

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2026 roku**

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2026 roku**



Spis treści

1. Wstęp.....	3
2. Zewnętrzne Uwarunkowania Działalności.....	9
2.1. Otoczenie makroekonomiczne i prawne.....	9
2.2. Rynek hipotecznych listów zastawnych.....	18
2.3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych.....	21
2.4. Rynek kredytów mieszkaniowych.....	24
3. Wyniki finansowe	26
3.1. Podstawowe wskaźniki finansowe	26
3.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	27
3.3. Rachunek zysków i strat	28
4. Działalność mBH	29
4.1. Działalność kredytowa.....	29
4.2. Emisje hipotecznych listów zastawnych i refinansowanie	30
4.3. Ryzyko inwestycji w hipoteczne listy zastawne	37
5. Zarządzanie ryzykiem.....	39
5.1. Ryzyko kredytowe.....	41
5.2. Ryzyko rynkowe	42
5.3. Ryzyko płynności.....	44
5.4. Ryzyka niefinansowe.....	46
5.5. Ryzyko modeli.....	52
6. System kontroli wewnętrznej.....	54
7. Polityka wynagrodzeń.....	58
8. Kierunki rozwoju i najważniejsze elementy strategii Banku	59
9. Władze Banku	61
10. Pozostałe informacje.....	66
11. Oświadczenia Zarządu	68

1. Wstęp

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

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

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

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

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

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

Zagadnienia z zakresu zrównoważonego rozwoju stanowią integralny element naszej działalności. W prowadzonych działaniach biznesowych oraz podejmowanych decyzjach uwzględniamy czynniki środowiskowe, społeczne oraz związane z ładem korporacyjnym.

Nasze działania realizujemy w ścisłej współpracy z mBankiem, wpisując się w spójną agendę Grupy mBanku w obszarze zrównoważonego rozwoju. Jako część Grupy dążymy do

utrzymania pozycji lidera zrównoważonej bankowości w Polsce, mając na uwadze naszą odpowiedzialność za klimat, społeczeństwo oraz bezpieczeństwo finansowe naszych klientów.

Działamy w oparciu o cele redukcji emisji CO₂ zatwierdzone przez Science Based Targets initiative (SBTi) oraz Grupowy Plan Przejścia (Transition Plan) przyjęty w 2025 roku. Na jego podstawie przyjęliśmy również jednostkowy Plan Przejścia, obejmujący emisje operacyjne i portfelowe w naszej działalności.

W pierwszym półroczu 2026 roku rozwijaliśmy nasze podejście do zarządzania ryzykami ESG poprzez uwzględnienie, obok czynników środowiskowych, również aspektów społecznych oraz związanych z łańcem korporacyjnym. Działania te stanowią podstawę do dalszego rozwoju metodyki oraz podejścia do monitorowania ryzyk ESG w naszej działalności.

Projekty strategiczne

W I półroczu 2026 roku Bank kontynuował proces realizacji strategii poprzez następujące projekty:

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

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

- 2) BMR (Filar – Pooling, listy zastawne)

W 2025 roku Bank w ramach wspólnego projektu Grupy mBanku kontynuował implementację rozwiązań wynikających z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z 8 czerwca 2016 roku, w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych [...] (Rozporządzenie BMR).

Prace w zakresie reformy wskaźników referencyjnych WIBOR są prowadzone przez Narodową Grupę Roboczą ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR), powołaną przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego. 10 grudnia 2024 roku, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej (KS NGR) zweryfikował wcześniejszą decyzję z 2022 roku w sprawie wyboru wskaźnika WIRON, jako wskaźnika mającego zastąpić WIBO ROKU KS NGR podjął decyzję o wyborze indeksu z rodziny WIRF, o technicznej nazwie WIRF (bazującego na depozytach niezabezpieczonych Instytucji Kredytowych i Instytucji Finansowych), jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy

procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBO ROKU 24 stycznia 2025 roku indeks otrzymał nazwę POLSTR (Polish Short Term Rate).

Dnia 28 marca 2025 roku KS NGR zaakceptował zaktualizowaną Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID. Jak zaznaczył KS NGR, bez zmiany ostatecznego terminu zakończenia reformy wskaźników referencyjnych przypadającego na koniec 2027 roku.

2 czerwca 2025 roku rozpoczęto oficjalne wyznaczanie Indeksu Stopy Procentowej POLSTR oraz indeksów z Rodziny Indeksów Składanych POLST ROKU Administratorem POLSTR jest GPW Benchmark SA – podmiot posiadający zezwolenie Komisji Nadzoru Finansowego oraz wpisany do rejestru administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

2 września 2025 roku miało miejsce pierwsze zastosowanie indeksu stopy procentowej POLSTR, dzięki czemu POLSTR zyskał status wskaźnika referencyjnego zgodnie z wymogami Rozporządzenia BM ROKU

W drugiej połowie 2025 roku KS NGR przeprowadził konsultacje publiczne, a następnie opublikował rekomendację dotyczącą stosowania POLSTR w obligacjach. W listopadzie 2025 roku Ministerstwo Finansów przeprowadziło pierwszą emisję obligacji skarbowych opartych na POLST ROKU

Jednocześnie w odniesieniu do instrumentów pochodnych również w drugiej połowie 2025 roku KS NGR przeprowadził konsultacje publiczne, a następnie opublikował rekomendacje w zakresie standardowej transakcji OIS oraz w zakresie konwersji instrumentów pochodnych stopy procentowej.

18 maja 2026 roku Spółka GPW Benchmark ogłosiła decyzję o wygaszaniu stawek WIBOR i WIBID w trybie uporządkowanej likwidacji. Komisja Nadzoru Finansowego (KNF) po otrzymaniu od GPW Benchmark S.A. (Administrator) zawiadomienia o zamiarze zaprzestania opracowywania wskaźników WIBOR i WIBID dla Terminów Fixingowych 1M, 3M oraz 6M uznała, że tryb zaprzestania opracowywania przez Administratora wskaźników WIBOR i WIBID jest zgodny z przepisami Rozporządzenia BMR oraz procedurą wewnętrzną GPW Benchmark S.A. Zgodnie z przekazanymi informacjami, publikacja wskaźników WIBOR i WIBID dla terminów 1M, 3M oraz 6M zostanie zakończona z dniem 1 stycznia 2037 roku

22 czerwca 2026 roku Ministerstwo Finansów opublikowało projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu rozwoju rynku finansowego oraz zwiększenia stabilności finansowej

na tym rynku (UC132). Celem regulacji jest m.in. wprowadzenie przepisów ograniczających ekspozycję na kluczowy wskaźnik referencyjny, w odniesieniu do którego wystąpiło zdarzenie regulacyjne. Projekt będzie podlegał konsultacjom publicznym w terminie 30-dniowym. Powyższe zmiany dotyczące wskaźnika referencyjnego zgodnie z Rozporządzeniem BMR mają wpływ na działalność Banku poprzez zawarte z klientami i kontrahentami umowy, zmianę wycen instrumentów finansowych, a także konieczność zmian w procesach i systemach informatycznych. W ubiegłych latach Bank rozpoczął szeroko zakrojoną komunikację z klientami, przedstawiając propozycję zawarcia aneksów do umów kredytowych, które nie zawierały klauzul ciągłości. W rezultacie część portfela została objęta aneksami. Proces został wznowiony w marcu 2025 roku. Klienci mają możliwość podpisania aneksu wprowadzającego klauzulę ciągłości do istniejących umów w dowolnym momencie. Decyzja o zawarciu aneksu należy wyłącznie do klienta.

3) Odpowiedzialny outsourcing (Filar – Outsourcing)

W 2026 roku Bank kontynuował realizację projektu, którego celem jest identyfikacja procesów mogących zostać powierzonymi podmiotom Grupy mBanku w obszarach umożliwiających osiągnięcie efektów synergii, przy zachowaniu zgodności regulacyjnej, bezpieczeństwa operacyjnego oraz efektywności kosztowej. Projekt ma przyczynić się do zwiększenia skalowalności modelu operacyjnego Banku, standaryzacji wybranych procesów oraz optymalizacji bazy kosztowej.

4) Emisje listów zastawnych kierowanych do inwestorów detalicznych (Filar – Pooling, listy zastawne)

Celem projektu jest przygotowanie Banku do możliwości realizowania emisji listów zastawnych skierowanych do klientów detalicznych. Prace nie ograniczają się do przeprowadzenia pojedynczej emisji, ale ukierunkowane są na rozszerzenie katalogu produktów dostępnych w Grupie mBanku dla inwestorów indywidualnych o kolejny instrument inwestycyjny – hipoteczny list zastawny – oraz przybliżenie jego specyfiki. Wprowadzenie go do oferty wpisuje się w podejście Grupy mBanku do zdrowych finansów, w ramach którego otwierany jest klientom dostęp do różnych rozwiązań finansowych.

- 5) Pooling kredytów opartych na okresowo stałej stopie procentowej (Filar – Pooling, listy zastawne)

W I półroczu 2026 roku kontynuowano projekt służący przygotowaniu do nabywania przez Bank od mBanku kredytów hipotecznych opartych na okresowo stałej stopie procentowej. W ramach prac projektowych mają być też wypracowane ramy pod przyszłe zarządzanie portfelem tych kredytów po ich przeniesieniu.

Ocena wiarygodności finansowej – rating

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

10 kwietnia 2025 roku Moody's Investors Service podniósł długoterminowy rating przyznany dla mBanku Hipotecznego z poziomu Baa2 do poziomu Baa1. Zmieniona z pozytywnej na stabilną została perspektywa ratingu.

Równolegle podniesione zostały oceny ryzyka kontrahenta (CRR) do poziomu A2/P-1 z A3/P-2 oraz oceny kontrahenta (CRA) do A2(cr)/P-1(cr) z A3(cr)/P-2(cr). Oceny krótkoterminowe pozostały na poziomie P-2.

Podwyższenie ratingu mBH to efekt poprawy ratingów na poziomie podmiotu dominującego i utrzymującego się wysokiego poziomu wsparcia i integracji operacyjnej z mBankiem.

W I półroczu 2026 roku rating Banku nie uległ zmianie.

Na datę sprawozdawczą obowiązywały następujące oceny ratingowe:

	rating	perspektywa	data	decyzja
Długoterminowy Rating Emitenta	Baa1	stabilna	10.04.2025	podwyższenie ratingu i zmiana perspektywy
Krótkoterminowy Rating Emitenta	Prime-2	-	10.04.2025	potwierdzenie ratingu
Długoterminowy Rating Ryzyka Kontrahenta	A2	-	10.04.2025	podwyższenie ratingu
Krótkoterminowy Rating Ryzyka Kontrahenta	Prime-1	-	10.04.2025	podwyższenie ratingu
Długoterminowy Rating Oceny Ryzyka Kontrahenta	A2 (cr)	-	10.04.2025	podwyższenie ratingu
Krótkoterminowy Rating Oceny Ryzyka Kontrahenta	Prime-1	-	10.04.2025	podwyższenie ratingu
Hipoteczne listy zastawne	Aa1	-	10.04.2025	potwierdzenie ratingu

2. Zewnętrzne Uwarunkowania Działalności

2.1. Otoczenie makroekonomiczne i prawne

Otoczenie makroekonomiczne

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

W pierwszej połowie 2026 roku inflacja pozostawała w pobliżu celu inflacyjnego NBP wynoszącego 2,5% (+/- 1 pkt proc.), pomimo zwiększonej niepewności geopolitycznej związanej z konfliktem na Bliskim Wschodzie. Jednocześnie tempo wzrostu PKB nieznacznie spowolniło, głównie za sprawą utrzymującej się relatywnie niskiej aktywności inwestycyjnej. Na rynkach finansowych obserwowano podwyższoną zmienność wynikającą ze zdarzeń geopolitycznych, co przełożyło się na podwyższone poziomy rentowności obligacji skarbowych oraz osłabienie złotego względem euro w porównaniu z początkiem roku. Presja inflacyjna w gospodarce światowej pozostaje umiarkowana, choć przejściowo wzrosła w wyniku wyższych cen paliw.

W pierwszym kwartale 2026 roku wzrost PKB wyniósł 3,5% rok do roku wobec 4,1% rok do roku w czwartym kwartale 2025. Spowolnienie było widoczne przede wszystkim po stronie inwestycji, których roczna dynamika wzrostu obniżyła się do 2,4% rok do roku z 6,6% kwartał wcześniej. Wolniej rosła także konsumpcja prywatna, której tempo zmniejszyło się do 3,3% z 4,3% w poprzednim kwartale. W rezultacie głównym źródłem wzrostu gospodarczego pozostała konsumpcja prywatna i publiczna, przy niewielkim dodatnim wkładzie inwestycji oraz neutralnym wpływie zapasów i eksportu netto. W kolejnych kwartałach 2026 roku oczekiwane jest stopniowe przyspieszenie wzrostu PKB oraz zdecydowanie wyższe dynamiki wzrostu inwestycji. Bank prognozuje średnioroczny wzrost PKB w 2026 roku na poziomie 3,7%.

