

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności mBanku Hipotecznego S.A.  
w 2018 roku**

Spis treści

<b>1. Działalność mBanku Hipotecznego S.A. w 2018 roku .....</b>	<b>3</b>
1.1. Najważniejsze projekty.....	3
1.2. Wiarygodność finansowa - ratingi .....	5
1.3. Wyniki finansowe.....	6
1.4. Działalność kredytowa.....	8
1.5. Emisje listów zastawnych i refinansowanie.....	11
1.6. Otoczenie prawne .....	14
<b>2. Zarządzanie ryzykiem.....</b>	<b>15</b>
2.1. Ryzyko kredytowe.....	15
2.2. Ryzyko rynkowe.....	18
2.3. Ryzyko płynności.....	18
2.4. Ryzyko operacyjne.....	19
2.5. Ryzyko inwestycji w listy zastawne.....	20
2.6. System kontroli wewnętrznej.....	20
2.7. Polityka wynagrodzeń.....	21
<b>3. Kierunki rozwoju i najważniejsze elementy strategii Banku.....</b>	<b>22</b>
<b>4. Władze Banku.....</b>	<b>23</b>
<b>5. Pozostałe informacje.....</b>	<b>25</b>
<b>6. Oświadczenia Zarządu.....</b>	<b>27</b>

## **1. Działalność mBanku Hipotecznego S.A. w 2018 roku**

W lipcu 2018 roku mBank Hipoteczny S.A. (dalej „Bank”) przyjął nowe założenia strategii działania na lata 2019-2022. Strategia na lata 2019-2022 odpowiada przede wszystkim na wyzwania wynikające z obecnego i oczekiwanego intensywnego rozwoju rynku listów zastawnych w Polsce, jak również silnego popytu na polskie listy zastawne w Unii Europejskiej, wspieranego przez utrzymujące się na niskim poziomie stopy procentowe. Równocześnie strategia kontynuuje założenia dotyczące bezpiecznej struktury finansowania Grupy mBanku, przy czym w obecnie rosnącej presji konkurencyjnej wśród banków hipotecznych, podkreśla znaczenie efektywności kosztowej modelu biznesowego Banku.

Strategia Banku zakłada, że fundamentem jego działalności będzie pozyskiwanie długoterminowego refinansowania dla Grupy Kapitałowej mBanku (dalej: „Grupy mBanku”), tj. emisja listów zastawnych, w możliwie jak najbardziej efektywnym kosztowo modelu biznesowym. Tak określony kierunek wymaga przede wszystkim zapewnienia odpowiedniej skali aktywów w bilansie Banku spełniających kryteria zabezpieczenia listów zastawnych.

W Banku funkcjonują dwa obszary biznesowe: (1) detaliczny, skupiony na pozyskiwaniu kredytów hipotecznych dla osób fizycznych oraz (2) komercyjny, finansujący transakcje dotyczące komercyjnych nieruchomości przychodowych CRE (commercial real estate) oraz kredytujący mieszkaniowe projekty deweloperskie (residential real estate).

W kolejnych latach rozwój portfela detalicznych kredytów hipotecznych oraz kredytów CRE będzie się odbywał w formule ścisłej współpracy z mBankiem, tj. przy założeniu realizacji sprzedaży przez siły mBanku, zarówno w obszarze detalicznym, w ramach już funkcjonującego modelu współpracy, jak i komercyjnym w kontekście zmian modelu obowiązujących od stycznia 2019 roku.

Od końca 2012 roku Bank nie finansuje jednostek samorządu terytorialnego ani innych podmiotów z poręczeniem jednostek samorządu terytorialnego, co wynika z profilu ryzyka tego segmentu oraz nieadekwatnych marż kredytowych. To podejście zostało utrzymane w nowelizacji strategii na lata 2019-2022. Niemniej Bank posiada powstały historycznie portfel transakcji kredytowych dla tego segmentu.

W dalszym ciągu utrzymuje się ponadprzeciętna aktywność inwestorów na rynku gotowych nieruchomości komercyjnych. Ze względu na rosnące koszty materiałów, a przede wszystkim robocizny, ryzyko projektów komercyjnych w fazie deweloperskiej wzrosło, co jest główną przyczyną wyższej aktywności w zakresie już funkcjonujących nieruchomości.

W obszarze finansowania budownictwa mieszkaniowego rosnące koszty nie wpłynęły na zmniejszenie ilości projektów z uwagi na to, że projekty obecnie wchodzące na rynek przygotowane były we wcześniejszych okresach. Spowolnienie w tym segmencie możliwe jest w perspektywie 12-24 miesięcy.

### **1.1. Najważniejsze projekty**

#### **Projekt „Listy zastawne”**

Priorytetowym przedsięwzięciem w 2018 roku w dalszym ciągu pozostawał projekt przebudowy bilansu Grupy mBanku w oparciu o długoterminowe źródło refinansowania, jakie stanowią listy zastawne emitowane przez mBank Hipoteczny S.A.

Prace nad projektem rozpoczęły się w sierpniu 2012 roku, a ich celem było stworzenie kompleksowego modelu współpracy pomiędzy bankiem hipotecznym i uniwersalnym w zakresie sprzedaży, obsługi i zarządzania portfelem kredytów detalicznych zabezpieczonych hipotecznie, a następnie emisja listów zastawnych na jego bazie.

Wdrożenie modelu ma na celu:

- poprawę stabilności finansowania banków w ramach Grupy mBanku poprzez zastosowanie długoterminowych i jednocześnie nowatorskich rozwiązań w odniesieniu do portfela hipotecznego w Grupie mBanku, uwzględniających potrzeby płynnościowe wynikające z czynników zewnętrznych (nowe regulacje – Bazylea III) oraz wewnętrznych (m.in. zmiany w zakresie finansowania banków zależnych w grupie Commerzbank),
- dywersyfikację źródeł finansowania – zwiększenie niezależności Grupy mBanku w zakresie finansowania obecnego portfela detalicznych kredytów hipotecznych,

- poprawę płynności długoterminowej w Grupie mBanku – dostosowanie do wymogów Bazylea III poprzez zwiększenie finansowania długoterminowego.

### **Wdrożenie metody AIRB**

W Banku trwają prace – zainicjowane złożeniem w II połowie 2016 roku Wniosku prewalidacyjnego, nad uzyskaniem zgody od Nadzoru na objęcie metodą A-IRB portfela detalicznego pozyskiwanego w ramach współpracy z mBankiem S.A. w oparciu o adaptację modeli stosowanych w mBanku S.A. W IV kwartale 2017 roku Bank uzyskał oficjalne stanowisko polskiego (KNF) i europejskiego (EBC) nadzoru będące efektem spostrzeżeń ze zrealizowanej w IV kwartale 2016 inspekcji jak i odpowiedzi Banku na zaadresowane na początku 2017 roku przez KNF wstępne wyniki oceny.

Istotną część zidentyfikowanych podczas inspekcji zaleceń Bank zaadresował, m.in. poprzez przebudowę modelu LGD, natomiast spełnienie wszystkich oczekiwań Nadzoru Grupa mBanku zamierza zrealizować w 2019 roku czego efektem będzie złożenie finalnego Wniosku o stosowanie metod statystycznych do obliczania wymogów kapitałowych z tytułu ryzyka kredytowego dla portfela detalicznego pozyskiwanego w ramach współpracy z mBankiem S.A. Na potrzeby złożenia finalnego wniosku został powołany w czerwcu 2018 roku zespół projektowy. W chwili obecnej trwa proces akceptacji zmian w modelu przez Nadzór (KNF, EBC).

### **Wdrożenie ogólnego Rozporządzenia o ochronie danych osobowych**

Zainicjowane w styczniu 2017 roku prace mające na celu dostosowanie Banku do Rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO) zostały zrealizowane w roku 2018. W szczególności, dostosowano regulacje wewnętrzne Banku do wymogów RODO (w tym: politykę bezpieczeństwa danych osobowych, instrukcję oceny ryzyka przetwarzania danych osobowych, instrukcję powierzania przetwarzania danych osobowych, politykę zgłaszania naruszeń ochrony danych osobowych). We współpracy z zewnętrzną kancelarią prawną, przygotowano szereg dokumentów (pakiety RODO i klauzule informacyjne) mających na celu poinformowanie osób fizycznych (w szczególności klientów, pracowników, kontrahentów) o przysługujących im uprawnieniach oraz trybie realizacji tych uprawnień przez Bank. Kluczowe pakiety RODO udostępniono na stronie internetowej. We współpracy z mBankiem S.A. prowadzono prace mające na celu zautomatyzowanie procesu realizacji uprawnień podmiotów danych. Przygotowano także wzór umowy powierzenia danych osobowych, na podstawie którego przeprowadzono proces aneksowania zawartych przez Bank umów powierzenia przetwarzania danych osobowych; nowe umowy powierzenia przetwarzania są zawierane z zastosowaniem wypracowanych klauzul umownych. Uchwałą Zarządu wyznaczono pracownika, który pełni w Banku funkcję Inspektora Ochrony Danych. Ponadto pracownikom udostępniono szkolenie e-learningowe z zakresu ochrony danych osobowych.

### **Wdrożenie Ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy**

W Banku prowadzono prace mające na celu dostosowanie do wymogów Ustawy z dnia 1 marca 2018 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (dalej Ustawa), która implementuje do polskiego porządku prawnego Dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/849 z dnia 20 maja 2015 roku w sprawie zapobiegania wykorzystywaniu systemu finansowego do prania pieniędzy lub finansowania terroryzmu, zmieniającą rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 648/2012 i uchylającą dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2005/60/WE oraz dyrektywę Komisji 2006/70/WE (tzw. IV Dyrektywa AML). W szczególności przeprowadzono niezbędne analizy oraz dokonano zmian regulacji wewnętrznych. Zgodnie z obowiązkiem ustawowym, uchwałą Zarządu Banku, wyznaczono Członka Zarządu odpowiedzialnego za wdrażanie obowiązków określonych w Ustawie oraz kadrę kierowniczą wyższego szczebla odpowiedzialną za wykonywanie obowiązków w zakresie przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu. Wprowadzono stosowne zmiany w systemach informatycznych wspierających realizację obowiązków w zakresie przeciwdziałaniu praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu. Kontynuowane są dalsze prace rozwojowe systemów informatycznych. Przeprowadzono również szkolenia dla kadry kierowniczej oraz pracowników odpowiedzialnych za realizację obowiązków z zakresu przepisów nowej Ustawy.

### **Wdrożenie Rekomendacji H Komisji Nadzoru Finansowego**

W Banku kontynuowano prace mające na celu implementację, wydanej 25 kwietnia 2017 roku przez Komisję Nadzoru Finansowego, Rekomendacji H dotyczącej systemu kontroli wewnętrznej w bankach.

Działania Banku koncentrowały się na wprowadzeniu nowych regulacji wymaganych Rekomendacją H lub wprowadzaniu stosownych zmian do obowiązujących w Banku procedur wewnętrznych.

### System anonimowego zgłaszania nieprawidłowości

W 2018 roku w celu implementacji Rozporządzenia z dnia 6 marca 2017 roku Ministra Rozwoju i Finansów w sprawie systemu zarządzania ryzykiem i systemu kontroli wewnętrznej, polityki wynagrodzeń oraz szczegółowego sposobu szacowania kapitału wewnętrznego w bankach, uruchomiono system informatyczny umożliwiający anonimowe zgłaszanie naruszeń, w tym rzeczywistych lub potencjalnych naruszeń przepisów prawa z zakresu przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu, co stanowi realizację wymogów wynikających z Ustawy z dnia 1 marca 2018 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu. Dokonano również aktualizacji procedury wewnętrznej regulującej tryb odbierania i procedowania anonimowych zgłoszeń pracowników, dotyczących naruszeń przepisów prawa oraz obowiązujących procedur i standardów etycznych.

### MSSF 9

W związku z wejściem w życie od 1 stycznia 2018 roku MSSF 9: „Instrumenty finansowe”, który zastąpił istniejący Międzynarodowy Standard Rachunkowości 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, w Banku finalizowane były prace nad wdrożeniem wymaganych zmian w procesach i w systemach IT.

### Definicja default

Bank rozpoczął przygotowania do wdrożenia zmian związanych z wejściem w życie regulacji Komisji Europejskiej EU 2018/171 wydanej na podstawie artykułu 178 rozporządzenia 575/2013 (CRR) dotyczącej zmian w stosowanej przez banki definicji niewykonania zobowiązania. Prace prowadzone będą w ramach ścisłej współpracy z odpowiednim zespołem projektowym powołanym do tego celu w mBanku S.A.

