

Komentarz Zarządu do wyników
PKO Banku Hipotecznego SA
za okres dziewięciu miesięcy
zakończony 30 września 2021 roku

SPIS TREŚCI

1.	PODSUMOWANIE III KWARTAŁU 2021 ROKU	3
1.1.	NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA III KWARTAŁU 2021 ROKU	3
2.	ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI	5
2.1.	OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE.....	5
2.2.	RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH.....	6
2.3.	RYNEK KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH	8
2.4.	RYNEK LISTÓW ZASTAWNYCH	8
2.5.	OTOCZENIE REGULACYJNO – PRAWNE	9
2.6.	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE BANKU.....	9
3.	WYNIKI FINANSOWE BANKU	10
3.1.	PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	10
3.2.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA	10
3.3.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA	11
4.	DZIAŁALNOŚĆ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	13
4.1.	SPRZEDAŻ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W MODELU AGENCYJNYM.....	13
4.2.	NABYWANIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH	14
4.3.	LISTY ZASTAWNE.....	14
5.	POZOSTAŁE INFORMACJE.....	19

1. PODSUMOWANIE III KWARTAŁU 2021 ROKU

1.1. NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA III KWARTAŁU 2021 ROKU

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

PKO Bank Hipoteczny SA jest liderem polskiego rynku banków hipotecznych pod względem sumy aktywów oraz salda hipotecznych kredytów mieszkaniowych. Bank jest największym w Polsce emitentem listów zastawnych. Wartość wyemitowanych przez Bank hipotecznych listów zastawnych stanowi około 63% łącznej wartości wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie.

PANDEMIA COVID- 19

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

- Bank konsekwentnie realizował w I kwartale 2021 roku rotacyjny system pracy. W II kwartale 2021 roku, wobec ustępowania trzeciej fali pandemii, Bank stopniowo przywracał pracowników do pracy stacjonarnej. W III kwartale, wobec wzrastania 4 fali pandemii we wrześniu, Bank dostosowywał tryb pracy do zagrożenia epidemicznego, zwiększając udział hybrydowego modelu pracy,
- Ponadto 24 czerwca 2020 roku Bank udostępnił klientom możliwość zawieszenia wykonania umowy kredytu zgodnie z Ustawą z dnia 19 czerwca 2020 roku o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych na zapewnienie płynności finansowej przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 („Tarcza 4.0”).

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

STRATEGIA PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA NA LATA 2020 - 2022

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

Strategia obejmuje określenie:

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

Na wniosek Rady Nadzorczej Bank opracował zaktualizowaną strategię działania na lata 2020 - 2022 ze względu na:

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

Cele strategiczne Banku określone w strategii to:



Emisja zielonych listów zastawnych i podejmowanie działań w zakresie zrównoważonego rozwoju



Optymalne wykorzystanie aktywów i kompetencji PKO Banku Hipotecznego SA i PKO Banku Polskiego SA, w celu osiągnięcia synergii w ramach Grupy Kapitałowej PKO



Zachowanie bezpiecznego poziomu ryzyka w działalności Banku, w szczególności w zakresie portfela kredytowego oraz współczynników kapitałowych



Dywersyfikacja źródeł finansowania Banku i Grupy Kapitałowej PKO poprzez utrzymanie zdolności pozyskiwania długoterminowego finansowania w formie listów zastawnych przeznaczonych na kredytowanie nieruchomości

Obecna sytuacja zagrożenia epidemiologicznego może przełożyć się na sytuację makroekonomiczną Polski, a także sytuację PKO Banku Hipotecznego SA między innymi poprzez ograniczenie strumieni przychodów, wzrost poziomu odpisów oraz utrudnienia w dostępie do finansowania. Strategia podlega corocznemu przeglądowi z możliwością jej aktualizacji, a roczne plany finansowe są odpowiednio dostosowywane z uwzględnieniem aktualizacji założeń makroekonomicznych odzwierciedlających rozwój sytuacji związanej z zagrożeniem epidemiologicznym.

PORTFEL KREDYTÓW

Bank działa zarówno w formule udzielania nowych kredytów mieszkaniowych, jak i nabywania takich kredytów od PKO Banku Polskiego SA. W III kwartale 2021 roku suma aktywów Banku wyniosła blisko 26 mld PLN, z czego 23,5 mld PLN stanowił wysokiej jakości portfel kredytów mieszkaniowych.

EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH

W 3 kwartałach 2021 roku Bank nie przeprowadził emisji listów zastawnych. Na koniec września 2021 roku Bank zajmował jednak w dalszym ciągu pozycję lidera polskiego rynku banków hipotecznych pod względem salda hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie oraz salda hipotecznych kredytów mieszkaniowych. Wartość wyemitowanych przez PKO Bank Hipoteczny SA hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie wyniosła na koniec września 2021 roku 16,0 mld PLN.

2. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI

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

2.1. OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE

Czynniki makroekonomiczne kształtujące gospodarkę krajową w III kwartale 2021 roku:

PRODUKT KRAJOWY BRUTTO, BEZROBOCIE I WYNAGRODZENIA

W III kwartale 2021 roku krajowa gospodarka kontynuowała popandemiczną normalizację. Dynamika wzrostu gospodarczego, po wygaśnięciu efektów bazowych, unormowała się na poziomie ok. 5% r/r. Popyt konsumpcyjny powrócił do sektora usługowego, który dynamicznie odrabiał straty. Rosła produkcja przemysłowa, budowlana i eksport, chociaż na ich wynikach coraz silniej negatywnie odciskały się skutki występujących globalnie ograniczeń podaży. Sytuacja na rynku pracy nadal się poprawiała. Stopa bezrobocia we wrześniu spadła do 5,6% (dane wstępne), dynamika wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw utrzymywała się powyżej 8% r/r.

Silny wzrost gospodarczy, dokonujący się w warunkach poprawy sytuacji finansowej gospodarstw domowych i spadku ryzyka utraty pracy wspiera popyt na kredyty hipoteczne.

