanie automatycznie przedłużony o 12 miesięcy („**Przedłużony Termin Zapadalności**”). Podczas gdy odsetki z tytułu wszystkich listów zastawnych Emitenta (w tym Listów Zastawnych) będą nadal płatne w sposób i w terminach wskazanych w warunkach Listów Zastawnych i odpowiednich Ostatecznych Warunkach, zdarzenie upadłościowe może mieć wpływ na termin i kwotę kapitału do zapłaty na rzecz Posiadaczy.

W dniu wystąpienia zdarzenia upadłościowego sąd upadłościowy wyznaczy syndyka masy upadłościowej (syndyk), który przejmie odpowiedzialność za zarządzanie aktywami Emitenta. Sąd ustanowi wówczas także kuratora dla reprezentowania w postępowaniu praw posiadaczy listów zastawnych. W ciągu trzech miesięcy od zdarzenia upadłościowego syndyk masy upadłości musi przeprowadzić, zgodnie z Prawem Upadłościowym: (i) test równowagi pokrycia w celu ustalenia, czy aktywa tworzące osobną masę upadłości Emitenta są wystarczające do zaspokojenia wszystkich zobowiązań Emitenta wobec wszystkich posiadaczy niewykupionych listów zastawnych (w tym Listów Zastawnych) wyemitowanych przez Emitenta; oraz (ii) test płynności w celu ustalenia, czy aktywa stanowiące osobną masę upadłości Emitenta są wystarczające do zaspokojenia wszystkich zobowiązań Emitenta wobec wszystkich posiadaczy wyemitowanych przez Emitenta niewykupionych listów zastawnych w całości, biorąc pod uwagę Przedłużone Terminy Zapadalności wszystkich wyemitowanych przez Emitenta niewykupionych listów zastawnych (w tym Listów Zastawnych).

W przypadku pozytywnego wyniku zarówno testu pokrycia, jak i testu płynności, roszczenia posiadaczy Listów Zastawnych o spłatę kwoty głównej zostaną zaspokojone zgodnie z warunkami Listów Zastawnych oraz odpowiednimi Ostatecznymi Warunkami do Przedłużonego Terminu Zapadalności.

Jeżeli wynik testu pokrycia jest pozytywny, ale wynik testu płynności jest negatywny, lub jeżeli wynik testu pokrycia jest negatywny, termin zapadalności Listów Zastawnych zostanie przedłużony o trzy lata od ostatniego terminu zapadalności wierzytelności w puli zabezpieczeń.

W pewnych okolicznościach przewidzianych przez polskie prawo, roszczenia posiadaczy Listów Zastawnych o zapłatę kwoty głównej mogą zostać zaspokojone wcześniej niż w odpowiednich przedłużonych terminach zapadalności.

Ponadto, posiadacze wszystkich pozostających w obrocie listów zastawnych wyemitowanych przez Emitenta mogą, w drodze głosowania posiadaczy reprezentujących dwie trzecie łącznej kwoty nominalnej wszystkich pozostających w obrocie listów zastawnych Emitenta, podjąć uchwały wzywające syndyka masy upadłościowej do sprzedaży puli zabezpieczeń.

Inne okoliczności mogą mieć wpływ na termin i kwotę kapitału do wypłaty posiadaczom Listów Zastawnych. Dalsze szczegóły znajdują się w Warunkach Emisji.

Dodatkowo, złożenie wniosku o ogłoszenie upadłości banku hipotecznego skutkuje zawieszeniem działalności banku hipotecznego na okres około dwóch miesięcy. Zawieszenie działalności banku hipotecznego może dodatkowo wpłynąć na terminy płatności na rzecz posiadaczy Listów Zastawnych.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako średni oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko podatkowe związane z obrotem Listami Zastawnymi

Inwestycja w Listy Zastawne wiąże się z koniecznością poniesienia kosztów podatkowych. Polski system podatkowy, jego interpretacje oraz stanowiska organów podatkowych odnoszące się do poszczególnych przepisów prawa podatkowego podlegają częstym zmianom. Z tego tytułu, posiadacze Listów Zastawnych mogą zostać narażeni na negatywne zmiany, w szczególności w odniesieniu do wysokości stawek podatkowych. Może to negatywnie wpłynąć na stopę zwrotu z Listów Zastawnych.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko związane z brakiem przypadków naruszenia w Warunkach Emisji oraz brakiem możliwości żądania przez posiadaczy wcześniejszego wykupu Listów Zastawnych przez Emitenta

Posiadacze nie są uprawnieni do żądania wykupu Listów Zastawnych przed Dniem Wykupu. Obejmuje to również brak płatności lub opóźnienie w płatności odsetek z tytułu Listów Zastawnych.

Warunki Emisji nie zawierają postanowień dotyczących przypadków naruszenia, czyli katalogu zdarzeń, których wystąpienie mogłoby mieć negatywny wpływ na Emitenta i uprawniałoby Posiadacza do zażądania od Emitenta wcześniejszego wykupu Listów Zastawnych. W związku z tym, jeśli wystąpią zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na Emitenta i które nie są przesłankami natychmiastowej wymagalności Listów Zastawnych (tj. przesłankami wskazanymi w art. 74 ust. 4 i 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, których wystąpienie powoduje, że posiadacze Listów Zastawnych są uprawnieni do zażądania wykupu Listów Zastawnych przez Emitenta przed terminem zapadalności), Posiadacze nie będą uprawnieni do zażądania wcześniejszego wykupu Listów Zastawnych przez Emitenta.

Posiadacze Listów Zastawnych są zatem ograniczeni do dochodzenia i egzekwowania przed Dniem Wykupu wszelkich niezaspokojonych roszczeń.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako możliwe do wystąpienia.

Ryzyko niespełnienia oczekiwań lub kryteriów inwestycyjnych inwestorów przez sposób przeznaczenia wpływów netto z emisji Listów Zastawnych o określonym przeznaczeniu wpływów, takich jak „Zielone Listy Zastawne”

Odpowiednie Ostateczne Warunki mogą przewidywać, że zamiarem Emitenta będzie wykorzystanie wpływów z emisji tych Listów Zastawnych w szczególności na refinansowanie istniejących kredytów w puli zabezpieczeń lub nabycie nowych kredytów, które są zabezpieczone na budynkach mieszkalnych z niskim zapotrzebowaniem na energię pierwotną oraz zgodne z Green Bond Framework („Kredyty Wspierające Zrównoważony Rozwój” oraz wyemitowane na ich podstawie Listy Zastawne – „Zielone Listy Zastawne”).

Kredyty Wspierające Zrównoważony Rozwój zostaną włączone do puli zabezpieczeń wraz z innymi kredytami hipotecznymi, które nie są Kredytami Wspierające Zrównoważony Rozwój. W związku z tym potencjalni inwestorzy będą mieli roszczenie wobec całej puli zabezpieczeń, bez preferencyjnego roszczenia wobec Kredytów Wspierające Zrównoważony Rozwój w stosunku do innych inwestorów.

Chociaż intencją Emitenta jest wykorzystanie wpływów netto z Zielonych Listów Zastawnych oraz uzyskanie i opublikowanie odpowiedniej oceny w sposób opisany w rozdziale „PRZEZNACZENIE WPŁYWÓW Z EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH”, nie ma pewności, że Emitent będzie w stanie to zrobić. Jakakolwiek negatywna zmiana lub wycofanie takiej oceny może mieć istotny niekorzystny wpływ na wartość takich Zielonych Listów Zastawnych lub spowodować niekorzystne konsekwencje dla niektórych inwestorów posiadających mandaty portfelowe do inwestowania w papiery wartościowe, które mają być wykorzystane w określonym celu.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko przedłużania się procesu dopuszczenia i wprowadzenia Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym GPW lub niedopuszczenia Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym GPW

Dopuszczenie i wprowadzenie Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym GPW, w tym rynku równoległym, wymaga spełnienia określonych wymogów, zgody zarządu GPW oraz rejestracji Listów Zastawnych w systemie depozytowym prowadzonym przez KDPW. Uzyskanie zgody i rejestracji jest uzależnione od spełnienia przez Emitenta i Listy Zastawne wszystkich warunków, w szczególności określonych w przepisach prawa oraz odpowiednich regulaminach GPW i KDPW. Niektóre kryteria dopuszczenia i wprowadzenia Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym GPW mają charakter uznaniowy i pozostają decyzją GPW. Ponadto, w niektórych przypadkach Listy Zastawne mogą w ogóle nie zostać dopuszczone do obrotu na Rynku Regulowanym GPW.

Emitent nie może zagwarantować, że kryteria te zostaną spełnione lub że uzyskane zostaną wspomniane zgody i zezwolenia oraz że Listy Zastawne zostaną dopuszczone do obrotu na Rynku Regulowanym GPW w terminie lub w ogóle, co może mieć wpływ na płynność Listów Zastawnych. Oznacza to, że inwestor może mieć trudności ze zbyciem Listów Zastawnych lub zbyciem Listów Zastawnych po cenie, która zapewniłaby mu zakładany dochód z inwestycji w Listy Zastawne lub dochód porównywalny z dochodem, który mógłby osiągnąć, gdyby zainwestował w instrumenty finansowe o płynności wyższej niż Listy Zastawne.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko zawieszenia obrotu Listami Zastawnymi

Zgodnie z art. 18a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, gdy obrót określonymi papierami wartościowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania Rynku Regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku albo naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF, spółka prowadząca odpowiedni Rynek Regulowany zawiesza obrót tymi papierami wartościowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Ponadto Zarząd GPW może zawiesić obrót Listami Zastawnymi na warunkach i po spełnieniu przesłanek określonych w Regulaminie Rynku Regulowanego GPW.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko wykluczenia Listów Zastawnych z obrotu

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu Rynku Regulowanego GPW, GPW może wykluczyć Listy Zastawne z obrotu (§31 ust. 1 Regulaminu Rynku Regulowanego GPW):

- jeżeli zbywalność Listów Zastawnych stała się ograniczona;
- na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi;
- w przypadku zniesienia dematerializacji Listów Zastawnych;
- w przypadku wykluczenia Listów Zastawnych z obrotu na Rynku Regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

GPW może wykluczyć Listy Zastawne z obrotu (§31 ust. 2 Regulaminu Rynku Regulowanego GPW):

- jeżeli przestały spełniać warunki dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku, inne niż warunek ograniczonej zbywalności;
- jeżeli Emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie;
- na wniosek Emitenta, z zastrzeżeniem art. 91 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej;
- wskutek ogłoszenia upadłości Emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek Emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo w przypadku umorzenia przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek Emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania;
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu Emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu;
- jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na Listach Zastawnych;
- wskutek podjęcia przez Emitenta działalności zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa;
- wskutek otwarcia likwidacji Emitenta.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu Listów Zastawnych z obrotu oraz do czasu takiego wykluczenia, GPW może zawiesić obrót Listami Zastawnymi (§33 ust. 2 Regulaminu Rynku Regulowanego GPW).

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko nałożenia na Emitenta kar administracyjnych za niewykonywanie obowiązków określonych przepisami prawa

KNF może nałożyć na Emitenta kary administracyjne z tytułu niewykonywania obowiązków przewidzianych obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Zgodnie z art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku, gdy emitent nie wykonuje lub wykonuje nienależycie obowiązki wymagane przez przepisy prawa, w szczególności obowiązki informacyjne wynikające z Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF może:

- (a) wydać decyzję o wykluczeniu, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym; albo
- (b) nałożyć, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który jest nakładana, karę pieniężną do wysokości 1.000.000,00 PLN; albo
- (c) zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 1i. oraz 1k. Ustawy o Ofercie Publicznej, jeżeli emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 17 ust. 1 i 4-8 Rozporządzenia MAR, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo nałożyć karę pieniężną do wysokości 10.364.000 zł lub kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie. W przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia obowiązków, o których mowa powyżej, zamiast ww. kary KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Zgodnie z art. 175 ust. 1 oraz ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na każdego, kto nie wykonał lub nienależycie wykonał obowiązek, o którym mowa w art. 19 ust. 1 -7 Rozporządzenia MAR, KNF może w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:

- (a) w przypadku osób fizycznych - do wysokości 2.072.800,00 PLN;
- (b) w przypadku innych podmiotów - do wysokości 4.145.600,00 PLN;
- (c) a w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej, zamiast powyższej kary, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi w przypadku, gdy emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, KNF może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4.145.600,00 PLN lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600,00 PLN. Ponadto, w przypadku naruszenia obowiązków, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, KNF może nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu emitenta, karę pieniężną do wysokości 2.072.800,00 PLN.

Przepisy art. 96 ust. 6 pkt 2 oraz ust. 7-8a Ustawy o Ofercie Publicznej stosuje się odpowiednio.

W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej, zamiast kary, o której mowa powyżej, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Zgodnie z art. 176a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku, gdy emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki wynikające z art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, KNF może nałożyć na emitenta karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN.

Ponadto, KNF może nałożyć kary administracyjne na wskazane podmioty lub osoby na zasadach wskazanych w innych przepisach prawa.

Zgodnie z Rozporządzeniem MAR, w przypadku, gdy emitent dopuści się manipulacji, wykorzystania lub bezprawnego ujawniania informacji poufnych organy państwowe mogą nałożyć na niego administracyjne sankcje pieniężne, których maksymalna wysokość powinna stanowić co najmniej równowartość 15 milionów EUR (lub 15% całkowitych rocznych obrotów podmiotu dominującego emitenta najwyższego szczebla). Ponadto, Rozporządzenie MAR przewiduje, że naruszenie przez emitenta obowiązków związanych z prowadzeniem list osób posiadających dostęp do informacji poufnych lub transakcjami osób pełniących obowiązki zarządcze powinno wiązać się z możliwością nałożenia na niego kary pieniężnej w wysokości co najmniej równowartości 1.000.000 EUR.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko związane z ograniczonym dostępem do informacji o wierzytelnościach z kredytów hipotecznych

Posiadacze będą mieli dostęp do ograniczonych informacji o kredytach hipotecznych stanowiących podstawę emisji Listów Zastawnych. Emitent będzie ogłaszał w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, nie później niż przed upływem trzech miesięcy od zakończenia roku obrotowego, łączną kwotę wierzytelności Emitenta i środków wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych według stanu na ostatni dzień roku obrotowego. Emitent będzie również udostępniał na swojej stronie internetowej (www[.]mhipoteczny[.]pl)

informacje o emisjach Listów Zastawnych, nie później niż do końca każdego kwartału, według stanu na ostatni dzień kwartału poprzedniego. Minimalny zakres tych informacji, jakie będzie udostępniał Emitent to:

- wartość puli aktywów stanowiących zabezpieczenie oraz łączna kwota nominalnych wartości Listów Zastawnych znajdujących się w obrocie;
- numery serii znajdujących się w obrocie Listów Zastawnych (kody ISIN);
- rozkład geograficzny aktywów stanowiących zabezpieczenie posiadanych kredytów, rodzaj takich aktywów, informacje na temat kwoty związanych z nimi kredytów oraz metody wyceny takich aktywów;
- opis i ocena różnych kategorii ryzyka związanego z daną emisją Listów Zastawnych, w tym ryzyka stopy procentowej i ryzyka walutowego oraz ryzyka kredytowego i ryzyka płynności;
- struktura terminów zapadalności aktywów wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych oraz terminy zapadalności Listów Zastawnych, a także wskazanie zdarzeń, których wystąpienie powoduje przedłużenie terminu zapadalności Listów Zastawnych;
- poziom dostępnego, wymaganego oraz ustanowionego nadzabezpieczenia;
- udział kredytów, w przypadku których nastąpiło niewykonanie zobowiązania w rozumieniu art. 178 Rozporządzenia 575/2013 w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012, oraz kredytów, w przypadku których nastąpiło opóźnienie w spłacie wynoszące więcej niż 90 dni, we wszystkich kredytach uwzględnionych w puli aktywów stanowiących zabezpieczenie.

Wprawdzie prawidłowość prowadzenia rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych będzie na bieżąco kontrolowana przez niezależnego powiernika lub zastępcę powiernika, jednak wyniki kontroli powiernika nie są dostępne publicznie. W związku z tym istnieje ryzyko, że od dnia publikacji wskazanego wyżej ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym lub informacji na stronie internetowej, mogą one ulec znaczącym zmianom, w tym zmianom, które mogą mieć negatywny wpływ na Emitenta lub Listy Zastawne.

W celu zwiększenia dostępności informacji o wierzytelnościach, Emitent umieszcza na swojej stronie internetowej kwartalne raporty „Informacja o zabezpieczeniu listów zastawnych mBanku Hipotecznego (HTT)” (*Harmonised Transparency Template*), w których zawierane są szczegółowe informacje dotyczące m.in jego wierzytelności.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

Ryzyko związane z brakiem poręczenia lub gwarancji mBanku w odniesieniu do wykupu i wypłaty świadczeń z Listów Zastawnych

Emitent jest podmiotem zależnym od mBanku, jednak mBank nie udzielił gwarancji ani poręczenia za zobowiązania Emitenta wynikające z Listów Zastawnych ani nie jest w jakikolwiek inny sposób zobowiązany do wykonania zobowiązań Emitenta z Listów Zastawnych, w przypadku ich niewykonania przez Emitenta. W przypadku gdy aktywa Emitenta, w tym portfel wierzytelności stanowiących zabezpieczenie Listów Zastawnych, nie będą wystarczające do zaspokojenia wszystkich zobowiązań Emitenta wynikających z Listów Zastawnych, posiadaczowi Listów Zastawnych nie przysługują żadne roszczenia do mBanku.

W dotychczasowej działalności Emitenta wskazany czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Emitent ocenia poziom istotności ryzyka jako niski oraz prawdopodobieństwo materializacji ryzyka jako mało prawdopodobne.

3. HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

Sprawozdania finansowe Emitenta

Poniższe sprawozdania finansowe Emitenta zostają włączone przez odniesienie i stanowią część niniejszego Prospektu:

- zbadane przez biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r., dostępne na stronie internetowej Emitenta w formacie HTML pod adresem:
<https://www.mhipoteczny.pl/download/raporty-okresowe/raport-roczny-2025.zip>
- zbadane przez biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r., dostępne na stronie internetowej Emitenta w formacie HTML pod adresem:
<https://www.mhipoteczny.pl/download/raporty-okresowe/raport-roczny-2024.zip>

(razem „**Historyczne Informacje Finansowe**”).

Sprawozdania finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. oraz za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. w formacie PDF, dostępne pod adresami wskazanymi powyżej, mają charakter wyłącznie pomocniczy i nie stanowią części niniejszego Prospektu.

Pozostałe dokumenty włączone przez odniesienie

Pod adresami wskazanym w punkcie „*Sprawozdania finansowe Emitenta*” powyżej znajdują się również poniższe dokumenty, które zostały opublikowane przez Emitenta i które zostają włączone przez odniesienie i stanowią część niniejszego Prospektu:

- sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.;
- sprawozdanie Zarządu Emitenta z działalności w 2025 r. (z wyłączeniem pkt. 5 zatytułowanego „Zarządzanie ryzykiem”);
- sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.; oraz
- sprawozdanie Zarządu Emitenta z działalności w 2024 r. (z wyłączeniem pkt. 5 zatytułowanego „Zarządzanie ryzykiem”).

Sprawozdanie Zarządu Emitenta z działalności w 2024 r. w formacie PDF, dostępne pod adresem <https://www.mhipoteczny.pl/download/raporty-okresowe/raport-roczny-2024.zip>, ma charakter wyłącznie pomocniczy i nie stanowi części niniejszego Prospektu.

