

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

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



---

**Spis treści**

1. Wstęp.....	3
2. Zewnętrzne Uwarunkowania Działalności.....	8
2.1. Otoczenie makroekonomiczne i prawne.....	8
2.2. Rynek hipotecznych listów zastawnych.....	14
2.3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych.....	16
2.4. Rynek kredytów mieszkaniowych.....	18
3. Wyniki finansowe .....	19
3.1. Podstawowe wskaźniki finansowe.....	19
3.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	20
3.3. Rachunek zysków i strat .....	21
4. Działalność mBH .....	22
4.1. Działalność kredytowa .....	22
4.2. Emisje listów zastawnych i refinansowanie .....	23
4.3. Ryzyko inwestycji w listy zastawne .....	26
5. Zarządzanie ryzykiem.....	27
5.1. Ryzyko kredytowe.....	29
5.2. Ryzyko rynkowe .....	30
5.3. Ryzyko płynności.....	31
5.4. Ryzyko operacyjne.....	33
5.5. Ryzyko modeli.....	37
6. System kontroli wewnętrznej.....	38
7. Polityka wynagrodzeń.....	41
8. Kierunki rozwoju i najważniejsze elementy strategii Banku .....	42
9. Władze Banku .....	44
10. Pozostałe informacje.....	48
11. Oświadczenia Zarządu .....	51

## 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 2023, jak również w pierwszej połowie 2024 roku koncentrował się na realizacji celów strategicznych. Inicjatywy te 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.

Bank uwzględnia czynniki związane z ESG (E – środowisko, S – odpowiedzialność społeczna, G – ład korporacyjny) w działalności biznesowej, na ich podstawie buduje kulturę korporacyjną wprowadzając wartości związane z ESG do codziennego życia oraz ulepsza standardy ujawniania informacji ESG, aby zapewnić wysoką jakość i przejrzystość ujawnień dotyczących wdrażania wartości ESG, zgodnie ze standardami rynkowymi w zakresie raportowania i komunikacji.

### **Najważniejsze projekty**

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

1) Wdrożenie metody AIRB (Filar – zarządzanie ryzykiem)

Bank wspólnie z mBankiem rozpoczął projekt mający na celu uzyskanie zgody nadzoru na stosowanie metody AIRB dla portfela hipotecznych kredytów detalicznych w mBH. Po majowej transakcji roku podziału w 2023 roku, przez wydzielenie i przeniesieniu kredytów komercyjnych do mBanku portfel detaliczny stanowi podstawową działalność Banku.

Złożenie wniosku do KNF w tej sprawie uzależnione jest m. in. od projektu grupowej definicji default oraz rozmów z UKNF.

2) Dekarbonizacja (Filar – ESG mBH)

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

3) Projekt SZR – Sprawozdawczość Zrównoważonego Rozwoju (Filar – ESG mBH)

Wejście w życie unijnej dyrektywy Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) i wystandardyzowanie danych ujawnianych w zakresie ESG poprzez rozporządzenie delegowane European Sustainability Reporting Standards (ESRS) to konieczna i oczekiwana przez cały sektor bankowy poprawa transparentności ujawnianych przez przedsiębiorstwa informacji o wpływie społecznym, środowiskowym oraz ładzie korporacyjnym.

mBH przygotowując się do jednostkowej sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju uczestniczy w przygotowaniu pierwszego sprawozdania zgodnego z CSRD/ESRS opracowywanego na potrzeby ujawnień za 2024 rok dla Grupy mBanku. W ciągu kolejnych miesięcy będziemy pracować nad przygotowaniem sprawozdania dla Banku, gdyż zgodnie z obowiązującymi w dyrektywie CSRD zapisami, zobowiązani będziemy do publikacji danych jednostkowych za 2025 rok.

4) Płatności ISO (Filar – Technologia i bezpieczeństwo)

Organizacja SWIFT oraz główne banki centralne na całym świecie zdecydowały o migracji wszystkich międzybankowych płatności transgranicznych i płatności RTGS (Real Time Gross Settlement) z tradycyjnego standardu MT na ISO 20022 XML. Zgodnie z w/w decyzją Bank

rozpoczął prace dostosowujące swoje systemy do nowych formatów komunikatów płatniczych. Jednocześnie NBP podjął decyzję o budowie nowego systemu RTGS w złotych zgodnego ze standardem ISO 20022, tym samym mBH bierze udział w projekcie wdrożenia w polskich bankach systemu SORBNET3.

- 5) 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.

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

Bank rozpoczął prace dostosowujące działalności 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 toczą się w kilku strumieniach, obejmujących dostosowanie regulacji wewnętrznych Banku, dostosowanie naszych umów z dostawcami ICT oraz przygotowanie rejestru informacji. Efektem będzie osiągnięcie pełnej zgodności z wymogami DORA nie później niż 17 stycznia 2025 roku.

- 7) Projekt JPK – CIT (Filar – Zarządzanie ryzykiem)

W pierwszym półroczu 2024 roku Ministerstwo Finansów opublikowało projekt Rozporządzenia MF w sprawie dodatkowych danych, o które należy uzupełnić prowadzone księgi rachunkowe podlegające przekazaniu na podstawie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Jak wskazuje projekt przepisów obecne pliki JPK\_KR zostaną zastąpione (od stycznia 2025 roku) JPK\_CIT, na które składa się raport JPK\_KR\_PD oraz JPK\_ST\_KR.

Ze względu na krótki termin na wdrożenie (o ile zostanie utrzymany obecnie proponowany) oraz szeroki zakres zmian, jeszcze na etapie prac legislacyjnych nad projektem rozporządzenia w pierwszym półroczu 2024 roku w Banku:

- a) przeprowadzono warsztaty z doradcą podatkowym w celu zapoznania się z wymaganiami schematu;
- b) dokonano analizy dostępności danych i informacji, które będą przekazywane w ramach JPK\_CIT;

- c) przeprowadzono wstępną identyfikację obszarów i procesów wymagających zmian.

Bank monitoruje regulacje prawne w tej materii. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego ostateczna wersja przepisów oraz termin wejścia w życie nie zostały jeszcze ogłoszone.

- 8) Wdrożenie zmian do Ustawy Prawo bankowe wprowadzonych w ramach Ustawy z dnia 16 sierpnia 2023 roku o zmianie niektórych ustaw w związku z zapewnieniem rozwoju rynku finansowego oraz ochrony inwestorów na tym rynku (Filar – Zarządzanie ryzykiem)

Zmiany wynikające z Ustawy z dnia 16 sierpnia 2023 roku o zmianie niektórych ustaw zapewniające rozwoju rynku finansowego oraz ochronę inwestorów na tym rynku (Dz. U. poz. 1723) weszły w życie 29 września 2023 roku. Część obligatoryjną zmian uwzględniliśmy w wewnętrznych regulacjach dot. outsourcingu z początkiem ich obowiązywania. Bank wdrożył dalsze zmiany liberalizujące zasady powierzenia czynności bankowych i faktycznych związanych z działalnością bankową.