INFLACJA

Inflacja CPI pozostawała w trendzie wzrostowym i oddaliła się od celu Narodowego Banku Polskiego (NBP). We wrześniu inflacja wyniosła 5,9% r/r wobec 4,4% r/r w czerwcu 2021 i była najwyższa od 20 lat. Wzrost cen miał bardzo szeroki charakter i obejmował zdecydowaną większość koszyka dóbr i usług. W dużym stopniu inflacja wynikała z czynników egzogenicznych (wzrost cen nośników energii, żywności) i przejściowych (dostosowania po pandemii, ograniczenia podaży). Wzrost inflacji miał charakter globalny, w większości gospodarek natężenie procesów inflacyjnych przekroczyło wcześniejsze oczekiwania i prowadziło do wzrostu prognoz inflacji na 2022.

STOPY PROCENTOWE

W okresie czerwiec – wrzesień Rada Polityki Pieniężnej (RPP) utrzymywała stopy procentowe na niezmiennym poziomie (stopa referencyjna: 0,10%). W październiku, w reakcji na pogarszające się perspektywy inflacyjne RPP podniosła stopy procentowe: referencyjną o 40 pb. do poziomu 0,50%, redyskontową, dyskontową i lombardową o 50pb. Stopa depozytowa nie zmieniła się. NBP zadeklarował, że chociaż program skupu aktywów pozostaje w arsenale narzędzi banku centralnego, został na razie wygaszony. W III kwartale NBP skupił instrumenty dłużne o wartości 7,2 mld PLN wobec 22,4 mld PLN w II kwartale.

Deklaracje ze strony RPP wskazują, że ewentualna kontynuacja podwyżek stóp procentowych będzie przebiegać ostrożnie i stopniowo, więc nie powinna istotnie ograniczyć zainteresowania kredytami hipotecznymi. Jednocześnie wzrost dochodów gospodarstw domowych zabezpiecza ich zdolność do poradzenia sobie z wyższymi kosztami obsługi zadłużenia wynikającymi z wyższych stóp procentowych.

2.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH - WPŁYW PANDEMII KORONAWIRUSA NA CENY

Wpływ pandemii koronawirusa na sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych był znacznie bardziej ograniczony niż można było oczekiwać. Pomimo głębokich zjawisk kryzysowych w gospodarce, spowodowanych ograniczeniem krajowej i ogólnoswiatowej aktywności gospodarczej, spowodowanym przez restrykcje mające na celu zahamowanie rozwoju pandemii, na rynku nieruchomości mieszkaniowych utrzymał się wzrostowy trend cenowy. W 2020 roku obniżyła się jedynie dynamika tego trendu.

RYNEK PIERWOTNY

Według danych NBP ceny transakcyjne mieszkań w Warszawie oraz w 10 średnich miastach¹ wzrosły w 2020 roku o 8%, a w 6 dużych miastach² o 7% (przed wybuchem pandemii dynamika wzrostów w poszczególnych segmentach wynosiła 10-12% w skali roku).

W pierwszej połowie bieżącego roku dynamika wzrostu cen na rynku pierwotnym przyspieszyła do 13% w skali roku w Warszawie i w segmencie 10 średnich miast oraz do 10% w segmencie 6 dużych miast.

Dane dotyczące cen transakcyjnych pochodzących z umów deweloperskich zarejestrowane w bazie danych Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA wskazują, że tempo wzrostu cen w trzecim kwartale 2021 roku utrzymało się na poziomie kilkunastu procent w skali roku: w Warszawie i w 6 dużych miastach wynosiło 11%, a w segmencie 10 średnich miast 16%.

RYNEK WTÓRNY

Dane opublikowane przez NBP wskazują, że w 2020 roku na rynku wtórnym dynamika wzrostu cen transakcyjnych wynosiła w Warszawie i w 6 dużych miastach 9% w skali roku, a w segmencie 10 średnich miast 10% w skali roku (przed wybuchem pandemii ceny rosły w poszczególnych segmentach w tempie do 11% do 13% w skali roku).

W pierwszej połowie bieżącego roku dynamika wzrostu cen na rynku wtórnym nie była jeszcze tak wysoka jak na rynku pierwotnym, gdyż wzrost cen w skali roku wyniósł w Warszawie zaledwie 2%, w segmencie 6 dużych miast 9%, a w segmencie 10 średnich miast 7%.

Transakcje zarejestrowane w bazie danych Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA w trzecim kwartale bieżącego roku wskazują, że rynek wtórny podążył za rynkiem pierwotnym i dynamika wzrostu cen przekroczyła 10% w skali roku (Warszawa - 11%, 6 dużych miast - 15%, 10 średnich miast - 12%).

RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH - WPŁYW PANDEMII KORONAWIRUSA NA AKTYWNOŚĆ RYNKU

Restrykcje związane z pandemią koronawirusa wpłynęły na przejściowy spadek aktywności zarówno pierwotnego, jak i wtórnego rynku mieszkań, którego kulminacja miała miejsce w drugim kwartale 2020 roku. W kolejnych kwartałach 2020 oraz w 2021 roku, nawet w tych dotkniętych drugą i trzecią falą wzrostów zachorowań wszyscy uczestnicy rynku dostosowali się do obowiązujących wymagań epidemicznych. W chwili obecnej wprowadzone w okresie pandemicznym nowe rozwiązania typu „wirtualny spacer” stały się powszechnym procesem sprzedaży dającym udogodnienia na klienta.

RYNEK PIERWOTNY

Według danych agencji Jones Lang LaSalle (JLL) liczba sprzedanych mieszkań na 6 największych rynkach³ spadła w drugim kwartale 2020 roku (czyli w pierwszych miesiącach po wybuchu pandemii w kraju) do 6,9 tysięcy, co oznaczało spadek aż o 54%, w porównaniu do analogicznego kwartału roku poprzedniego. W drugiej połowie ubiegłego roku nastąpiło jednak oczekiwane przez deweloperów ponowne ożywienie rynku. Na 6 największych rynkach sprzedano w tym okresie łącznie 27,2 tys. mieszkań, i choć był to wynik o 19% gorszy od drugiej połowy 2019 roku, to jednak – zważywszy na okoliczności – wielkość sprzedaży pozytywnie zaskoczyła, sygnalizując powrót na rynek pierwotny równowagi podaży-popytu.

