

mBank Hipoteczny

25 lat emisji hipotecznych listów zastawnych



Prezentacja Inwestorska
Warszawa Czerwiec 2026

Zastrzeżenia prawne

Niniejsza prezentacja została przygotowana przez mBank Hipoteczny S.A. („Bank”) wyłącznie na potrzeby wstępnych dyskusji dotyczących potencjalnej emisji hipotecznych listów zastawnych określonych w niniejszym dokumencie („Listy zastawne”) oraz na podstawie Państwa akceptacji tego zastrzeżenia. Nie stanowi ona pełnego opisu istotnych warunków jakiegokolwiek potencjalnej emisji. Każda osoba lub podmiot rozważający inwestycję na podstawie informacji zawartych w niniejszej prezentacji powinien upewnić się, że posiada odpowiednie, niezależne i profesjonalne doradztwo. Niniejsza prezentacja została przygotowana dla określonych osób zaznaczonych w działalności Banku i powinna być rozpatrywana wyłącznie w połączeniu z innymi informacjami, ustnymi lub pisemnymi, dostarczonymi przez Bank. Niniejszy dokument oraz wszelkie sesje pytań i odpowiedzi, które mogą odbyć się po ustnej prezentacji, nie zawierają wszystkich informacji istotnych dla inwestora. W związku z tym niniejsza prezentacja nie powinna stanowić jedynej podstawy oceny ani być traktowana jako rekomendacja dotycząca jakiegokolwiek transakcji lub innej kwestii. Informacje zawarte w tej prezentacji, które nie mają charakteru kompleksowego, zostały dostarczone przez Bank i nie zostały niezależnie zweryfikowane. Chociaż informacje te zostały przygotowane w dobrej wierze, Bank, członkowie zarządu, pracownicy lub przedstawiciele nie składają żadnych oświadczeń ani gwarancji, wyraźnych lub dorozumianych, dotyczących ich dokładności lub kompletności i nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek błędy lub pominięcia w tych materiałach lub w innych informacjach pisemnych bądź ustnych udostępnionych jakiegokolwiek zainteresowanej stronie lub jej doradcom. Jakakolwiek odpowiedzialność w tym zakresie jest niniejszym wyraźnie wyłączona. Poprzez udział w spotkaniu, podczas którego prezentacja jest przedstawiana, lub poprzez otrzymanie i/lub zaakceptowanie niniejszego dokumentu, oświadczają Państwo, gwarantując i zobowiązując się, że: (i) przeczytali Państwo treść niniejszego zastrzeżenia i zobowiązują się do jego przestrzegania; (ii) będą Państwo traktować niniejszy dokument, jego treść oraz wszelkie komentarze wygłoszone podczas prezentacji jako ściśle prywatne i poufne oraz zgadzają się nie powielać, nie rozpowszechniać ani nie przekazywać, bezpośrednio ani pośrednio, żadnej osobie trzeciej ani nie publikować całości lub części niniejszego dokumentu w jakimkolwiek celu. Niniejszy dokument i jego treść są ściśle poufne i nie mogą być powielane, rozpowszechniane, publikowane ani przekazywane jakiegokolwiek innej osobie, bezpośrednio ani pośrednio, w całości ani w części, w jakimkolwiek celu. Nieprzezwroczanie tego zakazu może stanowić naruszenie obowiązujących przepisów dotyczących papierów wartościowych. Niniejsza prezentacja nie stanowi ani nie jest częścią jakiegokolwiek oferty, zachęty ani zaproszenia do sprzedaży lub emisji ani jakiegokolwiek oferty zakupu lub subskrypcji jakichkolwiek Listów zastawnych Banku, ani żadna jej część, ani fakt jej dystrybucji nie mogą być traktowane jako podstawa do zawarcia jakiegokolwiek umowy lub podjęcia decyzji inwestycyjnej w związku z nimi. Żadna kopia niniejszej prezentacji nie może być przenoszona ani rozpowszechniana na terenie Stanów Zjednoczonych, ich terytoriów lub posiadłości, ani przekazywana, bezpośrednio lub pośrednio, do Stanów Zjednoczonych, ich terytoriów lub posiadłości, ani do jakiegokolwiek osoby ze Stanów Zjednoczonych (zgodnie z definicją zawartą w Regule 902 Rozporządzenia S na podstawie amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych z 1933 r., z późniejszymi zmianami („Ustawa o Papierach Wartościowych”). Papiery wartościowe Banku nie zostały i nie zostaną zarejestrowane na podstawie Ustawy o Papierach Wartościowych i nie mogą być oferowane, sprzedawane, zastawiane ani w inny sposób przenoszone na terenie Stanów Zjednoczonych, chyba że na podstawie zwolnienia z obowiązku rejestracji wynikającego z Ustawy o Papierach Wartościowych. Niniejsza prezentacja jest skierowana wyłącznie do osób będących „kwalifikowanymi inwestorami” w rozumieniu Rozporządzenia (UE) 2017/1129 („Rozporządzenie Prospektowe”). Prezentacja nie może być wykorzystywana ani traktowana jako podstawa działania przez osoby, które nie są kwalifikowanymi inwestorami. Jakakolwiek inwestycja lub działalność inwestycyjna, do której odnosi się niniejsza prezentacja, jest dostępna wyłącznie dla kwalifikowanych inwestorów.

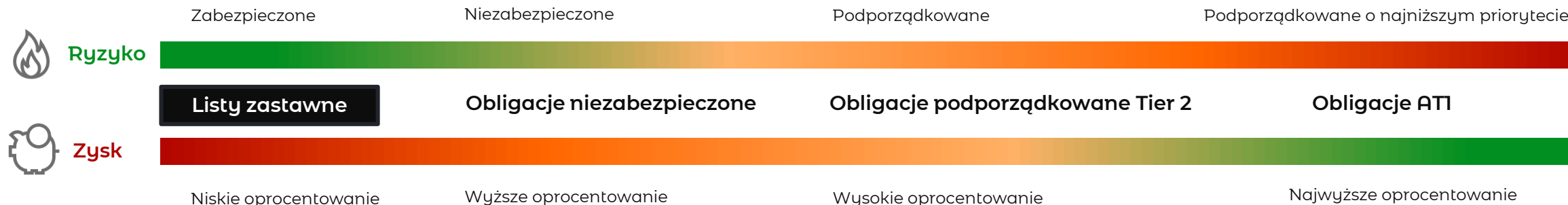
Niniejsza prezentacja stanowi materiał reklamowy. Warunki emisji Listów zastawnych („Warunki Emisji”) zostaną przygotowane i udostępnione publicznie. Warunki Emisji (po ich publikacji) będą dostępne w formie elektronicznej na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Odbiorcy niniejszej prezentacji ponoszą wyłączną odpowiedzialność za własne analizy i oceny rynku oraz jego sytuacji, a także za ocenę Banku w przyszłości, dokonywane na podstawie informacji zawartych w niniejszym dokumencie. Informacje zawarte w prezentacji mają charakter wyłącznie dyskusyjny i nie zawierają wszystkich informacji, które mogą być wymagane do oceny Banku lub jego sytuacji finansowej. Wszelkie oferty, zachęty lub ogłoszenia dotyczące nabycia papierów wartościowych Banku, o których mowa w niniejszym dokumencie, będą składane wyłącznie na podstawie Warunków Emisji, a jakakolwiek decyzja o ich zatrzymaniu, kupnie lub sprzedaży powinna być podejmowana wyłącznie w oparciu o informacje zawarte w Warunkach Emisji. Informacje zawarte w niniejszej prezentacji są nadal w wersji roboczej i mogą podlegać weryfikacji, finalizacji i zmianom. Żadna ze stron, w tym Bank, nie ma obowiązku aktualizowania ani informowania o zmianach tych informacji. Nie można w żadnym przypadku polegać na informacjach zawartych w tym dokumencie ani traktować ich jako kompletnych. Bank, jego członkowie zarządu, pracownicy oraz inne osoby nie składają żadnych oświadczeń ani gwarancji, wyraźnych ani dorozumianych, dotyczących dokładności lub kompletności informacji czy opinii zawartych w niniejszym dokumencie i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności za jakiegokolwiek straty, bezpośrednio lub pośrednio, wynikające z wykorzystania tych informacji lub opinii, ani za inne konsekwencje z nimi związane. Niektóre stwierdzenia, przekonania i opinie zawarte w tej prezentacji, w tym te dotyczące papierów wartościowych, o których mowa w niniejszym dokumencie, mają charakter prognoz i odzwierciedlają aktualne oczekiwania oraz przewidywania Banku dotyczące przyszłych zdarzeń. Takie stwierdzenia zawierają słowa takie jak „oczekuje”, „zakłada”, „wierzy”, „planuje”, „zamierza” oraz inne podobne określenia. Prognozy te z natury rzeczy wiążą się z ryzykiem, niepewnością i założeniami, które mogą spowodować, że rzeczywiste wyniki lub zdarzenia będą się znacznie różnić od tych wyrażonych lub sugerowanych w prognozach. Czynniki te mogą negatywnie wpłynąć na realizację planów oraz skutki finansowe opisanych zdarzeń. Stwierdzenia zawarte w tym dokumencie dotyczące przeszłych trendów lub działań nie powinny być traktowane jako zapewnienie, że takie trendy lub działania będą kontynuowane w przyszłości. Bank ani żadna inna osoba nie zobowiązuje się do aktualizowania ani modyfikowania jakichkolwiek prognoz, niezależnie od tego, czy wynika to z pojawienia się nowych informacji, przyszłych zdarzeń czy innych okoliczności. Odbiorcy nie powinni opierać swoich decyzji na prognozach, które odnoszą się wyłącznie do daty prezentacji. Żadne z oświadczeń zawartych w prezentacji nie stanowi prognozy wyników finansowych. Niniejsza prezentacja zawiera informacje dotyczące wyników finansowych Banku w przeszłości. Wyniki te mogą nie być reprezentatywne dla całkowitej działalności Banku. Wyniki historyczne nie są wskazówką co do przyszłych zwrotów ani przyszłej kondycji finansowej Banku. Informacje rynkowe zawarte w niniejszej prezentacji częściowo opierają się na danych podmiotów trzecich, które mogą ulec zmianie i stać się nieaktualne. Ponadto, niektóre stwierdzenia zawarte w prezentacji mogą nie odnosić się do danych historycznych – w szczególności mogą to być prognozy oparte na aktualnych założeniach, uwzględniające zarówno znane, jak i nieznanne ryzyka oraz pewien poziom niepewności. Rzeczywiste wyniki, osiągnięcia i przyszłe wydarzenia mogą znacząco różnić się od tych przedstawionych w niniejszym dokumencie. W żadnym przypadku informacje zawarte w prezentacji nie powinny być traktowane jako wyraźne lub dorozumiane oświadczenie czy gwarancja ze strony Banku lub osób działających w jego imieniu. Bank nie jest zobowiązany do aktualizacji niniejszej prezentacji ani do dostarczania jej odbiorcom jakichkolwiek dodatkowych informacji. Jednocześnie Bank informuje, że jedynym wiarygodnym źródłem danych dotyczących wyników finansowych, prognoz, wydarzeń i wskaźników związanych z Bankiem są będące i okresowe raporty oraz inne informacje przekazywane przez Bank w ramach jego obowiązków informacyjnych wynikających z obowiązujących przepisów prawa polskiego.



