

Komentarz Zarządu do wyników  
PKO Banku Hipotecznego SA  
za okres trzech miesięcy  
zakończony 31 marca 2021 roku

## SPIS TREŚCI

1.	PODSUMOWANIE I KWARTAŁU 2021 ROKU.....	3
1.1.	NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA I KWARTAŁU 2021 ROKU .....	3
2.	ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI .....	5
2.1.	OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE.....	5
2.2.	RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH.....	6
2.3.	RYNEK KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH .....	8
2.4.	RYNEK LISTÓW ZASTAWNYCH .....	8
2.5.	OTOCZENIE REGULACYJNO – PRAWNE.....	8
2.6.	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE BANKU.....	9
3.	WYNIKI FINANSOWE BANKU .....	10
3.1.	PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	10
3.2.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA .....	10
3.3.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA .....	11
4.	DZIAŁALNOŚĆ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	13
4.1.	SPRZEDAŻ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W MODELU AGENCYJNYM.....	13
4.2.	NABYWANIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH .....	14
4.3.	LISTY ZASTAWNE.....	14
5.	POZOSTAŁE INFORMACJE.....	18

## 1. PODSUMOWANIE I KWARTAŁU 2021 ROKU

### 1.1. NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA I KWARTAŁU 2021 ROKU

PKO Bank Hipoteczny SA („Bank”) specjalizuje się w udzielaniu mieszkaniowych kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych oraz nabywaniu wierzytelności z tytułu takich kredytów. Bank pozyskuje kredyty do swojego portfela w oparciu o strategiczną współpracę z PKO Bankiem Polskim SA.

PKO Bank Hipoteczny SA jest liderem polskiego rynku banków hipotecznych pod względem sumy aktywów oraz salda hipotecznych kredytów mieszkaniowych. Bank jest największym w Polsce emitentem listów zastawnych na rynku krajowym. Jako jedyny bank w Polsce przeprowadził benchmarkowe emisje listów zastawnych denominowanych w EUR, których łączna liczba do 31 marca 2021 roku sięgnęła pięciu. Wartość wyemitowanych przez Bank hipotecznych listów zastawnych stanowi około 66% łącznej wartości wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie.

#### PANDEMIA COVID- 19

W związku z pandemią COVID-19 PKO Bank Hipoteczny SA kontynuował w I kwartale 2021 roku działania podjęte w 2020 roku, mające na celu zwiększenie bezpieczeństwa klientów i pracowników oraz zapewniające ostrożne zarządzanie PKO Bankiem Hipotecznym:

- Bank konsekwentnie realizował w I kwartale 2021 roku rotacyjny system pracy, następnie w marcu 2021 roku, w związku z trzecią falą pandemii podjęta została decyzja o okresowym zleceniu wszystkim pracownikom pracy zdalnej,
- Bank kontynuował w I kwartale 2021 roku zawieszenia spłat kredytów hipotecznych (moratoria pozaustawowe) do limitu sześciu następujących po sobie rat, dla klientów, którzy zawnioskowali o zawieszenie do końca września 2020 roku.

Rozwój sytuacji związanej z pandemią COVID-19 i jej dalszy wpływ na funkcjonowanie Banku są niepewne i trudne do oszacowania, dlatego Bank na bieżąco monitoruje sytuację i dostosowuje do niej podejmowane działania.

#### STRATEGIA PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA NA LATA 2020 - 2022

W I kwartale 2020 roku Zarząd Banku przyjął a Rada Nadzorcza zatwierdziła zaktualizowaną Strategię PKO Banku Hipotecznego SA na lata 2020 - 2022.





Strategia obejmuje określenie:

- misji i celów strategicznych Banku,
- pozycji rynkowej Banku,
- modelu działalności Banku,
- strategicznych kierunków działalności Banku,
- pozycji finansowej Banku w latach 2020 - 2022.

Bank opracował zaktualizowaną strategię działania na lata 2020 - 2022 ze względu na:

- a) aktualizację strategii Grupy PKO Banku Polskiego, redefiniującą rolę PKO Banku Hipotecznego w Grupie;
- b) horyzont nowej strategii opracowanej przez PKO Bank Polski (lata 2020 - 2022), w związku z czym horyzont strategii PKO Banku Hipotecznego SA został wydłużony do roku 2022;
- c) zmiany otoczenia regulacyjnego, przede wszystkim nowy wymóg regulacyjny w zakresie minimalnego wymogu funduszy własnych i zobowiązań podlegających umorzeniu lub konwersji (MREL) znacząco wpływający na planowaną strukturę finansowania Grupy.

Cele strategiczne Banku określone w nowej strategii to:

 <p>Emisja zielonych listów zastawnych i podejmowanie działań w zakresie zrównoważonego rozwoju</p>	 <p>Optymalne wykorzystanie aktywów i kompetencji PKO Banku Hipotecznego SA i PKO Banku Polskiego SA, w celu osiągnięcia synergii w ramach Grupy Kapitałowej PKO</p>	 <p>Zachowanie bezpiecznego poziomu ryzyka w działalności Banku, w szczególności w zakresie portfela kredytowego oraz współczynników kapitałowych</p>	 <p>Dywersyfikacja źródeł finansowania Banku i Grupy Kapitałowej PKO poprzez utrzymanie zdolności pozyskiwania długoterminowego finansowania w formie listów zastawnych przeznaczonych na kredytowanie nieruchomości</p>
--	---	---	---

Obecna sytuacja zagrożenia epidemiologicznego może przełożyć się na sytuację makroekonomiczną Polski, a także sytuację PKO Banku Hipotecznego SA między innymi poprzez ograniczenie strumieni przychodów, wzrost poziomu odpisów oraz utrudnienia w dostępie do finansowania. Strategia będzie w związku z tym podlegała corocznemu przeglądowi z możliwością jej aktualizacji, a roczne plany finansowe będą odpowiednio dostosowywane.

#### PORTFEL KREDYTÓW

Bank działa zarówno w formule udzielania nowych kredytów mieszkaniowych, jak i nabywania takich kredytów od PKO Banku Polskiego SA. W I kwartale 2021 roku suma aktywów Banku wyniosła blisko 27 mld PLN, z czego 24,6 mld PLN stanowił wysokiej jakości portfel kredytów mieszkaniowych.

#### EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH

W I kwartale 2021 roku Bank nie przeprowadził emisji listów zastawnych. Na koniec marca 2021 roku Bank zajmował pozycję lidera polskiego rynku banków hipotecznych pod względem salda hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie oraz salda hipotecznych kredytów mieszkaniowych. Wartość wyemitowanych przez PKO Bank Hipoteczny SA hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie wyniosła na koniec marca 2021 roku 17,3 mld PLN.

## 2. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI

Otoczenie makroekonomiczne  
Rynek nieruchomości mieszkaniowych  
Rynek kredytów mieszkaniowych  
Rynek listów zastawnych  
Otoczenie regulacyjno – prawne  
Czynniki, które będą miały wpływ na przyszłe wyniki finansowe Banku

### 2.1. OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE

Czynniki makroekonomiczne kształtujące gospodarkę krajową w I kwartale 2021 roku:

#### PRODUKT KRAJOWY BRUTTO

Tempo wzrostu PKB ma przełożenie zarówno na rynek nieruchomości mieszkaniowych, jak i na rynek kredytów hipotecznych. Odpowiednio wysokie tempo wzrostu PKB przekłada się na wzrost liczby miejsc pracy oraz wysokość wynagrodzeń, a co za tym idzie na siłę nabywczą i zdolność kredytową konsumentów.

