



Sprawozdanie Zarządu
z działalności PKO Banku Hipotecznego SA
za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku

Spis treści

1.	WSTĘP	3
2.	ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI	4
	Otoczenie makroekonomiczne	4
	Rynek nieruchomości mieszkaniowych	4
	Rynek kredytów mieszkaniowych	5
	Rynek listów zastawnych	6
3.	WYNIKI FINANSOWE	7
	Podstawowe wskaźniki finansowe PKO Banku Hipotecznego SA	7
	Bilans PKO Banku Hipotecznego SA	7
	Rachunek zysków i strat PKO Banku Hipotecznego SA	8
4.	DZIAŁALNOŚĆ I KIERUNKI ROZWOJU PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA	10
	Sprzedaż mieszkaniowych kredytów hipotecznych w modelu agencyjnym	10
	Nabywanie wierzytelności z tytułu mieszkaniowych kredytów hipotecznych	10
	Struktura portfela mieszkaniowych kredytów hipotecznych	11
	Listy zastawne	11
	Rating banku i listów zastawnych	16
	Obligacje krótkoterminowe	17
	Działalność na rynkach finansowych	17
	Kierunki rozwoju PKO Banku Hipotecznego SA:	17
5.	WEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI	19
	Wykwalifikowana kadra	19
	Proces kredytowy i współpraca z PKO Bankiem Polskim SA	19
	System kontroli wewnętrznej	19
	Zarządzanie ryzykiem	23
	Rejestr zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych	27
	Powiernik	29
6.	ORGANIZACJA ORAZ WŁADZE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA	32
	Struktura organizacyjna PKO Banku Hipotecznego SA	32
	Kompetencje organów i komitetów PKO Banku Hipotecznego SA	32
	Zarząd PKO Banku Hipotecznego SA	36
	Rada Nadzorcza PKO Banku Hipotecznego SA	38
	Zarządzanie zasobami ludzkimi	39
7.	ŁĄD KORPORACYJNY I INFORMACJE DLA INWESTORÓW	43
	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	43
	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań	45
	Pozostałe informacje	46
	Oświadczenie Zarządu PKO Banku Polskiego SA	50

1. WSTĘP

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

PKO Bank Hipoteczny SA jest liderem polskiego rynku banków hipotecznych pod względem sumy aktywów oraz salda kredytów hipotecznych. Bank jest również największym w Polsce regularnym emitentem listów zastawnych na rynku krajowym i zagranicznym. Wartość wyemitowanych przez Bank listów zastawnych przekracza połowę łącznej wartości wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne listów zastawnych pozostających w obrocie.

W grudniu 2016 roku Zarząd PKO Banku Hipotecznego SA przyjął, a Rada Nadzorcza PKO Banku Hipotecznego zatwierdziła strategię PKO Banku Hipotecznego SA na lata 2017-2020.

Misją Banku jest odpowiedzialne dbanie o interesariuszy Banku poprzez zapewnienie:

- klientom - dopasowanych do ich potrzeb produktów kredytowych w zakresie finansowania nieruchomości,
- inwestorom - długoterminowych listów zastawnych o wysokim poziomie bezpieczeństwa.

Strategia na lata 2017-2020 PKO Banku Hipotecznego SA zakłada:

- dywersyfikację źródeł finansowania poprzez pozyskanie długoterminowego finansowania w formie listów zastawnych przeznaczonego na kredytowanie nieruchomości,
- osiągnięcie i utrzymanie pozycji lidera rynku polskiego w zakresie emisji listów zastawnych, przy zachowaniu wysokiego stopnia ich bezpieczeństwa,
- stworzenie centrum kompetencji Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA w zakresie kredytów hipotecznych i wycen nieruchomości, przy optymalnym wykorzystaniu składników majątku PKO Banku Polskiego SA, w celu osiągnięcia synergii w ramach Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA.

2. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI

Otoczenie makroekonomiczne

- *Produkt Krajowy Brutto.* Tempo wzrostu PKB ma przełożenie zarówno na rynek nieruchomości mieszkaniowych, jak i na rynek kredytów hipotecznych. Odpowiednio wysokie tempo wzrostu PKB przekłada się bowiem na wzrost liczby miejsc pracy oraz wysokość wynagrodzeń, a co za tym idzie na siłę nabywczą i zdolność kredytową konsumentów. Z opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny w lutym 2018 roku wstępnych szacunków wynika, że PKB Polski wzrósł w IV kwartale 2017 roku o 5,1% w porównaniu z IV kwartałem 2016 roku. Opublikowana w lutym 2018 roku prognoza Komisji Europejskiej zakłada, że PKB Polski wzrośnie w 2018 roku o 4,2% oraz o kolejne 3,6% w 2019 roku. Wysokie tempo wzrostu PKB może wpływać pozytywnie na poziom zatrudnienia i wynagrodzenia konsumentów. W konsekwencji może przyczynić się do generowania zwiększonego popytu na kredyty mieszkaniowe udzielane przez banki w celu sfinansowania zakupu nieruchomości mieszkaniowych.
- *Bezrobocie i wynagrodzenia.* Zgodnie z danymi publikowanymi przez GUS liczba bezrobotnych zarejestrowanych w urzędach pracy w Polsce na koniec IV kwartału 2017 roku wyniosła 1 081,7 tys. osób i spadła w ujęciu rocznym o 253,5 tys. osób, tj. o 19,0%. Stopa bezrobocia na koniec grudnia 2017 roku wyniosła 6,6% względem 8,3% na koniec grudnia 2016 roku. Liczba osób pracujących wg przeprowadzonego przez GUS badania BAEL (Badania Aktywności Ekonomicznej Ludności) na koniec września 2017 roku wyniosła 16 510 tys. i wzrosła o 1,5% r/r. Z kolei przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w grudniu 2017 roku wyniosło według danych GUS 4 973,73 PLN, co oznacza wzrost o 7,3% r/r. Zwiększenie liczby osób aktywnych zawodowo oraz wzrost poziomu wynagrodzeń sprzyja rozwojowi rynku nieruchomości mieszkaniowych, a co za tym idzie zwiększa popyt na kredyty mieszkaniowe.
- *Inflacja.* Zmiany poziomu cen mają wpływ na siłę nabywczą konsumentów oraz poziom stóp procentowych. Niski poziom inflacji ma pozytywny wpływ na zdolność kredytową klientów banków, co przekłada się z kolei na wielkość sprzedaży kredytów mieszkaniowych. Według danych publikowanych przez GUS wskaźnik inflacji Consumer Price Index (CPI) za grudzień 2017 roku wyniósł 2,1% r/r.
- *Stopy procentowe.* Niskie stopy procentowe przekładają się na spadek kosztów kredytów i zwiększenie zdolności kredytowej konsumentów. Na dzień sporządzenia sprawozdania stopa referencyjna NBP wynosiła 1,5% i była najniższa w historii. Utrzymanie stóp procentowych na obecnym poziomie może sprzyjać dalszemu zwiększaniu akcji kredytowej Banku. Powinno ono także pozytywnie wpływać na terminowość regulowania zobowiązań kredytowych przez kredytobiorców.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych

- Rok 2017 był kolejnym rokiem dobrej koniunktury na rynku nieruchomości mieszkaniowych – rosnącemu popytowi na mieszkania towarzyszyła wysoka podaż, w szczególności za sprawą wysokiej aktywności deweloperów. Mimo dużej siły popytu wzrost cen na rynku pierwotnym oraz wtórnym był umiarkowany - zbliżony do wyników z lat ubiegłych.
- Indeks hedoniczny NBP we wszystkich analizowanych grupach miast (Warszawa, 6 największych miast¹, 10 pozostałych miast wojewódzkich²) wykazał w pierwszych trzech kwartałach 2017 roku tendencję umiarkowanego wzrostu cen na rynku wtórnym. Najszybszy wzrost odnotowano

¹ Wrocław, Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań

² Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

w 6 największych miastach i wyniósł on 6,9%, a najwolniejszy wzrost odnotowano w Warszawie: 1,1%. Zgodnie z danymi NBP ceny lokali sprzedanych w III kwartale 2017 roku na rynku pierwotnym, w porównaniu z sytuacją z analogicznego kwartału 2016 roku, również wzrosły, a skala wzrostów była zbliżona do rynku wtórnego, tj. od 1,6% w Warszawie do 6,9% w 6 największych miastach.

- Według danych GUS rok 2017 był kolejnym rokiem wzrostu liczby mieszkań oddanych do użytkowania, mieszkań, których budowę rozpoczęto oraz mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie. W 2017 roku oddano do użytkowania 178 258 mieszkań, czyli o 9% więcej niż w 2016 roku. Jeszcze większy wzrost odnotowano w zakresie wcześniejszych etapów inwestycji budowlanych, tj. liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto - 205 990 mieszkań, wzrost o 18% w stosunku do 2016 roku, oraz liczby mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie - 250 218 mieszkań, wzrost o 18% w stosunku do 2016 roku.
- Zgodnie z danymi firmy REAS dot. rynku deweloperskiego, na sześciu rynkach o największej skali obrotu (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań i Łódź) w 2017 roku pobity został rekord pod względem poziomu sprzedaży nowych mieszkań przez deweloperów. W 2017 roku wprowadzono do sprzedaży 67,3 tys. mieszkań (w porównaniu do 65 tys. w 2016 roku i 52 tys. w 2015 roku), a nabywców znalazło 72,7 tys. mieszkań (wobec 62 tys. w 2016 roku oraz 52 tys. 2015 roku). W efekcie bardzo dobrych wyników sprzedaży wielkość oferty, czyli liczba mieszkań znajdujących się w sprzedaży, spadła z 52,7 tys. na koniec 2016 roku do 48,2 tys. na koniec 2017 roku. Sytuacja spadku liczby mieszkań w ofercie na koniec roku wystąpiła po raz pierwszy od 2013 roku.
- Według danych NBP w III kwartale 2017 roku średnia dostępność mieszkań w dużych miastach nieznacznie zmalała względem poprzedniego kwartału (0,84 mkw, wobec 0,88 mkw w II kwartale 2017 roku). Obecny poziom wskaźnika dostępności mieszkań jest o 0,35 mkw wyższy od minimum odnotowanego w III kwartale 2007 roku.
- Popyt na mieszkania generowany z programu MdM wygasa. Środki na wypłaty przewidziane w 2017 roku zostały wyczerpane (łącznie z 50% limitu na 2018 rok wykorzystanym w sierpniu 2017 roku). Środki na 2018 rok zostały w pełni rozdysponowane w pierwszych dniach stycznia 2018 roku, a kontynuacja programu w kolejnych latach nie jest przewidziana.
- Według danych NBP, szacunkowy udział zakupów gotówkowych mieszkań na rynku pierwotnym w 7 największych miastach wynosił w III kwartale 2017 roku 65%. W okresie ostatniego roku wahał się w przedziale 63-70%, przy tendencji wzrostowej obserwowanej od I kwartału 2013.

Rynek kredytów mieszkaniowych

- Zgodnie z danymi NBP, należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych w Polsce na 31 grudnia 2017 roku wyniosły 388,0 mld PLN i spadły o 1,0% r/r. Kredyty złotowe stanowiły 66% tej kwoty (co stanowi wzrost o 7 p.p. w stosunku do 31 grudnia 2016 roku).
- Łączne saldo kredytów hipotecznych w stosunku do produktu krajowego brutto wyrażonego w cenach rynkowych wyniosło na koniec grudnia 2016 roku 21,4%. To wartość kształtująca się znacząco poniżej średniej krajów Unii Europejskiej, która według danych na 2016 rok wynosi blisko 47,1%. Wskazuje to na duży potencjał dalszego rozwoju rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce.
- Sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych w pierwszych trzech kwartałach 2017 roku wyniosła 33,6 mld PLN, co oznacza wzrost o 13,2% w porównaniu z analogicznym okresem 2016 roku.

Rynek listów zastawnych

- Na dzień sporządzenia sprawozdania, w Polsce działalność prowadziły trzy banki hipoteczne: PKO Bank Hipoteczny SA, mBank Hipoteczny SA oraz Pekao Bank Hipoteczny SA.
- Polski rynek listów zastawnych jest stosunkowo niewielki i charakteryzuje się umiarkowaną płynnością. Na koniec grudnia 2017 roku łączna wartość wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne listów zastawnych pozostających w obrocie wyniosła ok. 16,5 mld PLN, co oznacza wzrost o 6,7 mld PLN względem końca 2016 roku. Na 31 grudnia 2017 roku listy zastawne wyemitowane przez polskie banki stanowiły 4,2% wartości udzielonych przez banki kredytów mieszkaniowych. Dla porównania w 2016 roku w Niemczech wskaźnik ten kształtował się na poziomie ok. 15,6% a w Czechach na poziomie ok. 37,4%.
- PKO Bank Hipoteczny SA jest największym w Polsce emitentem hipotecznych listów zastawnych. Wartość wyemitowanych przez PKO Bank Hipoteczny SA hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie wyniosła na 31 grudnia 2017 8,9 mld PLN, co stanowiło ok. 54% łącznej wartości wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne listów zastawnych pozostających w obrocie. W przypadku mBanku Hipotecznego SA oraz Pekao Banku Hipotecznego SA wartość ta wynosiła zgodnie z opublikowanymi raportami odpowiednio 6,4 mld PLN oraz 1,2 mld PLN.
- 1 stycznia 2016 roku weszła w życie nowelizacja Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz innych przepisów. Zmiany w regulacjach zniósł bariery związane z inwestowaniem w listy zastawne emitowane przez polskie banki zarówno dla inwestorów polskich jak i zagranicznych. Nowelizacja wprowadziła również mechanizmy i wymagania dotyczące listów zastawnych oraz banków hipotecznych, które z punktu widzenia inwestora zwiększają bezpieczeństwo instrumentu, jakim jest list zastawny. Zmiany w nowelizacji pozwoliły bankom na wyższy niż dotychczas poziom refinansowania listami zastawnymi mieszkaniowych kredytów hipotecznych. Zmiany w przepisach prawa regulujących rynek listów zastawnych i działalność banków hipotecznych pozytywnie wpłynęły na wielkość i płynność polskiego rynku listów zastawnych.

3. WYNIKI FINANSOWE

Podstawowe wskaźniki finansowe PKO Banku Hipotecznego SA

	31.12.2017	31.12.2016
Suma bilansowa (mln PLN)	16 902,6	8 610,4
ROA ³	0,4%	0,3%
ROE ⁴	5,3%	2,5%
Współczynnik wypłacalności	15,2%	17,1%
Współczynnik dźwigni finansowej (LR)	6,9%	8,8%
Wskaźnik kosztów do dochodów (C/I) ⁵	27,8%	59,1%

Bilans PKO Banku Hipotecznego SA

mln PLN	31.12.2017	31.12.2016
Kasa, środki w Banku Centralnym	0,6	16,0
Należności od banków	5,4	13,0
Pochodne instrumenty finansowe	0,3	27,8
Kredyty i pożyczki wobec klientów netto	16 042,5	8 247,9
Papiery wartościowe	830,5	283,0
Pozostałe aktywa	23,3	22,7
SUMA AKTYWÓW	16 902,6	8 610,4
Zobowiązania z tytułu linii kredytowych	1 627,5	393,8
Zobowiązania z tytułu nabycia wierzytelności od PKO Banku Polskiego SA	2 497,9	3 038,0
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	8 883,2	3 232,1
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	2 428,0	1 151,2
Pochodne instrumenty finansowe	217,8	0,1
Zobowiązania pozostałe	26,4	13,9
Kapitał własny	1 221,8	781,3
SUMA ZOBOWIĄZAŃ I KAPITAŁU WŁASNEGO	16 902,6	8 610,4

³ Zanualizowany wskaźnik wyrażony ilorazem wyniku netto oraz średniego salda aktywów na początku i na końcu okresu sprawozdawczego oraz pośrednich okresów miesięcznych

⁴ Zanualizowany wskaźnik obliczony poprzez podzielenie wyniku netto przez średnie saldo kapitału własnego na początku i na końcu okresu sprawozdawczego oraz pośrednich okresów miesięcznych

⁵ Zanualizowany wskaźnik bez uwzględnienia podatku od innych instytucji finansowych

Suma bilansowa PKO Banku Hipotecznego SA na 31 grudnia 2017 roku wyniosła 16 902,6 mln PLN, co oznacza wzrost o 96% w stosunku do końca 2016 roku. Kluczową pozycją bilansu po stronie aktywów Banku były kredyty hipoteczne. Ich wartość bilansowa z uwzględnieniem odpisów aktualizujących na 31 grudnia 2017 roku wyniosła 16 042,5 mln PLN, z czego 5 249,2 mln PLN stanowiły kredyty udzielone w ramach nowej sprzedaży, natomiast 10 793,3 mln PLN stanowiły kredyty nabyte od PKO Banku Polskiego SA.