Dokumenty niewłączone przez odniesienie

Pod adresami wskazanymi w punkcie „*Sprawozdania finansowe Emitenta*” powyżej znajdują się również poniższe dokumenty, które zostały opublikowane przez Emitenta, ale które nie zostają włączone przez odniesienie i nie stanowią części niniejszego Prospektu:

- informacja Zarządu Emitenta dotycząca wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.,
- list prezesa Zarządu Emitenta do rocznego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.,
- ocena dokonana przez Radę Nadzorczą wraz z uzasadnieniem dotycząca sprawozdania z działalności i sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r., oraz
- oświadczenie Rady Nadzorczej dotyczące Komitetu Audytu z dnia 23 lutego 2026 r.,
- informacja Zarządu Emitenta dotycząca wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.,

- list prezesa Zarządu Emitenta do rocznego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.,
- ocena dokonana przez Radę Nadzorczą wraz z uzasadnieniem dotycząca sprawozdania z działalności i sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r., oraz
- oświadczenie Rady Nadzorczej dotyczące Komitetu Audytu z dnia 24 lutego 2025 r.

Informacje automatycznie włączone przez odniesienie

Oprócz powyższych, wszelkie przyszłe jednostkowe rachunki zysków i strat, jednostkowe sprawozdania z całkowitych dochodów, jednostkowe sprawozdania z sytuacji finansowej, jednostkowe sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, jednostkowe sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz noty do jednostkowych sprawozdań finansowych, w każdym przypadku zawarte w kwartalnych skróconych jednostkowych sprawozdaniach finansowych, poddanych przeglądowi półrocznych skróconych jednostkowych sprawozdaniach finansowych lub zbadanych jednostkowych sprawozdaniach finansowych Emitenta oraz wszelkie sprawozdania z badania lub raporty z przeglądu sprawozdań przez biegłych rewidentów, a także sprawozdania Zarządu Emitenta z działalności (za wyjątkiem punktów zatytułowanych „Zarządzanie ryzykiem”), wraz z ich publikacją przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta (<https://www.mhipoteczny.pl/relacje-inwestorskie/raporty-okresowe/>) po dniu publikacji niniejszego Prospektu, uznaje się za włączone do niniejszego Prospektu przez odniesienie i stanowią jego integralną część. Emitent przewiduje, że w ten sposób do Prospektu zostaną włączone przez odniesienie wymienione wyżej informacje za okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. Emitent przewiduje, że publikacja sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. nastąpi w dniu 31 lipca 2026 r., zgodnie z raportem bieżącym Emitenta nr 2/2026 z dnia 19 stycznia 2026 r. O ewentualnych zmianach terminów publikacji sprawozdań finansowych Emitent będzie informował w odrębnych raportach bieżących zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Wyżej wymienione informacje finansowe, które zostaną zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie, nie były brane pod uwagę przez KNF w ramach weryfikacji i zatwierdzenia niniejszego Prospektu. Wszystkie pozostałe informacje, które po dniu publikacji niniejszego Prospektu zostaną zamieszczone na stronie internetowej Emitenta, o której mowa w akapicie powyżej, tj., przykładowo, listy prezesa Zarządu Emitenta, oceny Rady Nadzorczej Emitenta dotyczące sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych, oświadczenia Rady Nadzorczej Emitenta dotyczące Komitetu Audytu i Finansów oraz informacje Zarządu Emitenta dotyczące firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie, nie będą uznawane za włączone do niniejszego Prospektu przez odniesienie i nie będą stanowiły jego części.

4. PRZEZNACZENIE WPLYWÓW Z EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH

Zgodnie z art. 14 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, wpływy netto z emisji listów zastawnych mogą być przeznaczone na refinansowanie kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz nabytych wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką. W związku z tym, Emitent informuje, że wpływy netto z każdej emisji Listów Zastawnych Emitent przeznaczy na cele wskazane w Ustawie o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.

Wolne środki pieniężne mogą zostać przeznaczone przez Emitenta, zgodnie z art. 16 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, na następujące cele:

- (a) lokaty w bankach posiadających fundusze własne w wysokości nie mniejszej niż równowartość w PLN kwoty 10.000.000 EUR przeliczonej według kursu średniego ogłaszanego przez NBP;
- (b) nabycie wyemitowanych przez Emitenta Listów Zastawnych w celu ich zdeponowania pod nadzorem powiernika, o ile jest to związane z wypełnieniem przez Emitenta wymogu, o którym mowa w art. 18 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, lub w celu umorzenia;
- (c) nabycie papierów wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych;
- (d) nabycie papierów wartościowych emitowanych przez jednostki samorządu terytorialnego; oraz
- (e) nabycie listów zastawnych emitowanych przez inne banki hipoteczne.

Szczegółowe przeznaczenie wpływów netto z danej emisji Listów Zastawnych zostanie wskazane w Ostatecznych Warunkach dla danej serii Listów Zastawnych.

W przypadku, gdy Listy Zastawne są określone w odpowiednich Ostatecznych Warunkach jako „Zielone Listy Zastawne”, kwota odpowiadająca wpływom netto z takiej emisji zostanie przeznaczona na finansowanie lub refinansowanie projektów uznanych za kwalifikujące się zgodnie z Green Bond Framework, tj. w szczególności na rozwój, budowę, renowację i nabycie, utrzymanie oraz remont budynków mieszkalnych, które spełniają kryteria kwalifikacyjne określone w Green Bond Framework.

Grupa mBank powołała Komitet Zrównoważonego Rozwoju („**Komitet Zrównoważonego Rozwoju**”), który jest odpowiedzialny za aktualizację treści Green Bond Framework oraz za wdrażanie i monitorowanie procesów, które reguluje ten dokument. W szczególności Komitet Zrównoważonego Rozwoju zapewnia zgodność emisji zielonych instrumentów dłużnych z najlepszymi praktykami rynkowymi, dokładając wszelkich starań, oraz jest odpowiedzialny za stałe monitorowanie potencjalnych przyszłych zmian w tym obszarze.

Emitent powołał Komitet Zrównoważonego Rozwoju, który zarządza jego działalnością w ramach Green Bond Framework, w szczególności w zakresie identyfikacji, oceny i wyboru kwalifikowanych aktywów, jak również pozostałymi kwestiami związanymi ze zrównoważonym rozwojem.

Komitet składa się z przedstawicieli wszystkich jednostek organizacyjnych, w tym skarbu, ryzyka, zrównoważonego rozwoju, pozyskiwania aktywów lub zarządzania aktywami.

W dniu 2 września 2024 r. firma Sustainalytics B.V. wydała Niezależną Opinię potwierdzającą, że Green Bond Framework jest dokumentem wiarygodnym, istotnym i zgodnym z Zasadami emisji Zielonych Obligacji wydanymi przez Międzynarodowe Stowarzyszenie Rynków Kapitałowych (ICMA) w czerwcu 2021 r. (*Green Bond Principles 2021*), w brzmieniu zaktualizowanym Załącznikiem 1 w czerwcu 2022 r.

W celu uniknięcia wątpliwości ani Green Bond Framework ani Niezależna Opinia nie są i nie będą uznawane jako włączone do niniejszego Prospektu i nie stanowią jego części.

5. WARUNKI EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH

Niniejszy dokument stanowi warunki („**Warunki Emisji**”) hipotecznych listów zastawnych („**Listy Zastawne**”) emitowanych przez mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie, wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000003753, w ramach programu emisji hipotecznych listów zastawnych do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych listów zastawnych wynoszącej 10.000.000.000 PLN („**Program**”). Szczegółowe parametry danej serii Listów Zastawnych zostaną określone w Ostatecznych Warunkach, które powinny być czytane łącznie z niniejszymi Warunkami Emisji. Niniejsze Warunki Emisji i Ostateczne Warunki dla danej serii Listów Zastawnych stanowią warunki emisji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach.

5.1 Definicje i Wykładnia

5.1.1 Definicje

W niniejszych Warunkach Emisji:

Administrator	oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem Wskaźnika i wpisany do rejestru prowadzonego przez ESMA, który działa na podstawie zezwolenia KNF wydanego na podstawie art. 34 Rozporządzenia BMR.
BFG	oznacza Bankowy Fundusz Gwarancyjny.
Czasowy Brak Publikacji Wskaźnika	oznacza sytuację, w której Wskaźnik nie zostanie opublikowany z powodów niezwiązanych ze Zdarzeniem Regulacyjnym.
Depozyt	oznacza system rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzony przez KDPW.
Dzień Emisji	oznacza, dla Listów Zastawnych danej serii, dzień, w którym Listy Zastawne danej serii zostaną po raz pierwszy zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych i który jest wskazany w Ostatecznych Warunkach.
Dzień Płatności Odsetek	oznacza dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach.
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień, z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność umożliwiającą przenoszenie Listów Zastawnych i dokonywanie płatności z tytułu Listów Zastawnych.
Dzień Rozpoczęcia Naliczania Odsetek	oznacza dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach.
Dzień Ustalenia Praw	oznacza, o ile z obowiązujących w danym czasie regulacji KDPW nie wynika obowiązek wcześniejszego ustalenia osób uprawnionych do świadczeń z Listów Zastawnych, szósty Dzień Roboczy przed dniem płatności świadczeń z tytułu Listów Zastawnych.
Dzień Ustalenia Stopy Procentowej	oznacza, o ile z obowiązujących w danym czasie regulacji GPW lub KDPW nie wynika obowiązek wcześniejszego ustalenia stopy procentowej drugi Dzień Roboczy przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, dla którego zostanie ustalona stopa procentowa z zastrzeżeniem sytuacji opisanej w 5.7.1(j).
Dzień Wykupu	oznacza dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach.
Dzień Zamiany	oznacza: (a) w przypadku Ogłoszenia Braku Zezwolenia, późniejszy z następujących dni:

- (i) pierwszy dzień po upływie 15 Dni Roboczych od Ogłoszenia Braku Zezwolenia; lub
 - (ii) pierwszy dzień, w którym nie można zgodnie z prawem stosować Stopy Bazowej w umowach lub instrumentach finansowych, do których ma zastosowanie Rozporządzenie BMR;
- (b) w przypadku Ogłoszenia Zaprzestania Publikacji, późniejszy z następujących dni:
- (i) pierwszy dzień po upływie 15 Dni Roboczych od Ogłoszenia Zaprzestania Publikacji; lub
 - (ii) pierwszy dzień, w którym Stopa Bazowa nie została opublikowana w związku z Ogłoszeniem Zaprzestania Publikacji.

GPW oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie.

Grupa Robocza oznacza wskazaną przez lub pracującą pod nadzorem lub z udziałem organów administracji publicznej lub organów regulujących rynek, grupę przygotowującą propozycję zastąpienia Stopy Bazowej.

KDPW oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

KNF oznacza Komisję Nadzoru Finansowego.

Korekta oznacza wartość podaną lub obliczoną według wzoru lub metody wskazanej w par. 5.7.1(e), której celem jest zmniejszenie lub wyeliminowanie ekonomicznych skutków zastąpienia Stopy Bazowej Wskaźnikiem Alternatywnym.

Listy Zastawne o Stałej Stopie Procentowej oznacza Listy Zastawne, od których odsetki są naliczane według stałej Stopy Procentowej.

Listy Zastawne o Zmiennej Stopie Procentowej oznacza Listy Zastawne, od których odsetki są naliczane według zmiennej Stopy Procentowej.

Marża oznacza marżę, stanowiącą składową zmiennej Stopy Procentowej, określoną w Ostatecznych Warunkach.

NBP oznacza Narodowy Bank Polski.

Okres Odsetkowy oznacza okres od Dnia Rozpoczęcia Naliczania Odsetek (wliczając ten dzień) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) do następnego Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia), z zastrzeżeniem, że w przypadku natychmiastowego wykupu ostatni okres odsetkowy może mieć inną długość.

Ostateczne Warunki oznacza ostateczne warunki emisji sporządzone dla danej serii Listów Zastawnych.

Podmiot Wyznaczający oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, NBP, administratora WIBOR lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub NBP i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR, w tym w szczególności, Narodową Grupę Roboczą ds. reformy wskaźników referencyjnych lub inne podobne ciało, grupa lub organizacja powołana w celu wskazania zamiennika

	dla danego wskaźnika, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych.
Posiadacz	oznacza osobę uprawnioną z Listów Zastawnych.
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi lub Rachunek Zbiorczy.
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.
Rozporządzenie BMR	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (EU) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014.
Rynek Regulowany	oznacza rynek regulowany (rynek równoległy) dla dłużnych papierów wartościowych, prowadzony przez GPW.
Stopa Bazowa	oznacza Wskaźnik będący podstawą ustalenia Stopy Procentowej dla Listów Zastawnych o Zmiennej Stopie Procentowej ustalony zgodnie z par. 5.7.1(a) obowiązujący do czasu wystąpienia Zdarzenia Regulacyjnego lub Czasowego Braku Publikacji Wskaźnika albo stopę referencyjną NBP. Na dzień sporządzenia niniejszego Prospektu Stopą Bazową jest WIBOR o określonym terminie (okresie), albo stopa referencyjna NBP.
Stopa Procentowa	oznacza stopę procentową, na podstawie, której będzie ustalana kwota odsetek od Listów Zastawnych o Stałej Stopie Procentowej lub Listów Zastawnych o Zmiennej Stopie Procentowej.
Ustawa o BFG	oznacza ustawę z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym.
Ustawa o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych	oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych.
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
Ustawa o Ofercie Publicznej	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
WIBOR	oznacza stawkę referencyjną WIBOR (administrowaną przez GPW Benchmark S.A. lub inny podmiot, który przejmie administrowanie tym indeksem) na okres 1/3/6 miesięcy, ustaloną dla terminu (okresu) określonego w Ostatecznych Warunkach na podstawie publikacji na stronie www.gpwbenchmark.pl (lub stronie, która ją zastąpi) w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej dla tego Okresu Odsetkowego.
Właściwy Tenor	oznacza okres o długości wskazanej w Ostatecznych Warunkach.
Wskaźnik	oznacza wskaźnik w rozumieniu Rozporządzenia BMR.

Wskaźnik Alternatywny	oznacza Wskaźnik lub stopę referencyjną NBP, zastępujące Stopę Bazową w przypadku wystąpienia Zdarzenia Regulacyjnego.
Zdarzenie Regulacyjne	oznacza jedną z następujących sytuacji: <ul style="list-style-type: none"> (a) administrator Stopy Bazowej nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszono zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania Stopy Bazowej, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować Stopy Bazowej („Ogłoszenie Braku Zezwolenia”); lub (b) wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że Stopa Bazowa przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następcą, który będzie nadal obliczał lub publikował Stopę Bazową („Ogłoszenie Zaprzestania Publikacji”).

5.1.2 Zasady wykładni

W niniejszych Warunkach Emisji:

- (a) odniesienia do paragrafu stanowią odniesienia do paragrafu niniejszych Warunków Emisji;
- (b) odniesienia do:
 - (i) niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu, obejmują odniesienia do niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu ze zmianami; oraz
 - (ii) przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia ze zmianami lub innego przepisu, który zastąpi dany przepis, ustawę lub rozporządzenie; oraz
- (c) tytuły oraz podtytuły użyte na początku niektórych paragrafów zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

5.2 Podstawa prawna emisji

Listy Zastawne są emitowane na podstawie Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych oraz, w związku z art. 8 ust. 1 pkt 3) Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, Ustawy o Obligacjach oraz na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 25/2026 podjętej w dniu 26 lutego 2026 r. w sprawie ustanowienia krajowego programu emisji hipotecznych listów zastawnych, oraz na podstawie uchwał Zarządu Emitenta stanowiących podstawę emisji poszczególnych serii Listów Zastawnych.

5.3 Opis świadczenia

Emitent zobowiązuje się spełnić na rzecz Posiadacza świadczenie pieniężne w wysokości i terminach określonych w Warunkach Emisji i Ostatecznych Warunkach. Miejscem spełnienia świadczenia jest Warszawa. Walutą świadczeń z Listów Zastawnych jest złoty polski.

5.4 Forma i miejsce emisji

- 5.4.1 Listy Zastawne są papierami wartościowymi na okaziciela.
- 5.4.2 Listy Zastawne nie mają postaci dokumentu.
- 5.4.3 Listy Zastawne zostaną zarejestrowane w Depozycie w Dniu Emisji.
- 5.4.4 Miejscem emisji Listów Zastawnych jest siedziba Emitenta.
- 5.4.5 Zapis na Listy Zastawne może zostać złożony w postaci elektronicznej.

5.5 Ranking zobowiązań z listów zastawnych

Listy Zastawne będą stanowić bezpośrednie i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta oraz będą mieć równorzędny status z wszelkimi innymi hipotecznymi listami zastawnymi, które pozostają w obrocie lub które mogą zostać wyemitowane w przyszłości przez Emitenta.

5.6 Tytuł prawny oraz przenoszenie praw z listów zastawnych

Ustalenie praw z Listów Zastawnych oraz przenoszenie praw z Listów Zastawnych następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

5.7 Oprocentowanie

Ostateczne Warunki danej serii wskażą, czy Listy Zastawne tej serii są Listami Zastawnymi o Zmiennej Stopie Procentowej czy Listami Zastawnymi o Stałej Stopie Procentowej. W przypadku Listów Zastawnych o Zmiennej Stopie Ostateczne Warunki wskażą: (i) czy Stopą Bazową jest WIBOR o określonym terminie (okresie), czy stopa referencyjna NBP; (ii) w przypadku, gdy w pierwszym Okresie Odsetkowym oprocentowanie będzie ustalone na określonym poziomie – wysokość tego oprocentowania.