Na przełomie pierwszej i drugiej połowy 2026 roku inflacja charakteryzowała się podwyższoną zmiennością. Początek roku przyniósł stabilizację wskaźnika w okolicach 2% w ujęciu rocznym, natomiast w kolejnych miesiącach inflacja przejściowo wzrosła powyżej 3% na skutek wyższych cen paliw związanych z napięciami geopolitycznymi na Bliskim Wschodzie. Dane za czerwiec wskazały jednak na ponowny spadek w kierunku celu inflacyjnego NBP, czemu sprzyjał przede wszystkim spadek cen żywności. Jednocześnie inflacja bazowa wzrosła z poziomu około 2,5% do blisko 3%, jednak wzrost ten dotyczył ograniczonej liczby kategorii.

Utrzymująca się względnie niska dynamika wynagrodzeń oraz brak oznak narastającej presji płacowej wskazują na ograniczone ryzyko utrwalenia podwyższonej inflacji. W drugiej połowie roku oczekiwana jest stabilizacja inflacji w przedziale 2,5%-3%. Według prognozy banku inflacja CPI wyniesie 2,7% w całym 2026 roku.

W pierwszej połowie roku Rada Polityki Pieniężnej (RPP) obniżyła stopę referencyjną o 25 punktów bazowych w marcu. W kolejnych miesiącach komunikacja banku centralnego ewoluowała w stronę bardziej gołębiej. Ostatnie słowa prezesa Glapińskiego sygnalizowały przestrzeń do obniżki stóp procentowych jeszcze w 2026 roku, choć pozostali członkowie RPP wydają się ostrożniejsi w tym przekonaniu. NBP podkreślał znacznie czynniki fiskalnych oraz czynników zewnętrznych, w tym sytuacji geopolitycznej, dla perspektyw inflacji. W ocenie banku argumenty przemawiające za stabilizacją stóp procentowych w krótkim terminie pozostają dominujące. W rezultacie bank oczekuje kolejnej obniżki stóp dopiero w III kwartale 2027 roku, a następnie utrzymania niezmienionej stopy referencyjnej na poziomie 3,5% przez dłuższy okres. Jednocześnie prognozowany jest umiarkowany wzrost inflacji w drugiej połowie 2026 roku, a następnie jej stopniowy spadek w kierunku poziomów poniżej 2,5% na przestrzeni 2027 roku.

W pierwszej połowie 2026 roku złoty osłabił się względem euro i dolara amerykańskiego. Głównym czynnikiem wpływającym na zachowanie kursów walutowych był wzrost awersji do ryzyka związany z konfliktem na Bliskim Wschodzie oraz dywergencja polityki pieniężnej pomiędzy Europejskim Bankiem Centralnym a Narodowym Bankiem Polskim. Bank spodziewa się stabilizacji kursu EUR/PLN w okolicy 4,30 w kolejnych kwartałach oraz stopniowego umocnienia złotego względem dolara amerykańskiego do poziomu około 3,64 na koniec 2026 roku. Według danych na koniec czerwca, Ministerstwo Finansów sfinansowało około 63% tegorocznych potrzeb pożyczkowych brutto. Oczekiwane utrzymanie względnie stabilnych stóp procentowych powinno wspierać kontynuację wzrostu akcji kredytowej.

Od początku roku obserwowano dalsze ożywienie na rynku kredytowym, zarówno w segmencie przedsiębiorstw, jak i gospodarstw domowych. Wzrost aktywności widoczny był również po stronie depozytów, gdzie także obserwowano kontynuację przyspieszenia wzrostu w ujęciu rocznym. W kolejnych kwartałach oczekiwane jest umiarkowane spowolnienie tempa wzrostu kredytów i depozytów w sektorze przedsiębiorstw. W segmencie gospodarstw domowych prognozowana jest względna stabilizacja dynamiki wolumenów.

Otoczenie prawne

Dla działalności Banku, jako banku hipotecznego, kluczowe znaczenie mają regulacje dotyczące działalności instytucji kredytowych, rynku kapitałowego, kredytów hipotecznych i relacji z konsumentami, ksiąg wieczystych i hipoteki, cyberbezpieczeństwa, przeciwdziałania praniu pieniędzy (AML), zrównoważonego rozwoju (ESG) oraz prawa pracy.

Regulacje dotyczące działalności instytucji kredytowych

W 2025 roku weszła w życie większość przepisów pakietu CRD VI/CRR III¹, którego celem jest dostosowanie sektora bankowego do nowych wymogów kapitałowych i zarządzania ryzykiem, w tym ryzykami ESG. Trwają prace nad krajową implementacją tych regulacji, obejmujące m.in. zmiany w zakresie nadzoru, sankcji oraz działalności oddziałów z krajów trzecich. Projekt nowelizacji przepisów wykonawczych² przewiduje dodatkowo obowiązek uwzględniania ryzyk ESG przy szacowaniu kapitału wewnętrznego.

¹ w skład pakietu CRD VI i CRR III wchodzi:

- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1623 z dnia 31 maja 2024 roku w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 575/2013 w odniesieniu do wymogów dotyczących ryzyka kredytowego, ryzyka związanego z korektą wyceny kredytowej, ryzyka operacyjnego, ryzyka rynkowego oraz minimalnego progu kapitałowego,

- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1619 z dnia 31 maja 2024 roku w sprawie zmiany dyrektywy 2013/36/UE w odniesieniu do uprawnień nadzorczych, sankcji, oddziałów z państw trzecich i ryzyk środowiskowych, społecznych i z zakresu ładu korporacyjnego.

- Rozporządzenie CRR III,-

- Dyrektywa CRD VI:

² projekt rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu szacowania kapitału wewnętrznego oraz dokonywania przez bank przeglądów strategii i procedur szacowania i stałego utrzymywania kapitału wewnętrznego.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2026 roku**



W marcu 2026 roku zakończono prace nad unijnym pakietem *Crisis Management and Deposit Insurance* (CMDI)³ reformującym zasady restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji banków. Zmiany dotyczą w szczególności zasad MREL, systemów gwarancji depozytów oraz działań naprawczych i restrukturyzacyjnych. Doprecyzowano pojęcie interesu publicznego uzasadniającego działania restrukturyzacyjne i wprowadzono mechanizm „bridging the gap”⁴. Bank pozostaje podmiotem objętym reżimem resolution.

Istotne znaczenie dla rynku finansowania hipotecznego ma również zmiana Rekomendacji WFD KNF, przewidująca zmianę sposobu jego obliczania⁵, zniesienie terminu uwzględniania depozytów długoterminowych z jednoczesnym wprowadzeniem ich limitowania w kalkulacji. Obniżony został oczekiwany poziom Wskaźnika Finansowania Długoterminowego z 40% do 20%, co może ograniczyć presję na emisję listów zastawnych. Listy zastawne pozostają uprzywilejowane przy obliczaniu WFD względem innych instrumentów dłużnych (odliczenie tylko 30%, a nie 100%), ale ich atrakcyjność regulacyjna dla banków krajowych jako inwestorów jest niższa niż w rekomendacji z 2024 roku

³ Na pakiet MCDI składa się:

- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2026/808 z dnia 30 marca 2026 roku w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 806/2014 w odniesieniu do środków wczesnej interwencji, warunków uruchomienia procedury restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji oraz finansowania działań w ramach restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji.

- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2026/806 z dnia 30 marca 2026 roku w sprawie zmiany dyrektywy 2014/59/UE w odniesieniu do środków wczesnej interwencji, warunków uruchomienia procedury restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji oraz finansowania działań w ramach restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji oraz dyrektywy 2014/24/UE w odniesieniu do usług wyceny do celów restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji

⁴ aby uzyskać dostęp do środków zewnętrznych, inwestorzy i wierzyciele upadającego banku muszą najpierw pokryć straty w wysokości co najmniej 8% całkowitych zobowiązań i funduszy własnych banku.

⁵ mają być uwzględniane wyłącznie instrumenty zaliczone do kategorii AT1 i Tier2 w miejsce nadwyżki ponad minimalny poziom funduszy własnych

Regulacje dotyczące rynku kapitałowego

Trwają prace nad wdrożeniem pakietu Listing Act, którego celem jest uproszczenie funkcjonowania rynku kapitałowego oraz ograniczenie obciążeń regulacyjnych. Projekt⁶ przewiduje m.in. uproszczenia w zakresie prospektów emisyjnych oraz wprowadza nadzór KNF nad ratingami ESG.

Równolegle procedowany jest projekt ustawy o osobistych kontach inwestycyjnych (OKI). Preferencje podatkowe⁷ przewidziane dla określonych aktywów, w tym listów zastawnych, mogą zwiększyć zainteresowanie inwestorów detalicznych tym instrumentem.

Kredyty hipoteczne i relacje z konsumentami

Jednym z najważniejszych zagadnień pozostaje proces uporządkowanego wygaszania wskaźnika WIBO ROKU. Zgodnie z decyzjami GPW Benchmark oraz KNF⁸ nowe umowy oparte na WIBOR nie powinny być zawierane od 2027 roku, natomiast całkowite zakończenie publikacji wskaźnika nastąpi z końcem 2036 roku. Proces wymaga odpowiednich zmian prawnych⁹ oraz umownych (przewiduje się zaproponowanie klientom aneksów) oraz przygotowania rynku do wykorzystania alternatywnego wskaźnika. W okresie przejściowym możliwe byłoby zawieranie transakcji pochodnych opartych na WIBO ROKU.

Projekt zmian dotyczących funkcjonowania Rzecznika Finansowego przewiduje m.in. zaostreżenie konsekwencji nieterminowego rozpatrywania reklamacji w postaci jej uznania oraz zwiększenie wysokości kar administracyjnych.

⁶ Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku z usprawnieniem funkcjonowania rynku kapitałowego. Projekt ustawy implementuje do krajowego porządku prawnego dyrektywę (UE) 2024/2811 (tzw. Listing Act) oraz zapewnia stosowanie rozporządzeń (UE) 2024/2809 i (UE) 2024/3005.

⁷ W projekcie przewidziano zwolnienie z podatku dochodowego (PIT) dochodów z inwestycji na OKI. Zamiast tego wprowadzony zostanie zryczałtowany podatek od wartości aktywów zgromadzonych na OKI. Przed obliczeniem podatku stosowane są zwolnienia do 100 tys. zł średniej wartości określonych aktywów inwestycyjnych, w tym m.in.: listów zastawnych w PLN.

⁸ GPW Benchmark S.A. (Administrator wskaźnika WIBOR) opublikował w dniu 18 maja 2026 roku Komunikat w sprawie zaprzestania opracowywania Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR w trybie uporządkowanej likwidacji z dniem 1 stycznia 2037 roku KNF jako organ nadzorujący przeprowadził ocenę trybu tego działania i poinformował, że tryb zaprzestania opracowywania wskazanych przez Administratora jest zgodny z przepisami Rozporządzenia BMR oraz procedurą wewnętrzną GPW Benchmark S.A.

⁹ Projekt Ustawy z dnia 18 czerwca 2026 roku o zmianie niektórych ustaw w celu rozwoju rynku finansowego oraz zwiększenia stabilności finansowej na tym rynku, zaproponowano rozwiązania prawne konieczne do przeprowadzenia opisanego wyżej procesu. Projekt znajduje się w RCL pod Nr UC 132.

Istotny wpływ na sektor bankowy ma również orzecznictwo TSUE. W szczególności wyrok z lutego 2026 roku w sprawie C-471/24 potwierdził zgodność wskaźnika WIBOR z regulacjami unijnymi (BMR) - sąd nie może badać metody ustalania wskaźnika WIBO ROKU. W kwestii obowiązków informacyjnych TSUE uznał, że to administrator ma obowiązek publikować lub udostępniać główne elementy metodologii każdego wskaźnika, bank powinien przekazać informacje o nazwie, administratorze i skutkach wzrostu wskaźnika na oprocentowanie kredytu. Obowiązki informacyjne banków wynikają z standardowego formularza informacyjnego tzw. „ESIS”. Orzeczenie wzmacnia dotychczasową korzystną dla banków krajową linię orzeczniczą¹⁰. Orzeczenia dotyczące aneksów z abuzywną klauzulą walutową¹¹ oraz przedawnienia roszczeń banków¹² także wskazują na potrzebę zachowania równowagi pomiędzy ochroną konsumenta i prawami instytucji finansowych oraz rozliczenia się stron w razie stwierdzenia nieważności umowy.

Księgi wieczyste i hipoteka

W 2026 roku uchwalono przepisy umożliwiające uzyskiwanie elektronicznych dokumentów z ksiąg wieczystych. Jednocześnie trwają prace nad dalszą cyfryzacją postępowań wieczystoksięgowych, obejmującą elektroniczne składanie wniosków, postępowanie o wpis, wydawanie orzeczeń, korespondencję z sądami a także hybrydowe akta księgi wieczyste. Rozwiązania te mogą usprawnić procesy związane z ustanawianiem i obsługą zabezpieczeń hipotecznych. Inny projekt¹³ przewiduje natomiast wprowadzenie uwierzytelnionej weryfikacji użytkowników przy składaniu wniosku o dostęp do przeglądania księgi wieczyste. Ma to na celu wzmocnienie ochrony zawartych tam informacji stanowiących dane osobowe.

¹⁰ według statystyk ZBP z końca maja 2026 roku na 215 prawomocnych wyroków w sprawach dotyczących WIBOR w II instancji, tylko 1 wyrok był dla banku negatywny.

¹¹ Wyrok TSUE z 30 kwietnia 2026 roku w sprawie C-246/25 Hańczynek.