Aktywność gospodarcza w I kwartale 2021 roku nadal była w dużym stopniu determinowana przez pandemię oraz fale zaostrzania i luzowania przeciw pandemicznych restrykcji. W największym stopniu ich zaostrzanie przekładało się na konsumpcję prywatną oraz sektory handlu detalicznego i usług. Przetwórstwo przemysłowe i handel zagraniczny w dużym stopniu uniezależniły się od trendów pandemicznych, a aktywność w tych obszarach sukcesywnie rosła, pomimo narastających w wielu branżach problemów z dostępnością komponentów produkcyjnych.

#### BEZROBOCIE I WYNAGRODZENIA

Wraz z zaostrzaniem obostrzeń przedłużane były działania antykryzysowe, co utrzymywało w hibernacji rynek pracy. Stopa bezrobocia rejestrowanego wzrosła do 6,5% w styczniu i lutym, zgodnie z trendem sezonowym, a stopa bezrobocia zharmonizowanego spadła do 3,1% i była najniższa w UE. Wzrost stopy bezrobocia na początku 2021 roku ma charakter sezonowy i nie oznacza pogorszenia się sytuacji na krajowym rynku pracy.

Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw spadło w lutym o 1,7% r/r, a przeciętne wynagrodzenie wzrosło o 4,5% r/r.

#### INFLACJA

Zmiany poziomu cen mają wpływ na siłę nabywczą konsumentów oraz poziom stóp procentowych. Wysoki poziom inflacji, który nie jest zrekomensowany wzrostem dochodów ma negatywny wpływ na zdolność kredytową klientów banków (niższe realne dochody do dyspozycji), co z kolei przekłada się negatywnie na wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych.

Wzrost wiary w ożywienie w światowej gospodarce zapoczątkował wzrosty cen surowców, w tym ropy. W połączeniu z podwyżkami cen administrowanych przełożyło się to na ponowny wzrost krajowej inflacji CPI, która w marcu wyniosła 3,2% r/r wobec 2,4% r/r na koniec 2020 roku.

#### STOPY PROCENTOWE

NBP podtrzymał łagodne nastawienie w polityce pieniężnej i deklaracje, że utrzymanie stóp procentowych bez zmian (stopa referencyjna: 0,1%) jest najbardziej prawdopodobnym scenariuszem na najbliższe kwartały. NBP podkreślał przejściowy i niezależny od krajowej polityki pieniężnej charakter wzrostu inflacji. Zwracał uwagę na wysoką niepewność co do perspektyw ożywienia oraz ujemną lukę popytową, które zamykają przestrzeń do podwyżek stóp. Po fali osłabienia złotego, która nastąpiła w marcu, z komunikatu po posiedzeniu RPP zniknął zapis wskazujący na niewystarczające dostosowanie kursu krajowej waluty do polityki pieniężnej i kryzysu pandemicznego.

## 2.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

### RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH - WPŁYW PANDEMII KORONAWIRUSA NA CENY

Wpływ pandemii koronawirusa na sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych był znacznie bardziej ograniczony niż można było oczekiwać. Pomimo głębokich zjawisk kryzysowych w gospodarce, spowodowanych ograniczeniem krajowej i ogólnoswiatowej aktywności gospodarczej, spowodowanym przez restrykcje mające na celu zahamowanie rozwoju pandemii, na rynku nieruchomości mieszkaniowych utrzymał się wzrostowy trend cenowy. Obniżyła się jedynie dynamika tego trendu.

#### RYNEK PIERWOTNY

Według danych NBP ceny transakcyjne mieszkań w Warszawie wzrosły w 2020 roku o 8%, w 6 dużych miastach<sup>1</sup> o 7%, a w 10 średnich miastach<sup>2</sup> o 8%. Rok wcześniej wzrosty w poszczególnych segmentach wynosiły 10-11%. Dane dotyczące cen transakcyjnych pochodzących z umów deweloperskich zarejestrowane w bazie danych Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA wskazują, że tempo wzrostu cen w pierwszym kwartale 2021 roku było zbliżone do tempa obserwowanego w 2020 roku. W każdym z wyżej wymienionych segmentów ceny wzrosły o 2% w ujęciu kwartalnym. Analogiczne tempo kwartalnego wzrostu odnotowano w skali całego kraju. Dynamika wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych w ujęciu rocznym po pierwszym kwartale bieżącego roku wynosiła 9% w Warszawie i w 6 dużych miastach, 7% w 10 średnich miastach oraz 8% w skali całego kraju.

#### RYNEK WTÓRNY

Dane opublikowane przez NBP wskazują, że w roku 2020 na rynku wtórnym z największym spadkiem tempa wzrostu cen mieliśmy do czynienia w Warszawie (3% w skali roku wobec 12% rok wcześniej). W segmencie 6 dużych miast ceny wzrosły o 8% w skali roku (wobec 10% w 2019), a w segmencie 10 średnich miast o 10% w skali roku (wobec 13% rok wcześniej).

Transakcje zarejestrowane w bazie danych Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA w pierwszym kwartale bieżącego roku wskazują, że dynamika trendu wzrostowego przyspieszyła w Warszawie do 7% w skali roku, a w 6 dużych miastach do 13% w skali roku. W segmencie 10 średnich miast ceny rosły nieco wolniej niż w 2020 roku (7% w skali roku). W skali całego kraju wzrost cen wyniósł 8% w ujęciu rocznym.

### RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH - WPŁYW PANDEMII KORONAWIRUSA NA AKTYWNOŚĆ RYNKU

Restrykcje związane z pandemią koronawirusa wpłynęły na przejściowy spadek aktywności zarówno pierwotnego, jak i wtórnego rynku mieszkań, którego kulminacja miała miejsce w drugim kwartale 2020 roku. W kolejnych kwartałach, nawet w tych dotkniętych drugą i trzecią falą wzrostów zachorowań i związanymi z tym restrykcjami, wszyscy uczestnicy rynku (w tym sprzedający i kupujący, pośrednicy i notariusze) wprowadzając środki ostrożności dostosowali formę prezentacji ofert i realizacji procesu sprzedaży do nowych warunków wymuszonych obowiązującymi restrykcjami. Szczególnie istotna była dobra kondycja w jakiej branża deweloperska weszła w ten trudny pandemiczny okres, co pozwoliło firmom deweloperskim na podejmowanie racjonalnych decyzji i szybkie dostosowanie mechanizmów działania, w tym inwestycje w nowe rozwiązania typu „wirtualny spacer” przy wyborze nieruchomości.

#### RYNEK PIERWOTNY

Według danych agencji Jones Lang LaSalle (JLL) liczba sprzedanych mieszkań na 6 największych rynkach<sup>3</sup> spadła w drugim kwartale 2020 roku (czyli w pierwszych miesiącach po wybuchu pandemii w kraju) do 6,9 tysięcy, co oznaczało aż 54% spadek, w porównaniu do analogicznego kwartału roku poprzedniego. W drugiej połowie ubiegłego roku nastąpiło jednak oczekiwane przez deweloperów ponowne ożywienie rynku. Na 6 największych rynkach sprzedano w tym okresie łącznie 27,2 tys. mieszkań, i choć był to wynik 19% gorszy od drugiej połowy 2019 roku, to jednak – zważywszy na okoliczności – wynik ten pozytywnie zaskoczył i oznaczał powrót na rynek pierwotny równowagi podażowo-popytowej.

