

Sprawozdanie Zarządu
z działalności PKO Banku Hipotecznego SA
za okres sześciu miesięcy zakończony
30 czerwca 2026 r.

WYBRANE DANE FINANSOWE

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W MLN PLN	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025	Zmiana r/r
Wynik z tytułu odsetek	106,4	142,5	(36,1)
Wynik z tytułu prowizji i opłat	(3,6)	(3,3)	(0,3)
Wynik z pozycji wymiany	(0,9)	(0,2)	(0,7)
Wynik z tytułu odpisów na oczekiwane straty kredytowe	(1,5)	3,2	(4,7)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto	0,1	0,2	(0,1)
Ogólne koszty administracyjne	(28,1)	(25,7)	(2,4)
Koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych	(19,5)	(17,0)	(2,5)
Podatek od niektórych instytucji finansowych	(27,6)	(24,1)	(3,5)
Wynik z działalności operacyjnej	25,3	75,6	(50,3)
Zysk brutto	25,3	75,6	(50,3)
Podatek dochodowy	(14,2)	(20,4)	6,2
Zysk netto	11,1	55,2	(44,1)

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ W MLN PLN	30.06.2026	31.12.2025
Kasa, środki w Banku Centralnym	0,0	0,0
Należności od banków	9,7	2,9
Instrumenty pochodne zabezpieczające	33,7	0,2
Papiery wartościowe	780,8	786,2
Kredyty i pożyczki wobec klientów	18 087,4	17 130,4
Pozostałe aktywa ¹	17,6	18,6
SUMA AKTYWÓW	18 929,2	17 938,3
Zobowiązania wobec banków	3 709,2	4 679,6
Instrumenty pochodne zabezpieczające	29,9	21,7
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	10 587,8	8 431,6
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	2 823,1	2 925,8
Pozostałe zobowiązania i rezerwy ²	105,4	138,7
Kapitał własny	1 673,8	1 740,9
SUMA ZOBOWIĄZAŃ I KAPITAŁU WŁASNEGO	18 929,2	17 938,3

¹ Obejmuje następujące pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej: wartości niematerialne, rzeczowe aktywa trwałe oraz inne aktywa.

² 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 inne rezerwy.

SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP.....	4
2.	ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA.....	8
2.1.	OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE.....	8
2.2.	RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH.....	10
2.3.	RYNEK KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH.....	11
2.4.	RYNEK LISTÓW ZASTAWNYCH.....	12
2.5.	OTOCZENIE REGULACYJNO – PRAWNE.....	12
3.	WYNIKI FINANSOWE I ADEKWATNOŚĆ KAPITAŁOWA.....	13
3.1.	PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	13
3.2.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	14
3.3.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	15
3.4.	WYMOGI W ZAKRESIE FUNDUSZY WŁASNYCH (FILAR I).....	16
3.5.	KAPITAŁ WEWNĘTRZNY (FILAR II).....	18
3.6.	UJAWNIECIA (FILAR III).....	18
4.	DZIAŁALNOŚĆ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	19
4.1.	SPRZEDAŻ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W MODELU AGENCYJNYM.....	19
4.2.	NABYWANIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH.....	20
4.3.	STRUKTURA PORTFELA MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH.....	20
4.4.	LISTY ZASTAWNE.....	21
4.5.	DZIAŁALNOŚĆ NA RYNKACH FINANSOWYCH.....	25
4.6.	OBLIGACJE – UMOWA PROGRAMU EMISJI ZAWARTA Z PKO BANKIEM POLSKIM SA.....	25
5.	WEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI.....	26
5.1.	PROCES KREDYTOWY I WSPÓŁPRACA Z PKO BANKIEM POLSKIM SA.....	26
5.2.	ŁĄD WEWNĘTRZNY.....	26
5.3.	SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ.....	26
5.4.	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM.....	26
5.5.	WYCENA ZABEZPIECZEŃ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH.....	28
5.6.	REJESTR ZABEZPIECZENIA HIPOTECZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH.....	29
5.7.	POWIERNIK.....	30
5.8.	LIMITY USTAWOWE.....	30
6.	ORGANIZACJA ORAZ WŁADZE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	32
6.1.	WYKWALIFIKOWANA KADRA.....	32
6.2.	STRUKTURA ORGANIZACYJNA PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	32
6.3.	KOMPETENCJE ORGANÓW I KOMITETÓW PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	32
6.4.	ZARZĄD PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	40
6.5.	RADA NADZORCZA PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	43
7.	ŁĄD KORPORACYJNY I INFORMACJE DLA INWESTORÓW.....	44
7.1.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁĄDU KORPORACYJNEGO.....	44
7.2.	FIRMA AUDYTORSKA.....	46
7.3.	POZOSTAŁE INFORMACJE.....	47
8.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	49

1. WSTĘP



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 zarówno pod względem sumy aktywów, jak i salda kredytów mieszkaniowych.

Bank jest także największym w Polsce emitentem listów zastawnych z udziałem 42% (wg stanu na 30 czerwca 2026 r.) w łącznej wartości pozostających w obrocie listów zastawnych, wyemitowanych przez działające w Polsce banki hipoteczne. Jako jedyny bank w Polsce przeprowadził benchmarkowe emisje listów zastawnych denominowanych w EUR, w tym pierwszą w Europie Środkowo-Wschodniej emisję zielonych listów zastawnych, przeprowadził również pierwszą od niemal 100 lat emisję detalicznych listów zastawnych.

Działania PKO Banku Hipotecznego zostały nagrodzone przez Giełdę Papierów Wartościowych, która 14 stycznia 2026 r. przyznała

bankowi nagrodę za przeprowadzoną w październiku 2025 r. emisję hipotecznych listów zastawnych dla inwestorów indywidualnych.

Na 30 czerwca 2026 r. w obrocie pozostawało 10 serii wyemitowanych przez Bank hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej 10,6 mld PLN.

Na 30 czerwca 2026 r. suma aktywów Banku wyniosła około 18,9 mld PLN, z czego 18,1 mld PLN stanowił wysokiej jakości portfel kredytów mieszkaniowych, których główne źródło finansowania stanowiły hipoteczne listy zastawne.

OCENA WIARYGODNOŚCI FINANSOWEJ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA - RATINGU

Wiarygodność finansowa PKO Banku Hipotecznego SA oraz emitowanych przez Bank listów zastawnych oceniana jest przez międzynarodową agencję ratingową Moody's Investors Service Ltd („Moody's”).

Na 30 czerwca 2026 r. PKO Bank Hipoteczny SA posiadał następujące ratingi nadane przez agencję Moody's:

	Poziom ratingu	Perspektywa ratingu	Data nadania / potwierdzenia ratingu
Rating emitenta długoterminowy	A3	Negatywna	23.04.2026-zmiana perspektywy ratingu ³
Rating emitenta krótkoterminowy	P-2	n/d	
Opinia o ryzyku kontrahenta długoterminowa	A1(cr)	n/d	
Opinia o ryzyku kontrahenta krótkoterminowa	P-1(cr)	n/d	
Ocena ryzyka kontrahenta długoterminowa	A1	n/d	
Ocena ryzyka kontrahenta krótkoterminowa	P-1	n/d	

Ratingi uwzględniają dokonaną przez Moody's ocenę wzajemnych powiązań pomiędzy Bankiem a jego jednostką dominującą - PKO Bankiem Polskim SA oraz odzwierciedlają niskie prawdopodobieństwa, że jednostka dominująca nada niski priorytet wypełnianiu zobowiązań Banku w stosunku do wypełniania własnych zobowiązań w sytuacji napięć finansowych w grupie kapitałowej.

Na 30 czerwca 2026 r. listy zastawne PKO Banku Hipotecznego SA posiadały następujące ratingi nadane przez agencję Moody's:

³ W dniu 23 kwietnia br. agencja ratingowa Moody's zmieniła perspektywę długoterminowego ratingu emitenta ze stabilnej na negatywną. Zmiana oceny odzwierciedla negatywną perspektywę ratingu niezabezpieczonych zobowiązań banku matki, która wynika z wcześniejszego obniżenia do negatywnej perspektywy dla kraju.

	Poziom ratingu	Data potwierdzenia ratingu
Listy zastawne denominowane w PLN	Aa1	27.02.2025
Listy zastawne denominowane w EUR	Aa1	23.04.2026

Rating nadany listom zastawnym PKO Banku Hipotecznego SA jest najwyższym ratingiem możliwym do osiągnięcia przez polskie papiery wartościowe. Ograniczeniem poziomu ratingu polskich papierów wartościowych jest country ceiling⁴ Polski dla instrumentów dłużnych, obecnie na poziomie Aa1.

EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH

W I połowie 2026 r. PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził dwie emisje listów zastawnych.

22 kwietnia 2026 PKO Bank Hipoteczny wyemitował stałokuponowe listy zastawne serii 17 w wysokości 500 mln EUR. Emisja została przeprowadzona w ramach Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych PKO Banku Hipotecznego. Oferta cieszyła się bardzo dużym zainteresowaniem ze strony inwestorów – popyt zgłosiło 77 międzynarodowych instytucji finansowych, a skala złożonych zapisów przekroczyła jej wartość niemal pięciokrotnie. Wyemitowane listy zastawne są notowane na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Luksemburgu.

24 kwietnia 2026 roku Bank wyemitował zmiennokuponowe hipoteczne listy zastawne serii 2N o wartości nominalnej 1 mld PLN. Była to druga emisja skierowana do inwestorów detalicznych i cieszyła się ona rekordowym popytem na poziomie 1,338 mld PLN, a zakończenie zapisów nastąpiło już trzecim dniem oferty. Listy zastawne wyemitowane zostały w ramach Krajowego Programu Emisji Listów Zastawnych i są notowane na rynku równoległym regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

WOJNA W UKRAINIE ORAZ NA BLISKIM WSCHODZIE, ICH WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ BANKU

W związku z trwającymi konfliktami militarnymi Bank identyfikuje ryzyko geopolityczne, które ma lub może mieć pośredni wpływ na działalność Banku jako emitenta.

Bank monitoruje sytuację związaną z konfliktami w Ukrainie oraz na Bliskim Wschodzie i dostosowuje do nich podejmowane działania.

AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA BANKU

Sytuacja finansowa na dzień 30 czerwca 2026 r. oraz perspektywa działalności PKO Banku Hipotecznego pozostają w ocenie Zarządu stabilne. Bank prowadzi działalność operacyjną zachowując wysoki poziom bezpieczeństwa zarówno w zakresie jakości i poziomu zabezpieczenia portfela kredytowego, jak również we wszystkich obszarach kontroli oraz nadzoru nad poziomem ryzyka, do czego przyczynia się również solidna baza kapitałowa.

STRATEGIA PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA NA LATA 2026-2028

W I kwartale 2026 r. Zarząd Banku przyjął, a Rada Nadzorcza zatwierdziła zaktualizowaną Strategię PKO Banku Hipotecznego SA na lata 2026 - 2028.

Strategia określa:

- filary i cele strategiczne Banku,
- parametry makroekonomiczne i pozycję rynkową Banku,
- model działalności Banku,
- model finansowy Banku w latach 2026 - 2028.

⁴ Maksymalny poziom ratingu w kraju.

Cele strategiczne Banku określone w strategii to:

NASZE CELE



WYBRANE PROJEKTY

Rozwój oferty specjalnej wspierającej zrównoważony rozwój - kredyt hipoteczny

Rozwój oferty specjalnej realizowany jest w ramach działań w zakresie zrównoważonego rozwoju ESG. Strategicznym celem inicjatywy jest kreowanie takiej oferty, która będzie wspierała zrównoważony rozwój w ramach oferowania kredytu hipotecznego przez Grupę Kapitałową PKO BP oraz budowania potencjału emisyjnego „zielonych” listów zastawnych.

Obecnie Bank we współpracy z PKO Bankiem Polskim SA promuje taką ofertę i udziela preferencyjnych warunków cenowych w zamian za dostarczenie przez klienta świadectwa charakterystyki energetycznej potwierdzającego niskoemisyjność finansowanej nieruchomości (wymagane spełnienie określonej wartości EP, czyli wskaźnika określającego roczne zapotrzebowanie budynku na nieodnawialną energię pierwotną).

Planowane jest także przygotowanie nowego podejścia do oferty w celu zwiększenia skali pozyskiwanych kredytów wspierających zrównoważony rozwój.

Wdrożenie komunikacji zewnętrznej w zakresie edukacji klientów

PKO Bank Hipoteczny w I połowie 2026 r. kontynuował działania związane z edukacją klientów. Bank publikował artykuły i filmy edukacyjne w portalu Bankomania, na profilu Banku w serwisie LinkedIn oraz na stronie internetowej Banku. Współpracował także z partnerami społecznymi jak np. Stowarzyszenie Inwestorów Indywidualnych, z którym przygotował webinar dla inwestorów na temat detalicznych listów zastawnych. Uczestniczył także w webinarze organizowanym przez PKO Bank Polski (który również był poświęcony hipotecznym listom zastawnym).

Do 30 czerwca 2026 r. zostały opublikowane następujące artykuły edukacyjne:

- Najczęściej zadawane pytania związane z inwestycją w hipoteczne listy zastawne
- Co to jest Taksonomia UE i dlaczego ma znaczenie dla klientów banku?
- Świadome decyzje związane z detalicznymi listami zastawnymi
- Jak ESG zmienia rynek nieruchomości

oraz krótkie filmy edukacyjne

- Czym jest hipoteczny list zastawny?
- Na czym polega bezpieczeństwo listów zastawnych?
- Czy mogę sprzedać list zastawny PKO Banku Hipotecznego SA przed terminem zapadalności, czyli wykupu przez bank?

Wartości promowane w komunikacji zewnętrznej są zbieżne z działaniami prowadzonymi wewnątrz organizacji.

Optymalizacja i automatyzacja procesów

Strategicznym celem inicjatywy jest digitalizacja i uproszczenie realizowanych w Banku procesów z wykorzystaniem nowych technologii, w tym AI.

Bank uczestniczy, m.in. w projekcie Grupy Kapitałowej PKO BP „Cyfrowa Hipoteka”, którego zadaniem jest optymalizacja i cyfryzacja procesu udzielania i obsługi kredytów hipotecznych. Bank kontynuuje prace nad uruchomieniem procesu udzielania kredytów hipotecznych w kanale zdalnym.

Bank regularnie wdraża usprawnienia i automatyzacje czynności w ramach innych procesów m.in. w zakresie uproszczeń umów kredytowych i innych dokumentów przekazywanych klientom.

Dodatkowo w Banku powołano zespół ds. wdrożenia AI, którego jednym z zadań będzie wdrożenie rozwiązań opartych na AI celem wsparcia wew. procesów PKO Banku Hipotecznego SA.

Dostosowanie Banku do reformy wskaźników referencyjnych

W związku z założonym w ramach reformy zastąpieniem wskaźnika WIBOR nowym wskaźnikiem referencyjnym w Banku został utworzony Zespół zadaniowy ds. reformy wskaźników referencyjnych WIBOR. Celem Zespołu jest przygotowanie Banku do wdrożenia nowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej oraz zastąpienia nim stosowanego obecnie wskaźnika referencyjnego WIBOR. Do zadań Zespołu należą w szczególności:

- dostosowanie umów z kontrahentami i klientami oraz zmiany w ofercie produktowej;
- dostosowanie metodyk i narzędzi w zakresie wyceny i zarządzania ryzykiem,
- dostosowanie metodyk i narzędzi w zakresie rachunkowości (w tym. m.in. rachunkowości zabezpieczeń i cen transferowych),
- wdrożenie zmian w systemach IT,
- oszacowanie wpływu reformy na wyniki finansowe Banku.

18 maja 2026 r. GPW Benchmark SA, jako administrator wskaźników referencyjnych, rozpoczął proces uporządkowanej likwidacji wskaźnika referencyjnego WIBOR (tzw. zdarzenie regulacyjne). Ostatnim dniem opracowywania oraz publikacji WIBOR będzie 31 grudnia 2026 r., tym samym za dzień jego uporządkowanej likwidacji przyjmuje się 1 stycznia 2027 r. Tego samego dnia KNF opublikowała komunikat, w którym stwierdziła, że zaproponowany okres uporządkowanej likwidacji wskaźnika referencyjnego stopy procentowej WIBOR umożliwi skuteczne podjęcie przez uczestników rynku finansowego działań nakierowanych na redukcję wszelkich ekspozycji związanych z tym wskaźnikiem referencyjnym. Zgodnie z komunikatem, KNF oczekuje, że wszystkie podmioty nadzorowane do 31 grudnia 2026 r. m.in. zaprzestaną zawierania nowych umów lub emitowania instrumentów finansowych, w których miałyby być zastosowany wskaźnik referencyjny stóp procentowych WIBOR

Zgodnie z komunikatem Komitetu Stabilności Finansowej z dnia 19 czerwca 2026 r. przedstawiciel ministra finansów przyjął rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej w zakresie braku konieczności wyznaczenia zamiennika wskaźnika WIBOR i poinformował, że w tej sytuacji nie zachodzi konieczność wyznaczenia zamiennika (zamienników) w drodze rozporządzenia. Oczekiwania KNF oraz Komitetu Stabilności Finansowej znalazły odzwierciedlenie w projekcie Ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu rozwoju rynku finansowego oraz zwiększenia stabilności finansowej na tym rynku opublikowanym dnia 18 czerwca 2026 r. Projekt zakłada m.in. ograniczenie możliwości zawierania umów finansowych i emitowania instrumentów finansowych z zastosowaniem wskaźnika WIBOR, a także obowiązek złożenia kredytobiorcom oferty zmiany sposobu oprocentowania kredytu.

W ramach Grupy PKO Banku Polskiego SA Bank pracuje analizą wpływu projektowanej Ustawy na sytuację finansową banku, a także nad planem działalności, w szczególności w zakresie redukcji ekspozycji opartych o wskaźnik WIBOR.

2. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA

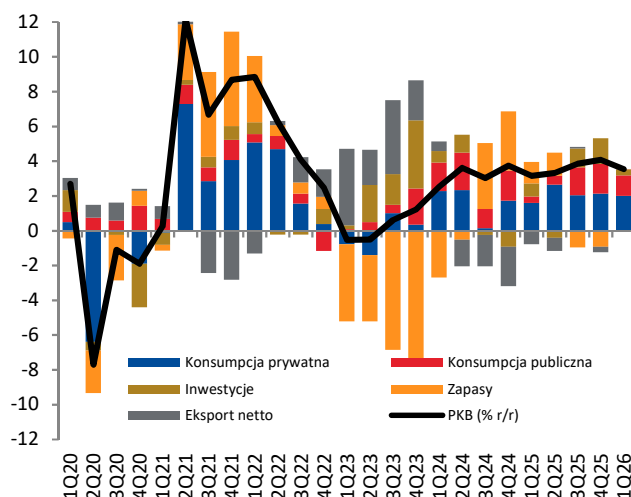
Otoczenie makroekonomiczne
Rynek nieruchomości mieszkaniowych
Rynek kredytów mieszkaniowych
Rynek listów zastawnych
Otoczenie regulacyjno - prawne

2.1. OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE

Poniżej prezentujemy czynniki makroekonomiczne, które kształtowały krajową gospodarkę w I półroczu 2026 r.

KONTYNUACJA OŻYWIENIA GOSPODARCZEGO

Tempo i dekompozycja wzrostu PKB (% r/r) i jego składowych (p.p.)