## 1.2. Wiarygodność finansowa - ratingi

Wiarygodność finansowa mBanku Hipotecznego S.A. oraz emitowanych przez Bank listów zastawnych oceniana jest przez międzynarodową agencję ratingową - Fitch. Na datę sprawozdawczą obowiązywały następujące oceny ratingowe:

	Rating	Perspektywa	Data nadania
Długoterminowy Rating Emitenta w walucie zagranicznej <i>Long-Term Issuer Default Ratings (IDR)</i>	BBB	Stabilna	30-11-2018 <i>potwierdzenie</i>
Krótkoterminowy Rating Emitenta w walucie zagranicznej <i>Short-Term Issuer Default Ratings (IDR)</i>	F2	-	30-11-2018 <i>potwierdzenie</i>
Krajowy długoterminowy Rating Emitenta <i>National Long-Term Rating</i>	AA-(pol)	Stabilna	30-11-2018 <i>potwierdzenie</i>
Krajowy krótkoterminowy Rating Emitenta <i>National Short-Term Rating</i>	F1+(pol)	-	30-11-2018 <i>potwierdzenie</i>
Rating wsparcia <i>Support Rating</i>	2	-	30-11-2018 <i>potwierdzenie</i>
Hipoteczne listy zastawne <i>Mortgage Covered Bonds</i>	A	Pozytywna	22-06-2018 <i>Potwierdzenie</i>

Agencja Fitch przyznaje swoje oceny wg następującej skali (malejąco):

- długoterminowe ratingi międzynarodowe/krajowe (pol), ratingi listów zastawnych: AAA, AA, A, BBB, BB, B, CCC, CC, C, RD, D
- krótkoterminowe ratingi międzynarodowe/krajowe (pol) : F1, F2, F3, B, C, RD, D
- ratingi wsparcia: 1, 2, 3, 4, 5

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

### Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2018 roku

Listy zastawne emitowane przez Bank uzyskały ocenę 3 poziomy (notche) wyższą od długoterminowego ratingu Banku w walucie zagranicznej oraz 1 poziom (notch) wyższą od długoterminowego ratingu kraju. Rating Polski jest na poziomie A- perspektywa stabilna.

Na oceny ratingowe uzyskiwane przez Bank mają wpływ, obok jego wyników finansowych, także ocena mBanku S.A. i Commerzbanku AG, w tym udzielane mu wsparcie tych instytucji.

Ocena ratingowa uzyskana przez Bank jest punktem wyjścia oceny nadanej listom zastawnym emitowanym przez Bank, na która ma wpływ ujęcie płatności z listów zastawnych w przypadku upadłości emitenta oraz profil ryzyka zabezpieczenia listów zastawnych.

### **1.3. Wyniki finansowe**

Sprawozdanie finansowe Banku jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej obowiązującymi na terenie Unii Europejskiej (MSSF). Dane przedstawione w Sprawozdaniu Zarządu prezentowane są w ujęciu zarządczym i nie zawsze muszą być zgodne z danymi zawartymi w Sprawozdaniu Finansowym.

Ze względu na specjalistyczny charakter Banku dominującą pozycję w jego aktywach stanowią kredyty zabezpieczone hipotecznie, a po stronie pasywnej - zobowiązania z tytułu emisji listów zastawnych, jako główne źródło refinansowania działalności kredytowej.

Tabela 1. Dynamika wybranych elementów sprawozdania z sytuacji finansowej (w tys. zł)

<b>Główne pozycje bilansowe</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Dynamika</b>
<b>AKTYWA</b>	12 385 908	12 168 169	1,79%
w tym			
Kredyty i pożyczki udzielone klientom	nd	10 766 911	nd
Kredyty i pożyczki udzielone klientom wyceniane w zamortyzowanym koszcie	10 930 534	nd	nd
Kredyty i pożyczki udzielone klientom wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	208 181	nd	nd
<b>ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY</b>	12 385 908	12 168 169	1,79%
w tym			
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	7 870 443	7 043 125	11,75%
Kapitał podstawowy	734 719	734 719	0,0%

W 2018 roku Bank osiągnął dodatni wynik brutto w wysokości 60 694 tys. zł. Ze względu na specjalistyczny profil działalności, w którym głównym źródłem wyniku Banku jest dochód odsetkowy, duży wpływ na wynik finansowy w 2018 roku miały niskie stopy procentowe oraz duża presja na marże. Pomimo tego Bank zanotował wzrost wyniku z tytułu odsetek w porównaniu z 2017 rokiem (o 20 268 tys. zł lub 12,99%).

Ogólna wartość kosztów administracyjnych spadła w porównaniu do 2017 roku o 7,01%. Wskaźnik kosztów do dochodów obniżył się do 36,78% z 45,99% na koniec 2017 roku.

Ze względu na specjalizację i wąski zakres oferowanych produktów, Bank nie może skompensować skutków podatku bankowego. Przed uwzględnieniem podatku osiągnięty przez Bank wynik na działalności operacyjnej wyniósł 88 262 tys. zł wobec 59 199 tys. zł w 2017 roku, co stanowi wzrost o 49,09%. Po uwzględnieniu podatku, wynik brutto wciąż był znacząco wyższy niż przed rokiem (o 25 921 tys. zł lub 74,54%).

W 2018 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 174 862 tys. zł (w 2017 roku: 146 908 tys. zł). Dochód ten pochodzi w całości z działalności prowadzonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

**mBank Hipoteczny S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2018 roku

Tabela 2. Dynamika wybranych elementów rachunku zysków i strat (w tys. zł)

Rachunek zysków i strat	Okres od 01.01.2018 do 31.12.2018	Okres od 01.01.2017 do 31.12.2017	Dynamika
Wynik z tytułu odsetek	176 277	156 009	12,99%
Wynik z tytułu opłat i prowizji	(2 502)	(5 759)	-
Wynik na działalności handlowej	1 210	(3 385)	-
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek	(16 712)	(20 225)	-17,37%
Ogólne koszty administracyjne	(59 849)	(64 361)	-7,01%
Amortyzacja	(3 798)	(3 196)	18,84%
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>88 262</b>	<b>59 199</b>	49,09%
Podatek od pozycji bilansowych Banku	(27 568)	(24 426)	12,86%
<b>Zysk brutto</b>	<b>60 694</b>	<b>34 773</b>	74,54%
Podatek dochodowy	(19 457)	(6 944)	180,20%
<b>Zysk netto</b>	<b>41 237</b>	<b>27 829</b>	48,18%
Średnia ważona liczba akcji zwykłych / średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	3 210 000	3 191 260	0,59%
Zysk netto na jedną akcję zwykłą / Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	12,85	8,72	47,36%

Tabela 3. Wskaźniki efektywności

WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI	31.12.2018	31.12.2017
ROA netto <sup>1)</sup>	0,33%	0,24%
ROA brutto <sup>2)</sup>	0,49%	0,30%
ROE netto <sup>3)</sup>	3,97%	2,77%
ROE brutto <sup>4)</sup>	5,85%	3,46%
C/I (wskaźnik kosztów do dochodów) <sup>5)</sup>	36,78%	45,99%
Wskaźnik marży odsetkowej <sup>6)</sup>	1,44%	1,36%
Koszt ryzyka <sup>7)</sup>	0,19%	0,20%
Łączny współczynnik kapitałowy	16,25%	15,79%
<b>RATINGI Fitch Ratings Ltd</b>		
długoterminowy rating międzynarodowy	BBB	BBB
krótkoterminowy rating międzynarodowy	F2	F2
rating wsparcia	2	2
hipotecznych listów zastawnych	A	A
<b>INNE</b>		
Zatrudnienie	170 osób/161 etatów	178 osób/169 etatów
Przeciętne zatrudnienie	170 osób	208 osób
Placówki	Centrala + 4 filie	Centrala + 4 filie

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

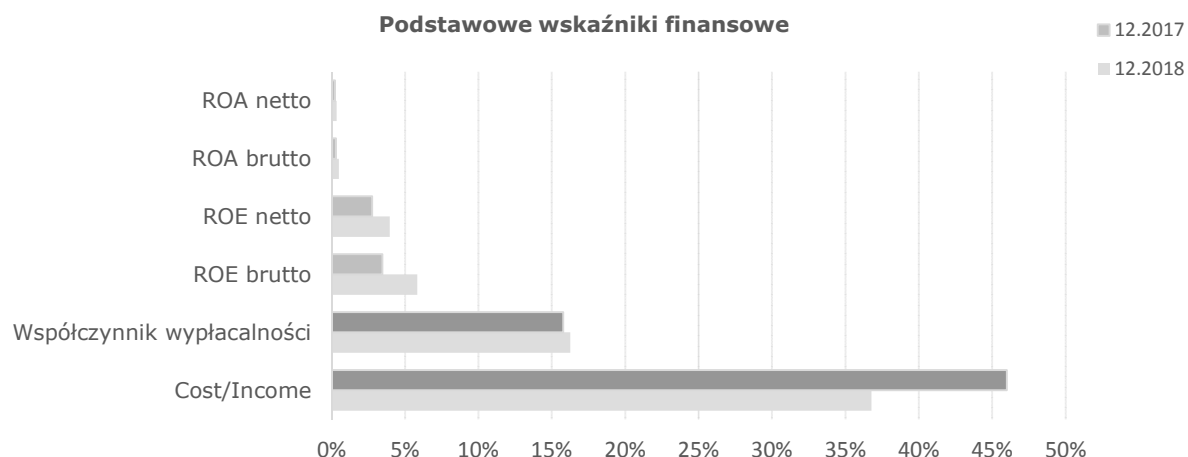
5) (ogólne koszty administracyjne + amortyzacja) / dochód łączny (rozumiany jako wynik z tytułu odsetek + wynik z tytułu opłat i prowizji + wynik na działalności handlowej + pozostałe przychody operacyjne - pozostałe koszty operacyjne)

6) wynik odsetkowy / średni stan aktywów odsetkowych

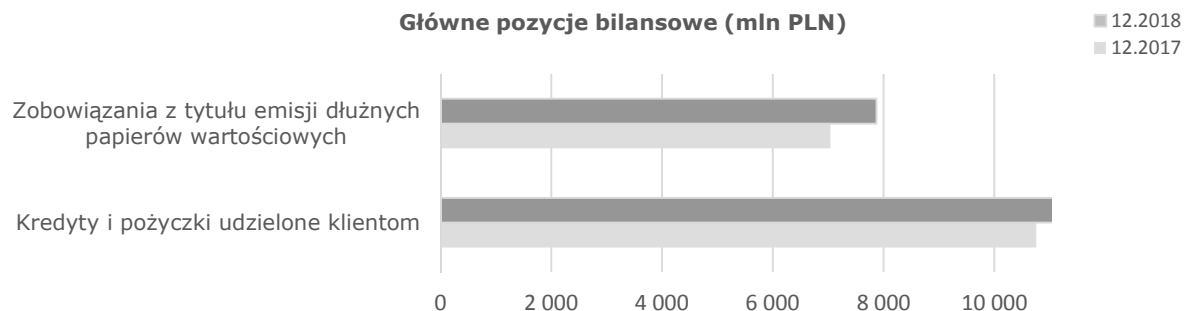
7) odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek / średni stan kredytów i pożyczek udzielonych klientom

Średnie stany pozycji bilansowych zostały obliczone na bazie danych miesięcznych, z uwzględnieniem stanu na początek i koniec okresu sprawozdawczego.

Wykres 1. Podstawowe wskaźniki finansowe



Wykres 2. Główne pozycje bilansowe (w mln zł)



#### 1.4. Działalność kredytowa

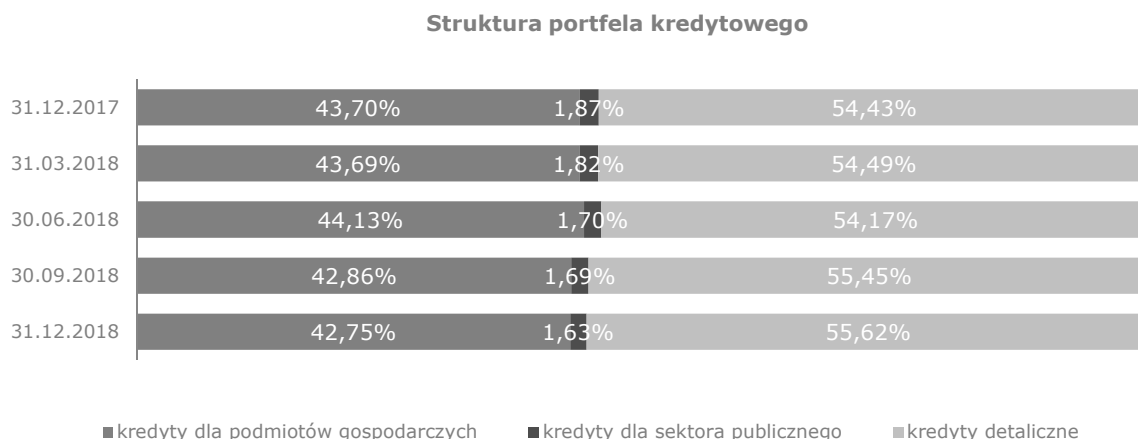
W 2018 roku Bank kontynuował aktywność w obszarze sprzedaży kredytów dla podmiotów gospodarczych. W związku z przeniesieniem do mBanku całości procesu sprzedaży kredytów detalicznych od 22 lipca 2017 roku, źródłem zasilania portfela kredytowego Banku w aktywa detaliczne były transakcje poolingowe. Wartość netto całego portfela kredytowego, uwzględniając zaangażowanie pozabilansowe, wzrosła na koniec 2018 roku w porównaniu do końca 2017 roku o 2,41%, osiągając poziom 12,6 mld zł.

W 2018 roku Bank zanotował bardzo dobry wynik sprzedaży kredytów komercyjnych na poziomie 1 824 mln zł, z czego 679 mln zł przypadło na deweloperów mieszkaniowych. W przedmiotowym okresie pooling komercyjny z mBanku S.A. nie był realizowany.