W pierwszym kwartale 2021 roku mamy do czynienia z kontynuacją pozytywnego trendu odreagowywania rynku pierwotnego nieruchomości mieszkaniowych po spadkach spowodowanych *lockdownem* gospodarczym. Wyniki firm deweloperskich notowanych na GPW w Warszawie za pierwszy kwartał bieżącego roku pozytywnie

<sup>1</sup> Kraków, Wrocław, Poznań, Gdynia, Gdańsk, Łódź

<sup>2</sup> Bydgoszcz, Białystok, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

<sup>3</sup> Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź

zaskoczyły, okazując się sprzedażowo jednymi z najlepszych w historii, ustępując tylko dwóm kwartałom z rekordowego 2017 roku. Wolumen sprzedaży przekraczający 7 tys. lokali był prawie o jedną czwartą lepszy od wyniku z pierwszego kwartału roku ubiegłego – a zatem ostatniego okresu, który nie doświadczył jeszcze spadków wywołanych wybuchem pandemii.

#### RYNEK WTÓRNY

Baza danych Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA wskazuje na spadek aktywności rynku wtórnego nieruchomości mieszkaniowych w 2020 roku w skali nawet nieco wyższej niż na rynku pierwotnym. Dopiero pierwszy kwartał bieżącego roku przyniósł odciążenie i ponowny wzrost obrotów, które w marcu zbliżyły się do poziomu sprzed wybuchu pandemii.

#### BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE - WPŁYW PANDEMII KORONAWIRUSA NA AKTYWNOŚĆ INWESTORÓW

Dane dotyczące aktywności budownictwa mieszkaniowego (w szczególności liczby wydawanych pozwoleń i rozpoczętych budów) należą do najbardziej wrażliwych wskaźników odzwierciedlających koniunkturę na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Publikowane przez GUS miesięczne dane dotyczące liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie oraz liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto wskazują, że ograniczenie aktywności inwestorów miało miejsce jedynie w pierwszych 2-3 miesiącach po wybuchu pandemii. W kolejnych miesiącach obserwowane wolumeny były zbliżone do poziomów odnotowanych w rekordowym 2019 roku (w zakresie liczby wydanych pozwoleń grudzień przyniósł nawet 72-procentowy wzrost, jednak nie wynikał on z przesłanek koniunkturalnych, lecz regulacyjnych – od początku 2021 roku obowiązywały zaostrzone normy dotyczące parametrów efektywności energetycznej budynków).

Wyniki za pierwsze dwa miesiące bieżącego roku wskazują na utrzymanie wolumenu rozpoczętych budów mieszkań na poziomie zbliżonym do analogicznego okresu roku 2020 (wyniki tych miesięcy nie były jeszcze dotknięte wpływem pandemii) oraz 11% wyższym niż w pierwszych dwóch miesiącach 2019 roku. Liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań była w pierwszych dwóch miesiącach 2021 roku o 35% wyższa niż w 2020 roku, jednak jest to jeszcze efekt zwiększonej liczby wniosków złożonych pod koniec 2020 roku, w związku ze wspomnianymi wcześniej zmianami regulacyjnymi.

#### WPŁYW PANDEMII NA NASTROJE KONSUMENCKIE I POPYT WEWNĘTRZNY

W II kwartale 2020 roku mieliśmy do czynienia z kumulacją negatywnych zjawisk gospodarczych związanych z pandemią koronawirusa, spowodowanych głównie zamrożeniem niektórych obszarów aktywności gospodarczej oraz ograniczeniami swobody poruszania się ludności. Niepewność dotycząca rozwoju sytuacji pandemicznej i jej wpływu na sytuację finansową gospodarstw domowych spowodowała gwałtowne pogorszenie nastrojów wśród konsumentów. Wartości bieżącego wskaźnika ufności konsumentów (BWUK) oraz wyprzedzającego wskaźnika ufności konsumentów (WWUK)<sup>4</sup> spadły w kwietniu 2020 roku odpowiednio do poziomu -36,4 oraz -47,7. Tak niskie wartości wskaźników BWUK i WWUK nie notowano od 2003 roku. W kolejnych miesiącach nastroje konsumentów poprawiły się, a wskaźniki odrobiły znaczną część strat, stabilizując się na poziomie około -15 (BWUK) oraz -16 (WWUK). Dopiero pojawienie się drugiej fali pandemii wywołało ponowny wzrost niepewności wśród konsumentów – w listopadzie wartości wskaźników ponownie spadły do -29,2 (BWUK) oraz -30,1 (WWUK). Trzecia fala pandemii, która pojawiła się w pierwszym kwartale br. nie miała już jednak istotnego wpływu na nastroje konsumentów, które od grudnia 2020 powoli rosły i osiągnęły w marcu 2021 roku poziom -23 (BWUK) i -20,2 (WWUK).

Na popyt wewnętrzny wpływa relatywnie stabilna sytuacja na rynku pracy – wzrost stopy bezrobocia spowodowany kryzysem pandemicznym okazał się być nieznaczny. Jednocześnie wzrost wynagrodzeń utrzymuje się na poziomie wyższym od inflacji (ok. 4,5% w skali roku), co w obliczu rekordowo niskich stóp procentowych stymuluje popyt wewnętrzny, także w segmencie nieruchomości mieszkaniowych.

#### PODSUMOWANIE

Niezależnie od faktu, że sytuacja epidemiczna w kraju miała istotny wpływ na osłabienie gospodarki oraz spadek liczby transakcji zawieranych na rynku nieruchomości, wpływ powyższych zawirowań na trendy cenowe nieruchomości mieszkaniowych był ograniczony. W najbliższych kwartałach prawdopodobne jest utrzymanie trendu wzrostowego cen nieruchomości mieszkaniowych, przy relatywnie wysokiej skali obrotów, zarówno na

<sup>4</sup> Wskaźniki koniunktury konsumentów publikowane przez GUS.

ryнку pierwotnym, jak i wtórnym. Pozytywnym bodźcem dla popytu na nieruchomości mieszkaniowe będzie z jednej strony poprawa sytuacji epidemicznej, w ślad za którą powinno nastąpić ożywienie gospodarki i umocnienie rynku pracy, a z drugiej strony utrzymujące się niskie stopy procentowe w warunkach wzmożonej presji inflacyjnej, które stymulują zarówno zakupy kredytowe – obniżając koszty finansowania, jak i zakupy gotówkowe – wpływając na spadek atrakcyjności depozytów i skłaniając do poszukiwania alternatywnych form inwestowania oszczędności.

Jeżeli utrzyma się ograniczony poziom dynamiki wzrostu cen, to sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych powinna być stabilna w dłuższym okresie czasu, natomiast ewentualny powrót do poziomu wzrostów cen sprzed pandemii zwiększy ryzyko powstania bańki cenowej, której efektem byłaby w dalszej perspektywie głęboka korekta, mogąca wywołać zjawiska kryzysowe w branży deweloperskiej.