¹² Wyrok TSUE w połączonych sprawach C-261/25 (Ścierbek) oraz C-262/25 (Drózdził), dotyczących kluczowej kwestii biegu przedawnienia roszczeń banków o zwrot kapitału. Wyrok ten wpisuje się w linię orzeczniczą zapoczątkowaną wyrokami TSUE z 16 kwietnia 2026 roku w sprawach C-752/24 Jangelak, C-753/24 Rzepacz oraz C-901/24 Falucka.

¹³ Projekt ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (UD 310).

Cyberbezpieczeństwo i technologie

Nowelizacja ustawy o krajowym systemie cyberbezpieczeństwa wdrażająca dyrektywę NIS2 rozszerza obowiązki banków w zakresie zarządzania ryzykiem cyberbezpieczeństwa, raportowania incydentów oraz odpowiedzialności kadry zarządzającej. Wzmacnia również kompetencje organów nadzorczych i sektorowych zespołów CSIRT. Wprowadza obowiązek samookreślenia statusu podmiotu jako kluczowego lub istotnego i jego notyfikacji.

Znaczenie dla działalności Banku ma również wejście w życie unijnego AI Act, który ma zastosowanie do podmiotów będących dostawcą lub odbiorcą rozwiązań technicznych bazujących na tzw. sztucznej inteligencji. Bank nie jest obecnie dostawcą takich rozwiązań, analizuje jednak wpływ AI Act na działalność Banku z uwagi na usługi świadczone Bankowi. Przygotowywane przepisy krajowe ustanawiają system nadzoru nad rozwiązaniami wykorzystującymi sztuczną inteligencję.

Przeciwdziałanie praniu pieniędzy (AML)

Kontynuowane są prace nad wdrożeniem unijnego pakietu AML¹⁴. Projektowane zmiany obejmują m.in. nowe obowiązki dotyczące beneficjentów rzeczywistych, systemów informatycznych AML, sankcji związanych z finansowaniem proliferacji oraz rozszerzenie kompetencji GIIF. Regulacje będą wymagały dostosowania procesów i narzędzi wykorzystywanych przez Bank.

¹⁴ Na pakiet AML składa się:

-Rozporządzenie AML (AMLR) – wprowadza jednolite, bezpośrednio stosowane zasady dla instytucji finansowych w całej UE, dotyczące m.in. środków bezpieczeństwa finansowego i weryfikacji klientów.

-Dyrektywa AML (AMLD6) – nakłada na państwa członkowskie obowiązek dostosowania krajowych przepisów i procedur, w tym dotyczących rejestrów beneficjentów rzeczywistych i nadzoru.

-Rozporządzenie AMLA – powołuje do życia Urząd ds. Przeciwdziałania Praniu Pieniędzy i Finansowaniu Terroryzmu (AMLA), nowy organ nadzorczy i koordynujący.

Zrównoważony rozwój (ESG)

Pakiet regulacyjny Omnibus przesunął terminy części obowiązków sprawozdawczych¹⁵ oraz ograniczył zakres podmiotów objętych sprawozdawczością w zakresie zrównoważonego rozwoju. Druga część prac w ramach pakietu Omnibus dotyczyła zmniejszenia zakresu obowiązków raportowych, w tym kręgu podmiotów objętych obowiązkiem sporządzania sprawozdania w zakresie zrównoważonego rozwoju¹⁶. Implementacja pakietu sprawi, że Bank nie będzie objęty obowiązkiem sporządzania jednostkowego sprawozdania w zakresie zrównoważonego rozwoju. Jednocześnie pozostaje zobowiązany do stosowania wytycznych EBA dotyczących zarządzania ryzykami ESG.

Trwają także prace nad wdrożeniem dyrektywy przeciwdziałającej greenwashingowi¹⁷ oraz nad regulacjami wymagającymi uwzględniania ryzyk ESG w procesach zarządzania kapitałem i ryzykiem.

¹⁵ Dyrektywa „Stop-the-clock” implementowana Ustawą o zmianie ustawy o rachunkowości, która weszła w życie 14.03.2026. wdrożyła do polskiego prawa opcji przewidzianej w nowej dyrektywie UE (pierwsza część pakietu „Omnibus I”), która łagodzi wymogi sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju (ESG/CSRD) i opóźniła obowiązek sprawozdawczy Banku o 2 lata,

¹⁶ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2026/470.

¹⁷ ¹⁰ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/825 z dnia 28 lutego 2024 roku w sprawie zmiany dyrektyw 2005/29/WE i 2011/83/UE w odniesieniu do wzmocnienia pozycji konsumentów w procesie transformacji ekologicznej poprzez lepszą ochronę przed nieuczciwymi praktykami oraz lepsze informowanie

Prawo pracy

Najważniejsze zmiany dotyczą wdrożenia dyrektywy o transparentności wynagrodzeń¹⁸, która wprowadza nowe obowiązki informacyjne, raportowanie luki płacowej oraz wymogi dotyczące polityki wynagrodzeń.¹⁹

Równocześnie trwają prace nad nowelizacją przepisów dotyczących mobbingu i dyskryminacji oraz wzmocnieniem kompetencji Państwowej Inspekcji Pracy, w tym w zakresie ustalania istnienia stosunku pracy.

¹⁸ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2023/970 z dnia 10 maja 2023 roku w sprawie wzmocnienia stosowania zasady równości wynagrodzeń dla mężczyzn i kobiet za taką samą pracę lub pracę o takiej samej wartości za pośrednictwem mechanizmów przejrzystości wynagrodzeń oraz mechanizmów egzekwowania.

¹⁹ Projekt ustawy o wzmocnieniu stosowania prawa do jednakowego wynagrodzenia mężczyzn i kobiet za jednakową pracę lub za pracę o jednakowej wartości (Nr UC 127).

2.2. Rynek hipotecznych listów zastawnych

Rynek zagraniczny

Listy zastawne są instrumentem wspierającym pozyskiwanie przez instytucje finansowe długoterminowego finansowania działalności w obszarze kredytów hipotecznych. Instrument ten obecny jest na rynku od ponad 200 lat i stanowi istotny element systemów finansowania nieruchomości w wielu krajach Europy. Rozwój rynku listów zastawnych oraz ich wysoki poziom bezpieczeństwa przyczyniły się do popularyzacji tego instrumentu również poza Europą, m.in. w Australii, Kanadzie, Nowej Zelandii, Japonii, Korei Południowej czy krajach Ameryki Łacińskiej.

Większość państw posiada odrębne ramy prawne regulujące emisję listów zastawnych, których wspólnymi cechami są wysoki poziom ochrony inwestorów, nadzór publiczny oraz zabezpieczenie emisji wyodrębnionym portfelem aktywów. W Unii Europejskiej funkcjonowanie rynku zostało dodatkowo ujednolicone przez Dyrektywę Covered Bond Directive obowiązującą od lipca 2022 roku

Według danych European Covered Bond Council (ECBC), na koniec 2024 roku wartość listów zastawnych pozostających w obrocie na świecie wyniosła około 3,3 bln euro, z czego około 2,9 bln euro przypadało na Europę. Największymi rynkami listów zastawnych pozostają Francja, Dania i Niemcy, gdzie wartość wyemitowanych i pozostających w obrocie instrumentów wynosiła odpowiednio 501,6 mld euro, 459,7 mld euro oraz 399,5 mld euro, co odpowiadało ok. 17,3%, 15,9% oraz 13,8% europejskiego rynku listów zastawnych.

Polska, z wartością listów zastawnych pozostających w obrocie wynoszącą około 11 mld euro, pozostaje relatywnie niewielkim, lecz systematycznie rozwijającym się rynkiem, odpowiadającym za około 0,4% europejskiego rynku listów zastawnych.

Rynek krajowy

W Polsce rynek listów zastawnych funkcjonuje od ponad 25 lat. Podmiotami uprawnionymi do emisji listów zastawnych są banki hipoteczne oraz Bank Gospodarstw Krajowego. Uprawnienie to wynikają odpowiednio z Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz Ustawy z dnia 14 marca 2003 roku o Banku Gospodarstwa Krajowego (Ustawa o BGK).

Zgodnie z art. 6a Ustawy o BGK, Bank Gospodarstwa Krajowego może dokonywać emisji listów zastawnych, w szczególności w celu realizacji programów rządowych, natomiast zgodnie z art. 12 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych, do podstawowych czynności banku hipotecznego należy emitowanie hipotecznych oraz publicznych listów zastawnych.

Na polskim rynku działa obecnie pięć banków hipotecznych: mBank Hipoteczny S.A., PKO Bank Hipoteczny S.A., Pekao Bank Hipoteczny S.A., ING Bank Hipoteczny S.A. oraz Millennium Bank Hipoteczny S.A. Rynek pozostaje relatywnie niewielki na tle największych rynków europejskich. Na koniec I półrocza 2026 roku wartość hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie wyniosła 25,25 mld zł, co oznacza wzrost o około 4 mld zł w porównaniu z końcem 2025 roku. Wszystkie 5 polskich banków hipotecznych dokonało w I półroczu 2026 roku przynajmniej jednej emisji listów zastawnych na polskim rynku. Bank Gospodarstwa Krajowego nie korzystał z ustawowych możliwości emisji listów zastawnych.

Perspektywy dalszego rozwoju rynku w istotnym stopniu zależą od otoczenia regulacyjnego oraz działań ukierunkowanych na zwiększenie atrakcyjności listów zastawnych jako źródła długoterminowego finansowania banków.

Jednym z czynników ograniczających rozwój rynku listów zastawnych w Polsce jest brak systemowych zachęt do inwestowania w tego typu instrumenty oraz duża nadpłynność sektora finansowego. Szansą na zmianę tej sytuacji jest przyjęta w lipcu 2024 roku przez KNF Rekomendacja WFD, opisana w rozdziale 2.1. Celem wprowadzenia Rekomendacji WFD jest ograniczenie ryzyka związanego z aktualną strukturą finansowania kredytów hipotecznych i zmiana tej struktury poprzez zwiększenie udziału długoterminowych instrumentów dłużnych w pasywach banków w stosunku do wartości udzielonych kredytów hipotecznych. Pod koniec 2025 roku KNF zaprezentował projekt zmian do Rekomendacji WFD. 22 lipca 2026 roku została opublikowana nowelizacja Rekomendacji. Zmiana kształtu rekomendacji potencjalnie będzie mieć wpływ na wielkość emisji listów zastawnych ze względu na obniżenie wymaganego od banków poziomu WFD z 40% do 20%. Z drugiej strony listy zastawne zyskują preferencyjne traktowanie wobec innych papierów wartościowych nabytych przez banki od innych banków krajowych.

Jednym z potencjalnych kierunków rozwoju polskiego rynku listów zastawnych jest zwiększenie udziału inwestorów detalicznych. Potwierdzeniem tego trendu była przeprowadzona w październiku 2025 roku emisja hipotecznych listów zastawnych skierowana do inwestorów indywidualnych o wartości 1,15 mld zł, będąca pierwszą taką emisją na polskim

ryнку w XXI wieku. W kwietniu 2026 roku odbyła się kolejna emisja hipotecznych listów zastawnych kierowanych do inwestorów indywidualnych o wartości 1 mld zł.

Jednym z elementów rozwoju rynku listów zastawnych jest emisja zielonych listów zastawnych. Wobec braku szczegółowych regulacji krajowych, rynek listów zastawnych przyjął zasady i standardy określone przez International Capital Market Association (ICMA) w ramach Green Bond Principles (GBP). GBP pozostają dominującym globalnym standardem emisji zielonych obligacji, promując przejrzystość, ujawnianie informacji oraz integralność w rozwoju rynku poprzez doprecyzowanie podejścia do emisji zielonych instrumentów. Zasady te mają charakter dobrowolnych wytycznych, jednak są szeroko stosowane i uznawane przez uczestników rynku.

ICMA opracowała również dokumentację ramową wspierającą powiązanie celów inwestycyjnych z Celami Zrównoważonego Rozwoju, co umożliwia emitentom raportowanie wpływu emisji na realizację globalnych priorytetów. Banki hipoteczne jako uczestnicy rynku listów zastawnych, odgrywają coraz większą rolę w budowaniu potencjału nieruchomości niskoemisyjnych, które mogą stanowić zabezpieczenie emisji zielonych instrumentów, wspierając tym samym transformację w kierunku gospodarki niskoemisyjnej.



Analiza rynku wskazuje, że wśród emitentów zielonych hipotecznych listów zastawnych zgodnych z zasadami GBP najbardziej popularne pozostają cele dotyczące „Zrównoważonych miast i społeczności” (Cel 11) – 44% alokacji środków z emisji, „Czystej i dostępnej energii” (Cel 7) – 17% oraz „Działań w dziedzinie klimatu” (cel 13) – 13%.⁶

Dodatkowym impulsem rozwojowym dla rynku zielonych instrumentów dłużnych jest Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2023/2631 w sprawie europejskich zielonych obligacji (EuGB), które ustanawia jednolite wymogi dla emitentów chcących stosować oznaczenie „European Green Bond”. Kluczowym elementem tego standardu jest

⁶ ECBC European Covered Bond Fact Book 2025, [ECBC-Fact-Book-2025.pdf](#)

zgodność finansowanych projektów z Taksonomią UE. Przepisy rozporządzenia stosuje się od 21 grudnia 2024 roku.

Znaczenie zielonych listów zastawnych systematycznie rośnie. Według danych ECBC na koniec czerwca 2025 roku wartość pozostających w obrocie zrównoważonych listów zastawnych przekroczyła 120 mld euro, a około 71% tego rynku stanowiły zielone listy zastawne. Instrumenty te są wykorzystywane przede wszystkim do finansowania nieruchomości charakteryzujących się wysoką efektywnością energetyczną oraz projektów wspierających ograniczanie emisji gazów cieplarnianych.

