

Sprawozdanie Zarządu  
z działalności PKO Banku Hipotecznego SA  
za okres sześciu miesięcy zakończony  
30 czerwca 2021 roku

## SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP.....	3
2.	ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI .....	5
2.1.	OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE.....	5
2.2.	RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH.....	6
2.3.	RYNEK KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH .....	7
2.4.	RYNEK LISTÓW ZASTAWNYCH .....	7
2.5.	OTOCZENIE REGULACYJNO – PRAWNE.....	8
3.	WYNIKI FINANSOWE I ADEKWATNOŚĆ KAPITAŁÓW .....	9
3.1.	PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	9
3.2.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	9
3.3.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	10
3.4.	WYMOGI W ZAKRESIE FUNDUSZY WŁASNYCH (FILAR I).....	11
3.5.	KAPITAŁ WEWNĘTRZNY (FILAR II).....	13
3.6.	UJAWNIECIA (FILAR III).....	14
4.	DZIAŁALNOŚĆ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	15
4.1.	SPRZEDAŻ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W MODELU AGENCYJNYM.....	15
4.2.	NABYWANIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH .....	16
4.3.	STRUKTURA PORTFELA MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH .....	16
4.4.	LISTY ZASTAWNE.....	17
4.5.	DZIAŁALNOŚĆ NA RYNKACH FINANSOWYCH .....	21
4.6.	RATING BANKU I LISTÓW ZASTAWNYCH .....	22
5.	WEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI .....	23
5.1.	WYKWALIFIKOWANA KADRA.....	23
5.2.	PROCES KREDYTOWY I WSPÓŁPRACA Z PKO BANKIEM POLSKIM SA.....	23
5.3.	SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ .....	23
5.4.	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM .....	24
5.5.	WYCENA ZABEZPIECZEŃ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH .....	26
5.6.	REJESTR ZABEZPIECZENIA HIPOTECZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH .....	27
5.7.	POWIERNIK .....	28
5.8.	LIMITY USTAWOWE .....	29
6.	ORGANIZACJA ORAZ WŁADZE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	31
6.1.	STRUKTURA ORGANIZACYJNA PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	31
6.2.	KOMPETENCJE ORGANÓW I KOMITETÓW PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA .....	31
6.3.	ZARZĄD PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	36
6.4.	RADA NADZORCZA PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	38
7.	ŁAD KORPORACYJNY I INFORMACJE DLA INWESTORÓW .....	40
7.1.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO .....	40
7.2.	PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ.....	43
7.3.	POZOSTAŁE INFORMACJE.....	43
8.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	48

## 1. WSTĘP

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

PKO Bank Hipoteczny SA jest liderem polskiego rynku banków hipotecznych pod względem sumy aktywów oraz salda hipotecznych kredytów mieszkaniowych. Bank jest największym w Polsce emitentem listów zastawnych na rynku krajowym i zagranicznym. Jako jedyny bank w Polsce przeprowadził benchmarkowe emisje listów zastawnych denominowanych w EUR, których łączna liczba do 30 czerwca 2021 roku sięgnęła pięciu. Wartość wyemitowanych przez Bank hipotecznych listów zastawnych stanowi około 64% łącznej wartości wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie.



Bank działa zarówno w formule udzielania nowych kredytów mieszkaniowych, jak i nabywania takich kredytów od PKO Banku Polskiego SA. W I półroczu 2021 roku suma aktywów Banku wyniosła ponad 26 mld PLN, z czego 24 mld PLN stanowił wysokiej jakości portfel kredytów mieszkaniowych.