5.7.1 Zmienna Stopa Procentowa będzie kalkulowana przez Emitenta w następujący sposób:

- (a) Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie wysokość stopy referencyjnej NBP albo WIBOR o określonym terminie (okresie), powiększona o Marżę.
- (a) Jeżeli stopa referencyjna NBP albo WIBOR określona dla danego Okresu Odsetkowego będzie niższa niż zero, to do ustalenia wysokości Stopy Procentowej w tym Okresie Odsetkowym przyjmuje się, że stopa referencyjna NBP albo WIBOR w tym Okresie Odsetkowym wynosi zero. Powyższe stosuje się odpowiednio do Wskaźnika Alternatywnego skorygowanego o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie).
- (b) W przypadku, gdy Stopa Procentowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami, a brak możliwości ustalenia Stopy Procentowej jest związany z Czasowym Brakiem Publikacji Wskaźnika, Stopa Procentowa jest równa ostatniej dostępnej wartości WIBOR o określonym terminie (okresie) powiększanej o marżę, o której mowa w pkt. 5.7.1(a).
- (c) W przypadku, gdy Stopa Procentowa nie może być ustalona w związku ze Zdarzeniem Regulacyjnym, Stopa Procentowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie) w sposób opisany poniżej, powiększony o marżę, o której mowa w pkt. 5.7.1(a), a Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR.
- (d) Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
 - (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który został wskazany do stosowania zamiast WIBOR w ustawie lub rozporządzeniu do ustawy dotyczących wskazania zamiennika WIBOR dla Listów Zastawnych,
 - (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała (w najnowszej wydanej rekomendacji) do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa, którą wskazała KNF lub NBP i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR, w szczególności wskaźnik, który rekomendowała (w najnowszej wydanej rekomendacji) Grupa Robocza lub inne podobne ciało, grupa lub organizacja powołana w celu wskazania zamiennika dla danego wskaźnika, na zasadach analogicznych do zasad Grupy Roboczej;
 - (iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który KNF rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR;
 - (iv) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który NBP rekomendował do stosowania zamiast WIBOR;
 - (v) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR administrator WIBOR;

- (vi) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez NBP.
- (e) Emitent stosuje metody, o których mowa w pkt. 5.7.1(d) powyżej, w kolejności od pkt. 5.7.1(d)(i) do pkt. 5.7.1(d)(vi). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu do Dnia Ustalenia Stopy Procentowej włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- (f) Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
 - (i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
 - (ii) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;
 - (iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w pkt. od 5.7.1(d)(i) do 5.7.1(d)(v) powyżej:
 - (a) Podmiot Wyznaczający, na podstawie rekomendacji którego ustalono Wskaźnik Alternatywny, wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
 - (b) Podmiot Wyznaczający, na podstawie rekomendacji którego ustalono Wskaźnik Alternatywny, wskazał aby nie stosować Korekty - nie stosuje się Korekty;
 - (iv) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w pkt. od 5.7.1(d)(i) do 5.7.1(d)(v) powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w pkt. 5.7.1(d)(vi) powyżej:
 - (a) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - (b) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - (c) mediana różnic jest ustalana:
 - a. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Zaprzestania Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Ogłoszenie Braku Zezwolenia WIBOR;
 - b. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.
- (g) Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku ze Zdarzeniem Regulacyjnym WIBOR jest przeprowadzana tylko raz (ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR także w kolejnych Dniach Ustalenia Stopy Procentowej).
- (h) Emitent opublikuje na stronie internetowej Emitenta informację o zastosowanym Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię, że Korekta nie jest wymagana.
- (i) Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Emitenta albo inny profesjonalny podmiot przez niego wyznaczony. Emitent opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta informację o podmiocie, o którym mowa powyżej (jeśli taki został wybrany), ze wskazaniem danych tego podmiotu, a także wybrany Wskaźnik Alternatywny oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię, że Korekta nie jest wymagana.

- (j) Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, Dzień Ustalenia Stopy Procentowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu rynkowego lub treści rekomendacji, zgodnie z którą został ustalony Wskaźnik Alternatywny.
- (k) Jeśli metoda lub rekomendacja, zgodnie z którą został ustalony Wskaźnik Alternatywny, wskazuje na potrzebę dokonania w Warunkach Emisji innych zmian dostosowawczych, dotyczących sposobu ustalania oprocentowania w związku ze stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego, w tym zmian wynikających z wymogów depozytariusza, takie zmiany stosuje się zgodnie z zastosowaną metodą lub rekomendacją, w oparciu o którą został ustalony Wskaźnik Alternatywny. Zmiany stosuje się na mocy istniejących postanowień Warunków Emisji, bez konieczności wprowadzania osobnych zmian do Warunków Emisji w trybie wymagającym zgód Posiadaczy lub Emitenta.
- (l) W przypadku gdy zgodnie z pkt. (c) Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia punktów (b) – (g) odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem Korekty.
- (m) Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

5.7.2 Ustalenie kwoty odsetek

Kwota odsetek od jednego Listu Zastawnego zostanie ustalona po ustaleniu zmiennej Stopy Procentowej, poprzez pomnożenie wartości nominalnej jednego Listu Zastawnego przez zmienną Stopę Procentową, pomnożenie uzyskanego wyniku przez liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym, podzielenie uzyskanego wyniku przez 365 i zaokrąglenie uzyskanego wyniku do pełnego grosza (pół grosza lub więcej będzie zaokrąglane w górę).

5.7.3 Ogłoszenie zmiennej Stopy Procentowej i kwoty odsetek

Posiadacze zostaną powiadomieni o wysokości Stopy Procentowej i kwocie odsetek za dany Okres Odsetkowy za pośrednictwem Rynku Regulowanego.

5.7.4 Stopa Procentowa w przypadku opóźnienia

W przypadku opóźnienia w płatności odsetek wysokość Stopy Procentowej dla odsetek narastających po Dniu Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia), w którym miała nastąpić płatność odsetek, zostanie ustalona według stopy odsetek ustawowych.

5.7.5 Oprocentowanie Listów Zastawnych o Stałej Stopie Procentowej

- (a) Listy Zastawne o Stałej Stopie Procentowej są oprocentowane. Odsetki od każdego Listu Zastawnego naliczane są dla danego Okresu Odsetkowego i płatne w każdym Dniu Płatności Odsetek, z uwzględnieniem faktycznej liczby dni w danym Okresie Odsetkowym i założeniu 365 dni w roku.
- (b) Kwota odsetek za dany Okres Odsetkowy, płatnych od jednego Listu Zastawnego o Stałej Stopie Procentowej w danym Dniu Płatności Odsetek jest wskazana w Ostatecznych Warunkach.
- (c) W przypadku opóźnienia w płatności odsetek wysokość Stopy Procentowej dla odsetek narastających po Dniu Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia), w którym miała nastąpić płatność odsetek, zostanie ustalona według stopy odsetek ustawowych.

5.8 Płatności

- 5.8.1 Wszelkie płatności z tytułu Listów Zastawnych będą dokonywane za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych.

- 5.8.2 Wszelkie płatności świadczeń z tytułu Listów Zastawnych będą dokonywane na rzecz Posiadaczy posiadających Listy Zastawne na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- 5.8.3 Zasady dokonywania płatności:
- (a) Jeżeli dzień płatności z tytułu Listów Zastawnych przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność na rzecz Posiadacza nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po dniu płatności. W takim wypadku Posiadaczowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie w dokonaniu płatności.
 - (b) Płatności świadczeń z tytułu Listów Zastawnych będą dokonywane bez potrącenia jakichkolwiek wierzytelności Emitenta z wierzytelnościami Posiadaczy.

5.9 Podatki

- 5.9.1 Wszelkie płatności z tytułu Listów Zastawnych zostaną dokonane bez potrąceń lub odliczeń z tytułu lub na poczet obecnych lub przyszłych podatków lub jakiegokolwiek rodzaju należności publicznoprawnych wymierzonych lub nałożonych przez odpowiednie władze podatkowe lub w ich imieniu, chyba że potrącenia lub odliczenia tych podatków lub należności publicznoprawnych wymagają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Emitent nie będzie płacił kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Listów Zastawnych związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności publicznoprawnej.
- 5.9.2 Jeżeli istnieje obowiązek potrącenia lub odliczenia jakiegokolwiek podatku, a Posiadacz nie przekaze podmiotowi prowadzącemu Rachunek Papierów Wartościowych, najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw, informacji i dokumentów, w tym aktualnego certyfikatu rezydencji podatkowej, niezbędnych do zastosowania obniżonej lub zerowej stawki opodatkowania, podatek zostanie pobrany w pełnej wysokości.

5.10 Wykup listów zastawnych

- 5.10.1 Z zastrzeżeniem par. 5.10.2, Emitent wykupi wszystkie Listy Zastawne według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu.
- 5.10.2 Jeżeli Dzień Wykupu przypada później niż pięć lat po Dniu Emisji, Emitent może, jeśli taką możliwość wskazano w Ostatecznych Warunkach, w celu spełnienia wymogów przewidzianych w art. 18 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, po upływie pięciu lat od Dnia Emisji dokonać wykupu wszystkich Listów Zastawnych przed Dniem Wykupu. Wcześniejszy wykup Listów Zastawnych z inicjatywy Emitenta może nastąpić w dniach wskazanych w Ostatecznych Warunkach. Jeżeli Emitent podejmie decyzję o wykupie Listów Zastawnych zgodnie z niniejszym paragrafem, Emitent zawiadomi Posiadaczy o wcześniejszym wykupie Listów Zastawnych nie później niż 30 dni przed dniem, w którym zamierza wykupić Listy Zastawne. Wcześniejszy wykup Listów Zastawnych nastąpi według ich wartości nominalnej wraz z narosłymi odsetkami. Dodatkowo, jeśli tak wskazano w Ostatecznych Warunkach, wartość nominalna Listów Zastawnych podlegających wykupowi z inicjatywy Emitenta zostanie powiększona o premię w wysokości wskazanej w Ostatecznych Warunkach. Wcześniejszy wykup Listów Zastawnych zostanie przeprowadzony zgodnie z regulacjami KDPW.
- 5.10.3 Z zastrzeżeniem przesłanek natychmiastowej wymagalności hipotecznych listów zastawnych wskazanych w art. 74 ust. 4 i 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, Posiadaczom nie przysługuje prawo przedstawienia Listu Zastawnego do wykupu przed Dniem Wykupu.
- 5.10.4 Z dniem ogłoszenia upadłości Emitenta, terminy wymagalności jego zobowiązań z Listów Zastawnych wobec Posiadaczy ulegają przedłużeniu o 12 miesięcy. Zobowiązania wobec wierzycieli z Listów Zastawnych wymagalne, a niezapłacone przed dniem ogłoszenia upadłości Emitenta, zaspokajają się w terminie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia upadłości, nie wcześniej jednak niż po pierwszym obwieszczeniu o wynikach testu równowagi pokrycia i testu płynności, z zastrzeżeniem sytuacji, o której mowa w par. 5.10.6 poniżej. Po dniu ogłoszenia upadłości Emitenta, odsetki od wierzytelności z Listów Zastawnych będą naliczane według takiej samej Stopy Procentowej, jaka była stosowana przed dniem ogłoszenia upadłości Emitenta i wypłacane z taką samą częstotliwością, jak przed dniem ogłoszenia upadłości Emitenta.

- 5.10.5 W przypadku pozytywnego wyniku testu równowagi pokrycia i pozytywnego wyniku testu płynności, roszczenia wierzycieli z Listów Zastawnych zaspokajane są zgodnie z Warunkami Emisji i Ostatecznymi Warunkami, z uwzględnieniem przedłużenia terminów wymagalności, o którym mowa w par. 5.10.4 powyżej. Zgromadzenie wierzycieli z Listów Zastawnych, nie później niż w terminie dwóch miesięcy od dnia obwieszczenia o wynikach testów, może podjąć większością dwóch trzecich głosów wierzycieli z tytułu nominalnej wartości Listów Zastawnych pozostających w obrocie uchwałę o zobowiązaniu syndyka do podjęcia działań w celu sprzedaży wszystkich wierzytelności i praw upadłego banku hipotecznego należących do osobnej masy upadłości: (1) na rzecz banku hipotecznego wraz z przejściem całości zobowiązań upadłego Emitenta wobec wierzycieli z Listów Zastawnych albo (2) na rzecz banku hipotecznego albo innego banku bez przejścia zobowiązań upadłego Emitenta wobec wierzycieli z Listów Zastawnych. Jeżeli wpływy z tytułu sprzedaży składników osobnej masy upadłości pomniejszone o kwoty wskazane w Prawie Upadłościowym, wyniosą co najmniej 5 procent łącznej kwoty nominalnych wartości znajdujących się w obrocie Listów Zastawnych, roszczenia wierzycieli z Listów Zastawnych mogą być zaspokojone proporcjonalnie do wysokości tych roszczeń, w terminach wcześniejszych niż w przedłużonych terminach wymagalności, o których mowa w par. 5.10.4 powyżej.
- 5.10.6 W przypadku pozytywnego wyniku testu równowagi pokrycia i braku pozytywnego wyniku testu płynności, terminy wymagalności zobowiązań Emitenta z Listów Zastawnych wobec Posiadaczy z tytułu wartości nominalnej Listów Zastawnych, w tym zobowiązań wymagalnych, a niezapłaconych przed dniem ogłoszenia upadłości Emitenta, ulegają przedłużeniu o trzy lata od najpóźniejszego terminu wymagalności wierzytelności wpisanej do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych. Zgromadzenie wierzycieli z Listów Zastawnych, nie później niż w terminie trzech miesięcy od dnia obwieszczenia o wynikach testów, może podjąć większością dwóch trzecich głosów wierzycieli z tytułu nominalnej wartości Listów Zastawnych pozostających w obrocie, uchwałę o niestosowaniu powyższej procedury albo o wyrażeniu zgody na likwidację osobnej masy upadłości i sprzedaży składników majątkowych wpisanych do rejestru zabezpieczenia Listów Zastawnych. Po dniu ogłoszenia upadłości Emitenta, odsetki od wierzytelności z Listów Zastawnych będą naliczane według takiej samej Stopy Procentowej, jaka była stosowana przed dniem ogłoszenia upadłości Emitenta i wypłacane z taką samą częstotliwością, jak przed dniem ogłoszenia upadłości Emitenta.
- 5.10.7 W przypadku, gdy wynik testu równowagi pokrycia nie jest pozytywny stosuje się odpowiednio procedurę zaspokajania wierzycieli z wpływów ze sprzedaży składników osobnej masy upadłości, o której mowa w par. 5.10.5 powyżej i procedurę, o której mowa w par. 5.10.6 powyżej.
- 5.10.8 W przypadku postanowienia o ogłoszeniu upadłości Emitenta, sąd, po uprzednim zasięgnięciu opinii KNF, ustanowi kuratora, o którym mowa w art. 443 Prawa Upadłościowego, w celu reprezentowania w postępowaniu upadłościowym praw Posiadaczy. W przypadku upadłości Emitenta kurator będzie uprawniony do przeglądania ksiąg i dokumentów Emitenta, a na zgromadzeniu wierzycieli z Listów Zastawnych będzie miał prawo głosu w sprawach, które mogą mieć wpływ na prawa Posiadaczy. W terminie 21 dni od dnia ogłoszenia upadłości Emitenta, kurator zgłosi do masy upadłości ogólną sumę nominalną nieumorzonych do dnia ogłoszenia upadłości Listów Zastawnych, których termin płatności przypadłby przed tym dniem, oraz ogólną sumę niezapłaconych odsetek oraz ogólną sumę nominalną Listów Zastawnych oraz odsetek płatnych po dniu ogłoszenia upadłości Emitenta, oraz premii przewidzianych w planie.
- 5.10.9 KNF oraz kurator mogą dokonywać wzajemnej wymiany informacji dotyczących Programu w zakresie, w jakim jest to niezbędne do przeprowadzenia postępowania upadłościowego.

5.11 Wykonanie zobowiązań z listów zastawnych w przypadku wszczęcia przymusowej restrukturyzacji emitenta

- 5.11.1 Emitent może być objęty przymusową restrukturyzacją zgodnie z przepisami Ustawy o BFG. Zgodnie z art. 206 Ustawy o BFG, w decyzji o wszczęciu przymusowej restrukturyzacji Emitenta, BFG będzie uprawniony, między innymi, do sprzedaży akcji Emitenta oraz może dokonać umorzenia lub konwersji Listów Zastawnych jedynie w części przewyższającej wartość ustanowionych zabezpieczeń. W celu zabezpieczenia praw i interesów Posiadaczy w przypadku objęcia Emitenta przymusową restrukturyzacją, BFG będzie współpracował z KNF, aby zapewnić nieprzerwane i należyte zarządzanie Programem.

5.11.2 W przypadku, gdy zastosowane przez BFG środki przymusowej restrukturyzacji Emitenta, takie jak przejęcie przedsiębiorstwa lub wprowadzenie instytucji pomostowej, nie okazałyby się wystarczające lub ich zastosowanie nie byłoby możliwe, BFG może podjąć decyzję o likwidacji Emitenta w drodze postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego zgodnie z przepisami Prawo Upadłościowe. W takim przypadku obowiązują terminy wymagalności zobowiązań z Listów Zastawnych wskazane w paragrafie 5.10.4 powyżej.

5.12 Zawiadomienia

5.12.1 Zawiadomienia do Posiadaczy

Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Posiadaczy będą umieszczane na stronie internetowej Emitenta.

5.12.2 Zawiadomienia do Emitenta

Wszelkie zawiadomienia Posiadaczy kierowane do Emitenta powinny być dokonywane osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską na adres Emitenta wskazany w Krajowym Rejestrze Sądowym.

5.13 Przedawnienie

Roszczenia wynikające z Listów Zastawnych o zapłatę wartości nominalnej Listów Zastawnych przedawniają się z upływem sześciu lat od Dnia Wykupu, a roszczenia wynikające z Listów Zastawnych o zapłatę odsetek od Listów Zastawnych przedawniają się z upływem trzech lat od Dnia Płatności Odsetek.

5.14 Prawo właściwe

5.14.1 Listy Zastawne są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.

5.14.2 W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy niniejszymi Warunkami Emisji a obowiązującymi w danym czasie regulacjami KDPW dotyczącymi spełniania świadczeń z tytułu Listów Zastawnych, wiążący charakter będą miały odpowiednie regulacje KDPW.

6. OPIS EMITENTA

6.1 Informacje o Emitencie

Historia i rozwój Emitenta

Data	Zdarzenie
18 marca 1999 r.	Założenie Emitenta na mocy aktu założycielskiego.
16 kwietnia 1999 r.	Uzyskanie osobowości prawnej przez Emitenta, wpis do Krajowego Rejestru Sądowego.
1 grudnia 1999 r.	Uzyskanie zezwolenia KNF na rozpoczęcie działalności operacyjnej.
28 czerwca 2000 r.	Pierwsza emisja hipotecznych listów zastawnych w Polsce od czasów dwudziestolecia międzywojennego.
27 lipca 2007 r.	Pierwsza emisja publicznych listów zastawnych w Polsce.
28 października 2009 r.	Ustanowienie pierwszego krajowego programu emisji listów zastawnych.
26 sierpnia 2016 r.	Ustanowienie drugiego krajowego programu emisji listów zastawnych.
6 lipca 2017 r.	Ustanowienie pierwszego zagranicznego programu emisji listów zastawnych.
17 maja 2023 r.	Podział Emitenta przez wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa obejmującej działalność związaną z kredytowaniem przedsiębiorstw i jednostek samorządu terytorialnego do mBanku SA w trybie art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h.

Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta

Prawną (statutową) nazwą Emitenta jest jego firma określona w §2 pkt 1 Statutu w brzmieniu: mBank Hipoteczny Spółka Akcyjna. W obrocie Emitent może używać skrótu firmy w brzmieniu: mBank Hipoteczny S.A. (art. 305 §2 Kodeksu Spółek Handlowych w zw. z art. 21 Prawa Bankowego i §2 pkt 2 Statutu).

Miejsce rejestracji Emitenta oraz jego numer rejestracyjny

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 16 kwietnia 1999 roku mBank Hipoteczny S.A. (działający wówczas pod nazwą Rheinhyp-BRE Bank Hipoteczny S.A.) został wpisany do Rejestru Handlowego pod numerem 56623. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie z dnia 26 marca 2001 roku Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000003753, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Aktualnie sądem, w którym znajdują się akta rejestrowe Emitenta, jest Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Data utworzenia Emitenta oraz czas na jaki został utworzony

Emitent został utworzony w dniu 18 marca 1999 r. na czas nieoznaczony.

Siedziba, forma prawna Emitenta, przepisy prawa, na podstawie i zgodnie z którymi działa Emitent, kraj, siedziba oraz adres i numer telefonu jego siedziby

Firma:	mBank Hipoteczny Spółka Akcyjna
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba i adres Emitenta:	Warszawa, adres: ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa
Telefon:	+48 516 273 063
Adres e-mail:	treasury@mhipoteczny.pl
Adres strony internetowej:	www[.]mhipoteczny[.]pl
KRS:	0000003753
REGON:	014953634

NIP:	5262316250
Kod LEI:	259400BX0JB4WFBARF57
Przepisy prawa, zgodnie z którymi działa Emitent:	Emitent działa na podstawie Kodeksu Spółek Handlowych, Prawa bankowego, Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych i innych przepisów prawa, w tym dotyczących spółek prawa handlowego oraz banków.