Na koniec I półrocza 2026 roku żaden z polskich banków hipotecznych nie posiadał w obrocie zielonych listów zastawnych emitowanych zgodnie ze standardami ICMA ani obligacji oznaczonych jako European Green Bond (EuGB).

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

2.3. Rynek nieruchomości mieszkaniowych

Pierwsze półrocze 2026 roku na rynku nieruchomości mieszkaniowych to kontynuacja trendu z kilku ostatnich kwartałów tj. stabilizacja i wyhamowanie tempa wzrostu cen, z niewielkimi korektami w dół w niektórych miastach Polski. W kolejnych miesiącach 2026 roku na sytuację na rynku będzie miało wpływ kilka czynników: ograniczona podaż mieszkań, rosnący popyt wspierany wzrostem wynagrodzeń, poprawa zdolności kredytowej, obniżka w marcu b roku przez Radę Polityki Pieniężnej stóp procentowych o 0,25 pb. z ustaloną stopą referencyjną 3,75%, przy dalszych prognozach braku obniżek stóp do końca roku²⁰, sytuacja geopolityczna.

²⁰ Prognozy Głównego Ekonomisty mBanku S.A.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w okresie styczeń-kwiecień 2026 roku oddano do użytkowania o 2,0% mniej mieszkań niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Spadła również liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (o 1,9%), natomiast wzrosła liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, tj. o 15,8%.

Według wstępnych danych Urzędu w okresie styczeń-kwiecień 2026 roku oddano do użytkowania 60,6 tys. mieszkań. Deweloperzy przekazali do eksploatacji 35,8 tys. mieszkań – o 4,4% mniej niż przed rokiem, natomiast inwestorzy indywidualni – 23,4 tys. mieszkań, tj. o 2,3% więcej. W ramach tych dwóch form budownictwa oddano 97,7% ogółu nowych mieszkań. W pozostałych formach przekazano do użytkowania łącznie 1,4 tys. mieszkań (w ubiegłym roku 1,5 tys.).

Według raportu AMRON – SARFiN w pierwszym kwartale 2026 roku w większości z analizowanych 6 największych miast Polski zanotowano niewielkie korekty nominalne cen w ujęciu kwartalnym. Aż w pięciu miastach średnie ceny transakcyjne 1 m² spadły. Sytuacja cenowa w sześciu największych miastach Polski, przy uwzględnieniu średnich cen transakcyjnych, przedstawiała się następująco:

- Warszawa 15 104 zł (-0,90%/IV kw. 2025; +0,64%/I kw. 2025),
- Kraków 14 009 zł (-0,71%/IV kw. 2025; -2,39%/I kw. 2025),
- Wrocław 11 685 zł (-0,64%/IV kw. 2025; -3,36%/I kw. 2025),
- Poznań 10 592 zł (-1,25%/IV kw. 2025; +1,04%/I kw. 2025),
- Gdańsk 12 543 zł (+2,22%/IV kw. 2025; +6,60%/I kw. 2025),
- Łódź 7 933 zł (-0,08%/IV kw. 2025; +0,94%/I kw. 2025).

Prognozy rynkowe na 2026 rok wskazują na utrzymanie stabilizacji cen, z niewielkimi wzrostami w większych miastach. Popyt może utrzymać się na obecnym poziomie lub nieznacznie wzrosnąć, szczególnie w Warszawie. Podaż mogą ograniczać zmiany regulacyjne związane z reformą planistyczną, której celem jest uporządkowanie procesu kształtowania ładu przestrzennego. W krótkim okresie zmiany te mogą oznaczać ograniczoną dostępność gruntów inwestycyjnych oraz wzrost kosztów przygotowania inwestycji. Wprowadzenie nowych dokumentów planistycznych, bardziej szczegółowych standardów zabudowy oraz obowiązku dostosowania lokalnych planów do zaktualizowanych ram prawnych może wydłużyć proces pozyskiwania decyzji administracyjnych, co dla części projektów będzie się wiązać z koniecznością modyfikacji harmonogramów lub zwiększeniem nakładów finansowych. W konsekwencji rynek w 2026 roku może odczuć czasowe spowolnienie podaży

nowych inwestycji, szczególnie na terenach, gdzie proces aktualizacji dokumentów planistycznych będzie przebiegał wolniej.

Jednocześnie reforma może przynieść pozytywne efekty w dłuższej perspektywie. Bardziej przejrzyste zasady zagospodarowania przestrzennego mogą usprawnić proces inwestycyjny oraz zwiększyć przewidywalność dla podmiotów planujących rozwój projektów mieszkaniowych.

W przestrzeni międzynarodowej utrzymanie dalsze konfliktu na Bliskim Wschodzie może przełożyć się na zwiększenie kosztów budowy nowych inwestycji, a w konsekwencji na ceny mieszkań.

2.4. Rynek kredytów mieszkaniowych

Rynek kredytów mieszkaniowych w 2026 roku pozostaje w fazie silnego, choć stopniowo stabilizującego się ożywienia. Po bardzo dobrym 2025 roku, pierwsze pięć miesięcy 2026 roku przyniosło dalszy wzrost sprzedaży — zarówno liczbowo, jak i wartościowo. Kluczowymi czynnikami wspierającymi rynek są niższe stopy procentowe, wzrost zdolności kredytowej, stabilizacja cen nieruchomości oraz rosnąca aktywność klientów w zakresie refinansowania kredytów.

Zgodnie z danymi Biura Informacji Kredytowej, w okresie styczeń–maj 2026 roku wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 60,602 mld zł i była o 61,5% wyższa niż w analogicznym okresie 2025 roku. W samym maju 2026 roku banki i SKOK-i udzieliły 27,6 tys. kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości 13,129 mld zł, co oznaczało wzrost odpowiednio o 46,9% liczbowo i 58,8% wartościowo w porównaniu z majem 2025 roku. Na tle danych historycznych uwagę zwraca nie tylko wzrost liczby kredytów, ale również dalszy wzrost ich przeciętnej wartości. W maju 2026 roku średnia kwota kredytu mieszkaniowego wyniosła 476,14 tys. zł i była o 8,1% wyższa niż rok wcześniej. Jest to poziom historycznie wysoki, odzwierciedlający zarówno poziom cen nieruchomości, jak i rosnącą zdolność kredytową klientów. Według BIK głównymi czynnikami wspierającymi popyt na kredyty mieszkaniowe były niższy koszt finansowania niż rok wcześniej, dalszy wzrost wynagrodzeń oraz poprawa dostępności kredytowej.

Istotnym elementem obecnego ożywienia jest również rosnące znaczenie refinansowania kredytów mieszkaniowych. BIK wskazuje, że refinansowania stanowią już około jednej trzeciej bieżącej akcji kredytowej, co jest związane przede wszystkim z obniżeniem kosztu nowo udzielanych kredytów oraz wygasaniem lub zbliżaniem się do końca okresów stałego oprocentowania w kredytach zaciągniętych w poprzednich latach. Z perspektywy sektora bankowego oznacza to, że wzrost sprzedaży nie wynika wyłącznie z finansowania nowych zakupów mieszkaniowych, lecz także z aktywnego zarządzania przez klientów kosztem istniejącego zadłużenia.

Pomimo spadku stóp procentowych, w strukturze nowej sprzedaży nadal istotną rolę odgrywały kredyty o okresowo stałej stopie procentowej. Według danych AMRON-SARFiN w III kwartale 2025 roku odpowiadały one za około 75% nowo udzielanych kredytów, zarówno pod względem liczby, jak i wartości. Utrzymywanie się wysokiego udziału kredytów o okresowo

stałym oprocentowaniu może świadczyć o ostrożności klientów oraz o ich potrzebie zabezpieczenia się przed ryzykiem ponownego wzrostu kosztu pieniądza w przyszłości.

W dostępnych danych BIK za pierwsze miesiące 2026 roku widoczne jest silne ożywienie sprzedaży kredytów mieszkaniowych, natomiast publikacja nie zawiera struktury nowej sprzedaży według rodzaju oprocentowania. Perspektywy dla rynku kredytów mieszkaniowych w kolejnych miesiącach 2026 roku pozostają pozytywne, choć należy oczekiwać stopniowego obniżania rocznych dynamik wzrostu ze względu na coraz wyższą bazę odniesienia z 2025 roku. BIK wskazuje, że dynamika zarówno liczby, jak i wartości udzielanych kredytów mieszkaniowych będzie w kolejnych miesiącach maleć, ponieważ rynek będzie porównywał się z coraz silniejszymi miesiącami poprzedniego roku. Jednocześnie utrzymująca się dobra jakość portfela, poprawa zdolności kredytowej klientów oraz stabilizacja cen nieruchomości tworzą korzystne warunki dla dalszego, bardziej zrównoważonego rozwoju rynku hipotecznego.

Wzrost wartości rynku kredytów mieszkaniowych, wysoka jakość portfela oraz utrzymująca się aktywność klientów na rynku kredytów mieszkaniowych wspierają model biznesowy Banku, oparty na pozyskiwaniu kredytów detalicznych z mBanku oraz ich refinansowaniu poprzez emisję listów zastawnych. Jednocześnie rosnące znaczenie kredytów na nieruchomości o niskim zużyciu energii może w przyszłości zwiększać potencjał rozwoju zielonych listów zastawnych, zgodnie z kierunkami transformacji ESG Grupy mBanku.

3. Wyniki finansowe

3.1. Podstawowe wskaźniki finansowe

	30.06.2026	31.12.2025
ROA netto ¹⁾	0,01%	0,05%
ROA brutto ²⁾	0,21%	0,11%
ROE netto ³⁾	0,16%	0,73%
ROE brutto ⁴⁾	2,71%	1,47%
C/I (wskaźnik kosztów do dochodów) ⁵⁾	67,54%	64,16%
Wskaźnik marży odsetkowej ⁶⁾	1,09%	1,03%
Koszt ryzyka ⁷⁾	-0,08%	0,03%
Łączny współczynnik kapitałowy	22,03%	21,45%

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

3.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

w tys. zł	30.06.2026	31.12.2025	Zmiana %
AKTYWA	11 684 595	11 007 296	6,15%
Kredyty i pożyczki udzielone klientom wyceniane w zamortyzowanym koszcie	10 858 145	10 086 051	7,66%
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne dochody całkowite	715 625	776 505	-7,84%
Pozostałe aktywa	110 825	144 740	-23,43%
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY	11 684 595	11 007 296	6,15%
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	7 023 705	6 056 470	15,97%
Zobowiązania wobec banków	3 753 870	4 060 166	-7,54%
Kapitał podstawowy	727 362	727 362	0,00%
Pozostałe pasywa	179 658	163 298	10,02%

Suma bilansowa mBH na 30 czerwca 2026 roku wyniosła 11,7 mld zł, co oznacza wzrost o 6,15% w stosunku do stanu na koniec 2025 roku. Wynikało to przede wszystkim z realizacji trzech transz poolingowych na łączną kwotę ok 1,6 mld zł. Wartość netto portfela kredytów na koniec czerwca 2026 roku wyniosła 10,86 mld zł wobec 10,08 mld zł na koniec grudnia 2025 roku.

Po stronie pasywnej wartość bilansowa wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych na koniec czerwca 2026 roku była wyższa o 15,97% w porównaniu do grudnia 2025 roku. W tym okresie Bank wyemitował 1 serię listów zastawnych w wartości łącznej równej 500 mln zł oraz dwie serie obligacji zerokuponowych o wartości 525 mln zł.

3.3. Rachunek zysków i strat

w tys. zł	Okres od 01.01.2026 do 30.06.2026	Okres od 01.01.2025 do 30.06.2025	Zmiana %
Wynik z tytułu odsetek	60 090	59 180	↑ +1,54%
Wynik z tytułu opłat i prowizji	(3 984)	(3 111)	↓ -28,06%
Wynik na działalności handlowej	(2 637)	1 744	↓ +/-
Wynik z tytułu modyfikacji nieistotnej	207	185	+/-
Odpisy netto z tytułu utraty wartości kredytów i pożyczek udzielonych klientom	3 918	(3 844)	↓ +/-
Ogólne koszty administracyjne	(36 549)	(31 050)	↑ +17,71%
Amortyzacja	(5 464)	(6 429)	↓ -15,01%
Wynik na działalności operacyjnej	24 174	25 945	↓ -6,83%
Podatek od pozycji bilansowych Banku	(12 696)	(12 184)	↑ +4,20%
Zysk/(strata) brutto	11 478	13 761	↓ -16,59%
Podatek dochodowy	(10 803)	(5 324)	+/-
Zysk/(strata) netto	675	8 437	↓ -92,00%

W I półroczu 2026 roku na wyniki Banku miały wpływ przede wszystkim:

- 1) zwiększone przychody będące wynikiem wzrostu wartości portfela kredytów w związku z realizacją trzech transz poolingowych na łączną kwotę ok. 1,6 mld zł;
- 2) rekompensata z tytułu niezrealizowanego w poprzednich latach planu Poolingu Detalicznego na podstawie zawartego z mBankiem w 2022 roku „Porozumienia o zapewnieniu poolingu”, która zasilila wynik na działalności operacyjnej kwotą 7,9 mln zł;
- 3) kontynuacja amortyzacji korekty do wartości godziwej pozycji zabezpieczanej w rachunkowości zabezpieczeń stosowanej do zabezpieczania portfeli kredytów na okresowo stałą stopę. Zmiana miała na celu uzyskanie większej transparentności dla

ryнку przy zbieganiu się wartości godziwej portfeli kredytów do ich wartości nominalnej. Łącznie, w całym 2026 roku kwota z tego tytułu wyniesie ok. 4,4 mln zł;

- 4) Zwiększona o 2,8 mln zł względem 2025 roku składka na Fundusz Przymusowej Restrukturyzacji (BFG);
- 5) Zwiększona stawka podatku dochodowego CIT z 19 na 30%.