W obszarze detalicznym, w ramach realizacji strategii Grupy mBanku, Bank odnotował przyrost portfela kredytów hipotecznych dla klientów detalicznych na poziomie 324 mln zł, tj. 5,53%. W 2018 roku przeprowadzono 6 transakcji poolingowych.



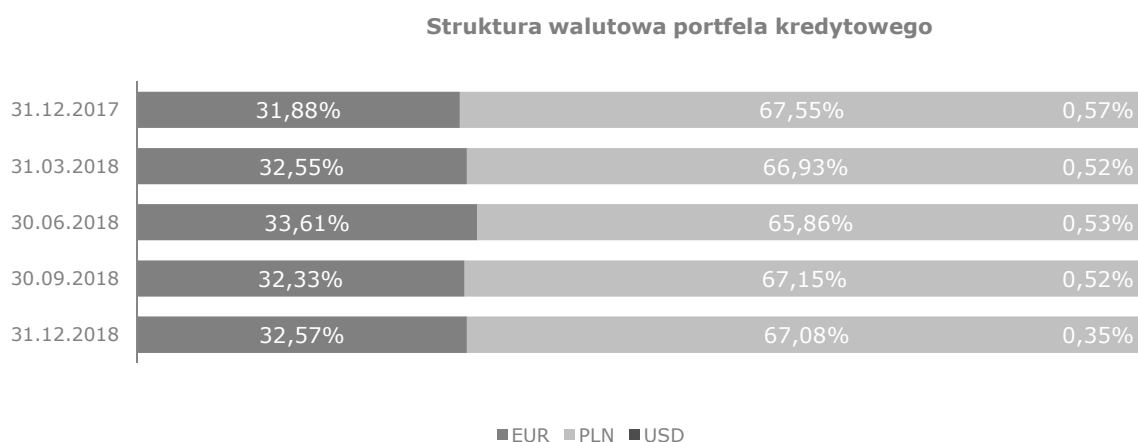
Wykres 3. Struktura portfela kredytowego



Struktura walutowa portfela kredytowego podlegała niewielkim zmianom. W porównaniu ze stanem z końca 2017 roku udział kredytów w PLN obniżył się o 0,47 pkt. proc. i na koniec 2018 roku stanowiły one 67,08% portfela kredytowego. Udział kredytów w EUR wyniósł 32,57%.

Bank nie prowadzi działalności poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

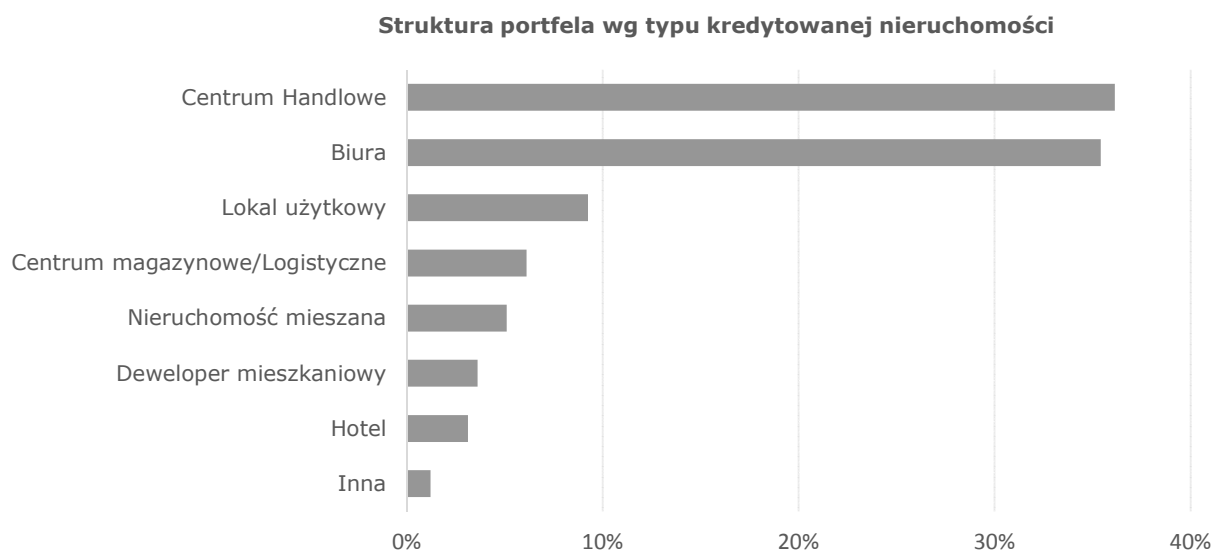
Wykres 4. Struktura walutowa portfela kredytowego



### **Kredyty dla podmiotów gospodarczych**

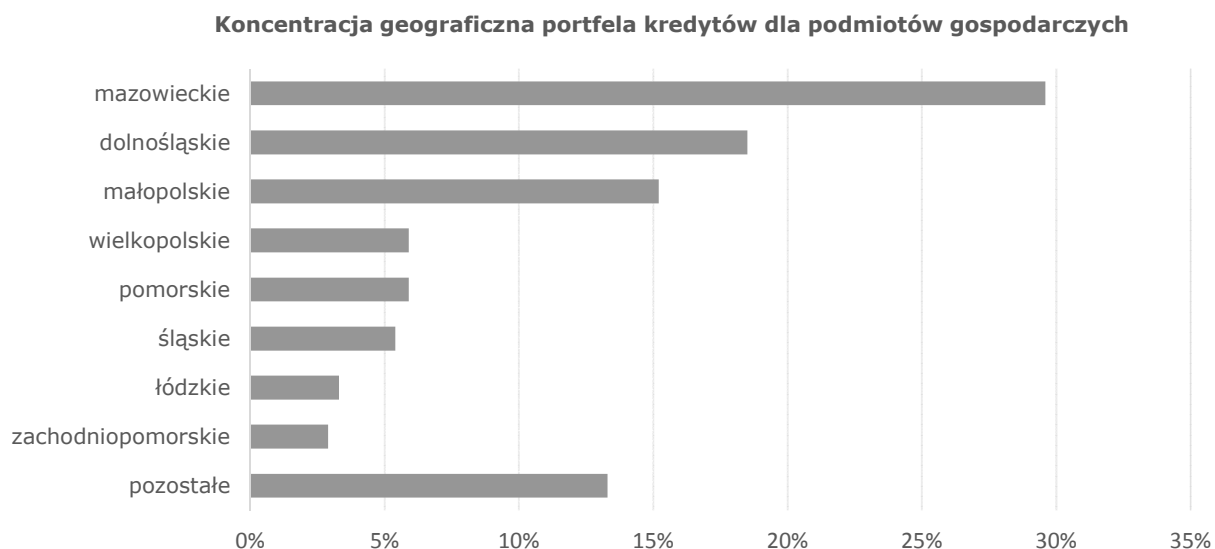
Zaangażowanie bilansowe netto wobec podmiotów gospodarczych wyniosło 4 748 mln zł. Dominująca część (89,76%) przypadała na refinansowanie gotowych obiektów komercyjnych, zaangażowania w projekty mieszkaniowe stanowiły 3,61%, a kredyty na finansowanie budowy obiektów komercyjnych 6,63%.

Wykres 5. Kredyty dla podmiotów gospodarczych wg rodzaju finansowanej nieruchomości



W obszarze nieruchomości komercyjnych Bank finansuje w szczególności: biurowce i obiekty handlowe. Bank koncentruje się na finansowaniu zakupu lub refinansowaniu ukończonych obiektów o odpowiednim standardzie oraz finansowaniu procesu budowy, po zakończeniu którego następuje konwersja kredytu budowlanego na długoterminowy kredyt hipoteczny.

Wykres 6. Koncentracja geograficzna portfela kredytów dla podmiotów



Największa liczba finansowanych projektów skoncentrowana jest w województwie mazowieckim, gdzie zaangażowanych jest 29,6% wszystkich środków kredytowych. W województwach dolnośląskim, małopolskim i wielkopolskim zaangażowanie bilansowe łącznie stanowi 39,6%.

Według stanu na datę sprawozdawczą roku w portfelu kredytów dla podmiotów gospodarczych dominowały kredyty udzielone w EUR (75,9%) oraz PLN (23,3%).

### **Kredyty dla sektora publicznego**

Ze względu na strategię Banku, w portfelu tym nie ma nowych umów, co w połączeniu ze znacznymi spłatami przedterminowymi znajduje odzwierciedlenie w niższym, w porównaniu do stanu

## mBank Hipoteczny S.A.

### Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2018 roku

z 31 grudnia 2017 roku, zaangażowaniu bilansowym tych kredytów. Na datę raportu wynosiło ono 181 mln zł (spadek o 10,0%).

#### **Kredyty detaliczne dla osób fizycznych**

Działania Banku w 2018 roku w obszarze kredytów detalicznych koncentrowały się na pozyskiwaniu kredytów detalicznych wyłącznie w modelu poolingowym. Od 22 lipca 2017 roku kredyty detaliczne dla osób fizycznych oferowane są jedynie przez mBank. W 2018 roku Bank aktywnie współpracował z mBankiem w celu kształtowania produktu oraz maksymalizacji sprzedaży nowo udzielanych kredytów detalicznych po stronie mBanku, spełniających wymogi transferu do Banku. Podjęto działania mające na celu budowę nowego, innowacyjnego procesu zapewniającego przenoszenie aktywów detalicznych w cyklach miesięcznych.

#### **1.5. Emisje listów zastawnych i refinansowanie**

mBank Hipoteczny jest bankiem hipotecznym z najdłuższą historią emisji listów zastawnych na polskim rynku kapitałowym. Wartość wyemitowanych przez Bank hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosła 7,1 mld zł co stanowi 34% całego rynku, który wynosi już ponad 21,1 mld zł.

Działalność emisyjna listów zastawnych realizowana przez Bank jest istotnym elementem Strategii Grupy mBanku w obszarze finansowania. Skala działalności emisyjnej w 2018 roku oraz parametry poszczególnych emisji stanowią potwierdzenie realizacji strategii finansowania Banku, której założeniem jest pozyskiwanie finansowania oraz refinansowanie długoterminowych kredytów hipotecznych w drodze emisji listów zastawnych przy założeniu redukcji niedopasowania terminów zapadalności pasywów oraz wymagalności aktywów, niedopasowania walutowego oraz obniżenia kosztów pozyskiwanego finansowania.

W 2018 roku Bank uplasował na rynku 3 emisje hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej 1,58 mld zł.

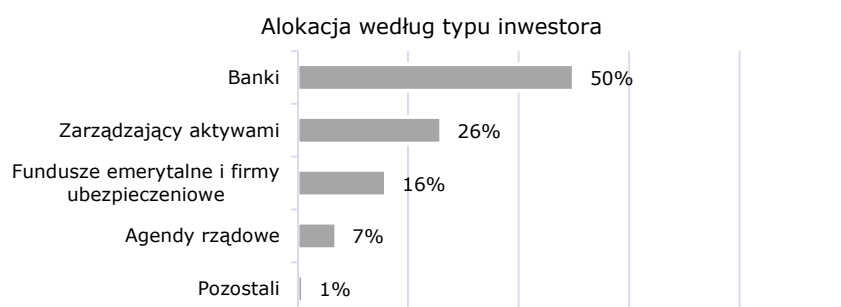
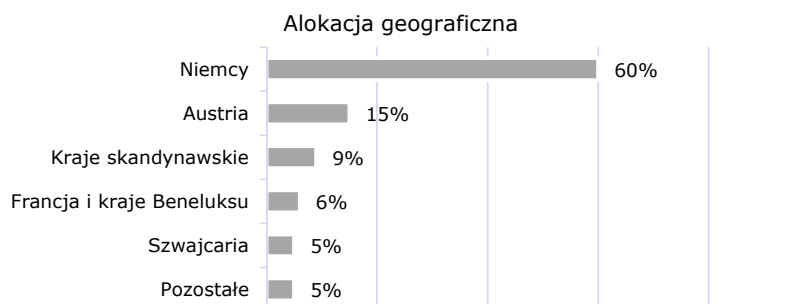
Podsumowanie działalności emisyjnej na rynku publicznym w 2018 roku przedstawia poniższa tabela.

<b>Wolumen</b>	<b>Waluta</b>	<b>Data emisji</b>	<b>Zapadalność</b>	<b>Tenor (lata)</b>	<b>Kupon</b>	<b>Miejsce notowań</b>
300 mln	EUR	26.04.2018	05.03.2025	7	1,073% (MS+42bps)	Luxembourg Stock Exchange
300 mln	PLN	22.06.2018	10.06.2024	6	WIBOR3M +58bps	GPW i Bondspot
10 mln	PLN	15.10.2018	10.06.2024	6	WIBOR3M +58bps	GPW i Bondspot

Emisja 300 mln EUR to inauguracyjna benchmarkowa emisja listów zastawnych na rynku międzynarodowym przeprowadzona z Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych. Ostateczna wycena wyniosła 42 punktów bazowych ponad MidSwap a kupon wyniósł 1,073%. Jest to największa emisja listów zastawnych w historii Banku – stanowi ekwiwalent około 1 250 mln PLN.