Po stronie pasywów znacząco wzrósł udział listów zastawnych i na koniec grudnia 2017 sięgnął 53% sumy bilansowej. W 2017 roku PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził:

- a) dwie emisje benchmarkowe listów zastawnych denominowanych w EUR o wartości 500 mln EUR każda,
- b) dwie emisje benchmarkowe listów zastawnych denominowanych w PLN o wartości 500 mln PLN każda,
- c) emisję listów zastawnych denominowanych w PLN o wartości 265 mln PLN,
- d) dwie emisje listów zastawnych denominowanych w EUR w formie emisji prywatnej o wartości 25 mln EUR i 54 mln EUR.

Tym samym wartość bilansowa listów zastawnych na koniec grudnia 2017 roku wyniosła 8 883,2 mln PLN.

31 grudnia 2017 roku znaczącą pozycję w pasywach Banku stanowiły zobowiązania finansowe wobec PKO Banku Polskiego SA w formie odnawialnych kredytów obrotowych w rachunku bieżącym oraz zobowiązań z tytułu nabycia wierzytelności kredytowych. Łączna wartość tych zobowiązań wyniosła 3 975,4 mln PLN. Istotnym źródłem finansowania działalności Banku były również wyemitowane przez Bank obligacje krótkoterminowe. Ich saldo na 31 grudnia 2017 roku wyniosło 2 428,0 mln PLN.

W 2017 roku PKO Bank Polski SA objął akcje z nowych emisji PKO Banku Hipotecznego SA na łączną kwotę 400 mln PLN. W wyniku dokapitalizowania wartość kapitałów własnych PKO Banku Hipotecznego SA wzrosła do 1 221,8 mln PLN.

Rachunek zysków i strat PKO Banku Hipotecznego SA

mln PLN	01.01.2017	01.01.2016
	31.12.2017	31.12.2016
Wynik z tytułu odsetek	151,2	63,6
Wynik z tytułu prowizji i opłat	(4,6)	(3,6)
Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej	(0,3)	0,0
Wynik z pozycji wymiany	1,0	(0,8)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	0,0	0,0
Wynik z tytułu odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości i rezerw	(3,3)	(1,6)
Ogólne koszty administracyjne	(41,0)	(35,0)
Podatek od niektórych instytucji finansowych	(31,7)	(4,3)
Wynik na działalności operacyjnej	71,4	18,3
Zysk / (Strata) brutto	71,4	18,3
Podatek dochodowy	(20,0)	(5,1)
Zysk / (Strata) netto	51,4	13,2

PKO Bank Hipoteczny SA zakończył 2017 rok zyskiem netto w wysokości 51,4 mln PLN, co stanowi wzrost o 38,2 mln PLN w porównaniu z 2016 rokiem. Najistotniejszy wpływ na dodatni wynik finansowy miała poprawa wyniku z tytułu odsetek związana ze znaczącym zwiększeniem skali działalności Banku, przy ograniczonym wzroście bazy kosztowej.

W analizowanym okresie Bank wypracował przychody odsetkowe w wysokości 410,5 mln PLN. Składały się one głównie z przychodów z tytułu kredytów hipotecznych o wartości 399,5 mln PLN oraz przychodów z tytułu papierów wartościowych. W tym czasie Bank poniósł koszty odsetkowe w wysokości 259,3 mln PLN. Wynikały one głównie z wyemitowanych listów zastawnych (w tym koszty z tytułu transakcji zabezpieczających). Koszty odsetkowe z tego tytułu wyniosły 151,2 mln PLN. Bank poniósł również 27,8 mln PLN kosztów odsetkowych z tytułu odnawialnych kredytów obrotowych w rachunku bieżącym, 40,5 mln PLN z tytułu zobowiązania wynikającego z nabycia wierzytelności od PKO Banku Polskiego SA oraz 39,8 mln PLN z tytułu wyemitowanych obligacji.

W 2017 roku Bank poniósł stratę z tytułu prowizji na poziomie -4,6 mln PLN. Na tę pozycję składały się między innymi koszty ekspertyz bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości (BHWN) sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych w wysokości 7,6 mln PLN oraz przychody od klientów za realizowane przez Bank oceny wartości nieruchomości w wysokości 5,1 mln PLN.

W 2017 roku Bank poniósł 41,0 mln PLN ogólnych kosztów administracyjnych. Istotną pozycję w strukturze kosztów administracyjnych stanowiły koszty rzeczowe w wysokości 20,6 mln PLN, w tym koszty związane z usługami świadczonymi przez PKO Bank Polski SA w wysokości 13,5 mln PLN w ramach umowy outsourcingowej. Znaczącą pozycją w strukturze kosztów administracyjnych były również koszty z tytułu świadczeń pracowniczych, których wartość w okresie sprawozdawczym wyniosła 16,1 mln PLN. Wzrost kosztów administracyjnych w stosunku do 2016 roku związany był głównie ze wzrostem kosztów usług świadczonych przez PKO Bank Polski SA (+5,9 mln PLN), który wynikał ze zwiększenia wartości portfela kredytów w bilansie Banku o 95%.

Istotny koszt w działalności Banku stanowił podatek od niektórych instytucji finansowych, którego wartość w okresie sprawozdawczym wyniosła 31,7 mln PLN.

Ze względu na szybszy wzrost przychodów niż kosztów Bank odnotował poprawę wskaźnika kosztów do dochodów (C/I), którego zanalizowana wartość za 2017 rok wyniosła 27,8% (bez uwzględnienia podatku od innych instytucji finansowych).

Wynik Banku z tytułu odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości i rezerw w 2017 roku wyniósł -3,3 mln PLN, w tym -2,5 mln PLN dotyczyło odpisów z tytułu zaistniałej niezareportowanej straty (Incurred But Not Reported, IBNR).

4. DZIAŁALNOŚĆ I KIERUNKI ROZWOJU PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

Sprzedaż mieszkaniowych kredytów hipotecznych w modelu agencyjnym

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

W 2017 roku Bank udzielił kredytów hipotecznych o wartości 3 139,4 mln PLN, co stanowi wzrost o 25,7% w stosunku do 2016 roku.

Zgodnie z zapisami Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego, w 2017 roku Bank udzielał kredytów, których relacja wysokości kredytu do wartości rynkowej nieruchomości nie przekraczała 80%, jednak w przypadku zastosowania ubezpieczenia niskiego wkładu własnego Bank dopuszczał udzielenie kredytu, dla którego wartość tego wskaźnika nie przekraczała 90%.

Ponadto, Bank stosuje się do Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych i 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
Wartość udzielonego kredytu / wartość rynkowa nieruchomości	Max 80% ⁶
Wartość udzielanego kredytu / bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości	Max 100%
Typ prawny nieruchomości	Własność lub użytkowanie wieczyste
Zabezpieczenie kredytu	Hipoteka wpisana na 1 miejscu w dziale IV Księgi Wieczystej
Waluta	PLN
Przeznaczenie	Cele mieszkaniowe

Nabywanie wierzytelności z tytułu mieszkaniowych kredytów hipotecznych

Oprócz nowej sprzedaży mieszkaniowych kredytów hipotecznych, PKO Bank Hipoteczny SA nabywa również wierzytelności z tytułu takich kredytów udzielonych przez PKO Bank Polski SA (model poolingowy).

17 listopada 2015 roku PKO Bank Hipoteczny SA podpisał z PKO Bankiem Polskim SA ramową umowę sprzedaży wierzytelności. W ramach tej umowy w 2017 roku PKO Bank Hipoteczny SA nabył od PKO Banku Polskiego SA portfel wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie o łącznej wartości 5 550,8 mln PLN co stanowi wzrost o 149% w stosunku do 2016 roku. Poniższa tabela zawiera główne kryteria stosowane przez PKO Bank Hipoteczny SA w procesie nabywania kredytów zabezpieczonych hipoteką.

Kryteria	Model poolingowy
Wartość udzielanego kredytu / bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości	Max 100%
Typ prawny nieruchomości	Własność lub użytkowanie wieczyste

⁶ w przypadku zastosowania ubezpieczenia niskiego 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
Opóźnienia w spłacie lub przesłanki utraty wartości	Brak
Przeznaczenie	Cele mieszkaniowe

Struktura portfela mieszkaniowych kredytów hipotecznych

Struktura portfela kredytów brutto znajdujących się w bilansie PKO Banku Hipotecznego SA wg wartości wskaźnika LtV na bazie wyceny rynkowej⁷ oraz LtV na bazie BHWN została przedstawiona w poniższych tabelach.

Kredyty brutto wg LtV na bazie wyceny rynkowej	31.12.2017	31.12.2016
poniżej 50%	28%	31%
51% - 60%	16%	17%
61% - 70%	21%	19%
71% - 80%	23%	23%
80% - 90%	12%	10%
powyżej 90%	0%	0%
Razem brutto	100%	100%
Średni poziom LtV na bazie wyceny rynkowej	60,3%	60,0%

Kredyty brutto wg LtV na bazie BHWN	31.12.2017	31.12.2016
poniżej 50%	15%	18%
51% - 60%	10%	12%
61% - 70%	13%	14%
71% - 80%	18%	16%
80% - 90%	22%	19%
powyżej 90%	22%	21%
Razem brutto	100%	100%
Średni poziom LtV na bazie BHWN	72,5%	71,3%

Listy zastawne

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

Krajowe emisje listów zastawnych

28 kwietnia 2017 roku PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził trzecią *benchmarkową* emisję hipotecznych listów zastawnych w PLN serii 4. Bank zaoferował inwestorom instytucjonalnym papiery o wartości 500 mln PLN.

W drodze budowy księgi popytu marża na listach zastawnych serii 4 została ustalona na poziomie 0,69 % ponad WIBOR 3M. W procesie tym inwestorzy złożyli deklaracje nabycia na łączną kwotę 645,5 mln PLN. Okres od dnia emisji do wykupu listów zastawnych został ustalony na 5 lat i 20 dni, a termin ich wymagalności na 18 maja 2022 roku.

⁷ Aktualny poziom LtV wyznaczony w oparciu o wartość nieruchomości z momentu udzielenia kredytu, zaktualizowaną metodami statystycznymi na podstawie analizy rynku nieruchomości.

Listy zastawne serii 4 PKO Banku Hipotecznego SA zostały wprowadzone do obrotu na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na regulowanym rynku pozagiełdowym Bondspot 15 maja 2017 roku. Od 26 maja 2017 roku są również dopuszczone do transakcji repo w Narodowym Banku Polskim.

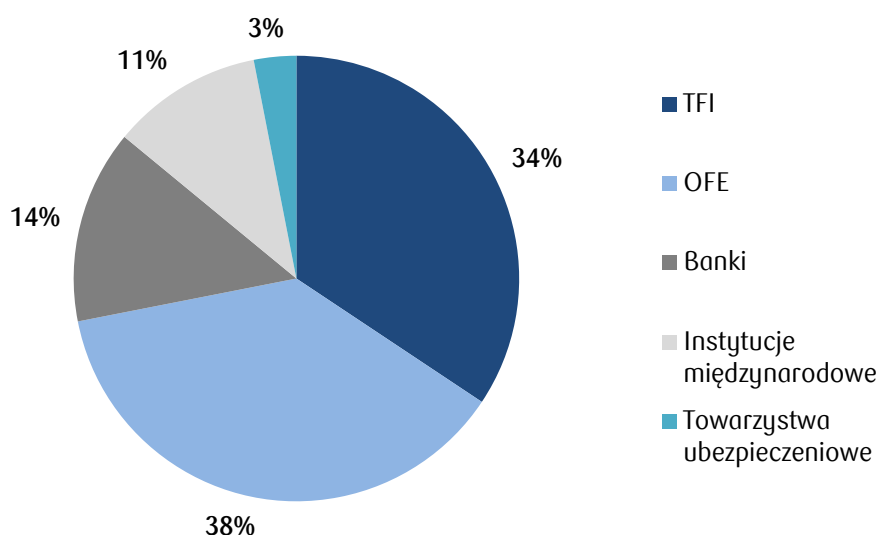
22 czerwca 2017 roku PKO Bank Hipoteczny przeprowadził pilotażową emisję hipotecznych listów zastawnych o stałym oprocentowaniu w PLN. Bank zaoferował inwestorom instytucjonalnym papiery o wartości 265 mln PLN. W trakcie budowy księgi popytu oprocentowanie listów zastawnych zostało wyznaczone na poziomie 2,69%. Okres od dnia emisji do wykupu listów zastawnych został ustalony na 4 lata i 3 miesiące, a termin ich wymagalności na 10 września 2021 roku.

Listy zastawne serii 5 PKO Banku Hipotecznego SA zostały wprowadzone do obrotu na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na regulowanym rynku pozagiełdowym Bondspot 6 lipca 2017 roku. Od 11 lipca 2017 roku są również dopuszczone do transakcji repo w Narodowym Banku Polskim.

27 października 2017 roku PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził czwartą *benchmarkową* emisję hipotecznych listów zastawnych w PLN serii 6 i jednocześnie pierwszą w formule subemisji usługowej. Bank zaoferował inwestorom instytucjonalnym papiery o wartości 500 mln PLN. W drodze budowy księgi popytu marża na listach zastawnych serii 6 została ustalona na poziomie 0,60% ponad WIBOR 3M. Okres od dnia emisji do wykupu listów zastawnych został ustalony na 5 lat i 243 dni, a termin ich wymagalności na 27 czerwca 2023 roku.

Listy zastawne serii 6 PKO Banku Hipotecznego SA zostały wprowadzone do obrotu na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na regulowanym rynku pozagiełdowym Bondspot 10 listopada 2017 roku. Od 29 listopada 2017 roku są również dopuszczone do transakcji repo w Narodowym Banku Polskim.

Wykres: Struktura nabywców krajowych emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w latach 2015 - 2017



Wykres: Dystrybucja geograficzna nabywców krajowych emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w latach 2015 – 2017

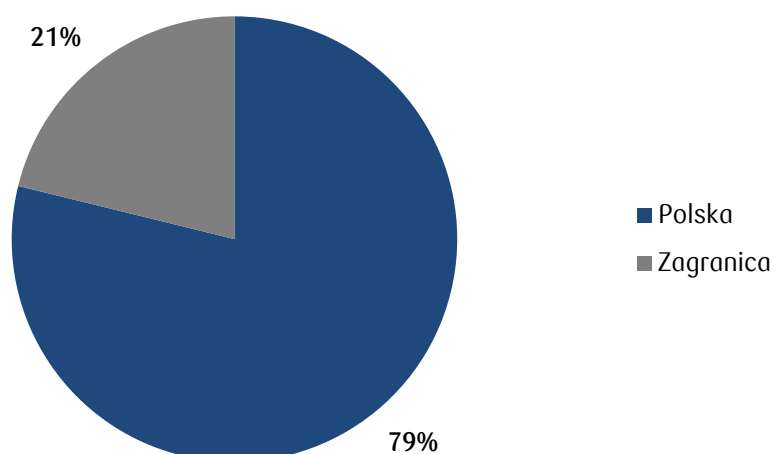


Tabela: Zestawienie emisji hipotecznych listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w PLN przeprowadzonych do 31 grudnia 2017 roku.