W pierwszym półroczu 2021 roku mieliśmy już do czynienia z rekordowym wolumenem sprzedaży, łącznie deweloperzy sprzedali na 6 największych rynkach 39 tysięcy mieszkań, co było wynikiem o 51% lepszym od analogicznego okresu roku ubiegłego oraz o ponad 7% wyższym od odnotowanego w pierwszej połowie 2017

¹ Bydgoszcz, Białystok, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

² Kraków, Wrocław, Poznań, Gdynia, Gdańsk, Łódź

³ Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź

roku, który dotychczas był najlepszym rokiem pod względem wielkości sprzedaży. Z danych płynących z rynku wynika, że rok 2021 może być rekordowy pod względem liczby sprzedanych mieszkań.

RYNEK WTÓRNY

Baza danych Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego SA wskazuje na spadek aktywności rynku wtórnego nieruchomości mieszkaniowych w 2020 roku w skali nawet nieco wyższej niż na rynku pierwotnym. Dopiero pierwszy kwartał bieżącego roku przyniósł odreagowanie i ponowny wzrost obrotów, które od marca utrzymują się na poziomie zbliżonym do poziomów obserwowanych w latach poprzedzających wybuch pandemii (2018-2019).

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE - WPŁYW PANDEMII KORONAWIRUSA NA AKTYWNOŚĆ INWESTORÓW

Dane dotyczące aktywności budownictwa mieszkaniowego (w szczególności liczby wydawanych pozwoleń i rozpoczętych budów) należą do najbardziej wrażliwych wskaźników odzwierciedlających koniunkturę na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Opublikowane przez GUS wyniki za pierwsze dziewięć miesięcy bieżącego roku wskazują na znaczne ożywienie aktywności inwestorów w sektorze budownictwa mieszkaniowego. W omawianym okresie liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie (lub dokonano zgłoszenia, jeżeli pozwolenie nie jest wymagane) wyniosła ponad 254 tys., co oznacza wzrost o 33% w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego oraz wzrost o 26% w porównaniu do 2019 roku (czyli ostatniego roku, którego wyniki nie były obciążone wpływem pandemicznych restrykcji). Z kolei liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto wyniosła ponad 216 tys., co było wynikiem 29% wyższym niż w analogicznym okresie roku ubiegłego oraz 21% wyższym niż w analogicznym okresie 2019 roku.

WPŁYW PANDEMII NA NASTROJE KONSUMENCKIE I POPYT WEWNĘTRZNY

W II kwartale 2020 roku mieliśmy do czynienia z kumulacją negatywnych zjawisk gospodarczych związanych z pandemią koronawirusa, spowodowanych głównie zamrożeniem niektórych obszarów aktywności gospodarczej oraz ograniczeniami swobody poruszania się ludności. Niepewność dotycząca rozwoju sytuacji pandemicznej i jej wpływu na sytuację finansową gospodarstw domowych spowodowała gwałtowne pogorszenie nastrojów wśród konsumentów. Wartości bieżącego wskaźnika ufności konsumentów (BWUK) oraz wyprzedzającego wskaźnika ufności konsumentów (WWUK)⁴ spadły w kwietniu 2020 roku odpowiednio do poziomu -36,4 oraz -47,7. Tak niskie wartości wskaźników BWUK i WWUK nie notowano od 2003 roku. W kolejnych miesiącach nastroje konsumentów poprawiły się, a wskaźniki odrobiły znaczną część strat, stabilizując się na poziomie około -15 (BWUK) oraz -16 (WWUK). Dopiero pojawienie się drugiej fali pandemii wywołało ponowny wzrost niepewności wśród konsumentów – w listopadzie wartości wskaźników ponownie spadły do -29,2 (BWUK) oraz -30,1 (WWUK). Trzecia fala pandemii, która pojawiła się w pierwszym kwartale br., choć była silniejsza od poprzednich, nie miała już wpływu na obniżenie nastrojów konsumentów, natomiast jej zakończenie spowodowało wyraźny wzrost optymizmu wśród konsumentów. Wartość wskaźnika BWUK wzrosła w maju do poziomu -14,6, a WWUK do poziomu -8,9 i od tego czasu, aż do września bieżącego roku poziom obu wskaźników utrzymywał się w trendzie horyzontalnym. Odczyty wskaźników z października bieżącego roku wskazały jednak na pewne pogorszenie nastrojów konsumentów do -17,8 (BWUK) oraz -14,5 (WWUK), co wiązać się może z obawami dotyczącymi rozpoczynającej się 4 fali pandemii oraz z coraz silniej odczuwalnym wpływem wysokiej inflacji na obniżenie siły nabywczej wynagrodzeń.

Na popyt wewnętrzny wpływa relatywnie stabilna sytuacja na rynku pracy – wzrost stopy bezrobocia spowodowany kryzysem pandemicznym okazał się być nieznaczny. Jednocześnie wzrost wynagrodzeń utrzymuje się na poziomie wyższym od inflacji (od marca br. utrzymuje się wzrost wynagrodzeń na poziomie 8-10% w skali roku wobec inflacji na poziomie 5,9% wg informacji sygnałnej GUS za wrzesień br.), co w obliczu wciąż niskich stóp procentowych stymuluje popyt wewnętrzny, także w segmencie nieruchomości mieszkaniowych.