- 9) Nowa architektura aplikacyjna (Filar – Technologia i bezpieczeństwo)

Bank kontynuuje działania i dostosowuje architekturę aplikacyjną do aktualnego profilu działalności. Przeprowadził również analizę BIA (Business Impact Analysis) wszystkich procesów biznesowych, a w jej wyniku zaktualizowano listę procesów i systemów krytycznych. Bank kontynuuje prace nad modernizacją aplikacji pod kątem technologii i użyteczności biznesowej. Celem projektu jest dostosowanie architektury aplikacyjnej pod względem biznesowym oraz technicznym do zmienionej działalności mBH, ze szczególnym naciskiem na synergii oraz maksymalizację wykorzystania usług Grupy mBanku.

- 10) 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 jest WIRON, jak i inne indeksy lub wskaźniki. Przegląd ma na celu weryfikację decyzji KS NGR, podjętej w wrześniu 2022 roku, w oparciu o szerszy zakres informacji rynkowych. 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 wybór ostatecznego wskaźnika i potwierdzenie czy rekomendacje dotyczące wskaźnika WIRON, będą miały zastosowanie do nowego wskaźnika.

#### 11) 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 wprowadza jednocześnie jasną i czytelną komunikację z klientem w formie elektronicznej. Do końca I półrocza 2024 roku został zakończony kolejny etap zmian zgodnie z przyjętym harmonogramem, a kolejne modyfikacje procesu zaplanowane są do końca III kwartału 2024 roku. Projekt ten jest 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	-	24.03.2023	potwierdzenie ratingu
Długoterminowy Rating Ryzyka Kontrahenta	A2	-	13.07.2021	podwyższenie ratingu
Krótkoterminowy Rating Ryzyka Kontrahenta	Prime-1	-	13.07.2021	podwyższenie ratingu
Długoterminowy Rating Oceny Ryzyka Kontrahenta	A2 (cr)	-	13.07.2021	podwyższenie ratingu
Krótkoterminowy Rating Oceny Ryzyka Kontrahenta	Prime-1	-	13.07.2021	podwyższenie ratingu
Hipoteczne listy zastawne	Aa1	-	13.07.2021	podwyższenie ratingu

## 2. Zewnętrzne Uwarunkowania Działalności

### 2.1. Otoczenie makroekonomiczne i prawne

Czynniki mające obecnie istotny wpływ na światową gospodarkę to: (1) inflacja zmierzająca w kierunku celów banków centralnych, jednak z ryzykiem ponownego odbicia oraz (2) stopy procentowe na wciąż wysokich poziomach.

W wyniku trwającej wojny na Ukrainie wiele krajów wprowadziło bezprecedensowe sankcje wobec Rosji i Białorusi. Państwa wsparły również Ukrainę finansowo i materialnie. Poza dotychczas wprowadzonymi sankcjami w wielu krajach odbywa się dyskusja na temat możliwości wykorzystania zamrożonych rosyjskich środków finansowych, aby pomóc Ukrainie w odbudowie po zakończeniu wojny. Choć impas w zakresie amerykańskiej pomocy Ukrainie został przerwany, to w wyniku zbliżających się wyborów prezydenckich w Stanach Zjednoczonych istnieje ryzyko ponownego ograniczenia pomocy. Nakładają się na to problemy Ukrainy w sferze gospodarczej, ze szczególnym uwzględnieniem częściowo zniszczonego systemu energetycznego.

Można wyróżnić też inne czynniki geopolityczne, które mają lub będą miały wpływ na rynki finansowe i wskaźniki makroekonomiczne: wojna w Izraelu i możliwość rozszerzenia konfliktu,



napięcia między Chinami i Stanami Zjednoczonymi oraz wiążące się z tym próby podważenia statusu Stanów Zjednoczonych przez państwa stowarzyszone w BRICS.

Od swojego szczytu inflacja w Polsce sukcesywnie spadała i w czerwcu 2024 roku znalazła się w okolicach 2,6%. W Stanach Zjednoczonych oraz strefie euro inflacja także spadła, co przełożyło się na odczyty inflacji konsumenckiej na poziomie odpowiednio 3% i 2,6% na koniec I półrocza 2024 roku.

W pierwszym półroczu 2024 roku RPP nie dokonywała zmian poziomu stóp procentowych i następnych obniżek można oczekiwać najwcześniej w 2025 roku. Zgodnie z projekcjami inflacji w II półroczu 2024 roku spodziewany jest ponowny wzrost inflacji, która w okolicach celu NBP może znaleźć się dopiero w 2026 roku. Odmrożenie cen energii w II półroczu 2024 roku będzie sprzyjać przejściowemu powrotowi wyższej inflacji. Pomimo wysokich stóp procentowych schładzających polską gospodarkę, na 2024 rok prognozowany jest wzrost PKB w okolicach 3,5%.

Europejski Bank Centralny w czerwcu 2024 roku rozpoczął zapowiadany od dłuższego czasu cykl obniżek stóp procentowych, zmniejszając stopy procentowe o 0,25%. Motywacją do podjęcia tej decyzji była obawa przed zbyt dużym schłodzeniem gospodarek europejskich, gdyż zgodnie z najnowszymi projekcjami wzrost gospodarczy w strefie euro ma wynieść w 2024 roku zaledwie 0,9%. W przypadku FED stopy procentowe wciąż utrzymywane są na poziomie 5,25%-5,5%, natomiast pierwsza obniżka stóp procentowych jest spodziewana przez rynki finansowe we wrześniu 2024 roku.

Przez całe pierwsze półrocze 2024 roku złoty umacniał się, na co mogło mieć wpływ nastawienie inwestorów do regionu oraz uruchomienie środków dla Polski wynikających z Krajowego Planu Odbudowy. Rząd planuje składanie w 2024 roku wniosków o wypłatę środków na łączną kwotę 23 mld euro. W ostatnich miesiącach pierwszego półrocza waluty innych krajów rozwijających się doznały osłabienia, między innymi w wyniku odbywających się w nich wyborów (Meksyk, RPA, Indie), jednak złoty pozostał mało wrażliwy na te wstrząsy.

Zwiększone wydatki państwa (m.in. wydatki sektora obronnego, zwiększone koszty długu publicznego) mogą się przyczyniać do wzrostów rentowności polskich obligacji skarbowych w 2024 roku. Dodatkowo spodziewane jest uruchomienie wobec Polski procedury nadmiernego deficytu, co potencjalnie może zmusić rząd do ograniczania pewnych kategorii wydatków. Obok Polski takie kraje jak Belgia, Francja, Włochy, Węgry, Malta i Słowacja również miałyby zostać objęte tą procedurą.

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



Kluczowe wskaźniki makroekonomiczne 2024:

	PKB (% r/r)	Konsumpcja prywatna	Inwestycje	Inflacja (% r/r, koniec okresu)	Stopa bezrobocia (% , koniec okresu)
<b>2024 Q1</b>	1,9	2,8	11,7	2,0	5,3
<b>2024 Q2</b>	3,3	4,4	6,5	3,2	5,0
<b>2024 Q3</b>	3,9	4,4	3,6	6,6	4,9
<b>2024 Q4</b>	4,8	6,3	1,3	7,0	5,0

Źródło: <https://makroekonomia.mbank.pl/318499-prognozy-dla-stop-procentowych-i-walut-z-komentarzem>

Z powodu zwiększonego ryzyka niewypłacalności niektórych grup kredytobiorców w środowisku rosnących stóp procentowych, pojawiają się wątpliwości dotyczące kondycji sektora bankowego. Na obniżenie kondycji sektora wpłynęło ogłoszenie rządowego, powszechnego programu wsparcia kredytobiorców w 2023 roku, które wprowadzono ustawą o finansowaniu społecznosciowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Wakacje Kredytowe).