W I półroczu 2026 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 61 989 tys. zł (w 2025 roku: 66 333 tys. zł). Dochód ten pochodzi w całości z działalności prowadzonej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

4. Działalność mBH

4.1. Działalność kredytowa

W I półroczu 2026 roku działalność kredytowa Banku skupiała się wyłącznie na obszarze kredytów detalicznych. Model działalności mBH, konsekwentnie realizowany od 2013 roku opiera się w znacznej mierze na powierzeniu wykonywania czynności podmiotom zewnętrznym, w tym głównie mBankowi na podstawie zawartych umów outsourcingowych.

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

W 2026 roku Bank kontynuował aktywną współpracę z mBankiem w celu kształtowania produktu oraz maksymalizowania sprzedaży kredytów detalicznych po stronie mBanku, spełniających kryteria transferu do mBH: kryteria ustawowe, kryteria ryzyka i kryteria biznesowe.

Bank monitoruje poziom sprzedaży kredytów mieszkaniowych na rynku, w tym udział mBanku, ponieważ jest to kluczowy czynnik budowania potencjału poolingowego.

W I półroczu 2026 roku mBH przeprowadził trzy transakcje poolingowe kredytów detalicznych na kwotę ok. 1,6 mld zł zgodnie z przyjętym planem poolingowym na ten rok.

4.2. Emisje hipotecznych listów zastawnych i refinansowanie

mBank Hipoteczny S.A. jest jedynym podmiotem w Grupie mBanku uprawnionym do emisji listów zastawnych. Bank z powodzeniem pozyskuje finansowanie zarówno na krajowym, jak i międzynarodowym rynku kapitałowym, zapewniając stabilne i długoterminowe źródło finansowania kredytów zabezpieczonych nieruchomościami. Listy zastawne emitowane przez mBank Hipoteczny S.A. były notowane zarówno na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, jak i na Giełdzie Papierów Wartościowych w Luksemburgu. Inwestorami nabywającymi listy zastawne są przede wszystkim fundusze inwestycyjne, fundusze emerytalne oraz banki. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt podstawowy mBanku Hipotecznego w dniu 20 maja 2026 roku w związku z programem emisji hipotecznych listów zastawnych do 10 mld zł. Bank zyskał tym samym możliwość emitowania listów zastawnych kierowanych również do inwestorów detalicznych.

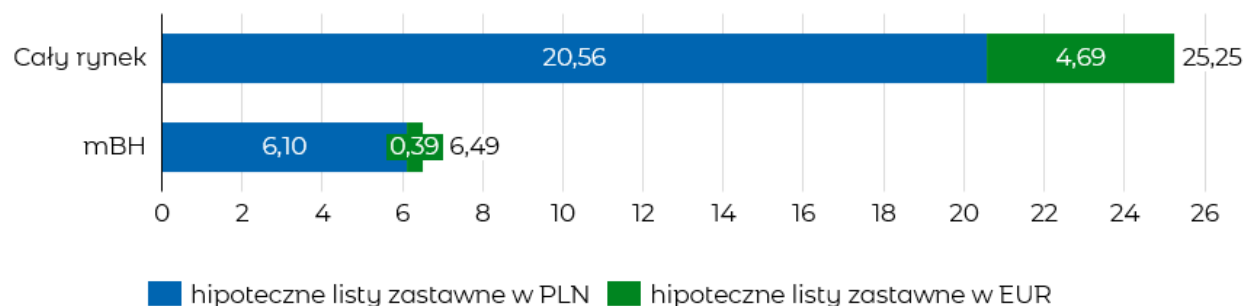
Zgodnie z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych, banki hipoteczne są uprawnione do emisji hipotecznych oraz publicznych listów zastawnych. mBank Hipoteczny S.A. koncentruje swoją działalność emisyjną na hipotecznych listach zastawnych. Spośród pięciu banków hipotecznych funkcjonujących obecnie w Polsce tylko jeden przeprowadza również emisje publicznych listów zastawnych.

Na koniec I półrocza 2026 roku wartość hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie na polskim rynku wyniosła ok. 25,25 mld zł, tj. ok. 5,88 mld euro według średniego kursu NBP z 30 czerwca 2026 roku.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2026 roku**



Wartość, wyemitowanych przez Bank, hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie na dzień sprawozdawczy wyniosła **6,49** mld zł, co stanowi **25,71%** całego rynku.



Źródło: Sprawozdania finansowe polskich banków hipotecznych oraz informacje o emisjach

Emisje hipotecznych listów zastawnych w zł dopuszczone do obrotu:

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość (w tys. zł)	Rating Moody's	Rynek notowań
22.02.2019	20.12.2028	PLN	100 000	Aa1	Bondspot, RR GPW
12.06.2025	12.06.2028	PLN	750 000	Aa1	ASO GPW
28.10.2025	17.09.2029	PLN	750 000	Aa1	ASO GPW
SUMA		PLN	1 600 000		

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2026 roku**



Emisje hipotecznych listów zastawnych w euro dopuszczone do obrotu:

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość (w tys. euro)	Rating Moody's	Rynek notowań
28.02.2014	28.02.2029	EUR	8 000	Aa1	Bondspot, RR GPW
17.03.2014	15.03.2029	EUR	15 000	Aa1	Bondspot, RR GPW
30.05.2014	30.05.2029	EUR	20 000	Aa1	Bondspot, RR GPW
28.09.2016	20.09.2026	EUR	13 000	Aa1	Bondspot, RR GPW
26.10.2016	20.09.2026	EUR	35 000	Aa1	Bondspot, RR GPW
SUMA		EUR	91 000		

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2026 roku**



Emisje hipotecznych listów zastawnych w zł nie będące przedmiotem dopuszczenia do obrotu:

Data emisji	Dzień wykupu	Waluta	Wartość (w tys. zł)	Rating Moody's	Rynek notowań
03.09.2021	03.09.2026	PLN	100 000	n/a	n/a
10.09.2021	10.12.2026	PLN	500 000	n/a	n/a
24.02.2022	10.09.2027	PLN	500 000	n/a	n/a
22.06.2022	22.06.2027	PLN	200 000	n/a	n/a
15.09.2023	12.09.2028	PLN	1 000 000	n/a	n/a
05.03.2024	05.09.2029	PLN	500 000	n/a	n/a
10.06.2024	21.09.2026	PLN	200 000	n/a	n/a
13.09.2024	13.09.2029	PLN	500 000	n/a	n/a
04.03.2025	04.03.2030	PLN	500 000	n/a	n/a
15.05.2026	16.06.2031	PLN	500 000	n/a	n/a
SUMA		PLN	4 500 000		

Na datę sprawozdawczą Bank posiadał dwie serie wyemitowanych obligacji niezabezpieczonych o wartości nominalnej 525 mln zł. Seria o wartości nominalnej 300 mln zł została wyemitowana 24 kwietnia 2026 roku z terminem zapadalności 10 sierpnia 2026 roku. Seria o wartości nominalnej 225 mln zł została wyemitowana 22 maja 2026 roku z terminem zapadalności 8 września 2026 roku. W pierwszym półroczu 2026 roku mBH wyemitował jedną serię hipotecznych listów zastawnych w ofercie bezprospektowej o wartości nominalnej 500 mln zł. Emisja odbyła się 15 maja 2026 roku z terminem zapadalności 16 czerwca 2031 roku. Podobnie jak większość emisji dokonywanych przez Bank od 2021 roku, emisja kierowana była do inwestorów instytucjonalnych bez zamiaru wprowadzenia jej do obrotu na rynek.

8 czerwca 2026 roku Bank rozpoczął zapisy na hipoteczne listy zastawne kierowane do inwestorów detalicznych o 3-letnim terminie zapadalności, oprocentowane według zmiennej stopy procentowej w formule: stopa referencyjna NBP + marża w wysokości 0,25%. Na datę raportową wciąż trwały zapisy inwestorów na hipoteczne listy zastawne w ramach tej emisji.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2026 roku**



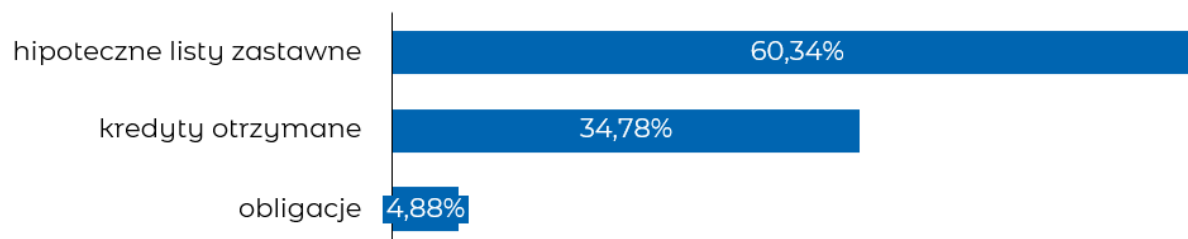
Już po dacie raportowej zapisy zostały zakończone i został dokonany przydział papierów o łącznej wartości 105 976 tys. zł. Dniem emisji był 14 lipca 2026 roku.

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

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

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

Struktura refinansowania działalności Banku



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych na datę 30 czerwca 2026 roku

Umowy podpisane i spłacone

5 maja 2026 roku Bank podpisał z mBankiem umowę kredytową na kwotę 500 mln zł umożliwiającą ciążnienie transz kredytu na stałą stopę procentową. Celem kredytu jest zapewnienie finansowania portfela kredytów detalicznych o okresowo stałej stopie procentowej oraz zarządzanie ryzykiem stopy procentowej Banku. Umowa obowiązuje do 30 czerwca 2032 roku.

Podstawa emisji listów zastawnych

Zgodnie z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych stanowią wierzytelności wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, zabezpieczone hipotekami ustanowionymi na prawie użytkowania wieczystego

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2026 roku**



lub prawie własności nieruchomości, wpisanymi w księgach wieczystych na pierwszym miejscu.

Hipoteczne listy zastawne (w tys. zł)	30.06.2026	31.12.2025
1. Listy zastawne w obrocie	6 490 963	5 984 630
2. Aktywa podstawowe z puli aktywów stanowiących zabezpieczenie	8 794 954	8 918 890
3. Aktywa zastępcze z puli aktywów stanowiących zabezpieczenie	170 000	170 000
4. Instrumenty pochodne z puli aktywów stanowiących zabezpieczenie	-	-
5. Poziom zabezpieczenia listów zastawnych aktywami podstawowymi z puli aktywów stanowiących zabezpieczenie (2/1)	135,5%	149,03%
6. Łączny poziom zabezpieczenia listów zastawnych (2+3+4) / 1	138,11%	151,87%
7. Wartość wierzytelności stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych w części nieprzekraczającej 60% wartości bankowo – hipotecznej nieruchomości w przypadku nieruchomości komercyjnych	-	-
8. Wartość wierzytelności stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych w części nieprzekraczającej 80% wartości bankowo – hipotecznej nieruchomości w przypadku nieruchomości mieszkalnych	8 646 463	8 748 722

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2026 roku**



Dopuszczalna wysokość zabezpieczenia w postaci aktywów zastępczych (w tys. zł)	30.06.2026	31.12.2025
1. Środki wymienione w art. 18 ust 3 ustawy wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych (w wartości nominalnej)	220 000	220 000
2. Środki wymienione w art. 18 ust 3 ustawy zaliczone do nadwyżki (w wartości nominalnej)	50 000	50 000
3. Dopuszczalna wysokość Zabezpieczenia zastępczego (1-2)	170 000	170 000

Według stanu na datę sprawozdawczą na zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych składały się wierzytelności o wartości ok. 8,8 mld zł złożone z 34 222 kredytów hipotecznych w złotych. Wszystkie kredyty stanowiące podstawę emisji listów zastawnych to kredyty detaliczne, zabezpieczone na nieruchomościach.

Poza wierzytelnościami kredytowymi do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wpisano obligacje skarbowe o wartości nominalnej 220 mln zł, z czego 170 mln zł jako aktywa zastępcze, a 50 mln zł jako środki zaliczone do nadwyżki. Poziom nadzabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych wynosił 138,11% (uwzględniono zabezpieczenie zastępcze). Było to wystarczające do utrzymania ratingu listów zastawnych na poziomie Aa1, czyli najwyższym dostępnym dla polskich emitentów (nadawanym przez agencje Moody's).

4.3. Ryzyko inwestycji w hipoteczne listy zastawne

W pierwszym półroczu 2026 roku profil ryzyka inwestycji w listy zastawne emitowane przez mBH względem 2025 roku nie uległ zmianie.