Szczegółowe informacje dotyczące wszelkich zdarzeń z ostatniego okresu odnoszących się do Emitenta, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Emitenta

W ostatnim okresie nie wystąpiły zdarzenia odnoszące się do Emitenta, które mają istotny wpływ dla oceny wypłacalności Emitenta.

Ratingi kredytowe, które przyznano Emitentowi na jego wniosek lub przy przyznawaniu których Emitent współpracował. Krótkie objaśnienie znaczenia ratingów, jeżeli zostało to uprzednio opublikowane przez podmiot przyznający rating.

Emitent posiada ratingi przyznane przez agencję ratingową Moody's. Według informacji prezentowanych przez Moody's, ratingi przyznawane w ramach globalnych długo- i krótkoterminowych skal ratingowych Moody's są wybiegającymi w przyszłość opiniami na temat względnego ryzyka kredytowego zobowiązań finansowych emitowanych przez przedsiębiorstwa niefinansowe, instytucje finansowe, strukturyzowane podmioty finansowe, podmioty finansujące projekty i podmioty sektora publicznego. Poniżej przedstawiono ranking (od najwyższego do najniższego) długoterminowych i krótkoterminowych kategorii ratingowych Moody's:

- (a) Globalna Skala Ratingów Długoterminowych - ratingi długoterminowe to opinie na temat względnego ryzyka kredytowego zobowiązań finansowych o pierwotnym terminie zapadalności wynoszącym rok lub więcej. Odnoszą się one do możliwości, że zobowiązanie finansowe nie zostanie dotrzymane zgodnie z obietnicą. Takie ratingi wykorzystują globalną skalę Moody's i odzwierciedlają zarówno prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania, jak i wszelkie straty finansowe poniesione w przypadku niewykonania zobowiązania:
- Aaa – zobowiązania o ratingu Aaa są oceniane jako najwyższej jakości, z minimalnym ryzykiem;
 - Aa - zobowiązania o ratingu Aa są oceniane jako wysokiej jakości i podlegają bardzo niskiemu ryzyku kredytowemu;
 - A – zobowiązania o ratingu A są uważane za zobowiązania o wyższym średnim ratingu i podlegają niskiemu ryzyku kredytowemu;
 - Baa – zobowiązania o ratingu Baa podlegają umiarkowanemu ryzyku kredytowemu, są one uważane za średniej jakości i jako takie mogą mieć cechy spekulacyjne;
 - Ba – zobowiązania o ratingu Ba są oceniane jako mające elementy spekulacyjne i podlegają znacznemu ryzyku kredytowemu;
 - B – zobowiązania o ratingu B są uważane za spekulacyjne i podlegają wysokiemu ryzyku kredytowemu;
 - Caa – zobowiązania o ratingu Caa są oceniane jako słabe i podlegają bardzo wysokiemu ryzyku kredytowemu;
 - Ca – zobowiązania o ratingu Ca są wysoce spekulacyjne i prawdopodobnie znajdują się w stanie niewypłacalności lub są bliskie niewypłacalności, z pewną perspektywą odzyskania kwoty głównej i odsetek;
 - C – zobowiązania o ratingu C są najniżej ocenianą klasą zobowiązań i zazwyczaj są niewypłacalne, z niewielkimi perspektywami na odzyskanie kwoty głównej i odsetek,

Moody's dołącza modyfikatory numeryczne 1, 2 i 3 do każdej ogólnej klasyfikacji ratingowej od Aa do Caa. Modyfikator 1 wskazuje, że zobowiązanie plasuje się na wyższym końcu swojej ogólnej kategorii ratingowej; modyfikator 2 wskazuje ranking średniego zasięgu; a modyfikator 3 wskazuje ranking na niższym końcu tej ogólnej kategorii ratingowej.

- (b) Globalna Skala Ratingów Krótkoterminowych - ratingi krótkoterminowe, w przeciwieństwie do ratingów długoterminowych, odnoszą się do zdolności danego emitenta do spłaty wszystkich zobowiązań krótkoterminowych, a nie do konkretnych krótkoterminowych programów pożyczkowych:
- P-1 - emitenci (lub instytucje wspierające) z ratingiem Prime-1 mają wyższą zdolność do spłaty krótkoterminowych zobowiązań;
 - P-2 - emitenci (lub instytucje wspierające) z ratingiem Prime-2 mają wysoką zdolność do spłaty krótkoterminowych zobowiązań;
 - P-3 - emitenci (lub instytucje wspierające) z ratingiem Prime-3 mają akceptowalną zdolność do spłaty krótkoterminowych zobowiązań;
 - NP - emitenci (lub instytucje wspierające) z ratingiem Not Prime nie należą do żadnej z kategorii ratingu Prime.

Ratingi przyznane Emitentowi

Na dzień 31 grudnia 2025 r. agencja Moody's przyznała Emitentowi oraz wyemitowanym przez niego listom zastawnym następujące ratingi:

Kategoria	Rating	Perspektywa
Długoterminowy Rating Emitenta	Baa1	Stabilna
Krótkoterminowy Rating Emitenta.....	Prime-2	N/D
Długoterminowy Rating Ryzyka Kontrahenta.....	A2	N/D
Krótkoterminowy Rating Ryzyka Kontrahenta	Prime-1	N/D
Długoterminowy Rating Oceny Ryzyka Kontrahenta.....	A2(cr)	N/D
Krótkoterminowy Rating Oceny Ryzyka Kontrahenta	Prime-1(cr)	N/D
Hipoteczne listy zastawne	Aa1	N/D

Źródło: Emitent

Jeżeli Listom Zastawnym danej Serii zostanie przyznany rating, zostanie on określony w Ostatecznych Warunkach Listów Zastawnych danej Serii.

Ratingi przyznane Organizatorowi Emisji

Oceny wiarygodności finansowej Organizatora Emisji są przyznawane przez agencje ratingowe: Fitch Ratings Ireland Limited Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Oddział w Polsce („**Fitch Ratings**”), S&P Global Ratings Europe Limited („**S&P Global Ratings**”) oraz Moody's.

Organizator Emisji posiada ratingi przyznane przez agencję Fitch Ratings zgodnie z poniższą tabelą:

Kategoria	Rating	Perspektywa
Długoterminowa ocena.....	BBB	Stabilna
Krótkoterminowa ocena	F2	N/D
Viability rating	bbb	N/D

Źródło: Organizator Emisji

Organizator Emisji posiada ratingi przyznane przez agencję S&P Global Ratings zgodnie z poniższą tabelą:

Kategoria	Rating	Perspektywa
Rating długoterminowy	BBB+	Stabilna
Rating krótkoterminowy.....	A-2	N/D
Rating samodzielny (SACP).....	bbb	N/D
Rating kontrahenta w przypadku procesu przymusowej restrukturyzacji (RCR - ang. resolution counterparty rating) długookresowy	A-	N/D
Rating kontrahenta w przypadku procesu przymusowej restrukturyzacji (RCR - ang. resolution counterparty rating) krótkookresowy.....	A-2	N/D

Źródło: Organizator Emisji

Organizator Emisji posiada ratingi przyznane przez agencję Moody's zgodnie z poniższą tabelą:

Kategoria	Rating	Perspektywa
Długookresowa ocena depozytów	A3	Stabilna
Krótkookresowa ocena depozytów	P-2	N/D
Ocena podstawowa indywidualna (Baseline Credit Assessment)	baa3	N/D
Adjusted Baseline Credit Assessment	baa2	N/D
Ocena ryzyka kontrahenta	A2(cr)/P-1(cr)	N/D

Źródło: Organizator Emisji

Opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta i istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta od ostatniego roku obrotowego

Emitent jest bankiem hipotecznym. W związku z tym, podstawowym źródłem finansowania działalności Emitenta będą emisje hipotecznych listów zastawnych. Poza emisjami hipotecznych listów zastawnych, Emitent zamierza finansować swoją działalność finansowaniem poprzez kredyty i pożyczki oraz emisje obligacji krótkoterminowych.

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

Na dzień 31 grudnia 2025 r. rezerwa płynności stanowiła ok. 5,7% sumy bilansowej.

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

Z powodu konieczności zachowania wskaźników płynnościowych na odpowiednim poziomie, potrzeby zniwelowania niedopasowania struktury aktywów do finansujących je zobowiązań oraz zwiększenia stabilności źródeł finansowania, Emitent będzie kontynuował działania zmierzające do zamiany finansowania pozyskiwanego z mBanku na finansowanie zewnętrzne.

Struktura źródeł finansowania Emitenta

Poniższa tabela przedstawia strukturę źródeł finansowania Emitenta:

Struktura finansowania Emitenta	31 grudnia 2025 r.	31 grudnia 2024 r.
Emisje listów zastawnych.....	55,12%	60,79%
Kredyty od podmiotu dominującego.....	37,22%	32,10%
Emisje obligacji.....	0,55%	0,00%
Kapitały własne.....	7,11%	7,11%
Razem.....	100,0%	100,0%

Źródło: Emitent

W celu ograniczenia ryzyka koncentracji źródeł finansowania Emitenta wdrożony został system wewnętrznych limitów krótko- i długoterminowych, w tym uwzględniających terminy dokonanych przez Emitenta emisji listów zastawnych. W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2025 r. oraz okresach 12 miesięcy zakończonych, odpowiednio, 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku żaden z tych limitów nie został przekroczony.

Zobowiązania Emitenta wobec banków

Poniżej przedstawiono zobowiązania Emitenta wobec banków:

Zobowiązania wobec banków	31 grudnia 2025 r.	31 grudnia 2024 r.
	(w tys. PLN)	
Kredyty i pożyczki otrzymane	2.786.708	2.799.240
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:.....	1.285.769	727.018
Zobowiązania z tytułu odroczonej płatności.....	1.273.458	712.730
Zobowiązania z tytułu leasingu	12.311	14.288
Razem.....	4.072.477	3.526.258
Krótkoterminowe (do 1 roku).....	22.264	29.256
Długoterminowe (ponad 1 rok).....	4.050.213	3.497.002

Źródło: Emitent

Zobowiązania Emitenta z tytułu kredytów i transakcje poolingowe

Poniżej przedstawiono zobowiązania Emitenta z tytułu kredytów oraz transakcje poolingowe, których stroną jest Emitent:

Rodzaj kredytu/transakcji	Kredytodawca /kontrahent	Data wejścia w życie umowy	Data wymagalności zobowiązania na 31 grudnia 2024 r.	Kwota udostępnionego kredytu/transakcji na 31 grudnia 2024 r.	Zobowiązanie na 31 grudnia 2024 r.
<i>(w tys. PLN)</i>					
Kredyt terminowy	mBank	26 stycznia 2021 r.	28 czerwca 2029 r.	1.350.000	1.353.360
Kredyt terminowy	mBank	6 maja 2022 r.	31 grudnia 2030 r.	600.000	234.554
Kredyt terminowy	mBank	26 lipca 2022 r.	26 lipca 2027 r.	300.000	308.580
Kredyt terminowy	mBank	15 lutego 2023 r.	22 marca 2027 r.	900.000	902.746
Transakcja poolingowa	mBank	30 września 2024 r.	1 października 2026 r.	290.000	295.229
Transakcja poolingowa	mBank	29 listopada 2024 r.	1 grudnia 2026 r.	415.273	417.501
Razem				3.855.273	3.511.970

Źródło: Emitent

Rodzaj kredytu/transakcji	Kredytodawca /kontrahent	Data wejścia w życie umowy	Data wymagalności zobowiązania na 31 grudnia 2025 r.	Kwota udostępnionego kredytu/transakcji na 31 grudnia 2025 r.	Zobowiązanie na 31 grudnia 2025 r.
<i>(w tys. PLN)</i>					
Kredyt terminowy	mBank	6 maja 2022 r.	31 grudnia 2030 r.	600.000	234.582
Kredyt terminowy	mBank	1 sierpnia 2025 r.	28 czerwca 2033 r.	2.550.000	2.552.126
Transakcja poolingowa	mBank	31 marca 2025 r.	1 kwietnia 2027 r.	135.000	137.665
Transakcja poolingowa	mBank	30 maja 2025 r.	1 czerwca 2027 r.	563.353	569.904
Transakcja poolingowa	mBank	31 lipca 2025 r.	1 lipca 2027 r.	562.190	565.889
Razem				4.410.544	4.060.166

Źródło: Emitent

Powyższe transakcje z mBankiem są realizowane na warunkach rynkowych. Oprocentowanie kredytów terminowych jest wyznaczane odrębnie dla każdej z ciągniętych transz w oparciu o stawkę bazową WIBOR 3M lub WIBOR 6M lub IRS 5Y powiększoną o marżę.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, zobowiązania Emitenta z tytułu niewykupionych obligacji oraz kredytów i pożyczek nie mogą przekroczyć dziesięciokrotności funduszy własnych Emitenta.

Zobowiązania Emitenta z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych

Poza Programem Emitent przeprowadzał emisje hipotecznych listów zastawnych w ramach kilku krajowych i zagranicznych programów opartych na prospektach emisyjnych, a także w formule emisji bezprospektowej.

Poniższa tabela przedstawia pozostające w obrocie serie hipotecznych listów zastawnych Emitenta wyemitowane w ramach pierwszego krajowego programu emisji listów zastawnych na podstawie prospektu z dnia 28 października 2009 r., z późniejszymi aneksami oraz drugiego krajowego programu emisji listów zastawnych na podstawie prospektu z dnia 26 sierpnia 2016 r., z późniejszymi aneksami, na Dzień Prospektu:

Seria	Łączna wartość nominalna serii (w tys. PLN)	Data emisji	Data wykupu	Stopa + marża	Rynek notowań
HPA35	100.000	22 lutego 2019 r.	20 grudnia 2028 r.	WIBOR 3M + 0,80%	BondSpot, RR GPW

Seria	Łączna wartość nominalna serii (w tys. EUR)	Data emisji	Data wykupu	Stala stopa	Rynek notowań
HPE5	8.000	28 lutego 2014 r.	28 lutego 2029 r.	3,50%	BondSpot, RR GPW
HPE6	15.000	17 marca 2014 r.	15 marca 2029 r.	3,50%	BondSpot, RR GPW
HPE7	20.000	30 maja 2014 r.	30 maja 2029 r.	3,20%	BondSpot, RR GPW
HPE14	13.000	28 września 2016 r.	20 września 2026 r.	1,18%	BondSpot, RR GPW
HPE15	35.000	26 października 2016 r.	20 września 2026 r.	1,183%	BondSpot, RR GPW

Poniższa tabela przedstawia pozostające w obrocie serie hipotecznych listów zastawnych Emitenta wyemitowane w ramach oferty bezprospektowej, które na Dzień Prospektu są przedmiotem dopuszczenia do obrotu w ASO GPW:

Seria	Łączna wartość nominalna serii (w tys. PLN)	Data emisji	Data wykupu	Stopa + marża	Rynek notowań
MBH0628	750.000	12 czerwca 2025 r.	12 czerwca 2028 r.	WIBOR 3M + 0,75%	ASO GPW
MBH0929	750.000	28 października 2025 r.	17 września 2029 r.	WIBOR 3M + 0,75%	ASO GPW

Poniższa tabela przedstawia pozostające w obrocie (z zastrzeżeniem serii J, w przypadku której zaplanowany dzień emisji przypada 15 czerwca 2026 r.) serie hipotecznych listów zastawnych Emitenta, wyemitowane w ramach oferty bezprospektowej, które na Dzień Prospektu nie są, ani nie były przedmiotem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym lub ASO GPW:

Seria	Łączna wartość nominalna serii (w tys. PLN)	Data emisji	Data wykupu	Stopa + marża	Rynek notowań
A	100.000	3 września 2021 r.	3 września 2026 r.	WIBOR 3M + 0,54%	brak
B	500.000	10 września 2021 r.	10 grudnia 2026 r.	WIBOR 3M + 0,54%	brak
C	500.000	24 lutego 2022 r.	10 września 2027 r.	WIBOR 3M + 0,54%	brak
D	200.000	22 czerwca 2022 r.	22 czerwca 2027 r.	WIBOR 3M + 0,54%	brak
E	1.000.000	15 września 2023 r.	12 września 2028 r.	WIBOR 3M + 0,71%	brak
F	500.000	5 marca 2024 r.	5 września 2029 r.	WIBOR 3M + 0,74%	brak
G	200.000	10 czerwca 2024 r.	21 września 2026 r.	WIBOR 3M + 0,50%	brak
H	500.000	13 września 2024 r.	13 września 2029 r.	WIBOR 3M + 0,60%	brak
I	500.000	4 marca 2025 r.	4 marca 2030 r.	WIBOR 3M + 0,65%	brak
J	500.000	15 czerwca 2026 r.	16 czerwca 2031 r.	WIBOR 3M + 0,57%	brak

Emitent informuje KNF o każdorazowej emisji i wykupie listów zastawnych oraz przedstawia odpowiednie uzasadnienie przyjętego przez Emitenta sposobu ich oznaczenia zgodnie z art. 7d Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.

Poza hipotecznymi listami zastawnymi, Emitent emituje również obligacje niezabezpieczone w ramach Programu emisji obligacji niezabezpieczonych w PLN z dnia 7 września 2010 r., z późniejszymi zmianami.

Poniższa tabela przedstawia pozostającą w obrocie serię obligacji niezabezpieczonych Emitenta, wyemitowaną w ramach oferty bezprospektowej, która na Dzień Prospektu nie jest, ani nie była, przedmiotem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym lub ASO GPW:

Seria	Łączna wartość nominalna serii (w tys. PLN)	Data emisji	Data wykupu	Stopa + marża	Rynek notowań
BRE 237	350.000	27 marca 2026 r.	29 czerwca 2026 r.	brak	brak
BRE 238	300.000	24 kwietnia 2026 r.	10 sierpnia 2026 r.	brak	brak

W ramach Programu emisji obligacji niezabezpieczonych w PLN Emitent może emitować obligacje o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 1,5 mld PLN.

6.2 Zarys ogólny działalności

Krótki opis działalności podstawowej Emitenta wskazujący główne kategorie sprzedawanych produktów lub świadczonych usług

Działalność Emitenta jako polskiego banku hipotecznego podlega przepisom Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych. Zgodnie z §6 Statutu, do podstawowych czynności Emitenta należy:

- 1) udzielanie kredytów zabezpieczonych hipoteką;
- 2) nabywanie wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką;

- 3) emitowanie hipotecznych listów zastawnych, których podstawę stanowią wierzytelności Emitenta z tytułu:
 - a) udzielonych kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz
 - b) nabytych wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką.

Emitent koncentruje swoją działalność na nabywaniu kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe udzielonych przez mBank, emitowaniu listów zastawnych w celu finansowania lub refinansowania kredytów hipotecznych znajdujących się w portfelu Emitenta, emitowaniu obligacji niezabezpieczonych oraz zawieraniu transakcji pochodnych wymaganych przepisami prawa. Na Dzień Prospektu Emitent nie udziela ani nie nabywa komercyjnych kredytów hipotecznych, tj. kredytów hipotecznych udzielanych na cele niebędące celami mieszkaniowymi, oraz nie nabywa kredytów od banków innych niż mBank.

Emitent nabywa kredyty hipoteczne dla osób fizycznych w celu sfinansowania ich potrzeb mieszkaniowych, tj. sfinansowania zakupu mieszkania lub domu. Detaliczne kredyty hipoteczne nabywane przez Emitenta są wyłącznie kredytami w PLN.

