

Sprawozdanie Zarządu z działalności mBanku Hipotecznego S.A. w 2024 roku

Oficjalne Sprawozdanie Zarządu z działalności mBanku Hipotecznego S.A. w 2024 roku zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami ESEF. Niniejszy dokument nie stanowi oficjalnej wersji Sprawozdania Zarządu z działalności mBanku Hipotecznego S.A. w 2024 roku, ale został przygotowany na podstawie oryginału sporządzonego w formacie ESEF i stanowi jego odwzorowanie.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w 2024 roku**



Spis treści

1. Wstęp.....	3
2. Zewnętrzne Uwarunkowania Działalności.....	7
2.1. Otoczenie makroekonomiczne i prawne.....	7
2.2. Rynek hipotecznych listów zastawnych.....	19
2.3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych.....	22
2.4. Rynek kredytów mieszkaniowych.....	23
3. Wyniki finansowe	24
3.1. Podstawowe wskaźniki finansowe	24
3.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	24
3.3. Rachunek zysków i strat	25
4. Działalność mBH.....	27
4.1. Działalność kredytowa.....	27
4.2. Emisje listów zastawnych i refinansowanie	28
4.3. Ryzyko inwestycji w listy zastawne.....	32
5. Zarządzanie ryzykiem.....	33
5.1. Ryzyko kredytowe.....	35
5.2. Ryzyko rynkowe	36
5.3. Ryzyko płynności.....	38
5.4. Ryzyko operacyjne.....	40
5.5. Ryzyko modeli.....	43
5.6. Adekwatność kapitałowa	44
5.7. Ślad węglowy mBanku Hipotecznego S.A.	48
5.7.1. Emisje operacyjne.....	48
5.7.2 Emisje portfelowe.....	50
5.7.3 Emisje portfelowe – emisyjność portfela papierów skarbowych.....	51
5.7.4 Emisje gazów cieplarnianych	52
6. System kontroli wewnętrznej.....	53
7. Polityka wynagrodzeń.....	56
8. Kierunki rozwoju i najważniejsze elementy strategii Banku	57
9. Władze Banku	58
10. Pozostałe informacje.....	63
11. Oświadczenia Zarządu	66

1. Wstęp

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

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

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

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

W związku z realizacją strategii mBH na lata 2023 – 2026, Bank w swojej działalności w 2024 roku koncentrował się na realizacji inicjatyw strategicznych, które zgrupowaliśmy wokół pięciu filarów:

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

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

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

bankowości w Polsce. Jesteśmy świadomi naszej odpowiedzialności za klimat, społeczeństwo, kondycję finansową naszych klientów i zgodność z zasadami zrównoważonego rozwoju. W drugim półroczu 2024 roku Grupa mBanku, jako pierwsza instytucja finansowa w Polsce, złożyła wniosek do *Science Based Targets initiative*. Zarówno emisje operacyjne jak i portfelowe mBH są częścią zgłoszenia Grupy mBanku.

Najważniejsze projekty

W 2024 roku Bank kontynuował proces realizacji strategii poprzez następujące projekty:

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

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

- 2) Dekarbonizacja (Filar – ESG mBH)

W ramach Grupy mBanku, mBH uczestniczył w przygotowaniu zgłoszenia do inicjatywy *Science Based Targets*, które zostało złożone w drugim półroczu 2024. Odpowiada to naszym aspiracjom związanym z uwzględnianiem czynników ESG w działalności biznesowej Banku.

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

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

- 4) Projekt DORA (Filar – Technologia i bezpieczeństwo)

Bank realizował prace dostosowujące działalność organizacji do wymagań wynikających z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2554 z dnia 14 grudnia 2022 roku *Digital Operational Resilience Act* (DORA). Prace toczyły się w kilku strumieniach, obejmujących w szczególności dostosowanie regulacji wewnętrznych Banku, dostosowania naszych umów z dostawcami ICT oraz przygotowania rejestru informacji.

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

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

6) BMR (Filar – Pooling, listy zastawne)

W 2024 roku Bank w ramach wspólnego projektu Grupy mBanku kontynuował implementację rozwiązań wynikających z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z 8 czerwca 2016 roku, w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych [...] (Rozporządzenie BMR).

Prace w zakresie reformy wskaźników referencyjnych WIBOR są prowadzone przez Narodową Grupę Roboczą ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR), powołaną przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego. W dniu 03.04.2024 roku Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych opublikował komunikat o podjętej decyzji o rozpoczęciu procesu przeglądu i analizy wskaźników alternatywnych typu RFR dla WIBOR. Przedmiotem przeglądu był WIRON, jak i inne indeksy lub wskaźniki. Przegląd miał na celu weryfikację decyzji KS NGR, podjętej w wrześniu 2022 roku, w oparciu o szerszy zakres informacji rynkowych.

10 grudnia 2024 roku, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej (KS NGR) podjął decyzję o wyborze indeksu z rodziny WIRF, o technicznej nazwie WIRF– (bazującego na depozytach niezabezpieczonych Instytucji Kredytowych i Instytucji Finansowych), jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR.

W związku z powyższym możliwe są ewentualne zmiany kamieni milowych dotychczasowej Mapy Drogowej procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID, ale jak zaznaczył KS NGR, bez zmiany ostatecznego terminu zakończenia reformy wskaźników referencyjnych, tj. koniec 2027 roku.

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

7) Automatyzacja procesu poolingowego (Filar – Pooling)

W II kwartale 2023 roku, wspólnie z mBankiem, mBH rozpoczął prace nad rozwojem procesu poolingowego. Nowy proces jest odpowiedzią na rosnące zapotrzebowanie na dokładniejszą, zgodną z aktualnymi wymaganiami biznesowymi selekcję portfela (m.in. z zakresu kredytów udzielonych przez mBank na zakup nieruchomości lub budowę domu z udokumentowanym niskim zużyciem energii oraz włączającą do poolingu kredyty oprocentowane okresowo stałą stopą procentową). Bank wprowadził jednocześnie jasną i czytelną komunikację z klientem w formie elektronicznej. W 2024 roku zostały zakończone prace w ramach zaplanowanej automatyzacji. Projekt ten był elementem realizacji jednego z celów strategicznych, tj. nowoczesnego, zautomatyzowanego procesu poolingowego.

Ocena wiarygodności finansowej – rating

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

26 kwietnia 2024 roku *Moody's Investors Service* pozostawił długoterminowy rating przyznany dla mBanku Hipotecznego na poziomie Baa2, zmieniona z negatywnej na pozytywną została perspektywa ratingu. Ratingi przyznane listom zastawnym nie uległy zmianie.

Na datę sprawozdawczą obowiązywały następujące oceny ratingowe:

	rating	perspektywa	data	decyzja
Długoterminowy Rating Emitenta	Baa2	pozytywna	26.04.2024	zmiana perspektywy
Krótkoterminowy Rating Emitenta	Prime-2	-	26.04.2024	potwierdzenie ratingu
Długoterminowy Rating Ryzyka Kontrahenta	A3	-	26.04.2024	potwierdzenie ratingu
Krótkoterminowy Rating Ryzyka Kontrahenta	Prime-2	-	26.04.2024	potwierdzenie ratingu
Długoterminowy Rating Oceny Ryzyka Kontrahenta	A3 (cr)	-	26.04.2024	potwierdzenie ratingu
Krótkoterminowy Rating Oceny Ryzyka Kontrahenta	Prime-2	-	26.04.2024	potwierdzenie ratingu
Hipoteczne listy zastawne	Aa1	-	26.04.2024	potwierdzenie ratingu

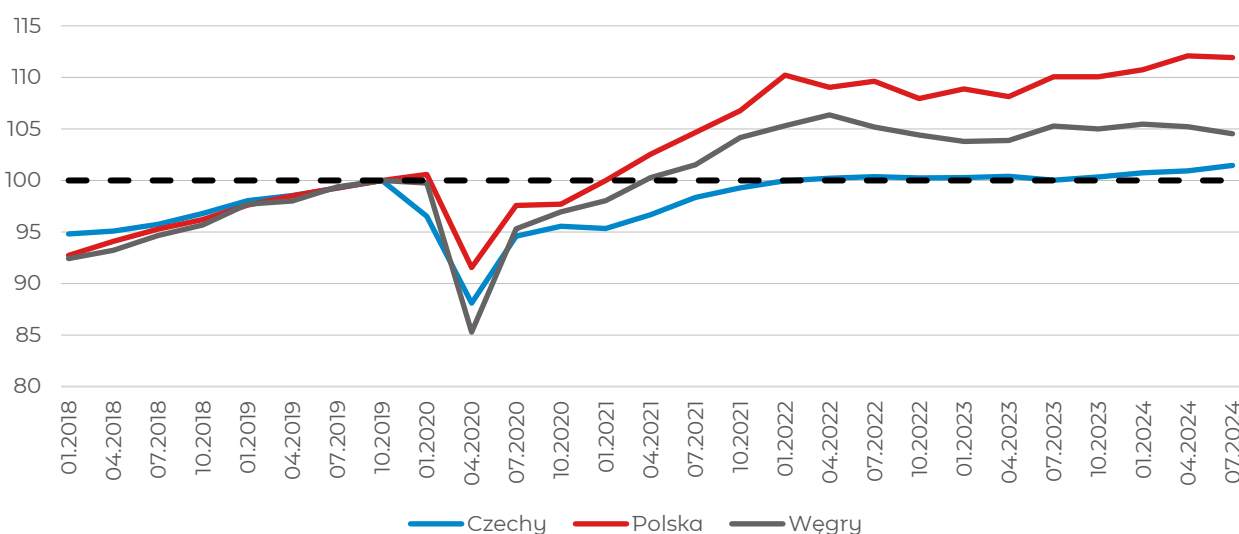
2. Zewnętrzne Uwarunkowania Działalności

2.1. Otoczenie makroekonomiczne i prawne

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

Krajowa gospodarka zanotowała w 2024 roku znacząco lepszy wzrost PKB niż odnotowany rok wcześniej. W efekcie szacuje się, że ostateczny poziom wzrostu ukształtuje się w okolicach 3%. Głównym motorem wzrostu na przestrzeni minionego roku była konsumpcja gospodarstw domowych. Lekko na plus oddziaływała również zmiana zapasów (przyszła konsumpcja). Wkład po stronie inwestycji będzie najpewniej bliski neutralnemu. Z kolei słabość popytu zewnętrznego, w połączeniu z relatywnie mocnym importem, spowodowała pojawienie się negatywnego wkładu ze strony handlu zagranicznego. O ile handel zagraniczny pozostanie najpewniej pod presją także w 2025 roku, to w przypadku inwestycji oczekujemy wyraźniejszego przyspieszenia. Warto zauważyć, iż polska gospodarka zanotowała w ostatnim roku wyraźnie lepszy wynik niż Czechy czy Węgry.

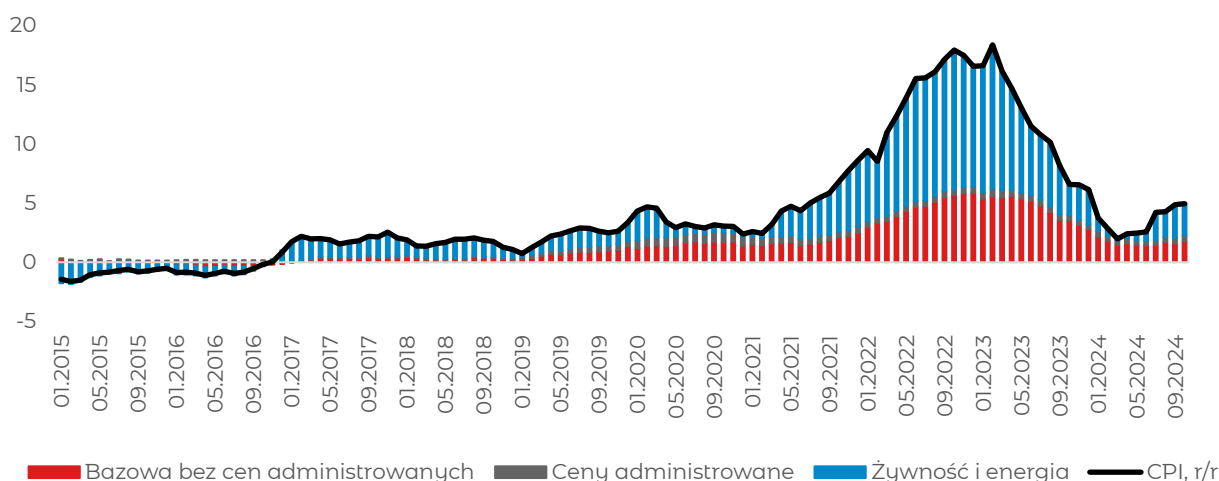
Porównanie głębokości recesji i tempa ożywienia w regionie (IV kw. 2019 = 100)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Macrobond.

Inflacja na przestrzeni minionego roku ukazała dość niejednorodną ścieżkę. W pierwszej części roku roczny wskaźnik CPI obniżył się nawet do 2%, za co po części odpowiadały efekty bazowe. Druga połowa roku zdominowana była już przez zdecydowanie wyższe wartości - w pobliżu 5%. Nie była to jednak kolejna fala inflacyjna wynikająca z silnego popytu czy ograniczeń podaży. Powodem tak wyraźnego przyspieszenia inflacji począwszy od lipca była decyzja rządu o podniesieniu sztywnej stawki za sprzedaż energii elektrycznej.