Agenda

- Listy zastawne
- Rola mBH i wyniki finansowe Grupy mBanku
- Rynek nieruchomości i kredytów mieszkaniowych

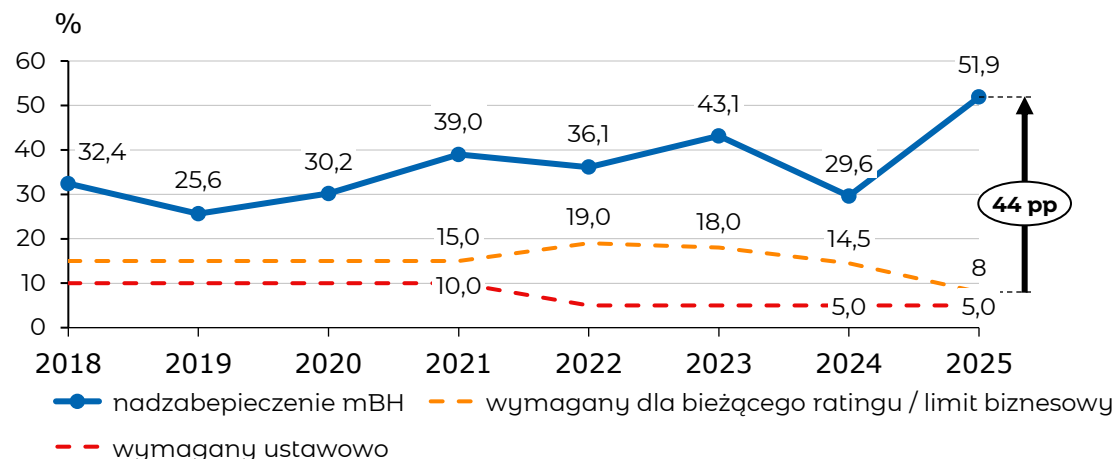
List zastawny jest najbezpieczniejszym z instrumentów dłużnych dostępnych rynku



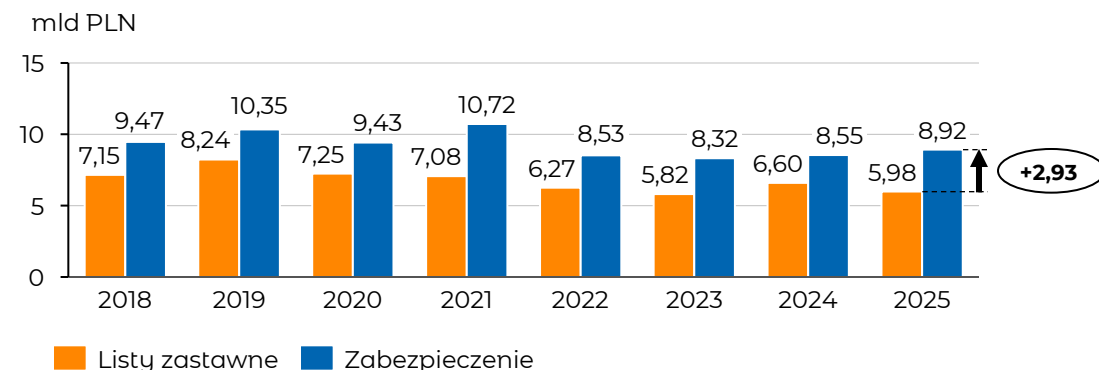
Zabezpieczony charakter instrumentu	Odporność na ryzyko upadłości emitenta	Konserwatywna wycena nieruchomości stanowiących zabezpieczenie	Legislacja i dodatkowy nadzór
<p>Wyodrębnienie zabezpieczania (cover pool) w postaci wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych, obligacji skarbowych, gotówki.</p> <p>Obowiązek zabezpieczenia walutowego na poziomie cover pool.</p> <p>Ustawowe nadzabezpieczenie (OC) na poziomie min. 5% kwoty listów zastawnych w obrocie.</p>	<p>Podwójny regres.</p> <p>Zdefiniowana prawnie, niezależna od emitenta, procedura upadłości zaprojektowana tak, by zapewnić najwyższy zwrot dla posiadaczy listów zastawnych z cover pool.</p> <p>Wyłączenie listów zastawnych z procedury bail-in.</p>	<p>Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości (BHWN) to konserwatywna wycena, która określa jej wartość w całym okresie kredytowania (through-the cycle).</p> <p>Metodyka wyceny jest akceptowana przez KNF.</p>	<p>Wyłączne uprawnienia do emisji listów zastawnych dla specjalistycznych banków hipotecznych.</p> <p>Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych zgodna z Dyrektywą EU.</p> <p>Dodatkowy nadzór nad bankiem hipotecznym oraz cover pool przez mianowanego przez KNF Powiernika.</p>

mBH utrzymuje wyższy niż ustawowo wymagany poziom nadzabezpieczenia

51,9% nadzabezpieczenia



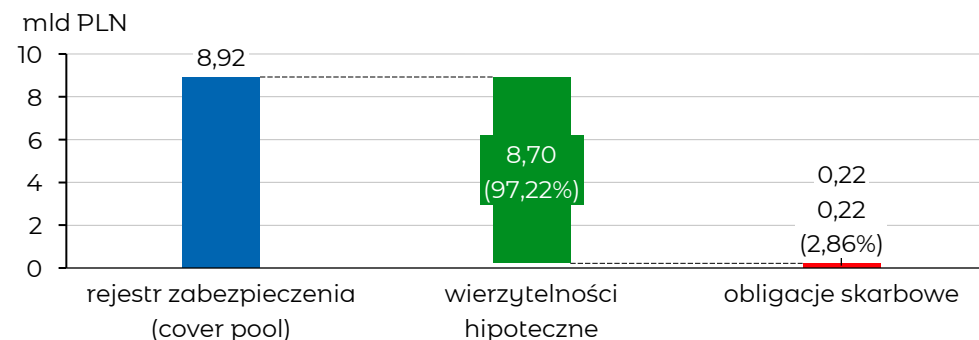
Nominalnie nadzabezpieczenie wynosi ponad 2,4 mld PLN



Utrzymywany przez mBH wysoki poziom nadzabezpieczenia wzmacnia bezpieczeństwo instrumentu

- Na koniec 2025 roku mBH posiadał 8,92 mld PLN zabezpieczenia w rejestrze (cover pool) oraz 5,98 mld PLN wyemitowanych listów zastawnych. Przekłada się to na 51,9% nadzabezpieczenia – 43 punktów procentowych wyżej od wymaganego przez agencję Moody's dla bieżącego poziomu ratingu.
- Intencją mBH jest utrzymywanie poziomu nadzabezpieczenia na poziomie wymaganym dla utrzymania bieżącego ratingu listów zastawnych (aktualnie 8%) z uwzględnieniem aktualnych planów emisyjnych, harmonogramu zapadalności oraz planowanych transferów aktywów.