Zgodnie z Rekomendacją wydaną przez KNF w grudniu 2019 r., Emitent wdrożył możliwość zmiany oprocentowania zmiennego na okresowo stałe w okresie pięciu lat kredytowania dla wszystkich klientów. Tym samym Emitent nabywa obecnie nowo udzielane kredyty ze zmiennym oprocentowaniem oraz kredyty z oprocentowaniem opartym na pięcioletniej stałej stopie bazowej, a także umożliwia zmianę oprocentowania kredytów ze zmiennego na stałe w okresie pięciu lat. Po upływie pierwszego pięcioletniego okresu oprocentowanie kredytu zmienia się na zmienną stopę procentową opartą na WIBOR, chyba że klient złoży wniosek o przedłużenie okresu stałego oprocentowania na kolejne pięć lat.

Ustawa o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych przewiduje szczególne normy ostrożnościowe (zarówno o charakterze ilościowym jak i jakościowym) obowiązujące banki hipoteczne i ich bieżący monitoring zarówno przez powoływanego przy banku hipotecznym powiernika jak i organ nadzoru.

Maksymalna kwota kredytu w momencie jej udzielenia nie może przekroczyć:

- 100 procent BHWN; lub
- 80 procent aktualnej lub przyszłej wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, jeżeli kredytobiorca wniósł wkład własny na poczet ceny nabycia nieruchomości lub 90 procent, jeżeli kredytobiorca skorzystał z ubezpieczenia wkładu własnego na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Zgodnie z art. 14 Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, wpływy netto z emisji listów zastawnych mogą być przeznaczone na refinansowanie kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz nabytych wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych hipoteką, ale tylko do wysokości 80% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości w przypadku nieruchomości mieszkalnych.

Kredyty nabyte przez Emitenta, które mają być wpisane do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych, muszą być zabezpieczone hipotekami wpisanymi do księgi wieczystej z najwyższym pierwszeństwem oraz spełniać szczególne kryteria wynikające z Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.

Wartość nieruchomości, tj. BHWN, ustalana jest w ściśle określonej formie w sposób konserwatywny, zgodnie z „Regulaminem ustalania Bankowo-Hipotecznej Wartości Nieruchomości” zatwierdzonym przez KNF, co wpływa na ograniczenie ryzyka wahań wartości nieruchomości w trakcie obowiązywania umowy kredytowej.

Dodatkowo, obowiązkowym zabezpieczeniem wierzytelności Emitenta z tytułu posiadanych kredytów jest cesja wierzytelności pieniężnych kredytobiorcy z polisy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości, na której jest lub będzie ustanowiona hipoteka.

Działalność Emitenta podlega szeregowi ograniczeń, a Emitent musi regularnie przeprowadzać szereg testów w celu potwierdzenia, że jego działalność jest zgodna z ograniczeniami i wymogami regulacyjnymi, w szczególności test płynności i test równowagi pokrycia. Ponadto Emitent prowadzi codzienny rachunek zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych.

Emitent przestrzega wymogów regulacyjnych i przeprowadza wszystkie wymagane testy (test równowagi pokrycia, test płynności). Test równowagi pokrycia zgodnie z art. 25 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Listach Zastawnych I Bankach Hipotecznych polega na ustaleniu, czy na dzień dokonania ustalenia - wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4 Ustawy o Listach Zastawnych I Bankach Hipotecznych, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych. Test płynności polega na ustaleniu, czy wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4 Ustawy o Listach Zastawnych I Bankach Hipotecznych, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych w przedłużonych terminach wymagalności o których mowa w Prawie Upadłościowym.

W obu testach uwzględnia się: instrumenty pochodne uwzględnione w puli aktywów stanowiących zabezpieczenie, szacowane koszty utrzymania programu emisji listów zastawnych i szacowane koszty administrowania tym programem w przypadku jego likwidacji, koszty likwidacji osobnej masy upadłości oraz różnice walutowe i oprocentowania. Test równowagi pokrycia jest przeprowadzany nie rzadziej niż co 6 miesięcy, a test płynności - nie rzadziej niż co 3 miesiące.

Emitent może przeprowadzać transakcje walutowe i zawierać transakcje zabezpieczające w celu zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej i ryzyka walutowego. Ponadto, zgodnie z Ustawą o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych, Emitent musi zabezpieczać swoje ryzyko walutowe wynikające z emisji listów zastawnych. Liczba, wartość oraz moment zawarcia takich transakcji zależy od aktualnej ekspozycji Emitenta na ryzyko stopy procentowej i ryzyko walutowe. Emitent ma możliwość korzystania z tzw. zabezpieczenia zastępczego (aktywów zastępczych), w celu uzupełnienia do wymogów nadzorczych wysokości puli aktywów stanowiących zabezpieczenie emisji listów zastawnych.

Poza spełnieniem wymogów wynikających z przepisów prawa, Emitent zabezpiecza się przed ryzykami charakterystycznymi dla banków hipotecznych stosując wewnętrzny system zarządzania ryzykiem oraz system kontroli wewnętrznej, zgodnie z przepisami i rekomendacjami organu nadzoru. Emitent prowadzi szczegółowy monitoring wartości BHWN zarówno na poziomie pojedynczej ekspozycji, jak i całego portfela, na każdym etapie cyklu życia ekspozycji. W celu ograniczenia ryzyka, obok limitów ustawowych, Emitent stosuje system limitów wewnętrznych, ustalonych na bardziej konserwatywnym poziomie od limitów ustawowych. Poziomy te stanowią progi ostrzegawcze zabezpieczające przed przekroczeniem limitów ustawowych i są regularnie monitorowane przez Emitenta. Bieżący monitoring spełnienia wymogów ustawowych dla banków hipotecznych prowadzony jest również regularnie przez powiernika.

Poniżej przedstawiono limity ustawowe i poziom ich wykorzystania według stanu na koniec 31 grudnia 2025 r. i 31 grudnia 2024 r. Poziomy wykorzystania limitów były bezpieczne i przedstawiały się następująco:

Limit	Podstawa prawna (Ustawa o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych)	Poziom limitu	Wykonanie	
			31 grudnia 2025 r.	31 grudnia 2024 r.
Stosunek środków uzyskanych z emisji listów zastawnych przeznaczonych na refinansowanie kredytów zabezpieczonych hipoteką lub nabytych wierzytelności innych banków z tytułu takich kredytów do sumy mniejszych z wartości: 80% kwot bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości mieszkalnej (w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 75 Rozporządzenia 575/2013) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia wierzytelności lub aktualnego salda tej wierzytelności	art. 14	≤100%	62,56%	73,17%
Stosunek ogólnej wartości nabytych akcji i udziałów innych podmiotów do funduszy własnych Emitenta	art.15 ust.1 pkt 5	≤10%	0,00%	0,00%
Stosunek ogólnej wartości zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji do funduszy własnych Emitenta	art.15 ust. 2	≤1.000%	497,10%	425,49%
Stosunek łącznej kwoty nominalnych wartości listów zastawnych znajdujących się w obrocie do sumy funduszy własnych Emitenta i rezerwy na ryzyko ogólne	art. 17	≤4.000%	722,15%	799,58%
Stosunek sumy nominalnych kwot wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz kwoty praw i środków dodatkowych Emitenta, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych do łącznej kwoty nominalnych wartości hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie (uwzględnia instrumenty zabezpieczające)	art. 18 ust. 1	≥105%	151,87%	129,60%

Limit	Podstawa prawna (Ustawa o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych)	Poziom limitu	Wykonanie	
			31 grudnia 2025 r.	31 grudnia 2024 r.
Stosunek sumy nominalnych kwot wierzytelności zabezpieczonych hipoteką stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych do łącznej kwoty nominalnych wartości hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie	art. 18 ust. 1	≥85%	149,03%	125,01%
Stosunek kosztów z tytułu odsetek od hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie (odsetki jednodniowe na dzień przeprowadzania rachunku) do przychodów z tytułu odsetek od wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz praw i środków dodatkowych stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych (odsetki jednodniowe na dzień przeprowadzania rachunku), z wyłączeniem aktywów, w przypadku których nastąpiło niewykonanie zobowiązania w rozumieniu art.18 ust. 2a Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych	art. 18 ust. 2	≤100%	49,28%	49,54%
Stosunek środków Emitenta, stanowiących nadwyżkę, o której mowa w art. 18 ust 3a i c Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych do maksymalnego skumulowanego wypływu płynności netto w okresie kolejnych 180 dni. Wypływ płynności netto stanowią wypływy płatności wymagalne w danym dniu płatności, w tym płatności kwoty wartości nominalnej listów zastawnych i odsetek z tytułu tych listów oraz płatności z tytułu instrumentów pochodnych w ramach programu emisji listów zastawnych, po odliczeniu wpływów płatności wymagalnych w tym samym dniu z tytułu aktywów stanowiących zabezpieczenie listów zastawnych. Do wyliczania płatności kwoty wartości nominalnej listów zastawnych, stosuje się przedłużony o 12 miesięcy termin wymagalności listów zastawnych	art.18 ust.3a, 3aa, 3b oraz 3d	≥100%	100%	100%
Stosunek wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi w trakcie realizacji inwestycji budowlanych do ogólnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych	art.23 ust.1 zd.1	≤10%	0,56%	0,58%

Główne rynki

Głównym rynkiem prowadzenia działalności przez Emitenta jest polski rynek nieruchomości mieszkaniowych oraz rynek listów zastawnych.

Rynek hipotecznych listów zastawnych w Polsce

Hipoteczne listy zastawne jako instrumenty finansowe są obecne na polskim rynku kapitałowym od 2000 r. Zgodnie z obowiązującymi w Polsce przepisami prawa, hipoteczne listy zastawne mogą być emitowane wyłącznie przez banki specjalistyczne tj. banki hipoteczne. Na dzień 31 grudnia 2025 r. w Polsce działalność prowadziło pięć banków hipotecznych: Emitent, ING Bank Hipoteczny S.A., Millennium Bank Hipoteczny S.A., Pekao Bank Hipoteczny S.A. oraz PKO Bank Hipoteczny S.A. Emisji listów zastawnych może dokonywać również Bank Gospodarstwa Krajowego, jednak dotychczas nie korzystał z tej możliwości.

Polski rynek listów zastawnych jest w dalszym ciągu na etapie rozwoju i charakteryzuje się umiarkowaną płynnością. Na koniec grudnia 2025 r. łączna wartość wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne i pozostających w obrocie hipotecznych listów zastawnych wyniosła 20,74 mld PLN, co oznacza wzrost o 3,68 mld PLN względem stanu na 31 grudnia 2024 r. Na 31 grudnia 2025 r. listy zastawne wyemitowane przez polskie banki stanowiły niecałe 4,5% wartości udzielonych przez banki kredytów mieszkaniowych.

Emitent jest drugim największym w Polsce emitentem hipotecznych listów zastawnych. Wartość wyemitowanych przez Emitenta listów zastawnych pozostających w obrocie wyniosła na 31 grudnia 2025 roku 5,98 mld PLN, co stanowiło około 28,86% łącznej wartości pozostających w obrocie listów zastawnych, wyemitowanych przez banki hipoteczne działające w Polsce.

W kontekście listów zastawnych, zwiększona konkurencja na rynku emisji tych instrumentów może wpłynąć na popyt na listy zastawne emitenta, potencjalnie ograniczając wolumen emisji i podnosząc koszty finansowania. Z drugiej strony, spadająca rentowność obligacji skarbowych, zwłaszcza o zmiennym oprocentowaniu, może korzystnie wpłynąć na perspektywy Emitenta związane z przyszłymi emisjami listów zastawnych.

Podstawy wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej

Emitent przedstawia oświadczenia dotyczące jego pozycji konkurencyjnej na podstawie własnych ocen i analiz oraz bieżącego wykazu emisji publikowanego przez KNF.

6.3 Struktura organizacyjna

Krótki opis grupy Emitenta oraz miejsca Emitenta w grupie

Emitent specjalizuje się w nabywaniu mieszkaniowych kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych. Emitent emituje listy zastawne (w PLN i w walutach obcych), które stanowią jedno ze źródeł długoterminowego finansowania kredytów zabezpieczonych nieruchomościami w Grupie mBanku.

Podmiotem bezpośrednio dominującym wobec Emitenta jest mBank, natomiast bezpośrednią jednostką dominującą wobec mBanku jest Commerzbank Aktiengesellschaft. Emitent nie posiada podmiotów zależnych.

Grupa mBanku należy do największych grup świadczących usługi finansowe w Polsce oraz do czołowych grup finansowych w Europie Środkowo-Wschodniej. Grupa mBanku świadczy kompleksowe usługi bankowe i oferuje inne produkty finansowe klientom indywidualnym, korporacyjnym i podmiotom sektora publicznego. Głównym rynkiem działalności Grupy mBanku jest Polska, przy czym Grupa mBanku prowadzi również działalność na rynku czeskim i słowackim.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa mBanku obsługiwała około 5,9 mln klientów (wzrost o 184 tys. r/r) i udzieliła im 133,2 mld PLN finansowania (wzrost o 9,7% r/r).

Oferta produktów i usług Grupy mBanku dla klientów korporacyjnych koncentruje się na bankowości tradycyjnej (rachunki firmowe, przelewy krajowe i zagraniczne, karty płatnicze, usługi gotówkowe i produkty zarządzania płynnością), finansowaniu przedsiębiorstw, instrumentach zabezpieczających, usługach związanych z rynkami instrumentów kapitałowych (ECM), instrumentów dłużnych (DCM) oraz z fuzjami i przejęciami (M&A), a także leasingu i faktoringu.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. udział Grupy mBanku w całkowitych aktywach polskiego sektora bankowego wynosił 7,67% według danych miesięcznych publikowanych przez NBP. Według NBP Grupa mBanku zajmuje wiodącą pozycję w bankowości detalicznej, korporacyjnej i inwestycyjnej w Polsce.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. udział Grupy mBanku w rynku kredytów detalicznych w Polsce wynosił 8,0% (8,7% w przypadku kredytów hipotecznych i 6,8% w przypadku kredytów niehipotecznych) w porównaniu z 7,8% na dzień 31 grudnia 2024 r. (8,4% w przypadku kredytów hipotecznych i 6,7% w przypadku kredytów niehipotecznych), zgodnie z danymi opublikowanymi przez NBP. Na dzień 31 grudnia 2025 r. udział Grupy mBanku w rynku depozytów detalicznych w Polsce wyniósł 8,6% (w porównaniu z 8,4% na dzień 31 grudnia 2024 r.) zgodnie z miesięcznymi danymi publikowanymi przez NBP na temat aktywów i pasywów monetarnych instytucji finansowych.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. udział Grupy w rynku kredytów korporacyjnych i depozytów korporacyjnych w Polsce wynosił odpowiednio 8,1% i 10,3% (według danych NBP). Ponadto Emitent jest konsekwentnie klasyfikowany jako jeden z wiodących banków świadczących usługi bankowości inwestycyjnej w Polsce.

Jeżeli Emitent jest zależny od innych podmiotów w ramach grupy, wyraźne wskazanie tego faktu wraz z wyjaśnieniem tej zależności

Podmiotem bezpośrednio dominującym wobec Emitenta jest mBank. Bezpośrednią jednostką dominującą wobec mBanku jest Commerzbank Aktiengesellschaft.

Grupa mBanku zakłada stałą współpracę pomiędzy mBankiem, a Emitentem w celu realizacji strategii emisji listów zastawnych. Strategia Grupy mBanku na lata 2026-2030, pod hasłem „Cała naprzód!”, zakłada m.in. intensyfikację emisji przez Emitenta listów zastawnych jako źródła finansowania kredytów hipotecznych, a także podwojenie wolumenu sprzedaży kredytów hipotecznych na budynki efektywnie energetycznie w porównaniu do roku 2024. Strategia zakłada również rozwój oferty Grupy mBanku o innowacyjne produkty wykorzystujące nowe technologie jak np. cyfrowa hipoteka. Emisja listów zastawnych pozwala Emitentowi generować stabilne i długoterminowe finansowanie na atrakcyjnych cenowo warunkach. Emitent zakłada emisję listów zastawnych zabezpieczonych przez mieszkaniowe kredyty hipoteczne pozyskiwane we współpracy z mBankiem z wykorzystaniem modelu poolingowego.

Model działalności Emitenta, konsekwentnie realizowany od 2013 roku opiera się w znacznej mierze na powierzeniu wykonywania czynności podmiotom zewnętrznym, w tym głównie mBankowi na podstawie zawartych umów outsourcingowych. Najważniejszą umowę dotyczącą podstawowego segmentu działalności Emitenta, czyli portfela kredytów detalicznych zawarto w 2018 roku. Reguluje ona proces pozyskiwania kredytów detalicznych oraz zasady obsługi posprzedażowej, wsparcia procesu zarządzania ryzykiem kredytowym i udostępnienia systemów informatycznych. W 2025 roku Emitent kontynuował aktywną współpracę z mBankiem w celu kształtowania produktu oraz maksymalizowania sprzedaży kredytów detalicznych po stronie mBanku, spełniających kryteria transferu do Emitenta: kryteria ustawowe, kryteria ryzyka i kryteria biznesowe.

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

Po sprzedaży lub przeniesieniu kredytu hipotecznego mBank jest odpowiedzialny za obsługę klientów, zarządzanie ich rachunkami kredytowymi oraz dostarczanie informacji o klientach w okresie obowiązywania kredytów (nabytych przez Emitenta od mBanku). Usługi te są świadczone przez mBank na podstawie Umowy Outsourcingu.

Dodatkowo, mBank udziela finansowania Emitentowi. Informacje na temat finansowania udzielanego przez mBank Emitentowi znajdują się w rozdziale „6 OPIS EMITENTA – 6.1 Informacje o Emitencie – Opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta i istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta od ostatniego roku obrotowego – Zobowiązania Emitenta z tytułu kredytów”.

6.4 Informacje o tendencjach

Informacje o jakichkolwiek znanych tendencjach, niepewnych elementach, żądaniach, zobowiązaniach lub zdarzeniach, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta przynajmniej do końca bieżącego roku obrotowego

Koniunktura gospodarcza

W 2025 roku polska gospodarka odnotowała istotne ożywienie. PKB wzrósł o 3,6% w stosunku do 2024 roku (według wstępnych szacunków GUS). W czwartym kwartale 2025 roku PKB zwiększył się o 4,1%, co jest najlepszym wynikiem w całym 2025 roku (według szacunków Ministerstwa Finansów). W marcu 2026 roku wskaźnik PMI dla przemysłu w Polsce pozostał poniżej neutralnego progu 50,0, wykazując ogólne pogorszenie warunków biznesowych w sektorze wytwórczym 11 miesiąc z rzędu. Indeks wzrósł jednak z 47,1 pkt., odnotowanych w lutym 2026 roku, do 48,7, sygnalizując wolniejszy spadek.