### 2.3. RYNEK KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Zgodnie z danymi NBP, należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych w Polsce według stanu na 28 lutego 2021 roku wyniosły 478,0 mld PLN i wzrosły o 5,3% r/r. Saldo kredytów złotych na 28 lutego 2021 roku wyniosło 362,6 mld PLN (75,9% łącznej wartości należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych w Polsce) i wzrosło o 9,6% r/r.

Łączne saldo kredytów mieszkaniowych w stosunku do produktu krajowego brutto wyrażonego w cenach rynkowych wyniosło na koniec IV kwartału 2020 roku 20,7%. To wartość kształtująca się znacząco poniżej średniej krajów Unii Europejskiej, która według danych na 2019 rok wynosi 47,4%. Wskazuje to na duży potencjał dalszego rozwoju rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce.

### 2.4. RYNEK LISTÓW ZASTAWNYCH

Na dzień 31 marca 2021 roku w Polsce działalność prowadziły cztery banki hipoteczne:

- PKO Bank Hipoteczny SA,
- mBank Hipoteczny SA,
- Pekao Bank Hipoteczny SA,
- ING Bank Hipoteczny SA.

Polski rynek hipotecznych listów zastawnych jest stosunkowo niewielki i charakteryzuje się umiarkowaną płynnością. Na koniec marca 2021 roku łączna wartość wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie wyniosła 26,1 mld PLN, co oznacza spadek o 1,0 mld PLN względem stanu na 31 marca 2020 roku. Na koniec lutego 2021 roku hipoteczne listy zastawne wyemitowane przez polskie banki stanowiły 5,4% wartości udzielonych przez banki kredytów mieszkaniowych.

PKO Bank Hipoteczny SA jest największym w Polsce emitentem hipotecznych listów zastawnych. Wartość wyemitowanych przez PKO Bank Hipoteczny SA hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie wyniosła na 31 marca 2021 roku 17,3 mld PLN, co stanowiło około 66% łącznej wartości wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie.

W I kwartale 2021 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie przeprowadził emisji hipotecznych listów zastawnych.

### 2.5. OTOCZENIE REGULACYJNO – PRAWNE

W I kwartale 2021 roku nie zaczęły obowiązywać żadne nowe rozwiązania prawne i regulacyjne mające istotny wpływ na działalność PKO Banku Hipotecznego SA. Niemniej, w okresie tym rozpoczęły się prace legislacyjne nad nowelizacją najistotniejszej ustawy dla działalności PKO Banku Hipotecznego SA tj. nad projektem ustawy o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz niektórych innych ustaw, które wdrożyć ma dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/2162 z dnia 27 listopada 2019 roku w sprawie emisji obligacji zabezpieczonych i nadzoru publicznego nad obligacjami zabezpieczonymi oraz zmieniającej dyrektywę 2009/65/WE i 2014/59/UESA.



## 2.6. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE BANKU

Do istotnych czynników i zagrożeń mogących mieć wpływ na wyniki Banku w perspektywie co najmniej najbliższego kwartału 2021 roku należą:

W gospodarce światowej:

- przyspieszenie realizacji szczepień przeciwko COVID-19, które umożliwi znoszenie restrykcji i normalizację aktywności gospodarczej,
- proces wychodzenia globalnej gospodarki z głębokiej recesji spowodowanej przez pandemię, włączając kraje będące głównymi rynkami eksportowymi dla przedsiębiorstw w Polsce,
- kontynuacja ekspansywnej polityki pieniężnej przez główne banki centralne poprzez utrzymanie stóp procentowych na historycznie niskim poziomie,
- ryzyko dalszych mutacji wirusa, które zmniejszą efektywność szczepień i doprowadzą do ponownych fal pandemii i zaostrzenia restrykcji przeciwpandemicznych,
- ryzyko fali niewypłacalności państw,
- sytuacja na zagranicznych rynkach listów zastawnych.

W gospodarce polskiej:

- szybkie odradzenie się aktywności gospodarczej wspierane m.in. przez naturę impulsu fiskalnego oraz spadek wymuszonych przez pandemię oszczędności,
- proces dostosowania gospodarki do rzeczywistości post-pandemicznej – restrukturyzacja zatrudnienia i działalności w branżach najbardziej dotkniętych przez przewlekłe negatywne skutki pandemii, który dzięki ożywieniu popytu na poziomie makro powinien mieć charakter „kreatywnej destrukcji”, ale przejściowo może wywoływać zaburzenia na lokalnych rynkach pracy,
- rozpoczęcie procesu spłat zwrotnej części pomocy w ramach Tarczy Finansowej,
- prawdopodobna stabilizacja stóp procentowych NBP na rekordowo niskim poziomie, możliwa dalsza aktywność NBP na rynku walutowym,
- sytuacja na rynku mieszkaniowym w Polsce,
- sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce,
- sytuacja na krajowym rynku listów zastawnych,
- popyt ze strony inwestorów na listy zastawne oraz obligacje niezabezpieczone emitowane przez Bank,
- polityka Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA w zakresie zarządzania strukturą finansowania i zarządzania płynnością.

### 3. WYNIKI FINANSOWE BANKU

Podstawowe wskaźniki finansowe PKO Banku Hipotecznego SA  
Sprawozdanie z sytuacji finansowej PKO Banku Hipotecznego SA  
Rachunek zysków i strat PKO Banku Hipotecznego SA

#### 3.1. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

	31.03.2021	31.12.2020	Zmiana
Suma aktywów (mln PLN)	26 879,6	27 310,5	-430,9
ROA <sup>5</sup>	0,1%	0,3%	-0,2 p.p
ROE <sup>6</sup>	1,9%	4,0%	-2,1 p.p
Łączny współczynnik kapitałowy	18,9%	18,7%	+0,2 p.p
Współczynnik dźwigni finansowej (LR)	7,5%	7,4%	+0,1 p.p
Wskaźnik kosztów do dochodów (C/I) <sup>7</sup>	23,8%	23,3%	+0,5 p.p

#### 3.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

mln PLN	31.03.2021	31.12.2020
Kasa, środki w Banku Centralnym	0,0	0,0
Należności od banków	0,0	0,0
Instrumenty pochodne zabezpieczające	1 234,8	1 154,7
Papiery wartościowe	1 072,3	1 241,8
Kredyty i pożyczki wobec klientów	24 562,1	24 902,7
Pozostałe aktywa <sup>8</sup>	10,4	11,3
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>26 879,6</b>	<b>27 310,5</b>

mln PLN	31.03.2021	31.12.2020
Zobowiązania wobec banków	2 864,1	3 575,1
Instrumenty pochodne zabezpieczające	0,4	0,5
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	17 319,2	17 205,6
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	4 508,0	4 337,1
Pozostałe zobowiązania i rezerwy <sup>9</sup>	108,1	99,0
Kapitał własny	2 079,8	2 093,2
<b>SUMA ZOBOWIĄZAŃ I KAPITAŁU WŁASNEGO</b>	<b>26 879,6</b>	<b>27 310,5</b>

Suma bilansowa PKO Banku Hipotecznego SA na 31 marca 2021 roku wyniosła 26 879,6 mln PLN, co oznacza spadek o 2% w stosunku do końca 2020 roku. Kluczową pozycją po stronie aktywów Banku były kredyty mieszkaniowe. Ich wartość bilansowa z uwzględnieniem odpisów na oczekiwane straty kredytowe na 31 marca

<sup>5</sup> Zanalizowany wskaźnik wyrażony ilorazem wyniku netto za dany okres oraz średniego salda sumy aktywów na początku i na końcu okresu sprawozdawczego oraz pośrednich okresów miesięcznych.