PODSUMOWANIE

Niezależnie od faktu, że sytuacja epidemiczna w kraju miała istotny wpływ na osłabienie gospodarki oraz spadek liczby transakcji zawieranych na rynku nieruchomości, wpływ powyższych zawirowań na trendy cenowe nieruchomości mieszkaniowych był ograniczony. W najbliższych czterech kwartałach prawdopodobne jest utrzymanie trendu wzrostowego cen nieruchomości mieszkaniowych z wysoką dynamiką wzrostu, wyraźnie przekraczającą 10% w skali roku), przy relatywnie wysokiej skali obrotów, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Pozytywnym bodźcem dla popytu na nieruchomości mieszkaniowe będzie z jednej strony poprawa

⁴ Wskaźniki koniunktury konsumentów publikowane przez GUS.

sytuacji epidemicznej, która powinna sprzyjać kontynuacji pozytywnych trendów w zakresie ożywienia gospodarki oraz umocnienia rynku pracy. Jeżeli w dłuższym okresie utrzymać się będzie wysoka dynamika cen nieruchomości mieszkaniowych, wzrośnie ryzyko powstania bańki cenowej, której efektem byłaby w dalszej perspektywie głęboka korekta, mogąca wywołać zjawiska kryzysowe w branży deweloperskiej.

2.3. RYNEK KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Zgodnie z danymi NBP, należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych w Polsce według stanu na 31 sierpnia 2021 roku wyniosły 498,0 mld PLN i wzrosły o 6,9% r/r. Saldo kredytów złotych na 31 sierpnia 2021 roku wyniosło 386,6 mld PLN (77,6% łącznej wartości należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych w Polsce) i wzrosło o 11,5% r/r.

Łączne saldo kredytów mieszkaniowych w stosunku do produktu krajowego brutto wyrażonego w cenach rynkowych wyniosło na koniec II kwartału 2021 roku 20,1%. To wartość kształtująca się znacząco poniżej średniej krajów Unii Europejskiej, która według danych na 2019 rok wynosi 45,5%, co wskazuje na potencjał dalszego rozwoju rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce.

2.4. RYNEK LISTÓW ZASTAWNYCH

Na dzień 30 września 2021 roku w Polsce działalność prowadziło pięć banków hipotecznych:

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

Polski rynek hipotecznych listów zastawnych jest stosunkowo niewielki i charakteryzuje się umiarkowaną płynnością. Na koniec września 2021 roku łączna wartość wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne hipotecznych listów zastawnych wyniosła 25,5 mld PLN, co oznacza spadek o 0,7 mld PLN względem stanu na 30 września 2020 roku. Na koniec sierpnia 2021 roku hipoteczne listy zastawne wyemitowane przez polskie banki stanowiły 5,1% wartości udzielonych przez banki kredytów mieszkaniowych.

PKO Bank Hipoteczny SA jest największym w Polsce emitentem hipotecznych listów zastawnych. Wartość wyemitowanych przez PKO Bank Hipoteczny SA hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie wyniosła na 30 września 2021 roku 16,0 mld PLN, co stanowiło około 63% łącznej wartości wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie.

W 3 kwartałach 2021 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie przeprowadził emisji hipotecznych listów zastawnych.

2.5. OTOCZENIE REGULACYJNO – PRAWNE

W III kwartale 2021 roku zaczęły obowiązywać następujące rozwiązania prawne i regulacyjne mające istotny wpływ na działalność PKO Banku Hipotecznego SA:

POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE

Ustawa z 28.05.2021 roku o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw - zmiany k.p.c. wprowadzają regulacje dotyczące możliwości sprzedaży egzekucyjnej nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej.

W III kwartale 2021 roku trwały także prace legislacyjne nad nowelizacją najistotniejszej ustawy dla działalności PKO Banku Hipotecznego SA tj. nad projektem ustawy o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz niektórych innych ustaw, który wdrożyć ma dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/2162 z dnia 27 listopada 2019 roku w sprawie emisji obligacji zabezpieczonych i nadzoru publicznego nad obligacjami zabezpieczonymi oraz zmieniającej dyrektywy 2009/65/WE i 2014/59/UESA. W odpowiedzi na udostępniony przez Ministerstwo Finansów nowy projekt ustawy, bank za pośrednictwem ZBP ponownie zgłosił swoje uwagi do treści projektu.

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

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

W gospodarce światowej:

- rozwój pandemii, w tym skuteczność i zaawansowanie programu szczepień, zjadliwość kolejnych mutacji koronawirusa,
- kontynuacja procesu odbudowy globalnej gospodarki, utrzymującego się pomimo coraz większej liczby banków centralnych, które rozpoczęły proces normalizacji polityki pieniężnej (podwyżki stóp procentowych),
- utrzymywanie się ograniczeń podaźowych (ograniczenia w dostępności komponentów produkcyjnych, wysokie poziomy cen surowców energetycznych), które prowadzi do nasilenia presji kosztowej oraz ogranicza tempo i skalę ożywienia gospodarczego,
- możliwe narastanie obaw stagflacyjnych i utrzymywanie się podwyższonego poziomu inflacji na świecie.

W gospodarce polskiej:

- utrzymanie się osłabionego popytu na kredyty niefinansowych podmiotów gospodarczych, przy dalszej odbudowie popytu na kredyty ze strony gospodarstw domowych, czemu towarzyszyć będzie wciąż podwyższony wolumen depozytów,
- ostateczny kształt zmian składkowo-podatkowych wprowadzanych w ramach Polskiego Ładu, dostępność środków, które mają być podstawą realizacji Krajowego Programu Odbudowy,
- dalszy wzrost stóp procentowych,
- potencjalnie niekorzystne czynniki makroekonomiczne mogące prowadzić do pogorszenia jakości portfela kredytowego.