Z perspektywy Grupy mBanku jest to najdłuższa oraz najkorzystniej uplasowana emisja długu na rynku międzynarodowym w dotychczasowej historii. Deklarację nabycia listów zastawnych Banku na łączną kwotę ponad 800 mln EUR (2,7x wartość uplasowanej emisji) złożyło ponad 60 inwestorów. Emisja notowana jest na Luxembourg Stock Exchange.

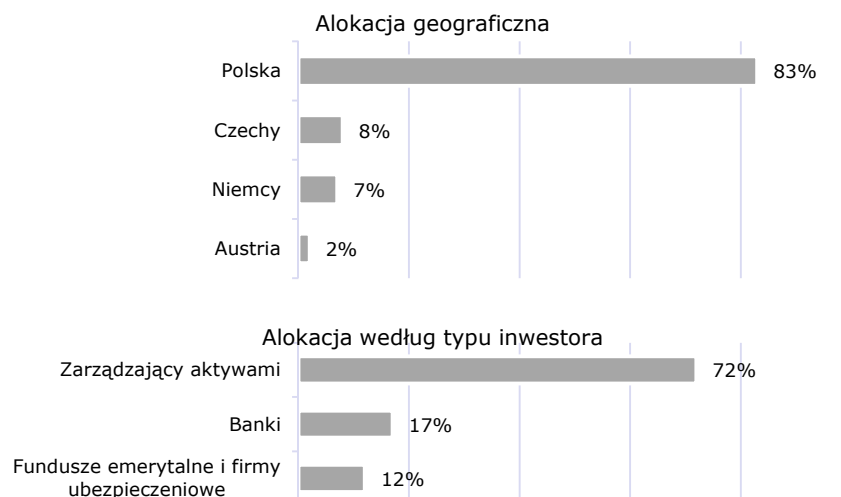
Po alokacji struktura transakcji według dystrybucji geograficznej oraz podmiotowej przedstawia się następująco:



Emisja 300 mln PLN przeprowadzona została na podstawie Krajowego Programu Emisji Listów Zastawnych w nowym modelu dystrybucji. Budowę księgi popytu Bank powierzył mBankowi, w zakresie oferty dla krajowych inwestorów instytucjonalnych, oraz Erste Group Bank AG, reprezentującemu popyt inwestorów spoza Polski.

Za ich pośrednictwem 23 inwestorów złożyło deklaracje nabycia listów zastawnych na łączną kwotę ponad 577 mln PLN, czyli przeszło 1,9x wartość oferty.

Po alokacji struktura transakcji według dystrybucji geograficznej oraz podmiotowej przedstawia się następująco:



Emisja 10 mln PLN z października 2018 roku została przeprowadzona w celu asymilacji z emisją 300 mln PLN z czerwca 2018 roku. Zakres uprawnień posiadaczy listów zastawnych jest tożsamy dla obu łączonych serii, z chwilą asymilacji są one notowane pod wspólnym kodem ISIN na Rynku Regulowanym

**mBank Hipoteczny S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2018 roku

GPW i Bondspot. Była to pierwsza w historii polskiego rynku kapitałowego asymilacja dwóch serii listów zastawnych.

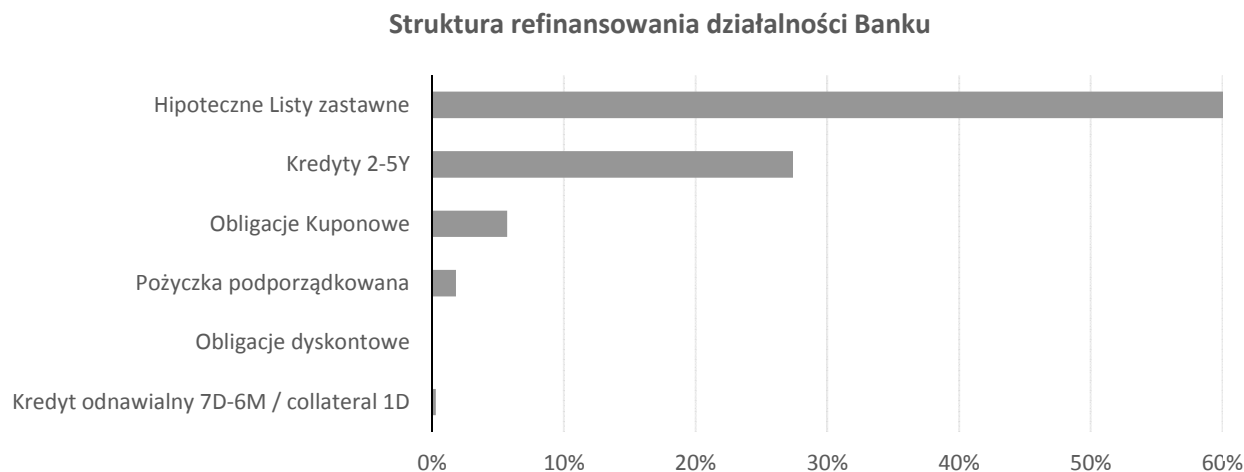
Listy zastawne mBanku Hipotecznego należą do instrumentów charakteryzujących się niskim poziomem ryzyka inwestycyjnego, wynikającym z ustawowego wymogu wielostopniowego zabezpieczenia ich emisji i obrotu. Potwierdzają to oceny ratingowe przyznane przez agencję ratingową Fitch Ratings Ltd. emitowanym przez Bank hipoteczny listom zastawnym. W dniu 22 czerwca 2018 roku rating hipotecznych listów zastawnych został potwierdzony na poziomie A z perspektywą pozytywną.

**Emisje hipotecznych listów zastawnych mBanku Hipotecznego S.A. pozostające w obrocie.**

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Fitch Ratings Ltd.
20.06.2013	21.06.2019	PLN	80 000 000	A
28.07.2014	28.07.2022	PLN	300 000 000	A
04.08.2014	20.02.2023	PLN	200 000 000	A
20.02.2015	28.04.2022	PLN	200 000 000	A
15.04.2015	16.10.2023	PLN	250 000 000	A
17.09.2015	10.09.2020	PLN	500 000 000	A
02.12.2015	20.09.2021	PLN	255 000 000	A
09.03.2016	05.03.2021	PLN	300 000 000	A
28.04.2016	28.04.2020	PLN	50 000 000	A
11.05.2016	28.04.2020	PLN	100 000 000	A
29.09.2017	10.09.2022	PLN	500 000 000	A
11.10.2017	15.09.2023	PLN	1 000 000 000	A
22.06.2018	10.06.2024	PLN	310 000 000	A
<b>SUMA</b>		<b>PLN</b>	<b>4 045 000 000</b>	
Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość	Rating Fitch Ratings Ltd.
26.07.2013	28.07.2020	EUR	30 000 000	A
28.02.2014	28.02.2029	EUR	8 000 000	A
17.03.2014	15.03.2029	EUR	15 000 000	A
30.05.2014	30.05.2029	EUR	20 000 000	A
28.11.2014	15.10.2019	EUR	50 000 000	A
25.02.2015	25.02.2022	EUR	20 000 000	A
24.04.2015	24.04.2025	EUR	11 000 000	A
24.06.2015	24.06.2020	EUR	50 000 000	A
23.03.2016	21.06.2021	EUR	50 000 000	A
28.09.2016	20.09.2026	EUR	13 000 000	A
26.10.2016	20.09.2026	EUR	35 000 000	A
01.02.2017	01.02.2024	EUR	24 900 000	A
30.10.2017	22.06.2022	EUR	100 000 000	A
26.04.2018	05.03.2025	EUR	300 000 000	A
<b>SUMA</b>		<b>EUR</b>	<b>726 900 000</b>	

Bank kontynuuje emisje obligacji niezabezpieczonych. Na koniec 2018 roku Bank posiadał 5 wyemitowanych serii na łączną kwotę 630 mln zł. Oferta Banku obejmuje obligacje zerokuponowe oraz kuponowe denominowane w PLN z terminami wykupu powyżej 1 roku.

Wykres 7. Struktura refinansowania działalności Banku



### 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 9 349,4 mln zł łącznie z 20 937 kredytów.

Kredyty dla klientów komercyjnych stanowiły 43,71%, a dla detalicznych 56,29% łącznej kwoty wierzytelności wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych. Dominowały kredyty udzielone w PLN (66,16%), pozostałą część stanowiły kredyty w EUR (33,55%) i USD (0,29%).

Poza wierzytelnościami kredytowymi do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wpisane były środki dodatkowe w postaci obligacji skarbowych o wartości nominalnej 200 mln zł.

Poziom nadzabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wynosił 32,05% (z uwzględnieniem zabezpieczenia zastępczego).

Bank pozyskuje środki na działalność kredytową w przeważającej części poprzez emisje listów zastawnych, a w dalszej kolejności za pośrednictwem emisji obligacji krótkoterminowych i kredytów otrzymanych, głównie z rynku międzybankowego.

### 1.6. Otoczenie prawne

W 2018 roku w Banku prowadzone były intensywne prace mające na celu dostosowanie procedur działalności do wymagań Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (...). Szczególny nacisk położono na wypełnienie obowiązków względem osób fizycznych, będących klientami i kontrahentami Banku oraz zagwarantowania realizacji ich praw wynikających z Rozporządzenia. Prace te stanowiły kontynuację prac prowadzonych już w 2017 roku. Rozporządzenie weszło w życie dnia 25 maja 2018 roku.

Wyzwaniem prawnym 2018 roku były także prace nad dostosowaniem procedur działalności do Ustawy z dnia 1 marca 2018 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. poz. 723 z późn. zm.). Weszła ona w życie 13 lipca 2018r. zastępując poprzednią ustawę z 2000 roku, stanowiła implementację do polskiego porządku prawnego Dyrektywy AML IV.

W związku z ogłoszeniem przez Komisję Europejską projektu dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie emisji obligacji zabezpieczonych i nadzoru publicznego nad obligacjami zabezpieczonymi oraz

projektu rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady zmieniającego rozporządzenie nr 575/2013 w odniesieniu do ekspozycji w postaci obligacji zabezpieczonych – aktów prawnych dotyczących zasad emisji listów zastawnych oraz zasad działalności ich emitentów (banków hipotecznych) bank na bieżąco analizuje projekty tych aktów. Bank bierze udział w konsultacjach publicznych przedmiotowych projektów poprzez instytucje do tego powołane. Kształt proponowanych rozwiązań w ocenie Banku nie stwarza zagrożenia w postaci konieczności radykalnej zmiany modelu funkcjonowania w przyszłości. Większość z zaproponowanych rozwiązań pozostaje w zgodzie z rozwiązaniami aktualnie obowiązującymi w Polsce w szczególności Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Pomniejsze rozbieżności są przez Bank na bieżąco zgłaszane w procesie konsultacyjnym poprzez uprawnione do tego instytucje.

Jako Bank kredytujący rynek nieruchomości Bank w 2018 roku monitorował prace nad Ustawą z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. poz. 1716 z późn. zm.) oraz analizował rozwiązania zawarte w nowelizacji tejże Ustawy, które weszły w życie 1 stycznia 2019 roku. Ustawa przewiduje przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z mocy Ustawy z dniem 1 stycznia 2019r. Analiza nie wykazuje realnego ryzyka Banku jako kredytującego rynek nieruchomości, gdyż hipoteki ustanowione na prawie wieczystego użytkowania stają się hipotekami na prawie własności. Nowelizacja Ustawy wprowadziła mechanizmy pozwalające przedsiębiorcom w szczególności deweloperom uniknąć ew. klasyfikacji przekształcenia jako pomocy publicznej.

## **2. Zarządzanie ryzykiem**

### **2.1. Ryzyko kredytowe**

#### **Portfel kredytowy**

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

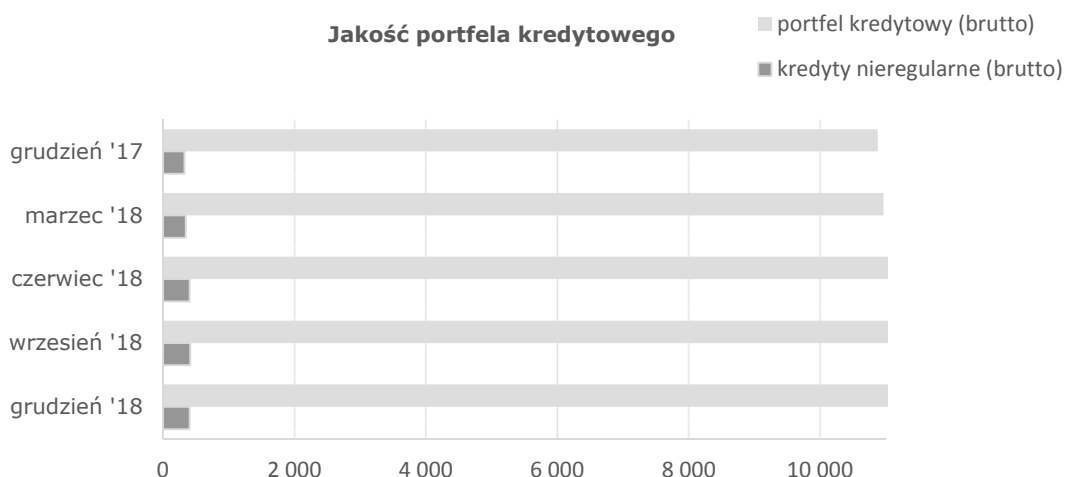
Udział kredytów nieregularnych w portfelu kredytowym Banku wzrósł w 2018 roku z poziomu 2,99% do 3,59%, co było efektem przeklasyfikowania do sytuacji default dwóch ekspozycji komercyjnych. Większość zobowiązań spłacana jest terminowo, a kredytobiorcy o wyższym profilu ryzyka są objęci pogłębionym monitoringiem.