Numer serii	Numer listów zastawnych (kod ISIN)	Data emisji	Data wykupu	Wartość serii (PLN)	Oprocentowanie	Waluta	Rating emisji	Miejsce notowań
1	PLPKOHP00017	11.12.2015	11.12.2020	30 000 000	WIBOR3M +0,75%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
2	PLPKOHP00025	27.04.2016	28.04.2021	500 000 000	WIBOR3M +0,65%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
3	PLPKOHP00033	17.06.2016	18.06.2021	500 000 000	WIBOR3M +0,59%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
4	PLPKOHP00041	28.04.2017	18.05.2022	500 000 000	WIBOR3M +0,69%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
5	PLPKOHP00058	22.06.2017	10.09.2021	265 000 000	2,69%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
6	PLPKOHP00066	27.10.2017	27.06.2023	500 000 000	WIBOR3M +0,60%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW

Zagraniczne emisje listów zastawnych

2 lutego 2017 roku PKO Bank Hipoteczny przeprowadził pilotażową emisję hipotecznych listów zastawnych denominowanych w EUR w formule emisji prywatnej serii 2. Bank zaoferował inwestorom instytucjonalnym

instrumenty o wartości 25 mln EUR oparte o stałą stopę procentową w wysokości 0,82% p.a. Termin od dnia emisji do wykupu listów zastawnych został ustalony na 7 lat, a termin wymagalności na 2 lutego 2024 roku.

Listy zastawne PKO Banku Hipotecznego SA denominowane w EUR serii 2 zostały wprowadzone do obrotu na Giełdę w Luksemburgu 2 lutego 2017 roku. Od 2 lutego 2017 roku są również dopuszczone do transakcji repo w Europejskim Banku Centralnym.

30 marca 2017 roku PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził drugą *benchmarkową* emisję hipotecznych listów zastawnych denominowanych w EUR. Emisja została poprzedzona serią spotkań z europejskimi inwestorami, w których uczestniczyli przedstawiciele Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA. Bank zaoferował inwestorom instytucjonalnym instrumenty o wartości 500 mln EUR serii 3 oparte o stałą stopę procentową. W drodze budowy księgi popytu rentowność została ustalona na poziomie 0,63% (kupon zaś 0,625%). W procesie tym inwestorzy złożyli deklarację nabycia papierów wartościowych na łączną kwotę około 800 mln EUR. Termin od dnia emisji do wykupu listów zastawnych został ustalony na 5 lat i 10 miesięcy, a termin wymagalności na 24 stycznia 2023 roku.

Listy zastawne PKO Banku Hipotecznego SA denominowane w EUR serii 3 zostały wprowadzone do obrotu na Giełdę w Luksemburgu oraz na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie (rynek równoległy) odpowiednio 30 marca oraz 15 maja 2017 roku. Od 30 marca 2017 roku są również dopuszczone do transakcji repo w Europejskim Banku Centralnym.

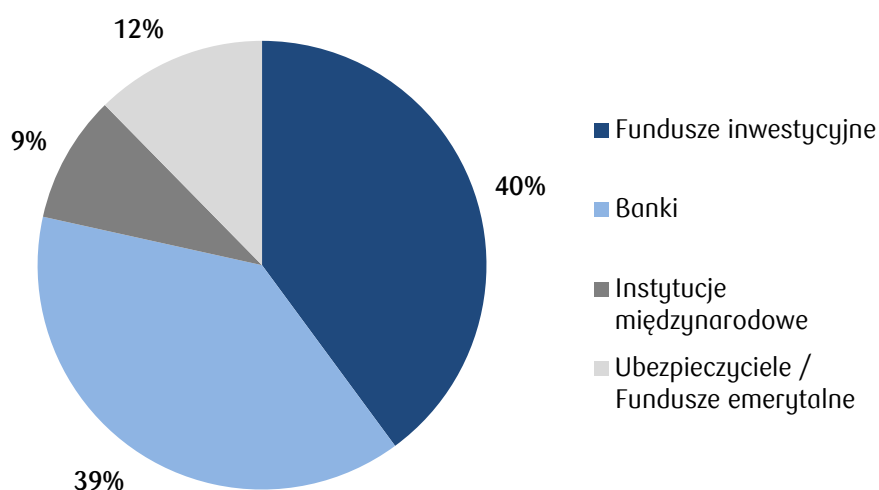
27 września 2017 roku PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził trzecią *benchmarkową* emisję hipotecznych listów zastawnych denominowanych w EUR serii 4. Emisja została poprzedzona serią spotkań z europejskimi inwestorami, w których uczestniczyli przedstawiciele Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA. Bank zaoferował inwestorom instytucjonalnym instrumenty o wartości 500 mln EUR oparte o stałą stopę procentową. W drodze budowy księgi popytu rentowność została ustalona na poziomie 0,764% (kupon zaś 0,75%). W procesie tym inwestorzy złożyli deklarację nabycia papierów wartościowych na łączną kwotę około 1 400 mln EUR. Termin od dnia emisji do wykupu listów zastawnych został ustalony na 6 lat i 11 miesięcy, a termin wymagalności na 27 sierpnia 2024 roku.

Listy zastawne PKO Banku Hipotecznego SA denominowane w EUR serii 4 zostały wprowadzone do obrotu na Giełdę w Luksemburgu oraz na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie (rynek równoległy) odpowiednio 27 września oraz 18 października 2017 roku. Od 27 września 2017 roku są również dopuszczone do transakcji repo w Europejskim Banku Centralnym.

2 listopada 2017 roku PKO Bank Hipoteczny przeprowadził drugą emisję hipotecznych listów zastawnych denominowanych w EUR w formie emisji prywatnej serii 5. Bank zaoferował inwestorom instytucjonalnym instrumenty o wartości 54 mln EUR oparte o stałą stopę procentową w wysokości 0,467% p.a. Termin od dnia emisji do wykupu listów zastawnych został ustalony na 5 lat i 1 dzień, a termin wymagalności na 3 listopada 2022 roku.

Listy zastawne PKO Banku Hipotecznego SA denominowane w EUR serii 5 zostały wprowadzone do obrotu na Giełdę w Luksemburgu w dniu 8 listopada 2017 roku. Od 8 listopada 2017 roku są również dopuszczone do transakcji repo w Europejskim Banku Centralnym.

Wykres: Struktura nabywców emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego denominowanych w EUR w latach 2016 - 2017



Wykres: Dystrybucja geograficzna nabywców emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego denominowanych w EUR w latach 2016 - 2017

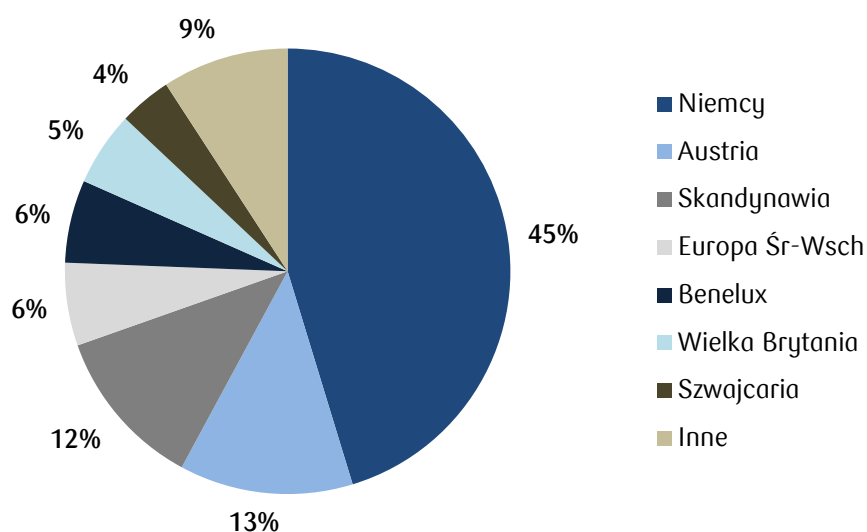


Tabela: Zestawienie emisji hipotecznych listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w EUR przeprowadzonych do 31 grudnia 2017 roku.

Numer serii	Numer listów zastawnych (kod ISIN)	Data emisji	Data wykupu	Wartość serii (EUR)	Kupon	Cena	Waluta	Rating emisji	Miejsce notowań
1	XS1508351357	24.10.2016	24.06.2022	500 000 000	0,125%	99,702%	EUR	Aa3	LuxSE, rynek równoległy GPW
2	XS1559882821	02.02.2017	02.02.2024	25 000 000	0,82%	100,00%	EUR	Aa3	LuxSE

3	XS1588411188	30.03.2017	24.01.2023	500 000 000	0,625%	99,972%	EUR	Aa3	LuxSE, rynek równoległy GPW
4	XS1690669574	27.09.2017	27.08.2024	500 000 000	0,75%	99,906%	EUR	Aa3	LuxSE, rynek równoległy GPW
5	XS1709552696	02.11.2017	03.11.2022	54 000 000	0,467%	100,00%	EUR	Aa3	LuxSE

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

The Covered Bond Label

6 lutego 2018 roku 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 klasy aktywów, jakimi są listy zastawne.

Rating banku i listów zastawnych

Na dzień sporządzenia sprawozdania PKO Bank Hipoteczny SA posiadał następujące ratingi nadane przez agencję Moody's. Ratingi te zostały potwierdzone przez agencję Moody's 19 grudnia 2017 roku.

Typ ratingu	Poziom ratingu	Perspektywa ratingu
Counterparty Risk (CR) Assessment długoterminowy	A3(cr)	n/d
Counterparty Risk (CR) Assessment krótkoterminowy	P-2(cr)	n/d
Rating emitenta długoterminowy	Baa1	Stabilna
Rating emitenta krótkoterminowy	P-2	n/d

Na dzień sporządzenia sprawozdania listy zastawne PKO Banku Hipotecznego SA posiadały następujące ratingi nadane przez agencję Moody's:

Typ ratingu	Poziom ratingu	Data nadania ratingu wstępnego	Data potwierdzenia ratingu
Listy zastawne denominowane w PLN	Aa3	08.09.2015	12.12.2015
Listy zastawne denominowane w EUR	Aa3	29.09.2016	24.10.2016

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 ceiling Polski dla instrumentów dłużnych, obecnie na poziomie Aa3.

Obligacje krótkoterminowe

30 września 2015 roku PKO Bank Hipoteczny SA ustanowił niepubliczny program emisji obligacji krótkoterminowych. W 2017 roku Bank wyemitował w ramach tego programu obligacje o łącznej wartości 6 188,8 mln PLN. Saldo wyemitowanych obligacji na 31 grudnia 2017 roku wyniosła 2 428,0 mln PLN.

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 hipotecznych oraz nabywaniem wierzytelności z tytułu kredytów hipotecznych udzielonych przez PKO Bank Polski SA, PKO Bank Hipoteczny SA emituje hipoteczne listy zastawne, obligacje krótkoterminowe, zaciąga linie kredytowe oraz zobowiązania z tytułu nabytych wierzytelności. Jednakże, zgodnie z Ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych wysokość zobowiązań wynikających z zaciągania kredytów i pożyczek (w tym zobowiązań z tytułu nabytych wierzytelności) oraz emitowania obligacji nie może przekroczyć łącznie 10-krotności funduszy własnych Banku w okresie pięciu lat od dnia rozpoczęcia działalności operacyjnej i 6-krotności funduszy własnych Banku po upływie tego czasu.

W ocenie Zarządu Banku na 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły przesłanki mogące świadczyć o ryzyku nieterminowej spłaty zaciągniętych przez Bank zobowiązań. W 2017 roku Bank nie przekroczył żadnej z norm płynności. Szczegółowe informacje nt. poziomów norm płynności Banku zostały zaprezentowane w nocie 41 sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku.

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 i wskazanych w Ostatecznych Warunkach emisji hipotecznych listów zastawnych. Dodatkowo Bank zawarł serię kontraktów forward, które stanowią zabezpieczenie ekspozycji walutowej o zapadalności w terminach płatności kuponów z listów zastawnych denominowanych w EUR.

Dokonując emisji listów zastawnych o stałym oprocentowaniu w PLN Bank zawarł transakcje IRS w celu zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej. W transakcji IRS bank płaci kupon oparty o zmienną stopę PLN, a otrzymuje kupon oparty o stałą stopę PLN.

PKO Bank Hipoteczny SA jest regularnym emitentem listów zastawnych zarówno na rynku krajowym, jak i międzynarodowym. Bank zamierza również kontynuować pozyskiwanie krótkoterminowego finansowania w postaci emisji obligacji krótkoterminowych. Potencjalne emisje listów zastawnych denominowanych w walucie wymiennej będą pociągały za sobą konieczność zawarcie na rynku międzybankowym transakcji ograniczających ryzyka finansowe.

Kierunki rozwoju PKO Banku Hipotecznego SA:

Przyjęta przez PKO Banku Hipoteczny SA strategia zakłada:

- dywersyfikację źródeł finansowania poprzez pozyskanie długoterminowego finansowania w formie listów zastawnych przeznaczonego na kredytowanie nieruchomości,
- osiągnięcie i utrzymanie pozycji lidera rynku polskiego w zakresie emisji listów zastawnych, przy zachowaniu wysokiego stopnia ich bezpieczeństwa,

- stworzenie centrum kompetencji Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA w zakresie kredytów hipotecznych i wycen nieruchomości, przy optymalnym wykorzystaniu składników majątku PKO Banku Polskiego SA, w celu osiągnięcia synergii w ramach Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA.

5. WEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI

Wykwalifikowana kadra

Bank wdraża narzędzia i procedury mające na celu zagwarantowanie, iż 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.

Proces kredytowy i współpraca z PKO Bankiem Polskim SA

PKO Bank Hipoteczny SA pozyskuje do swojego portfela kredyty hipoteczne w ramach strategicznej współpracy z PKO Bankiem Polskim SA. Banki współpracują ze sobą na bazie:

- modelu agencyjnego,
- modelu poolingowego.

Współpraca z PKO Bankiem Polskim SA regulowana jest szczegółowo poprzez umowę outsourcingową zawartą 16 stycznia 2015 roku pomiędzy oboma podmiotami. Umowa reguluje zakres współpracy oraz szczegółowo określa sposób wykonywania powierzonych czynności, przede wszystkim w zakresie oferowania i administrowania kredytami hipotecznymi oraz wykonywaniem czynności wspierających PKO Bank Hipoteczny SA. Dodatkowo w umowie znajdują się zobowiązania PKO Banku Polskiego SA do należytego wykonywania powierzonych czynności, a także szerokie obowiązki raportowe i kontrolne na rzecz PKO Banku Hipotecznego SA.

17 listopada 2015 roku podpisano z PKO Bankiem Polskim SA Umowę Ramową Sprzedaży Wierzytelności. Na jej podstawie od grudnia 2015 roku realizowane są nabycia portfeli wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie.

PKO Bank Polski SA, w ramach procesu uzyskiwania zezwolenia na utworzenie banku hipotecznego toczącego się przed Komisją Nadzoru Finansowego, zobowiązał się, że w przypadku wystąpienia takiej potrzeby i spadku wskaźników kapitałowych lub płynności PKO Banku Hipotecznego SA poniżej poziomu wymaganego przepisami lub innymi znajdującymi zastosowanie do PKO Banku Hipotecznego SA regulacjami właściwych krajowych organów nadzoru bankowego, PKO Bank Polski SA zapewni niezwłocznie udzielenie PKO Bankowi Hipotecznemu SA odpowiedniego wsparcia finansowego.

System kontroli wewnętrznej

System kontroli wewnętrznej w PKO Banku Hipotecznym SA stanowi jeden z elementów zarządzania Bankiem. Celem systemu kontroli wewnętrznej jest wspomaganie procesów decyzyjnych Banku przyczyniające się do zapewnienia:

- skuteczności i efektywności działania Banku,
- wiarygodności i prawidłowości sprawozdawczości finansowej, procedur administracyjnych i księgowych oraz rzetelnego raportowania wewnętrznego i zewnętrznego,
- przestrzegania zasad zarządzania ryzykiem,
- zgodności działania Banku z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, regulacjami wewnętrznymi i przyjętymi przez Bank standardami rynkowymi oraz z uwzględnieniem rekomendacji nadzorczych.