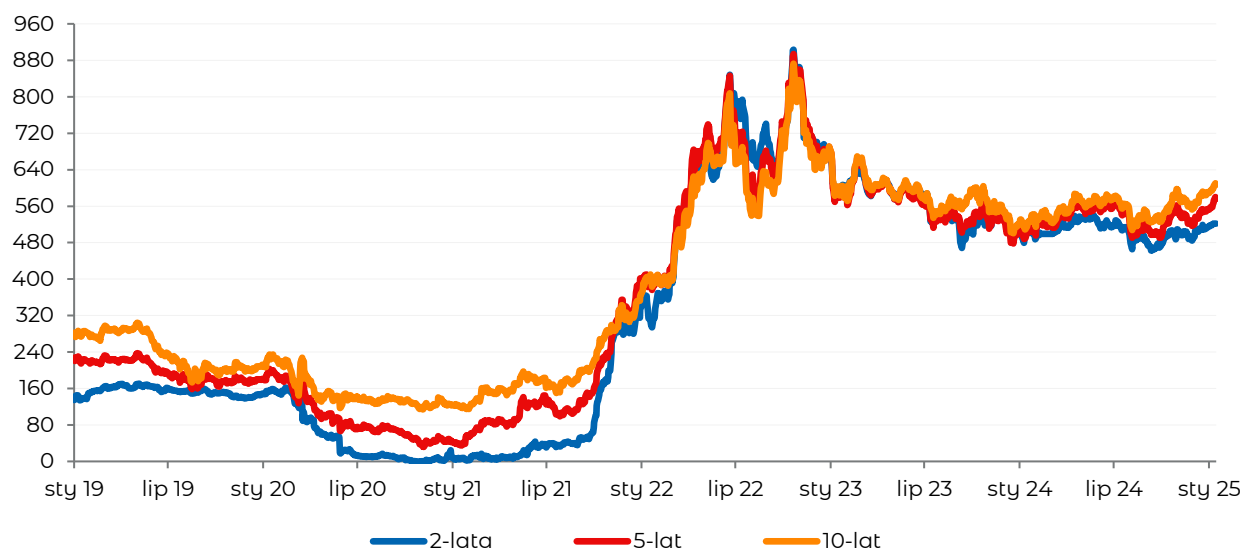
Dekompozycja inflacji CPI (% r/r)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

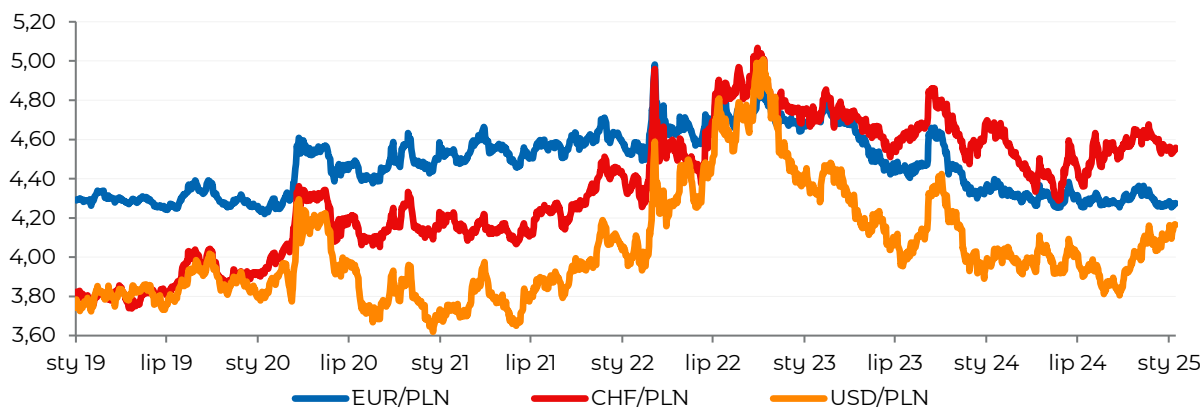
Ubiegły rok przyniósł wzrost rentowności skarbowych papierów wartościowych, choć wzrost ten był zróżnicowany w zależności od zapadalności danego papieru. Im większa zapadalność długu, tym wzrosty rentowności okazały się mocniejsze. Jednocześnie Rada Polityki Pieniężnej nie zdecydowała się na jakiegokolwiek zmiany stóp procentowych. W konsekwencji stopa referencyjna NBP nadal wynosi 5,75%. W trakcie roku komunikacja RPP zmieniała się jednak w dość istotny sposób, co miało wpływ na wysoką zmienność oczekiwanej ścieżki stóp procentowych. W 2025 roku czeka nas rekordowy poziom potrzeb pożyczkowych do sfinansowania, które w ujęciu brutto przekroczyć mają 550 mld zł. Tak duża podaż powinna znaleźć jednak odpowiedni popyt, zważywszy na oczekiwany przyrost depozytów, nieustające zainteresowanie papierami skarbowymi inwestorów zagranicznych, relatywnie atrakcyjne wyceny oraz możliwość emisji przez MF bonów skarbowych.

Rentowność polskich obligacji skarbowych



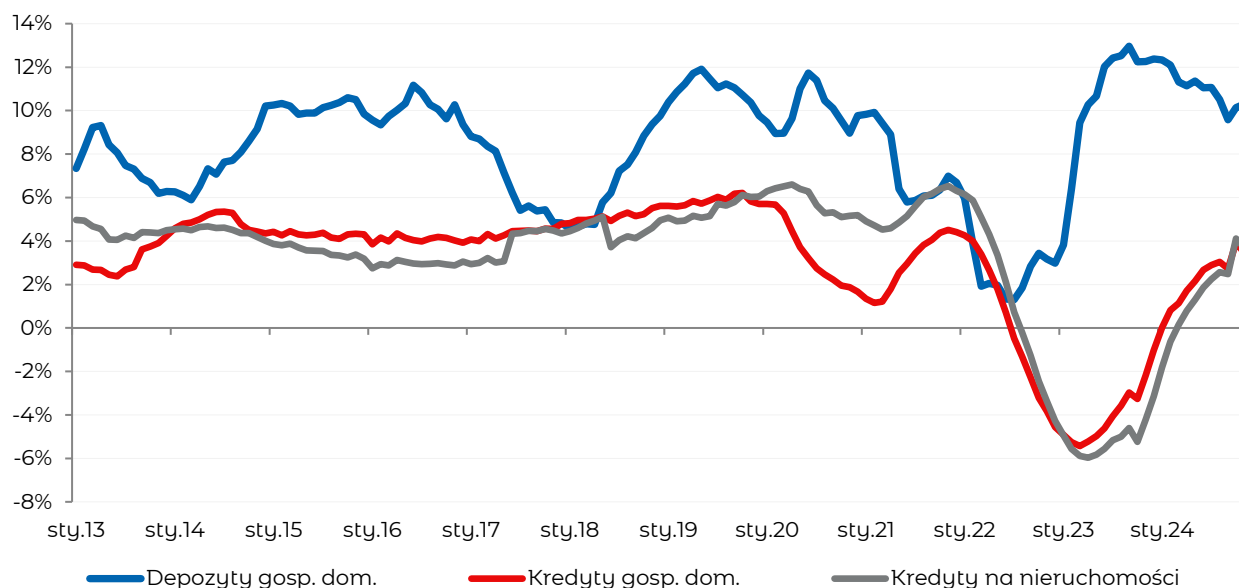
Źródło: Bloomberg

Zmiany kursów walutowych



Źródło: Bloomberg

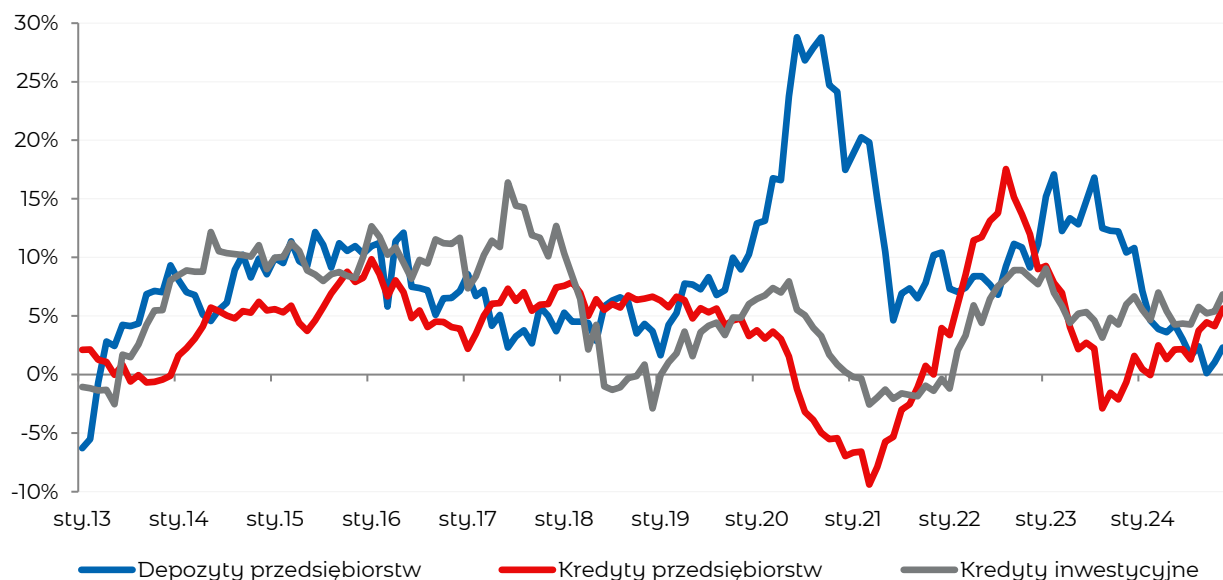
Polska: kredyty i depozyty gospodarstw domowych (po wyłączeniu efektów FX)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

W 2024 roku depozyty gospodarstw domowych kontynuowały silny wzrost, choć zmiana przyjęła trajektorię spadkową. Jednocześnie powoli do życia zaczynają budzić się kredyty, w tym hipoteczne. W przypadku sektora przedsiębiorstw tempo wzrostu depozytów było spadkowe, do czego przyczynił się opóźniony efekt wzrostu wynagrodzeń w połączeniu ze słabszym popytem na oferowane dobra i usługi.

Polska: kredyty i depozyty przedsiębiorstw (po wyłączeniu efektów FX)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP.

Jaki będzie rok 2025 w gospodarce polskiej?

Wskaźniki makroekonomiczne	2023	2024	2025P
Wzrost PKB (r/r)	0,2%	2,8%	3,8%
Popyt krajowy (r/r)	-3,2%	3,3%	4,7%
Konsumpcja prywatna (r/r)	-1,0%	3,0%	2,9%
Inwestycje (r/r)	13,1%	2,7%	10,0%
Inflacja (eop)	6,2%	4,8%	2,8%
Stopa bazowa NBP (eop)	5,75%	5,75%	4,0%
CHF/PLN (eop)	4,68	4,55	4,68
EUR/PLN (eop)	4,34	4,28	4,45

Źródło: Szacunki mBanku z dnia 24 stycznia 2025 roku. r/r – rok do roku, eop – (ang. end of period) – na koniec okresu.

Perspektywa gospodarcza na rozpoczynający się rok wygląda obiecująco. W 2025 roku oczekujemy przyspieszenia PKB do 3,8% wobec szacowanego wzrostu o 2,8% w 2024 roku. Co istotne, głównym motorem tegorocznego wzrostu będzie wyraźne przyspieszenie po stronie nakładów inwestycyjnych. Prognoza ta bazuje na wyraźnym wzroście wydatkowania środków

pochodzących z KPO. Jednocześnie konsumpcja prywatna powinna rosnąć w tempie zbliżonym do tego z poprzedniego roku. Z jednej strony spodziewamy się obniżenia tempa wzrostu wynagrodzeń, z drugiej jednak strony gospodarstwa domowe odbudowały w ostatnim czasie uszczuplone wcześniej oszczędności. W efekcie, można oczekiwać wciąż przyzwoitych dynamik wzrostu konsumpcji przy poprawiającej się perspektywie wzrostu PKB. W takich warunkach oczekiwana jest opadająca ścieżka inflacji, która rok powinna zakończyć w pobliżu 3%. Należy wskazać, że efekty bazowe powinny zepchnąć inflację wyraźnie niżej z początkiem drugiej połowy 2025 roku. W takim scenariuszu oczekujemy obniżek stóp procentowych przez NBP do poziomu 4%, co powinno przełożyć się na stopniową deprecjację krajowej waluty.

Sektor bankowy i agregaty monetarne

Sektor bankowy – agregaty monetarne	2023	2024	2025P
Kredyty przedsiębiorstw	-0,7%	4,8%	2,7%
Kredyty hipoteczne	-3,6%	3,1%	2,1%
Kredyty niehipoteczne	3,0%	3,9%	4,2%
Depozyty przedsiębiorstw	8,7%	2,1%	8,0%
Depozyty gospodarstw domowych	11,3%	8,7%	8,5%

Źródło: Szacunki mBanku z dnia 24 stycznia 2025 roku.

Po bardzo słabym 2023 roku, w ubiegłym roku obserwowaliśmy odbicie akcji kredytowej po stronie kredytów hipotecznych. Wzrosły również kredyty dla sektora przedsiębiorstw, a wciąż przyzwoitą dynamikę wzrostu odnotowaliśmy w przypadku pozostałych kredytów dla gospodarstw domowych. Silny wzrost płac poskutkował kolejnym rokiem z solidnym wzrostem depozytów gospodarstw domowych. Jednocześnie tempo wzrostu depozytów przedsiębiorstw wyhamowało za sprawą normalizacji marż i materializacji opóźnionego wpływu podwyżek płac. W 2025 roku oczekujemy wzrostu wszystkich analizowanych agregatów monetarnych, największe wzrosty powinny wystąpić w kategorii depozytów. Czynnikiem nieco hamującym wzrost kredytów hipotecznych mogą być ceny samych nieruchomości, które w ostatnich latach mocno wzrosły.

Otoczenie prawne

Ustawa z dnia 12 kwietnia 2024 roku wprowadziła kolejną edycję Wakacji kredytowych. Umożliwiła ona zawieszenie spłat czterech rat kredytów w 2024 roku, niemniej ustanawiała jednocześnie dodatkowe kryteria mające ograniczyć liczbę przypadków kwalifikujących się do programu. Do skorzystania z Wakacji Kredytowych kwalifikowali się kredytobiorcy spełniający poniższe wymogi:

- wartość ich kredytu hipotecznego nie przekraczała 1,2 mln zł;
- ponosili wydatki związane z obsługą miesięcznej raty kapitałowej i odsetkowej kredytu (RdD – Rata do Dochodu) w wysokości przekraczającej 30% dochodów lub utrzymywali co najmniej trójkę dzieci (wówczas nie obowiązywało kryterium dochodowe);
- zawarli umowę kredytu hipotecznego, przed 1 lipca 2022 roku;
- okres do zakończenia umowy kredytowej był nie krótszy niż 6 miesięcy.

15 lipca 2024 roku Komisja Nadzoru Finansowego przyjęła uchwałę w sprawie wydania Rekomendacji dotyczącej Wskaźnika Finansowania Długoterminowego („Rekomendacja WFD”). Celem wprowadzenia Rekomendacji WFD jest ograniczenie ryzyka związanego z aktualną strukturą finansowania kredytów hipotecznych i zmiana tej struktury poprzez zwiększenie udziału długoterminowych instrumentów dłużnych w pasywach banków w stosunku do wartości udzielonych kredytów hipotecznych. Wpisuje się ona w działania Komisji Nadzoru Finansowego, których celem jest ograniczenie ryzyka płynności i ryzyka stopy procentowej ponoszonych przez banki. Chodzi także o uatrakcyjnienie bankowej oferty kredytów hipotecznych opartych o stałą stopę procentową, które zwalniają kredytobiorców z ponoszenia ryzyka stopy procentowej zobowiązań kredytowych. Obecny model finansowania długoterminowych kredytów hipotecznych – poprzez krótkoterminowe depozyty detaliczne – może budzić obawy o ryzyko niestabilnego finansowania, w szczególności w warunkach skrajnych. Nagły odpływ depozytów (nawet tych uznawanych w warunkach normalnych za najbardziej stabilne), którego bank potencjalnie nie byłby w stanie zatrzymać poprzez podniesienie ich oprocentowania, stanowi potencjalne źródło ryzyka, którym należy zarządzać. Pokrycie stabilnym finansowaniem długoterminowym znacznej części portfela kredytów hipotecznych spowoduje wzrost odporności sektora bankowego na szokowe sytuacje kryzysowe, które mogą prowadzić do masowego i gwałtownego wycofywania depozytów krótkoterminowych. KNF oczekuje, że począwszy od 31 grudnia 2026 roku banki będą utrzymywać wskaźnik na poziomie co najmniej 40%. Wprowadzenie Rekomendacji ma zapewnić zwiększenie finansowania długoterminowych kredytów hipotecznych przede

wszystkim długoterminowymi instrumentami dłużnymi (w tym w szczególności listami zastawnymi), które nie mogą zostać wykupione w okresie co najmniej jednego roku.