W 2024 roku Wakacje Kredytowe zostały przedłużone w wymiarze do czterech rat. Zostały jednak ustanowione dodatkowe kryteria mające ograniczyć ilość osób mogących skorzystać z programu. Do skorzystania z Wakacji Kredytowych kwalifikują się kredytobiorcy spełniający poniższe wymagania:

- wartość ich kredytu hipotecznego nie przekracza 1,2 mln zł;
- ponoszą wydatki związane z obsługą miesięcznej raty kapitałowej i odsetkowej kredytu (RdD – Rata do Dochodu) w wysokości przekraczającej 30% dochodów;
- w wypadku gdy utrzymują co najmniej trójkę dzieci (wówczas nie obowiązuje kryterium dochodowe);
- zawarły umowę takiego kredytu hipotecznego przed 1 lipca 2022 roku;
- umowa kredytowa kończy się za 6 miesięcy lub później.

Rosnące stopy procentowe pociągają za sobą wzrost ryzyka prawnego związanego ze stosowaną w umowach kredytowych zmienną stopą. WIBOR dostosowano do wymogów Rozporządzenia BMR, a w przyszłości jego zamiennikiem ma być indeks wypracowany przez Narodową Grupę Roboczą.

Według AMRON kredyty z okresowo stałą stopą zaczęły stanowić większość sprzedaży kredytów hipotecznych (83% sprzedaży w 1Q 2024). Umożliwiono także konwersję kredytów udzielonych ze zmiennym oprocentowaniem na okresowo stałą stopę, co ułatwiło klientom świadome ograniczanie ryzyka zmian stóp procentowych. Obecnie mBH posiada w swoim portfelu 1791 sztuk kredytów oprocentowanych stałą stopą.

Dodatkowo:

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. Trwają prace legislacyjne nad nowym programem wsparcia osób kupujących pierwszą nieruchomość – „kredyt mieszkaniowy #naStart”. Zgodnie z deklaracjami Ministerstwa Rozwoju i Technologii możliwy termin wprowadzenia programu to początek 2025 roku.

Po pracach Grupy Roboczej WFD KNF zaproponował „Rekomendację WFD dotyczącą Wskaźnika Finansowania Długoterminowego”, której uchwalenie planowane jest na połowę lipca 2024 roku. KNF oczekuje, że począwszy od 31 grudnia 2026 r. banki będą utrzymywać wskaźnik na poziomie co najmniej 40%. Celem wydania Rekomendacji WFD jest ograniczenie ryzyka związanego z obecną strukturą finansowania kredytów hipotecznych. Wprowadzenie Rekomendacji ma zapewnić zwiększenie finansowania długoterminowych kredytów hipotecznych przede wszystkim długoterminowymi instrumentami dłużnymi, które nie mogą zostać wykupione w okresie co najmniej jednego roku.

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. Tym samym 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.

Bank monitoruje praktykę rynkową, jak również wyroki sądów w tym zakresie. Według statystyk ZBP z końca maja na 67 zapadłych w I instancji wyroków, 63 zakończyły się

pozytywnie dla banków. Na 21 zapadłych w II instancji wyroków, wszystkie zakończyły się pozytywnie dla banków.

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 sądy odmawiają udzielenia zabezpieczenia lub udzielone zabezpieczenie upada na skutek zażalenia. Do ZBP sprawozdano na koniec maja ponad 336 spraw o ustanowienie przez sąd zabezpieczenia, jednak na 102 sprawy zakończone w II instancji w 93 przypadkach sąd oddalił wniosek o zabezpieczenie.

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 wejdzie 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.

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.

## 2.2. Rynek hipotecznych listów zastawnych

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

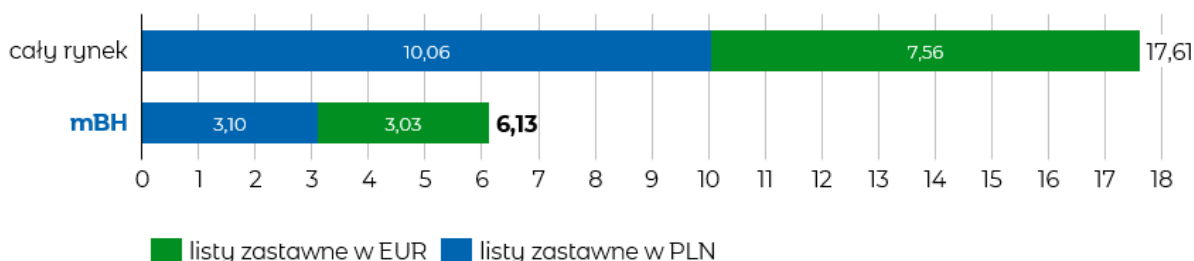
W Polsce rynek listów zastawnych działa od blisko 25 lat, głównie dzięki pionierskim emisjom mBH. Polskie banki hipoteczne mają renomę nie tylko na rynku krajowym, ale również zagranicznym. Bank należy do grona emitentów, których listy zastawne notuje się, poza Giełdą w Warszawie, również na Giełdzie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

Wolumen polskich hipotecznych listów pozostających w obrocie na koniec czerwca 2024 roku wyniósł ok. 17,6 mld zł (4,1 mld euro). W skali makro najistotniejszymi emitentami listów zastawnych pozostają Dania, Niemcy i Francja, których emisje wynoszą odpowiednio 463 mld euro, 394 mld euro oraz 367 mld euro, stanowiące odpowiednio 16,1%, 10,3% oraz 8,9% rynku europejskiego (według danych ECBC: European Covered Bond Fact Book 2023).

W pierwszej połowie 2024 roku w Polsce działalność prowadziło pięć banków hipotecznych. Cztery z nich emitowały hipoteczne listy zastawne, przy czym dodatkowo jeden z nich wyemitował publiczne listy zastawne. Emisje te kierowano do inwestorów instytucjonalnych.

Komisja Nadzoru Finansowego, aby poprawić struktury finansowania kredytów hipotecznych planuje wprowadzić dla banków nowy Wskaźnik Finansowania Długoterminowego (WFD). Rozwiązanie proponowane w obecnym kształcie doprowadziłoby do uatrakcyjnienia tego instrumentu dla nowych grup nabywców na polskim rynku

### **Hipoteczne listy zastawne w obrocie krajowym i zagranicznym na dzień 30 czerwca 2024 roku (w mld zł)**



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



Źródło: Sprawozdania finansowe polskich banków hipotecznych oraz informacje o emisjach

30 czerwca 2024 roku Bank posiadał w obrocie 6,1 mld zł listów zastawnych, co stanowiło 34,8% 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 jest przedstawiona przez KNF w maju 2023 roku koncepcja długoterminowego finansowania kredytów hipotecznych, 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).