W ramach systemu kontroli wewnętrznej Bank wyodrębnia:

- funkcję kontroli mającą za zadanie zapewnienie przestrzegania mechanizmów kontrolnych dotyczących w szczególności zarządzania ryzykiem, która obejmuje wszystkie jednostki

organizacyjne Banku oraz komórki organizacyjne Centrali odpowiedzialne za realizację zadań przypisanych tej funkcji,

- komórkę ds. zgodności mającą za zadanie, we współpracy z jednostkami organizacyjnymi Banku oraz komórkami organizacyjnymi Centrali, identyfikację, ocenę, kontrolę i monitorowanie ryzyka braku zgodności działalności Banku z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami wewnętrznymi Banku, przyjętymi przez Bank standardami rynkowymi, z uwzględnieniem rekomendacji nadzorczych oraz przedstawianie raportów w tym zakresie,
- niezależną komórkę audytu wewnętrznego, mającą za zadanie badanie i ocenę, w sposób niezależny i obiektywny, adekwatności i skuteczności systemu zarządzania ryzykiem i systemu kontroli wewnętrznej, z wyłączeniem komórki audytu wewnętrznego.

System kontroli wewnętrznej jest zorganizowany w Banku na trzech niezależnych poziomach (liniach):

- pierwszy poziom (linię) tworzą struktury organizacyjne realizujące zadania operacyjne generujące ryzyko, funkcjonujące na podstawie przepisów wewnętrznych,
- drugi poziom (linia) obejmuje działalność komórki ds. zgodności oraz identyfikację, pomiar lub szacowanie, kontrolę, monitorowanie i raportowanie istotnych dla Banku rodzajów ryzyka, a także stwierdzanych zagrożeń i nieprawidłowości – zadania realizowane są przez wyspecjalizowane struktury organizacyjne działające na podstawie obowiązujących zasad, metodologii i procedur; celem tych struktur jest zapewnienie by działania realizowane na pierwszym poziomie były właściwie zaprojektowane i skutecznie ograniczały ryzyko, wspierały pomiar i analizę ryzyka oraz efektywność działalności,
- trzeci poziom (linię) stanowi audyt wewnętrzny, realizujący niezależne audyty elementów systemu zarządzania Bankiem, w tym systemu zarządzania ryzykiem oraz systemu kontroli wewnętrznej; audyt wewnętrzny funkcjonuje odrębnie od pierwszego i drugiego poziomu i może wspierać realizowane tam działania poprzez konsultacje, ale bez możliwości wpływu na podejmowane decyzje.

Zarząd Banku zapewnia ciągłość działania systemu kontroli wewnętrznej oraz właściwą współpracę wszystkich komórek organizacyjnych w ramach wdrożonego systemu kontroli wewnętrznej. Zarząd określa również działania naprawcze, które są podejmowane w celu usunięcia nieprawidłowości zidentyfikowanych przez system kontroli wewnętrznej, w tym określone środki naprawcze i dyscyplinujące. Zarząd Banku zatwierdza kryteria wyodrębnienia procesów istotnych, uwzględniając strategię zarządzania, model biznesowy oraz wpływ na wynik finansowy Banku, adekwatność kapitałową oraz apetyt na ryzyko. Zarząd Banku zatwierdza również wykaz procesów istotnych oraz ich powiązanie z celami systemu kontroli wewnętrznej.

Nadzór nad systemem kontroli wewnętrznej sprawowany jest przez Radę Nadzorczą przy wsparciu Komitetu Audytu i Finansów (KAF) Rady Nadzorczej Banku. Rada Nadzorcza w szczególności zatwierdza zasady funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej oraz dokonuje oceny adekwatności i skuteczności tego systemu. KAF wspiera Radę Nadzorczą monitorując i opiniując adekwatność i skuteczność systemu kontroli wewnętrznej w oparciu o raporty uzyskiwane od komórki ds. zgodności, komórki audytu wewnętrznego oraz koordynatora matrycy funkcji kontroli, a także opiniując projekty uchwał Zarządu w zakresie systemu kontroli wewnętrznej, których zatwierdzenie należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

Komórka audytu wewnętrznego oraz komórka ds. zgodności zlokalizowane są w obszarze kompetencji Prezesa Zarządu. Kierujący komórkami podlegają bezpośrednio Prezesowi Zarządu Banku.

Komórka audytu wewnętrznego odpowiada za realizację następujących zadań:

- opracowanie i aktualizacja przepisów wewnętrznych Banku dotyczących zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej oraz szczegółowych rozwiązań przeprowadzania audytu wewnętrznego w Banku,

- opracowanie propozycji planów audytów wewnętrznych, rocznego i trzyletniego (strategicznego) i przekazanie jej do zatwierdzenia,
- opracowanie regulaminu funkcjonowania komórki audytu wewnętrznego, określającego co najmniej: cel, zakres i szczegółowe zasady działania komórki audytu wewnętrznego,
- przeprowadzanie badań audytowych na podstawie regulaminu funkcjonowania komórki audytu wewnętrznego oraz procedur wewnętrznych i metodyk audytu w zakresie badania adekwatności oraz skuteczności systemu zarządzania ryzykiem i systemu kontroli wewnętrznej w całej działalności Banku, w tym mechanizmów kontroli ryzyka oraz mechanizmów kontrolnych,
- przeprowadzanie badań audytowych zgodnie z zakresem i częstotliwością określonymi w planach audytu i dostosowanymi do zidentyfikowanych obszarów ryzyka i poziomu jego istotności,
- przeprowadzanie badań audytowych zgodnie z zakresem i częstotliwością określonymi w przepisach zewnętrznych i regulacjach nadzorczych,
- odpowiednie dokumentowanie badania audytowego,
- sprawdzanie efektywności realizacji zaleceń wydanych przez komórkę audytu wewnętrznego w ramach badań audytowych,
- dokonywanie corocznej, niezależnej i obiektywnej oceny adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej oraz systemu zarządzania ryzykiem,
- okresowe przekazywanie raportów do Zarządu, Komitetu Audytu i Finansów oraz Rady Nadzorczej Banku w zakresie realizacji planów audytu, wyników przeprowadzonych badań audytowych oraz statusu realizacji zaleceń wydanych po przeprowadzonych badaniach audytowych.

Komórka ds. zgodności odpowiada za realizację następujących zadań:

- projektuje regulacje wewnętrzne Banku w zakresie zarządzania ryzykiem braku zgodności w Banku, a także dotyczące bezpieczeństwa informacji, ochrony osób i mienia, przeciwdziałania „praniu pieniędzy” i ciągłości działania,
- projektuje mechanizmy kontroli ryzyka braku zgodności, monitoruje sposób ich wdrożenia i przestrzegania,
- analizuje przepisy prawa, standardy rynkowe, wystąpienia organów nadzoru finansowego oraz innych organów administracji publicznej, pod kątem identyfikacji zagadnień wymagających podjęcia prac dostosowawczych Banku,
- koordynuje i realizuje identyfikację, ocenę, kontrolę i monitorowanie ryzyka braku zgodności,
- koordynuje współpracę z zewnętrznymi organami nadzoru i kontroli, w tym koordynuje i monitoruje wykonanie zaleceń i rekomendacji wydanych po kontrolach przeprowadzonych w Banku przez te organy,
- sporządza kwartalne raporty w zakresie ryzyka braku zgodności, a także przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowania terroryzmu oraz ochrony danych osobowych,
- realizuje testy zgodności w wybranych obszarach związanych ze specyfiką działalności banku hipotecznego,
- formułuje zalecenia w zakresie zarządzania ryzykiem braku zgodności w Banku i monitoruje ich realizację, udziela konsultacji w sprawach przepisów i standardów zgodności, zarządzania ryzykiem braku zgodności,
- opiniuje projekty regulacji wewnętrznych w zakresie zagadnień zgodności (w tym koncepcje nowych produktów) oraz materiały informacyjne, reklamowe i marketingowe skierowane do klientów i inwestorów,
- opracowuje założenia merytoryczne do szkoleń i instruktaży w zakresie zapewnienia zgodności,
- realizuje działania w zakresie przeciwdziałania „praniu pieniędzy” i finansowaniu terroryzmu („pppift”),

- bada przypadki naruszenia regulacji w zakresie bezpieczeństwa (z wyłączeniem naruszeń bezpieczeństwa informatycznego Banku), ustala ich sprawców oraz podejmuje działania zmierzające do usunięcia ich skutków,
- kształtuje i monitoruje funkcjonowanie rozwiązań systemowych dotyczących wykonywania funkcji kontroli w odniesieniu do procesów innych niż uznane za istotne na potrzeby systemu kontroli wewnętrznej,
- dokonuje niezależnej weryfikacji, poprzez weryfikację bieżącą i testowanie, sposobu wdrożenia i przestrzegania mechanizmów kontrolnych.

W Banku funkcjonują następujące mechanizmy zapewniające niezależność komórki audytu wewnętrznego oraz komórki do spraw zgodności:

- Zarząd i Rada Nadzorcza zatwierdzają regulamin funkcjonowania komórki do spraw zgodności i komórki audytu wewnętrznego,
- kierujący komórką audytu wewnętrznego oraz komórką do spraw zgodności mają zapewniony bezpośredni kontakt z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej,
- kierujący komórką audytu wewnętrznego oraz komórką do spraw zgodności lub osoby ich zastępujące uczestniczą w posiedzeniach Zarządu Banku,
- kierujący komórką audytu wewnętrznego oraz komórką do spraw zgodności lub osoby ich zastępujące uczestniczą w posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu i Finansów, w przypadku, gdy przedmiotem posiedzenia są zagadnienia związane z systemem kontroli wewnętrznej, w tym zapewnianiem zgodności, audytem wewnętrznym lub zarządzaniem ryzykiem,
- powołanie i odwołanie (po uprzednim wysłuchaniu) osoby kierującej komórką audytu wewnętrznego oraz komórką do spraw zgodności odbywa się za zgodą Rady Nadzorczej,
- w Banku funkcjonuje szczegółowy tryb kontroli wynagrodzeń pracowników zatrudnionych w komórce audytu wewnętrznego oraz komórce do spraw zgodności, zapewniający niezależność i obiektywizm wypełniania przez nich zadań oraz umożliwiający zatrudnianie osób o odpowiednich kwalifikacjach, doświadczeniu i umiejętnościach,
- w Banku istnieją mechanizmy chroniące pracowników komórki audytu wewnętrznego i komórki do spraw zgodności przed nieuzasadnionym wypowiedzeniem umowy o pracę,
- w przypadku zmiany na stanowisku kierującego komórką audytu wewnętrznego lub kierującego komórką do spraw zgodności, Bank niezwłocznie informuje o tym Komisję Nadzoru Finansowego, wraz ze wskazaniem przyczyny zmiany,
- komórka audytu wewnętrznego nie może być łączona z innymi komórkami organizacyjnymi, funkcjami i stanowiskami w Banku, a pracownicy tej komórki nie mogą wykonywać innych obowiązków niż wynikające z jej zadań,
- komórka do spraw zgodności nie może być łączona z innymi komórkami organizacyjnymi, funkcjami i stanowiskami w Banku, a pracownicy tej komórki nie mogą wykonywać innych obowiązków niż wynikające z zadań tej komórki.

Coroczna ocena adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej dokonywana przez Radę Nadzorczą odbywa się w oparciu o otrzymywane raporty zarządcze, informacje od Zarządu Banku, Komitetu Audytu i Finansów, komórki ds. zgodności oraz doroczną informację komórki audytu wewnętrznego o ocenie skuteczności oraz adekwatności systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem.

Niezależna i obiektywna ocena adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej oraz systemu zarządzania ryzykiem dokonywana przez komórkę audytu wewnętrznego obejmuje ocenę wszystkich aspektów funkcjonowania Banku w zakresie:

- środowiska kontroli wewnętrznej, czyli ludzi realizujących poszczególne zadania oraz ich przygotowania i motywacji,

- ustalania celów strategicznych, operacyjnych, sprawozdawczości i zgodności,
- identyfikacji pozytywnych i negatywnych zdarzeń wewnętrznych i zewnętrznych mających wpływ na realizację celów,
- oceny ryzyka, pod kątem analizy i prawdopodobieństwa wystąpienia ryzyka, czynników ryzyka, ich stopnia oraz negatywnego wpływu na realizację zadań, oraz skutków jakie mogą wywołać,
- reakcji na ryzyko (unikanie, akceptacja, ograniczanie, dzielenie się ryzykiem), w zakresie opracowania działań mających na celu powiązanie ryzyka z jego dopuszczalnym poziomem,
- działań kontrolnych ustalonych w ramach polityki i procedur oraz realizowanych w celu efektywnej reakcji na ryzyko,
- informacji i komunikacji poprzez oszacowanie czy przekazywane informacje są wystarczające do skutecznego działania systemu kontroli wewnętrznej oraz monitorowania kontroli wewnętrznej celem stałej poprawy ich skuteczności.

Ocena dokonywana przez komórkę audytu wewnętrznego dotyczy działalności I i II linii obrony i uwzględnia w szczególności:

- wydane w raportowanym okresie opinie Komisji Nadzoru Finansowego i audytora zewnętrznego w zakresie adekwatności i skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem;
- ocenę podejmowanych czynności kontrolnych oraz zarządzania ryzykiem w ramach I i II linii obrony na podstawie:
 - a. wyników przeprowadzonych audytów oraz dokonanych korekt i usprawnień,
 - b. oceny eksperckiej procesów w ramach aktualizacji mapy ryzyka audytu wewnętrznego,
 - c. dostosowania systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem do specyfiki i skali działalności Banku oraz ponoszonego ryzyka,
 - d. analizy wyników monitoringu KRI i przestrzegania limitów,
 - e. aktualności, wystarczalności i przestrzegania procedur wewnętrznych oraz ich zgodności z przepisami prawa,
 - f. podjętych działań naprawczych i zarządczych w odpowiedzi na wykryte słabości systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem,
 - g. stwierdzonych przypadków łączenia przez jedną osobę funkcji back, front, middle office-owych, kontrolnych lub zarządzania ryzykiem oraz oceny prawidłowości linii podległości z punktu widzenia monitorowania ryzyka,
 - h. oceny ładu organizacyjnego,
 - i. wpływu systemu kontroli wewnętrznej podmiotów którym Bank powierzył wykonywanie czynności bankowych lub faktycznych na system kontroli wewnętrznej,
 - j. wiarygodności i spójności sprawozdawczości wewnętrznej i zewnętrznej.

W 2017 roku raportowanie w ramach systemu kontroli wewnętrznej oraz podejmowane działania naprawcze wskazywały, że system kontroli wewnętrznej w PKO Banku Hipotecznym SA był skuteczny i adekwatny do skali działalności Banku.

Zarządzanie ryzykiem

Proces zarządzania ryzykiem jest kluczowym procesem w PKO Banku Hipotecznym SA. Ma on na celu zapewnienie w zmieniającym się otoczeniu makroekonomicznym i prawnym kontroli poziomu ryzyka, a także zapewnienie jego utrzymania w ramach przyjętej przez Bank tolerancji na ryzyko oraz obowiązującego systemu limitów. Zakładany poziom ryzyka stanowi ważny składnik procesu planistycznego i decyzyjnego.

