

Szanowni Państwo,

Przekazuję Państwu roczne sprawozdanie finansowe mBanku Hipotecznego S.A. za 2018 rok.

Otoczenie makroekonomiczne było w minionym roku dla banków generalnie korzystne a dobra koniunktura na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych sprzyjały Bankowi w umocnieniu pozytywnych tendencji w naszej działalności.

Suma bilansowa osiągnęła na koniec 2018 roku 12,39 mld zł PLN, portfel kredytowy brutto zamknął się kwotą 11,23 mld PLN, natomiast zysk brutto wyniósł 60,69 mln PLN.

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

Na podkreślenie zasługuje fakt, że Bank zainaugurował swoją obecność na rynku międzynarodowym największą w historii mBH emisją 300 mln EUR. Ostateczna wycena wyniosła 42 punktów bazowych ponad MidSwap a kupon wyniósł 1.073%. Z perspektywy Grupy mBanku jest to najdłuższa oraz najkorzystniej uplasowana emisja długu na rynku międzynarodowym w dotychczasowej historii. Deklarację nabycia tej serii listów zastawnych na łączną kwotę ponad 800 mln EUR (2,7x wartość uplasowanej emisji) złożyło ponad 60 inwestorów. Emisja notowana jest na Luxembourg Stock Exchange.

Bank przeprowadził również 2 emisje w złotych. Emisja 300 mln złotych została przeprowadzona w modelu dystrybucji uwzględniającym krajowych i zagranicznych inwestorów instytucjonalnych. Deklarację nabycia tej serii listów zastawnych złożyło 23 inwestorów na łączną kwotę ponad 577 mln PLN, przeszło 1,9x wartość oferty, a 17% emisji trafiło do inwestorów spoza Polski.

Emisja 10 mln złotych została przeprowadzona w celu asymilacji z emisją 300 mln złotych z czerwca 2018. Zakres uprawnień posiadaczy listów zastawnych jest tożsamy dla obu łączonych serii, z chwilą asymilacja są notowane pod wspólnym kodem ISIN na Rynku Równoległym GPW i Bondspot. Była to pierwsza w historii polskiego rynku kapitałowego asymilacja dwóch serii listów zastawnych.

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 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%. Działania Banku w 2018 roku w obszarze kredytów detalicznych koncentrowały się na pozyskiwaniu kredytów detalicznych wyłącznie w modelu poolingowym. W 2018 r przeprowadzono 6 transakcji poolingowych.

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.

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

W połowie 2018 r została zatwierdzona nowa strategia Banku, w której za główny cel uznano emitowanie listów zastawnych na potrzeby grupy mBanku w oparciu o pozyskiwane z mBanku aktywa kredytowe. Założenia nowej strategii zakładają również przeniesienie sprzedaży kredytów

finansujących nieruchomości komercyjne do mBanku. W drugiej połowie roku zostały w związku z tym przygotowane odpowiednie zmiany organizacyjne i procesowe. Wprowadzono je w życie z końcem roku.

Biorąc pod uwagę prognozy wzrostu gospodarczego oraz rozwoju rynku nieruchomości liczymy, że rok 2019 pozwoli nam na dalszą realizację naszych planów, uplasowanie kolejnych emisji listów zastawnych a także poprawę efektywności Banku poprzez zacieśnienie współpracy w ramach grupy mBank

Przedstawiając sprawozdanie finansowe pragnę podziękować wszystkim naszym Klientom i Inwestorom za zaufanie, jakim nas obdarzyli w minionym roku.

Z pozdrowieniami

Piotr Cyburt