3. WYNIKI FINANSOWE BANKU

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

3.1. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

	30.09.2021	31.12.2020	Zmiana
Suma aktywów (mln PLN)	25 710,2	27 310,5	-1 600,3
ROA ⁵	0,3%	0,3%	0,0 p.p
ROE ⁶	3,8%	4,0%	-0,2 p.p
Łączny współczynnik kapitałowy	20,2%	18,7%	+1,5 p.p
Współczynnik dźwigni finansowej (LR)	8,1%	7,4%	+0,7 p.p
Wskaźnik kosztów do dochodów (C/I) ⁷	24,7%	23,3%	+1,4 p.p

3.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

mln PLN	30.09.2021	31.12.2020
Kasa, środki w Banku Centralnym	0,0	0,0
Należności od banków	0,5	0,0
Instrumenty pochodne zabezpieczające	1 122,7	1 154,7
Papiery wartościowe	1 068,0	1 241,8
Kredyty i pożyczki wobec klientów	23 509,9	24 902,7
Pozostałe aktywa ⁸	9,1	11,3
SUMA AKTYWÓW	25 710,2	27 310,5

mln PLN	30.09.2021	31.12.2020
Zobowiązania wobec banków	3 939,9	3 575,1
Instrumenty pochodne zabezpieczające	0,4	0,5
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	15 987,2	17 205,6
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	3 596,7	4 337,1
Pozostałe zobowiązania i rezerwy ⁹	93,2	99,0
Kapitał własny	2 092,8	2 093,2
SUMA ZOBOWIĄZAŃ I KAPITAŁU WŁASNEGO	25 710,2	27 310,5

Suma bilansowa PKO Banku Hipotecznego SA na 30 września 2021 roku wyniosła 25 710,2 mln PLN, co oznacza spadek o 5,9% w stosunku do końca 2020 roku. Kluczową pozycją po stronie aktywów Banku były kredyty mieszkaniowe. Ich wartość bilansowa z uwzględnieniem odpisów na oczekiwane straty kredytowe na 30 września

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

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

⁷ Zanalizowany wskaźnik bez uwzględnienia podatku od niektórych instytucji finansowych.

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

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

2021 roku wyniosła 23 509,9 mln PLN, z czego 11 767,7 mln PLN stanowiły kredyty udzielone w ramach nowej sprzedaży, natomiast 11 742,2 mln PLN stanowiły kredyty nabyte od PKO Banku Polskiego SA.

Po stronie zobowiązań spadł udział listów zastawnych i na koniec września 2021 stanowił 62,2% sumy bilansowej. W 3 kwartałach 2021 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie przeprowadził emisji listów zastawnych.

Wartość bilansowa listów zastawnych na koniec września 2021 roku wyniosła 15 987,2 mln PLN, oznacza to spadek o 7,1% w stosunku do końca 2020 roku, ze względu na wykup listów zastawnych serii 2, 3 i 5 o łącznym nominale 1 265,0 mln PLN.

Na 30 września 2021 roku znaczącą pozycję w pasywach Banku stanowiły zobowiązania finansowe wobec PKO Banku Polskiego SA. Były to zobowiązania z tytułu kredytów, zobowiązania z tytułu objętych przez PKO Banku Polski SA listów zastawnych i obligacji oraz pozostałe zobowiązania wobec PKO Banku Polskiego SA. Ich łączna wartość wyniosła 3 806,7 mln PLN. Istotnym źródłem finansowania działalności Banku były również wyemitowane przez Bank obligacje krótko- i średnioterminowe. Ich saldo na 30 września 2021 roku wyniosło 3 596,8 mln PLN, co oznacza spadek o 17,1% w stosunku do końca 2020 roku.

3.3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

mln PLN	01.01.2021 – 30.09.2021	01.01.2020 – 30.09.2020	Zmiana r/r (w mln PLN)
Wynik z tytułu odsetek	226,9	252,9	(26,0)
Wynik z tytułu prowizji i opłat	(5,1)	(3,0)	(2,1)
Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	0,1	0,1	0,0
Wynik z pozycji wymiany	0,3	5,8	(5,5)
Wynik z tytułu modyfikacji	0,8	(2,6)	3,4
Wynik z tytułu odpisów na straty kredytowe	(0,8)	(26,8)	26,0
Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto	0,2	(0,1)	0,3
Ogólne koszty administracyjne	(36,0)	(38,0)	2,0
Koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych	(24,8)	(25,5)	0,7
Podatek od niektórych instytucji finansowych	(63,6)	(67,3)	3,7
Wynik z działalności operacyjnej	98,0	95,5	2,5
Zysk brutto	98,0	95,5	2,5
Podatek dochodowy	(38,6)	(39,0)	0,4
Zysk netto	59,4	56,5	2,9

PKO Bank Hipoteczny SA zakończył III kwartał 2021 roku zyskiem netto w wysokości 59,4 mln PLN, co stanowi wzrost o 2,9 mln PLN w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku.

W analizowanym okresie Bank wypracował przychody z tytułu odsetek w wysokości 374,3 mln PLN. Składały się one głównie z przychodów z tytułu kredytów mieszkaniowych o wartości 366,2 mln PLN oraz przychodów z tytułu dłużnych papierów wartościowych i z instrumentów pochodnych zabezpieczających. W tym okresie Bank poniósł koszty z tytułu odsetek w wysokości 147,4 mln PLN. Wynikały one głównie z wyemitowanych listów zastawnych oraz kosztów transakcji zabezpieczających. Koszty odsetkowe z tego tytułu wyniosły łącznie 109,6 mln PLN. Bank poniósł również między innymi 22,2 mln PLN kosztów odsetkowych z tytułu otrzymanych kredytów oraz wykorzystania limitu w rachunku oraz 14,8 mln PLN z tytułu wyemitowanych obligacji.

Obrót Banku w 3 kwartałach 2021 roku (rozumiany jako łączna wartość przychodów z tytułu odsetek oraz przychodów z tytułu prowizji i opłat) wyniósł 380,1 mln PLN. Zrealizowany obrót pochodził w całości z działalności na terytorium Polski.