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 z niskim zużyciem energii. Kredyty te mogą stanowić podstawę zielonych listów zastawnych mBH.

Największymi emitentami zielonych listów zastawnych są Niemcy (24,1% wszystkich zielonych hipotecznych listów zastawnych w obrocie), Norwegia (20,2%) oraz Dania (17,3%).

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 ma być 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.

Do 30 czerwca 2024 dwa spośród pięciu banków hipotecznych posiadają wyemitowane zielone listy zastawne w standardzie ICMA. Bank określił cele w strategii na lata 2023-2026 oraz zobowiązał się do emisji listów zastawnych wspierających cele ESG. Więcej informacji na temat emisji listów zastawnych znajduje się w rozdziale 4.2 sprawozdania.

## **2.3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych**

Kluczowym czynnikiem wpływającym na rynek mieszkaniowy w I kwartale 2024 roku było zamknięcie z końcem grudnia ub.r. możliwości składania wniosków o kredyty z dopłatą, w ramach rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%”. Zakończenie programu spowodowało zmniejszenie sprzedaży na rynku mieszkaniowym. Łącznie na sześciu głównych rynkach, w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi deweloperzy sprzedali w I kwartale br. ok. 11,0 tys. mieszkań, co stanowiło spadek o ok. 23,0% kw/kw. Na zmniejszenie sprzedaży, oprócz zakończenia rządowego programu, miały wpływ takie czynniki jak:

- (1) ostrożne podejście nabywców inwestycyjnych;
- (2) przeciętny poziom sprzedaży kredytów mieszkaniowych bez dopłat;
- (3) sezon zimowy, w którym sprzedaż zawsze jest nieco słabsza;



- (4) niepewność części nabywców gotówkowych, co do dalszej sytuacji na rynku;
- (5) dość ograniczona oferta mieszkań z wysokimi poziomami cen w kilku miastach.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w I kwartale 2024 roku oddano do użytkowania ok. 48,8 tys. mieszkań. Stanowiło to spadek o ok. 18,0% kw/kw, oraz spadek o ok. 12,0% r/r. Obserwowana tendencja była konsekwencją zmniejszającej się w poprzednich latach produkcji mieszkań w budowie. W tym czasie również wydano pozwolenia na budowę ok. 69,0 tys. mieszkań. Oznaczało to wzrost o ok. 3,0% kw/kw i o ok. 33,0% r/r. Rozpoczęto budowę ok. 60,1 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 20,0% kw/kw i o ok. 56,0% r/r. Oznacza to, że produkcja zaczęła powoli rosnąć.

W efekcie, w I kwartale 2024 roku po raz drugi z rzędu wzrosła liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży. Łącznie na sześciu<sup>1</sup> głównych rynkach do oferty weszło ok. 16,7 tys. nowych mieszkań, o ok. 4,7% więcej, niż w poprzednim kwartale. Całkowita oferta rynku pierwotnego na koniec marca br. wzrosła o ok. 17,2% kw/kw i wyniosła ok. 42,4 tys. mieszkań.

Pomimo wzrostu liczby lokali dostępnych w ofercie nadal obserwuje się silne różnice między poszczególnymi rynkami w relacji do wielkości sprzedaży. W Warszawie, Krakowie i Wrocławiu oferta jest wyraźnie niższa od długoterminowej średniej sprzedaży. Tempo wyprzedaży oferty wskazuje na nadwyżkę popytu nad podażą. Podobna sytuacja jest w Trójmieście, gdzie oferta jest bliska długoterminowej średniej, ale sprzedaż nadal pozostaje wysoka. W Łodzi natomiast, pomimo dobrej sprzedaży, rekordowa, zbliżająca się do poziomu ok. 8,0 tys. lokali oferta, wskazuje na zdecydowaną nadwyżkę podaży. Rynkiem najbliższym równowagi jest rynek w Poznaniu, z ofertą nieco przekraczającą poziom rocznej sprzedaży.

Zgodnie z danymi Narodowego Banku Polskiego (NBP) średnia cena transakcyjna na sześciu głównych rynkach pierwotnych w Polsce, na koniec marca 2024 roku, wyniosła ok. 12,9 tys. mkw/PLN i wzrosła kw/kw o ok. 4,9% i ok. 19,4% r/r<sup>2</sup>. Najwyższą średnią cenę transakcyjną na analizowanych rynkach odnotowano w Warszawie, na poziomie ok. 15,9 tys. PLN/mkw. Najniższą średnią zaobserwowano w Łodzi na poziomie ok. 9,7 tys. PLN/mkw. Najwyższe wzrosty kw/kw, jak i r/r odnotowano, w Krakowie (ok. 8,5% kw/kw i ok. 28,0% r/r) oraz Warszawie

---

<sup>1</sup> Ze względu na dostępność danych analizą objęto sześć głównych miast: Warszawa, Wrocław, Poznań, Gdańsk, Kraków, Łódź.

<sup>2</sup> Analiza średnich cen transakcyjnych na podstawie danych NBP za I kwartał 2024 roku.

(ok. 6,4% kw/kw i ok. 16,0% r/r). Spadek ceny w ujęciu kwartalnym zaobserwowano wyłącznie w Gdańsku (ok. -0,2% kw/kw i ok. 14,0% r/r). Średnia cena transakcyjna na sześciu głównych rynkach wtórnych, według danych NBP na koniec I kwartału br wyniosła ok.

11,5 tys. mkw/PLN i wzrosła kw/kw o ok. 4,6% i r/r o ok. 14,2%. Najwyższa średnia cena transakcyjna na analizowanych rynkach wystąpiła w Warszawie i wyniosła ok. 14,4 tys. PLN/mkw. Najniższą średnią cenę zaobserwowano w Łodzi na poziomie ok. 7,5 tys. PLN/mkw. Wzrosty dynamik cen w ujęciu kw/kw, jak i r/r zaobserwowano na wszystkich analizowanych rynkach. Szczególnie wysokie kwortalne wzrosty odnotowano w Łodzi (ok. 7,3%) oraz Krakowie (ok. 6,4%). Najwyższą dynamikę cen w ujęciu r/r odnotowano w Krakowie (ok. 21,3%) oraz we Wrocławiu (o ok. 16,2%).

Średni wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym dla analizowanych miast, liczony w kwartałach, według sprzedaży średniej z ostatnich czterech kwartałów, zwiększył się w I kwartale br. z poziomu 2,5 kwartałów w poprzednim kwartale do poziomu 3,0 kwartałów na koniec marca bieżącego roku

Perspektywa 2024 roku na rynku nieruchomości mieszkaniowych buduje się nadal w silnym powiązaniu z nową ofertą rządowego programu wsparcia zakupu pierwszego mieszkania, domu. Obok tego programu, popyt wspierany będzie przez utrzymujące się w 2024 roku dwucyfrowe tempo wzrostu wynagrodzeń. Według prognoz Polskiego Instytutu Ekonomicznego w 2024 roku wyniesie ono 12,3% oraz prognozowane przez ekonomistów nieznaczne obniżki stóp procentowych. Oznacza to, że w 2024 roku ceny nieruchomości mieszkaniowych nie spadną. Widoczny będzie raczej ich wzrost, zwłaszcza w segmencie objętym nową formułą programu.