Utworzone odpisy aktualizujące (włącznie z korektą do wartości godziwej i korektą CEIR) w kwocie 171 mln zł, jak i zabezpieczenie kredytów w formie hipotek na finansowanych nieruchomościach, stanowią odpowiednie zabezpieczenie przed ewentualnymi stratami wynikającymi z tytułu ryzyka kredytowego.

Poziom pokrycia rezerwami należności niepracujących wyniósł 42%.

Głównym obszarem działalności Banku w 2018 roku było refinansowanie nieruchomości komercyjnych, a przede wszystkim centrów handlowych i biur. Działalność ta opiera się na jednolitej dla całej Grupy mBanku polityce finansowania nieruchomości komercyjnych zawierającej kluczowe elementy polityki akceptacyjnej dla poszczególnych segmentów rynku nieruchomości. Korzystając z dotychczasowych doświadczeń w finansowaniu inwestycji mieszkaniowych, Bank kontynuował finansowanie projektów z zakresu budownictwa mieszkaniowego skupiając się na selektywnym finansowaniu projektów o najkorzystniejszych parametrach rynkowych (m.in. dopasowaniu oferty do potrzeb rynku, pozytywnej historii działalności dewelopera, adekwatnym poziomie udziału własnego oraz zweryfikowanej sprzedaży).

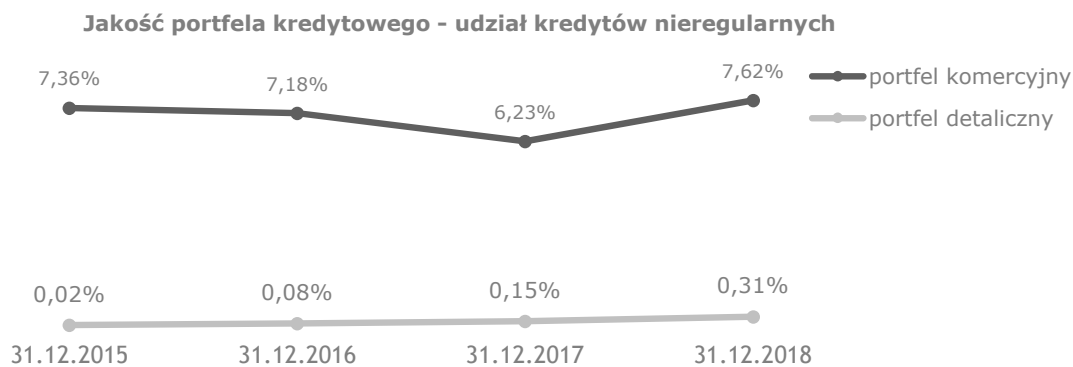
Wykres 8. Kredyty nieregularne\* w portfelu kredytowym Banku (wartości brutto, w mln zł)



\* kredyty nieregularne – kredyty zaklasyfikowane do koszyka 3 lub POCI zgodnie z MSSF9

Portfel detaliczny charakteryzuje się bardzo dobrą jakością, na co poza stosowaną polityką kredytową (do momentu przeniesienia całego procesu udzielania kredytów hipotecznych z powrotem do mBanku S.A.) oczywisty wpływ ma fakt, że jest to portfel bardzo młody, w którym według stanu na 31 grudnia 2018 roku wystąpiło 50 przypadków z odnotowaną utratą wartości. Kredyty dla osób fizycznych 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).

Wykres 9. Udział kredytów nieregularnych w podziale na portfele

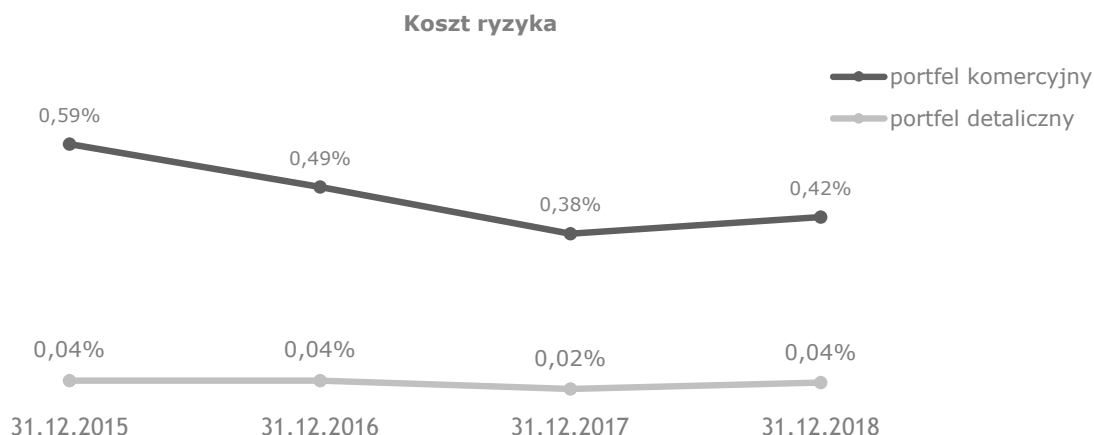


\*portfel detaliczny - portfel udzielony w ramach współpracy z mBankiem S.A. (portfel agencyjny) oraz portfel nabyty od mBanku S.A. (portfel poolingowy)

Istotnym wskaźnikiem obserwowanym przez Bank jest koszt ryzyka. Wielkość ta utrzymuje się na bardzo dobrym poziomie.



Wykres 10. Koszt ryzyka w podziale na portfele



\*portfel detaliczny - portfel udzielony w ramach współpracy z mBankiem S.A. (portfel agencyjny) oraz portfel nabyty od mBanku S.A. (portfel poolingowy)

### Zarządzanie ryzykiem kredytowym

Bank zakłada utrzymywanie się poziomu ryzyka kredytowego zgodnie z poziomem apetytu na ryzyko zdefiniowanym poprzez docelowy poziom adekwatności kapitałowej oraz limity ekspozycji. Jednocześnie celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest zapewnienie poszczególnym ekspozycjom jakości wymaganej Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych w celu ich maksymalnego wykorzystania jako podstawy do emisji listów zastawnych.

W związku ze zmianą modelu działalności Banku w obszarze finansowania komercyjnego od 1 stycznia 2019 roku, kontynuowana będzie współpraca z dotychczasowymi klientami Banku. Nawiązanie współpracy z nowymi klientami posiadającymi doświadczenie na rynku nieruchomości, firmami o uznanej pozycji na rynku możliwe będzie jedynie w formie zakupu wierzytelności udzielonych przez mBank. Wierzytelności będą finansowały: zakup gotowych lub refinansowanie istniejących, nowych nieruchomości komercyjnych lub nieruchomości po gruntownym remoncie, które mają uniwersalne przeznaczenie i mogą zachować ekonomiczną wartość w dłuższym okresie.

W obszarze kredytów detalicznych portfel kredytowy budowany będzie poprzez transfer kredytów z mBanku S.A. spełniających kryteria klasyfikacji określone przez Bank. Dobór kryteriów zapewnił będzie utrzymywanie portfela o niskiej szkodowości opartego na bazie klientów o potwierdzonej wiarygodności kredytowej.

### Pozwy wystawione przez Bank, postępowania upadłościowe

W II półroczu 2018 roku Bank nie wystąpił z nowymi pozwami, natomiast skierował do sądów trzy wnioski o ogłoszenie upadłości w sprawach klientów komercyjnych.

Pierwszy wniosek został skierowany do sądu w dniu 23 lipca 2018 roku. Wniosek dotyczył wierzytelności, która wcześniej była dochodzona przez Bank na drodze postępowania egzekucyjnego. W sprawie tej, w dniu 28 stycznia 2016 roku Bank złożył oświadczenie o przejęciu nieruchomości na własność, po II-iej nieskutecznej licytacji. Z uwagi jednak na obstrukcyjne działania dłużnika i osób powiązanych z kredytobiorcą, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie doszło do skutecznego przejęcia nieruchomości przez Bank. Do dnia 31 grudnia 2018 roku sąd nie rozpatrzył również wniosku o ogłoszenie upadłości w przedmiotowej sprawie. W sprawie ustanowiony jest tymczasowy nadzorca sądowy.

Dwa wnioski upadłościowe, dotyczące dwóch kredytów dwóch spółek powiązanych osobą wspólnika i prezesa zarządu, zostały skierowane do Sądu w dniu 20 grudnia 2018 roku. Do dnia 31 grudnia 2018 roku sąd nie rozpatrzył przedmiotowych wniosków, a jedynie przydzielił sprawom sygnatury sądowe.

W I półroczu 2018 roku nastąpiła sprzedaż licytacyjna jednej z nieruchomości objętych postępowaniem egzekucyjnym. Nieruchomość została wylicytowana za cenę 10 mln zł. Z informacji aktualnie posiadanych przez Bank wynika, że licytant nie zrealizował warunków przybicia (nie zapłacił ceny za wylicytowaną

wierzytelność). W tej samej sprawie, w dniu 24 maja 2018 roku podmiot trzeci złożył wniosek o ogłoszenie upadłości spółki, która była właścicielem zlicytowanej nieruchomości. W dniu 25 lipca 2018 roku sąd upadłościowy ogłosił upadłość wyżej wymienionej spółki. Postanowienie sądu w przedmiocie ogłoszenia upadłości uprawomocniło się w dniu 6 grudnia 2018 roku. W związku z brakiem zapłaty ceny przez licytanta, syndyk będzie dążył do umorzenia postępowania egzekucyjnego i prowadzenia postępowania upadłościowego.

W II półroczu 2018 roku doszło do sprzedaży licytacyjnej nieruchomości w Lublinie. Nieruchomość została sprzedana za kwotę 4,8 mln zł plus VAT 23%. Postanowieniem z dnia 18 grudnia 2018 roku sąd częściowo zatwierdził listę wierzytelności. Aktualnie Bank oczekuje na sporządzenie częściowego planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości (plan dotyczy wierzytelności niespornych). Należy oczekiwać, że wierzytelność Banku zostanie zaspokojona w całości.

W obszarze kredytów detalicznych w II półroczu 2018 roku wniesiono 2 pozwy na łączną kwotę 615,3 tys. zł. Pozwy dotyczą nowego portfela (2 kredyty poolingowe). Na dzień sporządzenia sprawozdania Bank uzyskał tytuł wykonawczy w jednej ze spraw skierowanych do sądu w I półroczu. Pozostałe sprawy są w toku.

## **2.2. 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.

W celu ograniczenia ryzyka rynkowego Bank 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.

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%. Według stanu na koniec grudnia 2018 roku VaR wyniósł 498,1 zł. Ryzyko walutowe wyniosło 19,2 tys. zł, ryzyko stopy procentowej 140,1 tys. zł, a ryzyko spreadu kredytowego 491,2 tys. zł.

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. Ryzyko stopy procentowej mierzone jest m.in. za pomocą współczynnika Earnings at Risk (EaR), który osiągnął na koniec grudnia 2018 roku bezpieczny poziom 3,96%. 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.

## **2.3. Ryzyko płynności**

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.

W związku z niedopasowaniem terminów zapadalności pomiędzy długoterminowymi papierami wartościowymi a wymagalnością aktywów, większe bezpieczeństwo płynności gwarantowane jest przez utrzymywanie aktywów płynnych na wypadek nieprzewidzianych zdarzeń.

Na koniec grudnia 2018 roku nadwyżka płynności stanowiła ok. 6,9% sumy bilansowej.

W 2018 roku finansowanie działalności kredytowej Banku odbywało się przede wszystkim poprzez emisję listów zastawnych w PLN i EUR. Sytuacja długoterminowa Banku pod względem płynności jest stabilna.

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

### Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2018 roku

Znaczny udział w finansowaniu długoterminowych wierzytelności kredytowych mają zaciągane kredyty otrzymane z mBanku S.A.

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

Udział stabilnych źródeł finansowania i rezerw płynnościowych adekwatnych do skali działalności Banku warunkuje spełnienie normy długoterminowej płynności płatniczej M4 uchwalonej przez KNF. Współczynnik M4 na koniec grudnia 2018 roku wyniósł 1,067. Normy płynności krótkoterminowej M1 i M2 zostały utrzymane na bezpiecznym poziomie odpowiednio 1 631 031 tys. zł i 3,507. Norma M3 wyniosła 130,479. 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 na koniec grudnia 2018 roku 1081%.

Poziom wykorzystania limitu zobowiązań, wynikającego z art. 15.2 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosił 56,21%. W 2018 roku limit ten nie był przekroczony.

