

Szanowni Państwo,

Przekazuję Państwu roczne sprawozdanie finansowe mBanku Hipotecznego S.A. za 2019 rok.

Otoczenie makroekonomiczne w roku 2019 było dla banków dość korzystne a dobra koniunktura na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych sprzyjały Bankowi w umocnieniu pozytywnych tendencji w naszej działalności.

Suma bilansowa osiągnęła na koniec 2019 roku 13,19 mld zł PLN, portfel kredytowy brutto zamknął się kwotą 11,88 mld PLN, natomiast zysk brutto wyniósł 59,07 mln PLN.

mBank Hipoteczny jest bankiem hipotecznym z najdłuższą historią emisji listów zastawnych na polskim rynku kapitałowym. Wartość wyemitowanych przez Bank hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła 8,2 mld zł co stanowi 32% całego rynku, który wynosi już ponad 25,8 mld zł.

Działalność emisyjna listów zastawnych realizowana przez Bank jest istotnym elementem Strategii Grupy mBanku w obszarze finansowania. Skala działalności emisyjnej w 2019 roku oraz parametry poszczególnych emisji stanowią potwierdzenie realizacji strategii finansowania Banku, której głównym założeniem jest pozyskiwanie finansowania oraz refinansowanie długoterminowych kredytów hipotecznych w drodze emisji listów zastawnych przy założeniu redukcji niedopasowania terminów zapadalności pasywów oraz wymagalności aktywów, niedopasowania walutowego oraz obniżenia kosztów pozyskiwanego finansowania.

W 2019 roku Bank uplasował na rynku 2 emisje hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej 1,4 mld zł. Wartość wyemitowanych przez Bank hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła 8,2 mld zł co stanowi 32% całego rynku, który wynosi już ponad 25,8 mld zł.

Emisja w wysokości 100 mln zł przeprowadzona została na podstawie Programu Emisji Listów Zastawnych zaakceptowanego przez KNF w 2016 roku. Budowę księgi popytu poprowadził mBank S.A., zapisy złożyło 8 inwestorów, wśród których znalazły się instytucje zarządzania aktywami, banki oraz firmy ubezpieczeniowe i fundusze emerytalne. Jest to obecnie emisja listów zastawnych o najdłuższym terminie zapadalności w PLN pozostająca w obrocie na GPW w Warszawie.

Emisja 300 mln EUR to kolejna benchmarkowa emisja listów zastawnych na rynku międzynarodowym przeprowadzona w ramach Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych. Ostateczna wycena wyniosła 43 punkty bazowe ponad MS (Mid-Swap), a kupon wyniósł 0,242%. Z perspektywy Grupy mBanku jest to najkorzystniej uplasowana emisja długu na rynku międzynarodowym w dotychczasowej historii.

Deklarację nabycia listów zastawnych mBH na łączną kwotę ponad 1 mld EUR (3,4-krotność wartości uplasowanej emisji) złożyło ponad 74 inwestorów. Po alokacji struktura transakcji według dystrybucji geograficznej oraz podmiotowej przedstawia się następująco:

#### Alokacja geograficzna:

1. Kraje skandynawskie – 29%
2. Austria - 9%
3. CEE – 4%
4. Szwajcaria – 3%
5. BeNeLux – 3% oraz pozostałe 4%

#### Alokacja podmiotowa:

1. Fundusze inwestycyjne – 55%
2. Banki – 28%
3. Fundusze emerytalne i firmy ubezpieczeniowe- 8%
4. Agendy rządowe 9 %

Listy zastawne Banku należą do instrumentów charakteryzujących się niskim poziomem ryzyka inwestycyjnego, wynikającym z ustawowego wymogu wielostopniowego zabezpieczania ich emisji i obrotu.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że Bank rozpoczął przygotowania do wdrożenia nowego produktu skarbcowego tj. Zielonych Listów Zastawnych, który będzie spełniał kryteria zrównoważonego finansowania (zgodnego z ICMA Green Bond Principles oraz taksonomią Climate Bond Initiative). Dzięki emisjom Zielonych listów Zastawnych Bank zamierza pozyskać środki dla Grupy mBanku, które będą mogły być przeznaczone na finansowanie ekologicznych przedsięwzięć realizowanych przez klientów, w szczególności energooszczędnych nieruchomości mieszkaniowych. Prace prowadzone są w ramach zespołu projektowego we współpracy z mBankiem oraz zewnętrznym doradcą.