Listy zastawne pozostają podstawowym długoterminowym źródłem finansowania portfela kredytów hipotecznych Banku. Ich bezpieczeństwo wynika zarówno z wysokiej jakości portfela zabezpieczających je wierzytelności hipotecznych, jak również ze szczególnych regulacji ustawowych dotyczących działalności banków hipotecznych. Istotnym elementem ograniczającym ryzyko jest prowadzona przez Bank konserwatywna polityka wyceny nieruchomości oraz stały monitoring jakości portfela kredytowego.

Zgodnie z ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych wartość aktywów stanowiących zabezpieczenie emisji musi wynosić co najmniej 105% wartości nominalnej hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie, przy czym wierzytelności zabezpieczone hipoteką muszą stanowić co najmniej 85% tej wartości. Bank monitoruje również spełnienie wymogów w zakresie pokrycia i płynności portfela zabezpieczenia listów zastawnych.

W pierwszym półroczu 2026 roku mBH kontynuował emisje listów zastawnych kierowane zarówno do inwestorów profesjonalnych, jak i detalicznych. Poszerzenie bazy inwestorów nie wpłynęło na profil ryzyka emitowanych instrumentów ani na poziom ich zabezpieczenia. Wszystkie serie listów zastawnych korzystają z tych samych ustawowych mechanizmów ochrony, opierają się na tym samym modelu zabezpieczenia aktywami hipotecznymi oraz podlegają tym samym wymogom nadzoru i monitoringu. Bezpieczeństwo inwestycji pozostaje wspierane przez wysoką jakość portfela kredytowego, odpowiedni poziom nadzabezpieczenia oraz utrzymywanie wymaganych wskaźników płynności.

Inwestycja w listy zastawne wiąże się przede wszystkim z ryzykiem kredytowym emitenta, ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem płynności rynku wtórnego. W przypadku emisji walutowych występuje również ryzyko walutowe, które jest ograniczane poprzez stosowanie odpowiednich instrumentów zabezpieczających. Na profil ryzyka mogą wpływać również zmiany sytuacji makroekonomicznej, poziomu stóp procentowych oraz sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2026 roku**



W ocenie Banku sytuacja finansowa, jakość portfela kredytowego oraz poziom zabezpieczenia wyemitowanych listów zastawnych pozostawały w pierwszym półroczu 2026 roku stabilne. Szczegółowy opis czynników ryzyka związanych z inwestowaniem w listy zastawne prezentowany jest każdorazowo w dokumentacji emisyjnej oraz prospekcie emisyjnym.

5. Zarządzanie ryzykiem

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

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

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

Na system zarządzania ryzykiem składają się:

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

Ryzyka związane ze zrównoważonym rozwojem, ze względu na swoją skalę, zasięg i złożoność, mogą mieć wpływ na system finansowy i gospodarkę jako całość, z potencjalnymi konsekwencjami systemowymi. Włączamy więc ryzyka środowiskowe, społeczne i dotyczące ładu korporacyjnego do systemu zarządzania ryzykiem Banku. Kwestie ryzyk związanych ze zrównoważonym rozwojem zostały zaimplementowane w procedurach Banku m.in. w

Strategii Zarządzania Ryzykiem oraz Strategia zarządzania ryzykami ESG. Z punktu widzenia klasyfikacji oraz praktycznego podejścia do zarządzania ryzykiem, ryzyka związanego ze zrównoważonym rozwojem nie traktujemy jako odrębnego rodzaju ryzyka, lecz jako ryzyko horyzontalne, które w różnym stopniu i poprzez zróżnicowane kanały transmisji wpływa na występujące w Banku tradycyjne ryzyka finansowe i niefinansowe. Z uwagi na zastosowanie podejścia horyzontalnego do ryzyka związanego ze zrównoważonym rozwojem jako ryzyka mogącego materializować się w istniejących kategoriach ryzyka oceniamy jego istotność w ryzykach pierwotnych.

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

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

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

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

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

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

5.1. Ryzyko kredytowe

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

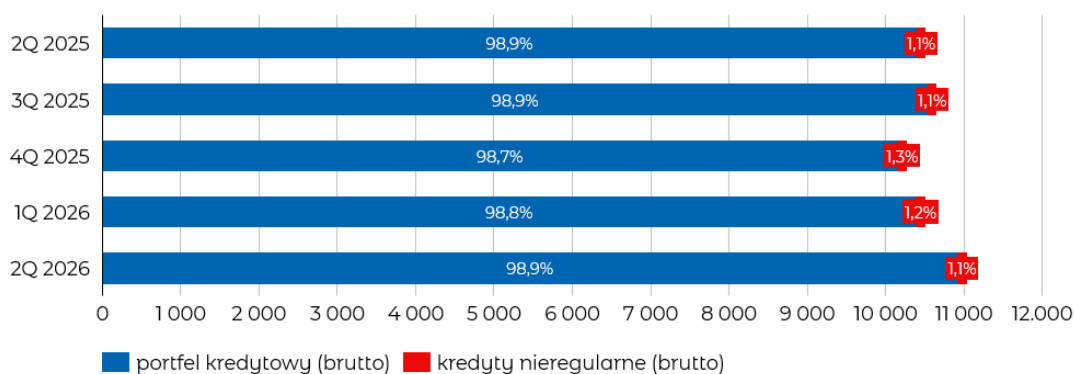
Portfel kredytowy

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

Udział kredytów nieregularnych w portfelu kredytowym Banku nieznacznie się obniżył w I połowie 2026 roku z poziomu 1,27% do 1,16%. Większość zobowiązań spłacana jest terminowo. Poziom kredytów NPL jest adekwatny do profilu działalności Banku. Udział kredytów restrukturyzowanych w portfelu spadł w tym samym okresie z poziomu 1,14% do 1,05%.

Poziom pokrycia rezerwami należności niepracujących wyniósł 24,1%. Mediana wskaźnika LTV całego portfela ekspozycji wyniosła 38% i nie zmieniła się znacząco w porównaniu do końca 2025 roku.

Jakość portfela kredytowego



Portfel kredytów detalicznych charakteryzuje się bardzo dobrą jakością. Według stanu na datę sprawozdawczą wystąpiło 396 przypadków odnotowania utraty wartości. Kredyty detaliczne monitorowane są miesięcznie pod kątem terminowości spłat oraz prawidłowości w zakresie ustanowionych skutecznych zabezpieczeń hipotecznych. W tym samym okresie monitorowana jest realizacja wszystkich zobowiązań umownych klienta (w tym ubezpieczenie nieruchomości i cesja praw z polis).

W przypadku portfela kredytów detalicznych w I połowie 2026 roku wystąpił istotny spadek odpisów w stosunku do końca 2025 roku spowodowany niską szkodowością portfela oraz rekalkulacją modeli wykorzystywanych do kalkulacji rezerw.

5.2. Ryzyko rynkowe

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

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2026 roku**



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

Kwota ryzyka rynkowego na jaką narażony jest Bank w horyzoncie dziennym, określana jest za pomocą metody Value at Risk (VaR) na poziomie ufności 97,5%. Value at Risk mierząca ryzyko spreadu kredytowego znacząco wzrosła względem końca 2025 roku co wpłynęło również na wzrost VaR całkowitego. Pozostałe miary na podobnym poziomie.

	Kwota ryzyka (w tys. zł)	
	30.06.2026	31.12.2025
Ryzyko spreadu kredytowego	2 166 136,55	832 794,30
Ryzyko stopy procentowej	884 831,72	885 054,16
Ryzyko kursu walutowego	12 571,66	18 093,01
VaR całkowity	2 059 843,55	601 136,68

Dodatkową miarą ryzyka rynkowego, uzupełniającą pomiar wartości zagrożonej, jest test warunków skrajnych, który pokazuje hipotetyczną zmianę bieżącej wyceny portfela Banku, która nastąpiłaby na skutek przyjęcia przez czynniki ryzyka (kursy wymiany walut, stopy procentowe, spready kredytowe) zdefiniowanych skrajnych wartości w jednodniowym horyzoncie czasowym. Bank stosuje scenariusze standardowe i rozszerzone dużych zmian wartości czynników ryzyka. Scenariusze standardowe zawierają zmiany stóp procentowych i kursów walutowych, rozszerzone zawierają dodatkowo scenariusze zmian spreadów kredytowych dla papierów wartościowych.

Na datę sprawozdawczą kwota ryzyka wynikająca z rozszerzonego scenariusza wyniosła 27,68 mln zł – wzrost w porównaniu z końcem 2025 roku (20,91 mln zł) – natomiast średnia kwota ryzyka dla tego scenariusza w pierwszej połowie 2026 roku wyniosła 30,27 mln zł.

Poziom miar ryzyka jest wyższy niż w poprzednim okresie, głównie za sprawą większej ekspozycji na ryzyko spreadu kredytowego.

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 (TWS) i analiz scenariuszowych. Spadek wartości ekonomicznej kapitału banku w wyniku zmaterializowania się najbardziej niekorzystnego scenariusza (Supervisory Outlier Test – SOT EVE) w relacji do funduszy własnych banku, według danych na datę sprawozdawczą, wyniósł 3,5%. Ryzyko stopy procentowej mierzone jest także w relacji do wyniku odsetkowego banku. Współczynnik dNII 100 bps (zmiana wyniku odsetkowego przy przesunięciu równoległym krzywych o 100 punktów bazowych) wyniósł 2,6% planowanego na 2026 rok wyniku odsetkowego i był niższy niż w poprzednim okresie. . Wartość nadzorczego testu warunków odstających – Supervisory Outlier Test (SOT dNII) w stosunku do funduszy własnych banku wyniosła 1,0%. Pozycje portfela bankowego narażone na ryzyko stopy procentowej zabezpieczane są liniowymi instrumentami pochodnymi na stopę procentową.

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

5.3. Ryzyko płynności

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

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

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

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

Na datę sprawozdawczą rezerwa płynności stanowiła ok. 4,6% sumy bilansowej.

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

Z powodu konieczności zachowania wskaźników płynnościowych na odpowiednim poziomie, potrzeby zniwelowania niedopasowania struktury aktywów do finansujących je zobowiązań oraz utrzymania stabilności źródeł finansowania przy jednoczesnym dążeniu do poprawienia efektywności kosztowej, mBH będzie finansował się m.in. emisjami listów zastawnych o okresie zapadalności od 3 do 5 lat oraz instrumentami o charakterze krótkoterminowym.

Wskaźnik pokrycia wypływów netto aktywami płynnymi przez okres występowania warunków skrajnych trwający 30 dni (LCR) wyniósł na koniec I półrocza 2026 2249%.

Wskaźnik określający relację funduszy własnych i stabilnych pasywów Banku, które zapewniają trwałe finansowanie do aktywów niepłynnych i należności, wymagających stabilnego finansowania (NSFR) wynosił na koniec okresu sprawozdawczego 136%.

Poziom wykorzystania limitu zobowiązań, wynikającego z art. 15.2 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych na datę raportu wynosił 51%. W I półroczu 2026 roku limit ten nie był przekroczony.

Średni rezydualny termin wymagalności wyemitowanych hipotecznych listów zastawnych uległ skróceniu z 2,67 na koniec 2025 roku do 2,39 na koniec I półrocza 2026, natomiast średnia wymagalność kredytów otrzymanych z innych banków uległa skróceniu z 5,59 do 3,49.

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

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

5.4. Ryzyka niefinansowe

Ryzyko operacyjne

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

Bank utrzymuje model biznesowy, w którym opiera rozwój portfela wyłącznie na detalicznych kredytach hipotecznych w formule ścisłej współpracy z mBankiem, co ogranicza ryzyko operacyjne związane z etapem sprzedaży kredytu, niemniej jednak zwiększa istotność czynności powierzonych w procesach podlegających outsourcingowi, związanych z procesami pozyskiwania kredytów w drodze poolingu, utrzymywaniem portfela kredytowego, a co za tym idzie w procesach utrzymywania technologii informatycznej.

Organizując proces zarządzania ryzykiem operacyjnym, Bank kierował się zasadami i wymaganiami zawartymi w regulacjach zewnętrznych, w szczególności Rekomendacjach M i H, wydanych przez KNF, Rozporządzeniu CRR oraz Rozporządzeniu Ministra Finansów

i Rozwoju (w sprawie systemu zarządzania ryzykiem i systemu kontroli wewnętrznej oraz polityki wynagrodzeń w bankach), które stanowią punkt wyjścia dla ram systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem operacyjnym w Banku.

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

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

Dlatego znaczenie ryzyka niefinansowego w Banku wzrasta.

Prowadzimy działania, aby chronić Bank przed skutkami materializacji ryzyka.

Dlatego:

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

Ryzyko ICT

Ryzyko ICT definiowane jest jako ryzyko wynikające z wykorzystania technologii informacyjno-komunikacyjnych (ICT), w tym ryzyko związane z ich użytkowaniem, wdrażaniem, modyfikacjami, awariami, zakłóceniami, złośliwymi atakami lub innymi incydentami, które

mogą negatywnie wpływać na bezpieczeństwo i ciągłość działania systemów ICT oraz poufność, integralność i dostępność danych w nich przetwarzanych, a tym samym na ciągłość świadczenia usług finansowych z wykorzystaniem systemów ICT.