## **2.4. Rynek kredytów mieszkaniowych**

Na koniec maja 2024 roku według danych opublikowanym przez BIK banki udzieliły 15 tys. kredytów mieszkaniowych na wartość 6,21 mld zł. Średnia kwota kredytu w maju 2024 roku wyniosła 414,4 tys. zł i była o 13,2% wyższa kwota niż przed rokiem. Wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych od stycznia do maja 2024 roku wyniosła 40,254 mld zł. W porównaniu do analogicznego okresu zeszłego roku widoczny jest wzrost udzielonych kredytów o ok. 165 %. Prezentowane wyniki są efektem rosnącego popytu na kredyty mieszkaniowe. Przyczyniły się do tego działania nadzorcze KNF w zakresie liczenia zdolności

kredytowej, decyzja Rady Polityki Pieniężnej o obniżeniu we wrześniu 2023 roku stopy referencyjnej NBP z poziomu 6,75% do 6,00%. oraz uruchomienie od lipca 2023 roku rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%. Zakończenie w grudniu 2023 roku programu oraz kolejne decyzje rządu co do kontynuacji wsparcia zakupu pierwszego mieszkania będą miały w najbliższych miesiącach kluczowy wpływ na decyzje klientów, w tym również na sprzedaż kredytów mieszkaniowych.

## 3. Wyniki finansowe

### 3.1. Podstawowe wskaźniki finansowe

	30.06.2024	31.12.2023
ROA netto <sup>1)</sup>	-0,88%	0,21%
ROA brutto <sup>2)</sup>	-0,88%	0,34%
ROE netto <sup>3)</sup>	-10,58%	2,59%
ROE brutto <sup>4)</sup>	-10,67%	4,11%
C/I (wskaźnik kosztów do dochodów) <sup>5)</sup>	57,40%	50,32%
Wskaźnik marży odsetkowej <sup>6)</sup>	1,12%	1,21%
Koszt ryzyka <sup>7)</sup>	0,04%	0,11%
Łączny współczynnik kapitałowy	19,88%	20,14%

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

## 3.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

w tys. zł	30.06.2024	31.12.2023	Dynamika
<b>AKTYWA</b>	<b>10 090 077</b>	<b>10 105 413</b>	<b>-0,15%</b>
Kredyty i pożyczki udzielone klientom wyceniane w zamortyzowanym koszcie	9 079 024	9 048 883	0,33%
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	843 327	845 733	-0,28%
Pozostałe aktywa	167 726	210 797	-20,43%
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY</b>	<b>10 090 077</b>	<b>10 105 413</b>	<b>-0,15%</b>
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	6 134 712	5 874 096	4,44%
Zobowiązania wobec banków	3 108 546	3 359 288	-7,46%
Kapitał podstawowy	727 362	727 362	0,00%
Pozostałe pasywa	119 457	144 667	-17,43%

Suma bilansowa mBH na 30 czerwca 2024 wyniosła 10,09 mld zł, co oznacza, że obniżyła się o 0,15% w stosunku do stanu na koniec 2023 roku. Wynikało to przede wszystkim z obniżonej realizacji planu poolingowego, spowodowanej wejściem w życie wakacji kredytowych. Zrealizowane w pierwszym półroczu 2024 roku transakcje zapewniły jedynie pokrycie spłat terminowych oraz przedterminowych istniejącego portfela. Wartość netto portfela kredytów na koniec czerwca 2024 wyniosła 9,08 mld zł wobec 9,04 mld zł na koniec grudnia 2023.

Po stronie pasywnej wartość bilansowa wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych na koniec czerwca 2024 była wyższa o 4,44% w porównaniu do grudnia 2023. W tym okresie Bank wyemitował 2 serie listów zastawnych w wartości łącznej 700 mln zł.

### 3.3. Rachunek zysków i strat

w tys. zł	Okres od 01.01.2024 do 30.06.2024	Okres od 01.01.2023 do 30.06.2023	Dynamika
Wynik z tytułu odsetek	56 345	77 092	↓ -26,91%
Wynik z tytułu opłat i prowizji	(2 650)	(4 124)	↓ -35,74%
Wynik na działalności handlowej	1 653	(1 160)	+/-
Wynik z tytułu modyfikacji nieistotnej	(59 873)	106	+/-
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	(1 787)	(7 697)	↓ -76,78%
Ogólne koszty administracyjne	(30 524)	(32 349)	↓ -5,64%
Amortyzacja	(5 965)	(6 793)	↓ -12,19%
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>(34 578)</b>	<b>33 831</b>	<b>↓ -202,21%</b>
Podatek od pozycji bilansowych Banku	(10 571)	(13 614)	↓ -22,35%
<b>Zysk/strata brutto</b>	<b>(45 149)</b>	<b>20 217</b>	<b>↓ -323,32%</b>
Podatek dochodowy	390	(9 029)	↓ -104,32%
<b>Zysk/strata netto</b>	<b>(44 759)</b>	<b>11 188</b>	<b>↓ -500,06%</b>
Średnia ważona liczba akcji zwykłych / średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	2 200 000	3 078 011	↓ -34,52%
Zysk netto na jedną akcję zwykłą / Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	(20,35)	3,63	-711,11%

W I półroczu 2024 roku na wyniki Banku miały wpływ przede wszystkim:

- (1) Ujemny wynik na modyfikacji istotnej wynikający z zawiązania rezerwy na tzw. Wakacje Kredytowe;
- (2) Rekompensata z tytułu zmniejszonego Poolingu Detalicznego, która zasilila wynik na działalności operacyjnej kwotą 8,2 mln zł;

(3) zmniejszona składka na Fundusz Przymusowej Restrukturyzacji (BFG).

W I półroczu 2024 roku widoczny był również wpływ Transakcji Podziału z maja 2023 roku, który ujawnił się poprzez:

- (1) Niższe dochody odsetkowe w porównaniu do roku 2023 ze względu na brak segmentu korporacyjnego, który został przeniesiony;
- (2) Wyższy o 35,7% w porównaniu do roku ubiegłego wynik prowizyjny wynikający z braku kosztów prowizyjnych za obsługę segmentu korporacyjnego;
- (3) brak wysokich odpisów kredytowych związanych z kredytami komercyjnymi (niższe o 76,7% w porównaniu do I półrocza 2023 roku);
- (4) obniżenie ogólnej bazy kosztów administracyjnych, w tym kosztów osobowych i amortyzacji (spadek odpowiednio o 5,6% i 12,2% w porównaniu do I półrocza 2023 roku).