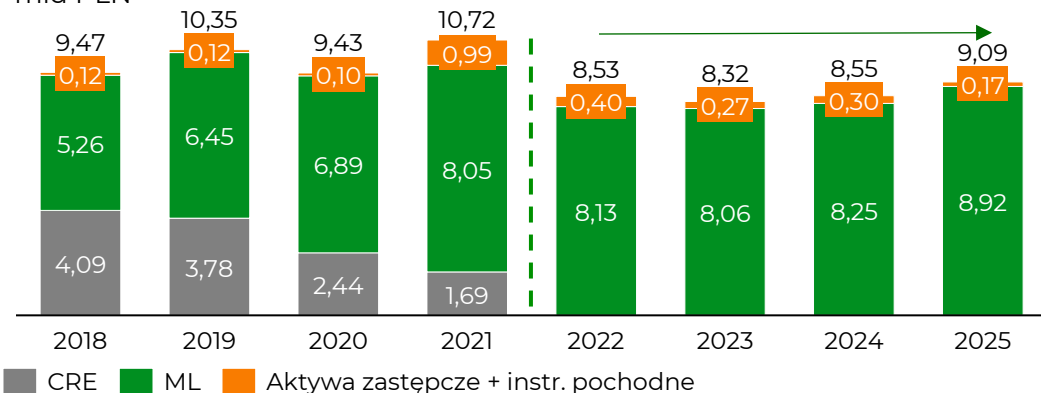
Poza wierzytelnościami hipotecznymi cover pool uzupełnia zabezpieczenie zastępcze - obligacje skarbowe oraz instrumenty pochodne zabezpieczające ryzyko walutowe



Zabezpieczenie stanowi wyłącznie portfel kredytów mieszkaniowych

Od 2022 r. w rejestrze zabezpieczenia listów zastawnych znajdują się wyłącznie kredyty mieszkaniowe w PLN

mld PLN

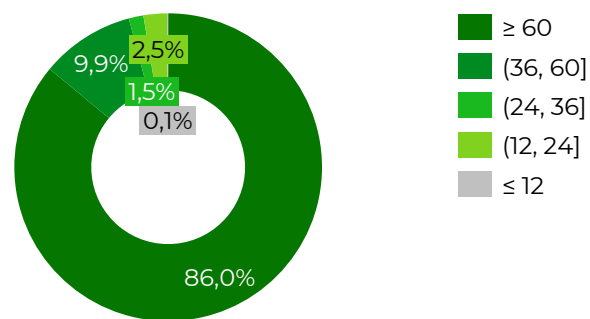


mBH stosuje konserwatywne kryteria doboru kredytów pozyskiwanych z mBanku

- Hipoteka na nieruchomości mieszkalnej położonej na terenie Polski z wpisem na 1. miejscu w Księdze Wieczystej (KW) z tytułem własności lub prawem użytkowania wieczystego.
- LtV na poziomie nie wyższym niż 100% bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości (BHWN). Parametry ryzyka na niskim poziomie. Brak kredytów w statusie „default”.

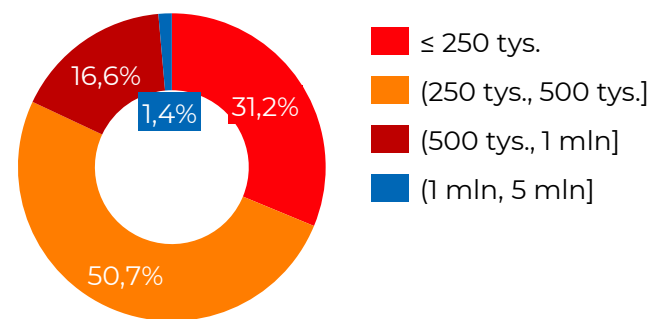
Po uprawomocnieniu wpisu do KW i akceptacji Powiernika kredyty wpisywane są do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych (cover pool).

Wiek portfela kredytów mieszkaniowych w rejestrze (miesiące)



Kredyty w rejestrze zabezpieczenia listów zastawnych w przeważającej mierze mają ponad 60 miesięcy do spłaty kapitału.

Wartość kredytów mieszkaniowych w rejestrze (PLN)

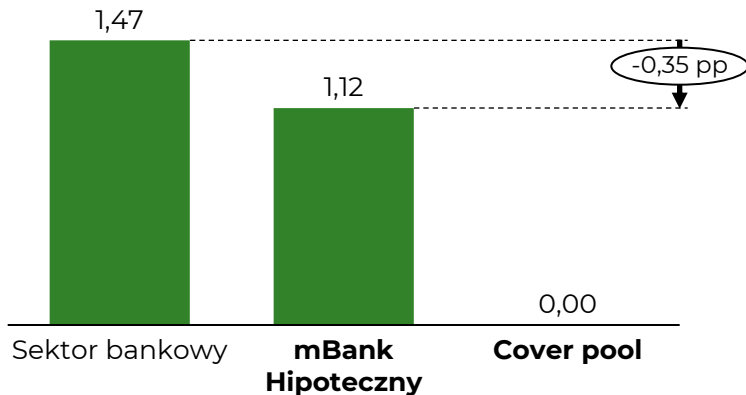


Średnia wartość kredytu w rejestrze zabezpieczenia listów zastawnych wynosi 256,4 tys. PLN, przy liczbie kredytów 34,7 tys.

Dane z HTT na dzień 31 grudnia 2025 roku

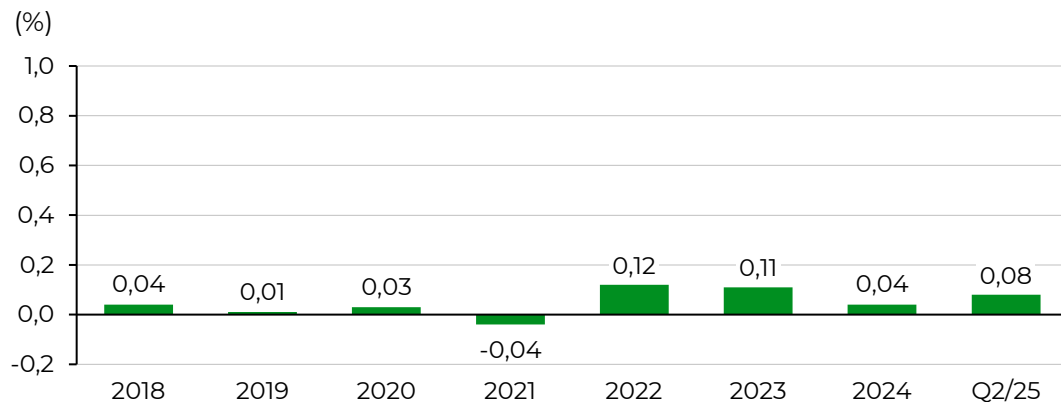
Portfel kredytów mieszkaniowych w bilansie banku charakteryzuje niskie ryzyko

Poziom NPL ML mBH niższy niż sektora, brak NPL w cover pool (%), Q2 2025



Źródło dla sektora bankowego: AMRON

Niski koszt ryzyka kredytowego



mBank Hipoteczny | 25 lat emisji hipotecznych listów zastawnych

Zdrowy portfel kredytowy, cover pool bez kredytów niepracujących

- Poziom kredytów niepracujących (NPL) niższy niż w sektorze bankowym
- Niskie koszty ryzyka wynikają z rygorystycznej polityki kredytowej i bardzo dobrej jakości portfela kredytowego.
- Pokrycie rezerwami z tytułu oczekiwanych strat kredytowych w portfelu kredytów mieszkaniowych przeterminowanych więcej niż 90 dni (status default) jest wysokie i sięga 96% na koniec 2024 roku.
- **Dodatkowo, decyzją biznesową Banku jest wypisywanie z rejestru zabezpieczenia listów zastawnych (cover pool) kredytów ze statusem default.**

Jakość zabezpieczenia

- W portfelu zabezpieczeń dominują nieruchomości o największej płynności na rynku tj.: lokale mieszkalne poniżej 80m² oraz budynki mieszkalne poniżej 180m² zlokalizowane w dużych miastach Polski takich jak m.in.: Warszawa, Poznań, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Łódź, Katowice.
- Wszystkie nieruchomości posiadają ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych (w tym powodzi).

Rating listów zastawnych mBH jest najwyższym możliwym ratingiem Moody's dla polskich papierów

Utrzymywany poziom nadzabezpieczenia, doskonała jakość zabezpieczenia oraz solidne regulacje znalazły swoje odzwierciedlenie w poziomie ratingu



Polskie obligacje rządowe

A2/A-/A-

+4 notche



A3*/BBB/BBB+

+5 notchy



Baa1/-/-

+6 notchy



Listy zastawne mBH
Aa1/-/-

Skala ratingu stosowana przez agencje:

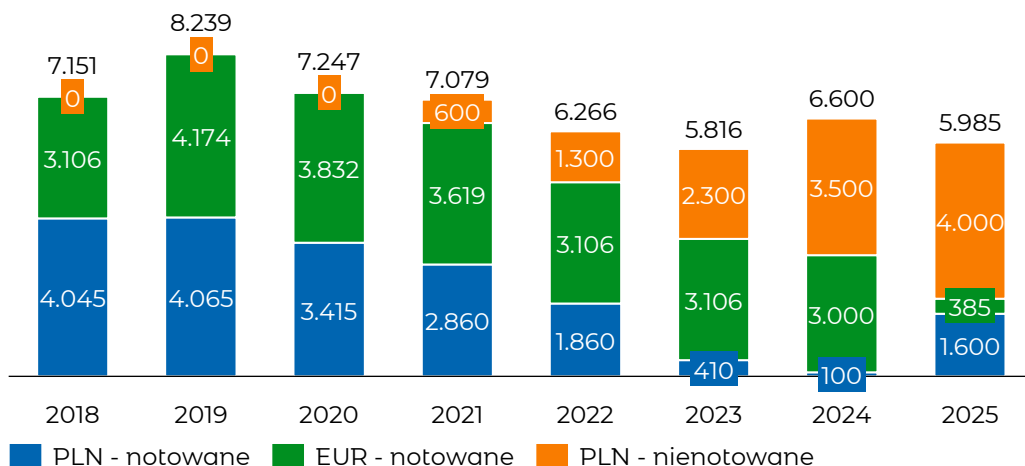
Rating długoterminowy		
MOODY'S	FitchRatings	S&P Global
<i>inwestycyjne</i>		
Aaa	AAA	AAA
Aa1	AA+	AA+
Aa2	AA	AA
Aa3	AA-	AA-
A1	A+	A+
A2	A	A
A3	A-	A-
Baa1	BBB+	BBB+
Baa2	BBB	BBB
Baa3	BBB-	BBB-

Moody's / Fitch / S&P Ratings – dane z 1 września 2025 roku

*Rating Moody's Investors Service oparty jest wyłącznie na ogólnodostępnych informacjach

Rynkowe emisje mBH szansą na odbudowanie pozycji w portfelu

Listy zastawne mBH pozostające w obrocie (mln PLN)



- 25 lat emisji hipotecznych listów zastawnych**

mBank Hipoteczny emituje listy zastawne od 2000 roku i jako pierwszy bank wprowadził hipoteczne listy zastawne na powojenny polski rynek kapitałowy.

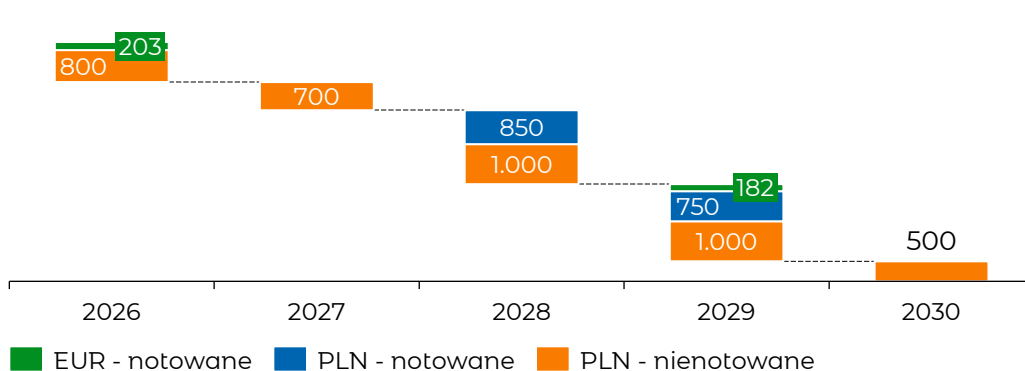
- 28,86% udziału w polskim rynku listów zastawnych**

Wartość listów zastawnych pozostających w obrocie na koniec 2025 r. wynosi 5,9 mld PLN i stanowi 28,86% udziału w rynku listów zastawnych w Polsce plasując mBH na drugiej pozycji pod względem wolumenu emisji.

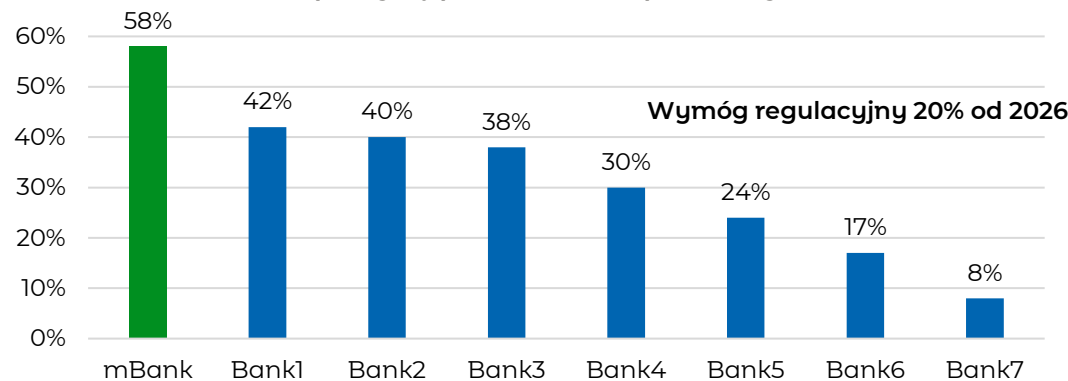
- Korzystne poziomy wskaźnika WFD grupy mBanku względem konkurencji**

W porównaniu do innych bankowych grup kapitałowych na polskim rynku grupa mBanku ma najmniejszą potrzebę emisji listów zastawnych na rynek ze względu na relatywnie najwyższy wskaźnik WFD.











Zapadalność listów zastawnych (mln PLN)

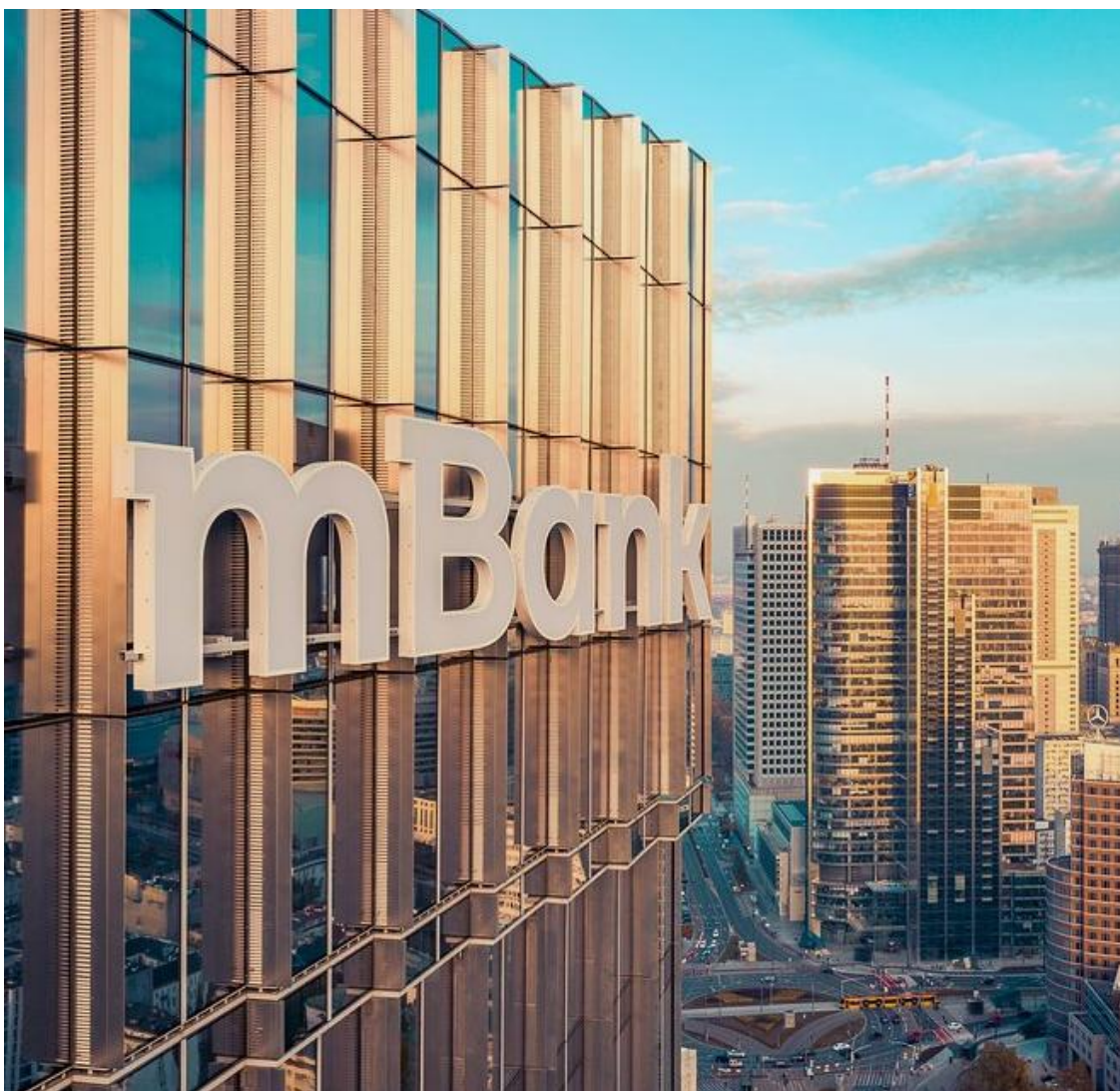


Poziom WFD mBank powyżej poziomów dla pozostałych banków w sektorze



List zastawny vs. obligacje niezabezpieczone

Cecha	Hipoteczny list zastawny	Obligacja niezabezpieczona
Uprawnienia do emisji obligacji	 Prawo emisji listów zastawnych przysługuje bankom hipotecznym posiadającym zezwolenie Komisji Nadzoru Finansowego.	 Prawo do emisji obligacji przysługuje podmiotom wymienionym w Ustawie o obligacjach.
Rodzaj instrumentu finansowego	 Hipoteczny list zastawny jest dłużnym papierem wartościowym, w myśl Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz Ustawy o obligacjach.	 Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym, w myśl Ustawy o obligacjach.
Zabezpieczenie	 Zobowiązania z hipotecznych listów zastawnych są zabezpieczone głównie wierzytelnościami banku hipotecznego z tytułu kredytów mieszkaniowych. Ustawowe nadzabezpieczenie listów zastawnych jest na poziomie min. 5%.	 Zobowiązania z obligacji w większości przypadków nie podlegają zabezpieczeniu.
Nadzór nad zabezpieczeniem	 Obowiązek prowadzenia rejestru zabezpieczenia, który kontroluje powołany przez KNF powiernik.	 Brak wymogu prowadzenia rejestru zabezpieczenia (chyba że emitent sam zdecyduje o zabezpieczeniu).
Odporność na ryzyko upadłości emitenta	 Podwójny regres - do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych i do banku hipotecznego. Nabywcy listów zastawnych są zaspokajani z puli aktywów stanowiących zabezpieczenie.	 Obligatariusze są traktowani na równi z innymi wierzycielami dla tej samej klasy obligacji. W przypadku różnych klas występuje odmienna kolejność zaspokajania.



