



PKO Bank Hipoteczny S.A.

Opinia i Raport

Niezależnego Biegłego Rewidenta

Rok obrotowy kończący się

31 grudnia 2016 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla: Walnego Zgromadzenia PKO Banku Hipotecznego S.A.

Opinia o sprawozdaniu finansowym

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego S.A. z siedzibą w Gdyni, przy ul. Jerzego Waszyngtona 17, 81-342 Gdynia („Bank”), na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 r., rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe zawierające opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd Banku jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przekazuje rzetelny i jasny obraz zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Banku jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe nie zawierały istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”), Zarząd Banku oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. Standardy te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnego zniekształcenia w sprawozdaniu finansowym spowodowanego oszustwem lub błędem. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem sprawozdania finansowego, które przekazuje rzetelny i jasny obraz, w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd Banku oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe PKO Banku Hipotecznego S.A.:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Banku na dzień 31 grudnia 2016 r., wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską;
- jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Banku; oraz
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych, we wszystkich istotnych aspektach, ksiąg rachunkowych.

Szczególne objaśnienia na temat innych wymogów prawa i regulacji

Sprawozdanie z działalności Banku

Zarząd Banku jest odpowiedzialny za sprawozdanie z działalności.

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. 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. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami) („rozporządzenie”) stwierdzamy, iż sprawozdanie z działalności Banku uwzględnia informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w rozporządzeniu i są one zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Ponadto w świetle wiedzy o Banku i jego otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnego zniekształcenia w sprawozdaniu z działalności.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia stwierdzamy, że oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią sprawozdania z działalności Banku, zawiera informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, j oraz k rozporządzenia. Ponadto stwierdzamy, że informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c, d, e, f, h oraz i rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego, we wszystkich istotnych aspektach:

- zostały sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami, oraz
- są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

W imieniu KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
Nr ewidencyjny 3546
ul. Inflancka 4A
00-189 Warszawa

/-/

.....
Justyna Zań
Kluczowy biegły rewident
Nr ewidencyjny 12750
Komandytariusz, Pełnomocnik

/-/

.....
Stacy Ligas
Członek Zarządu KPMG Audyt Sp. z o.o.
Komplementariusza KPMG Audyt Spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

28 lutego 2017 r.



PKO Bank Hipoteczny S.A.

Raport z badania

sprawozdania finansowego

Rok obrotowy kończący się

31 grudnia 2016 r.



PKO Bank Hipoteczny S.A.

Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

Spis treści

1.	Część ogólna raportu	3
1.1.	Dane identyfikujące Bank	3
1.1.1.	Nazwa Banku	3
1.1.2.	Siedziba Banku	3
1.1.3.	Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym	3
1.1.4.	Kierownik jednostki	3
1.2.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	3
1.2.1.	Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta	3
1.2.2.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony	3
1.3.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	4
1.4.	Zakres prac i odpowiedzialności	4
2.	Analiza finansowa Banku	6
2.1.	Ogólna analiza sprawozdania finansowego	6
2.1.1.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
2.1.2.	Rachunek zysków lub strat	7
2.1.3.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
2.2.	Wybrane wskaźniki finansowe	9
3.	Część szczegółowa raportu	10
3.1.	System rachunkowości	10
3.2.	Stosowanie się do norm ostrożnościowych	10



PKO Bank Hipoteczny S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

1. Część ogólna raportu

1.1. Dane identyfikujące Bank

1.1.1. Nazwa Banku

PKO Bank Hipoteczny S.A.

1.1.2. Siedziba Banku

ul. Jerzego Waszyngtona 17
81-342 Gdynia

1.1.3. Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data:	24 października 2014 r.
Numer rejestru:	KRS 0000528469
Kapitał zakładowy na koniec okresu sprawozdawczego:	800 000 000 złotych

1.1.4. Kierownik jednostki

Funkcję kierownika jednostki sprawuje Zarząd Banku.

W skład Zarządu Banku na dzień 31 grudnia 2016 r. wchodził:

- Rafał Kozłowski – Prezes Zarządu,
- Jakub Niestuchowski – Wiceprezes Zarządu,
- Marek Szcześniak – Wiceprezes Zarządu.

1.2. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta i podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

1.2.1. Dane identyfikujące kluczowego biegłego rewidenta

Imię i nazwisko:	Justyna Zań
Numer w rejestrze:	12750

1.2.2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony

Firma:	KPMG Audyty Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
Adres siedziby:	ul. Inflancka 4A, 00-189 Warszawa
Numer rejestru:	KRS 0000339379
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer NIP:	527-26-15-362

KPMG Audyty Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów, pod numerem 3546.