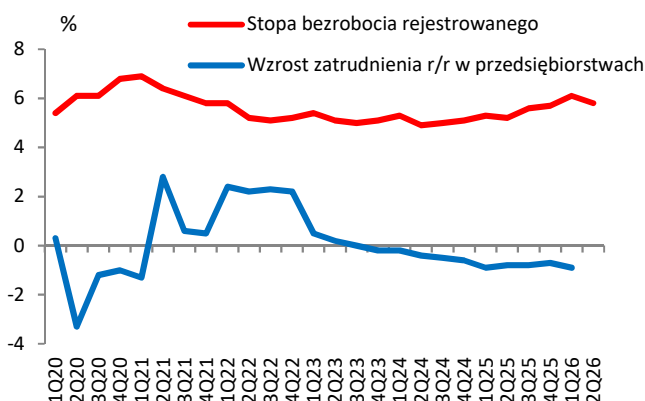


Od początku 2026 r. krajowa gospodarka mierzyła się z zaburzeniami. W styczniu i lutym silne mrozy ograniczyły aktywność, głównie w przetwórstwie i budownictwie. Pod koniec marca światowa gospodarka stanęła w obliczu największego od lat kryzysu naftowego, który trwał przez większość II kwartału. Mimo tych niekorzystnych uwarunkowań wzrost PKB w I kwartale 2026 r. spowolnił tylko nieznacznie, do 3,5% r/r z 4,1% r/r w IV kwartale 2025 r., a miesięczne wyniki za kwiecień i maj sugerują, że w II kwartale utrzymał się na zbliżonym poziomie do odnotowanego w pierwszych trzech miesiącach r. Filarem wzrostu gospodarczego pozostała konsumpcja prywatna, która w I kwartale zwiększyła się o 3,3% i – bazując na wynikach sprzedaży detalicznej – tylko nieznacznie spowolniła w II kwartale. Konsumpcję prywatną wspierały

realny wzrost wynagrodzeń (choć jego skala malała) i korzystne nastroje konsumentów, których pogorszenie na skutek wybuchu wojny na Bliskim Wschodzie było krótkotrwałe. Warunki pogodowe oraz mniejsze niż przed rokiem dostawy sprzętu wojskowego w I kwartale 2026 negatywnie wpłynęły na wynik inwestycji, które wzrosły tylko o 2,4% r/r, przy spadku inwestycji w sektorze publicznym. Dostępne dane za II kwartał sugerują wyraźne wzmocnienie aktywności inwestycyjnej, w dużym stopniu związane z wykorzystaniem środków z UE i nakładami w obszarze.

RYNEK PRACY W RÓWNOWADZE

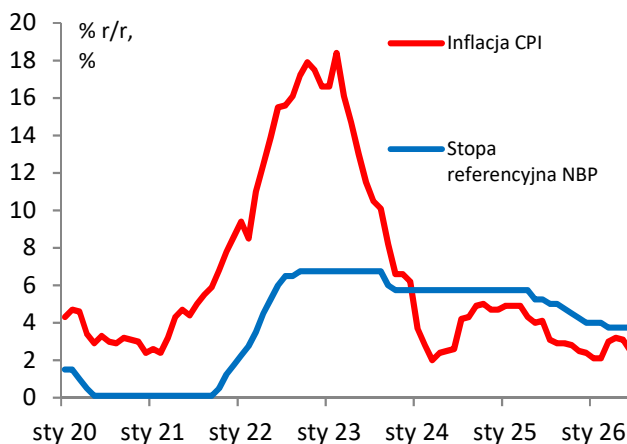
Bezrobocie i zatrudnienie (koniec okresu,%)



Krajowy rynek pracy jest w równowadze. Zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw od początku 2026 r. kontynuuje nieznaczny trend spadkowy, ale liczba pracujących w całej gospodarce (dane BAEL) w I kwartale 2026 r. wzrosła o 1% r/r. Dynamika wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw w I kwartale wyhamowała do 6,3% r/r, a w kwietniu i maju była jeszcze nieznacznie niższa. Hamowanie dynamiki wynagrodzeń jest silniejsze w branżach produkcyjnych niż usługowych. Stopa bezrobocia rejestrowanego w I kwartale nieznacznie wzrosła, do 6,1% w lutym i marcu, ale od kwietnia weszła w zgodny z sezonowością trend spadkowy. W czerwcu, w porównaniu z analogicznym okresem 2025 r., stopa bezrobocia rejestrowanego była wyższa o 0,7pp, za czym stały zmiany metodyczne z czerwca 2025 oraz mniejsze nakłady na aktywizację bezrobotnych. Stopa bezrobocia BAEL w I kwartale 2026 wyniosła 3,3% i była o 0,1pp niższa niż rok wcześniej.

INFLACJA POD WPŁYWEM SZOKU NAFTOWEGO (NBP)

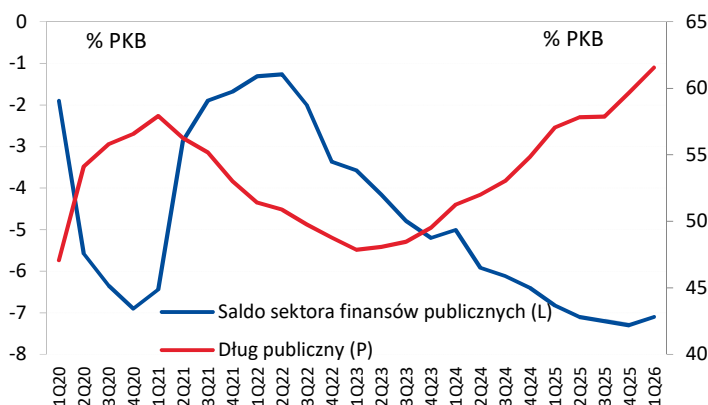
Inflacja (% r/r) i stopa referencyjna (% dane miesięczne)



Od początku 2026 r. inflacja CPI pozostaje w zakresie dopuszczalnych odchyleń od celu NBP. Korzystny trend inflacyjny został zaburzony w marcu przez wzrost cen paliw, związany z wybuchem wojny na Bliskim Wschodzie. Proinflacyjne skutki wzrostu cen ropy naftowej zostały ograniczone przez program CPN (Ceny Paliwa Niżej), który obowiązywał od 29 marca do 30 czerwca. Dzięki niemu, a także dzięki korzystnym cenom żywności, w kwietniu i maju inflacja CPI wynosiła odpowiednio tylko 3,2% r/r i 3,1% r/r, a w czerwcu obniżyła się do 2,5% r/r. W szczegółowych danych nie widać było efektu rozlewania się droższych paliw na ceny innych towarów i usług, z wyłączeniem usług transportowych. Inflacja bazowa w I połowie 2026 pozostawała relatywnie stabilna, wahając się w przedziale 2,5-3,1% r/r.

FINANSE PUBLICZNE WYWOŁUJĄ PRESJĘ NA RATING POLSKI

Deficyt i dług sektora finansów publicznych



Deficyt fiskalny (ESA) na koniec 2025 r. wzrósł do 7,3% PKB z 6,4% PKB na koniec 2024 r. Na początku 2026 sytuacja fiskalna pozostawała napięta, a w I kwartale 2026 deficyt spadł tylko nieznacznie, do 7,1% PKB, głównie za sprawą spadku inwestycji publicznych. Zadłużenie sektora instytucji rządowych i samorządowych w relacji do PKB sukcesywnie rośnie. Na koniec 2025 wyniosło 59,7% wobec 54,8% rok wcześniej, a w I kwartale 2026 wyniosło

61,6%, odzwierciedlając, obok rosnącego deficytu, zamówienia na sprzęt wojskowy. Polska jest objęta przez Komisję Europejską procedurą nadmiernego deficytu, ale KE na wniosek Polski uruchomiła tzw. klauzulę wyjścia w związku z wydatkami militarnymi. Narastający dług publiczny w relacji do PKB jest jednak wskazywany przez agencje ratingowe jako czynnik ryzyka, który może skutkować zmianami ratingu kredytowego Polski (obecnie A-/A2, w agencjach Fitch i Moody's z perspektywą negatywną, w S&P ze stabilną).

DOSTOSOWANIE STÓP PROCENTOWYCH

W marcu 2026 r., już po wybuchu wojny na Bliskim Wschodzie, dobre dane inflacyjne z początku roku oraz korzystne perspektywy inflacji w projekcji NBP skłoniły RPP do dokonania obniżki o 25 pkt. bazowych i obniżenia stopy referencyjnej do 3,75%. W kwietniu i maju retoryka Rady zaostrzała się, a Prezes NBP wskazywał, że możliwe są podwyżki stóp procentowych. Spadek cen ropy naftowej na światowych rynkach, który nastąpił po zawarciu zawieszenia broni USA-Iran, oraz pozytywnie zaskakujące dane o inflacji skutkowały ponownym złagodzeniem retoryki RPP w czerwcu, a w lipcu zapowiedzią, że po wakacjach Prezes NBP może złożyć wniosek o obniżkę stóp procentowych. W II kwartale 2026 r. dużą zmiennością charakteryzowały się rynkowe wyceny stóp NBP. Początkowo narastały wyceny podwyżek stóp procentowych, w szczytowym momencie rynek wyceniał trzy podwyżki. Wiara w nie malała pod koniec II kwartału, a po posiedzeniu RPP w lipcu rynek zaczął wyceniać obniżkę stóp NBP.

Stopy procentowe NBP:

Stopa	Na koniec I półrocza 2026 r. [w %]
referencyjna	3,75
redyskontowa weksli	3,80
dyskontowa weksli	3,85
lombardowa	4,25
depozytowa	3,25

2.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W POLSCE

Od drugiej połowy 2024 r., czyli już niemal dwa lata trwa okres stabilizacji cen nieruchomości mieszkaniowych. W tym czasie obserwowano stopniową odbudowę wartości wskaźników dostępności mieszkań, odzwierciedlających relację przeciętnych dochodów gospodarstw domowych do średnich cen mieszkań, po ich pogorszeniu na przełomie lat 2023/2024, wywołanym dynamicznym wzrostem cen mieszkań w okresie funkcjonowania programu Bezpieczny Kredyt 2%.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w 2025 i w pierwszej połowie 2026 r. charakteryzował się stopniową odbudową popytu na nieruchomości mieszkaniowe, na co wpływ miały głównie następujące czynniki: (1) seria obniżek stóp procentowych wpływających na obniżenie kosztów finansowania oraz wzrost zdolności kredytowej nabywców mieszkań (łącznie o 2 punkty procentowe), (2) stabilizacja cen nieruchomości mieszkaniowych, (3) realny wzrost wynagrodzeń, (4) stabilny rynek pracy.

Wzrost siły popytu spotykał się z rekordowo wysoką podażą nowych mieszkań na rynku pierwotnym, co było czynnikiem skutecznie hamującym wzrost cen mieszkań.

RYNEK PIERWOTNY

Rok 2026 na krajowym rynku pierwotnym rozpoczął się z rekordowo wysoką wielkością oferty nowych mieszkań w portfelach deweloperów. W trakcie 1 kwartału 2026 r. mieliśmy do czynienia z kontynuacją ożywienia popytu i wzrostu sprzedaży mieszkań. Wg. monitoringu JLL w segmencie 7 najpłynniejszych rynków⁵ był to już czwarty kolejny kwartał z odnotowanym wzrostem sprzedaży mieszkań (średni kwartalny wzrost sprzedaży wynosił w tym okresie 9%). Jednocześnie deweloperzy utrzymywali wysoką aktywność inwestycyjną, wprowadzając do oferty w okresie ostatnich 4 kwartałów 46,2 tys. mieszkań, czyli prawie o tysiąc więcej od liczby mieszkań sprzedanych w tym okresie.

⁵ Warszawa, Wrocław, Kraków, Trójmiasto, Poznań, Łódź, Katowice

W konsekwencji oferta nowych mieszkań na koniec 1 kwartału 2026 r. ukształtowała się na poziomie 69 tys. mieszkań. Systematyczny wzrost sprzedaży sprawił, że pomimo rosnącego wolumenu oferty, długość przeciętnego okresu wyprzedaży oferty skróciła się z 19 miesięcy w 1 kwartale 2025 do 16 miesięcy w 1 kwartale 2026.

Wysoka podaż nieruchomości mieszkaniowych wpływała stabilizująco na ich ceny. Dane opublikowane przez NBP wskazują, że średnie ceny transakcyjne na rynku pierwotnym w segmencie 6 największych metropolii⁶ utrzymywały się w 1 kwartale 2026 r. na poziomie niemal identycznym jak przed rokiem, a w segmencie 10 średnich miast⁷ wzrosły nieznacznie, bo około 3% w skali roku. Dane zgromadzone w Centralnej Bazie Nieruchomości grypy kapitałowej PKO BP (CBN) za 2 kwartał 2026 r. wskazują na utrzymanie stabilnego poziomu cen transakcyjnych w 2 kwartale 2026 r.

RYNEK WTÓRNY

Na rynku wtórnym tendencje w zakresie kształtowania się cen oraz wolumenu sprzedaży były w dużym stopniu zbieżne z tendencjami obserwowanymi na rynku pierwotnym. Według danych NBP, w segmencie 6 największych metropolii średnia cena w 1 kwartale 2026 była zbliżona do tej sprzed roku, a w segmencie 10 średnich miast wzrosła zaledwie o 1,5%. Dane z bankowej bazy CBN za 2 kwartał 2026 r. wskazują na stabilizację cen w 2 kwartale bieżącego roku w obu segmentach.

PODAŻ I POPYT NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH

Według danych GUS, w pierwszej połowie 2026 r. deweloperzy utrzymali wysoką aktywność inwestycyjną. W tym czasie wydano im pozwolenia na budowę prawie 96 tys. mieszkań, czyli liczby większej o 27% niż w roku ubiegłym. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli deweloperzy w pierwszej połowie bieżącego roku wyniosła prawie 70 tys. i była zbliżona do liczby odnotowanej w pierwszej połowie roku ubiegłego (pomimo srogiej zimy hamującej aktywność w budownictwie w okresie pierwszych dwóch miesięcy bieżącego roku). Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w trakcie 6 miesięcy 2026 r. wyniosła prawie 57 tys. i również była zbliżona do zeszłorocznej. Warto zwrócić uwagę na fakt, że mieszkania są zwykle wprowadzane przez deweloperów do oferty sprzedażowej krótko po rozpoczęciu budowy, a zatem o wielkości podaży na rynku pierwotnym decyduje liczba rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych, a nie liczba mieszkań oddawanych do użytkowania.

Na odbudowę popytu pozytywnie wpływała stabilizacja cen mieszkań oraz malejący poziom stóp procentowych, przy utrzymującej się relatywnie wysokiej dynamice realnego wzrostu wynagrodzeń (wg danych GUS w czerwcu 2026 r. dynamika wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw wyniosła +5,9% w skali roku, a zatem 3,4 pp. powyżej inflacji). Wg danych NBP przeciętne oprocentowanie kredytów mieszkaniowych udzielonych przez banki w maju 2026 r. wyniosło 6,0%, wobec 7,4% na początku 2025 r. Publikowany przez Związek Banków Polskich (Centrum Amron) syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce - Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, który na koniec 2024 r. wynosił 138,79 pkt, w trakcie 2025 r. wzrósł do 164,78 pkt, by w 1 kwartale 2026 osiągnąć wartość 172,89 pkt, wzrastając do poziomu ostatni raz obserwowanego w 2021 r. Wskaźnik ten odzwierciedla zmianę w poziomie dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z 2 pracujących osób i dziecka starszego, przy udziale finansowania kredytem hipotecznym.

Zakupy nieruchomości mieszkaniowych finansowane są ze środków pochodzących z kredytów hipotecznych oraz z oszczędności gospodarstw domowych. Według danych NBP szacunkowy udział zakupów gotówkowych mieszkań na rynku pierwotnym z 7 największych metropolii w 1 kwartale 2026 r. ukształtował się na poziomie 58% (wobec 56% w IV kwartale 2025 r.).

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego nominalna wartość depozytów gospodarstw domowych w 1 kwartale 2026 r. wzrosła o 9,3% w skali roku. W tym czasie wskaźnik inflacji (zmiana cen towarów i usług konsumpcyjnych w 1 kwartale 2026 r.) wyniósł 2,4% w skali roku, co oznacza, że realna wartość depozytów gospodarstw domowych wzrosła.

2.3. RYNEK KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Zgodnie z danymi NBP należności banków z tytułu kredytów na nieruchomości w Polsce według stanu na 30 czerwca 2026 r. wyniosły 531,9 mld PLN i wzrosły o 5,8% r/r. Saldo kredytów złotych na 30 czerwca 2026 r. wyniosło 497,5 mld PLN (94% łącznej wartości należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych w Polsce) i wzrosło o 9,8% r/r.

⁶ Warszawa, Wrocław, Kraków, Trójmiasto, Poznań, Łódź

⁷ Bydgoszcz, Białystok, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

Łączne saldo kredytów mieszkaniowych w stosunku do szacowanego przez PKO BP PKB wyrażonego w cenach rynkowych wyniosło na koniec czerwca 2026 r. ok. 13%. To wartość kształtująca się znacząco poniżej średniej krajów Unii Europejskiej. Wskazuje to na duży potencjał dalszego rozwoju rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce.

2.4. RYNEK LISTÓW ZASTAWNYCH

Na dzień 30 czerwca 2026 r. w Polsce działalność prowadziło pięć banków hipotecznych:

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

Polski rynek listów zastawnych jest stosunkowo niewielki i charakteryzuje się umiarkowaną płynnością. Na 30 czerwca 2026 r. łączna wartość wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne i pozostających w obrocie hipotecznych listów zastawnych wyniosła 25,2 mld PLN, co oznacza wzrost o 6,8 mld PLN względem stanu na 30 czerwca 2025 r. Na 30 czerwca 2026 r. listy zastawne wyemitowane przez polskie banki stanowiły poniżej 4,8% wartości udzielonych przez banki kredytów mieszkaniowych.

PKO Bank Hipoteczny SA jest największym w Polsce emitentem hipotecznych listów zastawnych. Wartość pozostających w obrocie hipotecznych listów zastawnych wyemitowanych przez PKO Bank Hipoteczny SA wyniosła na 30 czerwca 2026 r. 10,6 mld PLN, co stanowiło ok. 42% łącznej wartości pozostających w obrocie listów zastawnych wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne.

2.5. OTOCZENIE REGULACYJNO – PRAWNE

W I półroczu 2026 r. zaczęły obowiązywać następujące rozwiązania prawne i regulacyjne mające istotny wpływ na działalność PKO Banku Hipotecznego SA:

PODATKI	1 stycznia 2026 r. weszła w życie ustawa z dnia 6 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i ustawy o podatku od niektórych instytucji finansowych- zmiany ustawy polegały na podwyższeniu stawki CIT w odniesieniu do podatników będących m.in. bankami. W wyniku zmian podatek CIT w roku 2026 wyniesie 30% podstawy podatkowania, w roku 2027 26% podstawy opodatkowania a w latach kolejnych 23% podstawy opodatkowania.
REKLAMACJE	13 lutego 2026 r. weszła w życie ustawa z 17 października 2025 r. o zmianie ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego, o Rzeczniku Finansowym i o Funduszu Edukacji Finansowej, wprowadzając nowe zasady rozpatrywania reklamacji klientów, w tym wskazując reklamacje elektroniczne jako standardową formę reklamacji.
FUNDUSZ PRZYMUSOWEJ RESTRUKTURYZACJI BFG	26 lutego 2026 r. Rada Bankowego Funduszu Gwarancyjnego podjęła Uchwałę nr 6/2026 z dnia 26 lutego 2026 r. w sprawie określenia łącznej kwoty składek na fundusz przymusowej restrukturyzacji banków na 2026 r., terminu ich wniesienia oraz udziału składek wnoszonych w formie zobowiązania do zapłaty – określenie łącznej kwoty składek na fundusz przymusowej restrukturyzacji banków na rok 2026 na poziomie 2.725.000.000 zł co oznacza wzrost wysokości łącznej kwoty składki z tego tytułu o 0,7% w porównaniu do roku 2025

REJESTR ZABEZPIECZENIA HIPOTECZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH

1 stycznia 2026 r. weszła w życie uchwała nr 383/2025 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 3 października 2025 r. w sprawie określenia wzoru rejestru zabezpieczenia listów zastawnych – określono m.in. zaktualizowany wzór rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych celem zapewnienia większej transparentności wpisów dokonywanych w tym rejestrze.

CYBERBEZPIECZEŃSTWO

3 kwietnia 2026 r. weszła w życie ustawa z dnia 23 stycznia 2026 r. o zmianie ustawy o krajowym systemie cyberbezpieczeństwa oraz niektórych innych ustaw, wdrażając do krajowego porządku prawnego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2555 z dnia 14 grudnia 2022 r. w sprawie środków na rzecz wysokiego wspólnego poziomu cyberbezpieczeństwa na terytorium Unii, zmieniającej rozporządzenie (UE) nr 910/2014 i dyrektywę (UE) 2018/1972 oraz uchylającą dyrektywę (UE) 2016/1148 (dyrektywa NIS); nowelizacja obejmuje sektor bankowy w ograniczonym zakresie z uwagi na przepisy szczególne wynikające z Rozporządzenia DORA, nie mniej wprowadza szereg nowych obowiązków, w tym także formalnych oraz system surowych kar związanych z zarządzaniem obszarem cyberbezpieczeństwa.