W I półroczu 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 63 249 tys. zł (w I półroczu 2023 roku: 79 491 tys. zł). Dochód ten pochodzi w całości z działalności prowadzonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

## **4. Działalność mBH**

### **4.1. Działalność kredytowa**

W I połowie 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 wielu 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 I połowie 2024 roku Bank kontynuował aktywną współpracę z mBankiem aby kształtować produkt oraz maksymalizować sprzedaż 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. Kontynuowana od zeszłego roku wysoka sprzedaż kredytów detalicznych mieszkaniowych od początku 2024 roku wyhamowała, na co niewątpliwie miało wpływ zakończenia programu rządowego „Bezpieczny kredyt 2%”. Obecnie rynek czeka na decyzję w zakresie uruchomienia rządowego programu wsparcia w zakupie pierwszego mieszkania tzw. „Kredytu na start”.

w I półroczu 2024 roku mBH przeprowadził dwie transakcje poolingowe kredytów detalicznych na kwotę 716 mln zł. Harmonogram transakcji zaplanowanych na 2024 rok dostosowano do ograniczeń wynikających z ustawowych wakacji kredytowych. Wpływają one na wolumen dostępnych finalnie aktywów do kolejnych transakcji poolingowych. Uwzględnia się je są jako jedno z kryteriów selekcji portfela z uwagi na ich wycenę oraz czasową nieefektywność podatkową nabywania tych wierzytelności w Grupie.

## 4.2. Emisje listów zastawnych i refinansowanie

mBank Hipoteczny jest najdłużej działającym bankiem hipotecznym w Polsce. 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 6,1 mld zł, co stanowi 34,8 % całego rynku.

Emisje hipotecznych listów zastawnych Banku pozostające w obrocie

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Moody's
22.02.2019	20.12.2028	PLN	100 000 000	Aa1
<b>SUMA</b>		<b>PLN</b>	<b>100 000 000</b>	

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



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
<b>SUMA</b>		<b>EUR</b>	<b>702 000 000</b>	

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
<b>SUMA</b>		<b>PLN</b>	<b>3 000 000 000</b>	

Na datę sprawozdawczą Bank dysponował jedną wyemitowaną serią obligacji niezabezpieczonych o wartości 35 mln zł.



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



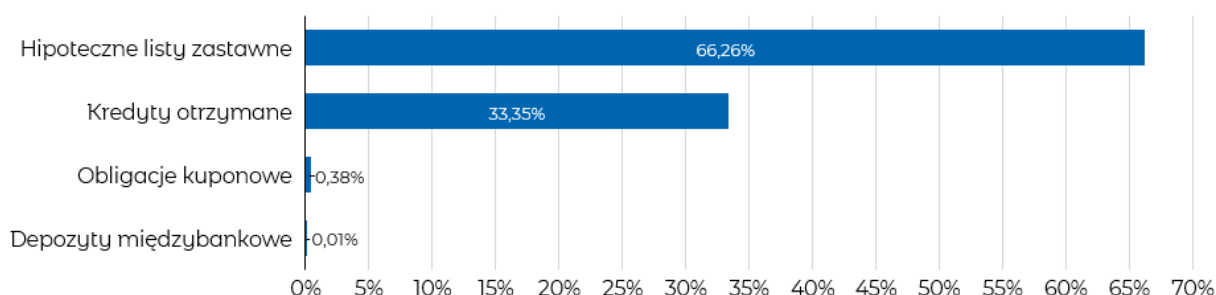
W pierwszej połowie 2024 roku mBH wyemitował dwie serie hipotecznych listów zastawnych w ofercie bezprospektowej o wartości nominalnej 500 mln zł oraz 200 mln zł. Bank w pierwszej połowie 2024 roku nie emitował obligacji. Była to świadoma polityka, wynikająca z dużej nadpłynności Grupy mBanku oraz strategii 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**



Otrzymane kredyty i pożyczki dotyczą terytorium Polski. Wyemitowane listy zastawne znajdują się w obrocie publicznym i nie jest możliwe aby określić dla nich struktury terytorialnej refinansowania.

**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.

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

### **Podstawa emisji listów zastawnych**

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

Według stanu na datę sprawozdawczą na zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych składały się wierzytelności o wartości 8,14 mld zł łącznie z 33 373 kredytów hipotecznych w zł. Wszystkie kredyty stanowiące podstawę emisji listów zastawnych to Kredyty Detaliczne, zabezpieczone na nieruchomościach zlokalizowanych w Polsce, głównie w województwach mazowieckim i dolnośląskim.

Poza wierzytelnościami kredytowymi do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wpisano obligacje skarbowe o wartości nominalnej 240 mln zł. Dodatkowo wpisano transakcję zabezpieczającą CIRS o wartości nominalnej 300 mln euro.

Poziom nadzabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wynosił 36,9% (uwzględniono zabezpieczenie zastępcze). Było to wystarczające do utrzymania ratingu listów zastawnych na poziomie Aa1, czyli najwyższym dostępnym dla polskich emitentów (nadawanym przez agencję Moody's).

## **4.3. Ryzyko inwestycji w listy zastawne**

W pierwszej połowie 2024 roku profil ryzyka inwestycji w listy zastawne emitowane przez mBH względem początku 2024 roku nie uległ zmianie. Rejestr zabezpieczenia listów zastawnych składa się wyłącznie z mieszkaniowych kredytów hipotecznych denominowanych w złotych.

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 i przeprowadza procesy ICAAP (Internal Capital Adequacy Assessment Proces) oraz ILAAP (Internal Liquidity Adequacy Assessment Process) przy czym:

- (1) proces zarządzania ryzykiem jest odpowiedni do skali działalności oraz do istotności. 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 w składają się:

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

Zarządzanie ryzykiem 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.

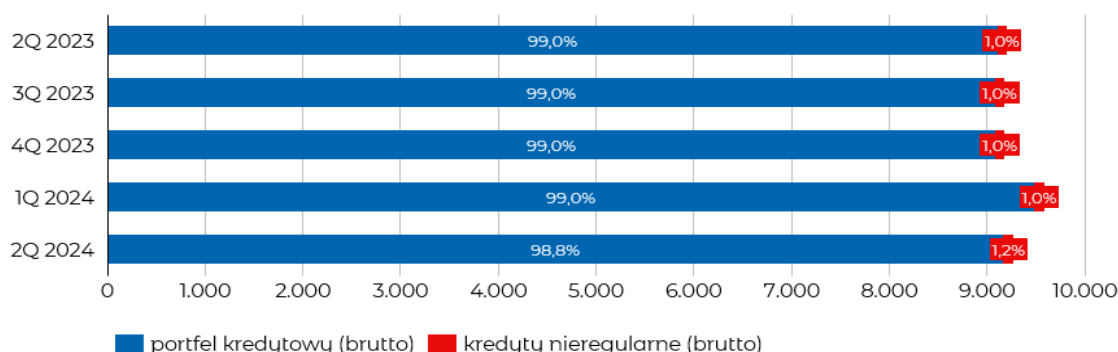
### Portfel kredytowy

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 nieznacznie wzrósł w I półroczu 2024 roku z poziomu 1,02% do 1,18%. Większość zobowiązań spłacana jest terminowo. Poziom kredytów NPL jest adekwatny do profilu działalności Banku.

Poziom pokrycia rezerwami należności niepracujących wyniósł 26%. Mediana wskaźnika LTV całego portfela ekspozycji wyniosła 46% 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, na co poza stosowaną polityką kredytową oraz kryteriami ryzyka które Bank określił dla kredytów nabywanych w drodze poolingu od mBanku, wpływ ma fakt że jest to portfel nadal dojrzewający (średni wiek kontraktów w tym portfelu wynosi 6,4 roku). Według stanu na datę sprawozdawczą wystąpiło 358 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 także realizacja wszystkich zobowiązań umownych klienta (w tym ubezpieczenie nieruchomości i cesja praw z polis).