<sup>6</sup> Zanalizowany wskaźnik obliczony poprzez podzielenie wyniku netto za dany okres przez średnie saldo kapitału własnego ogółem na początku i na końcu okresu sprawozdawczego oraz pośrednich okresów miesięcznych.

<sup>7</sup> Zanalizowany wskaźnik bez uwzględnienia podatku od niektórych instytucji finansowych.

<sup>8</sup> Obejmuje następujące pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej: wartości niematerialne, rzeczowe aktywa trwałe oraz inne aktywa.

<sup>9</sup> Obejmuje następujące pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej: zobowiązania wobec klientów, pozostałe zobowiązania, zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego, rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy.

2021 roku wyniosła 24 562,1 mln PLN, z czego 12 091,8 mln PLN stanowiły kredyty udzielone w ramach nowej sprzedaży, natomiast 12 470,3 mln PLN stanowiły kredyty nabyte od PKO Banku Polskiego SA.

Po stronie zobowiązań wzrósł udział listów zastawnych i na koniec marca 2021 stanowił 64% sumy bilansowej. W I kwartale 2021 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie przeprowadził emisji listów zastawnych.

Wartość bilansowa listów zastawnych na koniec marca 2021 roku wyniosła 17 319,2 mln PLN, oznacza to wzrost o 1% w stosunku do końca 2020 roku, ze względu na wpływ kursu EUR/PLN na wycenę listów zastawnych denominowanych w EUR.

Na 31 marca 2021 roku znaczącą pozycję w pasywach Banku stanowiły zobowiązania finansowe wobec PKO Banku Polskiego SA. Były to zobowiązania z tytułu kredytów i overdraftu w ramach dostępnego limitu, zobowiązania z tytułu nabycia wierzytelności, zobowiązania z tytułu objętych przez PKO Banku Polski SA listów zastawnych i obligacji oraz pozostałe zobowiązania wobec PKO Banku Polskiego SA. Ich łączna wartość wyniosła 2 740,9 mln PLN. Istotnym źródłem finansowania działalności Banku były również wyemitowane przez Bank obligacje krótko i średnioterminowe. Ich saldo na 31 marca 2021 roku wyniosło 4 508,0 mln PLN, co oznacza wzrost o 4% w stosunku do końca 2020 roku.

### 3.3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

mln PLN	01.01.2021 – 31.03.2021	01.01.2020 – 31.03.2020	Zmiana r/r (w mln PLN)
Wynik z tytułu odsetek	76,0	84,4	(8,4)
Wynik z tytułu prowizji i opłat	(2,0)	(0,2)	(1,8)
Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	0,0	0,0	0,0
Wynik z pozycji wymiany	0,2	5,6	(5,4)
Wynik z tytułu modyfikacji	0,2	(0,2)	0,4
Wynik z tytułu odpisów na straty kredytowe	0,1	(14,3)	14,4
Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto	0,0	(0,1)	0,1
Ogólne koszty administracyjne	(12,4)	(13,7)	1,3
Koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych	(24,5)	(24,9)	0,4
Podatek od niektórych instytucji finansowych	(21,7)	(22,6)	0,9
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>15,9</b>	<b>14,0</b>	<b>1,9</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>15,9</b>	<b>14,0</b>	<b>1,9</b>
Podatek dochodowy	(6,2)	(5,0)	(1,2)
<b>Zysk netto</b>	<b>9,6</b>	<b>9,0</b>	<b>0,6</b>

PKO Bank Hipoteczny SA zakończył I kwartał 2021 roku zyskiem netto w wysokości 9,6 mln PLN, co stanowi wzrost o 0,6 mln PLN w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku.

W analizowanym okresie Bank wypracował przychody z tytułu odsetek w wysokości 126,4 mln PLN. Składały się one głównie z przychodów z tytułu kredytów mieszkaniowych o wartości 123,6 mln PLN oraz przychodów z tytułu dłużnych papierów wartościowych. W tym okresie Bank poniósł koszty z tytułu odsetek w wysokości 50,4 mln PLN. Wynikały one głównie z wyemitowanych listów zastawnych oraz kosztów transakcji zabezpieczających. Koszty odsetkowe z tego tytułu wyniosły łącznie 37,5 mln PLN. Bank poniósł również między innymi 6,7 mln PLN kosztów odsetkowych z tytułu otrzymanych kredytów oraz wykorzystania limitu w rachunku, 5,9 mln PLN z tytułu wyemitowanych obligacji oraz 0,4 mln PLN z tytułu zobowiązania wynikającego z odroczonej płatności z tytułu nabycia wierzytelności od PKO Banku Polskiego SA.

Obrót Banku w I kwartale 2021 roku (rozumiany jako łączna wartość przychodów z tytułu odsetek oraz przychodów z tytułu prowizji i opłat) wyniósł 128,3 mln PLN. Zrealizowany obrót pochodził w całości z działalności na terytorium Polski.

W I kwartale 2021 roku Bank zrealizował ujemny wynik z tytułu prowizji i opłat na poziomie 2,0 mln PLN. Na tę pozycję po stronie kosztów składały się między innymi koszty związane z programem emisji obligacji w wysokości 1,6 mln PLN, koszty związane z liniami kredytowymi w wysokości 1,3 mln PLN, koszty ubezpieczenia kredytów w wysokości 0,6 mln PLN i koszty sporządzenia przez rzeczoznawców majątkowych ekspertyz bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości (BHWN) w wysokości 0,2 mln PLN. Bank rozpoznał również przychody z tytułu prowizji i opłat od klientów między innymi za realizowane przez Bank wyceny nieruchomości i za kontrole nieruchomości oraz prowizje z tytułu wcześniejszej całkowitej lub częściowej spłaty kredytu. Łączna wartość przychodów z tytułu prowizji i opłat wyniosła 1,9 mln PLN.

W I kwartale 2021 roku Bank poniósł 12,4 mln PLN ogólnych kosztów administracyjnych. Istotną pozycję w strukturze kosztów administracyjnych stanowiły koszty rzeczowe w wysokości 7,9 mln PLN, w tym koszty związane z usługami świadczonymi przez PKO Bank Polski SA w ramach umowy outsourcingowej w wysokości 6,4 mln PLN. Znaczącą pozycją w strukturze kosztów administracyjnych były również koszty z tytułu świadczeń pracowniczych, których wartość w okresie sprawozdawczym wyniosła 3,8 mln PLN.

Bank w I kwartale 2021 roku ponosił również koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych o łącznej wartości 24,5 mln PLN. Główną pozycją tych kosztów jest koszt funduszu przymusowej restrukturyzacji Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, którego wartość wyniosła 21,1 mln PLN, co stanowi spadek o 1,5 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu 2020 roku. Wysoki poziom kosztów z tytułu obciążeń regulacyjnych ma negatywny wpływ na wskaźniki rentowności Banku.

Istotny koszt w działalności Banku stanowił podatek od niektórych instytucji finansowych, którego wartość w okresie sprawozdawczym wyniosła 21,7 mln PLN.