W 3 kwartałach 2021 roku Bank zrealizował ujemny wynik z tytułu prowizji i opłat na poziomie 5,1 mln PLN. Na tę pozycję po stronie kosztów składały się między innymi koszty związane z programem emisji obligacji w wysokości 4,2 mln PLN, koszty związane z liniami kredytowymi w wysokości 3,6 mln PLN, koszty ubezpieczenia kredytów w wysokości 1,6 mln PLN i koszty sporządzenia przez rzeczoznawców majątkowych ekspertyz bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości (BHWN) w wysokości 0,6 mln PLN. Bank rozpoznał również przychody z tytułu prowizji i opłat od klientów między innymi za realizowane przez Bank wyceny nieruchomości i za kontrole nieruchomości oraz prowizje z tytułu wcześniejszej całkowitej lub częściowej spłaty kredytu. Łączna wartość przychodów z tytułu prowizji i opłat wyniosła 5,8 mln PLN.

W 3 kwartałach 2021 roku Bank poniósł 36,0 mln PLN ogólnych kosztów administracyjnych. Istotną pozycję w strukturze kosztów administracyjnych stanowiły koszty rzeczowe w wysokości 22,6 mln PLN, w tym koszty związane z usługami świadczonymi przez PKO Bank Polski SA w ramach umowy outsourcingowej w wysokości 18,4 mln PLN. Znaczącą pozycją w strukturze kosztów administracyjnych były również koszty z tytułu świadczeń pracowniczych, których wartość w okresie sprawozdawczym wyniosła 11,4 mln PLN.

Bank w 3 kwartałach 2021 roku ponosił również koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych o łącznej wartości 24,8 mln PLN. Główną pozycją tych kosztów jest koszt funduszu przymusowej restrukturyzacji Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, którego wartość wyniosła 21,1 mln PLN, co stanowi spadek o 1,5 mln PLN w stosunku do analogicznego okresu 2020 roku. Wysoki poziom kosztów z tytułu obciążeń regulacyjnych ma negatywny wpływ na wskaźniki rentowności Banku.

Istotny koszt w działalności Banku stanowił podatek od niektórych instytucji finansowych, którego wartość w okresie sprawozdawczym wyniosła 63,6 mln PLN.

Koszty Banku z tytułu odpisów na oczekiwane straty kredytowe w 3 kwartałach 2021 roku wyniosły 0,8 mln PLN.

4. DZIAŁALNOŚĆ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

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

4.1. SPRZEDAŻ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W MODELU AGENCYJNYM

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

W 2020 roku Bank realizując zaktualizowaną strategię na lata 2020 - 2022 ograniczył sprzedaż kredytów hipotecznych. Ta decyzja pozostaje bez wpływu na łączną sprzedaż kredytów hipotecznych Grupy. W związku z tym, w 3 kwartałach 2021 roku Bank udzielił kredytów hipotecznych o wartości 272,6 mln PLN, co stanowi spadek o 50,1% w stosunku do analogicznego okresu w 2020 roku.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 czerwca 2020 roku o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych na zapewnienie płynności finansowej przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 („Tarcza 4.0”), Bank kontynuuje możliwość zawieszenia wykonania umowy kredytu, dla kredytobiorców, którzy po 13 marca 2020 roku utracili pracę lub inne główne źródło dochodu (tzw. moratoria ustawowe). Do 30 września 2021 roku łącznie 25 umów kredytowych podlegało moratorium ustawowym.

Zgodnie z zapisami Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego, Bank udziela kredytów, których relacja wysokości kredytu do wartości rynkowej nieruchomości nie przekracza 80%. W przypadku zastosowania ubezpieczenia kredytowanego wkładu finansowego, Bank dopuszcza udzielenie kredytu, dla którego wartość tego wskaźnika nie przekracza 90%.

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

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

KRYTERIA	MODEL AGENCYJNY
Wysokość udzielonego kredytu / wartość rynkowa nieruchomości	Max 80% ¹⁰
Wysokość udzielonego kredytu / bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości	Max 100%
Tytuł prawny do nieruchomości	Własność lub użytkowanie wieczyste
Zabezpieczenie kredytu	Hipoteka wpisana na 1 miejscu w dziale IV Księgi Wieczystej
Waluta	PLN
Przeznaczenie	Cele mieszkaniowe

Bank posiada w swojej ofercie kredyty udzielane z oprocentowaniem opartym o pięcioletnią stałą stopę bazową, a także umożliwia zmianę sposobu oprocentowania w trakcie okresu kredytowania (aneksowanie umowy) dla całego portfela kredytów.

¹⁰ W przypadku zastosowania ubezpieczenia kredytowanego wymaganego wkładu finansowego, Bank dopuszcza udzielenie kredytu, dla którego wartość tego wskaźnika nie przekracza 90%.

4.2. NABYWANIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

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

W 3 kwartałach 2021 roku PKO Bank Hipoteczny SA nabył od PKO Banku Polskiego SA portfel wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie o łącznej wartości 158,0 mln PLN.

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

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

4.3. LISTY ZASTAWNE

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

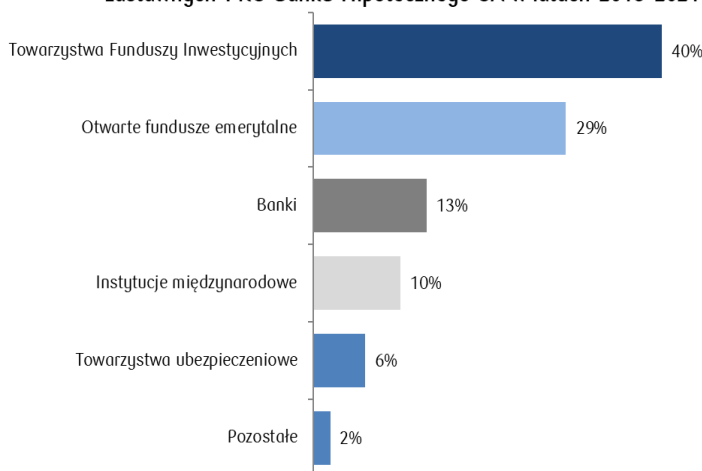
KRAJOWE EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH

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

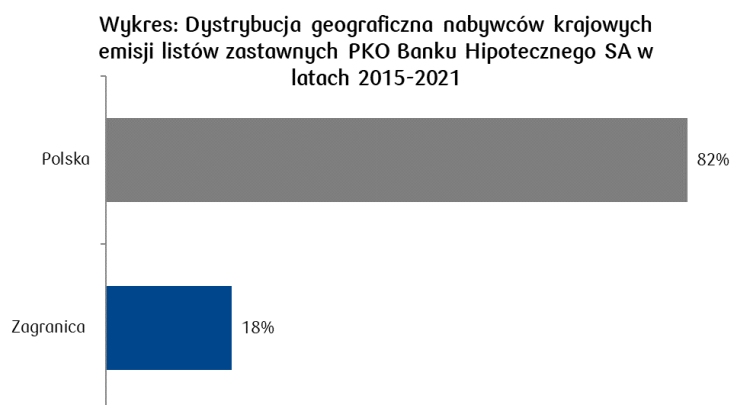
Łączna wartość wyemitowanych i pozostających w obrocie listów zastawnych w ramach emisji krajowych PKO Banku Hipotecznego SA (wg wartości nominalnej) na koniec września 2021 roku wynosiła 3 090,0 mln PLN.

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

Wykres: Struktura nabywców krajowych emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w latach 2015-2021



W 3 kwartałach 2021 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie przeprowadzał krajowych emisji listów zastawnych. Bank wykupił w tym samym okresie listy zastawne serii 2, 3 i 5 o łącznym nominale 1 265,0 mln PLN.



Pozostające w obrocie emisje hipotecznych listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w PLN przeprowadzone do 30 września 2021 roku:

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

ZAGRANICZNE EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH

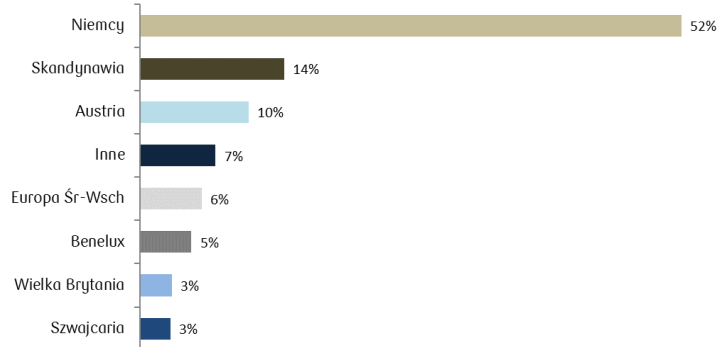
Od początku swojego funkcjonowania PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził emisje siedmiu serii zagranicznych listów zastawnych, w tym pięciu emisji benchmarkowych oraz dwóch w trybie private placement.

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

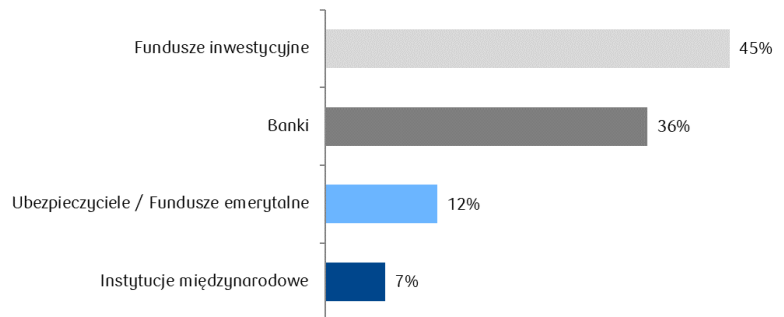
Wszystkie z wyemitowanych serii zagranicznych listów zastawnych notowane są na Giełdzie w Luksemburgu oraz, z wyjątkiem serii 2 i 5, na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Są one również dopuszczone do transakcji repo przez Europejski Bank Centralny.

W 3 kwartałach 2021 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie przeprowadził zagranicznych emisji listów zastawnych.

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



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



Pozostające w obrocie emisje hipotecznych listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w EUR przeprowadzone do 30 września 2021 roku:

Numer serii	Numer listów zastawnych (kod ISIN)	Data emisji	Data wykupu	Wartość serii (mln EUR)	Kupon	Cena	Waluta	Rating emisji	Miejsce notowań
1	XS1508351357	24.10.2016	24.06.2022	500	0,125%	99,702%	EUR	Aa1	LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW
1 transza 2	XS1508351357	08.03.2019	24.06.2022	100	0,125%	99,489%	EUR	Aa1	LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW
2	XS1559882821	02.02.2017	02.02.2024	25	0,82%	100,00%	EUR	Aa1	LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW
3	XS1588411188	30.03.2017	24.01.2023	500	0,625%	99,972%	EUR	Aa1	LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW
4	XS1690669574	27.09.2017	27.08.2024	500	0,75%	99,906%	EUR	Aa1	LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW

5	XS1709552696	02.11.2017	03.11.2022	54	0,467%	100,00%	EUR	Aa1	LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW
6	XS1795407979	22.03.2018	24.01.2024	500	0,75%	99,892%	EUR	Aa1	LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW
7	XS1935261013	28.01.2019	23.11.2021	500	0,250%	99,933%	EUR	Aa1	LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW
7 transza 2	XS1935261013	01.03.2019	23.11.2021	100	0,250%	100,145%	EUR	Aa1	LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW

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

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

30 września 2015 roku PKO Bank Hipoteczny SA zawarł umowę Programu Emisji Obligacji Własnych z PKO Bankiem Polskim SA. W 3 kwartałach 2021 roku Bank wyemitował w ramach tego Programu obligacje o łącznej wartości nominalnej 4 905,0 mln PLN. Jednocześnie w tym samym okresie Bank wykupił obligacje o łącznej wartości nominalnej 5 125,5 mln PLN. Saldo wyemitowanych obligacji krótko- i średnioterminowych na 30 września 2021 roku wyniosło 3 529,0 mln PLN. Bank zamierza kontynuować pozyskiwanie finansowania w ramach tego Programu.