19 czerwca 2024 roku Pakiet AML został oficjalnie przyjęty i opublikowany w dzienniku urzędowym UE. Duża część przepisów zacznie obowiązywać za trzy lata, jednak ten okres przejściowy należy wykorzystać na dostosowanie działalności przez instytucje obowiązane do nowych lub zaktualizowanych obowiązków. Poza procedurami czy politykami wewnętrznymi w zakresie AML/CFT konieczna będzie także weryfikacja procesów i rozwiązań informatycznych, w tym w szczególności wyznaczania beneficjenta rzeczywistego, czy dokonywania zgłoszeń do rejestru beneficjentów rzeczywistych.

Na pakiet AML składają się cztery podstawowe dokumenty, tj.:

- (1) Rozporządzenie AMLA – wchodzi w życie 26 czerwca 2024 roku i zasadniczo stosuje się je od 1 lipca 2025 roku;
- (2) Rozporządzenie AML – wchodzi w życie 9 lipca 2024 roku i rozpocznie swoje stosowanie 10 lipca 2027 roku (wyjątkiem są przepisy dotyczące agentów piłkarskich i zawodowych klubów piłkarskich jako podmiotów zobowiązanych, do których rozporządzenie to stosuje się dopiero od 10 lipca 2029 roku);
- (3) Dyrektywa AML – zacznie obowiązywać 9 lipca 2024 roku, ale termin jej transpozycji przez państwa członkowskie ustalono na 10 lipca 2027 roku;
- (4) Rozporządzenie o transferach środków pieniężnych weszło - w życie 29 czerwca 2023 roku, jednak jego stosowanie rozpocznie się 30 grudnia 2024 roku.

Rozporządzenie AML tworzy wspólne ramy prawne w zakresie przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu (AML/CFT) dla UE. Określa ono w szczególności katalog instytucji obowiązanych (czyli podmiotów, które muszą przestrzegać przepisów w zakresie AML/CFT), wskazuje zakres procedur, polityk i mechanizmów kontrolnych, które muszą być przyjęte przez instytucje obowiązane, a także opisuje zasady stosowania środków bezpieczeństwa finansowego, takich jak identyfikacja czy weryfikacja klienta. Dyrektywę AML kieruje się w szczególności do państw członkowskich i krajowych organów nadzoru określając m.in. ich obowiązki oraz prawa. Dyrektywa AML reguluje także kwestie związane z rejestrami beneficjentów rzeczywistych, w tym z uzyskiwaniem dostępu do takich rejestrów. Rozporządzenie AMLA dotyczy utworzenia unijnego organu nadzoru, czyli Urzędu ds. przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu (*the Authority for Anti-Money Laundering and Countering the Financing of Terrorism*) i określa w szczególności zasady działania AMLA oraz jego rolę – zarówno wobec instytucji obowiązanych, jak i wobec krajowych

organów nadzoru. AMLA będzie mógł m.in. wydawać wytyczne i rekomendacje w zakresie AML/CFT.

W 2023 roku zakończył się program bezpieczny kredyt 2%, wprowadzony ustawą z 26 maja 2023 roku. Z początkiem 2024 roku wstrzymano przyjmowanie wniosków ze względu na wyczerpanie puli przewidzianej na ten cel w budżecie państwa. Zakończone zostały prace legislacyjne nad projektowanym programem wsparcia osób kupujących pierwszą nieruchomość – „kredyt mieszkaniowy #naStart”. Zgodnie z deklaracjami Ministerstwa Rozwoju i Technologii trwają prace rządu nad projektem nowego programu mieszkaniowego, który zostanie zaprezentowany w pierwszym kwartale 2025 roku.

W związku z powodzią jaka miała miejsce w Polsce w 2024 roku prawodawca Ustawą z dnia 1 października 2024 roku o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi oraz niektórych innych ustaw wprowadził narzędzia pomocowe dla kredytobiorców dotkniętych skutkami powodzi. Wdrożenie narzędzi pomocowych wiązało się także z koniecznością zawarcia umowy z BGK. Zgodnie z Ustawą poszkodowany będący kredytobiorcą w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 roku o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągali kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej oraz którego dom jednorodzinny lub lokal mieszkalny, których dotyczy kredyt mieszkaniowy w rozumieniu ustawy o wsparciu kredytobiorców, został uszkodzony lub zniszczony na skutek powodzi, oraz który utracił, chociażby czasowo, możliwość korzystania z tego domu lub jego części lub tego lokalu albo który całkowicie utracił źródło dochodu w wyniku powodzi oraz był zatrudniony lub prowadził działalność gospodarczą na obszarze gminy lub miejscowości dotkniętej powodzią może ubiegać się o bezzwrotne wsparcie z Funduszu Wsparcia Kredytobiorców. Wsparcie z FWK będzie polegało na spłacie rat:

- przez okres 12 miesięcy - w przypadku kredytobiorcy (równowartość przewidywanych 12-mies. rat kapitałowych i odsetkowych kredytu mieszkaniowego), albo
- przez okres 3 miesięcy - w przypadku kredytobiorcy (równowartość przewidywanych 3-mies. rat kapitałowych i odsetkowych kredytu mieszkaniowego)

W lutym 2024 roku KNF przyjął Rekomendację G. Uwzględnia ona aktualne uwarunkowania w zakresie produktów generujących ryzyko stopy procentowej oraz technik zarządzania tym ryzykiem. Postanowienia Rekomendacji G należy traktować jako uzupełniające przepisy ustaw i rozporządzeń oraz wytycznych EBA i nie powinny być interpretowane w sposób z nimi sprzeczny. Znowelizowana rekomendacja jest dość ogólną implementacją wytycznych EBA w zakresie zarządzania ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem spreadu kredytowego.

Analizując otoczenie prawne należy zwrócić uwagę na obecne w sektorze bankowym spory sądowe dotyczące konstrukcji klauzuli oprocentowania zmiennego wykorzystywanej w umowach kredytowych. Pozwy dotyczą kredytów, w przypadku których klauzula oprocentowania bazuje na stawce referencyjnej WIBOR. W ramach pozwów Klienci podnoszą, że nie zostali poinformowani właściwie o ryzyku związanym z klauzulą zmiennego oprocentowania, jak również zgłaszają wątpliwości dot. samej stawki referencyjnej WIBOR. W związku z uregulowanym statusem stawki WIBOR od czasu wejścia w życie Rozporządzenia BMR (2018 r.) przedmiotem szczególnie intensywnego ataku jest stawka WIBOR kwotowana przed implementacją wymogów Rozporządzenia BMR przez Stowarzyszenie Rynków Finansowych ACI Polska do połowy 2017 roku. Kredytobiorcy dążą do uznania bezskuteczności klauzuli zmiennego oprocentowania, a w konsekwencji uznania oprocentowania kredytu wyłącznie według stałej marży banku lub też braku oprocentowania. Roszczenia o uznanie całej umowy za nieważną z zasady są roszczeniami ewentualnymi, a nie pierwszoplanowymi. W roku 2024 do TSUE zostały skierowane pytania prejudycjalne dotyczące istotnych kwestii orzeczniczych w sprawach WIBOR. Rynek oczekuje odpowiedzi TSUE, gdyż od rozstrzygnięcia zawartych tam kwestii prawnych zależy ukształtowanie linii orzeczniczej w sprawach WIBOR korzystnej dla banków bądź kredytobiorców. Wyroki zapadłe w sprawach WIBOR dotychczas generalnie są korzystane dla banków.

Bank monitoruje praktykę rynkową, jak również wyroki sądów w tym zakresie. Według statystyk ZBP z końca roku 2024 na 123 zapadłych w I instancji wyroków, 117 zakończyły się pozytywnie dla banków. Na 64 zapadłych w II instancji wyroków, tylko 1 wyrok był dla banku negatywny na czym zaważyły inne okoliczności niż te dotyczące samej stawki WIBOR.

Pozwom towarzyszą wnioski klientów o udzielenie zabezpieczenia (przez zawieszenie obowiązku dokonywania spłaty bądź rat odsetkowych) lub rzadziej pełnych rat kredytu wraz z odsetkami. W większości przypadków sądy odmawiają udzielenia zabezpieczenia lub udzielone zabezpieczenie upada na skutek zażalenia.

20 maja 2024 roku weszło w życie Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1183 z dnia 11 kwietnia 2024 roku w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 910/2014 w odniesieniu do ustanowienia europejskich ram tożsamości cyfrowej („Rozporządzenie eIDAS2.0”). Zgodnie z rozporządzeniem wprowadza się europejski portfel tożsamości cyfrowej pozwalający na bezpieczne poświadczanie danych identyfikujących daną osobę oraz składania kwalifikowanych podpisów lub pieczęci elektronicznych. Choć użytkowanie pozostaje dobrowolne, uznawanie tej metody będzie obowiązkowe - w tym również przez podmioty na rynku usług finansowych. Dwa akty wykonawcze dotyczące technicznych

wymogów dla środków identyfikacji oraz sposobu ich certyfikacji mają zostać przyjęte przez Komisję Europejską do dnia 21 listopada 2024 roku, a stosowanie przez banki będzie obowiązkowe najpóźniej po 36 miesiącach od wejścia w życie tych aktów wykonawczych.

14 czerwca 2024 roku przyjęto ustawę o ochronie sygnalistów, która wdraża dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/1937 z dn. 23 października 2019 roku w sprawie ochrony osób zgłaszających naruszenia prawa Unii (tzw. „dyrektywa whistleblowingowa”). Ustawa weszła w życie po upływie 3 miesięcy od ogłoszenia. Ustawa dotyczy warunków, środków i zasad ochrony sygnalistów zgłaszających lub ujawniających publicznie informacje o naruszeniach prawa. Ustawa precyzuje pojęcie sygnalisty, która wskazuje, że jest to osoba fizyczna, a informacja o naruszeniu została przez nią pozyskana w kontekście związanym z pracą. Wobec sygnalisty nie można podejmować działań odwetowych, których otwarty katalog znajduje się w ustawie. Ustawa zawiera też przepisy o zgłoszeniach wewnętrznych, które powinny stosować podmioty prawne takie jak bank. W myśl przepisów należy ustalić wewnętrzną procedurę zgłaszania naruszeń prawa (określonej jednostce lub osobie) i podejmowania działań następnych. Bank wdrożył przepisy ustawy do regulacji wewnętrznych oraz przeszkolił pracowników.

W 2024 roku ważną częścią zmieniającego się otoczenia prawnego i analiz prowadzonych w mBH były regulacje dotyczące ESG w szczególności wymogi raportowe wynikające z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 roku w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniające rozporządzenie (UE) 2019/2088. Przewiduje ono, że każde przedsiębiorstwo podlegające obowiązkowi publikowania informacji niefinansowych na mocy art. 19a lub 29a dyrektywy 2013/34/UE zawiera w swoim oświadczeniu na temat informacji niefinansowych lub w skonsolidowanym oświadczeniu na temat informacji niefinansowych informacje na temat tego, w jaki sposób i w jakim stopniu działalność tego przedsiębiorstwa jest związana z działalnością gospodarczą, która kwalifikuje się jako zrównoważona środowiskowo na podstawie art. 3 i 9 niniejszego rozporządzenia." mBH przeprowadził analizę przepisów w celu ustalenia sposobu dostosowania regulacji do obowiązujących przepisów i wypełnienia wymogów regulacyjnych. Data obowiązywania Rozporządzenia w mBH jest datą wejścia w życie Ustawy o zmianie ustawy o rachunkowości, ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz niektórych innych ustaw (1 stycznia 2025 roku).

Ustawa z dnia 18 listopada 2020 roku o doręczeniach elektronicznych (Dz.U. 2020r. poz. 2320) została zmieniona poprzez: Ustawę z dnia 2 kwietnia 2022 roku o zmianie niektórych ustaw w związku z rozwojem publicznych systemów teleinformatycznych (Dz.U. 2022 poz.1002). W

komunikacie z 12 lipca 2024 roku Minister Cyfryzacji zmienił termin obowiązku stosowania e-Doręczeń przez podmioty wskazane w ustawie o doręczeniach elektronicznych. Obowiązek ten wchodzi w życie 1 stycznia 2025 roku. Zgodnie z art. 151 ustawy o doręczeniach elektronicznych, przedsiębiorcy wpisani do KRS mają dodatkowe 3 miesiące na zrealizowanie obowiązku posiadania adresu do e-doręczeń. Zatem podmioty niepubliczne zarejestrowane w KRS przed 1 stycznia 2025 roku są zobowiązane do stosowania e-Doręczeń najpóźniej od 1 kwietnia 2025 roku. Bank finalizuje prace związane z zawarciem umowy dotyczącej założenia i obsługi skrzynki do e-Doręczeń tak aby osiągnąć gotowość do realizacji obowiązku w dacie 1 kwietnia 2025 roku.

W roku 2024 istotnymi elementami otoczenia prawnego, które Bank analizował i do których się dostosowywał były akty prawne dotyczące rozwiązań informatycznych i cyberbezpieczeństwa:

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

- zarządzania ryzykiem ICT;
- zgłaszanie incydentów teleinformatycznych;
- cyfrowych testów odporności operacyjnej;
- zarządzania ryzykiem stron trzecich w zakresie ICT.

Obszarem zainteresowania i analizy objęte zostały także:

- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2555 z dnia 14 grudnia 2022 roku w sprawie środków na rzecz wysokiego wspólnego poziomu cyberbezpieczeństwa na terytorium Unii (dyrektywa NIS2). Prace implementacyjne NIS2 zostały połączone z pracami dotyczącymi implementacji DORA (prace w dużym stopniu się pokrywają);
- Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku z zapewnieniem operacyjnej odporności cyfrowej sektora finansowego (UC11). Ustawa ma na celu dostosowanie prawa krajowego do wymogów DORA, poprzez ich uszczegółowienie i doprecyzowanie na gruncie przepisów prawa polskiego.
- Rozporządzenie AI Act. Ma ono zastosowanie do podmiotów będących dostawcą lub odbiorcą rozwiązań technicznych bazujących na tzw. Sztucznej inteligencji. mBH nie jest obecnie ani dostawcą ani odbiorcą takich rozwiązań, jednak nie można wykluczyć,

że AI Act będzie miał także wpływ na mBH z uwagi na usługi świadczone przez mBank, a oparte na AI.

Istotnym elementem kształtującym otoczenie prawne w roku 2024 była także Ustawa z dnia 26 kwietnia 2024 roku o zapewnianiu spełniania wymagań dostępności niektórych produktów i usług przez podmioty gospodarcze. (Dz. U. z 2024 r., poz. 731). Ustawa określa środki służące zapewnianiu dostępności produktów i usług osobom ze szczególnymi potrzebami (w szczególności osobom z niepełnosprawnościami) oraz obowiązki podmiotów gospodarczych w tym zakresie. W 2024 roku podjęto prace nad zapewnieniem zgodności z wymogami wskazanej Ustawy, która wchodzi w życie z końcem czerwca 2025 roku. Będzie ona zatem w praktyce istotnym elementem otoczenia prawnego roku 2025.

2.2. Rynek hipotecznych listów zastawnych

Listy zastawne są instrumentem wspierającym pozyskiwanie przez instytucje finansowe długoterminowego finansowania działalności w obszarze kredytów hipotecznych. Emitowane są w blisko 30 różnych krajach europejskich od niemal 200 lat. Duża popularność tego typu instrumentu w Europie przyczyniła się do jego popularyzacji również poza granicami kontynentu. Stał się on produktem globalnym, z emitentami w takich krajach jak: Australia, Kanada czy Nowa Zelandia. Listy zastawne emitowane są również w krajach Ameryki Łacińskiej (np. Panamie i Brazylii), jak również azjatyckich (np. Japonii i Korei Południowej).