W przypadku portfela Kredytów Detalicznych w I połowie 2024 roku wystąpił wzrost odpisów 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 1,804 mln zł. Inne ryzyka liczone tą miarą wynosiły: ryzyko stopy procentowej 1,8 mln zł, a ryzyko spreadu kredytowego 0,9 mln zł oraz ryzyko walutowe 0,054 mln zł. Poziom miar ryzyka jest niższy niż w poprzednim okresie, głównie za sprawą mniejszej ekspozycji na ryzyko stopy procentowej.

Ryzyko stopy procentowej wynika z narażenia wyniku finansowego oraz kapitału Banku na niekorzystny wpływ zmian stóp procentowych. Bank zarządza luką stopy procentowej poprzez dopasowywanie terminów przeszacowań aktywów i zobowiązań. Wrażliwość portfela Banku na zaburzenia stóp procentowych jest określana na podstawie wyników testów warunków

skrajnych i analiz scenariuszowych. Spadek wartości ekonomicznej kapitału banku w wyniku zmaterializowania się najbardziej niekorzystnego scenariusza (Supervisory Outlier Test – SOT EVE) w relacji do funduszy własnych banku, według danych na datę sprawozdawczą, wyniósł 1,2%. Ryzyko stopy procentowej mierzone jest także w relacji do wyniku odsetkowego banku. Współczynniki Earnings at Risk (EaR) oraz Net Interest Income (NII) wyniosły odpowiednio 3,8% (EaR) oraz 12,9% (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**

Bank 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. 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.

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. 9,0% sumy bilansowej.

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

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

Wskaźnik pokrycia wypływów netto określający relację zabezpieczenia przed utratą płynności do jej wypływów płynności netto przez okres występowania warunków skrajnych trwających 30 dni kalendarzowych (LCR) wyniósł 969,35%.

Wskaźnik określający relację funduszy własnych i stabilnych pasywów banku, które zapewniają trwałe finansowanie do aktywów nie płynnych i należności, wymagające stabilnego finansowania (NSFR) wyniósł 117,98%.

Poziom wykorzystania limitu zobowiązań, wynikającego z art. 15.2 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych na datę raportu wynosił 39,87%. W pierwszym półroczu 2024 roku limit ten nie był przekroczony.

Średni rezydualny termin wymagalności wyemitowanych hipotecznych listów zastawnych wynosił 2,5 roku, natomiast średnia wymagalność kredytów otrzymanych z innych banków wynosiła 3,3 roku.



Bank posiada system informacji dla kierownictwa, oparty na systemach bankowych oraz aplikacjach wspomagających pomiar i monitorowania ryzyka płynności. System ten zapewnia otrzymywanie informacji na temat ryzyka płynności, umożliwia ocenę skutków decyzji kierownictwa i służy monitorowaniu ryzyka i kontrolowaniu limitów. W Banku opracowywane są raporty dotyczące ryzyka płynności w trybie dziennym, miesięcznym i kwartalnym. Raporty dotyczące ryzyka płynności, zawierające informacje o ekspozycji na ryzyko płynności oraz informacje na temat wykorzystania limitów na to ryzyko, przedstawiane są Komitetowi 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 kieruje 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 niewystarczających 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;
- (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 pierwszym półroczu straty operacyjne mBH dotyczyły linii bankowości detalicznej.

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

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



Kategoria zdarzeń operacyjnych	Suma strat brutto ( w tys.zł)	
	30.06.2024	31.12.2023
Przestępstwa popełnione przez osoby z zewnątrz	0	5,5
Klienci, produkty i praktyki biznesowe dla produktów bankowych	577,5	174,6
Realizacja, dostawa i zarządzanie procesem	71,1	43,2
<b>Razem</b>	<b>648,6</b>	<b>223,3</b>

Wysoki udział strat w kategorii „Klienci, produkty i praktyki biznesowe 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) oraz kosztami obsługi pozwów o stwierdzenie bezskuteczności klauzuli WIBOR.

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 dotyczą spraw spornych, poza kwestionowaną przez konsumentów klauzulą walutową przedmiotem sporów sądowych stała się klauzula oprocentowania zamiennego opartego na stawce WIBOR. Bank reaguje na bieżąco, udzielając odpowiedzi na pozwy.

Tabela prezentująca rozkład strat nie uwzględnia zdarzeń związanych z :

- (1) z rządowym programem wakacji kredytowych – Na 30 czerwca 2024 roku Bank rozpoznał wpływ wakacji kredytowych w łącznej kwocie 59 873 tys. zł (ujemny wpływ);

- (2) z wyrokiem TSUE z dnia 11 września 2019 roku w sprawie dotyczącej kredytu konsumenckiego spłaconego w całości przedterminowo – według stanu na 30 czerwca 2024 roku Bank odnotował wpływ TSUE w kwocie 8 183 tys. 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 I półrocze 2024 roku.

Obserwujemy i analizujemy wszelkie zmiany mające wpływ na profil ryzyka operacyjnego.

## **5.5. Ryzyko modeli**

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

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

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

Aktualnie wszystkie modele w Banku mają niski stopień narażenia na ryzyko, co w połączeniu z kryterium istotności modeli oznacza niski poziom ryzyka każdego modelu oraz niski

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

## **6. System kontroli wewnętrznej**

Bank wdrożył system kontroli wewnętrznej wspierający organizację w skutecznym i efektywnym działaniu procesów biznesowych. Obejmuje on wszystkie komórki organizacyjne mBH, 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 DC.

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 zlecającym, i których zamierzeniem jest przysporzenie wartości oraz usprawnienie procesów ładu organizacyjnego, zarządzania ryzykiem i kontroli wewnętrznej.

Stanowisko ds. Audytu Wewnętrznego w zakresie realizowanych funkcji podlega okresowej ocenie niezależnego kompetentnego podmiotu spoza Banku. Wybór podmiotu 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 transz 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 będą emitowane zarówno w złotych jak i euro, a ich termin zapadalności będzie wahał się w przedziale 4-7 lat.

## 9. Władze Banku

### Akcjonariusze

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

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

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
<b>Razem</b>	<b>220 000 000</b>	<b>2 200 000</b>	<b>100</b>	<b>2 200 000</b>	<b>100</b>

### Zarząd

W I półroczu 2024 roku w skład Zarządu mBH wchodził:

- (1) Krzysztof Dubejko – Prezes Zarządu (do dnia 15 maja 2024 roku);
- (2) Andrzej Kulik – Członek Zarządu;
- (3) Katarzyna Dubaniewicz – Członkini Zarządu;
- (4) Piotr Petelewicz – Członek Zarządu, mający pełnić funkcję Prezesa Zarządu po uzyskaniu zgody KNF (od 16 maja 2024 roku).

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:

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



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

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

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

#### **Rada Nadzorcza**

W I półroczu 2024 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

Osoby te zostały wybrane w skład Rady Nadzorczej kolejnej kadencji.

§ 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.

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



---

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

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

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

Komitet Audytu:

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

W I półroczu 2024 roku Komitet Audytu obradował 21 lutego, 29 lutego, 1 marca, 8 marca.

Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji

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

W I półroczu 2024 roku Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji obradował w dniach 3 kwietnia, 5 kwietnia oraz 17 kwietnia.

Komitet ds. Ryzyka

- (1) Mikołaj Tatarkiewicz – Przewodniczący Komitetu
- (2) Marek Lusztyn – Członek Komitetu
- (3) Michał Popiołek – Członek Komitetu

W I półroczu 2024 roku Komitet ds. Ryzyka obradował w dniach 25 marca, 7 czerwca.

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

### **Tryb zwoływania oraz uprawnienia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy**

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

Walne Zgromadzenie podejmuje decyzje (przez uchwały) w sprawach:

- (1) rozpatruje i zatwierdza roczne sprawozdanie z działalności Banku oraz sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy;
- (2) udziela członkom organów Banku absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- (3) podziału zysku netto lub pokrycia strat Banku;
- (4) zmiany statutu;
- (5) wybiera i odwołuje członków Rady Nadzorczej oraz określa zasady ich wynagradzania;
- (6) podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego Banku;
- (7) likwidacji, zbycia całego przedsiębiorstwa Banku lub połączenia z innym bankiem;
- (8) wyboru likwidatorów i ustalenia ich wynagrodzenia;
- (9) postanowień dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;
- (10) ustalenia terminu wypłaty dywidendy;
- (11) sprzedaży lub obciążenia nieruchomości Banku, na terenie której mieści się siedziba jego władz;
- (12) sprawy wniesione przez Radę Nadzorczą do rozpatrzenia;
- (13) sprawy wniesione przez akcjonariuszy w trybie przewidzianym w statucie do rozpatrzenia;
- (14) wyraża zgodę na zakup lub sprzedaż przez Bank udziałów lub akcji oraz utworzenie lub dołączenie do innych organizacji gospodarczych. Walne Zgromadzenie nie wymaga zgody jeżeli kupno lub sprzedaż akcji bądź udziałów wydarzyły się w ramach postępowania egzekucyjnego, upadłościowego lub restrukturyzacji. Dotyczy to również innych sytuacji porozumienia się z dłużnikiem. W tych przypadkach Zarząd przekazuje informacje Radzie Nadzorczej o zrealizowanych czynnościach;
- (15) innych spraw zastrzeżonych przez przepisy prawa lub postanowienia Statutu.

## 10. Pozostałe informacje

### Kredyty i ich oprocentowanie

Zmienne stopy procentowe stosowane w Banku oparte są na stopie procentowej WIBOR dla kredytów złotych oraz LIBOR syntetyczny lub 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 czerwca 2024 roku udział kredytów o oprocentowaniu okresowo stałym w portfelu kredytowym wynosił 5,5%.

### Informacja o rządowych Wakacjach Kredytowych i Funduszu Wsparcia Kredytobiorców

W związku z uchwaleniem w dniu 12 kwietnia 2024 r. 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 tzw. „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 30 czerwca 2024 roku, warunki do objęcia tym programem spełniało 45% kredytów detalicznych, a wakacjami objęte zostało 13% łącznej kwoty kredytów detalicznych. Klienci ci ubiegali się średnio o 3,6 miesiąca wakacji kredytowych. Wartość bilansowa brutto kredytów objętych wakacjami kredytowymi na dzień 30 czerwca 2024 roku wyniosła 1,1 mld zł. Obecnie Bank szacuje, że wakacje kredytowe będą miały negatywny wpływ na wynik brutto Banku za 2024 roku w kwocie -60 mln zł.

O wsparcie z Funduszu Wsparcia Kredytobiorców w I półroczu 2024 roku wpłynęło 57 wniosków, z czego 29 klientów podpisało umowę i uzyskało wsparcie z Funduszu. Ilość ekspozycji z aktywnym wsparciem wg stanu na 30 czerwca 2024 roku to 229 kontraktów.

### Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Transakcje zawarte w I półroczu 2024 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 r. 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. Wykreśleniu podlegają 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 Izbb (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 wykreśleniu podlegają jako czynności niewykonywane :
  - 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.

Uzyskanie zgody KNF spodziewane jest w terminie do końca sierpnia po czym zmiany statutu zostaną przyjęte przez organy Banku i uchwalone przez Zgromadzenie Akcjonariuszy.

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

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

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 Członkiem Zarządu Piotrem Petelewiczem, który ma pełnić funkcję Prezesa Zarządu po uzyskaniu zgody KNF.

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

Informacja dotycząca toczących się postępowań znajduje się w Nocie 30 Sprawozdania Finansowego za I półrocze 2024 roku.

#### **Wsparcie finansowe pochodzące ze środków publicznych**

W I połowie 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 r. poz. 158).

#### **Współpraca z międzynarodowymi instytucjami**

Bank nie współpracuje z międzynarodowymi instytucjami publicznymi.

#### **Udzielone przez Bank gwarancje i poręczenia**

W I połowie 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 finansowym.

### **Informacje dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych**

Informacje dotyczące podmiotu uprawnionego do realizacji badania sprawozdań finansowych znajdują się w Nocie 40 Sprawozdania Finansowego za I połowę 2024 roku.

## **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. Jedyny 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](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](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 odpowiedzialności). Ponadto Rada Nadzorcza przekazuje 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**

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

Komitet Audytu Rady Nadzorczej Banku działa na podstawie Regulaminu Komitetu Audytu wprowadzonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 31/2023 z 27 marca 2023 roku. Skład Komitetu powołano Uchwałą Rady Nadzorczej nr 42/2023 z 8 maja 2023 roku. Wszyscy członkowie Komitetu Audytu 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 komitetu audytu przewidziane w obowiązujących przepisach prawa w trybie sprawowania bieżącego nadzoru na podstawie informacji przekazywanych przez Zarząd Banku, biegłego rewidenta, Stanowisko ds. Audytu Wewnętrznego, Departament Compliance, Departament Rachunkowości i Rozliczeń w trybie posiedzeń.

Komitet Audytu Uchwałą nr 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 r. 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 r. 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 skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2024 roku nie świadczyła na rzecz mBH. żadnych usług zabronionych jak również dozwolonych usług niebędących badaniem, za wyjątkiem weryfikacji 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 50% ogółu stanowisk kierowniczych. Jesteśmy zaangażowani w tworzenie równych szans niezależnie od płci.



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

### **Prawdziwość i rzetelność prezentowanych sprawozdań**

Zarząd mBH oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy:

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

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

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

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

Bank przygotowuje roczne i skrócone półroczne sprawozdania finansowe, które przekazuje się Zarządowi mBH do akceptacji. Jednocześnie sprawozdania przekazuje się do członków Komitetu Audytu Rady Nadzorczej. Komitet Audytu, po konsultacjach z audytorem zewnętrznym i członkami Zarządu, 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.

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

---



Piotr Petelewicz

Członek Zarządu p.o.  
Prezesa Zarządu

Katarzyna Dubaniewicz

Członkini Zarządu

Andrzej Kulik

Członek Zarządu

*(podpisano elektronicznie)*

*(podpisano elektronicznie)*

*(podpisano elektronicznie)*