Wynik Banku z tytułu odpisów na oczekiwane straty kredytowe w I kwartale 2021 roku wyniósł 0,1 mln PLN. Brak dotworzenia odpisów na oczekiwane straty kredytowe w I kwartale 2021 roku wynika z amortyzacji portfela (wartość bilansowa portfela kredytów zmniejszyła się) oraz z poprawiających się prognoz makroekonomicznych. Dodatkowo w I kwartale 2021 roku Bank nie obserwował istotnego pogorszenia jakości portfela kredytowego mierzonego skalą kredytów z rozpoznaną utratą wartości (NPL), co może wynikać z faktu, iż część klientów korzystała jeszcze z tzw. moratoriów kredytowych udzielonych w 2020 roku.

## 4. DZIAŁALNOŚĆ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

Sprzedaż mieszkaniowych kredytów hipotecznych w modelu agencyjnym  
Nabywanie wierzytelności z tytułu mieszkaniowych kredytów hipotecznych  
Listy zastawne

### 4.1. SPRZEDAŻ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W MODELU AGENCYJNYM

PKO Bank Hipoteczny SA od 1 kwietnia 2015 roku udziela kredytów mieszkaniowych w polskich złotych przeznaczonych na cele mieszkaniowe. Sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych prowadzona jest w oparciu o model agencyjny poprzez największą w Polsce sieć oddziałów, agentów i pośredników zorganizowaną przez PKO Bank Polski SA. Jako zabezpieczenie kredytu Bank przyjmuje lokale mieszkalne oraz domy jednorodzinne.

W 2020 roku Bank realizując zaktualizowaną strategię na lata 2020 - 2022 ograniczył sprzedaż kredytów hipotecznych. Ta decyzja pozostaje bez wpływu na łączną sprzedaż kredytów hipotecznych Grupy. W związku z tym, w I kwartale 2021 roku Bank udzielił kredytów hipotecznych o wartości 101,6 mln PLN, co stanowi spadek o 61,8% w stosunku do analogicznego okresu w 2020 roku.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 czerwca 2020 roku o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych na zapewnienie płynności finansowej przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 („Tarcza 4.0”), Bank kontynuuje możliwość zawieszenia wykonania umowy kredytu, dla kredytobiorców, którzy po 13 marca 2020 roku utracili pracę lub inne główne źródło dochodu (tzw. moratoria ustawowe). Jednocześnie z końcem I kwartału 2021 roku, Bank zakończył dokonywanie zawieszonych spłat kredytu (tzw. moratoria pozaustawowe).

Zgodnie z zapisami Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego, Bank udziela kredytów, których relacja wysokości kredytu do wartości rynkowej nieruchomości nie przekracza 80%. W przypadku zastosowania ubezpieczenia kredytowanego wkładu finansowego, Bank dopuszczał udzielenie kredytu, dla którego wartość tego wskaźnika nie przekraczała 90%. Z początkiem II kwartału 2020 roku, Bank ograniczył możliwość udzielania kredytów, których relacja wysokości kredytu do wartości rynkowej nieruchomości przekracza 80%. Natomiast od 1 lutego 2021 roku, w przypadku zastosowania ubezpieczenia kredytowanego wkładu finansowego, Bank ponownie udziela kredytów, gdy dopuszczalny poziom wskaźnika przekracza 80%, a zabezpieczeniem jest hipoteka ustanowiona na lokalu mieszkalnym.

Ponadto, Bank zgodnie z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych udziela wyłącznie kredytów, dla których relacja wartości kredytu do bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości nie przekracza 100%.

Poniższa tabela zawiera główne kryteria stosowane przez PKO Bank Hipoteczny SA w procesie udzielania kredytów zabezpieczonych hipoteką.

KRYTERIA	MODEL AGENCYJNY
Wysokość udzielonego kredytu / wartość rynkowa nieruchomości	Max 90% <sup>10</sup>
Wysokość udzielonego kredytu / bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości	Max 100%
Tytuł prawny do nieruchomości	Własność lub użytkowanie wieczyste
Zabezpieczenie kredytu	Hipoteka wpisana na 1 miejscu w dziale IV Księgi Wieczystej
Waluta	PLN
Przeznaczenie	Cele mieszkaniowe

<sup>10</sup> Od 1 kwietnia 2021 roku, Bank przywraca możliwość udzielenia kredytu, dla którego wartość wskaźnika nie przekroczy 90%, w przypadku zastosowania ubezpieczenia kredytowanego wymaganego wkładu finansowego, niezależnie od typu nieruchomości mającej stanowić główne zabezpieczenie hipoteczne.

## 4.2. NABYWANIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Istotnym elementem prowadzenia działalności biznesowej PKO Banku Hipotecznego SA jest nabywanie od PKO Banku Polskiego SA wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie na podstawie umowy ramowej zawartej w 2015 roku.

W I kwartale 2021 roku PKO Bank Hipoteczny SA nabył od PKO Banku Polskiego SA portfel wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie o łącznej wartości 158,0 mln PLN. Poniższa tabela zawiera główne kryteria stosowane przez PKO Bank Hipoteczny SA w procesie nabywania kredytów zabezpieczonych hipotecznie.

KRYTERIA	MODEL POOLINGOWY
Wysokość nabywanego kredytu / bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości	Max 100%
Tytuł prawny do nieruchomości	Własność lub użytkowanie wieczyste
Zabezpieczenie kredytu	Hipoteka wpisana na 1 miejscu w dziale IV Księgi Wieczystej
Waluta	PLN
Opóźnienia w spłacie lub przesłanki utraty wartości	Brak
Przeznaczenie	Cele mieszkaniowe

## 4.3. LISTY ZASTAWNE

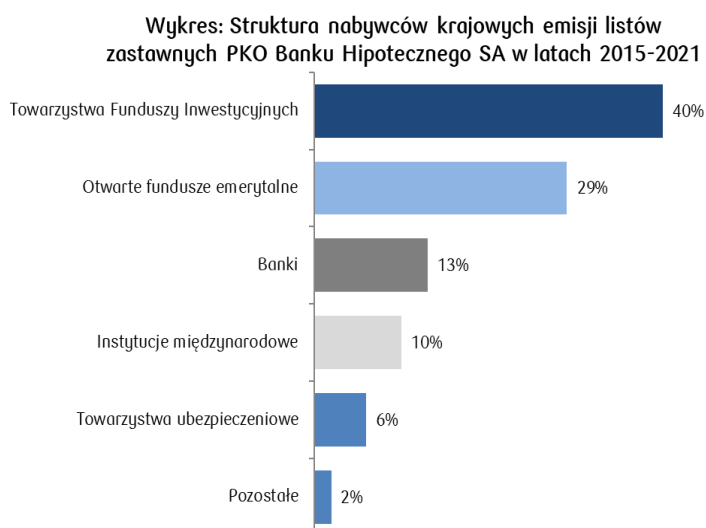
Podstawowym celem PKO Banku Hipotecznego SA w zakresie finansowania jest emisja listów zastawnych, które stanowią główne źródło długoterminowego finansowania kredytów zabezpieczonych nieruchomościami.