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

- Bank zarządza 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, przy czym 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:

Rodzaj ryzyka	Istotność ryzyka
Ryzyko kredytowe – ryzyko poniesienia straty w wyniku niewywiązania się klienta ze zobowiązań wobec Banku w wyniku pogorszenia się zdolności klienta do obsługi zobowiązań lub ryzyko spadku wartości ekonomicznej wiarygodności Banku.	istotne
Ryzyko koncentracji – zagrożenie wynikające z nadmiernych koncentracji z tytułu ekspozycji: a) wobec poszczególnych klientów, b) wobec grup powiązanych klientów, c) podlegających wspólnym lub skorelowanym czynnikom ryzyka charakteryzujących się potencjałem do generowania strat na tyle dużych, by zagrozić kondycji finansowej Banku lub zdolności do prowadzenia podstawowej działalności lub doprowadzić do istotnej zmiany profilu ryzyka Banku.	potencjalnie istotne
Ryzyko rezydualne – ryzyko wynikające z mniejszej niż założona przez Bank skuteczności stosowanych technik ograniczania ryzyka kredytowego.	potencjalnie istotne
Ryzyko płynności – ryzyko braku możliwości terminowego wywiązania się ze zobowiązań w wyniku braku płynnych środków; w ramach ryzyka płynności wyróżnia się ryzyko finansowania , które jest ryzykiem utraty posiadanych źródeł finansowania oraz braku możliwości odnowienia wymagalnych środków finansowania lub utraty dostępu do nowych źródeł finansowania.	istotne
Ryzyko stopy procentowej – ryzyko poniesienia straty na pozycjach bilansowych i pozabilansowych Banku wrażliwych na zmiany stóp procentowych, w wyniku zmian stóp procentowych na rynku.	istotne
Ryzyko walutowe – ryzyko poniesienia straty z tytułu zmian kursów walutowych, generowane przez utrzymywanie otwartych pozycji w poszczególnych walutach.	potencjalnie istotne
Ryzyko biznesowe , rozumiane również jako ryzyko strategiczne – ryzyko nieosiągnięcia założonych celów finansowych, w tym poniesienia strat, wynikające z niekorzystnych zmian zachodzących w otoczeniu biznesowym, podjęcia niekorzystnych decyzji, nieprawidłowego wprowadzenia podjętych decyzji lub braku podjęcia odpowiednich działań, które miałyby być odpowiedzią na zmiany zachodzące w otoczeniu biznesowym.	istotne
Ryzyko zmian makroekonomicznych – ryzyko pogorszenia sytuacji finansowej Banku w wyniku niekorzystnego wpływu zmiany warunków makroekonomicznych.	potencjalnie istotne
Ryzyko modeli – ryzyko poniesienia strat w wyniku podejmowania błędnych decyzji biznesowych na podstawie funkcjonujących modeli.	istotne
Ryzyko operacyjne – ryzyko powstania straty wynikającej z niedostosowania lub zawodności wewnętrznych procesów, ludzi, systemów lub zdarzeń zewnętrznych, uwzględniające ryzyko prawne – ryzyko poniesienia straty wynikającej z niezajomości, niezrozumienia i niestosowania norm prawnych oraz standardów rachunkowości, niemożności wyegzekwowania postanowień umów, niekorzystnych interpretacji lub rozstrzygnięć sądów albo organów administracji publicznej i ryzyko outsourcingu – ryzyko poniesienia straty wynikającej z powierzania wykonywania czynności podmiotom zewnętrznym, ryzyko operacyjne nie obejmuje ryzyka utraty reputacji i ryzyka biznesowego.	istotne
Ryzyko braku zgodności – ryzyko poniesienia sankcji prawnych, powstania strat finansowych bądź utraty reputacji wskutek niezastosowania się Banku, pracowników Banku lub podmiotów działających w jego imieniu do przepisów prawa, przepisów wewnętrznych Banku oraz przyjętych przez Bank standardów rynkowych.	potencjalnie istotne
Ryzyko utraty reputacji – ryzyko pogorszenia reputacji wśród klientów, kontrahentów, inwestorów, organów nadzoru i kontroli oraz opinii publicznej, na skutek decyzji biznesowych Banku, zdarzeń operacyjnych, przypadków braku zgodności lub innych zdarzeń.	potencjalnie istotne
Ryzyko kapitałowe – ryzyko niezapewnienia odpowiedniego poziomu i struktury funduszy	potencjalnie istotne

własnych lub braku możliwości osiągnięcia ich poziomu adekwatnego do ponoszonego przez Bank ryzyka prowadzonej działalności, niezbędnego do pokrycia nieoczekiwanych strat oraz spełniającego wymogi nadzorcze umożliwiające dalsze samodzielne funkcjonowanie Banku; w ramach ryzyka kapitałowego wyróżnia się **ryzyko nadmiernej dźwigni finansowej** – ryzyko wynikające z podatności na zagrożenia z powodu dźwigni finansowej lub warunkowej dźwigni finansowej, które może wymagać podjęcia niezamierzonych działań korygujących plany biznesowe, w tym awaryjnej sprzedaży aktywów mogącej przynieść straty lub spowodować konieczność korekty wyceny pozostałych aktywów.

Istotność poszczególnych rodzajów ryzyka ustalana jest na poziomie Banku. Przy określaniu kryteriów uznawania danego rodzaju ryzyka za istotne uwzględniany jest wpływ danego rodzaju ryzyka na działalność Banku, przy czym rozróżniane są trzy typy rodzajów ryzyka:

- istotne – podlegające aktywnemu zarządzaniu,
- potencjalnie istotne – dla nich przeprowadza się monitoring istotności,
- inne niezdefiniowane lub niewystępujące w Banku rodzaje ryzyka (nieistotne i niemonitorowane).

W przypadku potencjalnie istotnych rodzajów ryzyka PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadza ich cykliczny monitoring pod kątem 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 definiujących apetyt na poszczególne rodzaje ryzyka. Bank na bieżąco monitoruje te limity. W 2017 roku żaden z nich 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 2017 roku w rozdziale: „*Cele i zasady zarządzania ryzykiem*” (Noty nr 37-50). Zawiera on również istotne informacje nt. poziomu ryzyka finansowego w działalności Banku oraz opis przyjętych celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

Wycena zabezpieczeń 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 BHWN, zatwierdzony (po zmianach) 30 października 2017 roku 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 udzielanych kredytów. BHWN służy również

do określenia kwoty, do jakiej może być udzielony kredyt zabezpieczony hipoteką na danej nieruchomości lub do decyzji, czy wierzytelność zabezpieczona na przedmiotowej nieruchomości może być nabyta przez Bank.

PKO Bank Hipoteczny SA ustala BHWN w oparciu o ekspertyzę bankowo-hipoteczną 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.: rozwój liczby ludności, stopę bezrobocia, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Proces ustalania BHWN realizowany jest w Banku przez dedykowany zespół.

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

L.p.	Etap	Realizacja
1	Sporządzenie ekspertyzy BHWN	Rzecznawca Majątkowy, który posiada odpowiednie doświadczenie oraz umiejętność szacowania ryzyka bankowego w zakresie zabezpieczania kredytów hipotecznych
2	Weryfikacja ekspertyzy BHWN	PKO Bank Polski SA w ramach umowy outsourcingowej
3	Sprawdzenie ekspertyzy BHWN i ustalenie bankowo-hipoteczną wartości nieruchomości	Dedykowana komórka organizacyjna Banku – Zespół ds. Wyceny Zabezpieczeń w Biurze Kredytów

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

L.p.	Etap	Realizacja
1	Weryfikacja stanu prawnego nieruchomości	PKO Bank Polski SA w ramach Umowy outsourcingowej
2	Sporządzenie protokołu z oględzin nieruchomości wraz z badaniem rynku	Rzecznawca Majątkowy, który posiada odpowiednie doświadczenie oraz umiejętność szacowania ryzyka bankowego w zakresie zabezpieczania kredytów hipotecznych
3	Sporządzenie ekspertyzy BHWN	Dedykowana komórka organizacyjna Banku – Zespół ds. Wyceny Zabezpieczeń w Biurze Kredytów
4	Sprawdzenie ekspertyzy BHWN i ustalenie bankowo-hipoteczną wartości nieruchomości	Dedykowana komórka organizacyjna Banku – Zespół ds. Wyceny Zabezpieczeń w Biurze Kredytów

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

Rejestr zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych

PKO Bank Hipoteczny SA prowadzi i przechowuje rejestr zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych (RZHLZ). Bank wpisuje do RZHLZ wierzytelności z tytułu mieszkaniowych kredytów hipotecznych 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 mogą być wierzytelności zabezpieczone hipoteką wpisaną wyłącznie 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, Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju, z wyłączeniem państw, które restrukturyzują lub restrukturyzowały swoje zadłużenie zagraniczne w ciągu ostatnich 5 lat, oraz Skarb Państwa,
- ulokowane w Narodowym Banku Polskim,
- posiadane w gotówce.

Wartość nominalna kredytów wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych i stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych na 31 grudnia 2017 roku wynosiła 11 103,7 mln PLN. Wartość nominalna dodatkowego zabezpieczenia w postaci papierów wartościowych wyemitowanych przez Skarb Państwa wynosiła 251 mln PLN. Na 31 grudnia 2016 roku było to odpowiednio 4 650,4 mln PLN oraz 85 mln PLN. W rejestrze zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych zostały również ujęte transakcje CIRS zabezpieczające ryzyko walutowe oraz stopy procentowej wyemitowanych listów zastawnych denominowanych w EUR, transakcje FX-Forward zabezpieczające ryzyko walutowe wyemitowanych listów zastawnych denominowanych w EUR oraz transakcja IRS zabezpieczająca ryzyko stopy procentowej listów zastawnych denominowanych w PLN wyemitowanych w oparciu o stałą stopę.

Rejestr zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych w roku 2017 i 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 w sprawie implementacji ram prawnych polityki pieniężnej Eurosystemu (EBC/2014/60) (wersja przekształcona).

Sposób prowadzenia rejestru zabezpieczenia określają:

- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2003r. Nr 99, poz. 919 z późn. zm.),
- Uchwała Nr 633/2015 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 1 grudnia 2015 roku w sprawie określenia wzoru rejestru zabezpieczenia listów zastawnych,
- Rekomendacja K Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 9 lutego 2016, dotycząca zasad prowadzenia przez banki hipoteczne rejestru zabezpieczenia listów zastawnych.

Bieżący nadzór nad prowadzeniem RZHLZ sprawuje Powiernik i Zastępca Powiernika.

Poniższa tabela prezentuje podstawowe dane dot. RZHLZ na 31 grudnia 2017 roku.

	31.12.2017	31.12.2016
RZHLZ łącznie, w tym:	11 354,7 mln PLN	4 735,4 mln PLN
<i>kredyty zabezpieczone hipoteką</i>	<i>11 103,7 mln PLN</i>	<i>4 650,4 mln PLN</i>
<i>inne aktywa⁸</i>	<i>251,0 mln PLN</i>	<i>85,0 mln PLN</i>
Bufor płynności ⁹	50,6 mln PLN	16,1 mln PLN
Wartość nominalna transakcji zabezpieczających ¹⁰	6 849,3 mln PLN	2 205,4 mln PLN
Liczba kredytów	60 597	25 179
Średnia wartość kredytu	183,2 tys. PLN	184,7 tys. PLN
Średni termin od udzielenia kredytu (seasoning)	39,7 mies.	38,7 mies.
Średnia zapadalność	257,8 mies.	256,5 mies.
Średnie LtV (wartość kredytu w odniesieniu do wyceny rynkowej)	57,5%	55,9%
Średnie LtBHWN (wartość kredytu w odniesieniu do BHWN)	70,8%	68,7%
Poziom nadzabezpieczenia ¹¹	25,8%	47,6%

Szczegółowe dane na temat RZHLZ oraz wpisanych do niego wierzycieli PKO Bank Hipoteczny SA publikuje cyklicznie w raportach umieszczanych na stronie internetowej Banku pod adresem www.pkobh.pl w sekcji poświęconej relacjom inwestorskim.

Powiernik

Instytucja 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.

6 marca 2015 roku Komisja Nadzoru Finansowego powołała powiernika i zastępcę powiernika przy PKO Banku Hipotecznym SA:

Lp.	Imię Nazwisko	Funkcja	Data powołania	Data odwołania/rezygnacji
1	Tadeusz Swat	Powiernik	06.03.2015	-
2	Grzegorz Kędzia	Zastępca Powiernika	06.03.2015	-

⁸ art. 18 ust 3 Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych

⁹ art. 18 ust 3a Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych

¹⁰ Nominał transakcji zabezpieczającej odpowiada cenie emisyjnej listu zastawnego

¹¹ Uwzględnia wartość netto transakcji zabezpieczających i nie uwzględnia NPL

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.

Limity ustawowe i poziom ich wykorzystania na 31 grudnia 2017 roku przedstawiały się następująco:

Limit	Podstawa prawna	Poziom limitu		Wykonanie	
		ustawowy	wewnętrzny	31.12.2016	31.12.2017
Stosunek ogólnej kwoty wierzytelności z tytułu kredytów zabezpieczonych hipoteką i nabytych wierzytelności innych banków z tytułu takich kredytów, w części przekraczającej 60% bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości do ogólnej kwoty wierzytelności zabezpieczonych hipoteką	art.13 ust.1	≤30,0%	≤28,0%	16,9%	18,7%
Stosunek środków uzyskanych z emisji listów zastawnych przeznaczonych na refinansowanie kredytów zabezpieczonych hipoteką lub nabytych wierzytelności innych banków z tytułu takich kredytów do sumy 80% kwot bankowo-hipotecznego wartości pojedynczych nieruchomości mieszkalnych stanowiących przedmiot zabezpieczenia	art.14	≤100,0%	≤95,0%	72,1%	58,0%
Stosunek ogólnej wartości nabytych akcji i udziałów innych podmiotów do funduszy własnych Banku	art.15 ust.1 pkt 5	≤10,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Stosunek ogólnej wartości przyjętych lokat terminowych, zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji do funduszy własnych Banku	art.15 ust.2	≤1000,0%	≤900,0%	586,5%	548,5%
Stosunek ogólnej wartości przyjętych lokat terminowych, zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji do kwoty przeznaczonej na refinansowanie czynności, o których mowa w art. 12 Ustawy tj. udzielanie kredytów zabezpieczonych i niezabezpieczonych hipoteką, nabywanie wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych i niezabezpieczonych hipoteką	art.15 ust.3	≤100,0%	≤95,0%	55,6%	41,0%
Stosunek łącznej kwoty nominalnych wartości listów zastawnych znajdujących się w obrocie do sumy funduszy własnych Banku i rezerwy na ryzyko ogólne	art.17	≤4000,0%	≤3600,0%	415,7%	743,1%
Stosunek sumy nominalnych kwot wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz kwoty praw i środków dodatkowych Banku 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	≥110,0%	≥112,0%	147,6%	125,8%
Stosunek sumy nominalnych kwot wierzytelności zabezpieczonych hipoteką stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych	art.18 ust.1	≥85,0%	≥90,0%	143,4%	125,0%

do łącznej kwoty nominalnych wartości hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie

Stosunek kosztów z tytułu odsetek od hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie (narastająco od początku roku obrotowego oraz na dany dzień) do przychodów z tytułu odsetek od wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz praw i środków dodatkowych stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych (narastająco od początku roku obrotowego oraz na dany dzień) (uwzględnia instrumenty zabezpieczające)	art.18 ust.2	≤100,0%	≤90,0%	23,7%	61,6%
Stosunek środków Banku, stanowiących nadwyżkę, o której mowa w art. 18 ust 3a do nominalnych wartości odsetek od znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych, przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy	art.18 ust.3a	≥100,0%	≥110,0%	118,1%	133,0%
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	≤10,0%	≤9,0%	2,6%	8,3%
Stosunek wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach przeznaczonych pod budowę, 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%	≤9,0%	0,0%	0,0%

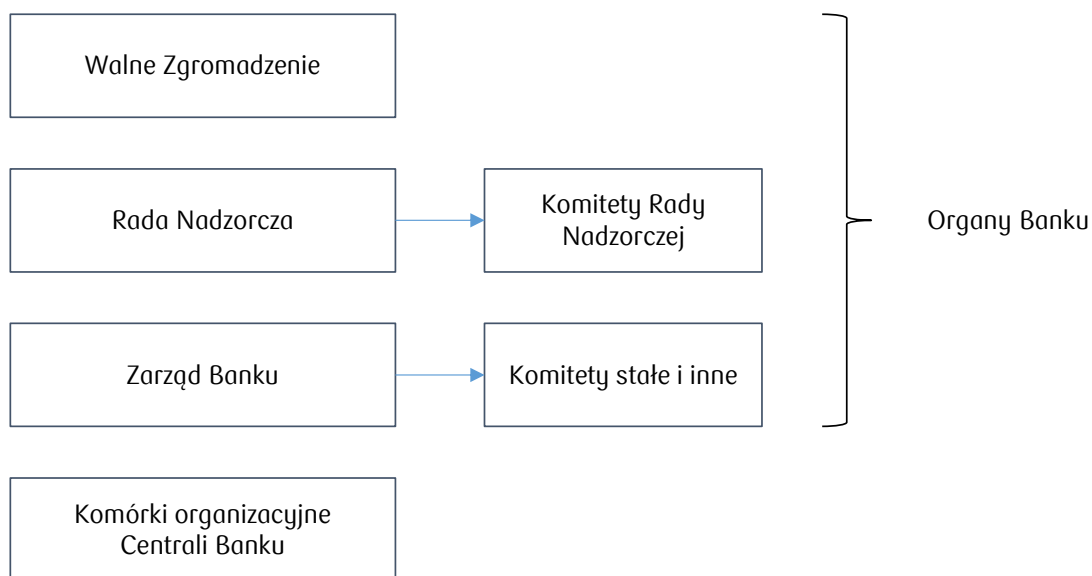
PKO Bank Hipoteczny SA nie przekroczył żadnego z wyżej wymienionych limitów w całym okresie objętym sprawozdaniem.