Od 1 stycznia 2019 roku Bank nie prowadzi akwizycji kredytów finansujących nieruchomości komercyjne. Proces ten został przeniesiony do mBanku. Pooling wiarytelności komercyjnych z mBanku nie był realizowany.

Bank podpisał z mBankiem umowę na mocy której, outsoursuje czynności związane z administrowaniem i monitorowaniem pozostającego w jego księgach portfela kredytów finansujących nieruchomości komercyjne.

W obszarze detalicznym, w ramach realizacji strategii Grupy mBanku, Bank przeprowadził 8 transakcji poolingowych, dzięki czemu odnotował przyrost portfela kredytów hipotecznych dla klientów detalicznych na poziomie 1 307 mln zł, tj. 21,2%.

Wartość netto całego portfela kredytowego wzrosła o 5,84% w porównaniu do końca 2018 roku, osiągając poziom 11,7 mld zł.

Działania Banku w 2019 roku w obszarze kredytów detalicznych koncentrowały się na pozyskiwaniu kredytów detalicznych wyłącznie w modelu poolingowym. W 2019 roku Bank aktywnie współpracował z mBankiem w celu modyfikowania produktu, jakim jest detaliczny kredyt hipoteczny oraz maksymalizacji sprzedaży takiego typu kredytów udzielanych po stronie mBanku, które spełniają wymogi zabezpieczenia emisji listów zastawnych przez Bank. Zbudowano również nowy, innowacyjny proces zapewniający możliwość przenoszenia aktywów detalicznych w cyklach miesięcznych.

Struktura walutowa portfela kredytowego podlegała niewielkim zmianom. W porównaniu ze stanem z końca 2018 roku udział kredytów w PLN wzrósł o 6,14 pkt. proc. i na koniec 2019 roku stanowiły one 73,22% portfela kredytowego. Udział kredytów w EUR wyniósł 26,48%.

Wiarygodność finansowa mBanku Hipotecznego S.A. oraz emitowanych przez Bank listów zastawnych oceniana jest przez międzynarodową agencję ratingową - Fitch oraz od dnia 27 maja 2019 roku - Moody's Investors Service Ltd. Na datę sprawozdawczą obowiązywały następujące oceny ratingowe:

	Rating	Perspektywa	Data nadania
Długoterminowy Rating Emitenta w walucie zagranicznej <i>Long-Term Issuer Default Ratings (IDR)</i>	BBB	Stabilna	30-11-2018 potwierdzenie
Krótkoterminowy Rating Emitenta w walucie zagranicznej <i>Short-Term Issuer Default Ratings (IDR)</i>	F2	-	30-11-2018 potwierdzenie
Krajowy długoterminowy Rating Emitenta <i>National Long-Term Rating</i>	AA-(pol)	Stabilna	30-11-2018 potwierdzenie

Krajowy krótkoterminowy Rating Emitenta <i>National Short-Term Rating</i>	F1+(pol)	-	30-11-2018 potwierdzenie
Rating wsparcia <i>Support Rating</i>	2	-	30-11-2018 potwierdzenie