PKO Bank Hipoteczny S.A.

Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

1.3. Informacje o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 6 października 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. zostało zbadane przez KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i uzyskało niezmodyfikowaną opinię biegłego rewidenta.

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 14 marca 2016 r. przez Walne Zgromadzenie, które postanowiło, że strata za ubiegły rok obrotowy w kwocie 13 973 394,85 złotych zostanie pokryta z zysków lat przyszłych.

Sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 25 marca 2016 r.

1.4. Zakres prac i odpowiedzialności

Badana jednostka sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 22 grudnia 2015 r.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono zgodnie z umową z dnia 8 czerwca 2015 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 14 maja 2015 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości”) oraz Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone w Banku w okresie od 15 listopada 2016 r. do 28 lutego 2017 r. (z przerwami).

Zgodnie z wymogami art. 111a ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (Dz. U. z 2016 r., poz. 1988 z późniejszymi zmianami), naszym obowiązkiem było zbadanie informacji finansowych, o których mowa w art. 111a ust. 2 zawartych w sprawozdaniu z działalności Banku. Badanie to przeprowadziliśmy zgodnie z zakresem opisanym w paragrafie „Odpowiedzialność biegłego rewidenta” opinii niezależnego biegłego rewidenta.

Zarząd Banku jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przekazuje rzetelny i jasny obraz zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz z innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Banku jest również odpowiedzialny za sprawozdanie z działalności.

Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii i sporządzenie raportu z badania, odnośnie tego sprawozdania finansowego.

Zarząd Banku złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o sporządzeniu załączonego sprawozdania finansowego, które przekazuje rzetelny i jasny obraz oraz niezastąpieniu zdarzeń nieujawnionych w sprawozdaniu finansowym wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania sprawozdania finansowego Zarząd Banku złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.



PKO Bank Hipoteczny S.A.

Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony. Zakres i sposób przeprowadzonego badania wynika ze sporządzonej przez nas dokumentacji roboczej, znajdującej się w siedzibie podmiotu uprawnionego.

Kluczowy biegły rewident oraz podmiot uprawniony spełniają wymogi niezależności od badanego Banku zgodnie z postanowieniami Kodeksu etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 13 czerwca 2011 r. („kodeks IESBA”), a także wymogi bezstronności i niezależności określone w art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2016 r. poz. 1000) oraz inne wymogi etyczne wynikające z tych regulacji oraz kodeksu IESBA.

PKO Bank Hipoteczny S.A.

Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

2. Analiza finansowa Banku

2.1. Ogólna analiza sprawozdania finansowego

2.1.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31.12.2016	%	31.12.2015	%
	zł '000	aktywów	zł '000	aktywów
Kasa, środki w Banku Centralnym	16 033	0,2	4	0,0
Należności od Banków	12 994	0,1	14 812	1,9
Pochodne instrumenty finansowe	27 808	0,3	-	-
Instrumenty finansowe przy początkowym ujęciu wyznaczone jako wyceniane do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	79 987	0,9	39 988	5,0
Kredyty i pożyczki wobec klientów	8 247 900	95,8	722 655	91,3
Inwestycyjne papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	203 019	2,4	500	0,1
Wartości niematerialne	5 312	0,1	3 176	0,4
Rzeczowe aktywa trwałe	580	0,0	647	0,1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 440	0,0	3 261	0,4
Inne aktywa	14 380	0,2	6 442	0,8
SUMA AKTYWÓW	8 610 453	100,0	791 485	100,0
ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY WŁASNE	31.12.2016	%	31.12.2015	%
	zł '000	pasywów	zł '000	pasywów
Zobowiązania				
Zobowiązania wobec banków	3 431 832	39,9	469 298	59,3
Pochodne instrumenty finansowe	113	0,0	-	-
Zobowiązania wobec klientów	1 549	0,0	146	0,0
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	3 232 117	37,5	29 933	3,8
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	1 151 216	13,4	-	-
Pozostałe zobowiązania	12 196	0,1	6 020	0,8
Rezerwy	140	0,0	59	0,0
Suma zobowiązań	7 829 163	90,9	505 456	63,9
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	800 000	9,3	300 000	37,9
Kapitał z aktualizacji wyceny	(17 961)	(0,2)	2	0,0
Zysk/(strata) z lat ubiegłych	(13 973)	(0,2)	-	-
Wynik bieżącego okresu	13 224	0,2	(13 973)	(1,8)
Kapitał własny ogółem	781 290	9,1	286 029	36,1
SUMA ZOBOWIĄZAŃ I KAPITAŁU WŁASNEGO	8 610 453	100,0	791 485	100,0