Stopy procentowe ustalone przez Radę Polityki Pieniężnej

Kształtowanie stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej wpływa na działalność Emitenta. Zmiany stóp procentowych wpływają na wynik odsetkowy sektora bankowego i Emitenta. Utrzymujący się wysoki poziom stóp procentowych może doprowadzić do spadku popytu na kredyty, pogorszenia jakości portfela kredytowego, a także może zwiększyć koszty finansowania Emitenta. W 2025 r. Rada Polityki Pieniężnej podjęła szereg decyzji o obniżeniu stóp procentowych, w tym stopy referencyjnej, na posiedzeniach w dniach:

- (i) 6-7 maja 2025 r. o obniżeniu stopy referencyjnej NBP do poziomu 5,25%;
- (ii) 1-2 lipca 2025 r. o obniżeniu stopy referencyjnej NBP do poziomu 5,00%;
- (iii) 2-3 września 2025 r. o obniżeniu stopy referencyjnej NBP do poziomu 4,75%;
- (iv) 7-8 października 2025 r. o obniżeniu stopy referencyjnej NBP do poziomu 4,50%;
- (v) 4-5 listopada 2025 r. o obniżeniu stopy referencyjnej NBP do poziomu 4,25%;
- (vi) 2-3 grudnia 2025 r. o obniżeniu stopy referencyjnej NBP do poziomu 4,00%;

(vii) 3-4 marca 2026 r. o obniżeniu stopy referencyjnej NBP do poziomu 3,75%.

W kolejnych miesiącach prognozowane są kolejne obniżki stóp procentowych.

Poziom inflacji

W 2025 roku inflacja w Polsce wykazywała tendencję spadkową. Średnioroczna inflacja wyniosła 3,6%, czyli była na tym samym poziomie co w 2024 roku. W grudniu 2025 roku wskaźnik CPI wyniósł 2,4%, spadając z 2,5% w listopadzie 2025 roku. Spadek inflacji w 2025 roku był wynikiem korzystnych trendów na rynku żywności i paliw oraz zmian w cenach administrowanych. Potencjalny wzrost inflacji przy braku realnego wzrostu wynagrodzeń może negatywnie wpłynąć na zdolność kredytową konsumentów, co z kolei może osłabić popyt na kredyty hipoteczne oraz pogorszyć jakość portfela kredytowego instytucji finansowych. NBP w swojej projekcji z listopada 2025 roku przewiduje, że inflacja w 2025 r. wyniesie 3,7%, w 2026 r. spadnie do 2,9%, a w 2027 r. osiągnie poziom 2,5%. W styczniu, lutym oraz marcu 2026 roku, inflacja wynosiła odpowiednio 2,1%, 2,1% oraz 3,0% rok do roku.

Popyt na nieruchomości mieszkaniowe

Trwający od 2017 roku dynamiczny wzrost popytu na nieruchomości mieszkaniowe oraz wzrost ich cen, który nie został zahamowany przez kryzys gospodarczy w wyniku pandemii COVID-19 oraz wojny na Ukrainie może prowadzić w dłuższym okresie do narastania nierównowag na rynku i jego destabilizacji. Malejąca oferta sprzedażowa deweloperów ogranicza podaż na rynku oraz wspomaga wzrost cen nieruchomości mieszkalnych. Powoduje to malejącą dostępność mieszkań (wyrażoną liczbą metrów do nabycia za przeciętne wynagrodzenie) w wyniku wolniej rosnących wynagrodzeń. Nierównowaga taka może w przyszłości doprowadzić do załamania cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Ewentualny kryzys na rynku nieruchomości może mieć negatywny wpływ na Emitenta poprzez osłabienie popytu na kredyt hipoteczny, pogorszenie jakości portfela oraz spadek wartości zabezpieczeń.

6.5 Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe

Emitent nie publikuje prognoz wyników ani wyników szacunkowych.

6.6 Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze

Struktura zarządzania i komitety

Zarząd reprezentuje Emitenta we wszystkich sprawach i jest odpowiedzialny za bieżące zarządzanie Emitentem. Rada Nadzorcza jest odpowiedzialna za nadzorowanie działalności Emitenta. Rada Nadzorcza nie jest odpowiedzialna za zarządzanie Emitentem, ale niektóre decyzje wymagają zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

W ramach Rady Nadzorczej działają trzy komitety: Komitet Audytu, Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji oraz Komitet ds. Ryzyka.

Emitent, z pewnymi odstępstwami, przyjął do stosowania Zasady Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych, uchwalone przez KNF 22 lipca 2014 r. Emitent nie stosuje zasad §8 ust. 4, § 24 ust. 1, §29.1, oraz §53-57.

W ramach Zarządu działa 8 komitetów: Komitet Zarządzania Aktywami i Pasywami (ALCO), Komitet Bezpieczeństwa Informacji (KBI), Komitet Bezpieczeństwa Operacyjnego (KBO), Komitet Zrównoważonego Rozwoju (KZR), Komitet ds. Ryzyka Bancassurance (KBA), Komitet Ryzyka Modeli (KRM), Komitet Kredytowy Bankowości Detalicznej (KKD), Komitet Projektów (KP).

Zarząd

Zarząd kieruje działalnością Emitenta, działa w jego imieniu i podejmuje decyzje we wszystkich sprawach dotyczących Emitenta, które nie są zastrzeżone dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej. Zarząd jest również odpowiedzialny za podejmowanie wszelkich decyzji dotyczących emisji listów zastawnych przez Emitenta. Działalność Zarządu reguluje ponadto jego regulamin.

Zarząd składa się z od trzech do czterech członków powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. Członkowie Zarządu powoływani są na wspólną trzyletnią kadencję. Nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące ponownego powoływania członków Zarządu.

Na Dzień Prospektu w skład Zarządu wchodzi:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Data objęcia mandatu	Długość kadencji
Piotr Petelewicz	Prezes Zarządu	14 kwietnia 2025 r.	3 lata
Katarzyna Dubaniewicz	Członek Zarządu	14 kwietnia 2025 r.	3 lata
Adrian Kaim	Członek Zarządu	14 kwietnia 2025 r.	3 lata

Obecna kadencja Zarządu rozpoczęła się w dniu 14 kwietnia 2025 r. i upływa z dniem 13 kwietnia 2028 r. Mandat członka Zarządu wygasa z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.

Członkowie Zarządu Emitenta nie wykonują poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań, które miałyby istotne znaczenie dla Emitenta.

Adres miejsca pracy członków Zarządu Emitenta: ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa.

W odniesieniu do członków Zarządu Emitenta nie występują potencjalne konflikty interesów pomiędzy ich obowiązkami wobec Emitenta, a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

Piotr Petelewicz

Pan Piotr Petelewicz posiada 20-letnie doświadczenie w bankowości, w szczególności w zakresie zarządzania ryzykiem. Od ponad 15 lat (z przerwami) jest związany z Grupą mBanku, w której pełnił funkcje eksperckie, kierownicze oraz zarządcze. W trakcie kariery zawodowej był odpowiedzialny za realizację projektów z zakresu: polityk i procesu kredytowego, przeciwdziałania nadużyciom, modeli kwantyfikacji ryzyka, optymalizacji i automatyzacji procesów, ale też zarządzania innymi (niż kredytowe) rodzajami ryzyka. Od października 2024 r. pełni funkcję Prezesa Zarządu Emitenta.

Katarzyna Dubaniewicz

Pani Katarzyna Dubaniewicz jest menadżerką z wieloletnim doświadczeniem w zakresie bankowości. Od ponad 27 lat zawodowo związana z Grupą mBanku na różnych stanowiskach eksperckich i zarządczych w obszarze kredytów, operacji i finansów. W Emitencie pracuje od początku jego działalności. Od kwietnia 2022 r. w Zarządzie Emitenta odpowiada za obszar refinansowania, operacji i IT.

Adrian Kaim

Pan Adrian Kaim był zawodowo związany z takimi instytucjami jak JPMorgan, Credit Agricole CIB i UBS, zajmując się głównie zarządzaniem ryzykiem i wyceną strukturyzowanych papierów dłużnych. Od ponad 10 lat związany z Grupą mBanku jako doradca zarządu zaangażowany w przebudowę procesu szacowania rezerw na ryzyko kredytowe oraz wdrożenie MSSF 9, jak również odpowiedzialny za obszar sprawozdawczości bankowej oraz projekty strategiczne poczynając od sekurytyzacji portfela CHF, transakcji M&A, wydzielenie i przeniesienie z Emitenta do mBanku portfela ekspozycji korporacyjnych. Od 2021 r. współtworzył Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych będąc członkiem zarządu odpowiedzialnym za ryzyko i finanse.

Komitety Zarządu

Na Dzień Prospektu funkcjonują następujące komitety Zarządu:

- Komitet Zarządzania Aktywami i Pasywami (ALCO),
- Komitet Bezpieczeństwa Informacji (KBI),
- Komitet Bezpieczeństwa Operacyjnego (KBO),
- Komitet Zrównoważonego Rozwoju (KZR),
- Komitet ds. Ryzyka Bancassurance (KBA),
- Komitet Ryzyka Modeli (KRM),
- Komitet Kredytowy Bankowości Detalicznej (KKD),

- Komitet Projektów (KP).

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza Emitenta jest odpowiedzialna za nadzór nad działalnością Emitenta. Rada Nadzorcza powołuje członków Zarządu oraz zatwierdza strategię i plany finansowe Emitenta. Działalność Rady Nadzorczej reguluje regulamin Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza składa się z pięciu do dziewięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie na wspólną trzyletnią kadencję. Nie istnieją ograniczenia dotyczące ponownego powoływania członków Rady Nadzorczej.

Na Dzień Prospektu w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Data objęcia mandatu	Członek komitetu audytu	Spełnia przesłanki niezależności od Emitenta i jego podmiotów powiązanych określone w art. 129 ust. 3 Ustawy o Biegłych Rewidentach	Spełnia wymóg posiadania wiedzy i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych	Spełnia wymóg posiadania wiedzy z branży, w której działa Emitent
Marek Lusztyn	Przewodniczący Rady Nadzorczej	22.04.2024 r.	Nie	Nie	Tak	Tak
Pascal Ruhland	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	22.04.2024 r.	Tak	Nie	Tak	Tak
Monika Bączyńska	Członek Rady Nadzorczej	28.11.2024 r.	Nie	Nie	Tak	Tak
Łukasz Czekajewski	Członek Rady Nadzorczej	14.04.2025 r.	Nie	Nie	Tak	Tak
Paweł Graniewski	Członek Rady Nadzorczej	22.04.2024 r.	Tak	Tak	Tak	Tak
Grzegorz Ostrowski	Członek Rady Nadzorczej	22.04.2024 r.	Nie	Nie	Tak	Tak
Anna Sibińska	Członek Rady Nadzorczej	01.09.2025 r.	Tak	Tak	Tak	Tak
Marta Żyndul	Członek Rady Nadzorczej	25.09.2024 r.	Nie	Nie	Tak	Tak
Ilona Garanty	Członek Rady Nadzorczej	17.12.2025 r.	Nie	Nie	Tak	Tak

Obecna kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się w dniu 22 kwietnia 2024 r. oraz upływa z dniem zwyczajnego walnego zgromadzenia Emitenta w 2027 r. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta nie wykonują poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań, które miałyby istotne znaczenie dla Emitenta.

Obowiązki członków Rady Nadzorczej są przez nich wykonywane w siedzibie Emitenta przy ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa.

W odniesieniu do członków Rady Nadzorczej Emitenta nie występują potencjalne konflikty interesów pomiędzy ich obowiązkami wobec Emitenta, a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

Marek Lusztyn

Pan Marek Lusztyn posiada ponad 25-letnie doświadczenie w sektorze finansowym, w tym w zarządzie Banku Polska Kasa Opieki S.A. jako wiceprezes i prezes odpowiedzialny za zarządzanie ryzykiem. Przez 20 lat związany z Grupą UniCredit, pracował w Polsce oraz w strukturach międzynarodowych w Londynie, Monachium i Mediolanie. Obecnie adiunkt w Szkole Głównej Handlowej oraz przewodniczący Rady Nadzorczej Systemu Ochrony Banków Komercyjnych. Doktor nauk ekonomicznych, absolwent Executive MBA oraz licznych programów rozwojowych.

Pascal Ruhland

Pan Pascal Ruhland od 2023 r. pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu ds. Finansów (CFO) w mBanku, odpowiadając za obszary: finanse, podatki, skarb, relacje inwestorskie, zarządzanie danymi, zakupy i administrację. Ma ponad 15-letnie doświadczenie w bankowości na rynkach międzynarodowych (Niemcy,

Polska, Hongkong, Wielka Brytania). Wcześniej zajmował stanowiska kierownicze w Commerzbanku AG, m.in. jako dyrektor finansowy ds. bankowości korporacyjnej i inwestycyjnej. Autor innowacyjnych rozwiązań w obszarze finansów cyfrowych i rynków kapitałowych, takich jak pierwsza w Polsce emisja obligacji AT1. Absolwent kierunku rachunkowość i finanse we Frankfurcie, ukończył programy menedżerskie m.in. na Stanford, Chicago Booth oraz w Indiach.

Monika Bączyńska

Pani Monika Bączyńska posiada blisko 25-letnie doświadczenie w sektorze bankowym w funkcjach Front Office w Obszarze Skarbu, Middle Office oraz Back Office. Obecnie pełni funkcję Dyrektorki Departamentu Zarządzania Zasobami Finansowymi mBanku, odpowiadając za: zarządzanie ryzykiem stopy procentowej księgi bankowej, operacyjne zarządzanie kapitałem, zarządzanie bilansem i płynnością długoterminową oraz stawki wewnętrzne (FTP). Doświadczenie zdobywała również w EY (Dział Audytu) oraz T-Mobile (Controlling Strategiczny). Absolwentka Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego, posiada tytuły CFA oraz PRM. Współzałożycielka i członkini Prezydium Komitetu ALM przy Związku Banków Polskich.

Łukasz Czekajewski

Pan Łukasz Czekajewski ukończył Politechnikę Łódzką na kierunku Matematyka. Jest również absolwentem programu Foundations for Business Leadership na Szwajcarskiej uczelni IMD. Ma bogate doświadczenie w sektorze bankowym, w tym wieloletnią karierę w mBanku. Pełnił kluczowe role kierownicze w obszarze bankowości detalicznej. Odpowiadał między innymi za innowacje cyfrowe, doświadczenie klienta oraz obszar produktów i usług kredytowych.

Paweł Graniewski

Pan Paweł Graniewski posiada ponad 30-letnie doświadczenie w bankowości inwestycyjnej i na rynku kapitałowym. Karierę rozpoczął jako wykładowca prawa na Politechnice Warszawskiej, następnie pracował w kancelarii Willkie Farr & Gallagher w Nowym Jorku. W latach 1992–2015 pełnił kluczowe funkcje w instytucjach finansowych, m.in. w Barclays de Zoete Wedd, Daiwa Securities (Prezes Zarządu), Morgan Stanley (Senior Advisor) oraz Citibank (Managing Director). Był Wiceprezesem Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Odpowiadał za rozwój biznesu, relacje z emitentami i inwestorami oraz rynek terminowy. Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego, magister prawa.

Grzegorz Ostrowski

Pan Grzegorz Ostrowski posiada ponad 16 lat doświadczenia w sektorze finansowym, w tym ponad 12 lat na stanowiskach dyrektorskich. Od 2013 r. pracuje w mBanku, obecnie jest Dyrektorem Departamentu Danych i Sztucznej Inteligencji, odpowiada za rozwój zaawansowanej analityki oraz wdrażanie technologii wspierających kluczowe procesy bankowe. Ukończył Advanced Management Program na IMD w Lozannie (2023), posiada tytuły magistra informatyki (Politechnika Warszawska) oraz ekonomii (Wydział Nauk Ekonomicznych Uniwersytetu Warszawskiego).

Anna Sibińska

Pani Anna Sibińska jest ekspertką w doradztwie w zarządzaniu strategicznym i marketingu, w szczególności w zakresie opracowywania strategii wzrostu i rozwoju przedsiębiorstw. Doświadczenie zawodowe obejmuje sektor finansowy (banki i firmy leasingowe), ochronę zdrowia oraz branże przemysłowe. Kierowała Polsko-Amerykańskim Programem Studiów MBA na Uniwersytecie Łódzkim dla wyższej kadry menedżerskiej. Prowadzi badania naukowe w obszarze projektowania biznesu oraz zrównoważonych modeli biznesowych. Doktor nauk ekonomicznych (Uniwersytet Łódzki), stypendia naukowe na Middlesex University w Londynie oraz Strathclyde University w Glasgow.

Marta Żyndul

Pani Marta Żyndul jest od ponad 15 lat związana z sektorem finansowym, doświadczenie zdobywała m.in. w Raiffeisen Polbank oraz Idea Banku, odpowiadając za politykę kredytową, modelowanie ryzyka i zarządzanie portfelem. W mBanku od 2018 r., kierowała integracją wyceny ryzyka kredytowego, następnie obszarem Strategicznej Integracji Ryzyka i Kapitału. Obecnie Dyrektorka Departamentu Zarządzania Zintegrowanym Ryzykiem mBanku, odpowiada m.in. za adekwatność kapitałową, walidację modeli, ICAAP, strategię ryzyka i testy warunków skrajnych. Absolwentka Politechniki Warszawskiej (mgr matematyki) oraz studiów podyplomowych w zakresie IT, ryzyka i finansów.

Ilona Garanty

Pani Ilona Garanty jest od 2007 r. związana z Grupą mBanku, posiada wieloletnie doświadczenie w obszarze oceny ryzyka kredytowego klientów bankowości korporacyjnej i inwestycyjnej. Przewodniczyła komitetom kredytowym najwyższego szczebla w mBanku, odpowiadała za kształtowanie polityk kredytowych dla segmentu korporacyjnego oraz za procesy i systemy kredytowe. Od 2024 r. pełni funkcję Dyrektorki Zarządzającej w mBanku, odpowiadając za obszar analiz kredytowych klientów korporacyjnych oraz rozwój produktów kredytowych. Absolwentka Wydziału Fizyki Uniwersytetu Warszawskiego, ukończyła studia podyplomowe w SGH (finanse oraz wycena nieruchomości) oraz programy menedżerskie na Harvard Business School i INSEAD.

Komitety Rady Nadzorczej

Na Dzień Prospektu funkcjonują następujące komitety Rady Nadzorczej:

Komitet Audytu

Na Dzień Prospektu w skład Komitetu Audytu wchodzi: Paweł Graniewski (Przewodniczący Komitetu), Pascal Ruhland (Członek Komitetu) oraz Anna Sibińska (Członek Komitetu).

Celem Komitetu Audytu jest wspieranie Rady Nadzorczej w wykonywaniu jej obowiązków oraz sprawowanie nadzoru nad sprawozdawczością finansową i ujawnianiem przez Emitenta informacji finansowych, ładem korporacyjnym, monitorowaniem skuteczności kontroli wewnętrznej, zarządzaniem ryzykiem oraz audytem wewnętrznym i zewnętrznym.

Komitet Audytu jest odpowiedzialny w szczególności za realizację następujących zadań:

- monitoruje adekwatność i skuteczność systemu kontroli wewnętrznej na podstawie informacji i raportów otrzymywanych w szczególności od biegłego rewidenta, Departamentu Compliance oraz Stanowiska ds. Audytu Wewnętrznego,
- wydaje opinie na temat adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej, na potrzeby dokonywanej przez Radę Nadzorczą oceny tego systemu.

Komitet ds. Ryzyka

Na Dzień Prospektu w skład Komitetu ds. Ryzyka wchodzi: Marta Żyndul (Przewodnicząca Komitetu), Marek Lusztyn (Członek Komitetu) oraz Ilona Garanty (Członek Komitetu).

Celem Komitetu ds. Ryzyka jest wspieranie Rady Nadzorczej w wykonywaniu czynności kontrolnych i nadzorczych nad funkcjonowaniem systemu zarządzania ryzykiem oraz bieżące monitorowanie funkcjonowania tego systemu.