### KRAJOWE EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH

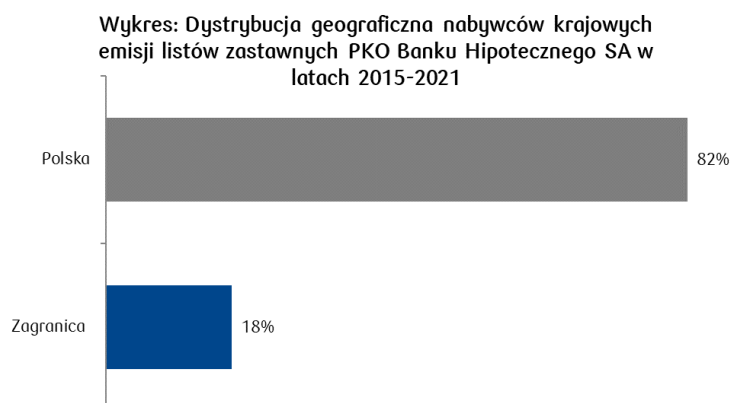
Od początku swojego funkcjonowania PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził emisje trzynastu serii krajowych listów zastawnych, w tym dwie emisje zielonych hipotecznych listów zastawnych.

Łączna wartość wyemitowanych i pozostających w obrocie listów zastawnych w ramach emisji krajowych PKO Banku Hipotecznego SA (wg wartości nominalnej) na koniec marca 2021 roku wynosiła 4 355,0 mln PLN.

Wszystkie z wyemitowanych serii krajowych listów zastawnych są przedmiotem obrotu na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na rynku regulowanym BondSpot. Są one również dopuszczone do transakcji repo przez Narodowy Bank Polski.



W I kwartale 2021 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie przeprowadzał krajowych emisji listów zastawnych.



Pozostające w obrocie emisje hipotecznych listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w PLN przeprowadzone do 31 marca 2021 roku:

Numer serii	Numer listów zastawnych (kod ISIN)	Data emisji	Data wykupu	Wartość serii (mln PLN)	Oprocentowanie	Waluta	Rating emisji	Miejsce notowań
2	PLPKOHP00025	27.04.2016	28.04.2021	500	WIBOR3M +0,65%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy GPW
3	PLPKOHP00033	17.06.2016	18.06.2021	500	WIBOR3M +0,59%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy GPW
4	PLPKOHP00041	28.04.2017	18.05.2022	500	WIBOR3M +0,69%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy GPW
5	PLPKOHP00058	22.06.2017	10.09.2021	265	2,69%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy GPW
6	PLPKOHP00066	27.10.2017	27.06.2023	500	WIBOR3M +0,60%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy GPW
7	PLPKOHP00074	27.04.2018	25.04.2024	700	WIBOR3M +0,49%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy GPW
8	PLPKOHP00082	18.05.2018	29.04.2022	100	WIBOR3M +0,32%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy GPW
9	PLPKOHP00090	27.07.2018	25.07.2025	500	WIBOR3M +0,62%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy GPW
10	PLPKOHP00108	24.08.2018	24.08.2028	60	3,4875%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy GPW
11	PLPKOHP00116	26.10.2018	28.04.2025	230	WIBOR3M +0,66%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy GPW
12	PLPKOHP00132	10.06.2019	30.09.2024	250	WIBOR3M +0,60%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy GPW
13	PLPKOHP00199	02.12.2019	02.12.2024	250	WIBOR3M +0,51%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy GPW

## ZAGRANICZNE EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH

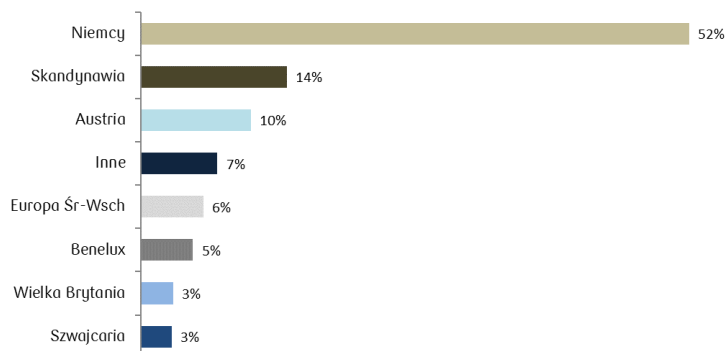
Od początku swojego funkcjonowania PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził emisje siedmiu serii zagranicznych listów zastawnych, w tym pięciu emisji benchmarkowych oraz dwóch w trybie private placement.

Łączna wartość wyemitowanych i pozostających w obrocie listów zastawnych w ramach emisji zagranicznych PKO Banku Hipotecznego SA (wg wartości nominalnej) na koniec marca 2021 roku wynosiła 2 779,0 mln EUR.

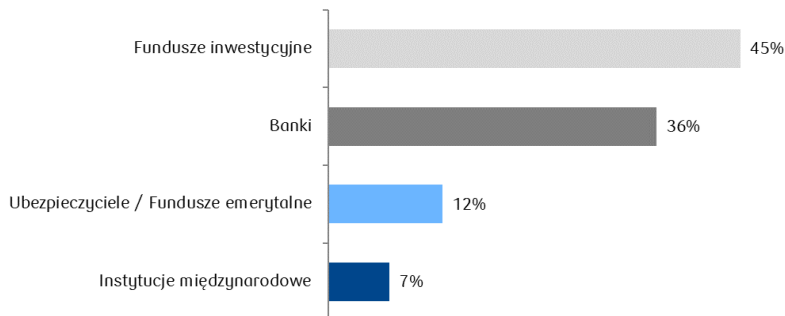
Wszystkie z wyemitowanych serii zagranicznych listów zastawnych notowane są na Giełdzie w Luksemburgu oraz, z wyjątkiem serii 2 i 5, na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Są one również dopuszczone do transakcji repo przez Europejski Bank Centralny.

W I kwartale 2021 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie przeprowadził emisji zagranicznych listów zastawnych.

Wykres: Dystrybucja geograficzna nabywców emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA denominowanych w EUR w latach 2016-2021



Wykres: Struktura nabywców emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA denominowanych w EUR w latach 2016-2021



Pozostające w obrocie emisje hipotecznych listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w EUR przeprowadzone do 31 marca 2021 roku:

Numer serii	Numer listów zastawnych (kod ISIN)	Data emisji	Data wykupu	Wartość serii (mln EUR)	Kupon	Cena	Waluta	Rating emisji	Miejsce notowań
1	XS1508351357	24.10.2016	24.06.2022	500	0,125%	99,702%	EUR	Aa1	LuxSE, rynek równoległy GPW
1 transza 2	XS1508351357	08.03.2019	24.06.2022	100	0,125%	99,489%	EUR	Aa1	LuxSE, rynek równoległy GPW
2	XS1559882821	02.02.2017	02.02.2024	25	0,82%	100,00%	EUR	Aa1	LuxSE
3	XS1588411188	30.03.2017	24.01.2023	500	0,625%	99,972%	EUR	Aa1	LuxSE, rynek równoległy GPW
4	XS1690669574	27.09.2017	27.08.2024	500	0,75%	99,906%	EUR	Aa1	LuxSE, rynek równoległy GPW
5	XS1709552696	02.11.2017	03.11.2022	54	0,467%	100,00%	EUR	Aa1	LuxSE
6	XS1795407979	22.03.2018	24.01.2024	500	0,75%	99,892%	EUR	Aa1	LuxSE, rynek równoległy GPW
7	XS1935261013	28.01.2019	23.11.2021	500	0,250%	99,933%	EUR	Aa1	LuxSE, rynek równoległy GPW
7 transza 2	XS1935261013	01.03.2019	23.11.2021	100	0,250%	100,145%	EUR	Aa1	LuxSE, rynek równoległy GPW



Środki pozyskane z emisji listów zastawnych zostały wykorzystane przez PKO Bank Hipoteczny SA na udzielanie kredytów mieszkaniowych oraz na nabywanie wierzytelności z tytułu takich kredytów od PKO Banku Polskiego SA.