- Listy zastawne
- **Rola mBH i wyniki finansowe Grupy mBanku**
- Rynek nieruchomości i kredytów mieszkaniowych

Rola mBH w Grupie kapitałowej mBanku

- **Jedyny podmiot w Grupie uprawniony do emisji listów zastawnych**

mBank Hipoteczny jako jedyny podmiot w Grupie kapitałowej mBanku posiada uprawnienia do emisji listów zastawnych. Dzięki temu zapewnia stabilne i długoterminowe finansowanie dla kredytów zabezpieczonych nieruchomościami.

- **Działalność emisyjna oparta o portfel kredytów mieszkaniowych**

Działalność emisyjna mBH rozwija się w oparciu o portfel kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych, budowany w ścisłej współpracy z mBankiem.

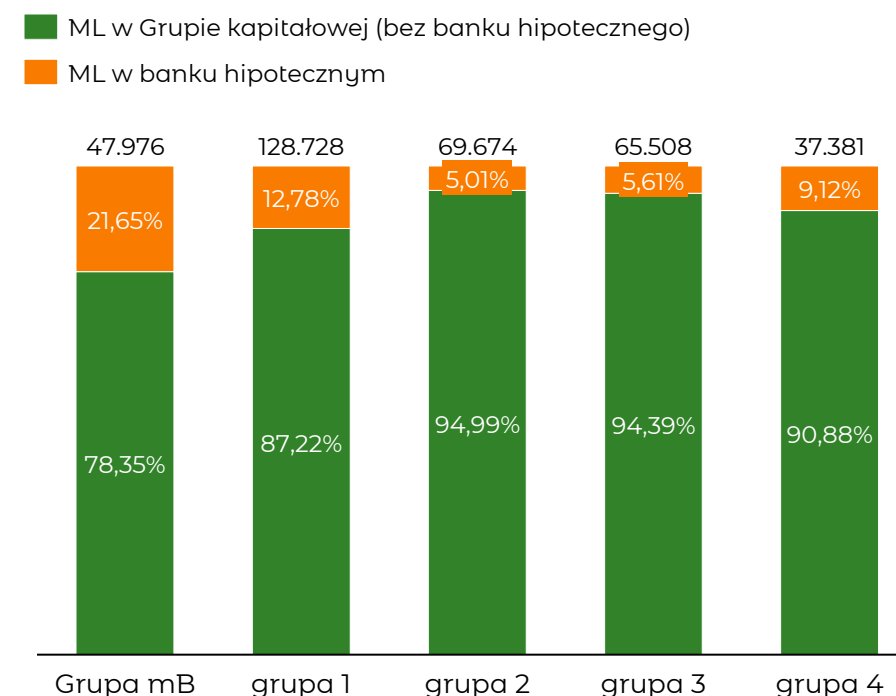
- **Najwyższy udział kredytów mieszkaniowych w bilansie grup kapitałowych**

mBank Hipoteczny stale powiększa swój udział kredytów mieszkaniowych w bilansie Grupy mBanku, który na 30 czerwca 2025 r. wynosił 21,7%, posiadając największy udział procentowy wśród konkurencyjnych banków hipotecznych.

- **Struktura właścicielska**

Jedynym akcjonariuszem mBanku Hipotecznego jest mBank, w którym większość udziałów należy do inwestora strategicznego - spółki Commerzbank.

Udział kredytów mieszkaniowych banków hipotecznych w bilansach grup kapitałowych (mld PLN)



Dane pochodzą ze sprawozdań skonsolidowanych Grupy mBanku, PKO Banku Polskiego, Banku Pekao, ING Banku Śląskiego oraz Banku Millennium na dzień 30 czerwca 2025 r.

Podsumowanie wyników finansowych za IV kw. 2025

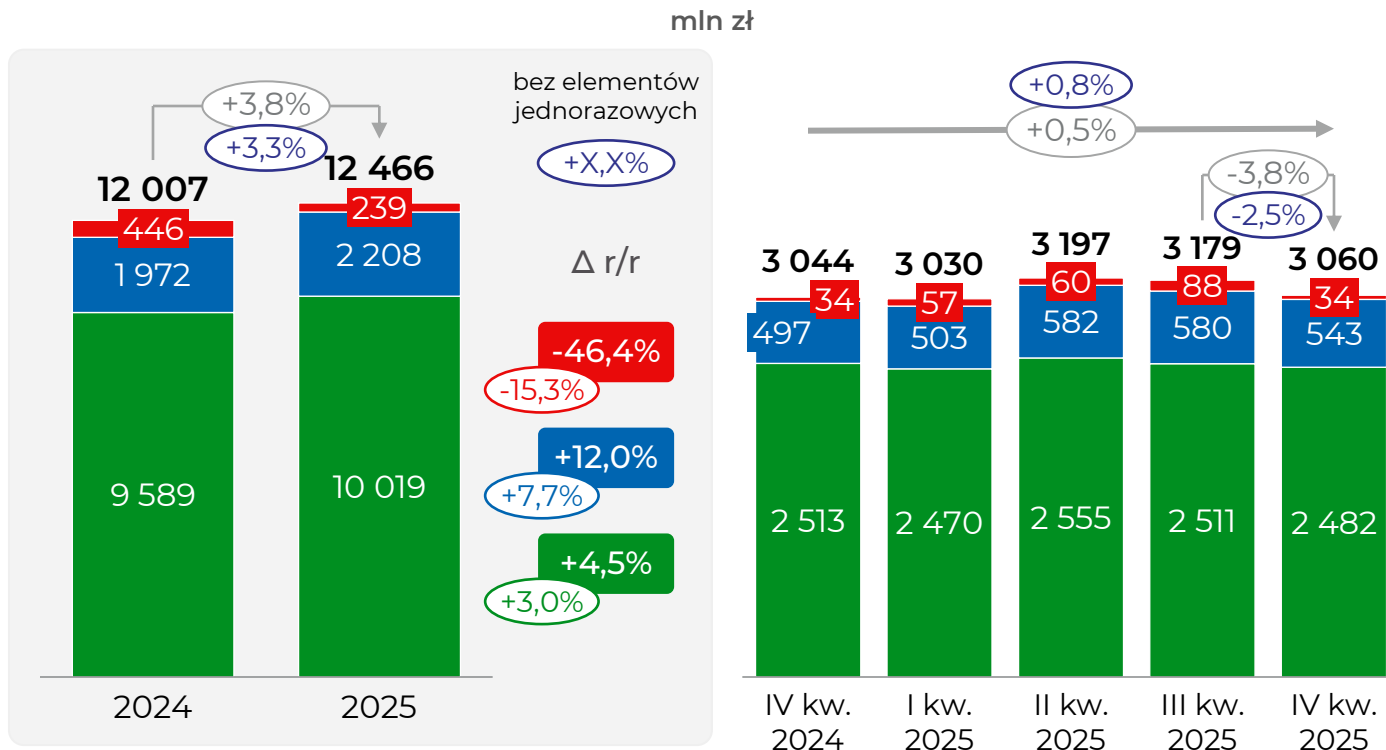
rachunek zysków i strat (mln zł)	IV kw. 2024	III kw. 2025	IV kw. 2025	Δ kw./kw.	Δ r/r
Wynik z tytułu odsetek	2 512,9	2 511,4	2 482,5	-1,2% ▼	-1,2% ▼
Wynik z tytułu opłat i prowizji	497,3	580,2	543,0	-6,4% ▼	+9,2% ▲
Wynik handlowy i pozostałe przychody	34,3	87,7	34,4	-60,8% ▼	+0,4% ▲
Dochody ogółem	3 044,5	3 179,3	3 059,8	-3,8% ▼	+0,5% ▲
Koszty ogółem (bez składek obowiązkowych)	-905,2	-905,7	-987,8	+9,1% ▲	+9,1% ▲
Składki na BFG	0,0	-23,7	-24,2	+1,8% ▲	-
Odpisy netto i zmiana wartości kredytów ¹	-175,0	-206,6	-258,4	+25,1% ▲	+47,6% ▲
Koszty ryzyka prawnego kredytów walutow.	-932,2	-455,0	-379,3	-16,6% ▼	-59,3% ▼
Wynik operacyjny	1 032,1	1 588,2	1 410,2	-11,2% ▼	+36,6% ▲
Podatek od pozycji bilansowych Grupy	-194,3	-195,3	-204,9	+4,9% ▲	+5,4% ▲
Zysk lub strata brutto	837,7	1 392,9	1 205,4	-13,5% ▼	+43,9% ▲
Zysk lub strata netto	986,0	837,0	1 041,5	+24,4% ▲	+5,6% ▲
Marża odsetkowa (bez „wakacji kredytow.”)	4,27%	3,97%	3,74%	-0,23pp	-0,53pp
Wskaźnik koszty/dochody	29,7%	29,2%	33,1%	+3,9pp	+3,4pp
Koszty ryzyka	0,57%	0,61%	0,77%	+0,16pp	+0,20pp
Zwrot z kapitału (ROE)	23,8%	16,4%	19,5%	+3,1pp	-4,3pp
Zwrot z kapitału materialnego (ROTE)	27,8%	18,9%	22,6%	+3,7pp	-5,2pp