WSKAŹNIK REFERENCYJNY WIBOR

18 maja 2026r. GPW Benchmark S.A., administrator wskaźników referencyjnych WIBID i WIBOR, wydała komunikat o zaprzestaniu opracowywania tych wskaźników w trybie uporządkowanej likwidacji z dniem 1 stycznia 2037 r.

INFORMACJA POUFNA

5 czerwca 2026 r. weszły w życie zmiany Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (...), w zakresie dotyczącym m.in. zasad ujawniania informacji poufnych oraz warunków opóźniania publikacji informacji poufnej.

3. WYNIKI FINANSOWE I ADEKWATNOŚĆ KAPITAŁOWA

Podstawowe wskaźniki finansowe PKO Banku Hipotecznego SA
Sprawozdanie z sytuacji finansowej PKO Banku Hipotecznego SA
Rachunek zysków i strat PKO Banku Hipotecznego SA
Wymogi w zakresie funduszy własnych (filar I)
Kapitał wewnętrzny (filar II)
Ujawnienia (filar III)

3.1. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Suma aktywów (mln PLN)	18 929,2	17 938,3	17 177,0
ROA ⁸	0,1%	0,5	0,6%

⁸ Zaktualizowany wskaźnik wyrażony ilorazem wyniku netto za dany okres oraz średniego salda aktywów na początku i na końcu okresu sprawozdawczego oraz pośrednich okresów miesięcznych.

ROE ⁹	1,3%	5,4	6,3%
Łączny współczynnik kapitałowy	26,7%	28,7%	26,1%
Współczynnik dźwigni finansowej (LR)	8,8%	9,2%	9,5%
Wskaźnik kosztów do dochodów (C/I) ¹⁰	34,7%	27,7%	21,2%

Wskaźniki efektywności w I półroczu 2026 odzwierciedlają wzrost presji na wyniki Banku dodatkowych obciążeń kosztami regulacyjnymi (wzrost składki BFG o 22%) oraz znacząco wyższych kosztów fiskalnych (wzrost podatku CIT z 19% do 30%). Pomimo wzrostu skali działalności mierzonej sumą aktywów oraz kredytów na poziomy miar efektywności wpłynęły również znaczące obniżki rynkowych stóp procentowych.

3.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

mln PLN	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Kasa, środki w Banku Centralnym	0,0	0,0	0,0
Należności od banków	9,7	2,9	6,6
Instrumenty pochodne zabezpieczające	33,7	0,2	0,1
Papiery wartościowe	780,8	786,2	781,2
Kredyty i pożyczki wobec klientów	18 087,4	17 130,4	16 371,9
Pozostałe aktywa ¹¹	17,6	18,6	17,2
SUMA AKTYWÓW	18 929,2	17 938,3	17 177,0

mln PLN	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Zobowiązania wobec banków	3 709,2	4 679,6	5 008,1
Instrumenty pochodne zabezpieczające	29,9	21,7	22,9
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	10 587,8	8 431,6	7 759,0
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	2 823,1	2 925,8	2 553,5
Pozostałe zobowiązania i rezerwy ¹²	105,4	138,7	124,1
Kapitał własny	1 673,8	1 740,9	1 709,4
SUMA ZOBOWIĄZAŃ I KAPITAŁU WŁASNEGO	18 929,2	17 938,3	17 177,0

Suma bilansowa PKO Banku Hipotecznego SA na 30 czerwca 2026 r. wyniosła 18 929,2 mln PLN. Kluczową pozycją po stronie aktywów Banku były kredyty mieszkaniowe. Ich wartość bilansowa z uwzględnieniem odpisów na oczekiwane straty kredytowe na 30 czerwca 2026 r. wyniosła 18 087,4 mln PLN, z czego 8 798,8 mln PLN stanowiły kredyty udzielone przez PKO Bank Hipoteczny SA, natomiast 9 288,6 mln PLN stanowiły kredyty nabyte od PKO Banku Polskiego SA.

Wartość bilansowa listów zastawnych na koniec czerwca 2026 r. wyniosła 10 587,8 mln PLN, co stanowi 55,9% sumy bilansowej. Oznacza to wzrost wolumenu listów zastawnych o 25,6 p.p. w stosunku do końca 2025 r., ze względu na emisje listów zastawnych przeprowadzonych w I półroczu 2026 r.

Na 30 czerwca 2026 r. 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 oraz pozostałe zobowiązania wobec PKO Banku Polskiego SA. Ich łączna wartość wyniosła 4 335,7 mln PLN. Jednym ze źródeł finansowania działalności Banku były również wyemitowane przez Bank obligacje niezabezpieczone. Ich saldo na 30 czerwca 2026 r. wyniosło 2 823,1 mln PLN, co oznacza spadek o 3,5% w stosunku do końca 2025 r.

⁹ Zanualizowany 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.

¹⁰ Wskaźnik obliczony na bazie danych za ostatnie 12 miesięcy, bez uwzględnienia podatku od innych instytucji finansowych.

¹¹ Obejmuje następujące pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej: wartości niematerialne, rzeczowe aktywa trwałe oraz inne aktywa.

¹² 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 inne rezerwy.

3.3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

mln PLN	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025	Zmiana r/r
Wynik z tytułu odsetek	106,4	142,5	(36,1)
Wynik z tytułu prowizji i opłat	(3,6)	(3,3)	(0,3)
Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	0,00	0,0	0,0
Wynik z pozycji wymiany	(0,9)	(0,2)	(0,7)
Wynik z tytułu odpisów na oczekiwane straty kredytowe	(1,5)	3,2	(4,7)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto	0,1	0,2	(0,1)
Ogólne koszty administracyjne	(28,1)	(25,7)	(2,4)
Koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych	(19,5)	(17,0)	(2,5)
Podatek od niektórych instytucji finansowych	(27,6)	(24,1)	(3,5)
Wynik z działalności operacyjnej	25,3	75,6	(50,3)
Zysk brutto	25,3	75,6	(50,3)
Podatek dochodowy	(14,2)	(20,4)	6,2
Zysk netto	11,1	55,2	(44,1)

PKO Bank Hipoteczny SA zakończył I półrocze 2026 r. zyskiem netto w wysokości 11,1 mln PLN. Niższy zysk netto w ujęciu r/r był przede wszystkim pochodną znaczących obniżek rynkowych stóp procentowych, wzrostu obciążeń regulacyjnych oraz wzrostu podatku CIT.

W analizowanym okresie Bank wypracował przychody z tytułu odsetek w wysokości 506,2 mln PLN. Kwota ta składa się głównie z przychodów odsetkowych od kredytów mieszkaniowych 483,8 mln PLN oraz przychodów z tytułu dłużnych papierów wartościowych. W tym czasie Bank poniósł koszty z tytułu odsetek w wysokości 399,8 mln PLN. Wynikały one głównie z wyemitowanych listów zastawnych oraz kosztów z tytułu transakcji zabezpieczających. Koszty odsetkowe z tego tytułu wyniosły łącznie 215,4 mln PLN. Bank poniósł również między innymi 116,4 mln PLN kosztów odsetkowych z tytułu otrzymanych kredytów oraz wykorzystania limitu w rachunku oraz 58,6 mln PLN z tytułu wyemitowanych obligacji.

Obrót Banku w I półroczu 2026 r. (rozumiany jako łączna wartość przychodów z tytułu odsetek oraz przychodów z tytułu prowizji i opłat) wyniósł 508,7 mln PLN. Zrealizowany obrót pochodził w całości z działalności na terytorium Polski.

W I półroczu 2026 r. Bank poniósł 28,1 mln PLN ogólnych kosztów administracyjnych. Istotną pozycję w strukturze kosztów administracyjnych stanowiły koszty rzeczowe w wysokości 14,1 mln PLN.

Bank w I półroczu 2026 r. ponosił również koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych o łącznej wartości 19,5 mln PLN. Główną pozycją tych kosztów jest składka na fundusz przymusowej restrukturyzacji Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, której wartość wyniosła 17 mln PLN i wzrosła o 3 mln PLN (tj. o 22%) w ujęciu rok do roku.

Istotny koszt w działalności Banku stanowił podatek od niektórych instytucji finansowych, którego wartość w okresie sprawozdawczym wyniosła 27,6 mln PLN.

Koszty Banku z tytułu odpisów na oczekiwane straty kredytowe w I półroczu 2026 r. wyniosły 1,5 mln PLN, co przełożyło się na wskaźnik kosztów ryzyka kredytowego, który wyniósł -0,01%. Koszt ryzyka jest na bardzo niskim poziomie, co jest konsekwencją utrzymywania wysokiego poziomu kontroli ryzyka kredytowego.

WYPŁATA DYWIDENDY

29 czerwca 2026 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie PKO Banku Hipotecznego SA podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2025, w której:

- 23,8 mln PLN tj. 25% zysku przeznaczono na kapitał zapasowy Banku zgodnie z art. 348 oraz art. 396 Kodeksu Spółek Handlowych oraz zgodnie z rekomendacją KNF,

- 71,3 mln PLN tj. pozostałą część zysku przeznaczono na wypłatę dywidendy. 30 czerwca 2026 r. Bank przekazał na rejestr akcjonariuszy rynku niepublicznego prowadzony przez Biuro Maklerskie PKO Banku Polskiego środki na wypłatę dywidendy na rzecz PKO Banku Polskiego SA.

STRUKTURA FINANSOWANIA BANKU

Poniższa tabela przedstawia strukturę źródeł finansowania Banku:

	30.06.2026	31.12.2025
Emisje listów zastawnych	55,9%	47,0%
Środki od podmiotu dominującego	19,6%	26,1%
Emisje obligacji	14,9%	16,3%
Kapitały własne	8,9%	9,7%
Pozostałe	0,7%	0,9%
Łącznie	100,0%	100,0%

Na 30 czerwca 2026 r. oraz na 31 grudnia 2025 r. Bank nie posiadał zobowiązań, w przypadku których nie wywiązywałby się z płatności wynikających z zawartych umów.

3.4. WYMOGI W ZAKRESIE FUNDUSZY WŁASNYCH (FILAR I)

INFORMACJE OGÓLNE

Zgodnie z Rozporządzeniem CRR Bank wylicza wymogi w zakresie funduszy własnych z tytułu następujących rodzajów ryzyka:

- kredytowego – metodą standardową,
- operacyjnego – metodą standardową opartą na wskaźniku biznesowym (BIC),
- związanego z korektą wyceny kredytowej (CVA) – metodą standardową,
- rozliczenia i dostawy – metodą standardową,
- rynkowego (tylko ryzyko walutowe) – metodami podstawowymi.

Na 30 czerwca 2026 r. oraz 31 grudnia 2025 r. wymogi w zakresie funduszy własnych z tytułu ryzyka związanego z korektą wyceny kredytowej, rozliczenia i dostawy oraz ryzyka rynkowego były zerowe, zatem na łączny wymóg w zakresie funduszy własnych składały się wymogi z tytułu ryzyka kredytowego oraz operacyjnego.

Wymogi w zakresie funduszy własnych	30.06.2026	31.12.2025
Ryzyko kredytowe (mln PLN)	464,6	426,3
Ryzyko operacyjne (mln PLN)	38,7	41,3
Łączny wymóg w zakresie funduszy własnych (mln PLN)	503,2	467,6
Współczynnik kapitału podstawowego Tier 1 (CET1)	26,7%	28,7%
Współczynnik kapitału Tier 1 (T1)	26,7%	28,7%
Łączny współczynnik kapitałowy (TCR)	26,7%	28,7%

Poniższe tabele prezentują wartości ekspozycji, aktywa ważone ryzykiem (RWA – ang. Risk Weighted Assets) oraz wymogi w zakresie funduszy własnych, w podziale na poszczególne klasy ekspozycji:

30.06.2026 mln PLN	Ekspozycja brutto	Wartość ekspozycji ¹³	Aktywa ważone ryzykiem (RWA)	Wymóg w zakresie funduszy własnych
Ekspozycje zabezpieczone hipotekami na nieruchomościach mieszkalnych – ekspozycje niebędące ekspozycjami IPRE (niezabezpieczone) ¹⁴	3 885,9	3 872,5	2 862,0	229,0
Ekspozycje zabezpieczone hipotekami na nieruchomościach mieszkalnych – ekspozycje niebędące ekspozycjami IPRE (zabezpieczone)	14 402,4	14 377,0	2 875,4	230,0
Ekspozycje wobec rządów centralnych lub banków centralnych	780,9	780,9	-	-
Ekspozycje wobec instytucji	1 001,1	1 001,1	-	-
Ekspozycje, których dotyczy niewykonanie zobowiązania	89,9	50,0	52,4	4,2
Inne ekspozycje	17,2	17,2	17,2	1,4
Razem	3 885,9	3 872,5	2 862,0	229,0

31.12.2025 mln PLN	Ekspozycja brutto	Wartość ekspozycji	Aktywa ważone ryzykiem (RWA)	Wymóg w zakresie funduszy własnych
Ekspozycje zabezpieczone hipotekami na nieruchomościach mieszkalnych – ekspozycje niebędące ekspozycjami IPRE (niezabezpieczone)	3 358,6	3 342,0	2 450,4	196,1
Ekspozycje zabezpieczone hipotekami na nieruchomościach mieszkalnych – ekspozycje niebędące ekspozycjami IPRE (zabezpieczone)	14 082,0	14 051,6	2 810,3	224,9
Ekspozycje wobec rządów centralnych lub banków centralnych	786,2	786,2	-	-
Ekspozycje wobec instytucji	422,0	422,0	-	-
Ekspozycje, których dotyczy niewykonanie zobowiązania	82,1	46,3	49,4	3,9
Inne ekspozycje	18,1	18,1	18,1	1,4
Razem	18 749,0	18 666,2	5 328,2	426,3

KOREKTY Z TYTUŁU RYZYKA KREDYTOWEGO

W zakresie korekty z tytułu szczególnego ryzyka kredytowego, Bank wykorzystuje odpis z tytułu utraty wartości aktywów, który został uwzględniony w kapitale Tier I Banku, zgodnie z Rozporządzeniem CRR oraz przepisami wykonawczymi do Rozporządzenia.

Stosowane przez Bank podejście do identyfikacji ekspozycji zagrożonych utratą wartości oraz metody szacowania odpisów na oczekiwane straty kredytowe i rezerw na udzielone zobowiązania finansowe opisane zostały w Nocie 46.5 „Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych” sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

STOSOWANIE TECHNIK OGRANICZENIA RYZYKA KREDYTOWEGO

Bank wykorzystuje zabezpieczenie hipoteczne dla celów klasyfikacji ekspozycji do klas ekspozycji zabezpieczonych hipotekami na nieruchomości i stosowania preferencyjnej wagi ryzyka. Szczegółowe informacje dotyczące głównych rodzajów zabezpieczeń przyjętych przez Bank oraz sposobu ustalania bankowo – hipotecznej wartości

¹³ Wartość ekspozycji bilansowych i ekwiwalentu bilansowego zobowiązań i transakcji warunkowych, po uwzględnieniu korekt z tytułu szczególnego ryzyka kredytowego oraz CCF (Credit Conversion Factor - współczynnik konwersji kredytowej).

¹⁴ Wynikają z części ekspozycji, która nie jest w pełni i całkowicie zabezpieczona tzn. takiej, która przekracza 55% wartości nieruchomości ustalonej zgodnie z Art. 229 CRR lub jest w okresie przejściowym tj. do czasu ustanowienia zabezpieczenia oraz ekspozycji wynikających z pozytywnych decyzji kredytowych dla których nie nastąpiło podpisanie umowy kredytowej.

nieruchomości opisane zostały w Nocie 46.2 „Stosowanie technik ograniczania ryzyka kredytowego - zabezpieczenia” sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

3.5. KAPITAŁ WEWNĘTRZNY (FILAR II)

Kapitał wewnętrzny to szacowana kwota kapitału niezbędna do pokrycia istotnych ryzyk zidentyfikowanych w działalności Banku oraz wpływu zmian otoczenia gospodarczego, uwzględniająca przewidywany poziom ryzyka.

Od 31.05.2026 r. dokonano zmian w ramach procesu zarządzania ryzykiem kredytowym i adekwatnością kapitałową - rozpoczęto kalkulację kapitału wewnętrznego w ramach Filara II na pokrycie strat z tytułu ryzyka kredytowego metodą IRB.

PKO Bank Hipoteczny SA cyklicznie monitoruje istotność poszczególnych rodzajów ryzyka odnoszących się do działalności Banku.

Bank dokonuje odrębnego szacowania kapitału wewnętrznego na następujące rodzaje ryzyka uznane za istotne:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko płynności,
- ryzyko operacyjne,
- ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko biznesowe,
- ryzyko modeli.

Kapitał wewnętrzny na pokrycie poszczególnych rodzajów ryzyka jest ustalany zgodnie z metodami określonymi w przepisach wewnętrznych Banku. Łączny kapitał wewnętrzny stanowi sumę wysokości kapitału wewnętrznego niezbędnego do pokrycia istotnych dla Banku rodzajów ryzyka.

Struktura kapitału wewnętrznego	30.06.2026	31.12.2025
Na pokrycie ryzyka kredytowego	50,7%	59,3%
Na pokrycie ryzyka płynności	7,9%	7,7%
Na pokrycie ryzyka operacyjnego	5,8%	5,7%
Na pokrycie ryzyka stopy procentowej	19,7%	13,2%
Na pokrycie ryzyka biznesowego	15,6%	13,9%
Na pokrycie ryzyka modeli	0,3%	0,2%
Razem	100%	100,0%

Na 30 czerwca 2026 r. relacja funduszy własnych do kapitału wewnętrznego Banku utrzymywała się zarówno powyżej limitu ustawowego jak i wewnętrznego.

W celu oszacowania kwoty kapitału niezbędnej do prowadzenia bezpiecznej działalności w warunkach dekonjunktury, Bank regularnie przeprowadza testy warunków skrajnych.

3.6. UJAWNIEŃ (FILAR III)

Uwzględniając skalę oraz specyfikę działalności, Bank publikuje w sprawozdaniu finansowym oraz sprawozdaniu Zarządu z działalności Banku w szczególności informacje w zakresie¹⁵:

- celów i strategii w zakresie zarządzania ryzykiem,
- funduszy własnych dla potrzeb adekwatności kapitałowej,
- buforów kapitałowych,
- dźwigni finansowej,

¹⁵Zgodnie z Polityką informacyjną PKO Banku Hipotecznego SA w zakresie adekwatności kapitałowej oraz innych informacji podlegających ogłaszaniu, wymogi dot. ujawnień według Rekomendacji R i Z obowiązują od 1 stycznia 2022 roku. Pełny zakres informacji, o których mowa Bank ogłasza w cyklu rocznym, według stanu na 31 grudnia każdego roku. W cyklach półrocznych, według stanu na 30 czerwca każdego roku, publikowane są zmiany w zakresie informacji nt. buforów kapitałowych.

- wymogów kapitałowych,
- korekt z tytułu ryzyka kredytowego,
- stosowanych technik ograniczania ryzyka kredytowego,
- polityki wynagradzania Banku, zgodnie z Rekomendacją Z,
- głównych postanowień Zasad zarządzania konfliktami interesów zgodnie z Rekomendacją Z,
- wymogów, o których mowa w art. 111a ustawy Prawo bankowe oraz w Rekomendacji H,
- ryzyka operacyjnego, zgodnie z Rekomendacją M,
- ryzyka kredytowego oraz informacji w zakresie utraty wartości aktywów finansowych zgodnie z Rekomendacją R oraz z MSSF 9,
- systemu zarządzania ryzykiem płynności oraz pozycji płynności, zgodnie z Rekomendacją P

Bank, działając w Grupie Kapitałowej PKO Banku Polskiego, dostarcza również informacje podmiotowi dominującemu w celu ujęcia ich w danych skonsolidowanych.

Szczegółowe informacje o zakresie ujawnianych informacji, sposobie ich weryfikacji oraz publikacji zawiera dokument Polityka informacyjna PKO Banku Hipotecznego SA w zakresie adekwatności kapitałowej oraz innych informacji podlegających ogłaszaniu, udostępniony na stronie internetowej Banku:

<https://www.pkobh.pl/o-banku/informacje-wymagane-przepisami-prawa/polityka-informacyjna-w-zakresie-adekwatnosci-kapitalowej-oraz-innych-informacji-podlegajacych-oglaszaniu/>

4. DZIAŁALNOŚĆ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

Sprzedaż mieszkaniowych kredytów hipotecznych w modelu agencyjnym
Nabywanie wierzytelności z tytułu mieszkaniowych kredytów hipotecznych
Struktura portfela mieszkaniowych kredytów hipotecznych
Listy zastawne
Działalność na rynkach finansowych
Obligacje - umowa programu emisji zawarta z PKO Bankiem Polskim SA

4.1. SPRZEDAŻ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W MODELU AGENCYJNYM

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

W I półroczu 2026 r. Bank udzielił kredytów hipotecznych o wartości 492,2 mln PLN.