Na koniec grudnia 2018 roku średnia wymagalność wyemitowanych hipotecznych listów zastawnych wynosiła 4,2 roku, natomiast średnia wymagalność kredytów otrzymanych z innych banków wynosiła 3,5 roku. Marża wyemitowanych w 2018 roku hipotecznych listów zastawnych wyniosła średnio 0,58%, przy średnim okresie do wykupu wynoszącym 6,0 roku.

#### **2.4. Ryzyko operacyjne**

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

W 2018 roku Bank opracował nową strategię biznesową, czego efektem jest kolejna, po przeniesieniu sprzedaży kredytów detalicznych do mBanku w 2017 roku, zmiana profilu działalności Banku.

Od stycznia 2019 roku rozwój portfela kredytów komercyjnych, podobnie jak portfela kredytów detalicznych, odbywać się będzie w formule ścisłej współpracy z mBankiem, tj. przy założeniu realizacji sprzedaży przez siły mBanku.

Wraz z procesem sprzedaży przeniesione zostało ryzyko operacyjne związane z etapem sprzedaży kredytu. Wpływa to na obniżenie poziomu ryzyka operacyjnego Banku, niemniej jednak, rośnie istotność czynności powierzonych w procesach podlegających outsourcingowi związanych procesami pozyskiwania kredytów w drodze poolingu oraz utrzymywaniem portfela kredytowego. Procesy outsourcingowe są przedmiotem stałego monitorowania.

W Banku funkcjonuje Plan Ciągłości Działania wdrożony w 2014 roku zgodnie z normą ISO 22301 i od tego czasu okresowo testowany. Jest on zgodny z zaleceniami wynikającymi z Rekomendacji D KNF. Celem Planu jest wdrożenie mechanizmów zapewniających utrzymanie działalności mBanku Hipotecznego S.A. w zakresie zdefiniowanym listą procesów krytycznych w okresie do pięciu dni. Plan ten jest testowany minimum dwa razy w roku, a lista procesów krytycznych podlega analizie i aktualizacji nie rzadziej niż raz na dwa lata. Działania doskonalące plan, zgodnie z przyjętymi regulacjami wewnętrznymi, są mierzone, a Zarząd jest o nich informowany. W ramach spełnienia postulatu rozliczalności w systemach informatycznych, wdrożone zostały systemy monitoringu zdarzeń i powiadamiania wraz z wewnętrznymi procedurami bezpieczeństwa dla poszczególnych systemów informatycznych, dla których wykonywana jest ocena ryzyka bezpieczeństwa IT. Ponadto, system zarządzania bezpieczeństwem informacji został uzupełniony o przebudowane procesy: zarządzania bezpieczeństwem fizycznym i środowiskowym Banku oraz zarządzania wiedzą w zakresie bezpieczeństwa informacji (podnoszenie świadomości). Procesy zostały włączone w całościową politykę usługowego modelu zarządzania IT. Zważywszy na prawdopodobieństwo wystąpienia sytuacji kryzysowych w obszarach związanych z zarządzaniem płynnością Banku, ryzykiem walutowym lub ryzykiem stopy procentowej Bank posiada „Plan awaryjny na wypadek kryzysu płynności”. Dodatkowo w Banku funkcjonuje również „Plan awaryjny na wypadek nieoczekiwanych, radykalnych zmian cen na rynku nieruchomości”.

### **Czynniki wpływające na podwyższenie poziomu narażenia Banku na ryzyko operacyjne:**

- zmiany w strukturze organizacyjnej,
- liczba prowadzonych projektów oraz przedsięwzięć informatycznych,
- fluktuacja pracowników,
- zmiana w profilu działalności operacyjnej, związana z przeniesieniem procesu sprzedaży kredytów detalicznych i komercyjnych do mBanku S.A.

### **Czynniki stabilizujące poziom narażenia Banku na ryzyko operacyjne:**

- wdrożony w Banku system zarządzania ryzykiem operacyjnym,
- prosta struktura organizacyjna, brak podmiotów zależnych,
- niewielka skala i stopień złożoności działalności, wynikający ze specyfiki charakterystycznej dla banków hipotecznych,
- brak usług bankowości elektronicznej,
- procedury regulujące proces podejmowania decyzji o powierzeniu czynności (analizy korzyści, ryzyk oraz sposobu ich ograniczania, planów ciągłości działania i sytuacji finansowej insourcera oraz zdolności do terminowej i jakościowej realizacji usług),
- plany ciągłości działania Banku,
- wysoko wykwalifikowana kadra,
- skuteczny system kontroli wewnętrznej
- monitorowanie jakości wykonania zleconych czynności (okresowe kontrole insourcera wraz z monitorowaniem zaleceń pokontrolnych; przejrzysty tryb rozwiązywania problemów - Komitet Wspólny oraz Komitet ds. Outsourcingu; monitorowanie jakości i terminowości świadczenia usług m.in w ramach kalkulacji poziomu wynagrodzenia).

Bank będzie obserwował i analizował wszelkie zmiany mające wpływ na profil ryzyka operacyjnego.

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

W 2018 roku profil ryzyka inwestycji w listy zastawne emitowane przez mBank Hipoteczny S.A. nie uległ zmianie. Papiery te są instrumentem finansowym o niskim ryzyku inwestycyjnym, wynikającym z wymogów wielostopniowego zabezpieczenia ich emisji i obrotu przez emitenta, zgodnych z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Poza spełnianiem przez Bank szeregu wymogów ustawowych, mając na uwadze bezpieczeństwo inwestowania w listy zastawne w warunkach osłabienia tempa wzrostu gospodarczego, do wysokiego bezpieczeństwa inwestowania w tego typu papiery przyczynia się również prowadzona przez Bank od wielu lat konserwatywna polityka wyceny nieruchomości, stanowiących ich zabezpieczenie. Zgodnie ze znowelizowaną ustawą o bankach hipotecznych i listach zastawnych minimalny poziom nadzabezpieczenia hipotecznych i publicznych listów zastawnych od 1 stycznia 2016 roku wynosi 10%.

Wzrost atrakcyjności inwestycji w tego typu papiery wynika również z faktu, że listy zastawne emitowane przez banki hipoteczne mogą stanowić zabezpieczenie kredytu lombardowego jak również transakcji repo realizowanych z innymi bankami.

## **2.6. System kontroli wewnętrznej**

W Banku funkcjonuje system kontroli wewnętrznej, w ramach którego wyodrębnia się:

- 1) **funkcję kontroli** - mającą za zadanie zapewnienie przestrzegania mechanizmów kontrolnych dotyczących w szczególności zarządzania ryzykiem w Banku, która obejmuje stanowiska, grupy ludzi lub komórki organizacyjne odpowiedzialne za realizację zadań przypisanych tej funkcji. 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.
- 2) **Departament Compliance** - komórkę ds. zgodności, która realizuje następujące zadania:
  - zarządza ryzykiem braku zgodności (rozumianym jako ryzyko skutków nieprzestrzegania przepisów prawa, regulacji wewnętrznych oraz standardów rynkowych) poprzez identyfikowanie, ocenianie,

kontrolowanie, monitorowanie i raportowanie o ryzyku braku zgodności z przepisami prawa, regulacjami wewnętrznymi i standardami rynkowymi;

- realizuje zadania monitorowania poziomego komórki ds. zgodności oraz monitorowania pionowego w ramach tzw. drugiej linii obrony, przypisane komórce ds. zgodności, w zakresie celu: zapewnienie zgodności działania Banku z przepisami prawa, regulacjami wewnętrznymi i standardami rynkowymi. DC realizuje inne zadania, o ile nie narusza to skuteczności działania i niezależności DC.

Departament Compliance odpowiada za implementację standardów Grupy mBanku i pośrednio Commerzbank AG w obszarach uznanych zgodnie ze standardami Grupy za „obszary compliance”, które obejmują w szczególności:

- przeciwdziałanie praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu
- ochronę danych osobowych
- outsourcing bankowy
- zapobieganie konfliktom interesów, nadużyciom i korupcji
- nadzór nad procesem rozpatrywania reklamacji i skarg klientów
- informacje poufne w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku.

- 3) **Departament 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 poprzez 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:

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

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

## **2.7. Polityka wynagrodzeń**

Bank prowadzi program wynagrodzeń dla Zarządu Banku oraz osób mających istotny wpływ na profil ryzyka Banku oparty na akcjach fantomowych rozliczanych w środkach pieniężnych. Świadczenia te są rozliczane zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze”. Wartość z wyceny akcji fantomowych powiększa koszty danego okresu w korespondencji z zobowiązaniami. Koszty rozpoznawane są w czasie przez cały okres nabywania uprawnień i ujemowane w „Ogólnych kosztach administracyjnych”. 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. Wypłata z akcji fantomowych uzależniona jest od średniej wyceny tych akcji uzyskanej z dwóch wartości: wartości akcji fantomowej na koniec okresu rocznego poprzedzającego dzień wypłaty i wartości akcji fantomowej na koniec pierwszego półrocza roku, w którym ma nastąpić wypłata w danym okresie sprawozdawczym. Wspomniana średnia wartość jest mnożona przez liczbę akcji fantomowych przypadających do realizacji w danym okresie, a wynik tego działania określa kwotę wypłaty gotówkowej wynikającej z posiadanych akcji fantomowych. Ostateczna wartość premii, stanowiąca iloczyn liczby akcji, oraz przewidywanej ich wartości na datę bilansową poprzedzającą realizację każdej z odroczonej transz jest dyskontowana aktuarialnie. Zdyskontowaną kwotę pomniejsza się

o zdyskontowane aktuarialnie na ten sam dzień kwoty rocznych odpisów na rezerwę. Dyskonto aktuarialne oznacza iloczyn dyskonta finansowego i prawdopodobieństwa dotrwania każdego z uczestników indywidualnie do momentu całkowitego nabycia uprawnień do każdej z odroczonej transz. Kwoty rocznych odpisów obliczane są zgodnie z metodą prognozowanych uprawnień jednostkowych („Projected Unit Credit Method”). Prawdopodobieństwo, o którym mowa powyżej ustalone zostało metodą ryzyk współzawodniczących („Multiple Decrement Model”), gdzie pod uwagę wzięto trzy następujące ryzyka: możliwość zwolnienia się z pracy, ryzyko całkowitej niezdolności do pracy, ryzyko śmierci.

### **3. Kierunki rozwoju i najważniejsze elementy strategii Banku**

#### Misja Banku

Z perspektywy rynku nieruchomości, misją mBanku Hipotecznego 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 mBanku Hipotecznego jest zapewnianie stabilnego, długoterminowego i bezpiecznego refinansowania.

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

#### Wizja Banku

mBank Hipoteczny 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 kapitałowej 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, w szczególności w obliczu oczekiwanego rozpoczęcia działalności przez nowe banki hipoteczne, aspiracją Banku jest utrzymanie aktualnej pozycji wśród czołowych w kraju emitentów tych instrumentów.

Strategiczne cele biznesowe Banku na lata 2019-2022 to:

- Maksymalne wykorzystanie listów zastawnych, jako narzędzia refinansowania portfela długoterminowych kredytów hipotecznych.
- Dynamiczny rozwój portfela kredytowych aktywów nieruchomościowych (mieszkaniowych i komercyjnych) w ramach obowiązującej strategii zarządzania ryzykiem, które spełniają kryteria zabezpieczenia listów zastawnych.
- Optymalne wykorzystanie zasobów i kompetencji w obu bankach oraz innych podmiotów w Grupie mBanku, pozwalających na osiągnięcie synergii w celu zapewnienia efektywnego procesu emisji, przy jednoczesnym zachowaniu zasad bezpiecznego i ostrożnego zarządzania Bankiem, aby Bank był bezpiecznym, efektywnym i sprawnym emitentem listów zastawnych na rynku.

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 dynamiczny wzrost działalności emisyjnej Banku w kolejnych latach. Emisja listów zastawnych pozwala Bankowi generować stabilne i długoterminowe finansowanie na atrakcyjnych cenowo warunkach.

Bank zakłada emisję listów zastawnych zabezpieczonych przez zarówno mieszkaniowe, jak i komercyjne (CRE) kredyty hipoteczne – oba rodzaje zabezpieczeń będą pozyskiwane we współpracy z mBankiem z wykorzystaniem modelu poolingowego.

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2018 roku

Mieszkaniowe kredyty hipoteczne będą głównym czynnikiem wzrostu puli stanowiącej zabezpieczenie emisji listów zastawnych w Banku. Listy zastawne będą emitowane zarówno w PLN jak i EUR, a ich termin zapadalności będzie wahał się w przedziale 5-10 lat.

### **4. Władze Banku**

#### **Akcjonariusze**

Łączna liczba akcji zwykłych na datę sprawozdawczą wyniosła 3 210 000 sztuk o wartości nominalnej 100 zł na akcję. W dniu 8 lutego 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego oraz pozbawienia akcjonariusza prawa poboru akcji, na mocy której nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 321 000 000,00 zł w drodze emisji 120 000 akcji zwykłych imiennych serii H o wartości nominalnej 100,00 zł każda i cenie emisyjnej 1 000,00 zł. Nowe akcje zostały zaoferowane do objęcia spółce mBank S.A. w drodze subskrypcji prywatnej. Akcje zostały w pełni opłacone 28 lutego 2017 roku. W dniu 3 kwietnia 2017 roku sąd rejestrowy dokonał wpisu podwyższonego kapitału zakładowego do rejestru przedsiębiorców.