Komitet ds. Ryzyka jest odpowiedzialny w szczególności za realizację następujących zadań:

- rekomenduje Radzie Nadzorczej w zakresie strategii działania banku oraz zasad ostrożnego i stabilnego zarządzania Emitentem,
- sprawuje nadzór nad zarządzaniem ryzykiem u Emitenta,
- sprawuje nadzór nad zgodnością polityki banku w zakresie podejmowania ryzyka ze strategią i planem finansowym Emitenta,
- rekomenduje Radzie Nadzorczej w zakresie procedur wewnętrznych dotyczących procesu szacowania kapitału wewnętrznego, zarządzania kapitałowego oraz planowania kapitałowego,
- sprawuje nadzór nad współpracą Emitenta z Grupą Commerzbank AG w zakresie skonsolidowanego nadzoru nad ryzykiem i wymianą informacji.

Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji

Na Dzień Prospektu w skład Komitetu ds. Wynagrodzeń i Nominacji wchodzi: Marek Lusztyn (Przewodniczący Komitetu), Pascal Ruhland (Członek Komitetu) oraz Paweł Graniewski (Członek Komitetu).

Celem Komitetu ds. Wynagrodzeń i Nominacji jest wspieranie Rady Nadzorczej w wykonywaniu jej statutowych obowiązków oraz zadań wynikających z przepisów prawa, w szczególności w zakresie zapewnienia odpowiedniości członków Zarządu Emitenta (postępowanie kwalifikacyjne oraz monitoring odpowiedniości), zasad wynagradzania członków Zarządu Emitenta, a także ogólnych zasad polityki wynagrodzeń osób, których działalność ma istotny wpływ na profil ryzyka Emitenta.

Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji jest odpowiedzialny w szczególności za realizację następujących zadań:

W zakresie wynagrodzeń:

- opiniuje corocznie funkcjonowanie polityk wynagradzania u Emitenta, uwzględniając wymogi regulacyjne, oraz przedstawia Radzie Nadzorczej wyniki oceny i propozycje zmian,
- monitoruje polityki wynagradzania obowiązujące u Emitenta, wspiera organy Emitenta w nadzorowaniu, kształtowaniu i realizacji tych polityk, ocenia ich zgodność z praktyką i wpływ na profil ryzyka Emitenta, w tym neutralność płciową,
- weryfikuje corocznie Politykę identyfikacji pracowników mających istotny wpływ na profil ryzyka (Risk Takers), dokonuje przeglądu kryteriów i procesu oraz przedstawia Radzie Nadzorczej propozycje zmian,
- monitoruje poziom i strukturę wynagrodzeń, szczególnie dla Risk Takers, oraz wydaje rekomendacje dotyczące ogólnych zaleceń dla Zarządu w tym zakresie,
- rozpatruje sprawy dotyczące zasad wynagradzania i wysokości wynagrodzeń członków Zarządu, zatwierdza wzory umów o zarządzanie i rekomenduje Radzie Nadzorczej wysokość wynagrodzenia zasadniczego, benefitów i odpraw,
- wyznacza i rozlicza cele oraz wyniki członków Zarządu, w tym kart wyników (scorecards),
- wydaje opinię Radzie Nadzorczej w sprawie redukcji, niewypłacania lub zwrotu bonusów członków Zarządu zgodnie z postanowieniami Polityki Wynagradzania Pracowników mających istotny wpływ na profil ryzyka Emitenta,
- podejmuje decyzje i wykonuje czynności wynikające z Polityki Wynagradzania Pracowników mających istotny wpływ na profil ryzyka lub umów z członkami Zarządu.

W zakresie nominacji:

- rekomenduje kandydatów do Zarządu i Rady Nadzorczej, uwzględniając kryteria odpowiedniości oraz różnorodność w składzie organów,
- określa zakres obowiązków dla kandydata do Zarządu i Rady Nadzorczej, a także wymagań w zakresie wiedzy i kompetencji oraz przewidywanego zaangażowania pod względem poświęcanego czasu, niezbędnych do pełnienia funkcji,
- dokonuje okresowej oceny, co najmniej raz w roku, struktury, wielkości składu i skuteczności działania Zarządu oraz rekomenduje Radzie Nadzorczej zmiany w tym zakresie
- dokonuje okresowej oceny, co najmniej raz w roku kryteriów odpowiedniości wyznaczonych w Polityce Odpowiedniości oraz informuje Zarząd o wynikach tej oceny,
- dokonuje okresowego przeglądu Polityki Odpowiedniości i przedstawia Zarządowi zalecenia w tym zakresie,
- rozpatruje skargi na zachowania członków Zarządu wobec pracowników Emitenta lub innych członków Zarządu, zgodnie z zasadami obowiązującej u Emitenta Polityki w sprawie przeciwdziałaniu mobbingowi, dyskryminacji i innym zachowaniom nieakceptowalnym w mBanku Hipotecznym S.A. oraz wszelkim formom dyskryminacji.

Kontrola wewnętrzna

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad funkcjonowaniem systemu kontroli wewnętrznej, w tym w szczególności nad jego adekwatnością, skutecznością oraz efektywnością w obszarze sporządzania sprawozdań finansowych. Nadzór ten obejmuje monitorowanie procesów związanych z identyfikacją i zarządzaniem ryzykiem istotnych zniekształceń informacji finansowej, jak również ocenę zgodności stosowanych zasad rachunkowości z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi standardami sprawozdawczości finansowej.

W ramach wykonywania swoich obowiązków Rada Nadzorcza dokonuje okresowej oceny systemu kontroli wewnętrznej w zakresie sprawozdawczości finansowej, uwzględniając w szczególności wyniki prac audytu wewnętrznego, ustalenia biegłego rewidenta oraz rekomendacje organów nadzoru.

Komitet Audytu, wspiera Radę Nadzorczą w realizacji powyższych zadań, sprawując bezpośredni nadzór nad procesem sprawozdawczości finansowej. Do jego kompetencji należy w szczególności monitorowanie procesu sporządzania sprawozdań finansowych, ocena skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz funkcji audytu wewnętrznego w obszarze raportowania finansowego, a także analiza niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

Komitet Audytu dokonuje regularnego przeglądu kluczowych mechanizmów kontrolnych oraz procedur stosowanych w procesie sporządzania informacji finansowych, a także przedstawia Radzie Nadzorczej wnioski i rekomendacje dotyczące usprawnienia tych mechanizmów. Rada Nadzorcza, działając na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu, podejmuje działania mające na celu zapewnienie rzetelności, kompletności oraz terminowości publikowanych przez Emitenta informacji finansowych.

6.7 Powiernicy

Instytucja powiernika ma na celu zapewnienie ochrony interesów majątkowych posiadaczy listów zastawnych. Ustawa o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych gwarantuje ochronę niezależności powiernika i jego zastępcy. Powiernik, na wniosek Rady Nadzorczej Emitenta, na okres 6 lat powołuje KNF. Ta sama osoba może zostać ponownie powołana na powiernika lub jego zastępcę tylko raz.

Na Dzień Prospektu funkcje Powiernika i Zastępcy Powiernika pełnią następujące osoby:

	<u>Funkcja</u>	<u>Data powołania</u>	<u>Data odwołania/rezygnacji</u>
Piotr Waclaw Czyżewski	Powiernik	02.09.2020	-
Waldemar Piotr Nowak	Zastępca Powiernika	02.09.2020	-

6.8 Główni akcjonariusze

W zakresie, w jakim znane jest to Emitentowi, należy podać, czy bezpośrednim lub pośrednim właścicielem Emitenta jest inny podmiot, bądź czy Emitent jest bezpośrednio lub pośrednio kontrolowany przez inny podmiot

Jedynym akcjonariuszem Emitenta jest mBank.

<u>Akcjonariusz</u>	<u>Liczba posiadanych akcji</u>	<u>Udział w kapitale zakładowym Emitenta</u>	<u>Liczba głosów przysługujących z posiadanych akcji</u>	<u>Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta</u>
mBank S.A.	2.200.000	100%	2.200.000	100%

Opis wszelkich znanych Emitentowi ustaleń, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta

Na Dzień Prospektu nie ma żadnych znanych Emitentowi ustaleń, których realizacja mogłaby w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta.

Kapitał zakładowy i kapitał założycielski

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 220.000.000 PLN i został wpłacony w całości. W poniższej tabeli przedstawiono strukturę kapitału zakładowego Emitenta.

<u>Seria</u>	<u>Rodzaj</u>	<u>Liczba akcji</u>	<u>Wartość nominalna jednej akcji (w PLN)</u>	<u>Łączna wartość nominalna serii (w PLN)</u>
A	Akcje zwykłe imienne	500.000	100	50.000.000
B	Akcje zwykłe imienne	850.000	100	85.000.000

Seria	Rodzaj	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji (w PLN)	Łączna wartość nominalna serii (w PLN)
C	Akcje zwykłe imienne	400.000	100	40.000.000
D	Akcje zwykłe imienne	450.000	100	45.000.000
E	Akcje zwykłe imienne	0	100	0
F	Akcje zwykłe imienne	0	100	0
G	Akcje zwykłe imienne	0	100	0
H	Akcje zwykłe imienne	0	100	0
I	Akcje zwykłe imienne	0	100	0
RAZEM		2.200.000		2.200.000

6.9 Postępowania sądowe i arbitrażowe

W okresie ostatnich 12 miesięcy, Emitent nie uczestniczył ani obecnie nie uczestniczy w postępowaniach przed organami rządowymi, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta. Według wiedzy Emitenta na Dzień Prospektu, takie postępowania nie występują.

6.10 Informacje osób trzecich

W niniejszym Prospekcie Emitent zawarł informacje uzyskane od osób trzecich. Źródłami informacji od osób trzecich są:

- raport NBP „Sytuacja życiowa i ekonomiczna migrantów z Ukrainy w Polsce w 2024 r.” (wykorzystane w punkcie Prospektu zatytułowanym „Emitent - specyficzne i istotne czynniki ryzyka”);
- raport NBP „Raport o inflacji” (wykorzystane w punktach Prospektu zatytułowanych: „Emitent - specyficzne i istotne czynniki ryzyka” i „Informacje o tendencjach”);
- publikacje NBP dotyczące celu inflacyjnego NBP (wykorzystane w punktach Prospektu zatytułowanych: „Emitent - specyficzne i istotne czynniki ryzyka” i „Informacje o tendencjach”);
- publikacje NBP dotyczące inflacji bazowej (wykorzystane w punktach Prospektu zatytułowanych: „Emitent - specyficzne i istotne czynniki ryzyka” i „Informacje o tendencjach”);
- publikacje Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące poziomu produktu krajowego brutto w Polsce, wskaźników makroekonomicznych oraz miesięcznych wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych (wykorzystane w punktach Prospektu zatytułowanych: „Emitent - specyficzne i istotne czynniki ryzyka” i „Informacje o tendencjach”);
- raport NBP „Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2024 r. (wykorzystane w punktach Prospektu zatytułowanych: „Emitent - specyficzne i istotne czynniki ryzyka” i „Informacje o tendencjach”);
- raport S&P Global – „S&P Global Poland Manufacturing PMI” (wykorzystane w punkcie Prospektu zatytułowanym „Informacje o tendencjach”);
- publikacje KNF dotyczące wskaźników referencyjnych (wykorzystane w punkcie Prospektu zatytułowanym „Emitent - specyficzne i istotne czynniki ryzyka”);
- dane finansowe sektora bankowego publikowane przez NBP.

Emitent potwierdza, że informacje te zostały dokładnie powtórzone oraz że w stopniu, w jakim jest tego świadom i w jakim może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osoby trzecie, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

6.11 Istotne umowy zawarte przez Emitenta

Poza Umową Outsourcingu, opisaną w rozdziale „6 OPIS EMITENTA – 6.3 Struktura organizacyjna - Jeżeli Emitent jest zależny od innych podmiotów w ramach grupy, wyraźne wskazanie tego faktu wraz z wyjaśnieniem tej zależności” oraz umowami kredytu zawartymi z mBankiem opisanymi w rozdziale „6 OPIS EMITENTA – 6.1 Informacje o Emitencie– Opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta i istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta od ostatniego roku obrotowego – Zobowiązania Emitenta z tytułu kredytów”, Emitent nie zawarł żadnych innych istotnych umów, które nie byłyby zawarte w ramach normalnego toku działalności Emitenta.

7. WYBRANE INFORMACJE FINANSOWE

Poniższe dane finansowe zostały zestawione na podstawie zbadanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r., sporządzonego zgodnie z MSSF, które zostało zatwierdzone przez UE. Sprawozdanie finansowe Emitenta zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości (tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego).

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Rachunek zysków i strat za okresy dwunastu miesięcy zakończone 31 grudnia 2025 r. i 31 grudnia 2024 r.

	1 stycznia 2025 r. 31 grudnia 2025 r.	1 stycznia 2024 r. 31 grudnia 2024 r.
	(w tys. PLN)	
Przychody z tytułu odsetek, w tym:	770.040	791.163
Przychody z tytułu odsetek obliczone przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej	747.733	742.278
Przychody o charakterze zbliżonym do odsetek od aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	22.307	48.885
Koszty odsetek	(654.051)	(682.032)
Wynik z tytułu odsetek	115.989	109.131
Przychody z tytułu opłat i prowizji	450	255
Koszty z tytułu opłat i prowizji	(7.604)	(6.144)
Wynik z tytułu opłat i prowizji	(7.154)	(5.889)
Wynik na działalności handlowej	(13.858)	3.112
Wynik z tytułu modyfikacji nieistotnej	390	(28.604)
Wynik z tytułu zaprzestania ujmowania instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	3.583	322
Pozostałe przychody operacyjne	19.750	18.941
Utrata wartości lub odwrócenie utraty wartości z tytułu aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	(2.941)	(3.253)
Ogólne koszty administracyjne	(58.743)	(55.214)
Amortyzacja	(12.569)	(12.538)
Pozostałe koszty operacyjne	(6.819)	(3.882)
Wynik na działalności operacyjnej	37.628	22.126
Podatek od innych instytucji finansowych	(25.163)	(21.507)
Zysk brutto	12.465	619
Podatek dochodowy	(6.242)	(5.791)
Zysk / Strata netto	6.223	(5.172)

Źródło: Sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Rachunek z całkowitych dochodów za okresy dwunastu miesięcy zakończone 31 grudnia 2025 r. i 31 grudnia 2024 r.

	1 stycznia 2025 r. 31 grudnia 2025 r.	1 stycznia 2024 r. 31 grudnia 2024 r.
	(w tys. PLN)	
Zysk/strata netto	6.223	(5.172)
Pozostałe dochody całkowite netto, w tym:	27.434	37.114
Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat	27.457	37.162
Zmiana wyceny dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody (netto)	7.424	8.100
Zabezpieczenia przepływów pieniężnych (netto)	19.412	36.074
Koszty rachunkowości zabezpieczeń (netto)	621	(7.012)
Pozycje, które nie zostaną przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat ..	(23)	(48)
Zyski i straty aktuarialne dotyczące świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia (netto)	(23)	(48)
Dochody całkowite netto	33.657	31.942

Źródło: Sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	31 grudnia 2025 r.	31 grudnia 2024 r.
	(w tys. PLN)	
AKTYWA		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	60.466	81.177
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne zabezpieczające	954	1.161
Zmiany wartości godziwej pozycji zabezpieczanych w zabezpieczeniu portfela przed ryzykiem stopy procentowej	7.642	16.891
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne dochody całkowite ...	776.505	1.285.083
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:	10.086.059	9.572.231
Należności od banków	8	9.400
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	10.086.051	9.562.831
Wartości niematerialne	22.281	25.854
Rzeczowe aktywa trwałe	18.398	23.319
Należność z tytułu bieżącego podatku dochodowego	11.246	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9.576	8.047
Inne aktywa	14.169	6.212
AKTYWA RAZEM	11.007.296	11.019.975
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY		
Zobowiązania		
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne zabezpieczające	631	34.193
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie, w tym:	10.129.687	10.141.889
Zobowiązania wobec banków	4.060.166	3.511.970
Zobowiązania wobec klientów	50	49
Zobowiązania z tytułu leasingu	13.001	15.085
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6.056.470	6.614.785
Rezerwy	2.705	2.164
Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego	-	2.741
Inne zobowiązania	15.660	14.032
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	10.148.683	10.195.019
Kapitały		
Kapitał podstawowy:	727.362	727.362
Zarejestrowany kapitał akcyjny	220.000	220.000
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	507.362	507.362
Zyski zatrzymane:	127.902	121.679
Wynik finansowy z lat ubiegłych	121.679	126.851
Wynik roku bieżącego	6.223	5.172
Inne pozycje kapitału własnego	3.349	(24.085)
KAPITAŁY RAZEM	858.613	824.956
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY RAZEM	11.007.296	11.019.975

Źródło: Sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.

Wartość zaciągniętych zobowiązań finansowych, w kontekście art. 35 ust. 1. pkt 1. Ustawy o Obligacjach, według stanu na 31 grudnia 2025 r. wyniosła 10.129.687 tys. PLN, w tym przeterminowanych: 0 tys. PLN. Do zobowiązań finansowych Emitent kwalifikuje: zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu w sumie pasywów bilansu. Według stanu na 31 grudnia 2024 r. było to odpowiednio 10.141.889 tys. PLN, w tym przeterminowanych: 0 tys. PLN.

Emitent oświadcza, że od daty ostatniego opublikowanego sprawozdania finansowego Emitenta zbadanego przez biegłego rewidenta nie wystąpiła istotna niekorzystna zmiana w perspektywach Emitenta oraz w okresie od końca ostatniego okresu obrotowego, w odniesieniu do którego opublikowano informacje finansowe, do Dnia Prospektu nie wystąpiła znacząca zmiana wyników finansowych Emitenta.

kierowana oferta publiczna Listów Zastawnych, jeśli są one obywatelami państwa członkowskiego Unii Europejskiej, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii lub są osobami fizycznymi posiadającymi zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii.

W związku z art. 1y Rozporządzenia 765/2006, oferta publiczna Listów Zastawnych nie jest kierowana do obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub do dowolnych osób prawnych podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi, przy czym do wskazanych podmiotów może być kierowana oferta publiczna Listów Zastawnych, jeśli są one obywatelami państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub są osobami fizycznymi posiadającymi zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej.

8.4 Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu

Emitent będzie ubiegał się o dopuszczenie oraz wprowadzenie Listów Zastawnych poszczególnych serii do obrotu na Rynku Regulowanym. Jeżeli nie będzie możliwe dopuszczenie lub wprowadzenie Listów Zastawnych do obrotu na Rynku Regulowanym, Emitent może podjąć starania w celu dopuszczenia lub wprowadzenia Listów Zastawnych do obrotu na innych rynkach. Dopuszczenie lub wprowadzenie Listów Zastawnych do obrotu na innych rynkach może wiązać się z koniecznością spełnienia przez Emitenta dodatkowych wymogów wynikających z regulaminów danego rynku.

Papiery wartościowe tej samej klasy co Listy Zastawne zostały już dopuszczone do obrotu na rynku równoległym Rynku Regulowanego GPW, rynku regulowanym prowadzonym przez BondSpot oraz w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW.

Emitent wskazuje, że na Dzień Prospektu nie jest zobowiązany do powołania animatora rynku dla Listów Zastawnych („**Animator Rynku**”), natomiast na Dzień Prospektu, nie wyklucza powołania animatora rynku dla Listów Zastawnych.