Zgodnie z zapisami Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego, Bank udziela kredytów, których relacja wysokości kredytu do wartości rynkowej nieruchomości nie przekracza 80%¹⁶. 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 80% ¹⁷
Wysokość udzielanego kredytu / bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości	Max 100%
Tytuł prawny do nieruchomości	Własność

¹⁶ W przypadku zastosowania ubezpieczenia kredytowanego wymaganego wkładu własnego, Bank dopuszcza udzielenie kredytu, dla którego wartość tego wskaźnika nie przekracza 90%.

¹⁷ W przypadku zastosowania ubezpieczenia kredytowanego wymaganego wkładu własnego, Bank dopuszcza udzielenie kredytu, dla którego wartość tego wskaźnika nie przekracza 90%.

Zabezpieczenie kredytu	Hipoteka wpisana na 1. miejscu w dziale IV Księgi Wieczystej
Waluta	PLN
Przeznaczenie	Cele mieszkaniowe

Bank posiada w swojej ofercie kredyty z oprocentowaniem zmiennym oraz kredyty z oprocentowaniem opartym o pięcioletnią stałą stopę bazową, a także umożliwia zmianę sposobu oprocentowania kredytów ze zmiennego oprocentowania na oprocentowanie oparte o 5-letnią stałą stopę bazową (aneksowanie umowy) dla całego portfela kredytów.

4.2. NABYWANIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

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 r.

W I półroczu 2026 r. PKO Bank Hipoteczny SA nabył od PKO Banku Polskiego SA portfeli wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie o łącznej wartości 1 916,5 mld PLN.

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

KRYTERIA	MODEL POOLINGOWY
Wysokość udzielanego kredytu / bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości	Max 100%
Tytuł prawny do nieruchomości	Własność
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
Ocena wiarygodności kredytobiorców	Pozytywna

4.3. STRUKTURA PORTFELA MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

STRUKTURA PORTFELA WEDŁUG LtV

Struktura portfela kredytów mieszkaniowych znajdujących się w bilansie PKO Banku Hipotecznego SA według wartości wskaźnika LtV opartego o wycenę rynkową¹⁸ oraz LtV opartego o BHWN została przedstawiona w poniższych tabelach.

Kredyty brutto wobec klientów według LtV opartego o wycenę rynkową	30.06.2026	31.12.2025
poniżej 50%	83,7%	86,2%
51% - 60%	6,1%	5,0%
61% - 70%	4,2%	3,5%
71% - 80%	3,3%	2,9%
81% - 90%	2,8%	2,4%
powyżej 90%	0,0%	0,0%
Razem brutto	100,0%	100,0%
Średni poziom LtV opartego o wycenę rynkową	34,2%	33,4%

¹⁸ Aktualny poziom LtV wyznaczony w oparciu o wartość nieruchomości z momentu udzielenia kredytu, zaktualizowaną metodami statystycznymi na podstawie analizy rynku nieruchomości.

Kredyty brutto wobec klientów według LtV opartego o BHWN	30.06.2026	31.12.2025
poniżej 50%	29,3%	26,0%
51% - 60%	15,2%	14,2%
61% - 70%	18,0%	17,7%
71% - 80%	18,8%	21,1%
81% - 90%	14,1%	18,4%
powyżej 90%	4,6%	2,6%
Razem brutto	100,0%	100,0%
Średni poziom LtV opartego o BHWN	60,9%	62,4%

W I połowie 2026 r. średnia wartość LtV opartego o wycenę rynkową portfela kredytowego wzrosła o 0,8 p.p., co jest wynikiem sprzedaży charakteryzującej się wyższymi wskaźnikami LtV w porównaniu do średniej portfela. W przypadku wskaźnika LtV opartego o BHWN zanotowano niewielki spadek średniej wartości (-1,5 p.p.). Ustalona na moment udzielenia kredytu bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości nie wymagała aktualizacji - w ocenie Banku jest na bezpiecznym poziomie, niższym niż wartość rynkowa oraz spełnia wymogi Regulaminu ustalania BHWN w PKO Banku Hipotecznym SA.

OPROCENTOWANIE KREDYTÓW

Bank posiada w ofercie kredyty oparte o WIBOR 6M oraz o okresowo stałą stopę procentową. W przeszłości Bank oferował również kredyty oparte o WIBOR 3M.

Podstawowymi referencyjnymi stopami procentowymi stosowanymi przez Bank są WIBOR 6M, WIBOR 3M oraz stała stopa bazowa, których przeciętna wartość w I półroczu 2026 r. wyniosła odpowiednio 3,86%, 3,86% oraz 4,50%.

4.4. LISTY ZASTAWNE

Jednym z podstawowych celów działalności PKO Banku Hipotecznego SA jest emisja listów zastawnych, które stanowią główne źródło finansowania kredytów zabezpieczonych nieruchomościami.

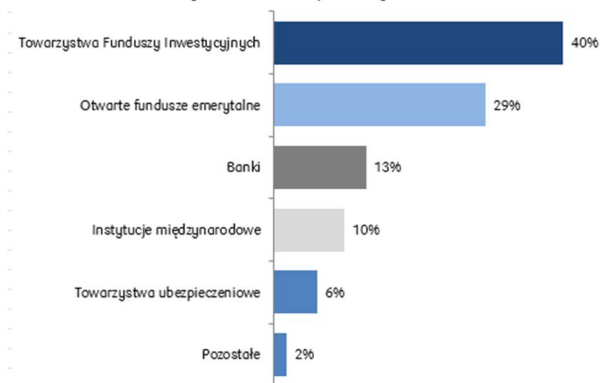
EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH W RAMACH KRAJOWEGO PROGRAMU EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH

Od początku swojego funkcjonowania PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził emisje 13 serii krajowych listów zastawnych, w tym dwie emisje zielonych hipotecznych listów zastawnych. Emisje te przeprowadzone zostały w ramach Krajowego Programu Emisji Listów Zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA. ustanowionego w listopadzie 2015 r. W ramach zaktualizowanego w 2025 r. programu krajowego Bank wyemitował listy zastawne dwóch serii 1N i 2N dedykowane inwestorom detalicznym.

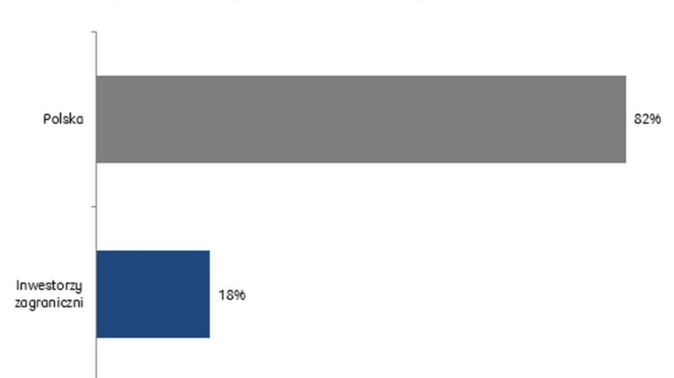
Łączna wartość wyemitowanych i pozostających w obrocie listów zastawnych w ramach emisji krajowych PKO Banku Hipotecznego SA (wg wartości nominalnej) na dzień 30 czerwca 2026 r. wynosiła 2 215,2 mln PLN.

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

Wykres: Struktura nabywców instytucjonalnych krajowych emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w latach 2015-2026



Wykres: Dystrybucja geograficzna nabywców instytucjonalnych krajowych emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w latach 2015-2026



Pozostające w obrocie emisje hipotecznych listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w PLN do 30 czerwca 2026 r.:

Numer serii	Numer listów zastawnych (kod ISIN)	Data emisji	Data wykupu	Wartość serii (mln PLN)	Oprocentowanie	Waluta	Rating emisji	Miejsce notowań
10	PLPKOHP00108	24.08.2018	24.08.2028	60	3,4875%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy regulowany GPW
1N (seria dla inwestorów indywidualnych)	PLPKOHP00215	24.10.2025	27.11.2028	1 155,2	w pierwszym sześciomiesięcznym okresie 5% w skali roku, w kolejnych stawka referencyjna NBP plus marża 0,25%	PLN	emitent nie ubiegał się o rating	rynek równoległy regulowany GPW
2N (seria dla inwestorów indywidualnych)	PLPKOHP00223	24.04.2026	30.04.2030	1 000	w pierwszym trzymiesięcznym okresie 4% w skali roku, w kolejnych stawka referencyjna NBP plus marża 0,25%	PLN	emitent nie ubiegał się o rating	rynek równoległy regulowany GPW

EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH W RAMACH MIĘDZYNARODOWEGO PROGRAMU EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH

Od początku swojego funkcjonowania, według stanu do 30 czerwca 2026 r., PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził emisje 17 serii listów zastawnych w ramach Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych, w tym 10 emisji denominowanych w EUR oraz 7 denominowanych w PLN.

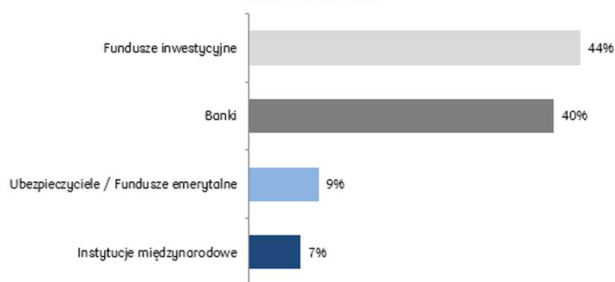
W I połowie 2026 r. PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził emisję stałokuponowych hipotecznych listów zastawnych serii 17 o wartości nominalnej 500 mln EUR oraz wykupił dwie serie listów zastawnych o łącznej wartości 1 mld PLN.

Łączna wartość wyemitowanych i pozostających w obrocie listów zastawnych w ramach Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA (wg wartości nominalnej) denominowanych

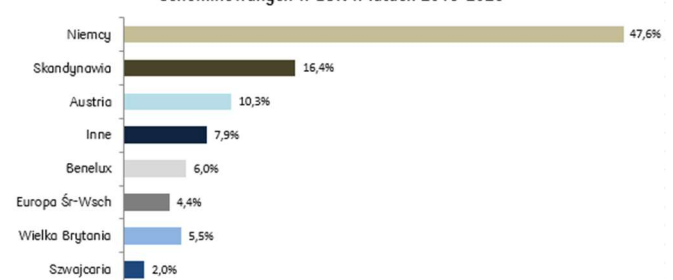
w EUR i PLN na dzień 30 czerwca 2026 r. wynosiła odpowiednio 1 mld EUR oraz 4 050 mln PLN, co przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski (1 EUR = 4,2963) na koniec czerwca 2026 r. daje kwotę łączną na poziomie 8 346,3 mln PLN.

Serie listów zastawnych 11, 12, 13 wyemitowane w ramach Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych notowane są na rynku równoległym regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na Giełdzie w Luksemburgu. Natomiast serie 14 i 15 notowane są na rynku równoległym regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, a serie 16 i 17 na Giełdzie w Luksemburgu. Listy zastawne denominowane w EUR są ponadto dopuszczone do transakcji repo przez Narodowy Bank Polski i Europejski Bank Centralny.

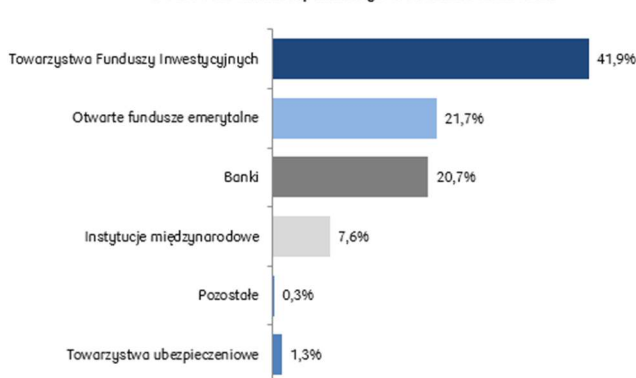
Wykres: Struktura nabywców instytucjonalnych emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA denominowanych w EUR w latach 2016-2026



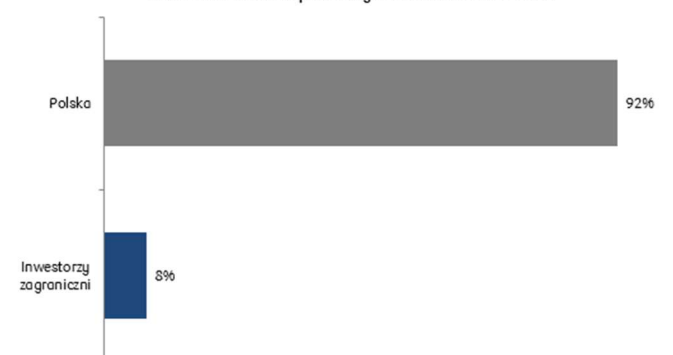
Wykres: Dystrybucja geograficzna nabywców instytucjonalnych emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA denominowanych w EUR w latach 2016-2026



Wykres: Struktura nabywców instytucjonalnych emisji listów zastawnych w PLN PKO Banku Hipotecznego SA w latach 2023-2026



Wykres: Dystrybucja geograficzna nabywców instytucjonalnych listów zastawnych w PLN PKO Banku Hipotecznego SA w latach 2023-2026



Pozostające w obrocie emisje hipotecznych listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA wyemitowane w ramach Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych przeprowadzone do dnia 30 czerwca 2026 r.:

Numer serii	Numer listów zastawnych (kod ISIN)	Data emisji	Data wykupu	Wartość serii (mln)	Waluta	Kupon	Rating emisji	Miejsce notowań
11	XS2711876370	02.11.2023	02.11.2026	750	PLN	WIBOR 3M + 0,78%	Aa1	LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW
12	XS2787873541	22.03.2024	22.03.2028	1 000	PLN	WIBOR 3M + 0,55%	Aa1	LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW
13	XS2854926701	05.07.2024	04.07.2028	500	PLN	WIBOR 3M + 0,55%	Aa1	LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW
14	PLL219200010	24.10.2024	24.10.2028	1000	PLN	WIBOR 3M + 0,70%	Aa1	rynek równoległy regulowany GPW
15	PLL219200036	27.02.2025	27.02.2029	800	PLN	WIBOR 3M + 0,80%	Aa1	rynek równoległy regulowany GPW

Numer serii	Numer listów zastawnych (kod ISIN)	Data emisji	Data wykupu	Wartość serii (mln)	Waluta	Kupon	Rating emisji	Miejsce notowań
16	XS3097942141	25.06.2025	12.06.2029	500	EUR	2,5%	Aa1	LuxSE,
17	XS3346849113	22.04.2026	22.04.2031	500	EUR	3,125%	Aa1	LuxSE

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.

PREMIUM LABEL

Zgodnie z art. 7d ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, listy zastawne mogą być oznaczone, jako europejski list zastawny lub europejski list zastawny (premium). Listy zastawne PKO Banku Hipotecznego oznaczone są jako europejski list zastawny (premium). Oznaczenie „premium” pozwala w łatwy i jednoznaczny sposób zidentyfikować, czy listy zastawne spełniają wymogi z art. 129 CRR, co ma na celu ułatwienie inwestorom oceny jakości listów zastawnych i tym samym zwiększenie ich atrakcyjności jako instrumentu inwestycyjnego zarówno w Unii, jak i poza nią.

Wykaz emisji listów zastawnych, w ramach, których wyemitowano listy zastawne oznaczone jako europejski list zastawny lub europejski list zastawny (premium) znajduje się na stronie KNF pod adresem:

https://www.knf.gov.pl/podmioty/Podmioty_sektora_bankowego/Banki_hipoteczne

THE COVERED BOND LABEL

6 lutego 2018 r. PKO Bank Hipoteczny jako pierwszy emitent listów zastawnych z Polski dołączył do The Covered Bond Label. The Covered Bond Label to certyfikat jakości, którego celem jest budowanie wśród inwestorów świadomości w zakresie bezpieczeństwa i wysokiej jakości aktywów, jakimi są listy zastawne.

Dane Banku na stronie The Covered Bond Label znajdują się pod adresem:

<https://coveredbondlabel.com/issuer/132-pko-bank-hipoteczny-spolka-akcyjna>

ENERGY EFFICIENT MORTGAGE LABEL

Energy Efficient Mortgage Label został stworzony przez European Mortgage Federation – European Bond Council (EMF-ECBC) jako jasny i przejrzysty znak jakości dla konsumentów, kredytodawców i inwestorów, mający na celu identyfikację energooszczędnych kredytów hipotecznych przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe.

PKO Bank Hipoteczny jako pierwszy bank z Polski dołączył w 2021 r. do inicjatywy Energy Efficient Mortgage Label. Inicjatywa ta ma na celu wsparcie unijnego Zielonego Ładu oraz neutralności klimatycznej do 2050 r. oraz dostosowanie portfela produktów do zmian regulacyjnych takich jak nowa taksonomia UE.

Dane Banku na stronie Energy Efficient Mortgage Label znajdują się pod adresem:

<https://www.energy-efficient-mortgage-label.org/issuer/22-pko-bank-hipoteczny-spolka-akcyjna>

ZIELONE LISTY ZASTAWNE

W 2019 r. PKO Bank Hipoteczny SA po raz pierwszy opublikował Zasady dotyczące Zielonych Listów Zastawnych (Green Covered Bond Framework – GCBF). W czerwcu 2022 r. Zasady te zostały opublikowane przez Bank w zaktualizowanej wersji w związku z planowaną emisją zielonych hipotecznych listów zastawnych. GCBF określa między innymi zasady selekcji aktywów, które są zabezpieczeniem zielonych emisji. Zielone emisje PKO Banku Hipotecznego SA są zabezpieczone hipotekami spełniającymi najwyższe standardy w zakresie energochłonności i emisji dwutlenku węgla.

PKO Bank Hipoteczny SA w czerwcu 2019 r. oraz w czerwcu 2022 r. uzyskał dla swojego Green Covered Bond Framework zewnętrzną opinię (Second Party Opinion) wyspecjalizowanej certyfikowanej międzynarodowej instytucji Sustainalytics. Zielone Listy Zastawne PKO Banku Hipotecznego SA są certyfikowane przez Climate Bond Initiative (CBI) - ostatnia certyfikacja poemisyjna miała miejsce w maju 2023 r.. Certyfikat CBI jest przyznawany obligacjom i listom zastawnym spełniającym najwyższe standardy w zakresie pozytywnego wpływu na środowisko.

W dniu 27 sierpnia 2024 r., celem ujednolicenia ram emisji zielonych instrumentów dłużnych dla spółek Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA, PKO Bank Hipoteczny przyjął Green Bond Framework Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA Green Bond Framework to ramowy dokument, zawierający zasady zielonego i zrównoważonego finansowania w Grupie Kapitałowej Banku. Został opracowany na bazie Green Bond Principles (International Capital Market Association's (ICMA)) z 2021 r. Dokument ten określa cele zielonego finansowania oraz rodzaje inwestycji, na które mogą być przeznaczone środki pochodzące z zielonych emisji, a także wskazuje na podział zadań związanych z opisywaną tematyką.

Wpływ z Zielonych Listów Zastawnych wykorzystywane są wyłącznie do finansowania bądź refinansowania nowych i/lub istniejących projektów zakwalifikowanych jako zielone aktywa. Zielone Listy Zastawne PKO Banku Hipotecznego SA spełniają kryteria wyznaczone przez International Capital Market Association (ICMA) jako Zasady dotyczące Zielonych Obligacji (Green Bond Principles). Zasady te to zbiór wytycznych w zakresie określenia celu finansowania, oceny i selekcji aktywów, zarządzania wpływami z emisji oraz raportowania alokacji środków.

Bank, co najmniej raz w roku publikuje raport alokacji oraz wpływu emisji zielonych listów zastawnych na środowisko.

Szczegółowe informacje związane z zielonymi listami zastawnymi emitowanymi przez Bank znajdują się pod adresem:

<https://www.pkobh.pl/listy-zastawne/zielone-listy-zastawne/>

4.5. DZIAŁALNOŚĆ NA RYNKACH FINANSOWYCH

PKO Bank Hipoteczny SA zawiera transakcje skarbowe na hurtowym rynku finansowym. Celem transakcji jest zarządzanie płynnością (w krótkim, średnim i długim horyzoncie czasowym) oraz pozycją walutową Banku. Ponadto Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych nakłada na PKO Bank Hipoteczny SA obowiązek ograniczania ryzyka związanego ze zmianami kursów walut.