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 posiada 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.	321 000 000	3 210 000	100,00	3 210 000	100,00
<b>Razem</b>	<b>321 000 000</b>	<b>3 210 000</b>	<b>100,00</b>	<b>3 210 000</b>	<b>100,00</b>

Bank nie współpracuje z międzynarodowymi instytucjami publicznymi.

#### **Zarząd**

W skład Zarządu mBanku Hipotecznego S.A. wchodzi:

- Piotr Cyburt – Prezes Zarządu
- Andrzej Kulik – Członek Zarządu
- Grzegorz Trawiński – Członek Zarządu
- Marcin Wojtachnio – Członek Zarządu.

#### **Powoływanie i odwoływanie członków zarządu i ich uprawnienia:**

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

Powołanie dwóch członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz członka zarządu odpowiedzialnego za ryzyko następuje za zgodą Komisji Nadzoru Finansowego. Z wnioskiem o wyrażenie zgody występuje Rada Nadzorcza.

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

#### **Zasady zmiany statutu**

Zgodnie z art. 430 § 1 ksh zmiana statutu wymaga uchwały walnego zgromadzenia i wpisu do rejestru. Zgodnie z art. 34 ust. 1 prawo bankowe zmiana statutu banku wymaga zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego, jeżeli dotyczy spraw niżej wymienionych tj.:

- firma, która powinna zawierać wyodrębniony wyraz "bank" i odróżniać się od nazw innych banków oraz wskazywać, czy jest to bank państwowy, bank w formie spółki akcyjnej czy bank spółdzielczy;



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

### Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2018 roku

- siedziba, przedmiot działania i zakres działalności banku z uwzględnieniem czynności, o których mowa w art. 69 ust. 2 pkt 1-7 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi, które bank zamierza wykonywać zgodnie z art. 70 ust. 2 tej ustawy;
- organy i ich kompetencje, ze szczególnym uwzględnieniem kompetencji członków zarządu, o których mowa w art. 22b ust. 1 p.b., oraz zasady podejmowania decyzji, podstawową strukturę organizacyjną banku, zasady składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych, tryb wydawania regulacji wewnętrznych oraz tryb podejmowania decyzji o zaciągnięciu zobowiązań lub rozporządzeniu aktywami, których łączna wartość w stosunku do jednego podmiotu przekracza 5% funduszy własnych;
- zasady funkcjonowania systemu zarządzania, w tym systemu kontroli wewnętrznej;
- fundusze własne oraz zasady gospodarki finansowej

oraz uprzywilejowania lub ograniczenia akcji co do prawa głosu w banku w formie spółki akcyjnej.

### **Rada Nadzorcza**

Skład Rady Nadzorczej mBanku Hipotecznego S.A.:

- Frank Bock – Przewodniczący RN
- Lidia Jabłonowska-Luba - Wiceprzewodnicząca RN
- Andreas Boeger – Członek RN
- Jakub Fast – Członek RN
- Paweł Graniewski – niezależny Członek RN
- Cezary Kocik – Członek RN
- Michał Popiołek - Członek RN
- Mariusz Tokarski – niezależny Członek RN

Zgodnie z brzmieniem § 14 ust. 1 pkt 5 Statutu mBanku Hipotecznego S.A., Walne Zgromadzenie w formie uchwały podejmuje decyzję co do wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz określenia zasad ich wynagradzania.

Zgodnie z brzmieniem § 3 ust. 1 pkt 9 Regulaminu Rady Nadzorczej mBanku Hipotecznego S.A. ustalanie warunków kontraktów i wynagrodzeń dla członków Zarządu Banku należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

W ramach Rady Nadzorczej działają dwa Komitety: Komitet Audytu i Komitet ds. Ryzyka.

### **Komitet Audytu**

W skład Komitetu Audytu wchodzi:

- Paweł Graniewski – Przewodniczący Komitetu
- Andreas Boeger - Członek Komitetu
- Mariusz Tokarski - Członek Komitetu

W 2018 roku Komitet Audytu obradował w dniu 2 marca, 5 września, 14 grudnia.

### **Komitet ds. Ryzyka**

W skład Komitetu ds. Ryzyka wchodzi:

- Lidia Jabłonowska-Luba – Przewodnicząca Komitetu
- Frank Bock - Członek Komitetu
- Michał Popiołek – Członek Komitetu

Do zadań Komitetu ds. Ryzyka należy:

- opiniowanie całościowej bieżącej i przyszłej gotowości Banku do podejmowania ryzyka,
- opiniowanie opracowanej przez Zarząd Banku strategii zarządzania ryzykiem w działalności Banku oraz przedkładanych przez Zarząd informacji dotyczących realizacji tej strategii,
- wspieranie Rady Nadzorczej Banku w nadzorowaniu wdrażania strategii zarządzania ryzykiem w działalności Banku przez kadrę kierowniczą wyższego szczebla,
- weryfikacja czy ceny pasywów i aktywów oferowanych klientom w pełni uwzględniają model biznesowy Banku i jego strategię w zakresie ryzyka, a w przypadku gdy ceny te



nie odzwierciedlają w odpowiedni sposób rodzajów ryzyka zgodnie z tym modelem i tą strategią, przedstawianie Zarządowi Banku propozycji mających na celu zapewnienie adekwatności cen pasywów i aktywów do tych rodzajów ryzyka,

- rekomendowanie Radzie Nadzorczej akceptacji lub odrzucenia transakcji między Bankiem a członkami organów Banku,
- wspieranie Rady Nadzorczej Banku w nadzorowaniu zarządzania ryzykiem w Banku,
- wspieranie Rady Nadzorczej w zakresie sprawowania nadzoru nad zgodnością wdrażanych zmian w polityce kredytowej ze strategią i planem finansowym Banku/Grupy mBanku,
- weryfikacja jakości aktywów,
- wspieranie Rady Nadzorczej Banku w nadzorowaniu współpracy Banku z grupą Commerzbank AG w zakresie skonsolidowanego nadzoru nad ryzykiem i wymianą informacji.

W 2018 roku Komitet ds. Ryzyka obradował w dniu 11 stycznia, 7 września i 7 grudnia.

### **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.

Do podstawowych kompetencji Walnego Zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w następujących sprawach:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie rocznego sprawozdania z działalności Banku oraz sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy,
- udzielenie członkom organów Banku absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- podział zysku netto lub pokrycie strat Banku,
- zmiana statutu,
- wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz określanie zasad ich wynagradzania,
- podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Banku,
- likwidacja, zbycie całego przedsiębiorstwa Banku lub połączenie z innym bankiem,
- wybór likwidatorów i ustalenie ich wynagrodzenia,
- postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- ustalenie terminu wypłaty dywidendy,
- zbycie lub obciążenie nieruchomości Banku, na terenie której mieści się siedziba jego władz,
- sprawy wniesione przez Radę Nadzorczą do rozpatrzenia,
- sprawy wniesione przez akcjonariuszy w trybie przewidzianym w statucie do rozpatrzenia,
- inne sprawy zastrzeżone przez przepisy prawa lub postanowienia Statutu.

## **5. Pozostałe informacje**

### **Kredyty i ich oprocentowanie**

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

### **Transakcje z podmiotami powiązаныmi**

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

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

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

W dniu 21 marca oraz 29 marca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie mBanku Hipotecznego S.A. powołało Radę Nadzorczą jedenastej kadencji w składzie jak powyżej. Walne Zgromadzenie dokonało weryfikacji i uznało, że kandydaci na Członków Rady Nadzorczej spełniają wymogi określone w art. 22aa Prawa bankowego.

Rada Nadzorcza powołując aktualny Zarząd dokonała weryfikacji i uznała, że osoby powoływane aktualnie na Członków Zarządu spełniają wymogi określone w art. 22aa Prawa bankowego.

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

Informacja dotycząca toczących się postępowań znajduje się w Nocie 32 Sprawozdania Finansowego.

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

W 2018 roku Bank nie otrzymał wsparcia finansowego pochodzącego ze środków publicznych, w szczególności na podstawie ustawy z dnia 12 lutego 2009 roku o udzielaniu przez Skarb Państwa wsparcia instytucjom finansowym (Dz. U. z 2014 r. poz. 158).

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

W 2018 roku Bank nie udzielił gwarancji i poręczeń.

### **Zdarzenia po dniu bilansowym**

1. Z dniem 31 grudnia 2018 roku rezygnację z funkcji członka Zarządu złożył Grzegorz Trawiński (w związku z objęciem stanowiska dyrektora Departamentu Finansowania Nieruchomości w mBanku S.A.). Od dnia 1 stycznia 2019 roku skład Zarządu mBanku Hipotecznego S.A. przedstawia się następująco: Piotr Cyburt - Prezes Zarządu, Andrzej Kulik - członek Zarządu i Marcin Wojtachnio - członek Zarządu.
2. W dniu 1 lutego 2019 roku została zawarta umowa przeniesienia portfela pomiędzy mBankiem S.A. a mBankiem Hipotecznym S.A., na podstawie której mBank Hipoteczny S.A. nabył od mBanku S.A. portfel kredytów zabezpieczonych hipoteką o łącznej wartości godziwej 716 225 tys. zł.
3. W dniu 11 lutego 2019 roku agencja Fitch utrzymała rating dla hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez Bank na poziomie „A” a jednocześnie zrewidowała perspektywę ratingu z „Positive” na „Stable”.
4. W dniu 22 lutego 2019 roku Bank dokonał emisji listów zastawnych w łącznej kwocie 100 000 tys. zł z polskiego programu emisji hipotecznych listów zastawnych.
5. W okresie od 28 stycznia do 26 lutego 2019 roku została przeprowadzona w Banku przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego kompleksowa inspekcja na podstawie zawiadomienia z dnia 10 stycznia 2019 roku. Na datę podpisania sprawozdania finansowego Bank nie otrzymał protokołu z inspekcji.
6. W dniu 7 marca 2019 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy mBanku Hipotecznego S.A. podjęło uchwałę nr 1 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego mBanku Hipotecznego S.A. oraz pozbawienia akcjonariusza prawa poboru akcji. Kapitał podstawowy zostaje podwyższony o 15 000 tys. zł, to jest do kwoty 336 000 tys. zł, w drodze emisji 150 000 akcji zwykłych imiennych serii I o wartości nominalnej 100 zł każda i cenie emisyjnej 1 000 zł każda. Akcje zostaną zaoferowane do objęcia spółce mBank S.A. w drodze subskrypcji prywatnej. Umowa o objęciu akcji powinna zostać zawarta do 28 marca 2019 roku.

## **6. Oświadczenia Zarządu**

### **Ład korporacyjny**

W swojej działalności Bank kieruje się zasadami ładu korporacyjnego i dobrych praktyk bankowych, wyznaczającymi wysokie standardy oparte na przejrzystości działania, etyce w biznesie i zachowaniu równowagi pomiędzy interesami wszystkich podmiotów zaangażowanych w funkcjonowanie Spółki.

W dniu 16 grudnia 2014 roku Zarząd, a w dniu 19 stycznia 2015 roku Rada Nadzorcza przyjęli do stosowania Zasady Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych („Zasady”), uchwalone przez Komisję Nadzoru Finansowego 22 lipca 2014 roku, z wyłączeniem Zasad wskazanych w § 8 ust. 4, §25 ust.1, § 29, §53-57. Zasady kierowane do akcjonariuszy zostały przedstawione przez Zarząd na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy mBanku Hipotecznego S.A. w dniu 22 kwietnia 2015 roku, a Walne Zgromadzenie podjęło w tym dniu uchwałę nr 15 w sprawie stosowania Zasad Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych, w którym przyjęło te Zasady do stosowania w zakresie, w jakim odnoszą się one do walnego zgromadzenia, z wyłączeniem par. 29 Zasad (wynagrodzenie za pełnienie funkcji członka Rady Nadzorczej przyznane jest przez Walne Zgromadzenie jedynie członkowi niezależnemu). Uchwała ta weszła w życie z dniem podjęcia.

Zasady te są dostępne na stronie internetowej:

[https://www.knf.gov.pl/dla\\_rynk/regulacje\\_i\\_praktyka/zasady\\_ladu\\_korporacyjnego](https://www.knf.gov.pl/dla_rynk/regulacje_i_praktyka/zasady_ladu_korporacyjnego)

Zasady Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych to jedyny zbiór zasad ładu korporacyjnego jaki Bank stosuje. Bank nie przyjął do stosowania żadnych innych dobrowolnych zasad ładu korporacyjnego ani nie stosuje praktyk w zakresie ładu korporacyjnego, wykraczających poza wymogi przewidziane prawem krajowym.

Bank wyłączył stosowanie Zasad Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych w zakresie zasad wskazanych w § 8 ust. 4, §25 ust.1, § 29, §53-57. Uzasadnienie odstępstwa od stosowania Zasad zawarte jest w Załączniku do uchwały Zarządu Nr 247 z 16.12.2014.

§8 ust.4 : Bank nie stosuje następującej Zasady: 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.

Akcje mBanku Hipotecznego S.A. objęte są pośrednio i bezpośrednio przez jedyne akcjonariusza, tj. mBank S.A. Walne Zgromadzenia odbywają się bez formalnego zwołania, a na Walnym Zgromadzeniu zawsze reprezentowane jest 100% kapitału. Zatem liczba udziałowców nie uzasadnia konieczności organizowania zgromadzeń przy pomocy elektronicznych urządzeń.