¹ Suma pozycji 'Utrata wartości z tytułu aktywów fin. niewycenianych w wartości godziwej przez wynik' i 'Zyski lub straty z tytułu aktywów fin. nieprzeznaczonych do obrotu obowiązkowo wycenianych w wartości godziwej przez wynik' – kredyty i pożyczki

Wyniki Grupy mBanku za 2025 rok – dochody ogółem i marża

Rekordowe przychody, dzięki wzrostowi wyniku odsetkowego i wyższemu prowizjom netto

Dochody ogółem Grupy mBanku



Wynik odsetkowy

Wynik prowizyjny

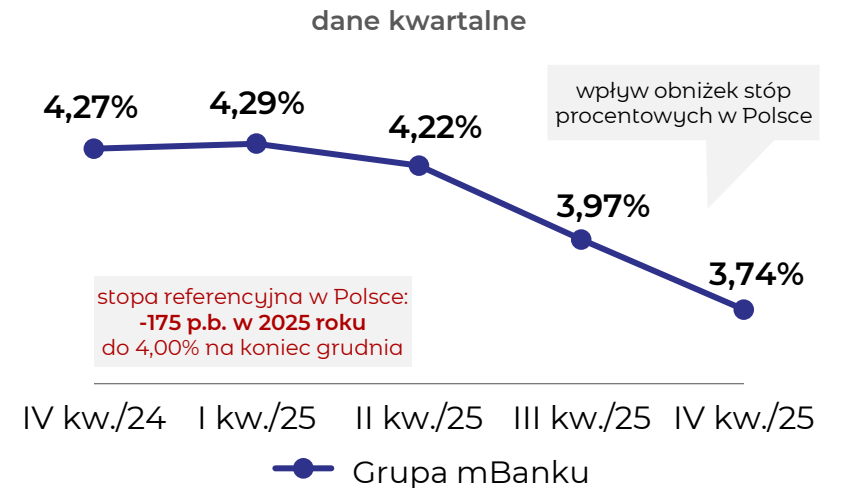
Wynik handlowy i inne przychody

2024: wpływ przedłużenia „wakacji kredytowych” (-138 mln zł)

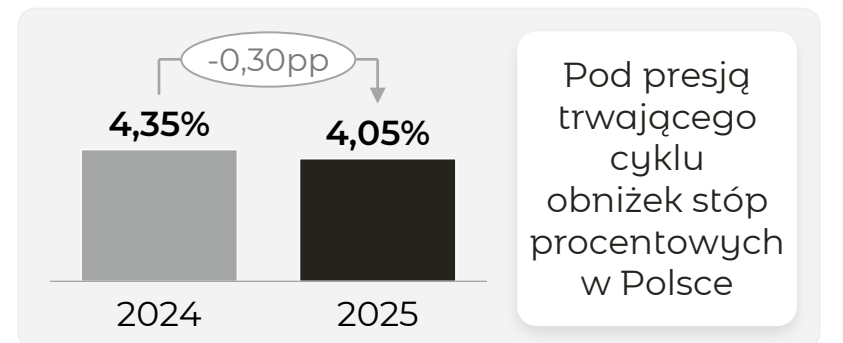
2025: początkowy przychód z tytułu nowych umów podpisanych z UNIQA i rozliczenie z organizacją kartową (+43,0 mln zł i +41,6 mln zł)

2024: zwrot związany z pożyczką ubezpieczoną przez KUKE (+164 mln zł)

Marża odsetkowa netto Grupy mBanku



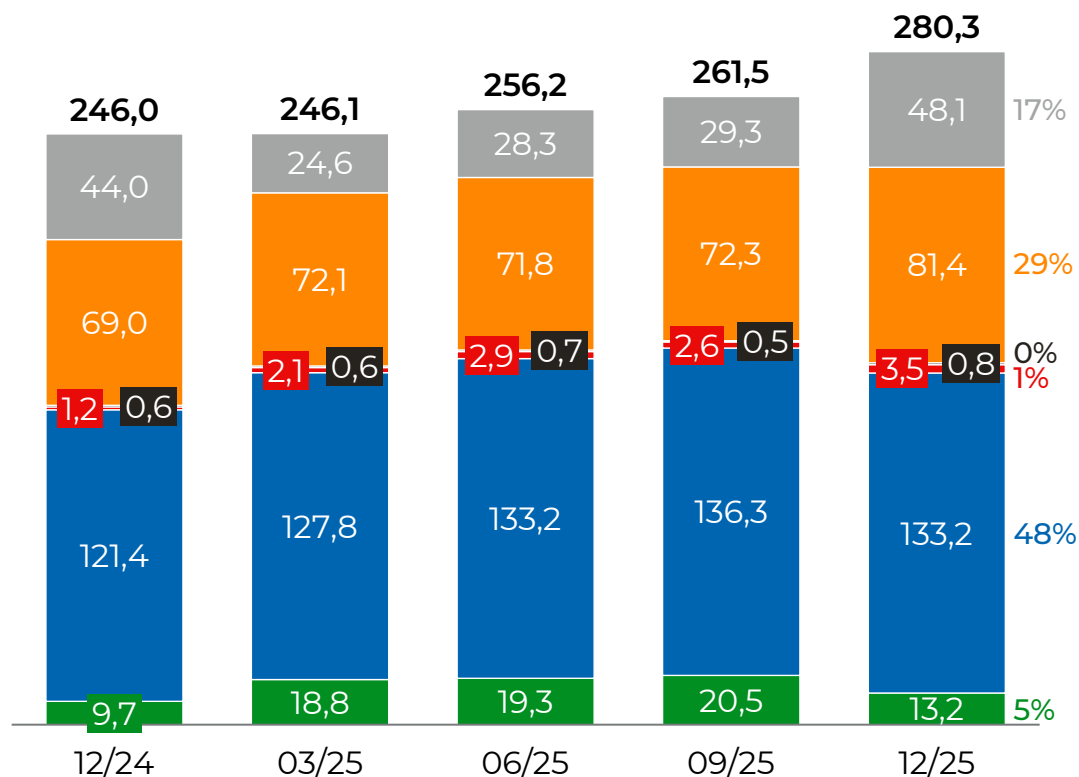
Uwaga: Marża w IV kw./24 prezentowana w wyłączeniu „wakacji kredytowych”



Wybrane dane finansowe za 2025 rok – analiza bilansu

Struktura aktywów Grupy mBanku

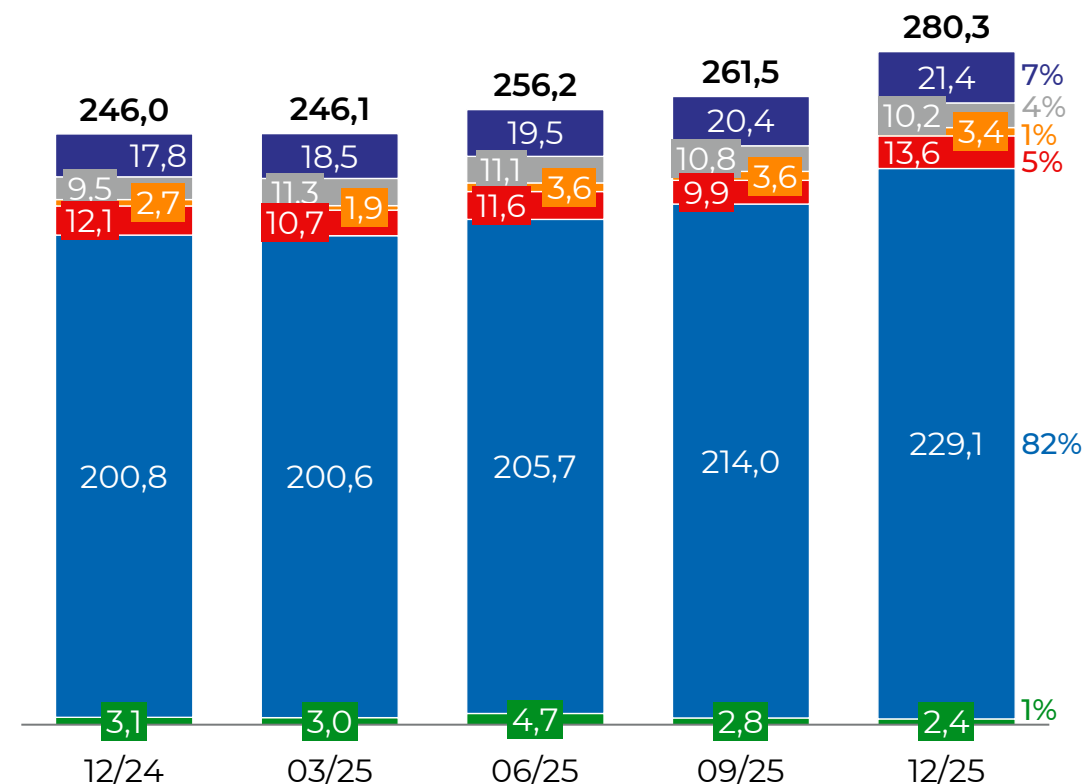
mld zł



- Należności od banków
- Kredyty i pożyczki udzielone klientom
- Papiery przeznaczone do obrotu
- Instrumenty pochodne
- Papiery inwestycyjne
- Pozostałe aktywa