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

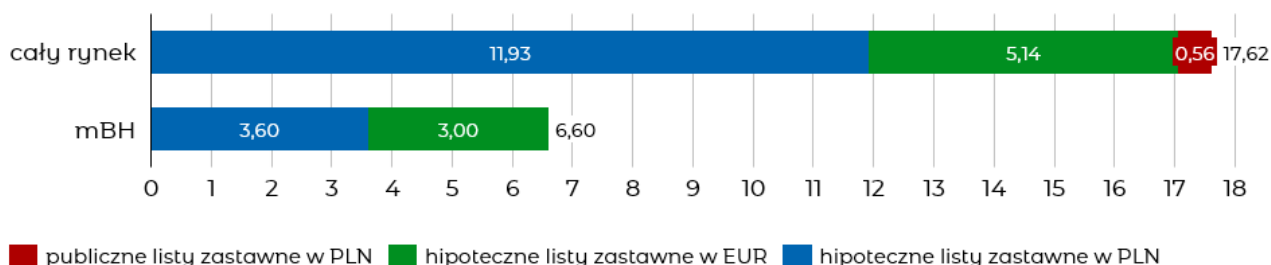
Największymi emitentami hipotecznych listów zastawnych emitowanych na bazie międzynarodowych standardów pozostają Dania, Francja i Niemcy. Ich emisje wynoszą odpowiednio 441 mld euro, 347 mld euro oraz 295 mld euro, stanowiące odpowiednio 14,9%, 11,7% oraz 10,0% rynku europejskiego (według danych ECBC: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

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

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

mBank Hipoteczny S.A. skupia swoją działalność na emisji hipotecznych listów zastawnych. Obecnie tylko jeden bank hipoteczny, spośród pięciu funkcjonujących w Polsce, emituje również publiczne listy zastawne, a ich wartość na koniec grudnia 2024 roku wynosiła 559,4 mln zł (130,9 mln euro). Wolumen polskich hipotecznych listów pozostających w obrocie na koniec grudnia 2024 roku wyniósł ok. 17,1 mld zł (4,0 mld euro).

Hipoteczne listy zastawne w obrocie krajowym i zagranicznym na dzień 31 grudnia 2024 roku (w mld zł)



Źródło: Sprawozdania finansowe polskich banków hipotecznych oraz informacje o emisjach

31 grudnia 2024 roku Bank posiadał w obrocie 6,6 mld zł listów zastawnych, co stanowiło 38,7% udziału w rynku.

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

Kluczową kwestią jest również wsparcie przez banki hipoteczne 17 Celów Zrównoważonego Rozwoju ONZ. Wobec dotychczasowego braku regulacji, rynek listów zastawnych przyjął,

zgodnie z innymi instrumentami dłużnego rynku kapitałowego, zasady i standardy określone przez ICMA w ich *Green Bond Principles* (GBP). Jest to dominujący standard. Zasady te mają charakter dobrowolnych wytycznych i stosuje się je szeroko na rynku.

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



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

Do 31 grudnia 2024 tylko jeden spośród pięciu banków hipotecznych posiadał wyemitowane zielone listy zastawne w standardzie ICMA.

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

22 listopada 2023 roku weszło w życie Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2023/2631 w sprawie europejskich zielonych obligacji oraz opcjonalnego ujawniania informacji na temat obligacji wprowadzanych do obrotu jako zrównoważone środowiskowo i obligacji powiązanych ze zrównoważonym rozwojem. Zawiera ono ujednolicone wymogi, po spełnieniu których emitenci zrównoważonych środowiskowo obligacji mogliby stosować oznakowanie „europejska zielona obligacja” lub „EuGB”. Głównym wymogiem względem emitowanych zielonych obligacji jest dopasowanie projektów do taksonomii UE. Takie działanie wskazywać

ma które aktywa i projekty są potrzebne do przejścia na niskoemisyjną gospodarkę. Zgodnie z zapisami rozporządzenia, postanowienia w nim zawarte stosuje się od 21 grudnia 2024 roku.

2.3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych w 2024 roku determinowana była przede wszystkim oczekiwaniami uczestników rynku dotyczącymi wdrożenia nowego rządowego programu wsparcia mieszkalnictwa w Polsce w miejsce zakończonego w 2023 roku programu „Bezpieczny kredyt 2%”. Zapowiedź uruchomienia na początku 2024 roku nowego programu „Kredyt na start” nie została zrealizowana, zaś z końcem roku rząd ogłosił pracę nad inną formą wsparcia mieszkalnictwa. Zdaniem analityków mBanku (Raport „Rynek mieszkań w Polsce” za II połowę 2024 roku), jeśli program zostanie wprowadzony prawdopodobnie nie będzie oddziaływał na rynek tak silnie, jak poprzedni.

Niepewność związana z wdrożeniem w 2024 roku programu „Kredyt na start” przełożyła się w II połowie roku na zmniejszenie tempa wzrostu cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, w okresie styczeń – listopad 2024 roku oddano do użytkowania 178,8 tys. mieszkań, tj. 10,6% mniej niż w analogicznym okresie 2023 roku. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 110,4 tys. mieszkań – o 10,3% mniej niż przed rokiem, natomiast inwestorzy indywidualni 63,0 tys. mieszkań, tj. o 13,5% mniej. W ramach tych form budownictwa wybudowano łącznie 97,0% ogółu nowo oddanych mieszkań. W pozostałych formach budownictwa oddano do użytkowania łącznie 5,3 tys. mieszkań (w ubiegłym roku 4,0 tys.).

W III kwartale 2024 roku popyt na mieszkania wciąż utrzymywał się na wysokim poziomie, jednak wysokie ceny, ograniczona zdolność kredytowa Polaków przy wysokich kosztach finansowania oraz niepewność dotycząca rządowych programów wsparcia zakupów mieszkań blokowały transakcje. Zgodnie z raportem Amron – Sarfin w III kwartale 2024 roku w porównaniu z analogicznym okresem 2023 roku zanotowany został dwucyfrowy wzrost cen transakcyjnych mieszkań w sześciu największych miastach Polski, najwyższy w Krakowie – wyniósł 20,16%, najniższy w Łodzi – na poziomie 10,81%. Średnia cena transakcyjna mieszkań zanotowana w III kwartale 2024 roku wyniosła odpowiednio: Warszawa – 14 548 PLN/mkw, Wrocław – 11 946 PLN/mkw, Gdańsk 11 432 PLN/mkw, Kraków 13 676 PLN/mkw, Poznań 10 406

PLN/mkw, Łódź 7 751 PLN/mkw. Dane Polskiego Instytutu Ekonomicznego wskazują, że grudzień 2024 roku był drugim z rzędu miesiącem bez dwucyfrowych względnych wzrostów cen od ponad półtora roku. Od kilku miesięcy obserwowana jest na rynku stabilizacja cen, która zgodnie z prognozami będzie również kontynuowana w 2025 roku.

Według ekspertów Polskiego Instytutu Ekonomicznego w 2025 roku spodziewany jest stabilny wzrost cen na poziomie nieprzekraczającym 5%. Kluczowymi czynnikami wpływającymi na sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych będą: decyzja Rady Polityki Pieniężnej dotycząca poziomu stóp procentowych, podaż mieszkań oddawanych do użytku, kształt rządowego programu wsparcia mieszkalnictwa w Polsce.

2.4. Rynek kredytów mieszkaniowych

Zgodnie z raportem Biura Informacji Kredytowej w okresie styczeń – grudzień 2024 roku sprzedaż kredytów mieszkaniowych wyniosła 87,1 mld zł i była wyższa o 36,1% w porównaniu z 2023 rokiem. W 2024 roku 13,6 mld zł akcji kredytowej pochodziło jeszcze z wniosków kredytowych złożonych w ramach programu „Bezpieczny kredyt 2%”, natomiast sprzedaż kredytów na bazie wniosków złożonych tylko w 2024 roku ukształtowała się na poziomie 73,5 mld zł.

Prognozy Biura informacji kredytowej na 2025 rok wskazują na wzrost wartości sprzedaży kredytów mieszkaniowych o ok 1,2% do poziomu 88,2 mld zł. Prognoza wzrostu oparta jest na oczekiwaniach dotyczących obniżki stóp procentowych oraz wzrostu poziomu wynagrodzeń, co w konsekwencji powinno przełożyć się na wzrost zdolności kredytowej i dostępności kredytów mieszkaniowych.

3. Wyniki finansowe

3.1. Podstawowe wskaźniki finansowe

	31.12.2024	31.12.2023
ROA netto ¹⁾	-0,05%	0,21%
ROA brutto ²⁾	0,01%	0,34%
ROE netto ³⁾	-0,61%	2,59%
ROE brutto ⁴⁾	0,07%	4,11%
C/I (wskaźnik kosztów do dochodów) ⁵⁾	55,80%	50,32%
Wskaźnik marży odsetkowej ⁶⁾	1,06%	1,21%
Koszt ryzyka ⁷⁾	0,04%	0,11%
Łączny współczynnik kapitałowy	19,51%	20,74%

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

3.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w 2024 roku**



w tys. zł	31.12.2024	31.12.2023	Dynamika
AKTYWA	11 019 975	10 105 413	9,05%
Kredyty i pożyczki udzielone klientom wyceniane w zamortyzowanym koszcie	9 562 831	9 048 883	5,68%
Kredyty i pożyczki udzielone klientom wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne dochody całkowite	1 285 083	845 733	51,95%
Pozostałe aktywa	172 061	210 797	-18,38%
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY	11 019 975	10 105 413	9,05%
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6 614 785	5 874 096	12,61%
Zobowiązania wobec banków	3 511 970	3 359 288	4,55%
Kapitał podstawowy	727 362	727 362	0,00%
Pozostałe pasywa	165 858	144 667	14,65%

Suma bilansowa mBH na 31 grudnia 2024 wyniosła 11,02 mld zł, co oznacza wzrost o 9,05% w stosunku do stanu na koniec 2023 roku. Wynikało to przede wszystkim z realizacji sześciu transz poolingowych na łączną kwotę ok. 1,7 mld zł oraz zwiększenia portfela płynnościowego o 51,95% w celu spełnienia wymogów wynikających z norm LCR i NSFR, w związku z zapadalnością dwóch emisji na łączną kwotę 600 mln EUR. Wartość netto portfela kredytów na koniec grudnia 2024 wyniosła 9,56 mld zł wobec 9,04 mld zł na koniec grudnia 2023.

Po stronie pasywnej wartość bilansowa wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych na koniec grudnia 2024 była wyższa o 12,61% w porównaniu do grudnia 2023. W tym okresie Bank wyemitował 3 serie listów zastawnych w wartości łącznej równej 1,2 mld zł.

3.3. Rachunek zysków i strat

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w 2024 roku**

w tys. zł	Okres od 01.01.2024 do 31.12.2024	Okres od 01.01.2023 do 31.12.2023	Dynamika
Wynik z tytułu odsetek	109 131	132 559	↓ -17,67%
Wynik z tytułu opłat i prowizji	(5 889)	(6 257)	↓ -5,88%
Wynik na działalności handlowej	3 112	760	↑ +/-
Wynik z tytułu modyfikacji nieistotnej	(28 604)	5 180	↓ +/-
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	(3 253)	(12 167)	↓ -73,26%
Ogólne koszty administracyjne	(55 214)	(55 291)	↓ -0,14%
Amortyzacja	(12 538)	(12 975)	↓ -3,37%
Wynik na działalności operacyjnej	22 126	61 472	↓ -64,01%
Podatek od pozycji bilansowych Banku	(21 507)	(23 901)	↓ -10,02%
Zysk/strata brutto	619	37 571	↓ -98,35%
Podatek dochodowy	(5 791)	(13 854)	↓ -58,20%
Zysk/strata netto	(5 172)	23 717	↓ -121,81%
Średnia ważona liczba akcji zwykłych / średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	2 200 000	2 635 397	↓ -16,52%
Zysk netto na jedną akcję zwykłą / Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	(2,35)	9,00	↓ -126,11%

W 2024 roku na wyniki Banku miały wpływ przede wszystkim:

- (1) ujemny wynik na modyfikacji nieistotnej wynikający z zawiązania rezerwy na Wakacje Kredytowe;
- (2) niższe dochody odsetkowe w porównaniu do roku 2023 ze względu na brak segmentu korporacyjnego, który został przeniesiony w ramach transakcji podziału do mBanku S.A.;
- (3) rekompensata z tytułu zmniejszonego Poolingu Detalicznego na podstawie zawartego z mBankiem w 2022 roku „Porozumienia o zapewnieniu poolingu”, która zasilila wynik na działalności operacyjnej kwotą 18,2 mln zł;
- (4) zmniejszone koszty prowizyjne względem 2023 roku;
- (5) zwiększony wynik na działalności handlowej w porównaniu do roku 2023;
- (6) zmniejszone w porównaniu z 2023 rokiem odpisy z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek w związku z wpływem wdrażanych rekalkulacji modeli oraz poprawy prognoz makroekonomicznych;
- (7) zmniejszona względem 2023 roku składka na Fundusz Przymusowej Restrukturyzacji (BFG).

W 2024 roku dochód Banku, obliczony jako suma wyniku z tytułu odsetek, wyniku z tytułu opłat i prowizji, wyniku na działalności handlowej, pozostałych przychodów operacyjnych oraz pozostałych kosztów operacyjnych, wyniósł 121 413 tys. zł (w 2023 roku: 135 490 tys. zł). Dochód ten pochodzi w całości z działalności prowadzonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

4. Działalność mBH

4.1. Działalność kredytowa

W 2024 roku działalność kredytowa Banku skupiała się wyłącznie na obszarze kredytów detalicznych. Model działalności mBH, konsekwentnie realizowany od 2013 roku opiera się w znacznej mierze na powierzeniu wykonywania czynności podmiotom zewnętrznym, w tym głównie mBankowi na podstawie zawartych umów outsourcingowych.

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

W 2024 roku Bank kontynuował aktywną współpracę z mBankiem w celu kształtowania produktu oraz maksymalizowania sprzedaży kredytów detalicznych po stronie mBanku, spełniających kryteria transferu do mBH: kryteria ustawowe, kryteria ryzyka i kryteria biznesowe. Obecnie działający proces poolingowy zapewnia możliwość przenoszenia aktywów detalicznych w cyklach miesięcznych.

Bank monitoruje poziom sprzedaży kredytów mieszkaniowych na rynku, w tym udział mBanku, ponieważ jest to kluczowy czynnik budowania potencjału poolingowego. Obecnie rynek czeka na decyzję w zakresie uruchomienia rządowego programu wsparcia budownictwa mieszkaniowego.

W 2024 roku mBH przeprowadził sześć transakcji poolingowych kredytów detalicznych na kwotę ok. 1,7 mld zł. Harmonogram transakcji przeprowadzonych w 2024 rok uwarunkowany był ograniczeniami wynikającymi z ustawowych wakacji kredytowych. Wpływały one na wolumen dostępnych aktywów do kolejnych transakcji poolingowych. Bank uwzględnił to ograniczenie jako jedno z kryteriów selekcji portfela z uwagi na ich czasową nieefektywność podatkową nabywania tych wierzytelności w Grupie.

4.2. Emisje listów zastawnych i refinansowanie

mBank Hipoteczny S.A. jako jedyny podmiot w Grupie ma uprawnienia do emisji listów zastawnych. Z sukcesami plasuje je zarówno na krajowym, jak i na zagranicznym rynku kapitałowym. Dzięki temu zapewnia stabilne i długoterminowe finansowanie dla kredytów zabezpieczonych nieruchomościami.