W celu sfinansowania działalności związanej z udzielaniem kredytów mieszkaniowych oraz nabywaniem wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych udzielonych przez PKO Bank Polski SA, PKO Bank Hipoteczny SA emituje hipoteczne listy zastawne, obligacje, zaciągając zobowiązania w ramach linii kredytowych oraz zobowiązania z tytułu nabytych wierzytelności.

W ocenie Zarządu Banku na 30 czerwca 2026 r. nie wystąpiły przesłanki mogące świadczyć o ryzyku nieterminowej spłaty zaciągniętych przez Bank zobowiązań. Na 30 czerwca 2026 r. wszystkie regulacyjne i wewnętrzne limity płynności pozostały spełnione. Szczegółowe informacje nt. poziomów norm płynności Banku zostały zaprezentowane w Nocie 34 „Zarządzanie ryzykiem płynności” sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

W przypadku emisji listów zastawnych w EUR w celu zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej oraz ryzyka walutowego PKO Bank Hipoteczny SA zawarł transakcje CIRS (Cross-Currency Interest Rate Swap), w których Bank płaci kupon w PLN oparty o zmienną stopę, a otrzymuje kupon oparty o stałą stopę właściwą EUR. W przypadku ogłoszenia przez sąd upadłości PKO Banku Hipotecznego SA, nastąpi automatyczne wydłużenie transakcji CIRS o 12 miesięcy na warunkach określonych w dniu zawarcia transakcji. Dodatkowo Bank zawarł serię kontraktów FX-Forward, które stanowią zabezpieczenie ekspozycji walutowej o zapadalności w terminach płatności kuponów z listów zastawnych denominowanych w EUR.

W przypadku emisji listów zastawnych o stałym oprocentowaniu w PLN w celu zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej PKO Bank Hipoteczny SA zawarł transakcje IRS, w których płaci kupon oparty o zmienną stopę PLN, a otrzymuje kupon oparty o stałą stopę PLN.

4.6. OBLIGACJE – UMOWA PROGRAMU EMISJI ZAWARTA Z PKO BANKIEM POLSKIM SA

30 września 2015 r. PKO Bank Hipoteczny SA zawarł umowę Programu Emisji Obligacji Własnych z PKO Bankiem Polskim SA, na podstawie której mogą być emitowane obligacje zerokuponowe, zmiennokuponowe i stałokuponowe o maksymalnych tenorach wynoszących 36 miesięcy.

W I połowie 2026 r. Bank wyemitował w ramach tego Programu obligacje o łącznej wartości nominalnej 2 855,5 mln PLN. Jednocześnie, w tym samym okresie, Bank wykupił obligacje o łącznej wartości

nominalnej 2 959,5 mln PLN. Saldo wyemitowanych w ramach programu obligacji na 30 czerwca 2026 r. wyniosło 2 855,5 mln PLN. Bank zamierza kontynuować pozyskiwanie finansowania w ramach tego Programu.

5. WEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI

Proces kredytowy i współpraca z PKO Bankiem Polskim SA Ład wewnętrzny System kontroli wewnętrznej Zarządzanie ryzykiem Wycena zabezpieczeń mieszkaniowych kredytów hipotecznych Rejestr zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych Powiernik Limity ustawowe
--

5.1. PROCES KREDYTOWY I WSPÓŁPRACA Z PKO BANKIEM POLSKIM SA

PKO Bank Hipoteczny SA pozyskuje do swojego portfela kredyty mieszkaniowe w ramach strategicznej współpracy z PKO Bankiem Polskim SA. Banki współpracują ze sobą w oparciu o:

- model agencyjny,
- model poolingowy.

Współpraca z PKO Bankiem Polskim SA regulowana jest szczegółowo poprzez umowę outsourcingową zawartą 16 stycznia 2015 r., z późniejszymi zmianami. Umowa reguluje zakres współpracy oraz szczegółowo określa sposób wykonywania powierzonych czynności, przede wszystkim w zakresie oferowania i administrowania kredytami mieszkaniowymi oraz wykonywaniem czynności wspierających PKO Bank Hipoteczny SA. Dodatkowo w umowie PKO Bank Polski SA zobowiązał się do należytego wykonywania powierzonych czynności, a także do raportowania i działań kontrolnych na rzecz PKO Banku Hipotecznego SA.

17 listopada 2015 r. podpisano z PKO Bankiem Polskim SA Umowę Ramową Sprzedaży Wierzytelności. Na jej podstawie od grudnia 2015 r. Bank nabywa od PKO Banku Polskiego SA portfele wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie.

5.2. ŁAD WEWNĘTRZNY

Opis funkcjonowania oraz ocena ładu wewnętrznego została opisana w Sprawozdaniu Zarządu z działalności PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. i pozostaje aktualna na datę niniejszego sprawozdania.

5.3. SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

System kontroli wewnętrznej w PKO Banku Hipotecznym SA został opisany w Sprawozdaniu Zarządu z działalności PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. i pozostaje aktualny na datę niniejszego sprawozdania.

5.4. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

Proces zarządzania ryzykiem jest kluczowym procesem w PKO Banku Hipotecznym SA. Ma on na celu zapewnienie stabilności finansowej Banku, ochronę wartości i bezpieczeństwa emitowanych listów zastawnych oraz zapewnienie bezpieczeństwa środków pochodzących z emisji obligacji oraz pozostałych źródeł finansowania działalności Banku, poprzez dążenie do utrzymywania poziomu ryzyka w ramach przyjętego poziomu tolerancji. Celem systemu zarządzania ryzykiem jest również zapewnienie właściwej i możliwie najpełniejszej informacji o ryzyku przy podejmowaniu decyzji, a także efektywne osadzanie zarządzania ryzykiem w kulturze organizacyjnej Banku. Zakładany poziom ryzyka stanowi ważny składnik procesu planistycznego i decyzyjnego.

Zarządzanie ryzykiem w Banku opiera się w szczególności na następujących zasadach:

- Bank zarządza wszystkimi zidentyfikowanymi rodzajami ryzyka związanego z jego działalnością,
- proces zarządzania ryzykiem jest adekwatny do skali działalności Banku oraz do istotności, skali i złożoności danego ryzyka,
- proces zarządzania ryzykiem wspiera realizację strategii zarządzania Bankiem przy zachowaniu zgodności ze strategią zarządzania ryzykiem, w szczególności w zakresie poziomu tolerancji na ryzyko,
- proces zarządzania ryzykiem jest na bieżąco dostosowywany do nowych czynników i źródeł ryzyka,
- metody zarządzania ryzykiem oraz systemy pomiaru ryzyka są dostosowane do skali i złożoności działalności Banku oraz charakteru i wielkości ryzyka, na jakie narażony jest Bank,
- metody zarządzania ryzykiem są okresowo weryfikowane i walidowane,
- zarządzanie ryzykiem jest zintegrowane z procesami planistycznymi i kontrolingowymi,
- poziom ryzyka jest regularnie monitorowany i odnoszony do systemu limitów obowiązujących w Banku, a kierownictwo Banku otrzymuje regularnie informacje w zakresie poziomu ryzyka,
- proces zarządzania ryzykiem jest spójny z zasadami zarządzania ryzykiem w Grupie Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA.

PKO Bank Hipoteczny SA identyfikuje i zarządza następującymi rodzajami ryzyka:

RYZYKA ISTOTNE	• Ryzyko kredytowe • Ryzyko płynności, w tym ryzyko finansowania • Ryzyko stopy procentowej • Ryzyko modeli • Ryzyko biznesowe, w tym zmian makroekonomicznych • Ryzyko operacyjne
RYZYKA PODLEGAJĄCE MONITOROWANIU	• Ryzyko koncentracji • Ryzyko rezydualne • Ryzyko walutowe • Ryzyko instrumentów pochodnych, • Ryzyko braku zgodności • Ryzyko utraty reputacji • Ryzyko braku adekwatności kapitałowej, w tym nadmiernej dźwigni finansowej

Przy określaniu kryteriów uznawania danego rodzaju ryzyka za istotne uwzględniany jest wpływ danego rodzaju ryzyka na działalność Banku, przy czym rozróżniane są trzy poziomy ryzyka:

- istotne – podlega aktywnemu zarządzaniu,
- podlegające monitorowaniu – dla nich przeprowadza się monitoring istotności,
- inne nieidentyfikowane w działalności Banku rodzaje ryzyka (nieistotne i niemonitorowane).

W przypadku rodzajów ryzyka podlegających monitorowaniu PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadza ich cykliczny monitoring pod kątem ewentualnego uznania ich za istotne. Bank zdefiniował dla nich kryteria istotności, po przekroczeniu których dany rodzaj ryzyka uznawany jest za istotny.

W strategii zarządzania ryzykiem Bank zdefiniował szereg limitów strategicznych, które definiują tolerancję na poszczególne rodzaje ryzyka. Bank na bieżąco monitoruje te limity. W I połowie 2026 roku żaden z limitów nie został przekroczony.

Szczegółowy opis celów i metod zarządzania ryzykiem w Banku znajduje się w sprawozdaniu finansowym PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. w rozdziale „Cele i zasady zarządzania ryzykiem”. Zawiera on również istotne informacje nt. poziomu ryzyka finansowego w działalności Banku, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

5.5. WYCENA ZABEZPIECZEŃ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Polityka PKO Banku Hipotecznego SA w zakresie zabezpieczeń kredytowych i ich wyceny opiera się o przepisy ustaw:

- o listach zastawnych i bankach hipotecznych,
- o księgach wieczystych i hipotece,
- Prawo bankowe.

Dodatkowo, do kwestii zabezpieczeń kredytowych odnoszą się:

- zalecenia i rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego, w tym rekomendacje F, S i J,
- zapisy wewnętrznych regulacji bankowych.

Bank posiada i stosuje Regulamin ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości (BHWN), zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego. Regulamin uwzględnia zapisy Rekomendacji F, która dotyczy podstawowych kryteriów stosowanych przez Komisję Nadzoru Finansowego przy zatwierdzaniu regulaminów ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości wydawanych przez banki hipoteczne.

BHWN to ustalona przez bank hipoteczny wartość, która w ocenie Banku odzwierciedla poziom ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia kredytów. BHWN służy do określenia kwoty, do jakiej może być udzielony kredyt zabezpieczony hipoteką na danej nieruchomości lub do decyzji, czy wierzytelność zabezpieczona na przedmiotowej nieruchomości może zostać przez Bank nabyta. Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości ustalana jest w sposób ostrożny z uwzględnieniem parametrów mających długookresowy charakter.

PKO Bank Hipoteczny SA ustala BHWN w oparciu o ekspertyzę bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości. Ekspertyza wykonywana jest z zachowaniem należytej staranności i ostrożności. Uwzględnia ona jedynie te cechy nieruchomości i nakłady konieczne do jej budowy, które będą miały charakter trwały i przy założeniu racjonalnej eksploatacji będą możliwe do uzyskania przez każdego posiadacza nieruchomości. W ekspertyzie, sporządzonej na określoną datę, udokumentowane są założenia i parametry przyjęte do analizy, proces ustalania BHWN i wynikająca z niego propozycja BHWN. Ekspertyza uwzględnia analizy i prognozy dotyczące parametrów specyficznych dla danej nieruchomości, które mają wpływ na ocenę ryzyka kredytowego, a także czynniki o charakterze ogólnym np.: demografię, stopę bezrobocia, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Proces ustalania BHWN realizowany jest w Banku przez dedykowany zespół specjalistów w zakresie wycen nieruchomości.

W modelu agencyjnym proces ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości składa się z trzech etapów:

SPORZĄDZENIE EKSPERTYZY BHWN	Rzecznik Majątkowy, który posiada odpowiednie doświadczenie oraz umiejętność szacowania ryzyka bankowego w zakresie zabezpieczania kredytów mieszkaniowych lub dedykowana komórka organizacyjna Banku – Zespół ds. Wyceny Zabezpieczeń, na podstawie protokołu z oględzin nieruchomości sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego
WERYFIKACJA EKSPERTYZY BHWN	PKO Bank Polski SA w ramach Umowy outsourcingowej lub dedykowana komórka organizacyjna Banku – Zespół ds. Wyceny Zabezpieczeń
USTALENIE BANKOWO-HIPOTECZNEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	Dedykowana komórka organizacyjna Banku – Zespół ds. Wyceny Zabezpieczeń

W przypadku nabywania wierzytelności proces ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości składa się z czterech etapów:

WERYFIKACJA STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI	PKO Bank Polski SA w ramach Umowy outsourcingowej
SPORZĄDZENIE PROTOKOŁU Z OGLĘDZIN NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z BADANIEM RYNKU	Rzecznik Majątkowy, który posiada odpowiednie doświadczenie oraz umiejętność szacowania ryzyka bankowego w zakresie zabezpieczania kredytów mieszkaniowych

SPORZĄDZENIE EKSPERTYZY BHWN

Dedykowana komórka organizacyjna Banku – Zespół ds. Wyceny Zabezpieczeń

USTALENIE BANKOWO-HIPOTECZNEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Dedykowana komórka organizacyjna Banku – Zespół ds. Wyceny Zabezpieczeń

Procesy sporządzania ekspertyzy BHWN oraz ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości opisane powyżej realizowane są przez dwie niezależne osoby.

5.6. REJESTR ZABEZPIECZENIA HIPOTECZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH

PKO Bank Hipoteczny SA prowadzi i przechowuje rejestr zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych (RZHLZ).

Sposób prowadzenia RZHLZ określają:

- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2022 poz. 581 z późn. zm.) (dalej: „Ustawa”)
- Uchwała Nr 383/2025 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 3 października 2025 r. w sprawie określenia wzoru rejestru zabezpieczenia listów zastawnych,
- Rekomendacja K Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 9 lutego 2016 r., dotycząca zasad prowadzenia przez banki hipoteczne rejestru zabezpieczenia listów zastawnych.

Bieżący nadzór nad prowadzeniem RZHLZ sprawuje Powiernik i Zastępca Powiernika.

Bank wpisuje do RZHLZ wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości wpisanej na pierwszym miejscu oraz prawa i środki stanowiące podstawę emisji listów zastawnych, a także dodatkowe środki, które stanowią nadwyżkę na pokrycie odsetek od znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych, przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy. Zabezpieczeniem hipotecznych listów zastawnych są wierzytelności zabezpieczone hipoteką wpisanej na pierwszym miejscu. Dodatkowo podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych mogą stanowić środki Banku:

- ulokowane w papierach wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez Narodowy Bank Polski, Europejski Bank Centralny, rządy i banki centralne państw członkowskich Unii Europejskiej, Organizację Współpracy Gospodarczej i Rozwoju, z wyłączeniem państw, które restrukturyzują lub restrukturyzowały swoje zadłużenie zagraniczne w ciągu ostatnich 5 lat,
- ulokowane w Narodowym Banku Polskim,
- ulokowane w bankach krajowych lub instytucji kredytowej, o których mowa w Art. 18. ust. 3 pkt. 3 Ustawy.

W rejestrze zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych ujmuje się również transakcje CIRS zabezpieczające ryzyko walutowe oraz stopy procentowej wyemitowanych listów zastawnych denominowanych w EUR oraz transakcje IRS zabezpieczające ryzyko stopy procentowej listów zastawnych denominowanych w PLN, których oprocentowanie jest stałe.

Rejestr zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych w I półroczu 2026 r. oraz w latach poprzednich nie zawierał papierów wartościowych zabezpieczonych aktywami (ABS), które nie spełniają wymagań określonych w paragrafie 1 artykułu 80 Wytycznych (UE) 2015/510 Europejskiego Banku Centralnego z dnia 19 grudnia 2014 r. w sprawie implementacji ram prawnych polityki pieniężnej Eurosystemu (EBC/2014/60) (wersja przekształcona).

Poniższa tabela prezentuje podstawowe dane dotyczące RZHLZ na 30 czerwca 2026 r. i 31 grudnia 2025 r.:

	30.06.2026	31.12.2025
RZHLZ łącznie, w tym (mln PLN):	15 152,5	15 004,5
<i>kredyty zabezpieczone hipoteką (mln PLN)</i>	<i>15 152,5</i>	<i>15 004,5</i>
<i>inne aktywa¹⁹ (mln PLN)</i>	<i>0</i>	<i>0,0</i>
Bufor płynności ²⁰ (mln PLN)	392,3	331,0
Wartość nominalna transakcji zabezpieczających ²¹ (mln PLN)	4 335,3	2 164,5
Liczba kredytów (szt.)	87 080	87 918
Średnia wartość kredytu (tys. PLN)	174,0	170,7

¹⁹ art. 18 ust 3 Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych.

²⁰ art. 18 ust 3a Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych.

²¹ Nominał transakcji zabezpieczającej odpowiada cenie emisyjnej listu zastawnego.

	30.06.2026	31.12.2025
Średni termin od udzielenia kredytu (seasoning) (mies.)	99,85	98,5
Średnia zapadalność (mies.)	225,2	226,5
Średnie LtV (wartość kredytu w odniesieniu do wyceny rynkowej) (%)	31,9	30,6
Średnie LtBHWN (wartość kredytu w odniesieniu do BHWN) (%)	60,1	59,1
Poziom nadzabezpieczenia ²² (%)	43,8	78,8

5.7. POWIERNIK

Institucja powiernika ma na celu zapewnienie ochrony interesów majątkowych posiadaczy listów zastawnych. Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych gwarantuje ochronę niezależności powiernika i jego zastępcy. Powierników, na wniosek Rady Nadzorczej Banku, na okres 6 lat powołuje Komisja Nadzoru Finansowego.

W związku z upływem ww. 6-letniego okresu, w dniu 5 marca 2021 r. Komisja Nadzoru Finansowego powołała Powiernika i Zastępcę Powiernika przy PKO Banku Hipotecznym SA, przy czym funkcje te pełnią ponownie te same osoby:

	Funkcja	Data powołania	Data odwołania / rezygnacji
Tadeusz Swat	Powiernik	05.03.2021	-
Grzegorz Kędzia	Zastępca Powiernika	05.03.2021	-

5.8. LIMITY USTAWOWE

Działając w ramach ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych PKO Bank Hipoteczny SA zobowiązany jest do monitorowania i zachowania określonych limitów związanych z działalnością banku hipotecznego.

W dniu 8 lipca 2022 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Bank w terminie dokonał niezbędnych zmian w regulacjach wewnętrznych w celu zapewnienia zgodności ze znowelizowanym brzmieniem ustawy.

Limity ustawowe i poziom ich wykorzystania na 30 czerwca 2026 r. i 31 grudnia 2025 r. przedstawiały się następująco:

Limit	Podstawa prawna	Poziom limitu	Wykonanie	
			30.06.2026	31.12.2025
Stosunek środków uzyskanych z emisji listów zastawnych przeznaczonych na refinansowanie kredytów zabezpieczonych hipoteką lub nabytych wierzytelności innych banków z tytułu takich kredytów do sumy mniejszych z wartości: 80% kwot bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości mieszkalnej (w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 75 rozporządzenia (UE) nr 575/2013) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia wierzytelności lub aktualnego salda tej wierzytelności	art.14	≤100%	59,8%	50,1%
Stosunek ogólnej wartości nabytych akcji i udziałów innych podmiotów do funduszy własnych Banku	art.15 ust.1 pkt 5	≤10%	0,0%	0,0%
Stosunek ogólnej wartości zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji do funduszy własnych Banku	art.15 ust.2	≤1000%	388,7%	452,3%
Stosunek ogólnej wartości zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji do kwoty przeznaczonej na refinansowanie czynności, o których mowa w art. 12 Ustawy tj.	art.15 ust.3	≤100%	36,1%	44,3%

²² Uwzględnia wartość netto transakcji zabezpieczających i nie uwzględnia kredytów zagrożonych (NPL, Non-performing loans).