Bank uzyskał pozytywne wyniki wykonanych na koniec grudnia 2017 roku testów równowagi pokrycia oraz płynności.

6. ORGANIZACJA ORAZ WŁADZE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

Struktura organizacyjna PKO Banku Hipotecznego SA

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



Kompetencje organów i komitetów PKO Banku Hipotecznego SA

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia Banku należą w szczególności:

- powoływanie oraz odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- podejmowanie uchwał w sprawie roszczeń o naprawienie szkody, wyrządzonej przy zawiązywaniu Banku lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- ustalanie trybu umorzenia akcji oraz wysokości wynagrodzenia za umarzone akcje oraz wyrażanie zgody na nabycie akcji 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.

Do kompetencji Rady Nadzorczej Banku należą w szczególności:

- zatwierdzanie rocznego planu finansowego oraz wieloletnich programów rozwoju Banku, w tym w szczególności strategii Banku,
- zatwierdzanie założeń polityki Banku w zakresie ryzyka braku zgodności,
- zatwierdzanie zasad ostrożnego i stabilnego zarządzania Bankiem, strategii zarządzania ryzykiem, w tym ogólnego poziomu ryzyka Banku, zasad polityki informacyjnej w zakresie adekwatności kapitałowej, zarządzania ryzykiem operacyjnym, szacowania kapitału wewnętrznego, zarządzania oraz planowania kapitałowego, funkcjonowania systemu zarządzania, zasad zarządzania modelami, modeli pomiaru ryzyka, w tym oceny zdolności kredytowej, modelu pomiaru utraty wartości, procesu

wewnętrznej oceny adekwatności kapitałowej (ICAAP) oraz akceptacji okresowych raportów w tym zakresie,

- zatwierdzanie polityki produktowej, cenowej i rabatowej Banku,
- zatwierdzanie rocznych planów audytów wewnętrznych,
- zatwierdzanie i okresowy przegląd ogólnych zasad polityki zmiennych składników wynagrodzeń osób zajmujących stanowiska kierownicze,
- 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 oraz dokonywanie przeglądu umów o współpracy z PKO Bankiem Polskim SA,
- uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- powoływanie i odwoływanie w głosowaniu tajnym poszczególnych członków Zarządu,
- reprezentowanie Banku w umowach z członkami Zarządu,
- ocena sprawozdania Zarządu z działalności Banku oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty oraz składania Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny,
- występowanie do KNF z wnioskiem o wyrażenie zgody na powołanie dwóch członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz z wnioskiem o powołanie powiernika Banku i jego zastępcy,
- wyrażanie uprzedniej zgody na czynności spełniające określone kryteria, w tym m.in. nabywanie lub zbywanie składników majątkowych Banku, zawieranie umów wykraczających poza zakres zwykłych czynności Banku, na zawieranie transakcji pomiędzy Bankiem a jego akcjonariuszami lub ich podmiotami powiązаныmi lub członkami władz Banku, 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”.

W 2017 roku funkcjonowały następujące komitety Rady Nadzorczej:

- Komitet Audytu i Finansów,
- Komitet ds. Ryzyka,
- Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji,
- Komitet Komercyjny.

Komitet Audytu i Finansów oraz Komitet ds. Ryzyka zostały powołane Uchwałą Rady Nadzorczej z 13 grudnia 2016 roku w miejsce Komitetu Audytu, Finansów i Ryzyka. Zaczęły one funkcjonować z dniem 16 stycznia 2017 roku, kiedy to został dokonany wpis zmian dotyczących utworzenia nowych komitetów w Statucie Banku do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Do kompetencji Komitetu Audytu i Finansów Rady Nadzorczej Banku należy w szczególności:

- monitorowanie i okresowe wyrażanie opinii w przedmiocie: adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej, adekwatności i skuteczności systemu zarządzania ryzykiem, stopnia efektywności zarządzania ryzykiem braku zgodności przez Bank, stosowania Zasad ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych, zasad funkcjonowania audytu wewnętrznego i zgodności, adekwatności i skuteczności procedury anonimowego zgłaszania przez pracowników naruszeń prawa oraz obowiązujących w Banku procedur i standardów etycznych,

- opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej, rekomendowanie Radzie Nadzorczej firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych Banku,
- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, w tym przegląd okresowych i rocznych sprawozdań finansowych Banku,
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej oraz niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych,
- opiniowanie zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej, których zatwierdzenia należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

Do kompetencji Komitetu ds. Ryzyka Rady Nadzorczej Banku należy w szczególności:

- opiniowanie całościowej bieżącej i przyszłej gotowości Banku do podejmowania ryzyka, strategicznych kierunków i zadań w zakresie ryzyka w kontekście strategii Banku i uwarunkowań wynikających z sytuacji makroekonomicznej oraz otoczenia regulacyjnego, a w szczególności opracowanej przez Zarząd strategii zarządzania ryzykiem i dopuszczalnego ogólnego poziomu ryzyka Banku,
- monitorowanie zgodności polityki Banku w zakresie podejmowania ryzyka ze strategią i planem finansowym;
- analizowanie okresowych raportów związanych z ryzykiem, w tym wykorzystania strategicznych limitów tolerancji na ryzyko, i opracowywanie na ich bazie odpowiednich wytycznych, a także okresowe weryfikowanie realizacji strategii zarządzania ryzykiem,
- 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-Hipotecznej Wartości Nieruchomości.

Do kompetencji Komitetu ds. Wynagrodzeń i Nominacji Rady Nadzorczej Banku należy w szczególności:

- opiniowanie i dokonywanie okresowego przeglądu nominacji na kluczowe stanowiska zarządcze w Banku,
- 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 zmiennych składników wynagrodzeń osób zajmujących stanowiska kierownicze,
- 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 oraz kierującego komórką audytu wewnętrznego,
- 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.

Do kompetencji Komitetu Komercyjnego Rady Nadzorczej Banku należą w szczególności:

- dokonywanie przeglądu umów o współpracy zawartych między PKO Bankiem Polskim SA a PKO Bankiem Hipotecznym SA,
- opiniowanie i zatwierdzanie przepisów produktowych, w tym kryteriów kwalifikacji produktów do banku hipotecznego,
- opiniowanie polityki cenowej i rabatowej.

Do kompetencji Zarządu Banku należą w szczególności:

- określanie strategii PKO Banku Hipotecznego SA, uwzględniającej ryzyko prowadzonej działalności oraz zasady ostrożnego i stabilnego zarządzania bankiem,
- ustalanie ogólnego poziomu ryzyka akceptowalnego przez Bank,
- ustalanie rocznego planu finansowego, w tym warunków jego realizacji,
- uchwalanie Regulaminu Organizacyjnego Banku oraz zasad podziału kompetencji,
- tworzenie i likwidacja stałych Komitetów Banku oraz określanie ich właściwości,
- uchwalanie Regulaminu Zarządu,
- uchwalanie regulaminu ustalania Bankowo-Hipotecznej Wartości Nieruchomości,
- uchwalanie regulaminów gospodarowania funduszami specjalnymi tworzonymi z zysku netto,
- określanie daty wypłaty dywidendy w terminach ustalonych przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy,
- ustalanie zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej oraz rocznych planów audytów wewnętrznych,
- tworzenie, przekształcanie i likwidowanie oddziałów oraz innych jednostek organizacyjnych Banku w kraju i za granicą,
- podejmowanie decyzji w sprawie emisji listów zastawnych.

Zarząd Banku powołał następujące komitety stałe:

- Komitet Zarządzania Aktywami i Pasywami,
- Komitet Kredytowy,
- Komitet Jakości Danych,
- Komitet Strategii i Inicjatyw Biznesowych.

Komitet Zarządzania Aktywami i Pasywami został powołany uchwałą Zarządu Banku z 13 stycznia 2015 roku, Komitet Kredytowy uchwałą Zarządu Banku z 13 stycznia 2015 roku, Komitet Jakości Danych uchwałą Zarządu Banku z 28 stycznia 2015 roku. 7 listopada 2017 roku Zarząd Banku przyjął nowy Regulamin Stałych Komitetów, dokonał zmiany składu komitetów oraz powołał Komitet Strategii i Inicjatyw Biznesowych.

Do kompetencji Komitetu Zarządzania Aktywami i Pasywami należy w szczególności:

- wsparcie funkcji zarządzania ryzykiem płynności, stopy procentowej, zmian makroekonomicznych, walutowym, kapitałowym oraz ryzykiem modeli ich pomiaru,
- zarządzanie adekwatnością kapitałową Banku,
- rozpatrywanie materiałów dotyczących 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 oraz uruchomienia kapitałowych i płynnościowych działań awaryjnych,
- wydawanie rekomendacji dla właściwych organów Banku, komórek organizacyjnych, członków Zarządu Banku, zespołów projektowych lub zadaniowych - w zakresie swoich kompetencji.

Do kompetencji Komitetu Kredytowego należą w szczególności:

- 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 wierzycelności kredytowych, rynku nieruchomości,
- podejmowanie decyzji dotyczących działania Banku, w szczególności w zakresie miar i limitów dla ryzyk, 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, wierzycelności 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.

Do kompetencji Komitetu Jakości Danych należy w szczególności:

- określanie strategicznych kierunków działań w zakresie zarządzania jakością danych oraz architekturą danych w Banku w kontekście Systemu Zarządzania Danymi (SZD),
- nadzór nad funkcjonowaniem SZD, w tym ocena jego efektywności i działań poszczególnych komórek organizacyjnych Centrali.

Do kompetencji Komitetu Strategii i Inicjatyw Biznesowych należy w szczególności:

- wsparcie funkcji zarządzania ryzykiem biznesowym, operacyjnym, utraty reputacji, braku zgodności oraz ryzykiem modeli ich pomiaru,
- rozpatrywanie materiałów dotyczących ryzyk wskazanych powyżej, kierunków rozwoju Banku, strategii Banku i strategii IT, inicjatyw związanych z realizacją strategii Banku i strategii IT wraz z analizą ryzyka operacyjnego, oferty produktowej, rentowności produktów, procesu kredytowego,
- podejmowanie decyzji dotyczących działania Banku, w szczególności w zakresie zarządzania ww. ryzykami oraz modeli ich pomiaru, a także miar i limitów dla tych ryzyk,
- wydawanie rekomendacji dla właściwych organów Banku, komórek organizacyjnych, członków Zarządu Banku, zespołów projektowych lub zadaniowych - w zakresie swoich kompetencji.

Zarząd PKO Banku Hipotecznego SA

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku skład Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA przedstawiał się następująco:

Lp.	Imię Nazwisko	Funkcja	Data powołania	Data rezygnacji / odwołania
1	Rafał Kozłowski	Prezes Zarządu	06.10.2014	31.12.2017
2	Jakub Niesłuchowski	Wiceprezes Zarządu	01.04.2015	-
3	Marek Szcześniak	Wiceprezes Zarządu	01.06.2015	-

Rada Nadzorcza PKO Banku Hipotecznego SA, w związku z rezygnacją Pana Rafała Kozłowskiego, 28 grudnia 2017 roku powołała z dniem 1 stycznia 2018 roku Panią Agnieszkę Krawczyk na Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz powierzyła Panu Jakubowi Niesłuchowskiemu z dniem 1 stycznia 2018 roku pełnienie obowiązków Prezesa Zarządu Spółki o charakterze organizacyjnym i porządkowym do czasu powołania Prezesa Zarządu Spółki.

Mandaty członków Zarządu, powołanego na wspólną czteroletnią kadencję, wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2018 roku.

Rada Nadzorcza Banku określiła następujący wewnętrzny podział kluczowych kompetencji w ramach Zarządu Banku, który obowiązywał w całym 2017 roku:

- 1) nadzór nad zarządzaniem ryzykiem braku zgodności i audytem wewnętrznym sprawował pan Rafał Kozłowski - Prezes Zarządu,
- 2) nadzór nad zarządzaniem ryzykiem (z wyłączeniem ryzyka braku zgodności) sprawował pan Marek Szcześniak - Wiceprezes Zarządu,
- 3) nadzór nad sprawami rachunkowości i finansowej sprawozdawczości, w tym kontrolą finansową, sprawował pan Jakub Niestuchowski - Wiceprezes Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Pan Marek Szcześniak pełnił również funkcję wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej w Kredobank SA na Ukrainie. Pan Rafał Kozłowski w całym okresie sprawozdawczym pełnił funkcję członka Rady Nadzorczej w PKO Leasing SA z siedzibą w Łodzi, do 28 kwietnia 2017 roku pełnił funkcję członka Rady Nadzorczej w Raiffeisen-Leasing Polska SA z siedzibą w Warszawie oraz od 1 kwietnia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku pełnił funkcję członka Rady Nadzorczej PKO Faktoring SA z siedzibą w Warszawie. Pan Jakub Niestuchowski w okresie sprawozdawczym nie zajmował innych stanowisk dyrektorskich.

Polityka rekrutacyjna dotycząca wyboru członków Zarządu oraz ocena członków Zarządu

Proces wyłaniania i oceny 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 22 listopada 2012 roku w sprawie oceny kwalifikacji członków organu zarządzającego i osób pełniących najważniejsze funkcje (wytyczne EUNB) oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 10 marca 2017 roku w sprawie informacji i dokumentów dotyczących założycieli i zarządu banku przekazywanych Komisji Nadzoru Finansowego. Podczas procesu wyłaniania kandydatów Komitet uwzględnia profil, zakres i skalę działania PKO Banku Hipotecznego SA. Podczas oceny 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.

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 akcjonariuszy raz w roku udziela absolutorium osobno każdemu z członków Zarządu. Udzielenie absolutorium stanowi ocenę członków Zarządu, niezależnie od zatwierdzenia przez zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy sprawozdania Zarządu z działalności Banku. 21 marca 2017 roku uchwałami zwyczajnego walnego zgromadzenia, wszyscy członkowie Zarządu Banku uzyskali absolutorium z wykonania swoich obowiązków za okres kończący się 31 grudnia 2016 roku.

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.

Wynagrodzenie członków Zarządu

W rozumieniu przepisów § 2 ust. 1 pkt. 30 lit. a rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego

państwem członkowskim (Dz.U. nr 33, poz. 259 z późn. zmianami) osobami zarządzającymi Bankiem są członkowie Zarządu.

Wynagrodzenie członków Zarządu obejmuje:

- 1) wynagrodzenie miesięczne, którego wysokość ustala Rada Nadzorcza Banku,
- 2) świadczenia należne pracownikom Banku:
 - a. na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa,
 - b. na podstawie przepisów wewnętrznych Banku, które mają charakter wystandaryzowany albo wyjątkowy, a podstawą ich przyznania nie jest ocena efektów pracy członka Zarządu Banku czy wynik nadzorowanego przez niego obszaru lub Banku,
- 3) zmienne składniki wynagrodzenia za wyniki pracy, w szczególności premie, nagrody za szczególne osiągnięcia w pracy, których szczegółowe zasady przyznawania i wypłat określa Regulamin zmiennych składników wynagrodzeń dla członków Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA, przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Banku.

Zasady ustalania zmiennych składników wynagrodzenia zostały opisane w rozdziale Zarządzanie zasobami ludzkimi.