9.11 Transakcje pomiędzy Firmą Inwestycyjną a Emitentem

Firma Inwestycyjna, jej podmioty zależne lub powiązane, w swoim zwykłym toku działalności, dokonywali i mogą dokonywać w przyszłości transakcji z zakresu usług bankowych i finansowych z Emitentem.

(g) dokonywaną poza obrotem zorganizowanym przez banki państwowe prowadzące działalność maklerską, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te banki w ramach obrotu zorganizowanego

- w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi - podlega zwolnieniu z podatku od czynności cywilnoprawnych (art. 9 pkt 9 Ustawy o PCC).

Ponadto, zgodnie z art. 1a pkt 5 i 7 w zw. z art. 2 pkt 4 Ustawy o PCC, nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych umowy sprzedaży i zamiany dotyczące Listów Zastawnych:

(a) w zakresie w jakim są opodatkowane VAT w Polsce lub innym państwie członkowskim UE lub EOG; lub

(b) gdy przynajmniej jedna ze stron transakcji jest zwolniona z VAT w Polsce lub innym państwie członkowskim UE lub EOG z tytułu dokonania tej właśnie transakcji.

10.3 Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 Ordynacji Podatkowej, płatnik podatku, który nie wykonał obowiązków obliczenia, pobrania lub wpłaty podatku organowi podatkowemu, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobraný lub podatek pobraný a niewpłacony. O odpowiedzialności płatnika oraz wysokości należności z tytułu niepobranego lub pobranego, a niewpłaconego podatku organ stanowi w drodze decyzji. Płatnik nie ponosi jednak odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej lub podatek nie został pobraný z winy podatnika. W tym przypadku organ podatkowy wydaje samodzielną decyzję o odpowiedzialności podatnika bądź orzeka o niej w decyzji określającej wysokość zobowiązania podatkowego. Art. 30 par. 5a Ordynacji Podatkowej zawiera enumeratywny katalog wyjątków od powyższego wyłączenia odpowiedzialności płatnika, w tym między innymi w przypadku, gdy płatnik i podatnik są podmiotami powiązаныmi w rozumieniu przepisów o cenach transferowych, bądź płatnik lub podatnik są podmiotami z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium stosującym szkodliwą konkurencję podatkową.

11. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W PROSPEKCIE

mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa, jako emitent jest odpowiedzialny za prawdziwość, rzetelność i kompletność wszystkich informacji zamieszczonych w niniejszym prospekcie podstawowym mBanku Hipotecznego S.A.

Działając w imieniu mBanku Hipotecznego S.A. z siedzibą w Warszawie oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje w niniejszym prospekcie podstawowym są prawdziwe, rzetelne, kompletne i zgodne ze stanem faktycznym i że w niniejszym prospekcie podstawowym nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Piotr Petelewicz
Prezes Zarządu

Katarzyna Dubaniewicz
Członek Zarządu

12. WZÓR FORMULARZA OSTATECZNYCH WARUNKÓW DLA LISTÓW ZASTAWNYCH

Poniżej przedstawiono wzór Ostatecznych Warunków, które zostaną wypełnione dla każdej serii Listów Zastawnych emitowanych w ramach Programu.

[Miejscowość], [Data]

OSTATECZNE WARUNKI

MBANK HIPOTECZNY S.A.
Kod LEI: 259400BX0JB4WFBARF57

**Hipoteczne listy zastawne na okaziciela o łącznej wartości nominalnej wynoszącej [●] PLN
emitowane w ramach programu emisji Listów Zastawnych**

CZEŚĆ A - INFORMACJE DOTYCZĄCE ZOBOWIĄZAŃ

Wyrażenia pisane wielką literą w niniejszych Ostatecznych Warunkach mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji zamieszczonych w prospekcie podstawowym z dnia 20 maja 2026 r. („**Prospekt Podstawowy**”). Niniejszy dokument stanowi ostateczne warunki emisji dla Listów Zastawnych w nim opisanych w rozumieniu Art. 8 ust. 4 Rozporządzenia Prospektowego. Ostateczne Warunki zostały przygotowane dla celów Rozporządzenia Prospektowego i muszą być odczytywane w związku z Prospektem Podstawowym i wszystkimi suplementami do Prospektu Podstawowego w celu uzyskania wszystkich istotnych informacji. Podsumowanie dla Listów Zastawnych jest załączone do niniejszych Ostatecznych Warunków. Prospekt Podstawowy wraz z wszystkimi ewentualnymi suplementami do Prospektu Podstawowego został opublikowany na stronie internetowej Emitenta (www[.]mhipoteczny[.].pl). Niniejsze Ostateczne Warunki zostały opublikowane na stronie internetowej Emitenta (www[.]mhipoteczny[.].pl).

1. Emitent: mBank Hipoteczny S.A.
2. Numer serii: []
3. Data, w której Listy Zastawne zostaną zasymilowane i będą tworzyć jedną serię: [Listy Zastawne zostaną zasymilowane i będą tworzyć jedną serię z serią [oznaczenie serii] w [Dniu Emisji]/[wskazać datę].][Nie dotyczy]
4. [Liczba oferowanych Listów Zastawnych:] []
(Ma zastosowanie, jeśli nie jest przewidziana możliwość zwiększenia wartości oferty.)
[Podstawowa liczba oferowanych Listów Zastawnych:] []
Maksymalna liczba oferowanych Listów Zastawnych: []
Termin, w którym Emitent określi ostateczną liczbę oferowanych Listów Zastawnych:] []
(Ma zastosowanie, jeśli jest przewidziana możliwość zwiększenia wartości oferty.)
5. Wartość nominalna jednego Listu Zastawnego: []
6. Waluta Listów Zastawnych: []
7. Łączna wartość nominalna serii: []
8. Cena emisyjna jednego Listu Zastawnego: []
9. Kwota wykupu jednego Listu Zastawnego: []
10. [Przewidywany Dzień Emisji]/[Dzień Emisji]: []

11. Dzień Wykupu: []
12. Podstawa ustalenia oprocentowania: [stała stopa procentowa w wysokości []% w skali roku]
 [zmienna stopa procentowa stanowiąca sumę stawki [] dla depozytów [] - miesięcznych i Marży w wysokości [] punktów procentowych]
 [zmienna stopa procentowa stanowiąca sumę stawki referencyjnej NBP i Marży w wysokości [] punktów procentowych]
 [zmienna stopa procentowa: (i) w pierwszym Okresie Odsetkowym stała stopa procentowa w wysokości []% w skali roku;] [(ii) a w drugim i kolejnych Okresach Odsetkowych suma stawki referencyjnej NBP i Marży w wysokości [] punktów procentowych] / [(ii) a w drugim i kolejnych Okresach Odsetkowych suma stawki [] dla depozytów []-miesięcznych i Marży w wysokości [] punktów procentowych]
 (szczegółowe postanowienia w paragrafach 14, 15 poniżej)
13. Podstawa wykupu: [Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu Listów Zastawnych przez Emitenta w dniach wskazanych w paragrafie 16 poniżej,] Listy Zastawne zostaną wykupione w Dniu Wykupu według ich wartości nominalnej.

POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE PŁATNOŚCI ODSETEK

14. Postanowienia dotyczące Listów Zastawnych o Stałej Stopie Procentowej: [Dotyczy]/[Nie dotyczy]
(Jeżeli wybrano „Nie dotyczy” należy wykreślić pozostałe podpunkty niniejszego paragrafu.)
- 14.1. Stopa Procentowa: [] w skali roku
- 14.2. Numery Okresów Odsetkowych i Dni Rozpoczęcia Naliczania Odsetek: []
- 14.3. Dni Ustalenia Praw: []
- 14.4. Dni Płatności Odsetek: []
- 14.5. Odsetki płatne od jednego Listu Zastawnego za dany Okres Odsetkowy: []
- 14.6. Rentowność: [] rocznie
 Rentowność Listów Zastawnych jest obliczana na Dzień Emisji na podstawie ceny emisyjnej Listów Zastawnych i nie stanowi wskazania rentowności Listów Zastawnych w przyszłości.
15. Postanowienia dotyczące Listów Zastawnych o Zmiennej Stopie Procentowej: [Dotyczy]/[Nie dotyczy]
(Jeżeli wybrano „Nie dotyczy” należy wykreślić pozostałe podpunkty niniejszego paragrafu.)

- 15.1. Stopa Procentowa w pierwszym Okresie Odsetkowym: Stała, w wysokości [[]% w skali roku]
(Jeżeli nie jest określona „Stopa Procentowa w pierwszym Okresie Odsetkowym” należy wykreślić niniejszy podpunkt)
- 15.2. Wskaźnik: []/[stopa referencyjna NBP] [w drugim i kolejnym Okresie Odsetkowym]
- 15.3. Właściwy Tenor: []/[nie dotyczy]
- 15.4. Marża: [] punktów procentowych
- 15.5. Numery Okresów Odsetkowych i Dni Rozpoczęcia Naliczania Odsetek: []
- 15.6. Dni Ustalenia Praw: []
- 15.7. Dni Płatności Odsetek: []
- 15.8. Źródło informacji o wysokości Wskaźnika: Informacje dotyczące wysokości wskaźnika [] są udostępniane [bezpłatnie] przez [].

POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU LISTÓW ZASTAWNYCH

16. Wcześniejszy wykup Listów Zastawnych przez Emitenta: [Dotyczy]/[Nie dotyczy]
(Jeżeli wybrano „Nie dotyczy” należy wykreślić pozostałe podpunkty niniejszego paragrafu)
- 16.1. Dni, w których może nastąpić wcześniejszy wykup Listów Zastawnych: []
- 16.2. Premia za wcześniejszy wykup Listów Zastawnych: [Dotyczy]/[Nie dotyczy]
(Jeżeli wybrano „Dotyczy” należy wskazać sposób ustalania premii.)

CZĘŚĆ B - POZOSTAŁE INFORMACJE

1. Notowanie Listów Zastawnych i obrót Listami Zastawnymi: Emitent [złożył]/[złoży] wniosek o dopuszczenie Listów Zastawnych do notowań i wprowadzenie Listów Zastawnych do obrotu na rynku regulowanym (rynku równoległym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Emitent przewiduje, że pierwszy dzień notowań Listów Zastawnych nastąpi w dniu [].
2. Ratingi: [[Listom Zastawnym przyznano]/[Emitent oczekuje, że Listom Zastawnym [zostanie przyznana następująca ocena ratingowa]/[zostaną przyznane następujące oceny ratingowe] [opis ocen ratingowych, agencji ratingowych]. [Każda z [nazwy agencji ratingowych]]/[nazwa agencji ratingowej] jest wpisana na listę agencji ratingowych zarejestrowanych zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 1060/2009 z dnia 16 września 2009 r. w sprawie agencji ratingowych.]/[Emitent nie ubiegał się o przyznanie Listom Zastawnym ocen ratingowych.]

3. Próg emisji []/[Nie dotyczy]
4. Terminy związane z ofertą: []
(Należy wskazać kluczowe daty związane z ofertą, w tym dzień rozpoczęcia przyjmowania zapisów i dzień zakończenia przyjmowania zapisów.)
5. Opis procedury składania zapisów: []
6. Możliwość składania zapisów wielokrotnie: [Tak]/[Nie]
(Jeżeli wybrano „Tak” należy podać szczegółowe informacje na temat możliwości składania zapisów wielokrotnie)
7. Szczegóły dotyczące minimalnej i maksymalnej wielkości zapisu: []
8. Opis zasad przydziału: []
9. Szczegóły dotyczące sposobu i terminu dokonywania płatności za Listy Zastawne: []
10. Tryb rejestracji Listów Zastawnych: []
11. Dzień ogłoszenia rezultatu oferty do publicznej wiadomości: []
12. Wysokość kosztów i podatków pobieranych od subskrybenta: []
13. Inne []

MBANK HIPOTECZNY S.A.

Podpis: _____ Podpis: _____
Imię i nazwisko: _____ Imię i nazwisko: _____

OŚWIADCZENIE POWIERNIKA

Ja niżej podpisan[y]/[a] [IMIĘ I NAZWISKO], występując w charakterze [zastępcy] powiernika („Powiernik”), o którym mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych („Ustawa”), działając na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 5) Ustawy niniejszym oświadczam, że mBank Hipoteczny S.A. („Emitent”) zapewnia zabezpieczenie dla emisji listów zastawnych serii [NUMER SERII] objętych niniejszymi Ostatecznymi Warunkami, zgodnie z przepisami Ustawy oraz że Emitent dokonał odpowiednich wpisów do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych.

POWIERNIK

Podpis: _____ Imię i nazwisko: _____

13. DEFINICJE

ASO GPW	oznacza alternatywny system obrotu (Catalyst) prowadzony przez GPW.
BHWN	oznacza bankowo-hipoteczną wartość nieruchomości w rozumieniu art. 2 pkt 4) Ustawy o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych.
Firma Inwestycyjna lub Biuro Maklerskie mBanku	oznacza mBank S.A. – Biuro Maklerskie mBanku.
Depozyt	oznacza system rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzony przez KDPW.
Dzień Prospektu	oznacza dzień zatwierdzenia Prospektu przez KNF.
Emitent	oznacza mBank Hipoteczny S.A.
ESMA	oznacza Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych.
Fundusz Przymusowej Restrukturyzacji	oznacza fundusz przymusowej restrukturyzacji banków, istniejący na podstawie Ustawy o BFG.
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie.
GPW Benchmark	oznacza GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, podmiot wchodzący w skład grupy kapitałowej GPW, jest administratorem wskaźników referencyjnych.
GUS	oznacza Główny Urząd Statystyczny.
Green Bond Framework	oznacza „mBank S.A. Group Green Bond Framework” z 10 września 2024 r., dostępną na stronie internetowej mBanku: https://www.mbank.pl/pdf/msp-korporacje/relacje-inwestorskie/ratingi-instrumenty-dluzne/ratingi/mbank-green-bond-framework.pdf (wraz z ewentualnymi późniejszymi aktualizacjami).
Grupa mBanku	oznacza grupę kapitałową mBank, w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, do której należy Emitent.
Historyczne Informacje Finansowe	oznacza, łącznie, (i) zbadane przez biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r., oraz (ii) zbadane przez biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r., włączone do Prospektu przez odniesienie.
Inwestor Detaliczny	oznacza osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, zarówno rezydentów jak i nierezydentów w rozumieniu Prawa Dewizowego, będące klientami detalicznymi w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, które mogą złożyć zapis na Listy Zastawne na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie.
Inwestor Instytucjonalny	oznacza osoby prawne, firmy zarządzające cudzym pakietem papierów wartościowych na zlecenie oraz jednostki organizacyjnych tych osób nieposiadających osobowości prawnej, zarówno rezydentów jak i nierezydentów w rozumieniu Prawa Dewizowego, będące klientami profesjonalnymi lub uprawnionymi kontrahentami w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, które mogą złożyć zapis na Listy Zastawne na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie.

Prawo Bankowe	oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe.
Prawo Dewizowe	oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 r. – Prawo dewizowe.
Program	oznacza program emisji Listów Zastawnych do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych listów zastawnych wynoszącej 10.000.000.000 PLN, ustanowiony przez Emitenta na podstawie wskazanych w prospekcie uchwał Zarządu Emitenta.
Prospekt	oznacza niniejszy prospekt podstawowy.
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi lub Rachunek Zbiorczy.
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.
Rada Nadzorcza	oznacza radę nadzorczą Emitenta.
Regulamin Rynku Regulowanego GPW	oznacza regulamin GPW w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 1/1110/2006 Rady GPW z dnia 4 stycznia 2006 r. wraz z późniejszymi zmianami.
Rozporządzenie 575/2013	rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych oraz zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012.
Rozporządzenie 765/2006	rozporządzenie Rady (UE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, zmienione rozporządzeniem Rady (UE) 2022/398 z dnia 9 marca 2022 r.
Rozporządzenie 833/2014	rozporządzenie Rady (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie.
Rozporządzenie Prospektowe	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być opublikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE.
Rozporządzenie BMR	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014.
Rozporządzenie MAR	oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE.
Rynek Regulowany	oznacza rynek regulowany dla dłużnych papierów wartościowych prowadzony przez GPW.
Statut	oznacza statut Emitenta.
Suplement	oznacza suplement do prospektu w rozumieniu art. 23 Rozporządzenia Prospektowego.
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady Działania KDPW, opublikowane przez KDPW.

UE	oznacza Unię Europejską.
Umowa Programowa	oznacza umowę z dnia 20 maja 2026 r. zawartą pomiędzy Emitentem a Organizatorem Emisji i Firmą Inwestycyjną, na podstawie której Organizator Emisji zobowiązał się w szczególności do wykonywania funkcji organizatora emisji i przyjmowania zapisów od Inwestorów Instytucjonalnych (na warunkach szczegółowo uzgodnionych z Emitentem), a Firma Inwestycyjna zobowiązała się w szczególności do świadczenia na rzecz Emitenta usługi oferowania Listów Zastawnych Inwestorom Detalicznym i Inwestorom Instytucjonalnym.
Ustawa o BFG	oznacza ustawę z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym.
Ustawa o Biegłych Rewidentach	oznacza ustawę z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
Ustawa o CIT	oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.
Ustawa o Kredycie Hipotecznym	oznacza ustawę z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.
Ustawa o Listach Zastawnych i Bankach Hipotecznych	oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych.
Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Finansowym	oznacza ustawę z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym.
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
Ustawa o Ofercie Publicznej	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
Ustawa o PCC	oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.
Ustawa o PIT	oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.
Ustawa o Pomocy Kredytobiorcom	oznacza ustawę z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom.
Ustawa o Wsparciu Kredytobiorców	ustawa z dnia 9 października 2015 roku o wsparciu kredytobiorców znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy
Wskaźnik PMI	oznacza wskaźnik aktywności menedżerów nabywających różnego rodzaju dobra i usługi, obrazujący koniunkturę w danej branży, w okresach miesięcznych.
Walne Zgromadzenie	oznacza walne zgromadzenie Emitenta.
Zarząd Emitenta	oznacza zarząd Emitenta.
Zarząd GPW	oznacza zarząd GPW.

Zielone Listy Zastawne oznacza Listy Zastawne których podstawę stanowią wierzycelności Emitenta z tytułu Kredytów Wspierających Zrównoważony Rozwój.

Ponadto przez „zatwierdzenie Prospektu” należy rozumieć wydanie przez KNF decyzji administracyjnej na podstawie art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego w zw. z art. 11 ust. 5 Ustawy o Nadzorze nad Rynkiem Finansowym i art. 20 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego w przedmiocie zatwierdzenia niniejszego Prospektu. Zatwierdzając Prospekt, KNF nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jego finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością, ani ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem Listów Zastawnych. KNF zatwierdza niniejszy Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, spójności i zrozumiałości nałożone Rozporządzeniem Prospektowym, lecz ocenie KNF nie podlega dokładność informacji w nim zawartych.

EMITENT

mBank Hipoteczny S.A.
ul. Prosta 18
00-850 Warszawa
Polska

ORGANIZATOR EMISJI

mBank S.A.
ul. Prosta 18
00-850 Warszawa
Polska

FIRMA INWESTYCYJNA

mBank S.A.
– **Biuro Maklerskie mBanku**
ul. Prosta 18
00-850 Warszawa
Polska

DORADCA PRAWNY EMITENTA

White & Case M. Studniarek i Wspólnicy
– **Kancelaria Prawna sp.k.**
al. Jana Pawła II 22
00-133 Warszawa
Polska

BIEGLI REWIDENCI

KPMG Audyt
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
ul. Inflancka 4A
00-189 Warszawa
Polska