W obszarze ryzyka ICT wyróżniamy 3 podkategorie:

- 1) Ryzyko IT wynika z awarii lub nieprawidłowego działania systemów informatycznych, infrastruktury lub aplikacji. Obejmuje ryzyka związane z przestojami systemów, awariami sprzętu lub oprogramowania, błędami konfiguracji, problemami z wydajnością oraz nieprawidłowym zarządzaniem zmianami w środowisku IT. Może prowadzić do zakłóceń w świadczeniu usług, utraty danych lub pogorszenia jakości działania systemów, wpływając na zdolność banku do realizacji kluczowych operacji;
- 2) Ryzyko cyberzagrożeń oznacza ryzyko strat finansowych, zakłóceń operacyjnych lub utraty reputacji wynikających z cyberataków lub innych złośliwych działań w cyberprzestrzeni. Obejmuje m.in. zagrożenia takie jak ataki z wykorzystaniem złośliwego oprogramowania, ransomware, phishing, ataki typu DDoS oraz inne formy nieautoryzowanego dostępu lub wykorzystania lub zakłócenia działania systemów ICT. Ryzyko to może wpływać na poufność, integralność i dostępność danych oraz systemów i stanowi kluczowy element odporności cyfrowej;
- 3) Ryzyko bezpieczeństwa informacji oznacza ryzyko nieautoryzowanego dostępu do informacji cyfrowych, ich ujawnienia, zmiany lub zniszczenia – zarówno w wyniku działań celowych, jak i przypadkowych. Obejmuje ryzyka związane z poufnością, integralnością i dostępnością danych cyfrowych oraz zagrożenia wynikające z niewystarczających mechanizmów kontroli dostępu, zarządzania tożsamością i uprawnieniami oraz ochrony danych cyfrowych. Ryzyko to dotyczy zarówno zagrożeń wewnętrznych, jak i zewnętrznych.

Ryzyko stron trzecich

Ryzyko związane z występowaniem ekspozycji na straty lub zakłócenia wynikające z zaangażowania zewnętrznych dostawców usług (dostawców, kontrahentów, partnerów) w operacje, procesy i systemy banku. Obejmuje ono szereg czynników ryzyka wynikających ze współpracy z podmiotami zewnętrznymi, w tym z podwykonawcami. Istotnym aspektem ryzyka stron trzecich jest ryzyko koncentracji, polegające na nadmiernym uzależnieniu banku

od ograniczonej liczby kluczowych dostawców usług zewnętrznych. Taka koncentracja może prowadzić do zwiększonej podatności na zakłócenia operacyjne, trudności w zapewnieniu ciągłości działania oraz ograniczenia elastyczności w reagowaniu na zmiany rynkowe lub regulacyjne.

- 1) Ryzyko dostawców usług ICT - ryzyko wynikające z korzystania z usług ICT świadczonych przez zewnętrznych dostawców, które mogą wpływać na dostępność, integralność, poufność lub ciągłość działania systemów informatycznych oraz danych. Obejmuje m.in. ryzyko związane z awariami technicznymi, cyberatakami, brakiem zgodności z regulacjami (np. DORA), niewystarczającym poziomem usług (SLA) oraz ograniczoną kontrolą nad infrastrukturą dostawcy;
- 2) Ryzyko outsourcingu rozumiane jest jako ryzyko wynikające z powierzenia przez bank podmiotom zewnętrznym wykonywania, w sposób ciągły lub powtarzalny, określonych funkcji operacyjnych lub procesów biznesowych, w sytuacji w której Bank mógłby realizować te funkcje samodzielnie. Ryzyko to obejmuje potencjalne straty oraz zakłócenia w działalności banku wynikające z niewłaściwego zarządzania relacjami outsourcingowymi w tym niewykonania lub nienależytego wykonania powierzonych czynności przez podmioty zewnętrzne.

Ryzyko prowadzenia działalności (postępowania – ang. conduct risk)

Ryzyko wynikające z niewłaściwego postępowania pracowników Banku. W szczególności ryzyko prowadzenia działalności obejmuje: „misseling”, tj. naruszającą interesy klienta, sprzeczną z prawem lub dobrymi obyczajami propozycję nabycia usług, które nie odpowiadają potrzebom klienta lub są zbędne i mogłyby w szczególności skutkować odstąpieniem od umowy z bankiem;. Poza tym dotyczy – niewłaściwego postępowania w obszarach takich jak:

- 1) przeciwdziałanie praniu pieniędzy (AML);
- 2) przeciwdziałanie finansowaniu terroryzmu (CTF);
- 3) sankcje;
- 4) ochrona rynku;
- 5) ochrona konsumenta;
- 6) zapobieganie oszustwom, łapownictwu i korupcji;
- 7) unikanie opodatkowania;
- 8) ochrona danych osobowych;

9) dyskryminacja.

Ryzyko ICT, stron trzecich oraz prowadzenia działalności objęte jest procesami i narzędziami zarządzania ryzykiem operacyjnym, w tym w szczególności w zakresie identyfikacji i oceny tych ryzyk zgodnie z definicją ryzyka operacyjnego. Ujęte są również w apetycie na ryzyko operacyjne, w tym w ramach limitów strat operacyjnych oraz kapitale ekonomicznym na ryzyko operacyjne.

Narzędzia i miary

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

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

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

- 1) Samoocena ryzyka operacyjnego. Proces ten ma na celu identyfikację i ocenę ryzyka oraz realizację adekwatnych działań ograniczających ryzyko;
- 2) Rejestr Strat Operacyjnych stanowi bazę danych o stratach wynikających z powstających zdarzeń operacyjnych. Analiza zaewidencjonowanych danych odbywa się w Departamencie Analiz i Zarządzania Ryzykiem i pozwala na bieżącą ocenę profilu ryzyka;
- 3) Kluczowe Wskaźniki Ryzyka (KRI) wspierają bieżące monitorowanie ryzyka. KRI dzięki systemowi progów ostrzegawczych i alarmowych pozwalają określić poziom tolerancji na ryzyko;
- 4) Scenariusze ryzyka operacyjnego, które analizują ryzyka związane z wystąpieniem rzadkich ale potencjalnie poważnych w skutkach zdarzeń operacyjnych;
- 5) Opiniowanie nowych produktów lub ich modyfikacji przed wprowadzeniem ich w życie oraz ocena ryzyka umów outsourcingowych.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2026 roku**



Straty operacyjne

Wszystkie odnotowane w I połowie 2026 roku straty operacyjne mBH dotyczyły linii bankowości detalicznej.

Poniższa tabela przedstawia rozkład strat rzeczywistych brutto poniesionych w I połowie 2026 i w 2025 roku przez Bank według kategorii ryzyka operacyjnego.

Kategoria zdarzeń operacyjnych	Suma strat brutto (w tys. zł)	
	30.06.2026	31.12.2025
Klienci, produkty i praktyki biznesowe dla produktów bankowych	90,73	931,39
Realizacja, dostawa i zarządzanie procesem	0	5,31
Razem	90,73	936,70

Największy udział strat Bank odnotowuje w kategorii „Klienci, produkty i praktyki biznesowe dla produktów bankowych” co wynika przede wszystkim z poniesienia kosztów z tytułu rezerw na sprawy sporne (pozwody dotyczące kwestionowanej przez konsumentów klauzuli walutowej).

Poziom strat z tytułu ryzyka operacyjnego jest na bieżąco monitorowany i regularnie raportowany do Zarządu Banku oraz Rady Nadzorczej. Przy przekroczeniu progów strat operacyjnych istnieją mechanizmy eskalacji. Zapewniają one odpowiednią analizę zdarzeń operacyjnych oraz powodują uruchomienie działań naprawczych. W przypadku zdarzeń w kategorii: Realizacja, dostawa i zarządzanie procesem, działania naprawcze koncentrują się na uszczelnieniu funkcji kontroli poprzez zaprojektowanie mechanizmu kontrolnego lub zwiększenie skuteczności już istniejących. W przypadku kategorii: Klienci, produkty i praktyki biznesowe dla produktów bankowych, w której ujęte są przede wszystkim efekty zdarzeń dotyczących spraw spornych, Bank reaguje na bieżąco, udzielając odpowiedzi na pozwody, a rezerwy tworzy w przypadku, gdy ryzyko przegranej wynosi co najmniej 50%. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Bank zawiera ugody. Podkreślamy, że obserwujemy i analizujemy wszelkie zmiany mające wpływ na profil ryzyka operacyjnego.

Wymóg na ryzyko operacyjne

Od 2025 roku Bank wdrożył nową metodę standardową kalkulacji wymogu na ryzyko operacyjne wg CRR3, która dodatkowo wprowadza zmienione przedziały wykorzystywane przy kalkulacji wymogu kapitałowego z tytułu ryzyka operacyjnego. Zgodnie z regulacją, wyliczony wymóg obowiązuje w cyklu rocznym – od grudnia danego roku do listopada roku kolejnego.

Wymóg na I półrocze 2026 roku wynosi 20 776 tys. zł i będzie obowiązywał do 30 listopada 2026 roku.

5.5. Ryzyko modeli

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

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

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

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

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

6. System kontroli wewnętrznej

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

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

W ramach systemu kontroli wewnętrznej Bank wyodrębnia:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W ramach swojej działalności audyt wewnętrzny świadczy usługi:

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

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

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

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

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

7. Polityka wynagrodzeń

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

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

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

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

Ostateczna wartość premii, stanowiąca iloczyn liczby akcji oraz przewidywanej ich wartości na datę bilansową poprzedzającą realizację każdej z odroczonych transz jest dyskontowana aktuarialnie. Dyskonto aktuarialne oznacza iloczyn dyskonta finansowego (wartość pieniądza w czasie) i prawdopodobieństwa dotrwania każdego z uczestników indywidualnie do momentu całkowitego nabycia uprawnień do każdej z odroczonych transz. Prawdopodobieństwo, o którym mowa powyżej ustalone zostało metodą ryzyk współzawodniczących, gdzie pod uwagę wzięto trzy następujące ryzyka: możliwość zwolnienia się z pracy, ryzyko całkowitej niezdolności do pracy, ryzyko śmierci.

8. Kierunki rozwoju i najważniejsze elementy strategii Banku

Misja Banku

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

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

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

Wizja Banku

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

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

Strategiczne inicjatywy w mBH są zgrupowane wokół pięciu filarów:

- (1) pozyskiwanie hipotecznych kredytów detalicznych z mBanku;
- (2) finansowanie ich regularnymi emisjami listów zastawnych;
- (3) doskonalenie platformy informatycznej i bezpieczeństwa danych;
- (4) zarządzanie ryzykiem;

- (5) wspieranie kultury organizacyjnej opartej na wspólnych wartościach, zapewniającej poszanowanie różnorodności, rozwój zawodowy pracowników i satysfakcjonujące warunki pracy.

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

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

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

Listy zastawne mogą być emitowane zarówno w złotych jak i euro, a ich termin zapadalności będzie wahał się w przedziale 3-5 lat.

9. Władze Banku

Akcjonariusze

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

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

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

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

Zarząd

W I półroczu 2026 roku w skład Zarządu mBH wchodził:

	Stanowisko
Piotr Petelewicz	Prezes Zarządu
Katarzyna Dubaniewicz	Członkini Zarządu
Adrian Kaim	Członek Zarządu

Powolywanie i odwoływanie członków zarządu i ich uprawnienia:

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

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2026 roku**



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

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

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2026 roku**



Rada Nadzorcza

W pierwszym półroczu 2026 roku w skład Rady Nadzorczej Banku wchodził:

	Stanowisko
Marek Lusztyn	Przewodniczący RN
Pascal Ruhland	Wiceprzewodniczący RN
Monika Bączyńska	Członkini RN
Łukasz Czekajewski	Członek RN
Ilona Garanty	Członkini RN
Paweł Graniewski	Niezależny Członek RN
Grzegorz Ostrowski	Członek RN
Anna Sibińska	Niezależna Członkini RN
Marta Żyndul	Członkini RN

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

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

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

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

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

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2026 roku**



Komitet Audytu:

- (1) Paweł Graniewski – Przewodniczący Komitetu
- (2) Pascal Ruhland - Członek Komitetu
- (3) Anna Sibińska - Członkini Komitetu

W I półroczu 2026 roku Komitet Audytu obradował w dniach: 16 marca oraz 12 czerwca.

Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji

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

W I półroczu 2026 Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji obradował 18 marca.

Komitet ds. Ryzyka

- (1) Marta Żyndul – Przewodnicząca Komitetu
- (2) Marek Lusztyn – Członek Komitetu
- (3) Ilona Garanty - Członkini Komitetu

W I półroczu 2026 roku Komitet ds. Ryzyka obradował w dniach 16 marca i 10 czerwca.

Tryb zwoływania oraz uprawnienia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

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

Walne Zgromadzenie podejmuje decyzje (przez uchwały) w sprawach:

- (1) rozpatruje i zatwierdza roczne sprawozdanie z działalności Banku oraz sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy;
- (2) udziela członkom organów Banku absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- (3) podziału zysku netto lub pokrycia strat Banku;
- (4) zmiany statutu;
- (5) wybiera i odwołuje członków Rady Nadzorczej oraz określa zasady ich wynagradzania;
- (6) podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego Banku;
- (7) likwidacji, zbycia całego przedsiębiorstwa Banku lub połączenia z innym bankiem;
- (8) wyboru likwidatorów i ustalenia ich wynagrodzenia;

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

10. Pozostałe informacje

Kredyty i ich oprocentowanie

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

Bank zgodnie z Rekomendacją S wprowadził do oferty możliwość konwersji oprocentowania zmiennego na oprocentowanie okresowo stałe na okres 5 lat. Na dzień 30 czerwca 2026 roku udział kredytów o oprocentowaniu okresowo stałym w portfelu kredytowym wynosił 3,46%.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Transakcje zawarte w I półroczu 2026 roku pomiędzy Bankiem, a podmiotami powiązanymi były transakcjami typowymi i rutynowymi, zawartymi na warunkach nie odbiegających od warunków rynkowych, a ich charakter i warunki wynikały z bieżącej działalności operacyjnej, prowadzonej przez Bank. Transakcje z podmiotami powiązanymi przeprowadzone w ramach zwykłej działalności operacyjnej obejmują kredyty, zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych oraz transakcje pochodne.