§25 ust. 1: Bank nie stosuje Zasady: Nadzór wykonywany przez organ nadzorujący powinien mieć charakter stały, a posiedzenia organu nadzorującego powinny się odbywać w zależności od potrzeb. Jeżeli w instytucji nadzorowanej działa komitet audytu lub inne komitety, którym powierzono określone sprawy związane z działalnością instytucji nadzorowanej, posiedzenia organu nadzorującego powinny odbywać się nie rzadziej niż cztery razy w roku, w przeciwnym razie nie rzadziej niż co dwa miesiące.

Odstąpienie od powyższej Zasady podyktowane jest ścisłą współpracą z akcjonariuszem w szczególności w zakresie nadzoru skonsolidowanego, zarządzania ryzykiem dużych zaangażowań, stosowania metod statystycznych, obszaru ryzyka, compliance, audytu wewnętrznego i rozbudowaną cykliczną sprawozdawczością. Powyższa współpraca wynika w szczególności z obowiązku określonego w Uchwale 258/2011 KNF w sprawie szczegółowych zasad funkcjonowania systemu zarządzania ryzykiem i systemu kontroli wewnętrznej oraz szczegółowych warunków szacowania przez banki kapitału wewnętrznego i dokonywania przeglądów procesu szacowania i utrzymywania kapitału wewnętrznego oraz zasad ustalania polityki zmiennych składników wynagrodzeń osób zajmujących stanowiska kierownicze w banku dotyczącego obowiązku zarządzania przez akcjonariusza (mBank) ryzykiem w spółkach zależnych. W związku w powyższym posiedzenia Rady Nadzorczej odbywające się 3 razy do roku są wystarczające dla zachowania bezpieczeństwa Banku.

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

### Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2018 roku

§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.

Wynagrodzenie za pełnienie funkcji członka Rady Nadzorczej przyznane jest przez Walne Zgromadzenie członkowi niezależnemu. Pozostali członkowie Rady nie otrzymują wynagrodzenia.

Bank nie stosuje zasad:

§ 53.

Instytucja nadzorowana zarządzająca aktywami na ryzyko klienta powinna efektywnie zarządzać tymi aktywami tak, aby zapewnić niezbędną ochronę interesów klientów.

§ 54.

1. Instytucja nadzorowana powinna korzystać z dostępnych środków nadzoru korporacyjnego nad podmiotami - emitentami papierów wartościowych będących przedmiotem zarządzania, w szczególności, gdy poziom zaangażowania w papiery wartościowe jest znaczny lub wymaga tego ochrona interesów klienta.

2. Instytucja nadzorowana zarządzająca aktywami na ryzyko klienta powinna wprowadzić przejrzyste zasady współdziałania z innymi instytucjami finansowymi przy wykonywaniu nadzoru korporacyjnego nad podmiotami - emitentami papierów wartościowych będących przedmiotem zarządzania.

3. Instytucja nadzorowana zarządzająca aktywami na ryzyko klienta, tworzy i ujawnia klientom politykę stosowania środków nadzoru korporacyjnego, w tym procedury uczestniczenia i głosowania na zgromadzeniach organów stanowiących.

§ 55. Instytucja nadzorowana zarządzająca aktywami na ryzyko klienta powinna w swojej działalności unikać sytuacji mogących powodować powstanie konfliktu interesów, a w przypadku zaistnienia konfliktu interesów powinna kierować się interesem klienta, zawiadamiając go o zaistniałym konflikcie interesów.

§ 56. Instytucja nadzorowana zarządzająca aktywami na ryzyko klienta powinna wprowadzić przejrzyste zasady współdziałania z innymi instytucjami nadzorowanymi przy transakcjach przeprowadzanych na ryzyko klienta.

§ 57. Instytucja nadzorowana dokonując nabycia aktywów na ryzyko klienta powinna działać w interesie klienta. Proces decyzyjny powinien być należycie udokumentowany.

Odstąpienie od powyższych Zasad podyktowane jest tym, iż Bank jako instytucja specjalistyczna nie prowadzi działalności w zakresie zarządzania aktywami na ryzyko klienta.

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), a w przypadku listów zastawnych wprowadzanych do obrotu za granicą nie są skierowane do rezydentów polskich.

### **Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających**

Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu Banku, w tym Prezesa Zarządu, uwzględniając ocenę spełnienia wymogów, o których mowa w art. 22aa Prawa Bankowego. Powołanie Prezesa Zarządu i członka Zarządu nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym w działalności Banku, a także powierzenie funkcji członka Zarządu nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym w działalności Banku powołanemu członkowi Zarządu następuje za zgodą Komisji Nadzoru Finansowego. Z wnioskiem o wyrażenie zgody

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

### Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2018 roku

występuje Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza, niezwłocznie po powołaniu Zarządu i po dokonaniu zmiany jego składu, przekazuje Komisji Nadzoru Finansowego informację o składzie Zarządu i zmianie jego składu 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. Ponadto Rada Nadzorcza informuje Komisję Nadzoru Finansowego 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 są powoływani na wspólną kadencję trwającą 3 lata. Mandaty członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu. Ponadto mandat członka Zarządu wygasa również wskutek śmierci, rezygnacji albo odwołania go ze składu Zarządu, z dniem wystąpienia zdarzenia powodującego wygaśnięcie chyba, że uchwała o odwołaniu przewiduje inną datę wygaśnięcia. Członkowie Zarządu Banku mogą być odwołani 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 w nich maksymalną wielkość emisji listów zastawnych i obligacji emitowanych w danym roku.

### **Komitet Audytu**

Bank przestrzega przepisów dotyczących powołania, składu i funkcjonowania komitetu audytu, w tym dotyczące 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 mBanku Hipotecznego SA działał w 2018 roku na podstawie Regulaminu Komitetu Audytu wprowadzonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 36/2017 z dnia 28 grudnia 2017 roku w składzie powołanym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/2017 z dnia 17 sierpnia 2017 roku:

Paweł Graniewski – Przewodniczący Komitetu Audytu, niezależny Członek Rady Nadzorczej

Andreas Boeger – Członek Komitetu Audytu

Mariusz Tokarski - Członek Komitetu Audytu, niezależny Członek Rady Nadzorczej.

Wszyscy członkowie Komitetu Audytu spełniają wymagania odnośnie posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu bankowości i finansów oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.

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

Komitet Audytu wykonywał w 2018 roku zadania komitetu audytu przewidziane w obowiązujących przepisach prawa w trybie sprawowania bieżącego nadzoru na podstawie informacji przekazywanych przez Zarząd mBanku Hipotecznego, biegłego rewidenta, Departament Audytu Wewnętrznego, Departament Compliance, Departament Rachunkowości i Rozliczeń oraz w trybie posiedzeń - odbyły się 3 posiedzenia Komitetu Audytu .

Komitet Audytu Uchwałą nr 6/2017 z dnia 14 grudnia 2017 r. 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.” wraz z załącznikiem „Procedura wyboru Firmy Audytorskiej w mBanku Hipotecznym S.A.” Polityka wypełnia wymogi Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej z dnia 16.04.2014 roku nr 537/2014.

Polityka dotycząca wyboru firmy audytorskiej uwzględnia zasadę rotacji biegłego rewidenta. Maksymalny czas nieprzerwanego trwania 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 5 lat. Kluczowy biegły rewident może ponownie przeprowadzać badanie ustawowe w banku po upływie co najmniej 3 lat od zakończenia ostatniego badania ustawowego. W przypadku badania ustawowego, pierwsza umowa o badanie ustawowe

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

### Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2018 roku

jest zawierana z firmą audytorską na okres nie krótszy niż dwa lata z możliwością przedłużenia 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:

- żadnych zabronionych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych w okresie od rozpoczęcia badanego okresu do wydania sprawozdania z badania;
- 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 badająca sprawozdanie finansowe świadczyła na rzecz mBanku Hipotecznego dozwolone usługi niebędące badaniem. W związku z tym Komitet Audytu każdorazowo dokonywał oceny niezależności firmy audytorskiej, jak również wyrażał zgodę na świadczenie tych usług.

### **Usługi biegłego rewidenta niebędące badaniem rocznych sprawozdań finansowych**

Poniżej przedstawiono listę usług niebędących badaniem rocznych sprawozdań finansowych, jakie Ernst & Young Audył Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. świadczyła na rzecz mBanku Hipotecznego S.A. w 2018 roku.

1. Przegląd skróconego półrocznego sprawozdania finansowego mBanku Hipotecznego S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku.
2. Przegląd pakietu konsolidacyjnego mBanku Hipotecznego S.A. dla mBanku S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku oraz za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku.
3. Przegląd pakietu konsolidacyjnego mBanku Hipotecznego S.A. dla Commerzbank AG za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku.
4. Badanie rocznego pakietu konsolidacyjnego mBanku Hipotecznego S.A. dla mBanku S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

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

### Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2018 roku

5. Badanie rocznego pakietu konsolidacyjnego mBanku Hipotecznego S.A. dla Commerzbank AG za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.
6. Ocena zgodności informacji ujawnianych przez mBank Hipoteczny S.A. z wymogami w zakresie ujawniania informacji dotyczących adekwatności kapitałowej oraz zmiennych składników wynagrodzeń na dzień 31 grudnia 2018 roku.
7. Wykonanie uzgodnionych procedur dotyczących wydawania listów poświadczających związanych z prospektem emisyjnym mBanku Hipotecznego S.A. polegających na uzgodnieniu danych finansowych zawartych w aneksie do polskiego prospektu mBanku Hipotecznego S.A. do danych pochodzących ze skróconego półrocznego sprawozdania finansowego mBanku Hipotecznego S.A. za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 roku.
8. Wykonanie uzgodnionych procedur dotyczących wydawania listów poświadczających związanych z prospektem emisyjnym mBanku Hipotecznego S.A. polegających na uzgodnieniu danych finansowych zawartych w aneksie do polskiego prospektu mBanku Hipotecznego S.A. do danych pochodzących ze sprawozdania finansowego mBanku Hipotecznego S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku.

### **Polityka różnorodności w mBanku Hipotecznym S.A.**

Bank jest aktualnie na etapie opracowywania polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących emitenta w odniesieniu w szczególności do wieku, płci lub wykształcenia i doświadczenia zawodowego. Przyjęcie tej polityki spodziewane jest w pierwszej połowie 2019 roku.

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

Zarząd mBanku Hipotecznego S.A. oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy:

- sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową mBanku Hipotecznego oraz jego wynik finansowy,
- sprawozdanie Zarządu z działalności zawiera prawdziwy obraz sytuacji mBanku Hipotecznego, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Proces przygotowywania danych finansowych na potrzeby sprawozdawczości jest zautomatyzowany i oparty na danych księgowych Banku. Przygotowanie danych w systemach źródłowych podlega 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 ze sporządzaniem sprawozdań oraz na bieżąco aktualizuje wewnętrzne regulacje i w razie potrzeby dostosowuje systemy informatyczne.

Przygotowaniem sprawozdań finansowych w mBanku Hipotecznym S.A. zajmuje się Wydział Sprawozdawczości Finansowej w Departamencie Rachunkowości i Rozliczeń. Prowadzenie księgowości finansowej oraz administrowanie wzorcowym planem kont leży w kompetencji Departamentu Rachunkowości i Rozliczeń.

Bank przygotowuje roczne i półroczne sprawozdania finansowe, które są przekazywane Zarządowi mBanku Hipotecznego S.A. do akceptacji. Jednocześnie sprawozdania przekazywane są do członków Komitetu Audytu Rady Nadzorczej. Komitet Audytu, po konsultacjach z audytorem zewnętrznym i członkami Zarządu, rekomenduje Radzie Nadzorczej przyjęcie lub odrzucenie rocznego sprawozdania finansowego.

Roczne i półroczne sprawozdania finansowe mBanku Hipotecznego S.A. podlegają odpowiednio niezależnemu badaniu i przeglądowi przez biegłego rewidenta. Wybór biegłego rewidenta Banku dokonywany jest uchwałą Rady Nadzorczej mBanku Hipotecznego S.A. Rekomendację odnośnie wyboru biegłego rewidenta wydaje Komitet Audytu Rady Nadzorczej.

mBank Hipoteczny S.A. przestrzega zasady rotacji biegłego rewidenta. W dniu 2 marca 2018 roku Rada Nadzorcza mBanku Hipotecznego S.A. wybrała firmę Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. spółka komandytowa jako audytora do badania sprawozdań finansowych mBanku Hipotecznego S.A. za lata 2018-

**mBank Hipoteczny S.A.**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Banku w 2018 roku

2019. Wcześniej powyższa firma była podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych mBanku Hipotecznego S.A. w latach 2013-2015. W latach 2016-2017 audytorem do badania sprawozdań finansowych Banku była spółka PricewaterhouseCoopers sp. z o.o.

Piotr Cyburt

Prezes Zarządu

*(podpisano elektronicznie)*

Andrzej Kulik

Członek Zarządu

*(podpisano elektronicznie)*

Marcin Wojtachnio

Członek Zarządu

*(podpisano elektronicznie)*