Wartość, wyemitowanych przez Bank, hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie na dzień sprawozdawczy wyniosła 6,6 mld zł, co stanowi 38,7 % całego rynku.

Emisje hipotecznych listów zastawnych Banku pozostające w obrocie:

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w 2024 roku**



Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Moody's
22.02.2019	20.12.2028	PLN	100 000 000	Aa1
SUMA		PLN	100 000 000	
Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Moody's
28.02.2014	28.02.2029	EUR	8 000 000	Aa1
17.03.2014	15.03.2029	EUR	15 000 000	Aa1
30.05.2014	30.05.2029	EUR	20 000 000	Aa1
24.04.2015	24.04.2025	EUR	11 000 000	Aa1
28.09.2016	20.09.2026	EUR	13 000 000	Aa1
26.10.2016	20.09.2026	EUR	35 000 000	Aa1
26.04.2018	05.03.2025	EUR	300 000 000	Aa1
12.11.2019	15.09.2025	EUR	300 000 000	Aa1
SUMA		EUR	702 000 000	

Emisje hipotecznych listów zastawnych Banku w ofercie bezprospektowej:

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Moody's
03.09.2021	03.09.2026	PLN	100 000 000	n/a
10.09.2021	10.12.2026	PLN	500 000 000	n/a
24.02.2022	10.09.2027	PLN	500 000 000	n/a
22.06.2022	22.06.2027	PLN	200 000 000	n/a
15.09.2023	12.09.2028	PLN	1 000 000 000	n/a
05.03.2024	05.09.2029	PLN	500 000 000	n/a
10.06.2024	21.09.2026	PLN	200 000 000	n/a
13.09.2024	13.09.2029	PLN	500 000 000	n/a
SUMA		PLN	3 500 000 000	

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w 2024 roku**



Na datę sprawozdawczą Bank nie posiadał wyemitowanych serii obligacji niezabezpieczonych.

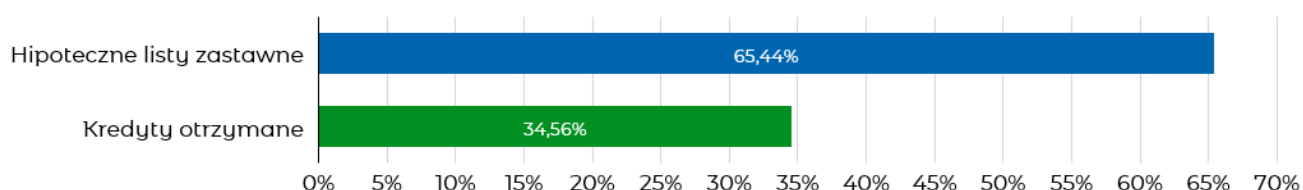
W 2024 roku mBH wyemitował trzy serie hipotecznych listów zastawnych w ofercie bezprospektowej o łącznej wartości nominalnej 1,2 mld zł. Bank w 2024 roku nie emitował obligacji. Była to świadoma polityka, wynikająca z dużej nadpłynności Grupy mBanku oraz strategii koncentrującej się na finansowaniu wewnątrzgrupowym.

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

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

- (1) podtrzymuje relacje z inwestorami instytucjonalnymi, istotnymi podmiotami rynku (agencjami ratingowymi, dealerami, giełdami), w szczególności dzięki wsparciu i rozpoznawalności mBanku i Commerzbanku;
- (2) utrzymuje infrastrukturę finansową, organizacyjną;
- (3) dysponuje adekwatnym poziomem zabezpieczenia w postaci odpowiedniej jakości kredytów.

Struktura refinansowania działalności Banku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych na datę 31 grudnia 2024 roku

Umowy podpisane i spłacone

7 lutego 2024 roku Bank podpisał aneks do umowy kredytowej na kwotę 510 mln zł z 19 września 2016 roku tym samym skracając okres ważności umowy.

7 lutego 2024 roku Bank podpisał umowę kredytową z mBankiem na kwotę 510 mln zł oprocentowaną według zmiennej stopy procentowej, będącą przedmiotem wniosku do KNF celem zaliczenia środków z kredytu do wpływów płynności w mierze LCR.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w 2024 roku**



3 kwietnia 2024 roku KNF wydała pozytywną decyzję w powyższej sprawie.

13 grudnia 2024 roku Bank podpisał aneks do umowy kredytowej z mBankiem z 6 maja 2022 roku na kwotę 600 mln zł, dostosowując parametry ciążnienia transz do sytuacji płynnościowej Banku oraz wydłużając datę obowiązywania umowy do 31 grudnia 2030 roku.

Podstawa emisji listów zastawnych

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

Hipoteczne listy zastawne (w tys. zł)	31.12.2024	31.12.2023
1. Listy zastawne w obrocie	6 599 646	5 870 561
2. Aktywa podstawowe z puli aktywów stanowiących zabezpieczenie	8 250 312	8 058 268
3. Aktywa zastępcze z puli aktywów stanowiących zabezpieczenie	300 000	240 000
4. Instrumenty pochodne z puli aktywów stanowiących zabezpieczenie	2 970	25 470
5. Poziom zabezpieczenia listów zastawnych aktywami podstawowymi z puli aktywów stanowiących zabezpieczenie (2/1)	125,01%	137,27%
6. Łączny poziom zabezpieczenia listów zastawnych (2+3+4) / 1	129,60%	141,79%
7. Wartość wierzytelności stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych w części nieprzekraczającej 60% wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości w przypadku nieruchomości komercyjnych	-	-
8. Wartość wierzytelności stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych w części nieprzekraczającej 80% wartości bankowo-hipotecznej nieruchomości w przypadku nieruchomości mieszkalnych	8 031 848	7 795 910

Dopuszczalna wysokość zabezpieczenia w postaci aktywów zastępczych (w tys. zł)	31.12.2024	31.12.2023
1. Środki wymienione w Art. 18 ust 3 ustawy wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych (w wartości nominalnej)	300 000	240 000
2. Maksymalny skumulowany wypływ płynności netto w okresie kolejnych 180 dni zgodnie z art.18 ust. 3a ustawy (Nadwyżka)	-	-
3. Dopuszczalna wysokość Zabezpieczenia zastępczego (1-2)	300 000	240 000

Według stanu na datę sprawozdawczą na zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych składały się wierzytelności o wartości ok. 8,25 mld zł łącznie z 33 617 kredytów hipotecznych w złotych. Wszystkie kredyty stanowiące podstawę emisji listów zastawnych to Kredyty Detaliczne, zabezpieczone na nieruchomościach.

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

Poziom nadzabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wynosił 129,6% (uwzględniono zabezpieczenie zastępcze). Było to wystarczające do utrzymania ratingu listów zastawnych na poziomie Aa1, czyli najwyższym dostępnym dla polskich emitentów (nadawanym przez agencje Moody's).

4.3. Ryzyko inwestycji w listy zastawne

W 2024 roku profil ryzyka inwestycji w listy zastawne emitowane przez mBH względem 2023 roku nie uległ zmianie.

Brak kredytów denominowanych w euro powoduje konieczność zabezpieczenia pozycji walutowej w związku z emisjami listów zastawnych w euro.

Poza spełnianiem przez Bank szeregu wymogów ustawowych, do wysokiego bezpieczeństwa inwestowania w listy zastawne przyczynia się również prowadzona przez Bank od wielu lat

konserwatywna polityka wyceny nieruchomości, stanowiących ich zabezpieczenie. Zgodnie z ustawą o bankach hipotecznych i listach zastawnych minimalny poziom nadzabezpieczenia hipotecznych i publicznych listów zastawnych na datę sprawozdawczą wynosił 5%.

5. Zarządzanie ryzykiem

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

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

- (1) proces zarządzania ryzykiem jest odpowiedni do skali działalności oraz do istotności. Jest on należyty do skali i złożoności danego ryzyka oraz na bieżąco dostosowywany do nowych czynników i źródeł ryzyka;
- (2) metody zarządzania ryzykiem, modele i ich założenia oraz systemy dostosowuje się do skali i złożoności ryzyka. Dodatkowo okresowo się je sprawdza i waliduje;
- (3) struktura organizacyjna zarządzania ryzykiem zapewnia niezależność obszaru ryzyka;
- (4) proces zarządzania ryzykiem integruje się z procesami planistycznymi i kontrolingowymi. Wspiera on realizację strategii Banku, przy zachowaniu zgodności ze strategią zarządzania ryzykiem, w szczególności w zakresie poziomu tolerancji na ryzyko;
- (5) proces zarządzania ryzykiem jest spójny z zasadami zarządzania ryzykiem Grupy mBanku. Dotyczy to również zakresu wykorzystania grupowych modeli ryzyka, dostosowanych do specyfiki działania Banku.

Na system zarządzania ryzykiem składają się:

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Ryzyko kredytowe

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

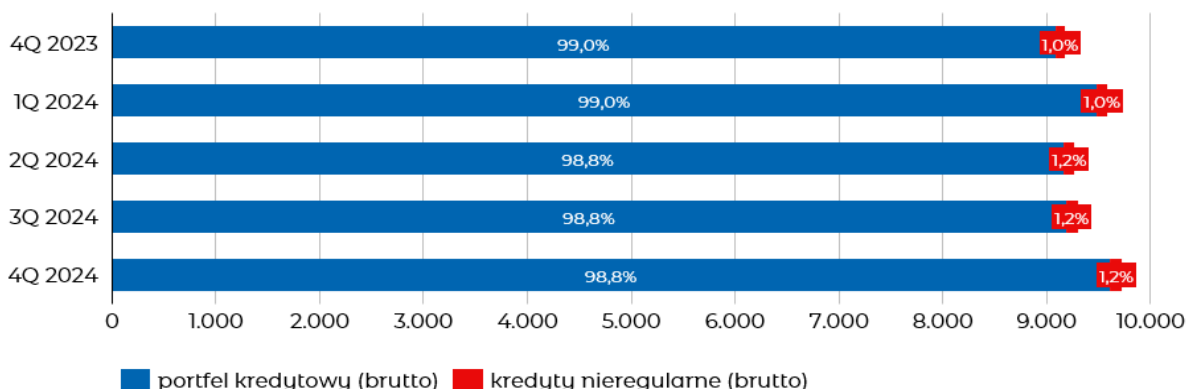
Portfel kredytowy

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

Udział kredytów nieregularnych w portfelu kredytowym Banku wzrósł w 2024 roku z poziomu 1,02% do 1,21%. Większość zobowiązań spłacana jest terminowo. Poziom kredytów NPL jest adekwatny do profilu działalności Banku. Z kolei udział kredytów restrukturyzowanych w portfelu spadł w 2024 roku z poziomu 1,69% do 1,43%.

Poziom pokrycia rezerwami należności niepracujących wyniósł 24%. Mediana wskaźnika LTV całego portfela ekspozycji wyniosła 42% i zauważalny jest spadkowy trend w czasie, głównie za sprawą cyklicznej masowej aktualizacji wartości zabezpieczeń.

Jakość portfela kredytowego



Portfel Kredytów Detalicznych charakteryzuje się bardzo dobrą jakością. Według stanu na datę sprawozdawczą wystąpiło 387 przypadków odnotowania utraty wartości. Kredyty Detaliczne monitorowane są miesięcznie pod kątem terminowości spłat oraz prawidłowości w zakresie ustanowionych skutecznych zabezpieczeń hipotecznych. W tym samym okresie monitorowana jest realizacja wszystkich zobowiązań umownych klienta (w tym ubezpieczenie nieruchomości i cesja praw z polis).

W przypadku portfela Kredytów Detalicznych w 2024 roku wystąpił wzrost odpisów i rezerw w stosunku do końca roku 2023 spowodowany systematycznym wzrostem bilansu portfela z przesłanką utraty wartości wywołanym naturalnym cyklem życia portfela, aktualizacją prognoz makroekonomicznych, rekalkulacją modeli ryzyka oraz wdrożeniem masowej aktualizacji wartości zabezpieczeń.

5.2. Ryzyko rynkowe

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

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

Kwota ryzyka rynkowego na jaką narażony jest Bank w horyzoncie dziennym, określana jest za pomocą metody *Value at Risk* (VaR) na poziomie ufności 97,5%. Na datę sprawozdawczą VaR wyniósł 1,792 mln zł. Inne ryzyka liczone tą miarą wynosiły: ryzyko stopy procentowej 1,607 mln zł, a ryzyko spreadu kredytowego 1,236 mln zł oraz ryzyko walutowe 0,038 mln zł.

Dodatkową miarą ryzyka rynkowego, uzupełniającą pomiar wartości zagrożonej, jest test warunków skrajnych, który pokazuje hipotetyczną zmianę bieżącej wyceny portfela Banku, która nastąpiłaby na skutek przyjęcia przez czynniki ryzyka (kursy wymiany walut, stopy

procentowe, spready kredytowe) zdefiniowanych skrajnych wartości w jednodniowym horyzoncie czasowym. Bank stosuje scenariusze standardowe i rozszerzone dużych zmian wartości czynników ryzyka. Scenariusze standardowe zawierają zmiany stóp procentowych i kursów walutowych, rozszerzone zawierają dodatkowo scenariusze zmian spreadów kredytowych dla papierów wartościowych.

Według stanu na 31 grudnia 2024 roku, kwota ryzyka wynikająca z rozszerzonego scenariusza wyniosła 24 335 tys. zł (na 31 grudnia 2023 roku: 35 257 tys. zł), natomiast średnia kwota ryzyka dla tego scenariusza w 2024 roku wyniosła 29 973 tys. zł. (w 2023 roku: 33 119 tys. zł).

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

Ryzyko stopy procentowej wynika z narażenia wyniku finansowego oraz kapitału Banku na niekorzystny wpływ zmian stóp procentowych. Bank zarządza luką stopy procentowej poprzez dopasowywanie terminów przeszacowań aktywów i zobowiązań. Wrażliwość portfela Banku na zaburzenia stóp procentowych jest określana na podstawie wyników testów warunków skrajnych i analiz scenariuszowych. Spadek wartości ekonomicznej kapitału banku w wyniku zmaterializowania się najbardziej niekorzystnego scenariusza (*Supervisory Outlier Test – SOT EVE*) w relacji do funduszy własnych banku, według danych na datę sprawozdawczą, wyniósł 1,6%. Ryzyko stopy procentowej mierzone jest także w relacji do wyniku odsetkowego banku. Współczynniki *Earnings at Risk* (EaR) oraz *Net Interest Income* (NII) wyniosły odpowiednio 4% (EaR) oraz 13,6% (NII) planowanego na 2024 rok wyniku odsetkowego i były wyższe niż w poprzednim okresie. Pozycje portfela bankowego narażone na ryzyko stopy procentowej zabezpieczane są liniowymi instrumentami pochodnymi na stopę procentową.

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

5.3. Ryzyko płynności

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

W mBH funkcjonuje zestaw procedur, dostosowany do skali i profilu działalności Banku. Definiuje on proces oraz wyznacza ramy dla zarządzania ryzykiem płynności. Określone są role i odpowiedzialność w procesie zarządzania ryzykiem płynności oraz sposób pomiaru, monitorowania, limitowania, zarządzania i kontrolowania w zakresie ryzyka płynności, a także zasady ustalania oraz aktualizowania wysokości limitów. W celu zabezpieczenia płynności Banku, na wypadek zaistnienia warunków skrajnych o charakterze wewnętrznym, zewnętrznym lub kombinacji warunków, utrzymuje się nadwyżkę nieobciążonych, wysokiej jakości aktywów płynnych.