### PANDEMIA COVID-19

W związku z pandemią COVID-19 PKO Bank Hipoteczny SA kontynuował w I półroczu 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, dostosowując tryb pracy do zagrożenia epidemicznego.
- W 2020 roku, w związku z pandemią COVID-19 Bank udostępnił klientom możliwość zawieszenia do 6 rat kapitałowych lub kapitałowo-odsetkowych na zasadach przyjętych przez sektor bankowy we współpracy ze Związkiem Banków Polskich. Stosowanie powyższego moratorium, zwanego moratorium pozaustawowym, nie prowadzi do automatycznej zmiany klasyfikacji ekspozycji i uznania ich za objęte działaniem restrukturyzacyjnym, chyba, że były już zaklasyfikowane jako objęte takim działaniem wcześniej. Przez cały okres obowiązywania moratorium oraz po jego zakończeniu Bank ocenia prawdopodobieństwo niedokonania płatności przez dłużników nim objętych, zgodnie ze standardowymi procedurami, ze szczególnym uwzględnieniem opóźnień w spłacie występujących po okresie zawieszenia. Moratorium było oferowane do 30 września 2020 roku, w związku z czym do 31 marca 2021 Bank kontynuował zawieszania rat dla klientów, którzy skorzystali z tej możliwości w terminie oferowania.

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”). W I półroczu 2021 roku łącznie 24 umowy kredytowe podlegały moratorium ustawowym, z czego na 30 czerwca 2021 roku były to 2 kredyty o łącznej wartości 1 015 tys. PLN.

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.



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

#### EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH

W I półroczu 2021 roku Bank nie przeprowadził emisji listów zastawnych. Na koniec czerwca 2021 roku Bank zajmował pozycję lidera polskiego rynku banków hipotecznych pod względem salda hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie oraz salda hipotecznych kredytów mieszkaniowych. Wartość wyemitowanych przez PKO Bank Hipoteczny SA hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie wyniosła na 30 czerwca 2021 roku 15,9 mld PLN.

## 2. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI

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

### 2.1. OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE

Bank prowadzi działalność wyłącznie na terytorium Polski.

Czynniki makroekonomiczne kształtujące gospodarkę krajową I półroczu 2021 roku:

#### PRODUKT KRAJOWY BRUTTO

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

Aktywność gospodarcza w I półroczu 2021 roku nadal była w dużym stopniu determinowana przez pandemię, ale jej negatywny wpływ na gospodarkę słabł. Pomimo wzrostu zakażeń COVID-19 i ponownie zaostrzonych restrykcji, PKB (po odsezonowaniu) w I kwartale wzrósł o 1,1% (-0,9% r/r.). Już w pierwszych trzech miesiącach roku rosły inwestycje (+1,3% r/r, za sprawą nakładów przedsiębiorstw krajowych), konsumpcja prywatna zwiększyła się o 0,2% r/r. Koniec trzeciej fali pandemii oraz poluzowanie restrykcji od maja sprawiły, że aktywność gospodarcza eksplodowała. Konsumentci realizują odroczony popyt, co m.in. umożliwiają zgromadzone podczas pandemii „przymusowe” oszczędności. Szybko odbudowuje się popyt na usługi, w tym w obszarze HoReCa (hotele, restauracje i catering). Globalne ożywienie przekłada się na solidne wzrosty eksportu. Silnie rośnie produkcja przemysłowa, gdzie w wielu branżach popyt przekracza możliwości produkcyjne, obniżone przez ograniczoną dostępność części komponentów produkcyjnych.

#### BEZROBOCIE I WYNAGRODZENIA

Sytuacja na rynku pracy w pierwszej połowie 2021 roku była stabilna, potwierdzając odporność na kolejne fale pandemii. Zmiany stopy bezrobocia rejestrowanego podążały za wzorcem sezonowym, chociaż ze względu na pandemię odnotowane wiosną spadki były nieco słabsze niż w poprzednich latach. Stopa bezrobocia rejestrowanego w czerwcu wyniosła 6,0% wobec 6,2% w grudniu 2021 roku. Wiosną ponownie wzrosła różnica pomiędzy przeciętnym zatrudnieniem i liczbą pracujących w sektorze przedsiębiorstw, co sugerowało ponowne wykorzystanie mechanizmów chroniących miejsca pracy (Tarcza Antykryzysowa), ale w dużo mniejszej skali niż w 2020 roku. Roczna dynamika wynagrodzeń, podbijana przez efekty bazowe, przekroczyła 10%, jednak szacowany faktyczny trend wzrostowy jest bliżej 5-6% r/r. Dynamika wynagrodzeń jest wyższa od inflacji, dzięki czemu płace rosną także w ujęciu realnym. Rynek pracy przechodzi obecnie „moment próby” związany z rozliczeniem Tarczy Finansowej (wygasają warunki stymulujące do utrzymania zatrudnienia), jednak nie przekłada się to na likwidację miejsc pracy.