PKO Bank Hipoteczny SA zawarł z członkami Zarządu następujące umowy, które przewidują rekompensatę w przypadku rezygnacji bądź odwołania z zajmowanego stanowiska:

- 1) umowy o pracę, przewidujące odprawę w razie ich rozwiązania z innych przyczyn niż naruszenie podstawowych obowiązków wynikających ze stosunku pracy, w wysokości nie wyższej niż wartość trzymiesięcznego wynagrodzenia miesięcznego, przy czym jej wysokość powinna odzwierciedlać ocenę Rady Nadzorczej odnośnie do pracy członka Zarządu w Spółce w ciągu ostatnich trzech lat, chyba że okres zatrudnienia był krótszy,
- 2) umowy o zakazie konkurencji, przewidujące odszkodowanie za respektowanie zakazu konkurencji, trwającego przez 6 miesięcy od dnia ustania zatrudnienia w Spółce.

Świadczenia dla członków Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA w 2017 roku są przedmiotem not 34.3 i 34.4 sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku.

Rada Nadzorcza PKO Banku Hipotecznego SA

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku skład Rady Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA był następujący:

Lp.	Imię Nazwisko	Funkcja w Radzie Nadzorczej	Data powołania	Data rezygnacji/ odwołania	kwalfikacje z zakresu finansów	Członek niezależny*	wiedza i umiejętności wz. rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych	Komitet Audytu i Finansów	Komitet ds. Ryzyka	Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji	Komitet Komercyjny
1	Jakub Papierski	Przewodniczący	06.10.2014		✓					P	P
2	Piotr Mazur	Wiceprzewodniczący	06.10.2014		✓				P		W
3	Justyna Borkiewicz	Członek Rady	28.10.2016		✓				Cz		
4	Mieczysław Król	Członek Rady	28.10.2016		✓				W	W	
5	Adam Marciniak	Członek Rady	28.10.2016	17.10.2017	✓						
6	Artur Osytek	Członek Rady	06.10.2014	17.10.2017	✓		✓				

7	Barbara Soares da Silva	Członek Rady	06.10.2014	17.10.2017	✓	✓		
8	Bartosz Drabikowski	Członek Rady	18.10.2017	15.01.2018	✓	✓	W	Cz
9	Artur Kluczny	Członek Rady	18.10.2017		✓	✓	P	
10	Piotr Kwiecień	Członek Rady	18.10.2017		✓	✓	Cz	
11	Jan Emeryk Rościszewski	Członek Rady	18.10.2017		✓			Cz

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

**) zgodnie z definicją Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym*

Skład Komitetów został zaprezentowany według stanu na 31 grudnia 2017 roku.

Zgodnie z art. 395 § 2 pkt 3 k.s.h. zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy 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 akcjonariuszy sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności. 21 marca 2017 roku uchwałami zwyczajnego walnego zgromadzenia, wszyscy członkowie Rady Nadzorczej Banku uzyskali absolutorium z wykonania swoich obowiązków za okres kończący się 31 grudnia 2016 roku.

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.

Walne zgromadzenie akcjonariuszy 18 października 2017 roku przyjęło Politykę doboru i oceny członków Rady Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA. Polityka określa kryteria odpowiedniości członków Rady Nadzorczej na etapie powoływania i w toku sprawowania funkcji oraz reguluje przebieg procesu oceny. 18 października 2017 roku walne zgromadzenie akcjonariuszy dokonało oceny kwalifikacji kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgodnie z wyżej wymienioną Polityką.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej

Zgodnie z Zasadami wynagradzania członków Rady Nadzorczej Spółki przyjętymi przez walne zgromadzenie akcjonariuszy 18 października 2017 roku członkowie Rady Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA w związku z pełnionymi funkcjami nie otrzymują wynagrodzenia, z wyłączeniem niezależnych członków Rady Nadzorczej, którzy otrzymują miesięczne wynagrodzenie w wysokości równej przeciętnemu miesięcznemu wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw, bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłoszonemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Wynagrodzenie zostaje podwyższone o 10% w przypadku gdy niezależny Członek Rady Nadzorczej uczestniczy w co najmniej jednym stałym komitecie Rady Nadzorczej.

Świadczenia dla członków Rady Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA w 2017 roku są przedmiotem noty 34.3 sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku.

Zarządzanie zasobami ludzkimi

Zatrudnienie

31 grudnia 2017 roku w PKO Banku Hipotecznym SA było zatrudnionych 69 osób. Oznacza to utrzymanie stanu zatrudnienia na takim samym poziomie jak w roku ubiegłym.

Polityka wynagradzania

Podstawową regulację wewnętrzną w zakresie polityki wynagradzania stanowi Regulamin wynagradzania PKO Banku Hipotecznego SA wprowadzony Zarządzeniem Prezesa Zarządu. Zgodnie z nim pracownikom Banku przysługują następujące składniki wynagrodzeń:

- wynagrodzenie zasadnicze,
- premie i nagrody za szczególne osiągnięcia w pracy zawodowej,
- dodatki za pracę w godzinach nadliczbowych oraz za pracę w porze nocnej.

Wynagrodzenia zasadnicze oraz przyznawane pracownikom świadczenia dodatkowe są kształtowane w oparciu o analizę wynagrodzeń rynkowych w sektorze bankowym. Polityka wynagrodzeń w PKO Banku Hipotecznym SA jest spójna z zasadami należytego i skutecznego zarządzania ryzykiem. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły żadne zmiany w polityce wynagrodzeń Banku.

Zmienne składniki wynagrodzeń

W PKO Banku Hipotecznym SA funkcjonuje system premiowania, w którym poziom realizacji postawionych celów warunkuje wysokość wynagrodzenia zmiennego. System działa w oparciu o formułę Zarządzania przez Cele (MbO). System koncentruje się na określaniu zadań, które wyznaczają kierunek rozwoju całej organizacji, a następnie są kaskadowane na cele poszczególnych komórek organizacyjnych i indywidualnych pracowników. Każdy cel jest stawiany zgodnie z zasadą SMART (S - specyficzny, M - mierzalny, A - ambitny, R - realny, T - terminowy). Dzięki powiązaniu indywidualnego wynagrodzenia z poziomem i jakością wykonania określonych zadań, wzmocniona jest rola zmiennej części wynagrodzenia, stanowiąc dodatkową motywację płacową.

Niezależnie od systemu premiowania, w Banku funkcjonuje system nagradzania pracowników, w ramach którego tworzy się fundusz nagród z przeznaczeniem na indywidualne uznaniowe nagrody dla pracowników uzyskujących wyróżniające się wyniki w pracy zawodowej lub za osiągnięcia, w wyniku których uzyskano efekty ważne dla Banku.

Zmienne składniki wynagrodzeń członków Zarządu i kluczowych menedżerów o wysokim wpływie na profil ryzyka banku (Material Risk Takers - MRT)

Zgodnie z wymogami dyrektywy CRD IV, Rozporządzenia delegowanego Komisji Europejskiej (UE) nr 604/2014 (z późn. zmianami) uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady Europy nr 2013/36/UE w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych w zakresie kryteriów jakościowych i właściwych kryteriów ilościowych ustalania kategorii pracowników, których działalność zawodowa ma istotny wpływ na profil ryzyka instytucji, a także w związku z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 6 marca 2017 roku w sprawie systemu zarządzania ryzykiem, systemu kontroli wewnętrznej, polityki wynagrodzeń oraz szczegółowego sposobu szacowania kapitału wewnętrznego w bankach, w Banku obowiązują następujące regulacje określające zasady ustalania zmiennych składników wynagrodzeń:

- Regulamin zmiennych składników wynagrodzeń dla członków Zarządu PKO Banku Hipotecznego S.A., przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej,
- Wykaz stanowisk pracowników, których działalność zawodowa ma istotny wpływ na profil ryzyka instytucji, objętych Regulaminem zmiennych składników wynagradzania osób zajmujących stanowiska kierownicze w Banku, przyjęty Uchwałą Zarządu Banku,
- Regulamin zmiennych składników wynagradzania osób zajmujących stanowiska kierownicze w Banku, wprowadzony Zarządzeniem Prezesa Zarządu Banku.

Wykaz Material Risk Takers – MRT w PKO Banku Hipotecznym SA

Zasadami polityki zmiennych składników wynagrodzeń dla członków Zarządu oraz MRT na 31 grudnia 2017 roku objętych było 3 członków Zarządu oraz 16 stanowisk ujętych w Wykazie tj. tyle samo stanowisk jak na 31 grudnia 2016 roku.

Wykaz MRT ustala Zarząd Banku w oparciu o kryteria jakościowe i ilościowe ustalania kategorii pracowników, których działalność zawodowa ma istotny wpływ na profil ryzyka wymienione w Rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) nr 604/2014 z dnia 4 marca 2014 roku. Na podstawie ww. kryteriów za MRT uznaje się w szczególności:

- 1) kadrę kierowniczą wyższego szczebla,
- 2) stanowiska odpowiedzialne wobec organu zarządzającego za działania niezależnej funkcji zarządzania ryzykiem, funkcji zgodności z przepisami lub funkcji audytu wewnętrznego,
- 3) stanowiska kierownicze odpowiedzialne za kwestie prawne, finanse, zasoby ludzkie, technologie informacyjne, analizę ekonomiczną oraz wprowadzanie nowych produktów
- 4) stanowiska, na których zatrudnieni pracownicy otrzymali łączne wynagrodzenie, które przekracza odpowiedni próg określony przepisami (o ile pracownicy w rzeczywistości mają istotny wpływ na profil ryzyka),
- 5) stanowiska, na których zatrudnieni pracownicy mieszczą się w tym samym przedziale wynagrodzeń, co kadra kierownicza wyższego szczebla i osoby podejmujące ryzyko działalności (o ile mają istotny wpływ na profil ryzyka).

Regulaminy zmiennych składników wynagrodzeń opisują tryb przyznawania członkom Zarządu i MRT zmiennych składników wynagrodzeń powiązanych z wynikami i efektami pracy. Podstawą przyznania zmiennych składników wynagrodzeń jest przede wszystkim realizacja celów premiovych nadawanych w ramach systemu Zarządzania przez Cele (MbO). Zmienne składniki wynagrodzeń za dany okres oceny (rok kalendarzowy) przyznawane są po rozliczeniu celów premiovych. Maksymalna wartość wynagrodzenia zmiennego nie może przekroczyć 100% wynagrodzenia stałego za dany okres oceny. Maksymalna wartość wynagrodzenia zmiennego może zostać podniesiona maksymalnie do poziomu 200% wynagrodzenia stałego pod warunkiem zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Wynagrodzenie zmienne jest przyznawane i wypłacane w formie:

- nieodroczonej – w wysokości 60% wynagrodzenia zmiennego (w pierwszym roku po okresie oceny),
- odroczonej – w wysokości 40% wynagrodzenia zmiennego (w równych ratach w kolejnych trzech latach po pierwszym roku po okresie oceny).

Zarówno wynagrodzenie nieodroczone, jak i odroczone, jest przyznawane w równych częściach w formie gotówkowej oraz w formie instrumentu finansowego (tj. akcji fantomowych), których przeliczenie na gotówkę jest dokonywane po okresie retencyjnym, a w przypadku wynagrodzenia odroczonego – po okresie odroczenia. W przypadku gdyby kwota wynagrodzenia zmiennego za dany rok przekroczyła 1 mln PLN, odroczeniu podlega 400 tys. PLN plus 60% z nadwyżki ponad kwotę 1 mln PLN.

Każdy z naliczonych składników wynagrodzenia zmiennego może zostać obniżony w następnym:

- naruszenia obowiązków pracowniczych,
- istotnych uchybień w przestrzeganiu przepisów prawa lub standardów obsługi klientów,
- nieprawidłowego wykonywania wyznaczonych zadań służbowych,
- zachowań w stosunku do innych pracowników naruszających zasady współżycia społecznego.

W przypadku członków Zarządu warunkiem przyznania i uruchomienia wypłat wynagrodzeń zmiennych jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego za dany okres oceny. Kwota premii członka Zarządu może zostać skorygowana na minus lub na plus o określony wskaźnik w zależności od osiągniętych wyników Banku

określonych w rocznej Nocie Banku (zestaw kluczowych wskaźników zarządczych określonych na dany rok kalendarzowy).

W przypadku:

- znacznego pogorszenia się wyników Banku,
- ustalenia, że nastąpiła znacząca negatywna zmiana w kapitale własnym Banku,
- naruszenia przez członka Zarządu lub MRT przepisów prawa, regulaminów, procedur lub obowiązków wynikających ze stosunku zatrudnienia osoby zajmującej stanowisko kierownicze lub popełnienia przezeń istotnych błędów,
- korekty realizacji i stopnia realizacji wyników lub celów członka Zarządu lub MRT,
- pogorszenia wyników nadzorowanych lub kierowanych przez ww. osoby struktur,
- przyznania wynagrodzenia zmiennego na podstawie nieprawidłowych, wprowadzających w błąd informacji lub w wyniku oszustwa członka Zarządu lub MRT,

możliwe jest zastosowanie, odpowiednio przez Radę Nadzorczą lub Zarząd, rozwiązania typu malus obniżającego wielkość należnego wynagrodzenia zmiennego.

W przypadku przyznania członkowi Zarządu odprawy związanej z odwołaniem z pełnienia funkcji powiązanej z rozwiązaniem stosunku pracy, innej niż wynikającej z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, jej wysokość odzwierciedla ocenę pracy w ciągu ostatnich trzech lat zatrudnienia, przy tym regulacje Banku określają maksymalną wysokość odprawy. O przyznaniu i wysokości odprawy decyduje Rada Nadzorcza Spółki.

Członkowie Zarządu i wybrani MRT objęci są umowami o zakazie konkurencji, które z tytułu powstrzymywania się przez zatrudnieniem w firmie konkurencyjnej po zatrudnieniu w Banku przewidują wypłaty odszkodowań.

W PKO Banku Hipotecznym SA żaden z pracowników nie otrzymał w 2017 roku łącznego wynagrodzenia w wysokości co najmniej 1 mln EUR.

Polityka zmiennych składników wynagrodzeń członków Zarządu i kluczowych menedżerów o wysokim wpływie na profil ryzyka Banku podlega corocznemu przeglądowi Biura Audytu Wewnętrznego, Komitetu ds. Wynagrodzeń i Nominacji Rady Nadzorczej Banku oraz Rady Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 7 posiedzeń Komitetu ds. Wynagrodzeń i Nominacji Rady Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA.

Pozapłatcowe świadczenia przysługujące pracownikom PKO Banku Hipotecznego SA

Opieka medyczna

Bank zapewnia pracownikom dodatkową, oprócz świadczeń medycyny pracy (wynikających z przepisów Kodeksu pracy), opiekę medyczną, która przysługuje pracownikom według zróżnicowanych pakietów świadczeń, dedykowanych określonym grupom stanowisk pracy.

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

W ramach Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych Bank zapewnia pracownikom zapomogi losowe, jak również możliwość korzystania z systemu kafeterijnego MyBenefit, w ramach którego każdy pracownik Banku za pośrednictwem platformy internetowej ma możliwość samodzielnego dysponowania przyznanymi mu środkami. Platforma zapewnia szeroki katalog świadczeń do wyboru przez pracownika. Wysokość otrzymanych na kafeterię środków jest uzależniona od wysokości dochodu brutto na osobę w rodzinie.

7. ŁAD KORPORACYJNY I INFORMACJE DLA INWESTORÓW

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

Bank przyjął do stosowania *Zasady ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych* wydane przez Komisję Nadzoru Finansowego na podstawie decyzji organów Banku:

- Uchwały Zarządu Banku z dnia 15 grudnia 2014 roku - w zakresie dotyczącym kompetencji i obowiązków Zarządu tj. prowadzenia spraw Banku i jego reprezentacji, zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz statutem Banku,
- Uchwały Rady Nadzorczej z dnia 18 grudnia 2014 roku - w zakresie dotyczącym kompetencji i obowiązków Rady Nadzorczej tj. nadzorowania prowadzenia spraw Banku zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz statutem Banku,
- Uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 22 grudnia 2015 roku - w zakresie kompetencji przysługujących Walnemu Zgromadzeniu.