Limit	Podstawa prawna	Poziom limitu	Wykonanie	
			30.06.2026	31.12.2025
udzielanie kredytów zabezpieczonych i niezabezpieczonych hipoteką, nabywanie wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych i niezabezpieczonych hipoteką				
Stosunek łącznej kwoty nominalnych wartości listów zastawnych znajdujących się w obrocie do sumy funduszy własnych Banku i rezerwy na ryzyko ogólne	art.17	≤4000%	628,5%	498,9%
Stosunek sumy nominalnych kwot wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz kwoty praw i środków dodatkowych Banku, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych do łącznej kwoty nominalnych wartości hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie (uwzględnia instrumenty zabezpieczające)	art.18 ust.1	≥105%	143,8%	178,8%
Stosunek sumy nominalnych kwot wierzytelności zabezpieczonych hipoteką stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych do łącznej kwoty nominalnych wartości hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie	art.18 ust.1	≥85%	143,5%	179,1%
Stosunek kosztów z tytułu odsetek od hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie (odsetki jednodniowe na dzień przeprowadzania rachunku) do przychodów z tytułu odsetek od wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz praw i środków dodatkowych stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych (odsetki jednodniowe na dzień przeprowadzania rachunku), z wyłączeniem aktywów, w przypadku których nastąpiło niewykonanie zobowiązania w rozumieniu art.18 ust. 2a Ustawy	art.18 ust.2	≤100%	48,7%	41,2%
Stosunek środków Banku, stanowiących nadwyżkę, o której mowa w art. 18 ust 3a i c Ustawy do maksymalnego skumulowanego wypływu płynności netto w okresie kolejnych 180 dni. Wypływ płynności netto stanowią wypływy płatności wymagalne w danym dniu płatności, w tym płatności kwoty wartości nominalnej listów zastawnych i odsetek z tytułu tych listów oraz płatności z tytułu instrumentów pochodnych w ramach programu emisji listów zastawnych, po odliczeniu wpływów płatności wymagalnych w tym samym dniu z tytułu aktywów stanowiących zabezpieczenie listów zastawnych. Do wyliczania płatności kwoty wartości nominalnej listów zastawnych, stosuje się przedłużony o 12 miesięcy termin wymagalności listów zastawnych	art.18 ust.3a, 3aa, 3b oraz 3d	≥100%	N/A	N/A
Stosunek wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi w trakcie realizacji inwestycji budowlanych do ogólnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych	art.23 ust.1 zd.1	≤10%	1,6%	1,4%
Stosunek wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego do wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi w trakcie realizacji inwestycji budowlanych, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych	art.23 ust.1 zd.2	≤10%	0,0%	0,0%

Na 30 czerwca 2026 r., jak również na koniec 2025 r., Bank uzyskał pozytywne wyniki przeprowadzonych testów płynności oraz równowagi pokrycia.

6. ORGANIZACJA ORAZ WŁADZE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

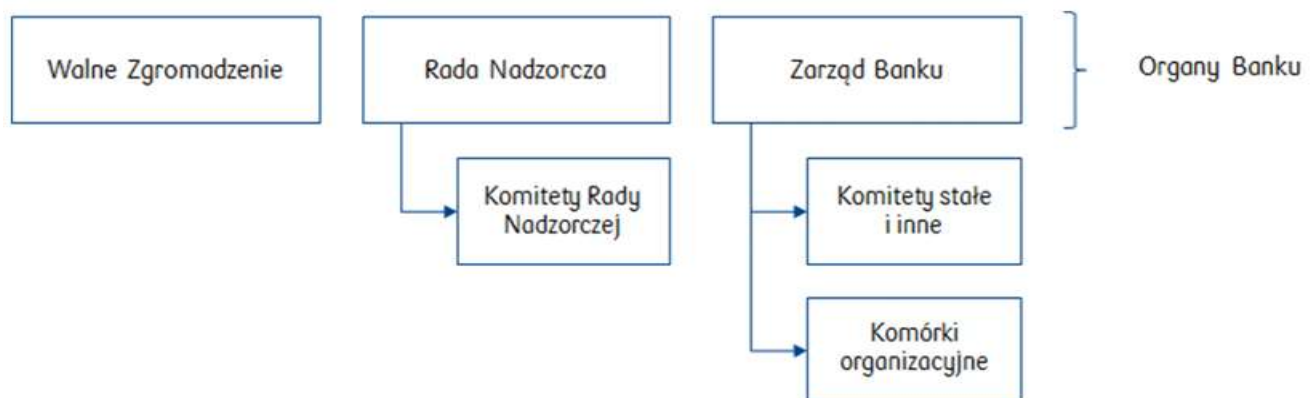
Wykwalifikowana kadra
Struktura organizacyjna PKO Banku Hipotecznego SA
Kompetencje organów i komitetów PKO Banku Hipotecznego SA
Zarząd PKO Banku Hipotecznego SA
Rada Nadzorcza PKO Banku Hipotecznego SA

6.1. WYKWALIFIKOWANA KADRA

Bank wdraża narzędzia i procedury, mające na celu zagwarantowanie, że zatrudniona w Banku kadra posiada najwyższe kwalifikacje w zakresie kluczowych dla Banku obszarów działalności. Bank systematycznie podnosi kwalifikacje zatrudnionych pracowników oraz dba o stabilność kadry. Czynniki te w istotny sposób wpływają na realizację strategii i celów biznesowych Banku a co za tym idzie na jego działalność i wyniki finansowe.

6.2. STRUKTURA ORGANIZACYJNA PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

Zarządzanie PKO Bankiem Hipotecznym SA jest realizowane na bazie struktury organizacyjnej przedstawionej na poniższym schemacie, jak również w ramach obowiązków Organów Banku, określonych w dalszej części niniejszego rozdziału.



6.3. KOMPETENCJE ORGANÓW I KOMITETÓW PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

Do kompetencji **Walnego Zgromadzenia Banku** należy w szczególności:

- powoływanie oraz odwoływanie członków Rady Nadzorczej, a także określanie zasad ich wynagradzania i pokrywania przez Bank kosztów związanych z pełnieniem funkcji członka Rady Nadzorczej,
- ustalanie trybu umorzenia akcji, wysokości wynagrodzenia za umarżane akcje oraz wyrażanie zgody na nabycie akcji własnych Banku w celu ich umorzenia,
- tworzenie i likwidacja funduszy specjalnych, tworzonych z zysku netto,
- podejmowanie uchwał w sprawie emisji obligacji zamiennych na akcje lub innych instrumentów uprawniających do nabycia lub objęcia akcji Banku,
- podejmowanie uchwał o likwidacji, zbyciu lub wydzierżawieniu przedsiębiorstwa Banku lub jego zorganizowanej części oraz ustanowieniu na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- podejmowanie uchwał w sprawie roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Banku lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,

- wyrażanie zgody na przystępowanie i występowanie ze spółek oraz wyrażanie zgody na nabycie i zbycie obligacji lub innych papierów wartościowych zamiennych na akcje,
- ocena, czy stosowana w Banku polityka wynagradzania sprzyja rozwojowi i bezpieczeństwu działania Banku,
- wyrażanie zgody na rozporządzanie składnikami aktywów trwałych, zaliczanymi do wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych lub inwestycji długoterminowych, w tym wniesienie jako wkładu do spółki lub spółdzielni, jeżeli wartość rynkowa tych składników przekracza wartość 5% sumy aktywów ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego, a także oddanie tych składników do korzystania innemu podmiotowi, na okres dłuższy niż 180 dni w roku kalendarzowym, na podstawie czynności prawnej, jeżeli wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej przekracza 5% sumy aktywów,
- wyrażanie zgody na nabycie składników aktywów trwałych o wartości przekraczającej 100.000.000 złotych lub 5% sumy aktywów, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego,
- ocena adekwatności regulacji wewnętrznych, dotyczących funkcjonowania Rady Nadzorczej oraz oceny skuteczności działania Rady Nadzorczej.

Do kompetencji **Rady Nadzorczej Banku** należy w szczególności:

- zatwierdzanie rocznego planu finansowego oraz wieloletnich programów rozwoju Banku, w tym w szczególności strategii rozwoju Banku, z uwzględnieniem strategii Grupy Kapitałowej PKO BP,
- ocena realizowania przez Bank strategii Grupy Kapitałowej PKO BP,
- zatwierdzanie polityki zgodności Banku oraz regulaminu funkcjonowania komórki ds. zgodności,
- zatwierdzanie strategii zarządzania Bankiem, strategii zarządzania ryzykiem, w tym ogólnego poziomu ryzyka Banku, polityki w zakresie szacowania kapitału wewnętrznego i zarządzania kapitałowego oraz dokonywania przeglądów strategii i procedur szacowania kapitału wewnętrznego i zarządzania kapitałowego,
- zatwierdzanie zasad tworzenia i zmiany produktów Banku,
- zatwierdzanie karty audytu, strategii działalności komórki audytu wewnętrznego, rocznych i wieloletnich (strategicznych) planów audytów wewnętrznych oraz zasad współpracy z analogiczną komórką PKO Banku Polskiego SA oraz biegłym rewidentem,
- zatwierdzanie rocznego planu działania komórki ds. zgodności oraz zasad współpracy komórki do spraw zgodności z analogiczną komórką PKO Banku Polskiego SA,
- zatwierdzanie polityki wynagradzania osób, których działalność zawodowa ma istotny wpływ na profil ryzyka Banku,
- zatwierdzanie zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej, kryteriów oceny adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej oraz zasad kategoryzacji nieprawidłowości wykrytych przez system kontroli wewnętrznej,
- zatwierdzanie Regulaminu Zarządu,
- zatwierdzanie Regulaminu ustalania Bankowo-Hipotecznej Wartości Nieruchomości, który wchodzi w życie po zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego,
- zatwierdzanie Kodeksu Etyki i Zasad Zarządzania Konfliktem Interesów,
- zatwierdzanie ramowej struktury organizacyjnej Banku, dostosowanej do wielkości i profilu ponoszonego przez Bank ryzyka,
- zatwierdzanie wyników przeglądu funkcjonowania umów o współpracy zawartych z PKO Bankiem Polskim SA,
- uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- powoływanie i odwoływanie poszczególnych członków Zarządu, określanie szczegółowych zasad i trybu przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego na członka Zarządu, uchwalania regulacji w zakresie zasad zatrudnienia i wynagradzania członków Zarządu Banku oraz ustalania warunków zatrudniania, w tym wynagrodzenia członków Zarządu oraz reprezentowania Banku w umowach z członkami Zarządu,
- zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowania członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy, niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności,

- wyrażanie zgody dla członka Zarządu na zajmowanie się działalnością konkurencyjną lub uczestniczenie w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej, bądź uczestniczenie w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek jej organu,
- wyrażanie zgody na tworzenie i likwidację oddziałów i innych jednostek organizacyjnych Banku na terytorium Polski i za granicą,
- udzielanie Zarządowi uprzedniego zezwolenia na nabycie, obciążenie lub zbycie nieruchomości, udziału w nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości; zezwolenie nie jest wymagane, jeżeli nabycie zbywanej nieruchomości, udziału w nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości następuje w ramach postępowania egzekucyjnego, upadłościowego, układowego lub innego porozumienia z dłużnikiem Banku,
- opiniowanie sprawozdania o wydatkach reprezentacyjnych, a także wydatkach na usługi prawne, usługi marketingowe, usługi w zakresie stosunków międzyludzkich i komunikacji społecznej oraz usługi doradztwa związanego z zarządzaniem, poniesionych w roku obrotowym,
- wyrażanie zgody na zawarcie przez Bank umowy o usługi prawne, usługi marketingowe, usługi w zakresie stosunków międzyludzkich (public relations) i komunikacji społecznej oraz usługi doradztwa związanego z zarządzaniem: (i) jeżeli wysokość wynagrodzenia przewidzianego za świadczone usługi łącznie w tej umowie lub innych umowach zawieranych z tym samym podmiotem przekracza 500 000 zł netto, w stosunku rocznym, (ii) podwyższającą wynagrodzenie powyżej ww. kwoty oraz (iii) w których maksymalna wysokość wynagrodzenia nie jest przewidziana,
- wyrażenie zgody na zawarcie przez Bank umowy darowizny lub innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 20 000 złotych lub 0,1% sumy aktywów ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego,
- wyrażenie zgody na zawarcie przez Bank umowy zwolnienia z długu lub innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 50 000 złotych lub 0,1% sumy aktywów, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego,
- opiniowanie sprawozdania ze stosowania dobrych praktyk,
- zatwierdzanie polityki oraz procedury wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Banku oraz polityki świadczenia na rzecz Banku przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem,
- wybór firmy audytorskiej do przeprowadzania badania lub przeglądu skonsolidowanych oraz jednostkowych sprawozdań finansowych Banku oraz atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju,
- ocena sprawozdania Zarządu z działalności Banku oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym, oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty oraz sporządzania i składania Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania Rady Nadzorczej,
- ocena adekwatności i skuteczności funkcjonującego w Banku ładu wewnętrznego, systemu kontroli wewnętrznej, w tym funkcji kontroli, komórki do spraw zgodności oraz komórki audytu wewnętrznego, a także oceny adekwatności i skuteczności systemu zarządzania ryzykiem,
- ocena adekwatności i skuteczności regulacji wewnętrznych dotyczących funkcjonowania Zarządu Banku oraz oceny skuteczności działania Zarządu,
- ocena efektywności zarządzania ryzykiem braku zgodności przez Bank,
- ocena adekwatności i skuteczności procedury anonimowego zgłaszania przez pracowników naruszeń prawa oraz obowiązujących w Banku procedur i standardów etycznych,
- nadzór nad wprowadzeniem systemu zarządzania oraz ocena adekwatności i skuteczności tego systemu,
- występowanie do Komisji Nadzoru Finansowego z wnioskiem o wyrażenie zgody na powołanie dwóch członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz członka Zarządu Banku nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym w działalności Banku, a także na powierzenie funkcji członka Zarządu nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym w działalności Banku powołanemu członkowi Zarządu,
- informowanie Komisji Nadzoru Finansowego o umieszczeniu w porządku obrad Rady Nadzorczej punktu dotyczącego: (i) odwołania Prezesa Zarządu, (ii) odwołania członka Zarządu nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym lub powierzenia jego obowiązków innemu członkowi Zarządu,

- występowanie do Komisji Nadzoru Finansowego z wnioskiem o powołanie powiernika Banku i jego zastępcy,
- wyrażanie zgody na powoływanie i odwoływanie kierującego komórką do spraw zgodności oraz kierującego komórką audytu wewnętrznego,
- zatwierdzanie wysokości wynagrodzenia kierującego komórką do spraw zgodności oraz kierującego komórką audytu wewnętrznego,
- wyrażanie zgody na zmianę siedziby lub lokalizacji (adresu) Banku,
- ocena funkcjonowania polityki wynagradzania w Banku oraz przedstawianie raportu w tym zakresie Walnemu Zgromadzeniu,
- ocena stosowania przez Bank „Zasad ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych” wydanych przez Komisję Nadzoru Finansowego.

W I półroczu 2026 r. funkcjonowały następujące **komitety Rady Nadzorczej**, których kompetencje, w szczególności to:

**KOMITET AUDYTU
I FINANSÓW**

- monitorowanie i okresowe wyrażanie opinii w przedmiocie: (i) adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej, (ii) stopnia efektywności zarządzania ryzykiem braku zgodności przez Bank oraz adekwatności i skuteczności komórki do spraw zgodności, (iii) stosowania Zasad ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych oraz wprowadzenia i stosowania ładu wewnętrznego w Banku oraz oceny jego adekwatności i skuteczności, (iv) adekwatności i skuteczności procedury anonimowego zgłaszania przez pracowników naruszeń prawa oraz obowiązujących w Banku procedur i standardów etycznych – z wykorzystaniem informacji uzyskanych od Banku, Komitetu ds. Ryzyka, od niezależnego biegłego rewidenta i innych źródeł,
 - wyrażanie opinii w zakresie Karty Audytu, zasad współpracy komórki audytu wewnętrznego z analogiczną komórką PKO BP oraz biegłym rewidentem, strategii działalności komórki audytu wewnętrznego oraz rocznych i wieloletnich planów audytów wewnętrznych,
 - wyrażenie opinii na temat informacji Zarządu w sprawie funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej, sposobu zapewnienia niezależności komórki audytu wewnętrznego i komórki do spraw zgodności oraz środków finansowych na potrzeby wykonywania zadań oraz podnoszenia kwalifikacji i umiejętności pracowników tych komórek,
 - monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, w tym przegląd okresowych i rocznych sprawozdań finansowych Banku oraz wyrażanie o nich opinii,
 - monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego, wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej,
 - kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w tym ocena zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Banku świadczone są przez firmę audytorską usługi inne, niż badanie,
 - coroczne uzyskanie oświadczenia potwierdzającego niezależność firmy audytorskiej i osób wykonujących badanie sprawozdania finansowego Banku,
 - opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania oraz przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji w sprawie przyjęcia tej polityki,
 - określanie procedury wyboru firmy audytorskiej oraz przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji w sprawie przyjęcia tej procedury,
 - opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci
-

firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem oraz przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji w sprawie przyjęcia tej polityki,

- rekomendowanie Radzie Nadzorczej firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych Banku,
- wyrażanie zgody na świadczenie przez biegłego rewidenta, firmę audytorską przeprowadzającą badanie, a w przypadku, gdy biegły rewident lub firma audytorska należą do sieci, każdego członka takiej sieci, dozwolonych usług niebędących badaniem,
- dokonywanie oceny przyczyn rozwiązania umowy z firmą audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdań finansowych,
- uzgadnianie zasad przeprowadzania czynności przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, z uwzględnieniem proponowanego planu czynności;
- informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie w jaki sposób badanie przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Banku, a także jaka była rola Komitetu w procesie badania,
- analiza skuteczności funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem kredytowym w zakresie prawidłowego ustalania poziomu odpisów na oczekiwane straty kredytowe,
- zapewnienie, aby firmy zewnętrzne, biorące udział w opracowywaniu modeli MSSF 9 i procesów szacowania odpisów na oczekiwane straty kredytowe, dochowywały wszelkich wymogów dotyczących niezależności biegłego rewidenta,
- przedkładanie Zarządowi i Radzie Nadzorczej sprawozdania dodatkowego z badania, o którym mowa w art. 11 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r,
- przedkładanie Radzie Nadzorczej zaleceń w celu zapewnienia rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej,
- opiniowanie planów strategicznych i finansowych Banku,
- opiniowanie uchwał Zarządu w zakresie systemu kontroli wewnętrznej, których zatwierdzenie należy do kompetencji Rady Nadzorczej,
- analizowanie informacji i okresowych raportów w obszarze poszczególnych elementów systemu kontroli wewnętrznej,
- nadzorowanie i monitorowanie działalności Banku w obszarze przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu poprzez analizę raportów kwartalnych, sprawozdania rocznego z realizacji zadań Koordynatora AML/CFT oraz informacji zawartych w Ocenie ryzyka prania pieniędzy i finansowania terroryzmu w PKO Banku Hipotecznym SA,
- wyrażanie opinii w przedmiocie skuteczności działalności Banku w zakresie przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu,
- co najmniej raz w roku odbycie spotkania z kierującym komórką finansów i księgowości,
- co najmniej raz w roku odbycie spotkania z kierującym komórką audytu wewnętrznego oraz kierującym komórką do spraw zgodności – bez udziału członków Zarządu Banku,
- opiniowanie powoływania i odwoływania oraz wysokości wynagrodzenia kierującego komórką audytu wewnętrznego oraz kierującego komórką do spraw zgodności

KOMITET DS. RYZYKA

- opiniowanie całościowej – bieżącej i przyszłej, gotowości Banku do podejmowania ryzyka,
- opiniowanie opracowanej przez Zarząd Banku strategii zarządzania ryzykiem w działalności Banku oraz przedkładanych przez Zarząd informacji dotyczących realizacji tej strategii,