W II kwartale 2021 roku kwota Programu została zwiększona z 4 000,0 mln PLN do 6 000,0 mln PLN.

EMISJE OBLIGACJI – PROGRAM PUBLICZNY

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

W 3 kwartałach 2021 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie emitował obligacji w ramach Publicznego Programu Emisji Obligacji. W tym samym okresie Bank wykupił 145,0 mln PLN obligacji wyemitowanych spod tego Programu.

Saldo wyemitowanych i pozostających w obrocie obligacji na 30 września 2021 roku wyniosło 70,0 mln PLN. Wszystkie serie zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku równoległym regulowanym GPW. Bank nie zamierza kontynuować pozyskiwania finansowania w ramach tego Programu.

Pozostające w obrocie emisje obligacji PKO Banku Hipotecznego SA w PLN przeprowadzone w ramach Programu do 30 września 2021 roku:

Numer serii	Numer obligacji (kod ISIN)	Data emisji	Data wykupu	Wartość serii (mln PLN)	Kupon	Waluta	Rating emisji	Miejsce notowań
3	PLPKOHP00173	17.10.2019	18.10.2021	40	WIBOR3M +0,60%	PLN	Brak	Rynek równoległy regulowany GPW
4	PLPKOHP00181	18.12.2019	20.12.2021	30	WIBOR3M +0,60%	PLN	Brak	Rynek równoległy regulowany GPW

EMISJE OBLIGACJI – POZOSTAŁE

PKO Bank Hipoteczny SA w 3 kwartałach 2021 roku nie dokonywał emisji obligacji niezabezpieczonych na podstawie indywidualnej umowy.

W dniu 24 lutego 2021 roku PKO Bank Hipoteczny SA wykupił obligacje wyemitowane na podstawie umowy emisji obligacji niezabezpieczonych z europejską instytucją finansową o wartości nominalnej wynoszącej 350,0 mln PLN.

5. POZOSTAŁE INFORMACJE

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

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

Struktura kapitału zakładowego PKO Banku Hipotecznego SA na 30 września 2021 roku:

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

Akcjonariusz	30.09.2021		31.12.2020	
	Liczba akcji	Udział w liczbie głosów na WZ	Liczba akcji	Udział w liczbie głosów na WZ
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA	1 611 300 000	100%	1 611 300 000	100%

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

Na 30 września 2021 roku nie toczyły się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, których wartość stanowiła co najmniej 10% kapitałów własnych PKO Banku Hipotecznego SA.

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

W 3 kwartałach 2021 roku, jak również w 2020 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie udzielił poręczeń kredytu lub pożyczki, ani nie udzielił gwarancji jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość stanowiłaby równowartość 10% kapitałów własnych Banku.

ZMIANA RATINGU BANKU

13 lipca 2021 roku agencja Moody's Investors Service („Moody's”) poinformowała o zmianach dotyczących ratingu PKO Banku Hipotecznego SA. Długoterminowy rating emitenta został podwyższony z Baa1 do A3, ocena ryzyka kontrahenta długoterminowa została podwyższona z A3 do A2, ocena ryzyka kontrahenta krótkoterminowa została podwyższona z P-2 do P-1, opinia o ryzyku kontrahenta długoterminowa została podwyższona z A3(cr) do A2(cr), opinia o ryzyku kontrahenta krótkoterminowa została podwyższona z P-2(cr) do P-1(cr). Krótkoterminowy rating emitenta pozostaje bez zmian na poziomie P-2. Perspektywa ratingu pozostaje bez zmian i jest Stabilna.

Moody's poinformował, że zmiana ratingów nastąpiła w konsekwencji zmiany metodyki „Banks Methodology”, która miała miejsce 9 lipca 2021 roku. Nadane ratingi odzwierciedlają dokonaną przez Moody's ponowną ocenę wzajemnych powiązań pomiędzy Bankiem a jego jednostką dominującą - PKO Bankiem Polskim SA oraz stwierdzenie niskiego prawdopodobieństwa, iż jednostka dominująca może nadać niższy priorytet wypełnianiu zobowiązań Banku w stosunku do wypełniania własnych zobowiązań w sytuacji napięć finansowych w jednostce dominującej lub grupie kapitałowej.

Na 30 września 2021 roku PKO Bank Hipoteczny SA posiadał następujące ratingi nadane przez agencję Moody's:

	Poziom ratingu	Perspektywa ratingu	Data nadania / potwierdzenia ratingu
Rating emitenta długoterminowy	A3	Stabilna	13.07.2021
Rating emitenta krótkoterminowy	P-2	n/d	19.12.2017
Opinia o ryzyku kontrahenta długoterminowa	A2(cr)	n/d	13.07.2021
Opinia o ryzyku kontrahenta krótkoterminowa	P-1(cr)	n/d	13.07.2021
Ocena ryzyka kontrahenta długoterminowa	A2	n/d	13.07.2021
Ocena ryzyka kontrahenta krótkoterminowa	P-1	n/d	13.07.2021

Na 30 września 2021 roku listy zastawne PKO Banku Hipotecznego SA posiadały następujące ratingi nadane przez agencję Moody's:

	Poziom ratingu	Data potwierdzenia ratingu
Listy zastawne denominowane w PLN	Aa1	09.12.2020
Listy zastawne denominowane w EUR	Aa1	09.12.2020

ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU KOŃCZĄCYM OKRES SPRAWOZDAWCZY

18 października 2021 roku w wyniku podpisania z PKO Bankiem Polskim SA aneksu do umowy odnawialnego kredytu obrotowego w rachunku bieżącym z 29 października 2015 roku okres kredytowania został wydłużony o 3 lata tj. do 29 października 2025 roku.