#### EMISJE OBLIGACJI – UMOWA PROGRAMU EMISJI ZAWARTA Z PKO BANKIEM POLSKIM SA

30 września 2015 roku PKO Bank Hipoteczny SA zawarł umowę Programu Emisji Obligacji Własnych z PKO Bankiem Polskim SA. W I kwartale 2021 roku Bank wyemitował w ramach tego Programu obligacje o łącznej wartości nominalnej 2 472,0 mln PLN. Saldo wyemitowanych obligacji krótko i średnioterminowych na 31 marca 2021 roku wyniosło 4 297,0 mln PLN. Bank zamierza kontynuować pozyskiwanie finansowania w ramach tego Programu.

#### EMISJE OBLIGACJI – PROGRAM PUBLICZNY

12 października 2020 roku, w związku z zatwierdzeniem przez Komisję Nadzoru Finansowego Prospektu Emisyjnego Podstawowego w dniu 8 października 2020 roku, PKO Bank Hipoteczny SA podpisał z PKO Bankiem Polskim SA działającym również poprzez swój oddział Biuro Maklerskie w Warszawie Umowę Programową dotyczącą Publicznego Programu Emisji Obligacji ustanowionego 11 kwietnia 2019 roku.

W I kwartale 2021 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie emitował obligacji w ramach Publicznego Programu Emisji Obligacji.

Saldo wyemitowanych i pozostających w obrocie obligacji na 31 marca 2021 roku wyniosło 215,0 mln PLN. Wszystkie serie zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym GPW (ryнку równoległym). Bank zamierza kontynuować pozyskiwanie finansowania w ramach tego Programu.

Numer serii	Numer obligacji (kod ISIN)	Data emisji	Data wykupu	Wartość serii (mln PLN)	Kupon	Waluta	Rating emisji	Miejsce notowań
1	PLPKOHP00140	11.07.2019	12.07.2021	50	WIBOR3M +0,60%	PLN	Brak	Rynek równoległy GPW
2	PLPKOHP00165	28.08.2019	30.08.2021	45	WIBOR3M +0,60%	PLN	Brak	Rynek równoległy GPW
3	PLPKOHP00173	17.10.2019	18.10.2021	40	WIBOR3M +0,60%	PLN	Brak	Rynek równoległy GPW
4	PLPKOHP00181	18.12.2019	20.12.2021	30	WIBOR3M +0,60%	PLN	Brak	Rynek równoległy GPW
5	PLPKOHP00207	27.11.2020	02.06.2021	50	0,60%	PLN	Brak	Rynek równoległy GPW

#### EMISJE OBLIGACJI – POZOSTAŁE

PKO Bank Hipoteczny SA w I kwartale 2021 roku nie dokonywał emisji obligacji niezabezpieczonych na podstawie indywidualnej umowy.

W dniu 24 lutego 2021 roku PKO Bank Hipoteczny SA wykupił obligacje wyemitowane na podstawie umowy emisji obligacji niezabezpieczonych z europejską instytucją finansową o wartości nominalnej wynoszącej 350,00 mln PLN.

## 5. POZOSTAŁE INFORMACJE

### WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO ZNACZNE PAKIETY AKCJI WRAZ ZE WSKAZANIEM LICZBY POSIADANYCH PRZEZ TE PODMIOTY AKCJI I LICZBY GŁOSÓW Z NICH WYNIKAJĄCYCH

31 marca 2021 roku kapitał zakładowy PKO Banku Hipotecznego SA wynosił 1 611 300 000 PLN i składało się na niego 1 611 300 000 akcji o wartości nominalnej 1 PLN. Akcje są w pełni opłacone. W stosunku do stanu na koniec 2020 roku kapitał zakładowy nie uległ zmianie. Wyemitowane akcje PKO Banku Hipotecznego SA nie są uprzywilejowane. Dla posiadaczy akcji PKO Banku Hipotecznego SA nie wynikają z tych papierów jakiegokolwiek specjalne uprawnienia kontrolne. Akcjonariuszem posiadającym 100% akcji PKO Banku Hipotecznego SA jest Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna.

Struktura kapitału zakładowego PKO Banku Hipotecznego SA na 31 marca 2021 roku:

Seria	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji	Liczba głosów na WZA	Wysokość dokonanych wpłat na akcje
A	Akcje zwykłe imienne	300 000 000	PLN 1	300 000 000	300 000 000,00 PLN
B	Akcje zwykłe imienne	200 000 000	PLN 1	200 000 000	200 000 000,00 PLN
C	Akcje zwykłe imienne	200 000 000	PLN 1	200 000 000	200 000 000,00 PLN
D	Akcje zwykłe imienne	100 000 000	PLN 1	100 000 000	100 000 000,00 PLN
E	Akcje zwykłe imienne	150 000 000	PLN 1	150 000 000	150 000 000,00 PLN
F	Akcje zwykłe imienne	150 000 000	PLN 1	150 000 000	150 000 000,00 PLN
G	Akcje zwykłe imienne	100 000 000	PLN 1	100 000 000	100 000 000,00 PLN
H	Akcje zwykłe imienne	95 000 000	PLN 1	95 000 000	95 000 000,00 PLN
I	Akcje zwykłe imienne	100 000 000	PLN 1	100 000 000	100 000 000,00 PLN
J	Akcje zwykłe imienne	131 500 000	PLN 1	131 500 000	131 500 000,00 PLN
K	Akcje zwykłe imienne	84 800 000	PLN 1	84 800 000	84 800 000,00 PLN
	RAZEM	1 611 300 000		1 611 300 000	1 611 300 000,00 PLN

Akcjonariusz	31.03.2021		31.12.2020	
	Liczba akcji	Udział w liczbie głosów na WZ	Liczba akcji	Udział w liczbie głosów na WZ
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA	1 611 300 000	100%	1 611 300 000	100%

### WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Na 31 marca 2021 roku nie toczyły się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, których wartość stanowiła co najmniej 10% kapitałów własnych PKO Banku Hipotecznego SA.

**INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ BANK LUB PRZEZ JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI – ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE OD NIEGO ZALEŻNEJ, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH PORĘCZEŃ LUB GWARANCJI STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ CO NAJMNIEJ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA**

W I kwartale 2021 roku, jak również w 2020 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie udzielił poręczeń kredytu lub pożyczki, ani nie udzielił gwarancji jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość stanowiłaby równowartość 10% kapitałów własnych Banku.

#### **ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU KOŃCZĄCYM OKRES SPRAWOZDAWCZY**

Pan Jakub Papierski złożył 6 kwietnia 2021 roku rezygnację z pełnionej funkcji członka Rady Nadzorczej Banku ze skutkiem na dzień odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2020.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Banku 13 kwietnia 2021 roku:

- powołało Pana Jana Emeryka Rościszewskiego w skład Rady Nadzorczej Banku w ramach wspólnej, czteroletniej kadencji;
- postanowiło, że zysk netto za rok obrotowy 2020 przeznacza się w całości na kapitał zapasowy Banku.