Struktura pasywów Grupy mBanku

mld zł



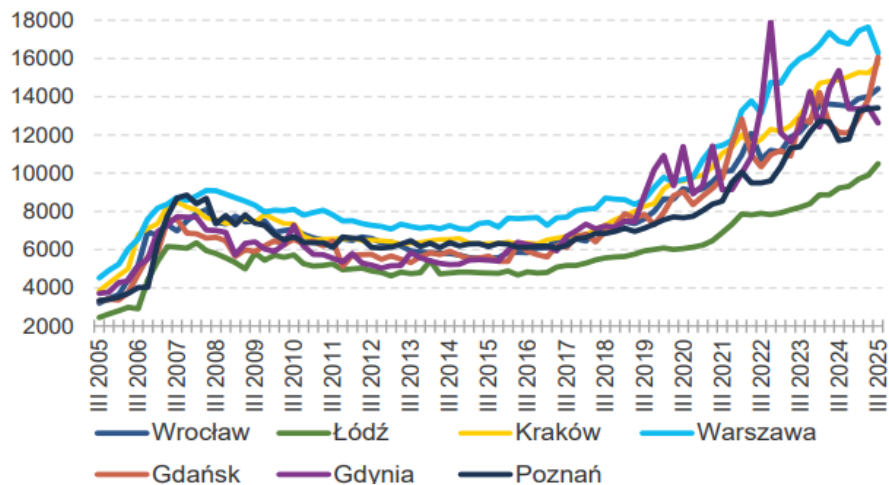
- Zobowiązania wobec banków
- Zobowiązania wobec klientów
- Wyemitowane papiery dłużne
- Zobowiązania podporządkowane
- Pozostałe zobowiązania
- Kapitały razem



- Listy zastawne
- Rola mBH i wyniki finansowe Grupy mBanku
- Rynek nieruchomości i kredytów mieszkaniowych

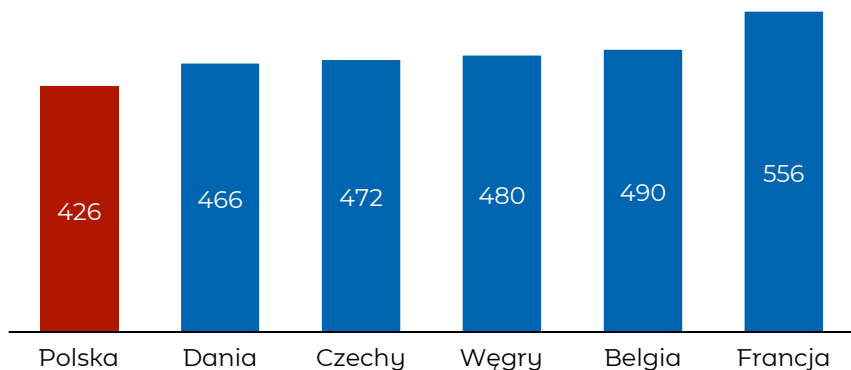
Stabilny i rosnący rynek mieszkaniowy w Polsce

Indeks cen nieruchomości (2015=100)



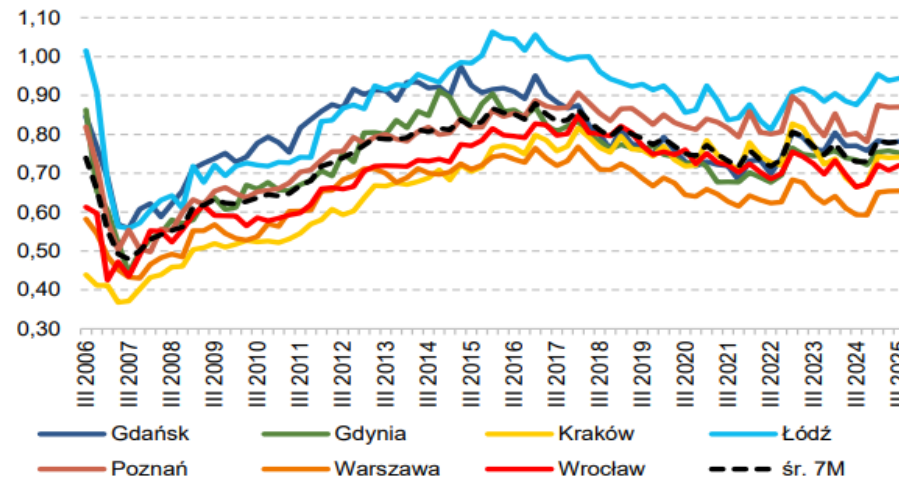
Źródło: PONT Info Nieruchomości

Liczba mieszkań na 1 000 mieszkańców, 2024 r.



Źródło: Deloitte Property Index | 13 edition, August 2024

Szacowana dostępność mieszkania za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw (mkw.).

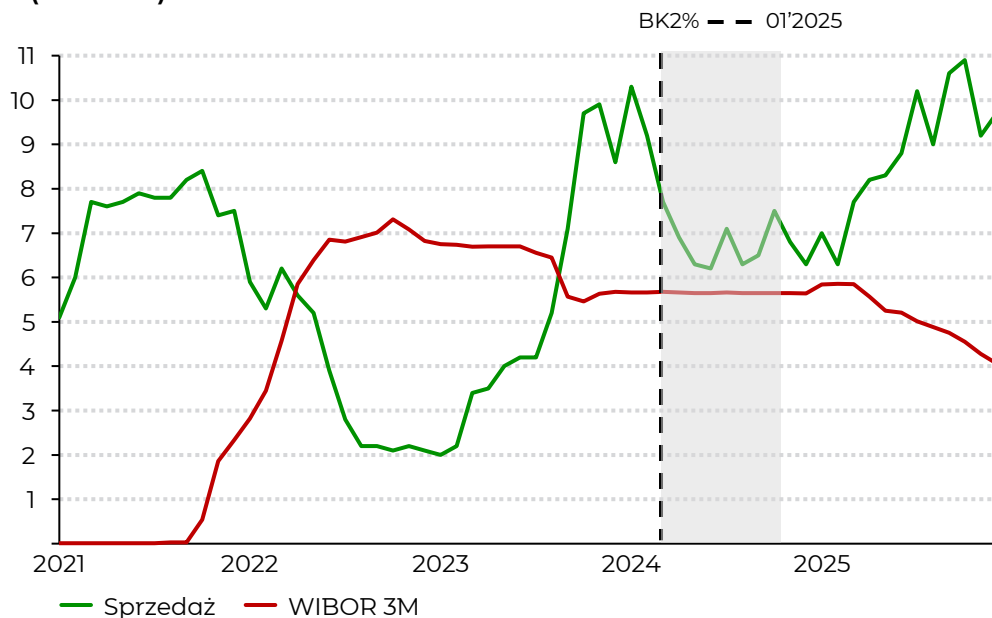


Źródło: Informacja kwartalna (rynek nieruchomości), NBP, GUS

- Po okresie dynamicznych wzrostów cen zakupu i wynajmu domów, rynek nieruchomości wchodzi w fazę stabilizacji. Zwiększyła się aktywność deweloperów, którzy w 2025 r. wydali więcej pozwoleń na budowę niż w 2024 r.
- Wzrostowi cen mieszkań towarzyszył wzrost wynagrodzeń, co nie spowodowało istotnego spadku dostępności mieszkań.
- Podaż mieszkaniowa w Polsce pozostaje wciąż na niższym poziomie niż w krajach regionu lub zachodu Europy, co będzie potęgować dalszy rozwój mieszkalnictwa.