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

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

Na datę sprawozdawczą rezerwa płynności stanowiła ok. 9,6% sumy bilansowej.

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

Z powodu konieczności zachowania wskaźników płynnościowych na odpowiednim poziomie, potrzeby zniwelowania niedopasowania struktury aktywów do finansujących je zobowiązań

oraz zwiększenia stabilności źródeł finansowania, mBH będzie kontynuował działania zmierzające do zamiany finansowania krótkoterminowego na finansowanie w postaci nowych emisji listów zastawnych o okresie zapadalności 5 lat i więcej.

Wskaźnik pokrycia wypływów netto aktywami płynnymi przez okres występowania warunków skrajnych trwający 30 dni (LCR) wyniósł 1945,2%. Jak wspomniano wcześniej wynika to z przygotowań do wykupu zapadających emisji listów zastawnych.

Wskaźnik określający relację funduszy własnych i stabilnych pasywów banku, które zapewniają trwałe finansowanie do aktywów niepłynnych i należności, wymagających stabilnego finansowania (NSFR) wynosił 107,6%.

Poziom wykorzystania limitu zobowiązań, wynikającego z art. 15.2 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych na datę raportu wynosił 42%. W 2024 roku limit ten nie był przekroczony.

Średni rezydualny termin wymagalności wyemitowanych hipotecznych listów zastawnych wynosił 2,2 roku, natomiast średnia wymagalność kredytów otrzymanych z innych banków wynosiła 2,6 roku.

Bank posiada system informacji dla kierownictwa, oparty na systemach bankowych oraz aplikacjach wspomagających pomiar i monitorowanie ryzyka płynności. System ten zapewnia otrzymywanie informacji na temat ryzyka płynności, umożliwia ocenę skutków decyzji kierownictwa i służy monitorowaniu ryzyka i kontrolowaniu limitów. W Banku opracowywane są raporty dotyczące ryzyka płynności w trybie dziennym, miesięcznym i kwartalnym. Raporty dotyczące ryzyka płynności, zawierające informacje o ekspozycji na ryzyko płynności oraz informacje na temat wykorzystania limitów na to ryzyko, przedstawiane są Komitetowi Zarządzania Aktywami i Pasywami nie rzadziej niż raz na dwa miesiące oraz Zarządowi Banku i Radzie Nadzorczej w trybie kwartalnym. W celu lepszego zarządzania ryzykiem płynności oraz nadzoru nad tym procesem, Zarząd Banku oraz osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem płynności mają bieżący dostęp do raportów dziennych.

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

5.4. Ryzyko operacyjne

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

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

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

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

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

Dlatego znaczenie ryzyka operacyjnego w Banku wzrasta.

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

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

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

Narzędzia i miary

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

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

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

- (1) samoocena Efektywności Zarządzania Ryzykiem Operacyjnym. Proces ten ma na celu identyfikację i ocenę ryzyka oraz realizację adekwatnych działań ograniczających ryzyko;
- (2) Rejestr Strat Operacyjnych stanowi bazę danych o stratach wynikających z powstających zdarzeń operacyjnych. Analiza zaewidencjonowanych danych odbywa się w Departamencie Analiz i Zarządzania Ryzykiem i pozwala na bieżącą ocenę profilu ryzyka;
- (3) Kluczowe Wskaźniki Ryzyka KRI oraz Wskaźniki Ryzyka RI wspierają bieżące monitorowanie ryzyka. KRI i RI dzięki systemowi progów ostrzegawczych i alarmowych pozwalają określić poziom tolerancji na ryzyko;
- (4) scenariusze ryzyka operacyjnego, które analizują ryzyka związane z wystąpieniem rzadkich ale potencjalnie poważnych w skutkach zdarzeń operacyjnych;

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w 2024 roku**



- (5) opiniowanie nowych produktów lub ich modyfikacji przed wprowadzeniem ich w życie oraz ocena ryzyka umów outsourcingowych.

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

Straty operacyjne

Bank mierzył się w szczególności ze stratami powiązanymi z ryzykiem prawnym związanym z portfelem kredytów detalicznych i kosztami wakacji kredytowych. Wszystkie odnotowane w 2024 roku straty operacyjne mBH dotyczyły linii bankowość detaliczna.

Poniższa tabela przedstawia rozkład strat rzeczywistych brutto poniesionych w 2024 i 2023 roku przez Bank według kategorii ryzyka operacyjnego.

Kategoria zdarzeń operacyjnych	Suma strat brutto (w tys.zł)	
	31.12.2024	31.12.2023
Przestępstwa popełnione przez osoby z zewnątrz	0	5,5
Klienci, produkty i praktyki biznesowe dla produktów bankowych	1 215,9	145,1
Realizacja, dostawa i zarządzanie procesem	60,4	43,2
Razem	1 276,3	193,8

Wysoki udział strat w kategorii „Klienci, produkty i praktyki biznesowe dla produktów bankowych” w 2024 roku wynika przede wszystkim z poniesienia kosztów z tyt. rezerw na sprawy sporne związane z kredytami walutowymi (dotyczy okresu kredytowania w mBanku, przed przewalutowaniem i przeniesieniem do mBH w ramach poolingu).

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

Tabela prezentująca rozkład strat nie uwzględnia zdarzeń związanych z :

- (1) z rządowym programem wakacji kredytowych – Na 31 grudnia 2024 roku Bank rozpoznał ujemny wpływ wakacji kredytowych w łącznej kwocie 28,8 mln. zł;
- (2) z wyrokiem TSUE z dnia 11 września 2019 roku w sprawie dotyczącej kredytu konsumenckiego spłaconego w całości przedterminowo – według stanu na 31 września 2024 roku Bank odnotował wpływ TSUE w kwocie 8,8 mln zł (na 31 grudnia 2023 roku: 7 887 tys. zł).

Szczegółowe informacje na temat wakacji kredytowych oraz TSUE zawarto w Rozdziale „Ważniejsze oszacowania i oceny dokonywane w związku z zastosowaniem zasad rachunkowości” Sprawozdania Finansowego Banku za 2024 rok.

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

5.5. Ryzyko modeli

W Banku funkcjonuje Polityka Zarządzania Modelami (PZM), która podlega okresowym przeglądom w celu zapewnienia jej aktualności w stosunku do bieżących uwarunkowań i organizacji procesów w Banku. Za przeprowadzanie okresowych przeglądów niniejszej polityki

oraz nadzór merytoryczny nad poprawnością niniejszej Polityki odpowiada jednostka odpowiedzialna za organizację procesu zarządzania modelami w Banku.

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

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

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

5.6. Adekwatność kapitałowa

Łączna kwota ekspozycji na ryzyko Banku obejmuje:

- (1) kwoty ekspozycji ważonych ryzykiem w odniesieniu do ryzyka kredytowego, ryzyka kredytowego kontrahenta, ryzyka rozmycia oraz dostaw z późniejszym terminem rozliczenia;
- (2) kwotę ekspozycji na ryzyko operacyjne.

W Banku nie występuje portfel handlowy, dlatego też Bank nie kalkuluje kwot ekspozycji ważonych ryzykiem w odniesieniu do pozostałych rodzajów ryzyka.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w 2024 roku



Łączna kwota ekspozycji na ryzyko Banku na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosła 4 231 104 tys. zł, w tym kwota ekspozycji na ryzyko z tytułu ryzyka kredytowego stanowiła kwotę 3 960 531 tys. zł (w tym inne aktywa niegenerujące zobowiązania kredytowego: 36 352 tys. zł).

Metoda standardowa:

31.12.2024	Ekspozycje przed zastosowaniem współczynników konwersji kredytowej i ograniczeniem ryzyka kredytowego		Ekspozycje po zastosowaniu współczynników konwersji kredytowej i ograniczeniu ryzyka kredytowego		Aktywa ważone ryzykiem
	Kwota bilansowa	Kwota pozabilansowa	Kwota bilansowa	Kwota pozabilansowa	
Rzqdy centralne lub banki centralne	1 357 517	-	1 357 517	-	22 514
Instytucje	134 877	-	134 877	-	27 554
Detaliczne	1 166 366	-	1 166 366	-	874 775
Zabezpieczone hipoteką na nieruchomości	8 317 812	-	8 317 812	-	2 913 127
Ekspozycje, których dotyczy niewykonanie zobowiązania	85 021	-	85 021	-	86 201
Ekspozycje kapitałowe	8	-	8	-	8
Łącznie	11 061 601	-	11 061 601	-	3 924 179

31.12.2023	Ekspozycje przed zastosowaniem współczynników konwersji kredytowej i ograniczeniem ryzyka kredytowego		Ekspozycje po zastosowaniu współczynników konwersji kredytowej i ograniczeniu ryzyka kredytowego		Aktywa ważone ryzykiem
	Kwota bilansowa	Kwota pozabilansowa	Kwota bilansowa	Kwota pozabilansowa	
Rzqdy centralne lub banki centralne	943 239	-	943 239	-	36 281
Instytucje	182 466	-	182 466	-	32 045
Detaliczne	852 804	217	852 804	109	639 684

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w 2024 roku**



Zabezpieczone hipoteką na nieruchomości	8 123 972	2 912	8 123 972	1 456	2 846 112
Ekspozycje, których dotyczy niewykonanie zobowiązania	68 752	-	68 752	-	7 062
Ekspozycje kapitałowe	8	-	8	-	8
Łącznie	10 171 241	3 129	10 171 241	1 565	3 624 192

Kapitał wewnętrzny

Wdrożony w Banku proces oceny adekwatności kapitału wewnętrznego, tzw. proces ICAAP (*Internal Capital Adequacy Assessment Process*) ma na celu utrzymanie funduszy własnych na poziomie adekwatnym do profilu i poziomu ryzyka wynikającego z działalności Banku.

W związku z tym, że całkowity wymóg kapitałowy Banku, wyznaczony zgodnie z Rozporządzeniem CRR, jak również kapitał wewnętrzny oszacowany dla Banku na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 6 marca 2017 roku w sprawie systemu zarządzania ryzykiem i systemu kontroli wewnętrznej, polityki wynagrodzeń oraz szczegółowego sposobu szacowania kapitału wewnętrznego w bankach, są niższe niż wartość funduszy własnych Banku na dzień 31 grudnia 2024 roku, Bank utrzymywał fundusze własne na poziomie zgodnym z wymaganiami Rozporządzenia CRR.

Kapitał wewnętrzny Banku na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniósł 143 311 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosił 253 881 tys. zł).

W tabeli poniżej zostały zaprezentowane wartości Funduszy Własnych:

	31.12.2024	31.12.2023
Kapitał podstawowy Tier I	825 392	820 262
Fundusze własne	825 392	820 262
Kwoty ekspozycji ważonych ryzykiem na ryzyko kredytowe, kredytowe kontrahenta, rozmycia oraz dostaw z późniejszym terminem rozliczenia:	3 960 531	3 661 586
- przy zastosowaniu metody wewnętrznych ratingów	-	-
- przy zastosowaniu metody standardowej	3 960 531	3 661 586
Łączna kwota ekspozycji na ryzyko operacyjne	260 174	273 867

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w 2024 roku**



Łączna kwota ekspozycji z tytułu CVA	10 399	19 431
Łączna kwota ekspozycji na ryzyko	4 231 104	3 954 884
Współczynnik kapitału podstawowego Tier I	19,51%	20,74%
Łączny współczynnik kapitałowy	19,51%	20,74%
Wskaźnik dźwigni	7,48%	8,10%
Kapitał wewnętrzny	143 311	253 881

FUNDUSZE WŁASNE	31.12.2024	31.12.2023
Fundusze własne	825 392	820 262
KAPITAŁ TIER I	825 392	820 262
Kapitał podstawowy Tier I	825 392	820 262
Instrumenty kapitałowe kwalifikujące się jako kapitał podstawowy Tier I	727 362	727 362
Opłacone instrumenty kapitałowe	220 000	220 000
Ażio	507 362	507 362
Zyski / straty zatrzymane	(284 833)	(279 661)
Zyski / straty zatrzymane w poprzednich latach	(279 661)	(303 378)
Uznany zysk lub uznana strata	(5 172)	23 717
Inne skumulowane całkowite dochody	(24 085)	(61 199)
Pozostałe kapitały rezerwowe	361 713	361 713
Fundusze ogólne ryzyka bankowego	44 800	44 800
(-) Korekty wartości z tytułu wymogów w zakresie ostrożnej wyceny	(1 347)	(968)
(-) Wartości niematerialne	(18 251)	(20 880)
(-) Kwota brutto innych wartości niematerialnych	(19 209)	(21 529)

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego związane z innymi aktywami niematerialnymi	959	649
(-) Niedobór korekt ryzyka kredytowego wobec oczekiwanych strat według metody wewnętrznych ratingów	-	-
Korekty z tytułu instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne	20 033	49 096
Inne korekty w okresie przejściowym w kapitale podstawowym Tier I	-	-

^{*)} dane obejmują zyski zaliczone do funduszy własnych z uwzględnieniem decyzji KNF oraz mających zastosowanie wytycznych EBA

5.7. Ślad węglowy mBanku Hipotecznego S.A.

5.7.1. Emisje operacyjne

Emisje operacyjne policzyliśmy korzystając z metodyki GHG Protocol (*The GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard*).

Obliczenia śladu węglowego w Zakresie 1 obejmowały emisje wynikające ze zużycia paliw w samochodach mBanku Hipotecznego S.A.

Wyznaczony ślad węglowy w Zakresie 2 zawierał emisje wynikające z zakupionej energii elektrycznej i ciepłej. Ślad węglowy obliczono zarówno w podejściu *market-based* jak i *location-based*.

Emisje operacyjne w Zakresie 3 były liczone w sześciu kategoriach, przy czym po raz pierwszy przeprowadzono obliczenia dla Kategorii 5 i 6:

- (1) Kategoria 1 - zakupione towary i usługi, emisje wynikające ze zużycia papieru biurowego i marketingowego, kart floty samochodowej;
- (2) Kategoria 2 – dobra kapitałowe, emisje wynikające z zakupionego sprzętu IT;
- (3) Kategoria 3 – emisje WTT (*Well to Tank*) generowane na etapie produkcji paliw, które są bezpośrednio zależne od ilości zużytych paliw oraz zakupionej energii elektrycznej i ciepłej w Zakresach 1 i 2;
- (4) Kategoria 5 – odpady;
- (5) Kategoria 6 – podróże służbowe;
- (6) Kategoria 7 – emisje wynikające z dojazdów do pracy pracowników mBanku Hipotecznego.

Dane dotyczące zużycia energii elektrycznej i ciepłej, paliw stałych, dane dotyczące zakupionych towarów, usług i dóbr kapitałowych oraz inne dane do obliczeń pochodziły z wewnętrznych rejestrów firmy oraz od producentów i dostawców. Przy obliczaniu emisji pochodzących z podróży służbowych wykorzystaliśmy dane z naszego systemu do rejestru podróży służbowych – DELGO. Emisje związane z dojazdami do pracy obliczyliśmy na podstawie ankiet uzupełnianych przez pracowników banku zawierających informacje o wykorzystywanym środku komunikacji, pokonywanym dystansie i częstotliwości dojazdów.