- wspieranie Rady Nadzorczej Banku w nadzorowaniu wdrażania strategii zarządzania ryzykiem w działalności Banku przez kadrę kierowniczą wyższego szczebla,
- weryfikacja, czy ceny pasywów i aktywów oferowanych klientom, w pełni uwzględniają model biznesowy Banku i jego strategię zarządzania ryzykiem, a w przypadku, gdy ceny te nie odzwierciedlają w odpowiedni sposób rodzajów ryzyka zgodnie z tym modelem i tą strategią, przedstawianie Zarządowi Banku propozycji mających na celu zapewnienie adekwatności cen pasywów i aktywów do rodzajów ryzyka,
- monitorowanie zgodności polityki Banku w zakresie podejmowania ryzyka ze strategią i planem finansowym,
- analizowanie okresowych raportów związanych z ryzykiem, w tym poziomu wykorzystania strategicznych limitów tolerancji na ryzyko, i opracowywania na ich podstawie odpowiednich wytycznych,
- wydawanie opinii w sprawie adekwatności kapitałowej, zasad oceny zdolności kredytowej, modeli pomiaru ryzyka, modelu pomiaru utraty wartości,
- opiniowanie zasad polityki informacyjnej w zakresie adekwatności kapitałowej, zarządzania adekwatnością kapitałową, ryzykiem płynności, ryzykiem operacyjnym, ryzykiem modeli i pomiaru utraty wartości,
- opiniowanie projektu Regulaminu Ustalania Bankowo-Hipotecznego Wartości Nieruchomości,
- przekazywanie Komitetowi Audytu i Finansów informacji mających znaczenie dla monitorowania skuteczności i adekwatności systemu zarządzania ryzykiem w Banku,
- ocenę otrzymanych informacji o potencjalnych niezgodnościach z przyjętą w Banku strategią zarządzania Bankiem, strategią zarządzania ryzykiem, przyjętym apetytem na ryzyko oraz innymi politykami zatwierdzonymi przez Zarząd Banku

KOMITET DS.
WYNAGRODZEŃ
I NOMINACJI

- dokonywanie corocznej oceny struktury, wielkości, składu i skuteczności działania Zarządu Banku oraz rekomendowanie Radzie Nadzorczej ewentualnych zmian w tym zakresie,
- dokonywanie raz w roku oceny wiedzy, kompetencji i doświadczenia Zarządu Banku jako całości i poszczególnych Członków Zarządu oraz informowanie Zarządu o wynikach tej oceny,
- dokonywanie okresowego przeglądu Polityki dotyczącej oceny odpowiedniości kandydatów na Członków Zarządu, Członków Zarządu oraz osób pełniących kluczowe funkcje i przedstawianie Zarządowi zaleceń w tym zakresie,
- rekomendowanie kandydatów na Członków Zarządu oraz zakresu ich obowiązków,
- przedstawianie Radzie Nadzorczej propozycji dotyczących odpowiednich form umowy z członkami Zarządu Banku,
- opiniowanie Kodeksu Etyki oraz Zasad Zarządzania Konfliktem Interesów,
- opiniowanie wniosków dotyczących zgody dla członka Zarządu na zajmowanie się działalnością konkurencyjną lub uczestniczenie w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź uczestniczenie w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek jej organu,
- opiniowanie oraz dokonywanie okresowego przeglądu, podlegających zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą, ogólnych zasad polityki wynagrodzeń osób, których działalność ma istotny wpływ na profil ryzyka Banku,
- wsparcie Rady Nadzorczej w procesie opiniowania funkcjonowania polityki wynagradzania w Banku oraz raportowania do Walnego Zgromadzenia w tym zakresie,
- opiniowanie i monitorowanie zmiennych składników wynagrodzeń osób, których działalność ma istotny wpływ na profil ryzyka w Banku, odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem na drugim poziomie, kierującego komórką do spraw zgodności,

	kierującego komórką audytu wewnętrznego oraz kierujących komórkami odpowiedzialnymi za zasoby ludzkie i obsługę prawną, • opiniowanie wysokości wynagrodzenia stałego kierującego komórką audytu wewnętrznego oraz kierującego komórką do spraw zgodności, • opiniowanie szczegółowych zasad i trybu przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego na członka Zarządu Banku oraz oceny odpowiedniości członków Zarządu Banku, • przygotowanie i przeprowadzenie, także z możliwością wsparcia zewnętrznych, niezależnych podmiotów programu podnoszenia kwalifikacji członków Rady Nadzorczej
KOMITET KOMERCYJNY	• ocena wyników przeglądu funkcjonowania umów o współpracy zawartych z PKO Bankiem Polskim SA, • opiniowanie istotnych zmian kryteriów kwalifikacji produktów do Banku, • opiniowanie założeń dotyczących wprowadzenia nowego produktu do oferty Banku oraz kierunków zmian w ofercie produktowej Banku, • monitorowanie oraz nadzór dotyczący outsourcingu procesów wewnętrznych.

Do kompetencji Zarządu Banku należy w szczególności:

- określanie strategii Banku, uwzględniającej ryzyko prowadzonej działalności oraz zasady ostrożnego i stabilnego zarządzania Bankiem,
- określanie strategii zarządzania ryzykiem oraz ogólnego poziomu tolerancji na ryzyko,
- ustalanie rocznego planu finansowego Banku, w tym warunków jego realizacji oraz ustalanie wieloletniego planu finansowego,
- tworzenie i likwidacja stałych komitetów Banku oraz określanie ich właściwości,
- uchwalanie Regulaminów: (i) gospodarowania funduszami specjalnymi tworzonymi z zysku netto, (ii) organizacyjnego Banku oraz zasad podziału kompetencji, (iii) Zarządu, (iv) ustalania Bankowo-Hipotecznego Wartości Nieruchomości,
- ustanawianie prokurentów oraz określanie zasad ustanawiania pełnomocników w Banku,
- ustalanie zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej,
- zatwierdzanie karty audytu, ustalanie zasad współpracy komórki audytu wewnętrznego z analogiczną komórką PKO Banku Polskiego SA oraz biegłym rewidentem,
- opiniowanie strategii działalności komórki audytu wewnętrznego oraz rocznych i wieloletnich (strategicznych) planów audytów wewnętrznych,
- tworzenie, przekształcanie i likwidowanie oddziałów oraz innych jednostek organizacyjnych Banku w kraju i za granicą,
- podejmowanie decyzji w sprawach emisji listów zastawnych,
- określanie zasad funkcjonowania systemu zarządzania, w tym w szczególności: (i) zasad polityki informacyjnej w zakresie adekwatności kapitałowej, (ii) założeń polityki w zakresie zarządzania ryzykiem braku zgodności, (iii) zasad zarządzania adekwatnością kapitałową i kapitałem własnym, które dotyczą procesów szacowania kapitału wewnętrznego, zarządzania kapitałowego, planowania kapitałowego oraz polityki dywidendowej, (iv) zasad zarządzania poszczególnymi rodzajami ryzyka,
- dokonywanie okresowej oceny i weryfikacji przestrzegania ładu wewnętrznego w Banku, wraz z oceną adekwatności regulacji wewnętrznych dotyczących funkcjonowania Zarządu i skuteczności działania Zarządu,
- ustalanie zasad (polityki) rachunkowości,
- przyjmowanie rocznego sprawozdania finansowego Banku,
- opracowanie polityki wynagrodzeń,
- określanie produktów bankowych,
- ustalanie zasad uczestnictwa Banku w spółkach i innych organizacjach,

- podejmowanie decyzji w sprawie wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy,
- podejmowanie decyzji w sprawie zawierania przez Bank z osobami trzecimi umów, których wartość w ujęciu rocznym jest równa lub większa od kwoty 500.000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych) lub których wartość całkowita jest równa lub większa od kwoty 2.000.000,00 zł (słownie: dwa miliony złotych),
- zwoływanie Walnego Zgromadzenia, dokonywanie wymaganych ogłoszeń w sposób określony prawem oraz zgłaszanie okoliczności podlegające obowiązkowi wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego,
- podejmowanie decyzji w sprawach na wniosek Członka Zarządu lub przekazanych do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą.

Zarząd Banku powołał następujące komitety stałe, których kompetencje według stanu na dzień 30 czerwca 2026 r., to w szczególności:

KOMITET ZARZĄDZANIA AKTYWAMI I PASYWAMI

- wsparcie funkcji zarządzania ryzykiem płynności, stopy procentowej, biznesowym, w tym zmian makroekonomicznych, walutowym, kapitałowym, w tym nadmiernej dźwigni, oraz ryzykiem modeli ich pomiaru,
- zarządzanie adekwatnością kapitałową Banku,
- rozpatrywanie materiałów dotyczących kształtowania się struktury aktywów i pasywów, realizacji celów finansowych, adekwatności kapitałowej, kapitału własnego, kapitału wewnętrznego, testów warunków skrajnych, ryzyk wskazanych powyżej, jak również limitów tolerancji na te ryzyka,
- podejmowanie decyzji dotyczących działania Banku, w szczególności w zakresie miar i limitów dla ryzyk, zarządzania ww. ryzykami, wyników walidacji modeli ryzyk, strategii zabezpieczających w ramach rachunkowości zabezpieczeń oraz rekomendacji dla Zarządu w sprawie uruchomienia działań awaryjnych w zakresie potrzeb kapitałowych oraz uruchomienia działań awaryjnych w zakresie potrzeb płynnościowych,
- wydawanie rekomendacji dla właściwych organów Banku, komórek organizacyjnych, członków Zarządu Banku, zespołów projektowych lub zadaniowych - w zakresie swoich kompetencji.

KOMITET KREDYTOWY

- wsparcie funkcji zarządzania ryzykiem kredytowym, koncentracji, rezydualnym oraz ryzykiem modeli ich pomiaru,
- rozpatrywanie materiałów dotyczących ryzyk wskazanych powyżej, profilu i struktury jakościowej portfela kredytowego, odpisów z tytułu trwałej utraty wartości aktywów, nabywania portfeli wierzytelności kredytowych, rynku nieruchomości,
- podejmowanie decyzji dotyczących działania Banku, w szczególności w zakresie miar i limitów dla ryzyk, zarządzania ww. ryzykami, wyników walidacji modeli ryzyk, metodologii i modeli kalkulacji odpisów z tytułu trwałej utraty wartości aktywów kredytowych, punktów odcięcia (cut-offs) stosowanych w ramach oceny ryzyka kredytowego, wierzytelności kredytowych nabywanych przez Bank, pojedynczych transakcji kredytowych,
- wydawanie rekomendacji dla właściwych organów Banku, komórek organizacyjnych, członków Zarządu Banku, zespołów projektowych lub zadaniowych - w zakresie swoich kompetencji.

KOMITET RYZYKA OPERACYJNEGO I JAKOŚCI DANYCH

- skuteczne zarządzanie ryzykiem operacyjnym zwiększające bezpieczeństwo prowadzonej przez Bank działalności operacyjnej,
 - zarządzanie ryzykiem outsourcingu,
 - wyznaczanie kierunków rozwoju zarządzania ryzykiem operacyjnym,
 - nadzór nad funkcjonowaniem zarządzania ryzykiem operacyjnym, w tym nad zadaniami dotyczącymi zapewnienie ciągłości działania Banku oraz bezpieczeństwa informacji i ICT (technologie informacyjno-komunikacyjne),
-

	- wyznaczanie działań w przypadku zaistnienia sytuacji awaryjnej narażającej wizerunek Banku, mogącej powodować straty operacyjne, - określanie kierunków działań w zakresie zarządzania jakością danych oraz architekturą danych w Banku w kontekście Systemu Zarządzania Danymi, - nadzór nad funkcjonowaniem Systemu Zarządzania Danymi, w tym ocena jego efektywności i działań poszczególnych jednostek organizacyjnych Banku, - nadzór nad funkcjonowaniem systemu przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu w Banku - wydawanie rekomendacji dla właściwych organów Banku, komórek organizacyjnych, członków Zarządu Banku, projektów lub zespołów zadaniowych – w zakresie swoich kompetencji.
KOMITET STRATEGII I INICJATYW BIZNESOWYCH	- określanie kierunków planowania strategicznego i zarządzania strategią Banku i strategią IT, - określanie kierunków i monitorowanie wdrażania inicjatyw związanych z realizacją strategii Banku i strategii IT, - określanie kierunków zmian w ofercie produktowej oraz w procesie kredytowym, - określanie kierunków prac nad rentownością produktów, - zarządzanie ryzykami utraty reputacji i braku zgodności, - wydawanie rekomendacji dla właściwych organów Banku, komórek organizacyjnych, członków Zarządu Banku, projektów lub zespołów zadaniowych – w zakresie swoich kompetencji.
KOMITET DS. ZIELONYCH LISTÓW ZASTAWNYCH	- nadzorowanie procesu emisji Zielonych Listów Zastawnych, w tym określanie kierunków zmian w odniesieniu do zasad emisji Zielonych Listów Zastawnych oraz ocena i wybór aktywów kwalifikujących się do finansowania Zielonymi Listami Zastawnymi, - rozpatrywanie materiałów dotyczących wytycznych oraz zasad określonych przez International Capital Markets Association (ICMA) dla rynku emisji zielonych obligacji, regulacji krajowych w zakresie obowiązujących standardów efektywności energetycznej, raportowania alokacji środków pozyskanych z emisji oraz wpływu na środowisko finansowania pozyskanego w drodze emisji zielonych listów zastawnych, zgodnie z obowiązującymi w Banku zasadami emisji listów zastawnych, materiałów informacyjnych dla inwestorów w zakresie zielonych listów zastawnych, - podejmowanie decyzji dotyczących działania Banku w zakresie m.in. oceny i selekcji kwalifikowanych kredytów według przyjętej przez Banku metodologii oraz przyjęcia zasad emisji Zielonych Listów Zastawnych w Banku zgodnie z odpowiednimi wytycznymi, - wydawanie rekomendacji dla właściwych organów Banku, komórek organizacyjnych, członków Zarządu Banku, zespołów projektowych lub zadaniowych – w zakresie swoich kompetencji.

6.4. ZARZĄD PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

Skład Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA w I półroczu 2026 r. oraz wg stanu na dzień 30 czerwca 2026 r.:

	Funkcja	Okres pełnienia funkcji
Wojciech Papierak	Prezes Zarządu	06.12.2024 – 10.06.2026
	Wiceprezes Zarządu kierujący pracami Zarządu	10.08.2024-05.12.2024

	Funkcja	Okres pełnienia funkcji
Katarzyna Kurkowska-Szczechowicz	Wiceprezes Zarządu	10.08.2024 – aktualnie
	Prezes Zarządu	27.01.2023-09.08.2024
	Wiceprezes Zarządu kierująca pracami Zarządu	01.10.2022-26.01.2023
Piotr Kochanek	Wiceprezes Zarządu	01.01.2019 - aktualnie
Michał Stępniewski	Wiceprezes Zarządu	01.03.2025 – aktualnie

W dniu 10 czerwca 2026 roku Pan Wojciech Papierak złożył oświadczenie w sprawie rezygnacji z pełnionej funkcji członka i jednocześnie Prezesa Zarządu Banku ze skutkiem na koniec dnia 10 czerwca 2026 r. Przyczyną rezygnacji było powołanie Pana Wojciecha Papieraka w skład Zarządu PKO Banku Polskiego SA. Do czasu wybrania nowego prezesa pracami Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA kieruje pani Katarzyna Kurkowska-Szczechowicz (viceprezes Zarządu).

Rada Nadzorcza Banku Uchwałą nr 8/2025 z dnia 28 lutego 2025 r. określiła następujący wewnętrzny podział kluczowych kompetencji w ramach Zarządu Banku:

WOJCIECH PAPIERAK*

Prezes Zarządu odpowiedzialny za nadzór nad komórką audytu wewnętrznego oraz wykonywaniem funkcji kontroli, zarządzaniem: ryzykiem braku zgodności, ryzykiem utraty reputacji, obsługą prawną, zasobami ludzkimi, procesem powierzania usług podmiotom zewnętrznym w ramach outsourcingu oraz nad sprawami z zakresu przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu.

Pozostałe pełnione funkcje:

Przewodniczący Komitetu Strategii i Inicjatyw Biznesowych
Przewodniczący Komitetu Zarządzania Aktywami i Pasywami
Przewodniczący Komitetu ds. Zielonych Listów Zastawnych
Zastępca Przewodniczącego Komitetu Ryzyka Operacyjnego i Jakości Danych

* do 10.06.2026

KATARZYNA KURKOWSKA-SZCZECHOWICZ

Wiceprezes Zarządu odpowiedzialna za nadzór nad emisją papierów wartościowych, pozyskiwaniem finansowania, komunikacją oraz nad tworzeniem i rozwojem oferty produktowej, działaniami w zakresie koordynacji sprzedaży produktów i nabywania wierzytelności kredytowych oraz procesem ich dalszej obsługi, funkcjonowaniem i efektywnością zasobów informatycznych.

Pozostałe pełnione funkcje:

Zastępca Przewodniczącego Komitetu Strategii i Inicjatyw Biznesowych
Członek Komitetu Zarządzania Aktywami i Pasywami
Członek Komitetu Kredytowego
Członek Komitetu Ryzyka Operacyjnego i Jakości Danych
Członek Komitetu ds. Zielonych Listów Zastawnych

PIOTR KOCHANEK

Wiceprezes Zarządu odpowiedzialny za nadzór nad zarządzaniem wszystkimi rodzajami ryzyka dotyczącego działalności Banku, z wyłączeniem ryzyka braku zgodności i ryzyka utraty reputacji, nadzór nad procesem oceny zdolności kredytowej i ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości oraz procesem restrukturyzacji i windykacji.

Pozostałe pełnione funkcje:

Przewodniczący Komitetu Kredytowego
Przewodniczący Komitetu Ryzyka Operacyjnego i Jakości Danych
Zastępca Przewodniczącego Komitetu Zarządzania Aktywami i Pasywami
Zastępca Przewodniczącego Komitetu ds. Zielonych Listów Zastawnych
Członek Komitetu Strategii i Inicjatyw Biznesowych

MICHAŁ STĘPNIEWSKI

Wiceprezes Zarządu odpowiedzialny za nadzór nad sprawami z zakresu planowania finansowego i kontroli finansowej oraz sprawami z zakresu rachunkowości i sprawozdawczości finansowej oraz rozliczania i potwierdzania transakcji skarbowych.

Pozostałe pełnione funkcje:

Członek Komitetu Zarządzania Aktywami i Pasywami
Członek Komitetu Strategii i Inicjatyw Biznesowych

POZOSTAŁE FUNKCJE ZARZĄDCZE CZŁONKÓW ZARZĄDU

	Funkcja	Okres pełnienia funkcji
Katarzyna Kurkowska-Szczechowicz	Nie pełniła dodatkowych funkcji członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej ani nie zajmowała innych stanowisk dyrektorskich	W całym okresie sprawozdawczym
Piotr Kochanek	Nie pełnił dodatkowych funkcji członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej ani nie zajmował innych stanowisk dyrektorskich	W całym okresie sprawozdawczym
Michał Stępniewski	Przewodniczący Rady Nadzorczej Szpitala Praskiego Sp. z o.o. Przewodniczący Rady Fundacji Stare Powązki Przewodniczący Rady Fundacji im. Księdza Juliana Chrościckiego	W całym okresie sprawozdawczym

W dniu 25 czerwca 2026 r. Uchwałą nr 39/2026 Rada Nadzorcza wyznaczyła Panią Katarzynę Kurkowską-Szczechowicz, Wiceprezes Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA do czasowego kierowania pracami Zarządu, w tym prowadzenia posiedzeń Zarządu oraz organizowania jego bieżącej pracy. Wyznaczenie to wygaśnie z dniem podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały w sprawie powołania Prezesa Zarządu.

W dniu 29 czerwca 2026 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie:

- zatwierdziło: *Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. oraz Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r.*;
- udzieliło absolutorium z wykonania w 2025 r. obowiązków członka Zarządu: (i) Panu Wojciechowi Papierakowi, (ii) Pani Katarzynie Kurkowskiej-Szczechowicz, (iii) Panu Piotrowi Kochankowi, (iv) Panu Michałowi Stępniewskiemu.

POLITYKA REKRUTACYJNA DOTYCZĄCA WYBORU CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ OCENA CZŁONKÓW ZARZĄDU

Proces oceny i wyłaniania kandydatów na członków Zarządu w PKO Banku Hipotecznym SA prowadzi Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji Rady Nadzorczej Banku. Komitet ma na uwadze wytyczne Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego z 2 lipca 2021 r. w sprawie oceny odpowiedniości członków organu zarządzającego i osób pełniących najważniejsze funkcje (wytyczne EUNB), Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 10 marca 2017 r. w sprawie informacji i dokumentów dotyczących założycieli i zarządu banku przekazywanych Komisji Nadzoru Finansowego oraz Metodę oceny odpowiedniości członków organów podmiotów nadzorowanych przez Komisję Nadzoru Finansowego. W procesie wyłaniania kandydatów Komitet uwzględnia profil, zakres i skalę działania PKO Banku Hipotecznego SA. Oceniając kandydata Komitet weryfikuje również, czy doświadczenie i wiedza kandydata wzmocnią umiejętności, jakie posiadają pozostali członkowie Zarządu Banku, czy są wobec nich komplementarne, tak by zapewnić pokrycie wszystkich obszarów zarządzanych w Banku. Badanie powyższego kryterium ma na celu zapewnienie zróżnicowania w odniesieniu do wyboru członków organu zarządzającego, jego celów, zadań i zakresu działania.