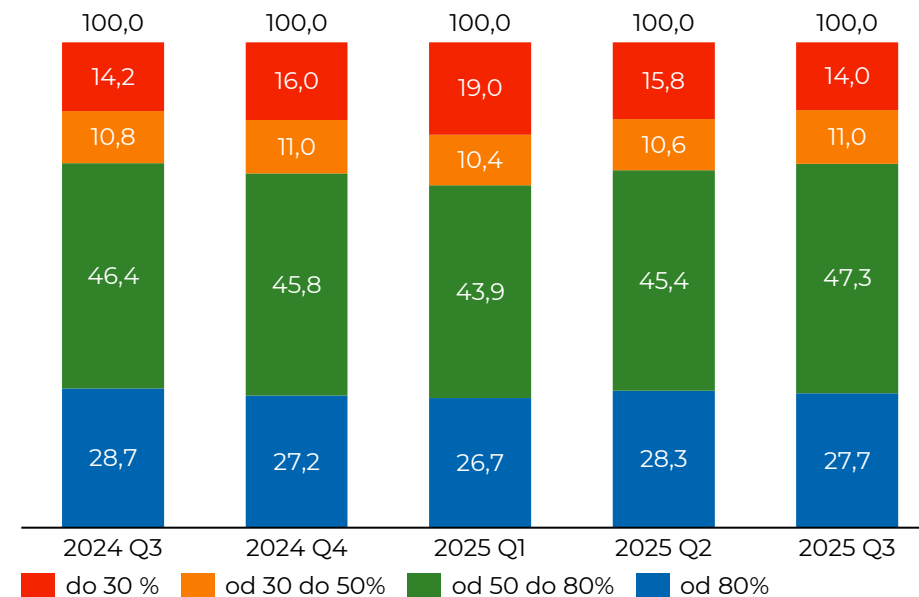
Sytuacja na krajowym rynku kredytów hipotecznych

Sprzedaż miesięczna kredytów mieszkaniowych w latach 2020-2025 (mld PLN)



Źródło: BIK

Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów



Źródło: BIK

Rok 2025 przyniósł rekordowe wyniki na rynku kredytów hipotecznych w Polsce, z wartością nowo udzielonych zobowiązań przekraczającą 100 mld zł, co stanowi znaczący wzrost r/r. Wzrost ten napędzała wyższa zdolność kredytowa wynikająca z obniżek stóp procentowych NBP oraz wzrostu wynagrodzeń, a we wrześniu 2025 r. sprzedaż osiągnęła historyczny rekord 10,67 mld zł.

Wzrost na rynku kredytów mieszkaniowych był głównie zauważalny pod względem wartości, szczególnie w przypadku kredytów powyżej 600 tysięcy złotych. Te kredyty wykazywały dodatnią dynamikę wzrostu na poziomie ok. 115% r/r. Ten wzrost był rezultatem zwiększonych cen na rynku nieruchomości oraz rosnącej zdolności kredytowej, mimo że oprocentowanie kredytów mieszkaniowych w Unii Europejskiej osiągnęło najwyższy poziom.



Załączniki

Pozyskiwanie kredytów mieszkaniowych – model poolingowy

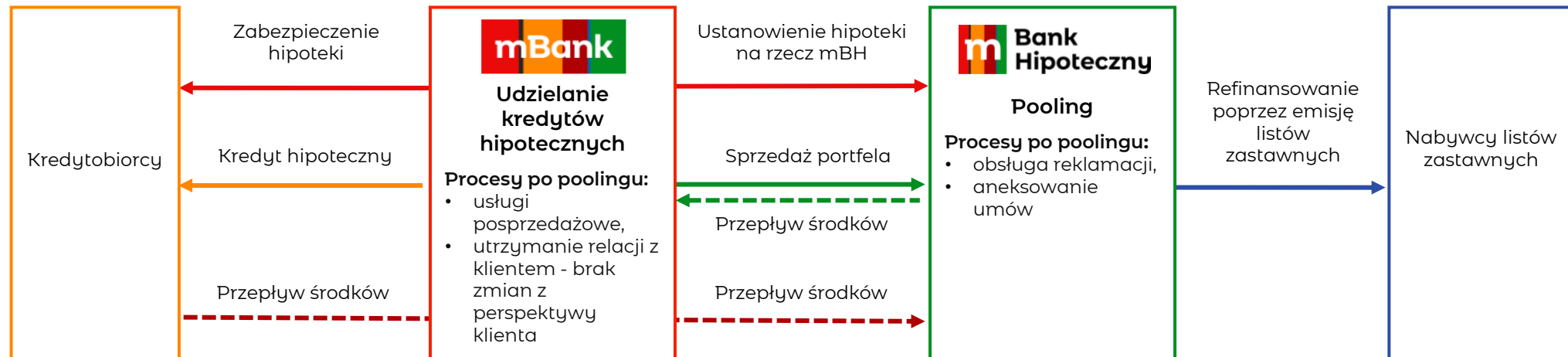
- **Pionierskie rozwiązanie nabywania kredytów mieszkaniowych**

mBank Hipoteczny, na podstawie umowy ramowej nabycia portfela kredytów hipotecznych, zawartej w 2014 r., wdrożył pionierską na polskim rynku metodę przenoszenia portfela kredytów mieszkaniowych.

- **Refinansowanie kredytów mieszkaniowych poprzez emisję hipotecznych listów zastawnych**

Nabycie istniejącego portfela kredytów mieszkaniowych z mBanku celem refinansowania go hipotecznymi listami zastawnymi pozwala zwiększyć udział długoterminowych instrumentów dłużnych w pasywach Grupy mBanku w stosunku do wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych.

- **Etapy poolingu:**



Regulacje dotyczące działalności banków hipotecznych

- **Podstawa prawna działalności banku hipotecznego**

Banki hipoteczne w Polsce prowadzą działalność na podstawie szeregu ustaw oraz innych regulacji, przede wszystkim na podstawie Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych z dnia 29 sierpnia 1997 roku.

W zakresie nieuregulowanym ustawą do zasad emisji, obrotu i wykupu hipotecznych listów zastawnych stosuje się przepisy Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, Ustawy o obligacjach, Rozporządzenia w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym.

- **Podstawa prawna emisji listów zastawnych**

Zgodnie z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych jedynymi podmiotami uprawnionymi do emisji listów zastawnych w Polsce są specjalistyczne banki hipoteczne.

- **Emisje listów zastawnych zabezpieczone są m.in. poprzez wymagania ustawowe:**

Zezwolenie na emisję listów zastawnych wydane przez KNF

mBH posiada zezwolenie na emisję listów zastawnych wydaną 1 grudnia 1999 roku

Nadzór powiernika mianowanego przez KNF

Powiernik odpowiada za zapewnienie zgodności z przepisami prawa zabezpieczenia dla listów zastawnych

Regulamin ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości zaakceptowany przez KNF

Zmiany w regulaminie ustalania BHWN wymagają akceptacji KNF

Przestrzeganie limitów dotyczących zabezpieczenia listów zastawnych

Przeprowadzanie na każdy dzień roku testów płynności oraz pokrycia

Ustawowy minimalny poziom nadzabezpieczenia listów zastawnych

Utrzymywanie nadzabezpieczenia wartości nominalnej listów zastawnych na poziomie 5%

Uregulowana upadłość banku hipotecznego

Zapisy dotyczące banku hipotecznego uregulowane zostały w Prawie upadłościowym

Obligatoryjne testy równowagi pokrycia oraz płynności

• Test równowagi pokrycia

Zgodnie z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych mBH przeprowadza test pokrycia, czyli czy na dzień dokonania ustalenia - wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wystarczają na **pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych**.

Test równowagi pokrycia przeprowadza się nie rzadziej niż co 6 miesięcy, a wyliczenie wygląda następująco:



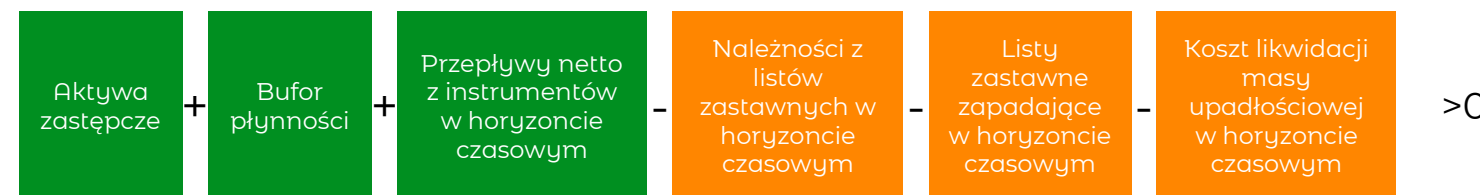
Test obliczony również w warunkach skrajnych:

- +/- 20% kursu walutowego lub najwyższa zmiana w ciągu ostatnich 12 miesięcy.

• Test płynności

Zgodnie z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych mBH przeprowadza test płynności, czyli czy na dzień dokonania ustalenia - wierzytelności banku hipotecznego oraz prawa i środki, o których mowa w art. 18 ust. 3, 3a i 4, wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, wystarczają na **pełne zaspokojenie posiadaczy listów zastawnych w przedłużonych terminach wymagalności**, o których mowa w art. 446 ust. 1 Prawa upadłościowego.

Test płynności przeprowadza się nie rzadziej niż co 3 miesiące, a wyliczenie wygląda następująco, przy **standardowym horyzoncie czasu 6 miesięcy** (test z 12-miesięcznym horyzontem jest dodatkowo przeprowadzany z uwzględnieniem spłat kapitału i odsetek z aktywów podstawowych)



Test obliczony również w warunkach skrajnych:

- +/- 20% kurs walutowy lub najwyższa zmiana w ciągu ostatnich 12 M
- +/- 400 bps przesunięcie krzywych stóp procentowych



Dane kontaktowe

Wojciech Zdunkiewicz

Dyrektor Departamentu Skarbu

+48 515 163 187

Wojciech.Zdunkiewicz@mhipoteczny.pl



Zespół DS mBanku Hipotecznego do Państwa dyspozycji:

adres e-mail: treasury@mhipoteczny.pl

Strona mBanku Hipotecznego: <https://www.mhipoteczny.pl/>