Informacje o zmianach w Statucie

W I półroczu 2026 roku nie dokonywano zmian w Statucie Banku.

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

W dniu 18 marca 2026 roku Rada Nadzorcza dokonała weryfikacji i uznała, że Członkowie Zarządu w składzie Piotr Petelewicz – Prezes Zarządu, Katarzyna Dubaniewicz – Członkini Zarządu oraz Adrian Kaim – Członek Zarządu, indywidualnie i zbiorowo spełniają wymogi określone w art. 22aa Prawa Bankowego.

W dniu 20 marca 2026 roku Walne Zgromadzenie dokonało weryfikacji i uznało, że Członkowie Rady Nadzorczej w składzie: Marek Lusztyn, Pascal Ruhland, Monika Bączyńska, Łukasz Czekajewski, Ilona Garanty, Paweł Graniewski, Grzegorz Ostrowski, Anna Sibińska oraz Marta Żyndul spełniają wymogi określone w art. 22aa Prawa bankowego.

Wsparcie finansowe pochodzące ze środków publicznych

W I półroczu 2026 roku Bank nie otrzymał wsparcia finansowego pochodzącego ze środków publicznych, w szczególności na podstawie ustawy z 12 lutego 2009 roku o udzielaniu przez Skarb Państwa wsparcia instytucjom finansowym (Dz. U. z 2014 roku poz. 158).

Współpraca z międzynarodowymi instytucjami

Bank nie współpracuje z międzynarodowymi instytucjami publicznymi.

Udzielone przez Bank gwarancje i poręczenia

W I półroczu 2026 roku Bank nie udzielił gwarancji i poręczeń.

Zdarzenia po dniu bilansowym

2 lipca 2026 roku Bank przeprowadził emisję trzymiesięcznych obligacji własnych zerokuponowych z terminem zapadalności przypadającym na 28 września 2026 roku. Następnie 17 lipca 2026 roku wyemitował kolejną serię trzymiesięcznych obligacji własnych zerokuponowych z terminem zapadalności przypadającym na 8 października 2026 roku. Celem obu emisji było obniżenie kosztów refinansowania bilansu poprzez pozyskanie krótkoterminowego finansowania na korzystniejszych warunkach.

14 lipca 2026 roku Bank przeprowadził emisję trzyletnich hipotecznych listów zastawnych z terminem zapadalności przypadającym na 21 czerwca 2029 roku. Oferta skierowana była do klientów detalicznych. Celem emisji była dywersyfikacja źródeł finansowania oraz optymalizacja struktury refinansowania portfela kredytów hipotecznych poprzez pozyskanie finansowania na konkurencyjnych warunkach.

11. Oświadczenia Zarządu

Ład korporacyjny

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

W dniu 27 stycznia 2026 roku Zarząd, a następnie w dniu 23 lutego 2026 roku Rada Nadzorcza przyjęli Zasady Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych („Zasady”). Komisja Nadzoru Finansowego uchwaliła je w dniu 22 lipca 2014 roku, z wyłączeniem zasad wskazanych w § 8 ust. 4, § 24 ust. 1, § 29, § 53-57.

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

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

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

Akcje Banku objęte są pośrednio i bezpośrednio przez jednego 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.

Bank nie stosuje Zasady: § 24 ust. 1. *Właściwym jest, aby posiedzenia organu nadzorującego odbywały się w języku polskim. W razie konieczności należy zapewnić niezbędną pomoc tłumacza.*

Odstąpienie od powyższych Zasad podyktowane jest tym, iż wszyscy członkowie Rady Nadzorczej posługują się biegle językiem angielskim. Prowadzenie dyskusji i dokonywanie ustaleń bez udziału tłumacza jest efektywniejsze i bezpieczniejsze przy omawianiu zagadnień stanowiących tajemnice przedsiębiorstwa. Protokoły z posiedzeń oraz uchwały podejmowane przez Radę Nadzorczą opracowywane są w dwóch wersjach językowych – polskiej i angielskiej. Oznacza to, że stosujemy zasadę z § 24 ust. 2 Zasad Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych. Bank nie stosuje Zasady: §29. 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 §53-57:

§ 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.

Zgodnie z wymogiem wynikającym z § 27 Zasad Ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych, 18 marca 2026 roku Rada Nadzorcza Banku dokonała oceny stosowania Zasad w Banku w 2025 roku. Rada Nadzorcza mBanku Hipotecznego S.A., zatwierdziła ocenę stosowania przez mBank Hipoteczny S.A w 2025 roku „Zasad Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych” wprowadzonych przez Komisję Nadzoru Finansowego. Rada Nadzorcza na podstawie informacji otrzymanych od Zarządu mBanku Hipotecznego S.A. potwierdza, że Bank wdrożył i stosuje zasady ładu korporacyjnego. Bank wdrożył Politykę Ładu Wewnętrznego, która określa podstawowe zasady i dobre praktyki dotyczące poszczególnych obszarów ładu wewnętrznego.

Zasady te są dostępne na stronie internetowej:

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

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

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

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

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

Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających

Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu Banku, w tym Prezesa Zarządu. Rada bierze pod uwagę ocenę spełnienia wymogów, o których mowa w art. 22aa Prawa Bankowego. Za zgodą KNF powołuje Prezesa Zarządu i członka Zarządu nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym w działalności Banku. Dotyczy to również sytuacji, w których Rada powierza funkcję członka Zarządu nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym w działalności Banku powołanemu Członkowi Zarządu. Z wnioskiem o zgodę występuje Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza, możliwie szybko po powołaniu Zarządu i po zmianie jego składu, przekazuje KNF informację o składzie oraz wynikającą z oceny, o której mowa w ust. 1, informację o spełnieniu przez członków Zarządu wymogów, o których mowa w art. 22aa Prawa Bankowego. Ocena merytoryczna dokonuje się na podstawie obowiązującej w Banku Polityki w sprawie oceny kwalifikacji (odpowiedniości), powoływania i odwoływania członków Organu Banku (Polityka odpowiedniości). Ponadto Rada Nadzorcza przekazuje informację KNF o zatwierdzeniu i zmianie wewnętrznego podziału kompetencji w Zarządzie Banku. W skład Zarządu Banku wchodzi: Prezes Zarządu Banku i inni członkowie Zarządu Banku. Wewnętrzny podział kompetencji w Zarządzie Banku ustala Zarząd i zatwierdza Rada Nadzorcza. Prezes i inni członkowie Zarządu Banku sprawują wspólną kadencję trwającą 3 lata (Obecna kadencja kończy się w 2028 roku). Mandaty członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem, w którym odbywa się Walne Zgromadzenie zatwierdzające sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy w którym pełnił funkcję członka Zarządu. Ponadto mandat członka Zarządu wygasa również wskutek śmierci, rezygnacji albo gdy Rada odwoła go ze składu Zarządu. Rada Nadzorcza może odwołać Członków Zarządu Banku przed upływem kadencji w każdym czasie. Zarząd Banku prowadzi sprawy Banku i reprezentuje go. Zarząd przyjmuje roczne plany finansowe i strategię działania, które zatwierdza Rada Nadzorcza. Zarząd określa maksymalną wielkość emisji listów zastawnych i obligacji emitowanych w danym roku w rocznych planach finansowych i strategii działania.

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

Komitet Audytu Rady Nadzorczej

Bank przestrzega przepisów dotyczących powołania, składu i funkcjonowania Komitetu Audytu Rady Nadzorczej (dalej Komitet Audytu), w tym dotyczących spełnienia przez jego członków kryteriów niezależności oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu bankowości oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.

Komitet Audytu działa na podstawie Regulaminu Komitetu Audytu wprowadzonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 31/2023 z 27 marca 2023 roku, a następnie zaktualizowanego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/2024 z 2 grudnia 2024 roku. Skład Komitetu obecnej kadencji powołano Uchwałą Rady Nadzorczej nr 40/2024 z 22 maja 2024 roku, a następnie uzupełniony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 29/2025 z dnia 12 września 2025 roku w sprawie powołania Anny Sibińskiej w skład Komitetu. Wszyscy członkowie Komitetu spełniają wymagania odnośnie posiadania wiedzy i umiejętności. Dotyczy to obszarów z zakresu bankowości i finansów oraz rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, które nabyli w drodze doświadczenia i wykształcenia.

Zgodnie z rekomendacją Komitetu Audytu oraz obowiązującą w Banku Polityką dotyczącą wyboru firmy audytorskiej, Rada Nadzorcza Uchwałą z dnia 23 lutego 2026 roku wybrała KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. do przeprowadzenia badania rocznych sprawozdań finansowych Banku oraz przeglądów skróconych śródrocznych sprawozdań finansowych za lata 2026-2027. Umowa z firmą audytorską została zawarta w dniu 17 kwietnia 2026 roku.

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

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

Komitet Audytu Uchwałą nr 19/2023 z 6 grudnia 2023 roku przyjął „Politykę dotyczącą wyboru firmy audytorskiej oraz świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2026 roku**



dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego w mBanku Hipotecznym S.A.”

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

Polityka dotycząca wyboru firmy audytorskiej uwzględnia zasadę rotacji biegłego rewidenta. Maksymalny czas nieprzerwanego czasu zleceń badań ustawowych, o których mowa w art. 17 ust. 1 akapit 2 Rozporządzenia nr 537/2014 przeprowadzonych przez tę samą firmę audytorską lub firmę audytorską powiązaną z tą firmą audytorską lub jakiegokolwiek członka sieci działającej w państwach Unii Europejskiej, do której należą te firmy audytorskie, nie może przekraczać 10 lat. Zgodnie z art. 134 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 11 maja 2017 roku kluczowy biegły rewident nie może badać tej samej jednostki zainteresowania publicznego (JZP) przez okres dłuższy niż 5 lat. Kluczowy biegły rewident może ponownie przeprowadzać badanie ustawowe w banku po upływie co najmniej 3 lat. Dotyczy to okresu od zakończenia ostatniego badania ustawowego. W przypadku badania ustawowego, pierwszą umową o badanie zawiera się z firmą audytorską na okres nie krótszy niż dwa lata. Możliwe są przedłużenia umowy na kolejny co najmniej dwuletni okres.

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

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

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

- (1) usługi:
 - a. przeprowadzania procedur należytej staranności (*due diligence*) w zakresie kondycji ekonomiczno-finansowej;

- b. wydawania listów poświadczających - wykonywane w związku z prospektem emisyjnym badanej jednostki, przeprowadzane zgodnie z krajowym standardem usług pokrewnych i polegające na przeprowadzaniu uzgodnionych procedur;
- (2) usługi atestacyjne w zakresie informacji finansowych pro forma, prognoz wyników lub wyników szacunkowych, zamieszczane w prospekcie emisyjnym badanej jednostki;
 - (3) badanie historycznych informacji finansowych do prospektu emisyjnego;
 - (4) weryfikacja pakietów konsolidacyjnych;
 - (5) potwierdzanie spełnienia warunków zawartych umów kredytowych na podstawie analizy informacji finansowych pochodzących ze zbadanych przez daną firmę audytorską sprawozdań finansowych;
 - (6) usługi atestacyjne w zakresie sprawozdawczości dotyczącej ładu korporacyjnego, zarządzania ryzykiem oraz społecznej odpowiedzialności biznesu;
 - (7) usługi polegające na ocenie zgodności informacji ujawnianych przez instytucje finansowe i firmy inwestycyjne z wymogami w zakresie ujawniania informacji dotyczących adekwatności kapitałowej oraz zmiennych składników wynagrodzeń;
 - (8) poświadczenia dotyczące sprawozdań lub innych informacji finansowych przeznaczonych dla organów nadzoru, rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego spółki lub właścicieli, wykraczające poza zakres badania ustawowego i mające pomóc tym organom w wypełnianiu ich ustawowych obowiązków.

Firma audytorska przeprowadzająca badanie rocznego sprawozdania finansowego za 2026 rok nie świadczyła na rzecz mBH żadnych usług zabronionych, jak również dozwolonych usług niebędących badaniem, za wyjątkiem śródrocznych przeglądów oraz badania pakietów konsolidacyjnych.

Polityka różnorodności w mBH

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

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

Reprezentacja kobiet na stanowiskach kierowniczych stanowi 54% ogółu stanowisk kierowniczych. Jesteśmy zaangażowani w tworzenie równych szans niezależnie od płci.

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

Prawdziwość i rzetelność prezentowanych sprawozdań

Zarząd mBH oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy:

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

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

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

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

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

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

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
mBanku Hipotecznego S.A.
w I półroczu 2026 roku**



Piotr Petelewicz

Prezes Zarządu

(podpisano elektronicznie)

Katarzyna Dubaniewicz

Członkini Zarządu

(podpisano elektronicznie)

Adrian Kaim

Członek Zarządu

(podpisano elektronicznie)