Na podstawie i w zakresie wynikającym z ww. decyzji Bank wyłączył ze stosowania następujące postanowienia *Zasad ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych*:

- postanowienia odnoszące się do zasad współdziałania oraz uprawnień wielu udziałowców (§ 8 ust. 4, § 9 ust. 1 i ust. 6, § 10 ust. 3, § 11 ust. 3 oraz § 31 ust. 3), które nie są stosowane ze względu na fakt posiadania przez Bank jednego akcjonariusza,
- rozdział 9, dotyczący zarządzania aktywami na ryzyko klienta, ze względu na nieprowadzenie przez Bank działalności w tym zakresie,
- zasadę określoną w § 22 ust. 1, dotyczącą niezależności członków Rady Nadzorczej, przejawiającej się przede wszystkim brakiem bezpośrednich i pośrednich powiązań z instytucją nadzorowaną, członkami organów zarządzających i nadzorujących, znaczącymi udziałowcami i podmiotami z nimi powiązanymi, przy czym w dniu 18.10.2017 r. w skład Rady Nadzorczej Banku powołano dwóch członków spełniających wymogi niezależności określone w Ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. (Dz. U. poz. 1089 z późn. zm.)

Zgodnie w wymogiem wynikającym z § 27 *Zasad ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych*, 17 maja 2017 roku Rada Nadzorcza Banku dokonała oceny stosowania Zasad w Banku w 2016 roku. Rada Nadzorcza uznała, iż Bank zapewnił adekwatnie do skali, charakteru działalności oraz specyfiki banku hipotecznego stosowanie Zasad w zakresie przyjętym przez organy Banku.

Tekst Zasad znajduje się na stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego pod adresem -

https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/knf_140904_Zasady_ladu_korporacyjnego_22072014_38575.pdf

Główne cechy systemu kontroli wewnętrznej w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych

System kontroli obejmuje proces sporządzania sprawozdań finansowych. Zgodnie z przyjętymi w Banku zasadami jednym z celów systemu kontroli wewnętrznej jest wspomaganie procesów decyzyjnych przyczyniające się do zapewnienia wiarygodności i prawidłowości sprawozdawczości finansowej, procedur księgowych oraz rzetelnego raportowania wewnętrznego i zewnętrznego.

Za zapewnienie przestrzegania mechanizmów kontrolnych w sprawozdawczości finansowej odpowiada Dyrektor Biura Finansów i Księgowości, natomiast audyt wewnętrzny, w ramach zatwierdzonych planów audytów, m.in. sprawdza i niezależnie ocenia adekwatność i skuteczność sprawowanej kontroli nad procesem

sprawozdawczości finansowej oraz ocenia zarządzanie ryzykiem w tym procesie. Dotychczas w ramach działalności audytu wewnętrznego nie zaobserwowano kwestii podważających wiarygodność sprawozdawczości finansowej.

Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji i liczby głosów z nich wynikających

Nr wpisu	Imię i nazwisko / firma akcjonariusza	Data rejestracji w KRS	Liczba akcji	Seria	Numery akcji	Wartość nominalna jednej akcji	Liczba głosów na WZA	Wysokość dokonanych wpłat na akcji	Liczba akcji uprzywilejowanych i rodzaj uprzywilejowania
1	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna	24 października 2014	300 000 000	A	od 1 do 300,000,000	PLN 1	300 000 000	300 000 000,00 PLN	Wszystkie akcje są akcjami zwykłymi
2	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna	22 kwietnia 2016	200 000 000	B	od 1 do 200,000,000	PLN 1	200 000 000	200 000 000,00 PLN	Wszystkie akcje są akcjami zwykłymi
3	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna	28 lipca 2016	200 000 000	C	od 1 do 200,000,000	PLN 1	200 000 000	200 000 000,00 PLN	Wszystkie akcje są akcjami zwykłymi
4	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna	1 grudnia 2016	100 000 000	D	od 1 do 100,000,000	PLN 1	100 000 000	100 000 000,00 PLN	Wszystkie akcje są akcjami zwykłymi
5	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna	12 kwietnia 2017	150 000 000	E	od 1 do 150,000,000	PLN 1	150 000 000	150 000 000,00 PLN	Wszystkie akcje są akcjami zwykłymi
6	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna	11 września 2017	150 000 000	F	od 1 do 150,000,000	PLN 1	150 000 000	150 000 000,00 PLN	Wszystkie akcje są akcjami zwykłymi
7	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna	16 listopada 2017	100 000 000	G	od 1 do 100,000,000	PLN 1	100 000 000	100 000 000,00 PLN	Wszystkie akcje są akcjami zwykłymi

Opis zasad powoływania i odwoływania osób zarządzających

Członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani uchwałą Rady Nadzorczej. Powołując członków Zarządu, Rada Nadzorcza ustala z ilu członków składać się będzie Zarząd. 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 informuje Komisję Nadzoru Finansowego o zamiarze i powodach zamierzanego odwołania członka Zarządu, któremu w ramach podziału kompetencji podlega zarządzanie ryzykiem lub komórka audytu wewnętrznego, niezwłocznie po umieszczeniu punktu w tym przedmiocie w porządku obrad Rady Nadzorczej.

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

Opis uprawnień 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

Zasady zmiany Statutu PKO Banku Hipotecznego SA są zgodne z przepisami kodeksu spółek handlowych oraz ustawy Prawo bankowe. Zmiana Statutu Banku wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia oraz wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. W zakresie określonym w przepisie art. 34 ust. 2 Prawa bankowego zmiana Statutu wymaga uzyskania zgody 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

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań

3 marca 2017 roku Rada Nadzorcza PKO Banku Hipotecznego SA dokonała wyboru spółki KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jako podmiotu uprawnionego do badania i przeglądu sprawozdań finansowych Banku za lata 2017-2019.

KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, ul. Inflancka 4A (KPMG) jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 3546. Wybór podmiotu uprawnionego do badania i przeglądu sprawozdań finansowych dokonany został przez Radę Nadzorczą Banku, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, na podstawie par. 18 ust.1 pkt 4 Statutu Banku.

19 czerwca 2017 roku pomiędzy PKO Bankiem Hipotecznym SA i KPMG została zawarta umowa na przeprowadzenie badania sprawozdań finansowych za lata kończące się 31 grudnia odpowiednio 2017, 2018 oraz 2019 roku oraz przeglądów sprawozdań finansowych za okresy kończące się 30 czerwca odpowiednio 2017, 2018 oraz 2019 roku.

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych kształtowało się następująco:

Wynagrodzenie KPMG netto (tys. PLN)	2017	2016
Usługi badania sprawozdań finansowych	110,0	40,0
Usługi przeglądu sprawozdań finansowych oraz badania i przeglądu pakietów grupowych	100,0	65,0
Pozostałe usługi atestacyjne – listy poświadczające	340,1	375,4
Tłumaczenie sprawozdań finansowych	10,0	20,0

Pozostałe informacje

1. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA jest właścicielem 100 procent akcji PKO Banku Hipotecznego SA.

Kapitał zakładowy Banku wynosi 1.200.000.000 PLN (jeden miliard dwieście milionów złotych) i dzieli się na 1.200.000.000 (jeden miliard dwieście milionów) akcji zwykłych imiennych serii A, serii B, serii C, serii D, serii E, serii F oraz serii G o wartości nominalnej 1 (jeden) złoty każda.

Wyemitowane akcje PKO Banku Hipotecznego nie są uprzywilejowane i zostały w pełni opłacone.

2. Zmiany w stanie posiadania akcji PKO Banku Hipotecznego SA i uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły żadne zmiany w posiadaniu akcji PKO Banku Hipotecznego SA i uprawnieniach do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące.

3. Oceny wiarygodności finansowej PKO Banku Hipotecznego SA

27 marca 2015 roku Bank zlecił agencji ratingowej Moody's Investors Service (Moody's) nadanie ratingu dla Banku oraz ratingu dla listów zastawnych emitowanych przez PKO Bank Hipoteczny SA.

7 września 2015 roku agencja Moody's nadała długoterminowy i krótkoterminowy rating emitenta dla PKO Banku Hipotecznego SA na poziomie Baa1/P-2 z perspektywą stabilną. 19 grudnia 2017 roku agencja Moody's ogłosiła utrzymanie powyższych ratingów.

8 września 2015 roku agencja Moody's nadała długoterminowy (P)rating (wstępny rating) dla listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA denominowanych w PLN na poziomie Aa3. Rating ten został potwierdzony przez agencję w dniu 11 grudnia 2015 roku, tj. bezpośrednio po przeprowadzeniu przez PKO Bank Hipoteczny SA pierwszej emisji listów zastawnych. Rating został podtrzymany dla wszystkich dotychczasowych emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA denominowanych w PLN.

29 września 2016 roku agencja Moody's nadała długoterminowy (P)rating (wstępny rating) dla listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA denominowanych w EUR na poziomie Aa3. Rating ten został potwierdzony przez agencję w dniu 24 października 2016 roku, tj. bezpośrednio po przeprowadzeniu przez PKO Bank Hipoteczny SA pierwszej emisji listów zastawnych denominowanych w EUR. Rating został podtrzymany dla wszystkich dotychczasowych emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA denominowanych w EUR.

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 ceiling* Polski dla instrumentów dłużnych, obecnie na poziomie Aa3.

4. Znaczące oraz istotne umowy z bankiem centralnym lub organami nadzoru

W 2017 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie zawarł znaczących lub istotnych umów z bankiem centralnym lub organami nadzoru.

5. Udzielone zobowiązania finansowe i gwarancyjne

W 2017 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie udzielał gwarancji.

Zobowiązania finansowe z tytułu udzielonych a niewypłaconych kredytów na 31 grudnia 2017 roku wynosiły 682,9 mln PLN, co oznacza wzrost w stosunku do 31 grudnia 2016 roku o 71,1 mln PLN.

6. Udzielone zobowiązania pozabilansowe na rzecz jednostek powiązanych

W 2017 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie udzielał zobowiązań pozabilansowych na rzecz jednostek powiązanych.

7. Zaciągnięte kredyty i umowy pożyczek, gwarancji i poręczeń niedotyczące działalności operacyjnej Banku

W 2017 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie zaciągnął kredytów, ani umów pożyczek, gwarancji lub poręczeń niedotyczących działalności operacyjnej Banku.

8. Umowy o subemisję oraz gwarancje udzielone podmiotom zależnym

30 sierpnia 2017 roku PKO Bank Hipoteczny SA zawarł z PKO Bankiem Polskim S.A. działającą również poprzez swój oddział – Dom Maklerski PKO Banku Polskiego w Warszawie, umowę zmieniającą i ujednolicającą do umowy programowej z dnia 9 listopada 2015 roku, w której zleca Domowi Maklerskiemu PKO Banku Polskiego pełnienie funkcji subemitenta usługowego (do tej pory listy zastawne mogły być oferowane jedynie w trybie emisji zwykłej).

9. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Na 31 grudnia 2017 roku nie toczyły się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, których wartość stanowiła co najmniej 10% kapitałów własnych PKO Banku Hipotecznego SA.

10. Czynniki, które będą miały wpływ na przyszłe wyniki finansowe w perspektywie co najmniej kwartału

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

- rozwój rynku mieszkaniowego w Polsce,
- rozwój rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce,

- możliwość i czas dokonania kolejnych transferów do Banku części portfela kredytów hipotecznych udzielonych wcześniej przez PKO Bank Polski SA,
- sytuacja na krajowym i międzynarodowym rynku listów zastawnych, w szczególności popyt ze strony inwestorów na listy zastawne emitowane przez Bank.

11. 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 2017 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.

12. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek

2 lutego 2017 roku PKO Bank Hipoteczny SA zawarł z PKO Bankiem Polskim SA Umowę odnawialnego kredytu obrotowego w rachunku bieżącym do kwoty limitu 1 500 mln PLN na okres 3 lat, który jest uruchamiany w transzach.

5 czerwca 2017 roku PKO Bank Hipoteczny SA zawarł z zewnętrzną instytucją finansową umowę średnioterminowego kredytu obrotowego do kwoty limitu 100 mln PLN na okres 1 roku i 1 dnia.

19 grudnia 2017 roku PKO Bank Hipoteczny SA zawarł z zewnętrzną instytucją finansową aneks do umowy średnioterminowego kredytu obrotowego z dnia 5 czerwca 2017 roku zwiększając kwotę limitu o 50 mln PLN.

Ponadto, na 31 grudnia 2017 roku Bank posiadał zobowiązanie z tytułu nabytych wierzytelności w kwocie 2 497,9 mln PLN, które wynika z przeprowadzonych transakcji nabycia od PKO Banku Polskiego SA portfeli wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie opisanych w Nocie 23 sprawozdania finansowego. Termin płatności zobowiązania z tytułu nabycia wierzytelności jest każdorazowo uzgadniany przez strony w Umowie Sprzedaży Wierzytelności. Dla wierzytelności nabytych w 2017 roku, strony uzgodniły, że płatność nastąpi najpóźniej w terminie 12 miesięcy od dnia przeniesienia. W przypadku braku uregulowania zobowiązania w przeciągu 1 miesiąca od dnia przeniesienia, naliczane są odsetki.

13. 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

W 2017 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie zawarł istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe

14. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono sprawozdanie

W okresie od 1 stycznia 2018 roku do dnia podpisania niniejszego sprawozdania tj. do 20 lutego 2018 roku PKO Bank Hipoteczny SA dokonał emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 734 mln PLN, przy jednoczesnym zapadnięciu i wykupie obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 552,3 mln PLN. Emisje zostały przeprowadzone w ramach programu emisji obligacji do kwoty 3 mld PLN ustanowionego przez PKO Bank Hipoteczny SA 30 września 2015 roku. Dzień wykupu wyemitowanych obligacji przypada na okres pomiędzy 13 marca 2018 roku a 8 lutego 2019 roku.

15 stycznia 2018 roku Pan Bartosz Drabikowski złożył rezygnację z pełnionej funkcji członka Rady Nadzorczej Banku z dniem 15 stycznia 2018 roku.

9 lutego 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Pana Rafała Kozłowskiego do składu Rady Nadzorczej Spółki z dniem 9 lutego 2018 roku. 14 lutego 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Rafała Kozłowskiego w skład Komitetu Audytu i Finansów oraz Komitetu Komercyjnego.

14 lutego 2018 roku Rada Nadzorcza przyjęła Zasady zatrudniania i wynagradzania członków Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA, które zastąpiły dotychczas obowiązujący Regulamin zmiennych składników wynagrodzeń dla członków Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA. Przyjęte Zasady są zgodne z wymogami dyrektywy CRD IV, Rozporządzenia delegowanego Komisji Europejskiej (UE) nr 604/2014 (z późn. zmianami) uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady Europy nr 2013/36/UE w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych w zakresie kryteriów jakościowych i właściwych kryteriów ilościowych ustalania kategorii pracowników, których działalność zawodowa ma istotny wpływ na profil ryzyka instytucji, Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 6 marca 2017 roku w sprawie systemu zarządzania ryzykiem, systemu kontroli wewnętrznej, polityki wynagrodzeń oraz szczegółowego sposobu szacowania kapitału wewnętrznego w bankach, a także Ustawy z dnia 9 czerwca 2016 roku o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami. Główne zmiany w zasadach wynagradzania w stosunku do obowiązujących w 2017 roku to: zmiana formy zatrudnienia członków Zarządu Spółki z umowy o pracę na umowę o świadczeniu usług.

15. Informacje o zmianach w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Banku i jego grupą kapitałową

W 2017 roku w PKO Banku Hipotecznym SA nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Banku.

16. 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 powiązаныmi.

17. Depozyty oraz udzielane gwarancje i poręczenia

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

Oświadczenie Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA

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

- sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 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 za rok zakończony 31 grudnia 2017 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 badania sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa, oraz że podmiot ten oraz biegły rewident dokonujący tego badania, spełnił warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania sprawozdania finansowego, zgodnie z właściwymi przepisami i normami zawodowymi.

Niniejsze sprawozdanie Zarządu Banku z działalności PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku liczy 50 kolejno ponumerowanych stron.

Podpisy wszystkich członków Zarządu

20 lutego 2018	Jakub Niesłuchowski	p.o. Prezes Zarządu, Wiceprezes Zarządu//..... (podpis)
20 lutego 2018	Marek Szcześniak	Wiceprezes Zarządu//..... (podpis)
20 lutego 2018	Agnieszka Krawczyk	Wiceprezes Zarządu//..... (podpis)