Wyniki obliczeń dla emisji operacyjnych:

Emisje operacyjne (t CO ₂)	2021	2022	2023	2024
Zakres 1	72	33	32	31
Zakres 2 market-based	197	116	39	31
Zakres 2 location-based	461	337	309	280
Zakres 3 kategoria 1	0.2	0.7	0.3	1.2
Zakres 3 kategoria 2	7	8	1	8
Zakres 3 kategoria 3	135	94	84	73
Zakres 3 kategoria 5				1.3
Zakres 3 kategoria 6				11
Zakres 3 kategoria 7		43	28	32

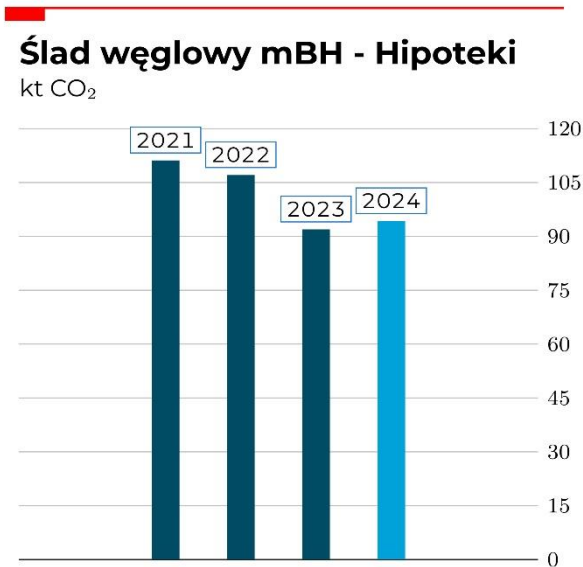
Zwracamy uwagę na kontynuację trendu spadku śladu węglowego w Zakresie 2 w podejściu *market-based* wynikające z przechodzenia na zasilanie w energię elektryczną ze źródeł odnawialnych. Wynika to z polityki Grupy mBanku. Mniejsza emisyjność w Zakresie 1 i 2 przekłada się na spadek Kategorii 3 w Zakresie 3.

5.7.2 Emisje portfelowe

Przy obliczeniach emisji portfelowych korzystamy z metodyki *Partnership for Carbon Accounting Financials* (PCAF). Przedstawione obliczenia opierają się na wskaźnikach udostępnionych przez PCAF. Należy zaznaczyć, że metodyka PCAF opiera się na metodyce *GHG Protocol* i zawiera emisje wszystkich gazów cieplarnianych. mBank Hipoteczny ma jednorodny portfel kredytów zabezpieczonych hipotecznych i przy liczeniu śladu węglowego zastosowaliśmy następujące założenia:

- (1) Emisje są liczone dla wszystkich kredytowanych nieruchomości;
- (2) Dla wszystkich nieruchomości posiadamy informacje o ich metrażu;
- (3) Zabezpieczenia, które nie są zamieszkałe (działki) są wykluczone z obliczeń emisyjności;
- (4) Uwzględniamy tylko zaangażowania bilansowe;
- (5) W obliczeniach jako początkową wartość nieruchomości wykorzystujemy wartość nieruchomości z momentu udzielenia kredytu albo najstarszą posiadaną wartość wyceny nieruchomości;
- (6) Dla kredytów, które są zabezpieczone więcej niż jedną nieruchomością, wartość kredytu jest rozłożona pomiędzy zabezpieczeniami proporcjonalnie do ich wartości.

Ponieważ nie posiadamy szczegółowych informacji o energochłonności/emisyjności nieruchomości emisyjność została oszacowana na podstawie czynników emisyjności CO₂ na m² dostępnych dla Polski (PCAF data quality score 4). Wyniki obliczeń przedstawione są w tabeli poniżej i zilustrowane na rysunku. Nieznaczny wzrost w 2024 roku wynika ze wzrostu sumy bilansowej.



Finansowane emisje (kt CO ₂)	2021	2022	2023	2024
Mieszkaniowe kredyty hipoteczne	111	107	93	94

5.7.3 Emisje portfelowe – emisyjność portfela papierów skarbowych

Zgodnie z metodyką PCAF w zeszłym roku po raz pierwszy obliczyliśmy emisje związane z naszą ekspozycją na dług państwowy. mBank Hipoteczny S.A. posiada tylko polskie papiery skarbowe. Dane wykorzystane do obliczeń emisyjności pochodzą z bazy PCAF, która wykorzystuje dane Ramowej konwencji Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu (emisje krajowe) oraz Banku Światowego (dochód narodowy brutto uwzględniający parytet siły nabywczej). Dane dotyczące śladu węglowego Polski uwzględniają emisję wykluczając jak i też uwzględniając emisje związane z użytkowaniem gruntów, zmianą użytkowania gruntów i leśnictwem (LULUCF - *land use, land-use change, and forestry*). Wyniki obliczeń przedstawione są w tabeli poniżej.

Emisje obligacje (kt CO ₂)	2023	2024
Bez LULUCF	58.0	64.2
Z LULUCG	55.0	61.1

Wysokość emisji jest wprost proporcjonalna do wielkości portfela papierów skarbowych. Wzrost w stosunku do 2023 roku wynika z większego portfela papierów skarbowych. Należy zwrócić uwagę na wysoką wartość śladu węglowego związanego z posiadanymi papierami skarbowymi w porównaniu do wielkości emisji portfelowych co jest związane z wysoką emisyjnością Polski.

5.7.4 Emisje gazów cieplarnianych

Podsumowanie emisji w mBanku Hipotecznym S.A. w 2024 w kt CO₂:

- Zakres 1: 0.031
- Zakres 2 (*market-based*): 0.031
- Zakres 3 kategorie 1, 2, 3, 5,6,7: 0.126
- Zakres 3 kategoria 15: 158
 - Portfel kredytowy: 94
 - Dług: 64

W śladzie węglowym Banku emisje operacyjne odgrywają marginalną rolę. Jest to typowa sytuacja dla instytucji finansowych.

Wskaźniki intensywności gazów cieplarnianych

- Emisje operacyjne (uwzględniając *market-based*) w tonach CO₂ na FTE: 1.94
- Emisje portfela kredytowego w tonach CO₂ na mln kredytów: 10.5

6. System kontroli wewnętrznej

Bank wdrożył system kontroli wewnętrznej wspierający organizację w skutecznym i efektywnym działaniu procesów biznesowych. Obejmuje on wszystkie komórki organizacyjne mBH, który określa zasady współpracy między nimi, oraz zasady przepływu informacji i monitorowania działań w ramach Banku. Zasady i cele systemu kontroli wewnętrznej wynikają z Ustawy Prawo bankowe, Rozporządzenia Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z 8 czerwca 2021 roku w sprawie systemu zarządzania ryzykiem i systemu kontroli wewnętrznej oraz polityki wynagrodzeń w bankach oraz Rekomendacji H KNF, dotyczącej systemu kontroli wewnętrznej w bankach. System kontroli wewnętrznej występuje w Banku w trzech liniach obrony, gdzie:

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

W ramach systemu kontroli wewnętrznej Bank wyodrębnia:

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

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

- a. procedury wewnętrzne dotyczące działalności Banku;
- b. przeglądy sprawozdań przez Zarząd Banku;

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

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

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

- a. zarządza ryzykiem braku zgodności (rozumianym jako ryzyko skutków sytuacji w których Bank nie stosuje przepisów prawa, regulacji wewnętrznych oraz standardów rynkowych). Jednostka identyfikuje, ocenia, kontroluje, monitoruje oraz raportuje o ryzyku braku zgodności z przepisami prawa, regulacjami wewnętrznymi i standardami rynkowymi;
- b. realizuje monitorowanie poziome w ramach komórki ds. zgodności oraz monitorowanie pionowe w ramach tzw. drugiej linii obrony. Jednostka gwarantuje zgodność działania Banku z przepisami prawa, regulacjami wewnętrznymi i standardami rynkowymi. DC realizuje ponadto inne zadania, o ile nie narusza to skuteczności działania i niezależności komórki organizacyjnej.

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

- a. przeciwdziałanie praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;
- b. politykę sankcji;
- c. ochronę danych osobowych;
- d. outsourcing;
- e. zapobieganie konfliktom interesów, nadużyciom i korupcji;
- f. nadzór nad procesem rozpatrywania reklamacji i skarg klientów;

- g. informacje poufne w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku.

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

W ramach swojej działalności audyt wewnętrzny świadczy usługi:

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

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

Ocena adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej dokonuje się na podstawie:

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

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

7. Polityka wynagrodzeń

Bank prowadzi program wynagrodzeń dla Zarządu Banku oraz pracowników mających istotny wpływ na profil ryzyka Banku oparty na akcjach fantomowych rozliczanych w środkach pieniężnych.

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

Akcje fantomowe przyznawane są w liczbie wynikającej z wyceny tych akcji za okres oceny. Wycena akcji fantomowych obliczana jest każdorazowo na koniec okresu sprawozdawczego jako iloraz wartości księgowej Banku i liczby akcji zwykłych.

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

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

w czasie) i prawdopodobieństwa dotrwania każdego z uczestników indywidualnie do momentu całkowitego nabycia uprawnień do każdej z odroczonej transz. Prawdopodobieństwo, o którym mowa powyżej ustalone zostało metodą ryzyk współzawodniczących, gdzie pod uwagę wzięto trzy następujące ryzyka: możliwość zwolnienia się z pracy, ryzyko całkowitej niezdolności do pracy, ryzyko śmierci.

8. Kierunki rozwoju i najważniejsze elementy strategii Banku

Misja Banku

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

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

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

Wizja Banku

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

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

Strategiczne inicjatywy w mBH są zgrupowane wokół pięciu filarów:

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

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

Grupa mBanku zakłada stałą współpracę pomiędzy mBankiem, a mBH w celu realizacji strategii emisji listów zastawnych. Emisja listów zastawnych pozwala Bankowi generować stabilne i długoterminowe finansowanie na atrakcyjnych cenowo warunkach.

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

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

9. Władze Banku

Akcjonariusze

Łączna liczba akcji zwykłych na datę sprawozdawczą wyniosła 2,22 mln sztuk o wartości nominalnej 100 zł na akcję.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w 2024 roku**



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

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

Nazwa akcjonariusza	Zarejestrowany kapitał akcyjny w zł	Akcje/Udział		Głosy na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	
		Liczba	%	Liczba	%
mBank S.A.	220 000 000	2 200 000	100	2 200 000	100
Razem	220 000 000	2 200 000	100	2 200 000	100

Zarząd

W 2024 roku w skład Zarządu mBH wchodził:

	Stanowisko
Piotr Petelewicz	Prezes Zarządu (od dnia decyzji KNF – 25 października 2024 roku)
Krzysztof Dubejko	Prezes Zarządu (do dnia 15 maja 2024 roku)
Katarzyna Dubaniewicz	Członkini Zarządu
Andrzej Kulik	Członek Zarządu

Z dniem 15 maja 2024 roku Krzysztof Dubejko przestał pełnić funkcję Prezesa Zarządu na skutek złożonej rezygnacji.

Z dniem 16 maja 2024 roku Piotr Petelewicz został powołany na stanowisko Członka Zarządu mBH.

Powoływanie i odwoływanie członków zarządu i ich uprawnienia:

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

KNF wyraża zgodę na powołanie dwóch członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w 2024 roku**



członka zarządu odpowiedzialnego za ryzyko na wniosek Rady Nadzorczej.

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

Rada Nadzorcza

W 2024 roku w skład Rady Nadzorczej Banku wchodził:

	Stanowisko
Marek Lusztyn	Przewodniczący RN
Pascal Ruhland	Wiceprzewodniczący RN
Paweł Graniewski	Niezależny Członek RN
Mariusz Tokarski	Niezależny Członek RN
Łukasz Maculewicz	Członek RN
Grzegorz Ostrowski	Członek RN
Michał Popiołek	Członek RN
Mikołaj Tatarkiewicz	Członek RN (do dnia 14 września 2024 roku.)
Marta Żyndul	Członkini RN (powołana w dniu 25 września 2024 roku.)
Monika Bączyńska	Członkini RN (powołana w dniu 28 listopada 2024 roku.)

W dniu 22.04.2024 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy wybrało w skład Rady Nadzorczej kolejnej kadencji: Marka Lusztyna, Pascala Ruhlanda, Pawła Graniewskiego, Mariusza Tokarskiego, Łukasza Maculewicza, Grzegorza Ostrowskiego, Michała Popiołka, Mikołaja Tatarkiewicza.

W dniu 6 września 2024 roku Mikołaj Tatarkiewicz złożył rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 14 września 2024 roku.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w 2024 roku**



W dniu 25 września 2024 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało w skład Rady Nadzorczej Martę Żyndul, a następnie – w dniu 28 listopada 2024 roku – Monikę Bączyńską.

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

Walne Zgromadzenie w formie uchwały podejmuje decyzje oraz wybiera i odwołuje członków Rady Nadzorczej. Dodatkowo określa zasady ich wynagradzania. Członkowie Rady Nadzorczej spełniają wymagania odpowiedzialności określone na podstawie obowiązującej w Banku Polityki w sprawie oceny kwalifikacji (odpowiedniości) członków organu nadzorującego, zarządzającego i osób pełniących najważniejsze funkcje w mBH.

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

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

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

Komitet Audytu:

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

W 2024 roku Komitet Audytu obradował 21 lutego, 29 lutego, 1 marca, 8 marca, 25 lipca, 9 września, 28 listopada.

Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji

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

W 2024 roku Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji obradował w dniach 3 kwietnia, 5 kwietnia oraz 17 kwietnia, 10 września, 20 września, 27 listopada.

Komitet ds. Ryzyka

- (1) Mikołaj Tatarkiewicz – Przewodniczący Komitetu (do dnia 14 września 2024 roku)
- (2) Marta Żyndul – Przewodnicząca Komitetu (od dnia 1 października 2024 roku)
- (3) Marek Lusztyn – Członek Komitetu
- (4) Michał Popiołek – Członek Komitetu

W 2024 roku Komitet ds. Ryzyka obradował w dniach 25 marca, 7 czerwca, 11 września, 29 listopada.

Rada Nadzorcza XIII kadencji (ukonstytuowana 22.04.2024 rok) dokonała wyboru tych samych osób w skład ww. komitetów.

W związku ze złożoną przez Mikołaja Tatarkiewicza w dniu 6 września 2024 roku rezygnacją, ze skutkiem na dzień 14 września 2024 roku, przestał on pełnić funkcję Przewodniczącego Komitetu ds. Ryzyka. Rada Nadzorcza uchwałą z dnia 1 października 2024 roku powołała Martę Żyndul w skład Komitetu do spraw Ryzyka Rady Nadzorczej Banku oraz powierzyła jej funkcję przewodniczącej tego Komitetu.