Wszyscy powołani członkowie Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA przed powołaniem podlegali ocenie odpowiedniości zgodnie z wytycznymi EUNB i KNF.

Członkowie Zarządu podlegają ocenie przez Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji Rady Nadzorczej oraz Radę Nadzorczą w sposób ciągły, począwszy od momentu rekrutacji, przez cały okres pełnienia funkcji. Ponadto, zgodnie z art. 395 § 2 pkt 3 k.s.h., Zwyczajne Walne Zgromadzenie raz w roku udziela absolutorium osobno każdemu

z członków Zarządu. Udzielenie absolutorium stanowi ocenę członków Zarządu, niezależnie od zatwierdzenia przez zwyczajne walne zgromadzenie sprawozdania Zarządu z działalności Banku.

Opisany powyżej proces powoływania do pełnienia funkcji w Zarządzie oraz pozytywna ocena członków Zarządu Banku stanowi potwierdzenie należytego wykonywania przez nich obowiązków, w oparciu o adekwatną wiedzę, umiejętności i doświadczenie, zgodnie z wymogami art.22aa Ustawy Prawo bankowe.

6.5. RADA NADZORCZA PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

W I półroczu 2026 r. skład Rady Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA był następujący:

	Funkcja w Radzie Nadzorczej	Data powołania	Data odwołania / rezygnacji	kwalfikacje z zakresu finansów	Członek niezależny ^{*23}	Komitet Audytu i Finansów*	Komitet ds. Ryzyka*	Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji*	Komitet Komercyjny*
Marek Radzikowski	Członek Rady Przewodniczący	19.08.2024 23.08.2024	18.03.2026	✓					
Jakub Niesłuchowski	Członek Rady Wiceprzewodniczący	28.04.2022 22.02.2024		✓		W		P	P
Iwona Brzozowska-Poniedziałka	Członek Rady	29.05.2024		✓	✓	P	Cz		
Robert Ciborowski	Członek Rady	29.05.2024		✓	✓	Cz			
Lucyna Kopińska	Członek Rady	01.09.2019		✓			W		W
Paweł Metrycki	Członek Rady	30.03.2019		✓			P	W	

P – Przewodniczący Komitetu, W – Wiceprzewodniczący Komitetu, Cz – Członek Komitetu

*Skład Komitetów został zaprezentowany według stanu na 30 czerwca 2026 r..

W I półroczu 2026 r. odbyły się 3 posiedzenia Rady Nadzorczej.

W dniu 29 czerwca 2026 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium z wykonania obowiązków członka Rady Nadzorczej w roku 2025: (i) Panu Markowi Radzikowskiemu – pełniącemu funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej, (ii) Panu Jakubowi Niesłuchowskiemu – pełniącemu funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, (iii) Pani Iwonie Brzozowskiej-Poniedziałskiej, (iv) Panu Robertowi Ciborowskiemu, (v) Pani Lucynie Kopińskiej oraz (vi) Panu Pawłowi Metryckiemu.

Zgodnie z art. 395 § 2 pkt 3 k.s.h. Zwyczajne Walne Zgromadzenie raz w roku udziela absolutorium osobno każdemu z członków Rady Nadzorczej. Udzielenie absolutorium stanowi ocenę członków Rady Nadzorczej, niezależnie od rozpatrzenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności.

Powyższe stanowi potwierdzenie należytego wykonywania obowiązków przez członków Rady Nadzorczej, w oparciu o adekwatną wiedzę, umiejętności i doświadczenie, zgodnie z wymogami art. 22aa Ustawy Prawo bankowe.

INFORMACJA DOTYCZĄCA KOMITETU AUDYTU I FINANSÓW

W I półroczu 2026 r. skład Komitetu Audytu i Finansów PKO Banku Hipotecznego SA był następujący:

²³ Zgodnie z definicją Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

	Funkcja w Komitecie Audytu i Finansów	Data powołania	Data odwołania/ rezygnacji	Członek niezależny ²⁴	wiedza i umiejętności wz. rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych	wiedza i umiejętności z zakresu bankowości
Iwona Brzozowska- Poniedziałka	Przewodnicząca Komitetu	21.06.2024		✓	✓	✓
Jakub Niesłuchowski	Wiceprzewodniczący Komitetu	21.06.2024			✓	✓
Robert Ciborowski	Członek Komitetu	21.06.2024		✓	✓	✓

W I półroczu 2026 roku odbyły się 2 posiedzenia Komitetu Audytu i Finansów.

7. ŁAD KORPORACYJNY I INFORMACJE DLA INWESTORÓW

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego
Firma audytorska
Pozostałe informacje

7.1. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Oświadczenie Banku o stosowaniu ładu korporacyjnego zostało opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. i pozostaje aktualne na datę niniejszego sprawozdania.

GLÓWNE CECHY SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

W celu zapewnienia rzetelności i poprawności funkcjonowania procesu sporządzania sprawozdań finansowych Bank zaprojektował i wdrożył szereg mechanizmów kontrolnych, które wbudował w funkcjonalność systemów sprawozdawczych oraz w regulacje wewnętrzne tego procesu. Mechanizmy te polegają m.in. na stosowaniu w sposób ciągły weryfikacji i uzgadniania danych sprawozdawczych z księgami rachunkowymi, analitycznymi i innymi dokumentami, które są podstawą sporządzania sprawozdań finansowych.

Proces sporządzania sprawozdań finansowych jest cyklicznie poddawany weryfikacji, w szczególności w zakresie poprawności uzgodnień rachunkowych, analizy merytorycznej i rzetelności informacji. Zgodnie z przepisami wewnętrznymi, sprawozdania finansowe przyjmuje Zarząd PKO Banku Hipotecznego SA. Podlegają one opiniowaniu powołanego przez Radę Nadzorczą Komitetu Audytu i Finansów Rady Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA. Sprawozdania roczne podlegają ponadto ocenie Rady Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA.

Za zapewnienie przestrzegania mechanizmów kontrolnych w sprawozdawczości finansowej odpowiada Dyrektor Biura Finansów i Księgowości, natomiast audyt wewnętrzny, w ramach działalności zapewniającej dokonuje oceny adekwatności i skuteczności systemu zarządzania ryzykiem i systemu kontroli wewnętrznej odpowiednio na pierwszym i drugim poziomie.

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

30 czerwca 2026 r. kapitał zakładowy PKO Banku Hipotecznego SA wynosił 1 611,3 mln PLN i składało się na niego 1 611 300 000 akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda. Akcje są w pełni opłacone. W stosunku do stanu na koniec

²⁴ Zgodnie z definicją Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

2025 roku kapitał zakładowy nie zmienił się. Wyemitowane akcje PKO Banku Hipotecznego SA nie są uprzywilejowane. Dla posiadaczy akcji PKO Banku Hipotecznego SA nie wynikają z tych papierów jakiejkolwiek 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:

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	30.06.2026		31.12.2025	
	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%

OPIS ZASAD POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani uchwałą Rady Nadzorczej. Powołanie dwóch członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu i członka Zarządu odpowiedzialnego za ryzyko, wymaga zgody Komisji Nadzoru Finansowego. Mandaty członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu. Ponadto, mandat członka Zarządu wygasa również wskutek śmierci, rezygnacji albo odwołania go ze składu Zarządu, z dniem wystąpienia zdarzenia powodującego wygaśnięcie, chyba że uchwała o odwołaniu przewiduje inną datę wygaśnięcia. Członkowie Zarządu mogą być odwołani przed upływem kadencji w każdym czasie.

Rada Nadzorcza informuje Komisję Nadzoru Finansowego o składzie Zarządu oraz o zmianie jego składu niezwłocznie po jego powołaniu lub po dokonaniu zmiany jego składu. Rada Nadzorcza informuje Komisję Nadzoru Finansowego także o członkach Zarządu, którym w ramach podziału kompetencji podlega w szczególności zarządzanie ryzykiem i komórka audytu wewnętrznego. Rada Nadzorcza niezwłocznie informuje Komisję Nadzoru Finansowego o umieszczeniu w porządku obrad Rady Nadzorczej punktu dotyczącego: (i) odwołania Prezesa

Zarządu, (ii) odwołania członka Zarządu nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym lub powierzenia jego obowiązków innemu członkowi Zarządu oraz uzasadnia proponowaną decyzję.

Dodatkowe informacje w zakresie uprawnień osób zarządzających znajdują się w rozdziale 6. Organizacja oraz władze PKO Banku Hipotecznego SA.

OPIS UPRAWNIEN W ZAKRESIE PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI LUB WYKUPIE AKCJI

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w zakresie ustalania trybu umorzenia akcji, wysokości wynagrodzenia za umarzone akcje oraz wyrażanie zgody na nabycie akcji własnych Banku w celu ich umorzenia, emisji obligacji zamiennych na akcje lub innych instrumentów uprawniających do nabycia lub objęcia akcji Banku.

WSKAZANIE WSZELKICH OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA

Nie ma ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta.

ZASADY ZMIANY STATUTU BANKU

Zmiana Statutu Banku wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia oraz wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. Zgodnie z przepisem art. 34 ust. 2 Prawa bankowego, zmiana Statutu wymaga uzyskania zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego.

SKŁAD OSOBOWY I ZMIANY, KTÓRE W NIM ZASZŁY W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO, ORAZ OPIS DZIAŁANIA ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH LUB ADMINISTRUJĄCYCH EMITENTA ORAZ ICH KOMITETÓW

Informacje dotyczące opisu działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących emitenta oraz ich komitetów oraz ich skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego zaprezentowano w rozdziale 6. Organizacja oraz władze PKO Banku Hipotecznego SA.

WALNE ZGROMADZENIE I RELACJE Z AKCJONARIUSZAMI

Sposób działania Walnego Zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania wynikają wprost z obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień Statutu Banku. Z uwagi na to, iż wszystkie akcje w kapitale zakładowym Banku stanowią własność jednego akcjonariusza tj. PKO Banku Polskiego SA, uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane bez formalnego zwołania Walnego Zgromadzenia, zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 405 kodeksu spółek handlowych.

7.2. FIRMA AUDYTORSKA

Zgodnie z zapisami Polityki oraz Procedury wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Banku, w wyniku przeprowadzonego postępowania, 1 marca 2023 roku Rada Nadzorcza PKO Banku Hipotecznego SA na podstawie § 18 ust. 1 pkt 4 Statutu Banku, oraz zgodnie z rekomendacją Komitetu Audytu i Finansów Rady Nadzorczej, dokonała wyboru KPMG Audyt Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dalej: „KPMG”) na firmę audytorską do przeprowadzenia badania i przeglądu sprawozdań finansowych Banku na lata 2024-2026.

13 czerwca 2024 roku pomiędzy PKO Bankiem Hipotecznym SA i KPMG została zawarta umowa na przeprowadzenie badania i przeglądu sprawozdań finansowych Banku za lata 2024 - 2026.

Ponadto w wyniku rozpoczętego 15 października 2025 roku postępowania dotyczącego wyboru firmy audytorskiej, 4 marca 2026 roku Rada Nadzorcza PKO Banku Hipotecznego SA na podstawie § 18 ust. 1 pkt 4 Statutu Banku, oraz zgodnie z rekomendacją Komitetu Audytu i Finansów Rady Nadzorczej, dokonała wyboru KPMG Audyt Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na firmę audytorską do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych i atestacji zrównoważonego rozwoju za lata 2027-2031.

KPMG Audyt Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Inflanckiej 4A, jest wpisana na listę firm audytorskich, prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 3546.

7.3. POZOSTAŁE INFORMACJE

ZMIANY W STANIE POSIADANIA AKCJI PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA I UPRAWNIEŃ DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

W I półroczu 2026 roku nie wystąpiły zmiany w posiadaniu akcji PKO Banku Hipotecznego SA i uprawnieniach do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące. 100% akcji pozostaje w posiadaniu PKO Banku Polskiego SA.

INFORMACJE WYMAGANE NA PODSTAWIE ART. 111A UST. 1 PKT 1) USTAWY PRAWO BANKOWE

PKO Bank Hipoteczny SA ma siedzibę w Warszawie oraz prowadzi działalność wyłącznie na terenie Polski. Bank nie posiada podmiotów zależnych.

ZNACZĄCE ORAZ ISTOTNE UMOWY Z BANKIEM CENTRALNYM LUB ORGANAMI NADZORU

W I półroczu 2026 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie zawarł znaczących lub istotnych umów z bankiem centralnym lub organami nadzoru.

UDZIELONE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE I GWARANCYJNE

W I półroczu 2026 roku oraz w 2025 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie udzielał gwarancji.

Zobowiązania finansowe z tytułu udzielonych a niewypłaconych kredytów na 30 czerwca 2026 roku wynosiły 113,6 mln PLN, co oznacza spadek w stosunku do 31 grudnia 2025 roku o 72,8 mln PLN.

UDZIELONE ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE NA RZECZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH

W I półroczu 2026 roku oraz w 2025 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie udzielał zobowiązań pozabilansowych na rzecz jednostek powiązanych.

ZACIĄGNIĘTE KREDYTY I UMOWY POŻYCZEK, GWARANCJI I PORĘCZEŃ NIEDOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ BANKU

W I półroczu 2026 roku oraz w 2025 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie zaciągnął kredytów, ani umów pożyczek, gwarancji lub poręczeń niedotyczących działalności operacyjnej Banku.

UMOWY O SUBEMISJE

W I półroczu 2026 roku oraz w 2025 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie zawarł umów o subemisję.

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

Na dzień 30 czerwca 2026 roku nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności PKO Banku Hipotecznego SA.

CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE W PERSPEKTYWIE II PÓŁROCZA

Do istotnych czynników i zagrożeń mogących mieć wpływ na działalność i wyniki Banku w perspektywie kolejnego półrocza należy zaliczyć:

W gospodarce światowej:

- podwyższone ryzyko geopolityczne, z ryzykiem eskalacji konfliktów w Ukrainie, na Bliskim Wschodzie, wokół Tajwanu oraz Ameryce Łacińskiej i ich przełożenie na ceny surowców, globalną inflację i wzrost gospodarczy, apetyt na ryzyko oraz łańcuchy dostaw;
- ryzyko wzrostu inflacji, związanego z utrzymywaniem się wysokich cen surowców energetycznych i wymuszonych przez niego podwyżek stóp procentowych głównych banków centralnych;
- utrzymywanie się relatywnie niskiego tempa wzrostu gospodarczego na świecie, w tym w Europie, przy jednoczesnym wzroście zadłużenia publicznego;
- zmiany w polityce klimatycznej, w tym transformacja energetyczna i zmiany wymogów środowiskowych oraz same zmiany klimatyczne i ich konsekwencje.

W gospodarce polskiej:

- trwałość ożywienia popytu na kredyt, m.in. w obliczu wzrostu niepewności geopolitycznej;

- ścieżka dalszych zmian stóp procentowych NBP oraz poziomu i oprocentowania rezerwy obowiązkowej;
- złożona sytuacja polityczna potencjalnie utrudniająca płynne realizowanie polityki gospodarczej;
- presja inflacyjna związana z zakończeniem programu osłonowego CPN dotyczącego ochrony budżetu polskich rodzin przed wzrostem cen paliw w wyniku konfliktu w cieśninie Ormuz;
- ryzyka związane z wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego POLSTR® oraz z ostatecznym kształtem zmian wprowadzonych do konstrukcji wskaźnika WFD i ich wpływ na rynek finansowy;
- napięcia w finansach publicznych, w warunkach podwyższonych potrzeb w zakresie obronności i regularnych szoków w gospodarce, wymuszających reakcję polityki fiskalnej oraz dodatkowo wzmocnione przez konieczność neutralizacji szoku na rynku paliw;
- dalsze rozstrzygnięcia sądowe w kwestii kredytów złotych opartych na stawkach WIBOR;
- wzrost wymogów kapitałowych związanych z ogłoszonym w Rozporządzeniu Ministra Finansów buforem antycyklicznym, który wejdzie w życie z końcem III kwartału 2025 roku;
- złożona sytuacja polityczna (trudna kohabitacja) potencjalnie utrudniająca płynne realizowanie polityki gospodarczej.

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 półroczu 2026 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.

INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK

24 marca 2026 roku PKO Bank Hipoteczny SA wypowiedział umowę kredytu terminowego w PKO Banku Polskim SA z 11 lutego 2022 roku na kwotę 1 522 000 tys. PLN z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia. 25 czerwca 2026 roku kredyt został całkowicie spłacony.

INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

Podmiotami powiązanymi kapitałowo z Bankiem są PKO Bank Polski SA oraz podmioty z Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA.

W I półroczu 2026 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie zawarł istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

INFORMACJE O ZMIANACH W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM BANKU

W I półroczu 2026 roku w PKO Banku Hipotecznym SA nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Banku.

UMOWY WSPARCIA FINANSOWEGO

PKO Bank Hipoteczny SA nie zawarł umowy wsparcia finansowego z innymi podmiotami podlegającymi nadzorowi skonsolidowanemu działającymi w tym samym holdingu ani z podmiotami blisko powiązanymi.

DEPOZYTY ORAZ UDZIELANE GWARANCJE I PORĘCZENIA

PKO Bank Hipoteczny SA nie przyjmuje depozytów oraz nie udziela gwarancji ani poręczeń.

INFORMACJE O WARTOŚCI ZABEZPIECZEŃ USTANOWIONYCH NA RACHUNKACH LUB AKTYWACH KREDYTOBIORCÓW

W I połowie 2026 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie ustanawiał zabezpieczeń na rachunkach kredytobiorców.

Wartość zabezpieczenia kredytów hipotecznych zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach na 30 czerwca 2026 roku wynosiła 75,2 mld PLN vs 69,8 mld PLN na 31 grudnia 2025 roku.

STANOWISKO ZARZĄDU PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA W ZAKRESIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW ZA DANY ROK

PKO Bank Hipoteczny SA nie publikował prognoz dotyczących wyników finansowych za I półrocze 2026 r. Bank przekazuje informacje o istotnych zdarzeniach, które mają wpływ na wyniki Banku, w raportach bieżących.

ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU KOŃCZĄCYM OKRES SPRAWOZDAWCZY

- 17 lipca 2026 roku Bank zakupił na podstawie podpisanej 17 listopada 2015 roku z PKO Bankiem Polskim SA Umowy Ramowej Sprzedaży Wierzytelności portfel wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie o wartości 1 020 254 tys. PLN;
- 6 sierpnia 2026 roku Rada Nadzorcza Banku:
 - powołała Panią Katarzynę Kurkowską-Szczechowicz na Prezesa Zarządu Banku w ramach obecnej, wspólnej kadencji Zarządu Banku, pod warunkiem wyrażenia zgody na powołanie przez Komisję Nadzoru Finansowego i od dnia wyrażenia ww. zgody;
 - powierzyła Pani Katarzynie Kurkowskiej-Szczechowicz, Wiceprezes Zarządu, kierowanie pracami Zarządu w okresie od dnia 7 sierpnia 2026 roku do dnia wydania zgody przez Komisję Nadzoru Finansowego.

8. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

Zarząd PKO Banku Hipotecznego SA oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy:

- Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe PKO Banku Hipotecznego SA za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową PKO Banku Hipotecznego SA oraz jego wynik finansowy,
- Sprawozdanie Zarządu z działalności PKO Banku Hipotecznego SA za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji PKO Banku Hipotecznego SA, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Zarząd PKO Banku Hipotecznego SA oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa, oraz że podmiot ten oraz biegły rewident świadczący tę usługę spełnił warunki do wydania bezstronnej i niezależnego raportu z badania sprawozdania finansowego, zgodnie z właściwymi przepisami i standardami zawodowymi.

Niniejsze sprawozdanie Zarządu z działalności PKO Banku Hipotecznego SA za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku liczy 49 kolejno ponumerowanych stron.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu Banku

06.08.2026 r.	Katarzyna Kurkowska-Szczechowicz	Wiceprezes Zarządu	podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym (podpis)
06.08.2026 r.	Piotr Kochanek	Wiceprezes Zarządu	podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym (podpis)
06.08.2026 r.	Michał Stępniewski	Wiceprezes Zarządu	podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym (podpis)