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

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

	Rating Agencji Moody's	Perspektywa	Data nadania
Długoterminowy Rating Emitenta <i>Long-term Issuer Ratings</i>	Baa2	Stabilna	27-05- 2019 <i>nadanie ratingu</i>
Krótkoterminowy Rating Emitenta <i>Short-term Issuer Ratings</i>	Prime-2	-	27-05- 2019 <i>nadanie ratingu</i>
Długoterminowy Rating Ryzyka Kontrahenta <i>Long-term Counterparty Risk Ratings</i>	A3	-	27-05- 2019 <i>nadanie ratingu</i>
Krótkoterminowy Rating Ryzyka Kontrahenta <i>Short-term Counterparty Risk Ratings</i>	Prime-2	-	27-05- 2019 <i>nadanie ratingu</i>

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

W dniu, kiedy podpisuję ten list nie jest jeszcze znana skala i tempo rozprzestrzeniania epidemii koronawirusa SARS-CoV-2, a tym bardziej nie jest znany okres, w jakim działanie wirusa będzie mieć wpływ na interesariuszy Banku.

W działalności banku, można zidentyfikować następujące obszary negatywnego wpływu epidemii na procesy biznesowe:

### 1. Ryzyko kredytowe.

Identyfikujemy ryzyko kredytowe związane z pogorszeniem się możliwości generowania przychodów komercyjnych nieruchomości przychodowych (CRE). W portfelu kredytowym Banku największe ryzyko związane jest z ekspozycjami na centra handlowe, hotele oraz deweloperów mieszkaniowych. W przypadku utrzymywania się zagrożenia wirusem SARS-CoV-2, problemy z obsługą kredytów mogą przełożyć się na inne ekspozycje CRE, a w dalszej kolejności na detaliczne kredyty mieszkaniowe. Zwiększy się również ryzyko kredytowe w portfelu hipotecznych kredytów detalicznych. Część kredytobiorców detalicznych, utrzymujących się nie z pracy, ale własnej działalności gospodarczej, może doświadczyć kłopotów finansowych już i wnieść o karencję w spłacie kredytów.

### 2. Ryzyko płynności.

Pogorszenie się jakości kredytów, wpłynie na wartość rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, co przełoży się na ograniczenie lub zawieszenie możliwości emisyjnych banku, czyli refinansowania prowadzonej działalności poprzez emisję hipotecznych listów zastawnych. Mogą występować krótkoterminowe zakłócenia na rynku pierwotnym, w związku z ograniczonym kontaktem z inwestorami pracującymi w reżimie epidemicznym, jednak procedury awaryjne w poszczególnych instytucjach powinny te zakłócenia wyeliminować w dłuższym terminie.

### 3. Ryzyko stabilności finansowej.

Opisane powyżej skutki dla jakości portfela kredytowego w konsekwencji spowodują spadek wyniku finansowego i rentowności Banku wywołany spadkiem dochodu odsetkowego oraz wzrostu odpisów. Finalnie przy pogłębiającym się i przedłużającym się kryzysie epidemiologicznym identyfikujemy zatem ryzyko stabilności finansowej.

#### 4. Ryzyko operacyjne.

Bank identyfikuje też ryzyko operacyjne związane z:

- dostępnością zasobów kadrowych. Jest prawdopodobne, zwłaszcza w scenariuszu rozwoju epidemii, że wielu pracowników nie będzie świadczyło pracy z powodu: choroby, opieki nad dzieckiem czy też kwarantanny.

- dostępnością usług insourcerów z powodu ich problemów kadrowych.

Na dzień publikacji sprawozdania finansowego wszystkie procesy krytyczne banku są realizowane.

Oczekujemy, że skutki zakłóceń rynków będą łagodzone rozwiązaniami regulacyjnymi i fiskalno-monetarnymi. W szczególności działania banków centralnych zapewniających płynność instytucji finansowych (obniżka stóp referencyjnych, programy skupowe i operacje zasilania w płynność) oraz programy pomocowe dla przedsiębiorców, powinny istotnie mitygować zdefiniowane powyżej ryzyka. Na dziś nie są jednak znane konkretne parametry tych działań, tak by było możliwe oszacowanie wpływu na bilans i rachunek wyniku banku.

Z pozdrowieniami

Piotr Cyburt