PKO Bank Hipoteczny S.A.
Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

2.1.2. Rachunek zysków lub strat

	1.01.2016 - 31.12.2016	1.01.2015 - 31.12.2015	6.10.2014- 31.12.2015
	zł '000	zł '000	zł '000
Przychody z tytułu odsetek	143 031	6 410	7 808
Koszty z tytułu odsetek	(79 432)	(63)	(63)
Wynik z tytułu odsetek	63 599	6 347	7 745
Przychody z tytułu prowizji i opłat	6 461	891	891
Koszty z tytułu prowizji i opłat	(10 097)	(2 370)	(2 372)
Wynik z tytułu prowizji i opłat	(3 636)	(1 479)	(1 481)
Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej	1	(1)	(1)
Wynik z pozycji wymiany	(836)	(3)	(3)
Pozostałe przychody operacyjne	887	114	119
Pozostałe koszty operacyjne	(842)	(55)	(55)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto	45	59	64
Wynik z tytułu odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości i rezerw	(1 610)	(229)	(229)
Ogólne koszty administracyjne	(39 303)	(20 230)	(23 330)
Wynik z działalności operacyjnej	18 260	(15 536)	(17 235)
Zysk / (Strata) brutto	18 260	(15 536)	(17 235)
Podatek dochodowy	(5 036)	2 940	3 262
Zysk / (strata) netto	13 224	(12 596)	(13 973)

2.1.3. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2016 - 31.12.2016	1.01.2015 - 31.12.2015	6.10.2014- 31.12.2015
	zł '000	zł '000	zł '000
Zysk / (Strata) netto	13 224	(12 596)	(13 973)
Inne dochody całkowite	(17 963)	2	2
Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do rachunków zysków i strat	(17 963)	2	2
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych brutto	(21 870)	-	-
Podatek odroczony z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych	4 155	-	-
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych, netto	(17 715)	-	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, brutto	(306)	3	3
Podatek odroczony z tytułu aktualizacji wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	58	(1)	(1)
Aktualizacja wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, netto	(248)	2	2
Pozycje, które nie mogą być przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat	-	-	-
Dochody całkowite netto, razem	(4 739)	(12 594)	(13 971)

PKO Bank Hipoteczny S.A.

Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

2.2. Wybrane wskaźniki finansowe

	1.01.2016 - 31.12.2016	1.01.2015 - 31.12.2015	6.10.2014- 31.12.2015
Suma bilansowa (zł '000)	8 610 453	791 485	791 485
Zysk (strata) przed opodatkowaniem (zł '000)	18 260	(15 536)	(17 235)
Zysk (strata) netto za rok obrotowy (zł '000)	13 224	(12 596)	(13 973)
Kapitały własne (zł '000)*	768 066	300 002	300 002
Stopa zysku netto do kapitałów własnych*	2%	-4%	-5%
Udział należności netto w aktywach	96%	93%	93%
Udział aktywów dochodowych w sumie aktywów	99,7%	98%	98%
Udział zobowiązań kosztowych w sumie pasywów	91%	63%	63%

* Powyższe wskaźniki nie zawierają wyniku za dany okres



PKO Bank Hipoteczny S.A.

Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

3. Część szczegółowa raportu

3.1. System rachunkowości

Bank posiada aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości, przyjęte przez Zarząd Banku, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 1 października 2010 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości banków (Dz. U. z 2013 r. poz. 329).

W trakcie przeprowadzonych prac nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących systemu rachunkowości, które nie zostałyby usunięte, a mogły mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe. Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tego systemu rachunkowości.

3.2. Stosowanie się do norm ostrożnościowych

W oparciu o przeprowadzone badanie nie zidentyfikowaliśmy istotnych odstępstw od obowiązujących Bank norm ostrożnościowych, oraz nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości w zakresie ustalenia współczynnika wypłacalności.

W imieniu KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
Nr ewidencyjny 3546
ul. Inflancka 4A
00-189 Warszawa

/-/

.....
Justyna Zań
Kluczowy biegły rewident
Nr ewidencyjny 12750
Komandytariusz, Pełnomocnik

/-/

.....
Stacy Ligas
Członek Zarządu KPMG Audyt Sp. z o
Komplementariusza KPMG Audyt Spół
z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

28 lutego 2017 r.