Tryb zwoływania oraz uprawnienia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

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

Walne Zgromadzenie podejmuje decyzje (przez uchwały) w sprawach:

- (1) rozpatruje i zatwierdza roczne sprawozdanie z działalności Banku oraz sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy;
- (2) udziela członkom organów Banku absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- (3) podziału zysku netto lub pokrycia strat Banku;
- (4) zmiany statutu;
- (5) wybiera i odwołuje członków Rady Nadzorczej oraz określa zasady ich wynagradzania;
- (6) podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego Banku;
- (7) likwidacji, zbycie całego przedsiębiorstwa Banku lub połączenia z innym bankiem;
- (8) wyboru likwidatorów i ustalenia ich wynagrodzenia;
- (9) postanowień dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;
- (10) ustalenia terminu wypłaty dywidendy;

- (11) sprzedaży lub obciążenia nieruchomości Banku, na terenie której mieści się siedziba jego władz;
- (12) sprawy wniesione przez Radę Nadzorczą do rozpatrzenia;
- (13) sprawy wniesione przez akcjonariuszy w trybie przewidzianym w statucie do rozpatrzenia;
- (14) wyraża zgodę na zakup lub sprzedaż przez Bank udziałów lub akcji oraz utworzenie lub dołączenie do innych organizacji gospodarczych. Walne Zgromadzenie nie wymaga zgody jeżeli kupno lub sprzedaż akcji bądź udziałów wydarzyły się w ramach postępowania egzekucyjnego, upadłościowego lub restrukturyzacji. Dotyczy to również innych sytuacji porozumienia się z dłużnikiem. W tych przypadkach Zarząd przekazuje informacje Radzie Nadzorczej o zrealizowanych czynnościach;
- (15) innych spraw zastrzeżonych przez przepisy prawa lub postanowienia Statutu.

10. Pozostałe informacje

Kredyty i ich oprocentowanie

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

Bank zgodnie z Rekomendacją S wprowadził do oferty możliwość konwersji oprocentowania zmiennego na oprocentowanie okresowo stałe na okres 5 lat. Na koniec 2024 roku udział kredytów o oprocentowaniu okresowo stałym w portfelu kredytowym wynosił 4,96%.

Informacja o rządowych Wakacjach Kredytowych i Funduszu Wsparcia Kredytobiorców

W związku z uchwaleniem w dniu 12 kwietnia 2024 roku Ustawy o zmianie ustawy o wsparciu kredytobiorców, którzy zacięgnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej oraz ustawy o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom, przedłużającej na nowych zasadach „Wakacje Kredytowe”, dającej kredytobiorcy możliwość zawieszenia spłaty rat kredytowych i wiążącej się z nienaliczaniem odsetek w okresie zawieszenia Bank dokonał oceny wpływu i jej aktualizacji na poziom rezerw z tytułu tego programu. Według stanu na 31 grudnia 2024 roku, warunki do objęcia tym programem spełniało 40% kredytów detalicznych, a wakacjami objęte zostało 14% łącznej

kwoty kredytów detalicznych. Klienci ci ubiegali się średnio o 3,6 miesiąca wakacji kredytowych. Wartość bilansowa brutto kredytów objętych wakacjami kredytowymi na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosła 1,3 mld zł. Wakacje kredytowe miały negatywny wpływ na wynik brutto Banku za 2024 roku w kwocie -28,8 mln zł.

O wsparcie z Funduszu Wsparcia Kredytobiorców w 2024 roku wpłynęło 104 wniosków, z czego 68 klientów podpisało umowę i uzyskało wsparcie z Funduszu. Liczba ekspozycji z aktywnym wsparciem wg stanu na 31 grudnia 2024 roku to 251 kontraktów.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Transakcje zawarte w 2024 roku pomiędzy Bankiem, a podmiotami powiązanymi były transakcjami typowymi i rutynowymi, zawartymi na warunkach nie odbiegających od warunków rynkowych, a ich charakter i warunki wynikały z bieżącej działalności operacyjnej, prowadzonej przez Bank. Transakcje z podmiotami powiązanymi przeprowadzone w ramach zwykłej działalności operacyjnej obejmują kredyty, depozyty, zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oraz transakcje pochodne.

Informacje o zmianach w Statucie

W związku ze zmianami wprowadzonymi do Ustawy Prawo bankowe wraz z wejściem w życie Ustawy z dnia 16 sierpnia 2023 roku o zmianie niektórych ustaw w związku z zapewnieniem rozwoju rynku finansowego oraz ochrony inwestorów na tym rynku dodany został przepis art. 34 ust 4. Zgodnie z tym przepisem w przypadku zaprzestania przez bank wykonywania czynności określonej w statucie nieprzerwanie przez okres 12 miesięcy, bank powinien niezwłocznie wystąpić z wnioskiem o zezwolenie na zmianę statutu w zakresie wykreślenia niewykonywanej czynności. Bank przeanalizował zakres czynności ujęty w statucie w kontekście realnie prowadzonej działalności. Zmiany statutu polegające na wykreśleniu niewykonywanych czynności zostały zaprojektowane i przedstawione Komisji Nadzoru Finansowego celem uzyskania zgody na zmianę statutu, a kolejno uchwalone przez NWZA i zarejestrowane w KRS. Wykreślone zostały następujące czynności:

- (1) Związane z działalnością w zakresie emisji publicznych listów zastawnych oraz gromadzenia aktywów stanowiących ich zabezpieczenie :
 - a. udzielanie kredytów nie zabezpieczonych hipoteką o których mowa w art. 3 ust 2 pkt 1-3 Ustawy o Izobh (par 6 pkt 2 Statutu);

- b. nabywanie wierzytelności z tytułu kredytów o których mowa powyżej (par 6 pkt 3 Statutu zdanie 2);
- c. nabywanie papierów wartościowych, o których mowa w art. 3 ust 2 pkt 4 Ustawy (mogące służyć jako podstawa emisji publicznych listów zastawnych).

a także:

- d. emitowanie publicznych listów zastawnych (par 6 pkt 5 Statutu) związanych z wyżej wymienionymi aktywami.
- (2) W zakresie czynności tzw. „dodatkowych” ujętych w par 7 statutu jako czynności niewykonywane wykreślone zostały:
- a. przechowywanie papierów wartościowych;
 - b. świadczenie usług konsultacyjno-doradczych związanych z rynkiem nieruchomości, w tym także w zakresie ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
 - c. zarządzanie wierzytelnościami banku hipotecznego oraz innych banków, z tytułu kredytów, o których mowa w art. 12, jak również udzielanie tych kredytów w imieniu innych banków na podstawie zawartych z nimi umów.

W paragrafie 9 dotyczącym struktury organizacyjnej obok departamentów w miejsce biur wpisane zostaną samodzielne stanowiska pracy.

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

18 kwietnia 2024 roku Rada Nadzorcza dokonała weryfikacji i uznała, że Członkowie Zarządu indywidualnie i zbiorowo spełniają wymogi określone w art. 22aa Prawa bankowego. Dotyczy to zarówno składu wraz z ustępującym Prezesem Zarządu Krzysztofem Dubejko, jak i nowym Prezesem Zarządu Piotrem Petelewiczem, który pełni swoją funkcję na podstawie decyzji KNF z dnia 25 października 2024 roku.

22 kwietnia 2024 roku Walne Zgromadzenie dokonało weryfikacji i uznało, że dotychczasowi Członkowie Rady Nadzorczej spełniają wymogi określone w art. 22aa Prawa bankowego.

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

Informacja dotycząca toczących się postępowań znajduje się w Nocie 28 Sprawozdania Finansowego za 2024 rok.

Wsparcie finansowe pochodzące ze środków publicznych

W 2024 roku Bank nie otrzymał wsparcia finansowego pochodzącego ze środków publicznych, w szczególności na podstawie ustawy z 12 lutego 2009 roku o udzielaniu przez Skarb Państwa wsparcia instytucjom finansowym (Dz. U. z 2014 roku poz. 158).

Współpraca z międzynarodowymi instytucjami

Bank nie współpracuje z międzynarodowymi instytucjami publicznymi.

Udzielone przez Bank gwarancje i poręczenia

W 2024 roku Bank nie udzielił gwarancji i poręczeń.

Zdarzenia po dniu bilansowym

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

Informacje dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Informacje dotyczące podmiotu uprawnionego do realizacji badania sprawozdań finansowych znajdują się w Nocie 38 Sprawozdania Finansowego za 2024 rok.

11. Oświadczenia Zarządu

Ład korporacyjny

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

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

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

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

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

Bank nie stosuje tej Zasady. Jedyne akcjonariusz, tj. mBank obejmuje pośrednio i bezpośrednio akcje Banku. Walne Zgromadzenia odbywają się bez formalnego zwołania, a na Walnym Zgromadzeniu reprezentowane jest 100% kapitału. Zatem liczba udziałowców nie uzasadnia obowiązku organizowania zgromadzeń przy pomocy elektronicznych urządzeń.

§29 : Bank nie stosuje Zasady:

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

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

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

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

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

Zgodnie z wymogiem wynikającym z § 27 Zasad Ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych, 18 kwietnia 2024 roku Rada Nadzorcza Banku dokonała oceny stosowania Zasad w Banku w 2023 roku. Rada Nadzorcza mBanku Hipotecznego S.A., zatwierdziła ocenę stosowania przez mBank Hipoteczny S.A. (dalej: Bank) w 2023 roku „Zasad Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych” wprowadzonych przez Komisję Nadzoru Finansowego. Rada Nadzorcza na podstawie informacji otrzymanych od Zarządu mBanku Hipotecznego S.A. potwierdza, że Bank wdrożył i stosuje zasady ładu korporacyjnego. Bank wdrożył Politykę Ładu Wewnętrznego, która określa podstawowe zasady i dobre praktyki dotyczące poszczególnych obszarów ładu wewnętrznego.

Zasady te są dostępne na stronie internetowej:

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

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

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

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

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

Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających

Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu Banku, w tym Prezesa Zarządu. Rada bierze pod uwagę ocenę spełnienia wymogów, o których mowa w art. 22aa Prawa Bankowego. Za zgodą KNF powołuje Prezesa Zarządu i członka Zarządu nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym w działalności Banku. Dotyczy to również sytuacji, w których Rada powierza funkcję członka Zarządu nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym w działalności Banku powołanemu Członkowi Zarządu. Z wnioskiem o zgodę występuje Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza, możliwie szybko po powołaniu Zarządu i po zmianie jego składu, przekazuje KNF informację o składzie oraz wynikającą z oceny, o której mowa w ust. 1, informację o spełnieniu przez członków Zarządu wymogów, o których mowa w art. 22aa Prawa Bankowego. Ocena merytoryczna dokonuje się na podstawie obowiązującej w Banku Polityki w sprawie oceny kwalifikacji (odpowiedniości), powoływania i odwoływania członków Organu Banku (Polityka odpowiedniości). Ponadto Rada Nadzorcza przekazuje informację KNF o zatwierdzeniu i zmianie wewnętrznego podziału kompetencji w Zarządzie Banku. W skład Zarządu Banku wchodzi: Prezes Zarządu Banku i inni członkowie Zarządu Banku. Wewnętrzny podział kompetencji w Zarządzie Banku ustala Zarząd i zatwierdza Rada Nadzorcza. Prezes i inni członkowie Zarządu Banku sprawują wspólną kadencję trwającą 3 lata (Obecna kadencja kończy się w 2025 roku). Mandaty członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem, w którym odbywa się Walne Zgromadzenie zatwierdzające sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy w którym pełnił funkcję członka Zarządu. Ponadto mandat członka Zarządu wygasa również wskutek śmierci, rezygnacji albo gdy Rada odwoła go ze składu Zarządu. Rada Nadzorcza może odwołać Członków Zarządu Banku przed upływem kadencji w każdym czasie. Zarząd Banku prowadzi sprawy Banku i reprezentuje go. Zarząd przyjmuje roczne plany finansowe i strategię działania, które zatwierdza Rada Nadzorcza. Zarząd określa maksymalną wielkość emisji listów zastawnych i obligacji emitowanych w danym roku w rocznych planach finansowych i strategii działania.

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

Komitet Audytu Rady Nadzorczej

Bank przestrzega przepisów dotyczących powołania, składu i funkcjonowania Komitetu Audytu Rady Nadzorczej (dalej Komitet Audytu), w tym dotyczących spełnienia przez jego członków kryteriów niezależności oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i

umiejętności z zakresu bankowości oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.

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

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

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

Komitet Audytu Uchwałą nr 19/2023 z 6 grudnia 2023 roku przyjął „Politykę dotyczącą wyboru firmy audytorskiej oraz świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego w mBanku Hipotecznym S.A.”

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

Polityka dotycząca wyboru firmy audytorskiej uwzględnia zasadę rotacji biegłego rewidenta. Maksymalny czas nieprzerwanego czasu zleceń badań ustawowych, o których mowa w art. 17 ust. 1 akapit 2 Rozporządzenia nr 537/2014 przeprowadzonych przez tę samą firmę audytorską lub firmę audytorską powiązaną z tą firmą audytorską lub jakiegokolwiek członka sieci działającej w państwach Unii Europejskiej, do której należą te firmy audytorskie, nie może przekraczać 10 lat. Kluczowy biegły rewident może ponownie przeprowadzać badanie

ustawowe w banku po upływie co najmniej 3 lat. Dotyczy to okresu od zakończenia ostatniego badania ustawowego. W sytuacji badania ustawowego, pierwszą umową o badanie zawiera się z firmą audytorską na okres nie krótszy niż dwa lata. Możliwe są przedłużenia umowy na kolejny co najmniej dwuletni okres.

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

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

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

- (1) usługi:
 - a. przeprowadzania procedur należytej staranności (*due diligence*) w zakresie kondycji ekonomiczno-finansowej;
 - b. wydawania listów poświadczających - wykonywane w związku z prospektem emisyjnym badanej jednostki, przeprowadzane zgodnie z krajowym standardem usług pokrewnych i polegające na przeprowadzaniu uzgodnionych procedur;
- (2) usługi atestacyjne w zakresie informacji finansowych pro forma, prognoz wyników lub wyników szacunkowych, zamieszczane w prospekcie emisyjnym badanej jednostki;
- (3) badanie historycznych informacji finansowych do prospektu emisyjnego;
- (4) weryfikacja pakietów konsolidacyjnych;
- (5) potwierdzanie spełnienia warunków zawartych umów kredytowych na podstawie analizy informacji finansowych pochodzących ze zbadanych przez daną firmę audytorską sprawozdań finansowych;
- (6) usługi atestacyjne w zakresie sprawozdawczości dotyczącej ładu korporacyjnego, zarządzania ryzykiem oraz społecznej odpowiedzialności biznesu;
- (7) usługi polegające na ocenie zgodności informacji ujawnianych przez instytucje finansowe i firmy inwestycyjne z wymogami w zakresie ujawniania informacji dotyczących adekwatności kapitałowej oraz zmiennych składników wynagrodzeń;

(8) poświadczenia dotyczące sprawozdań lub innych informacji finansowych przeznaczonych dla organów nadzoru, rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego spółki lub właścicieli, wykraczające poza zakres badania ustawowego i mające pomóc tym organom w wypełnianiu ich ustawowych obowiązków.

Firma audytorska przeprowadzająca przegląd rocznego sprawozdania finansowego za 2024 rok nie świadczyła na rzecz mBH żadnych usług zabronionych jak również dozwolonych usług niebędących badaniem, za wyjątkiem przeglądów pakietów konsolidacyjnych.

Polityka różnorodności w mBH

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

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

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

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

Prawdziwość i rzetelność prezentowanych sprawozdań

Zarząd mBH oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy:

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

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

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w 2024 roku**



Bank w sposób ciągły monitoruje zmiany w przepisach i regulacjach zewnętrznych związanych z pracą nad sprawozdaniami. Na bieżąco aktualizuje się wewnętrzne regulacje i w razie potrzeby dostosowuje systemy informatyczne.

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

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

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

Piotr Petelewicz

Katarzyna Dubaniewicz

Andrzej Kulik

Prezes Zarządu

Członkini Zarządu

Członek Zarządu

(podpisano elektronicznie)

(podpisano elektronicznie)

(podpisano elektronicznie)