#### INFLACJA

W pierwszej połowie 2021 roku inflacja rosła i szybko przekroczyła pasmo dopuszczalnych odchyień od celu NBP. Inflacja w maju wzrosła do 4,7% r/r i wyrównała „lokalny szczyt” sprzed pandemii z lutego 2020 roku, a w czerwcu obniżyła się do 4,4% r/r. W miesiącach wiosennych inflacja była podbijana przez efekty bazowe w cenach paliw. Dodatkowo na wzrost inflacji wpływ miały podwyżki cen administrowanych. Ceny żywności w pierwszej połowie roku rosły silniej od wzorca sezonowego, ale ich roczną dynamikę ograniczała wysoka baza sprzed roku. Generalnie wzrost cen dotyczy szerokiego wachlarza towarów i usług, co wskazuje na ogólny trend inflacyjny. Rosną koszty, a solidny popyt sprawia, że przedsiębiorcy podnoszą ceny.

## STOPY PROCENTOWE

Narodowy Bank Polski (NBP) podtrzymał łagodne nastawienie w polityce pieniężnej i deklaracje, że utrzymanie stóp procentowych bez zmian (stopa referencyjna: 0,1%) jest najbardziej prawdopodobnym scenariuszem na najbliższe kwartały. W II kwartale 2021 roku zmienił się jednak sposób komunikowania preferowanej przez Radę Polityki Pieniężnej (RPP) ścieżki stóp procentowych. Miejsce bezwarunkowych deklaracji o braku przestrzeni do normalizacji polityki pieniężnej w przewidywalnym horyzoncie czasowym zajęło wskazywanie argumentów, których spełnienie mogłoby skłonić RPP do podwyżek. Według deklaracji RPP stopy mogą wzrosnąć jeśli (1) ograniczona zostanie niepewność związana z epidemią; (2) inflacja trwale przekroczy 3,5% w horyzoncie projekcji; (3) przekroczenie celu będzie wynikać ze wzrostu popytu przy rozgrzanym rynku pracy. Ewentualna podwyżka stóp procentowych będzie, zgodnie z deklaracjami, poprzedzona zakończeniem programu QE (Quantitative Easing – skup aktywów przez Narodowy Bank Polski).

## 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 ogólnoświatowej aktywności gospodarczej, spowodowanym przez restrykcje mające na celu zahamowanie rozwoju pandemii, na rynku nieruchomości mieszkaniowych utrzymał się wzrostowy trend cenowy. Obniżyła się jedynie dynamika tego trendu.

Bezpośrednio po wybuchu pierwszej fali pandemii, za sprawą wprowadzenia daleko idących restrykcji skutkujących zamrożeniem niektórych obszarów aktywności gospodarczej i społecznej, na rynku nieruchomości mieszkaniowych mieliśmy do czynienia z istotnym spadkiem liczby zawartych transakcji. Spadek ten jednak okazał się być przejściowy, gdyż już w III i IV kwartale 2020 obroty na rynku pierwotnym oraz wtórnym zaczęły rosnąć, by w I kwartale 2021 roku powrócić do wysokich poziomów sprzed pandemii, a w niektórych segmentach nawet je przekroczyć. Z danych wewnętrznej bazy danych o nieruchomościach grupy kapitałowej PKO BP wynika, że wielkość obrotów na rynku wtórnym w II kwartale br. była jeszcze wyższa niż w pierwszym. Podobnie, sygnały płyną od deweloperów, potwierdzając kontynuację ożywienia sprzedaży na rynku pierwotnym w II kwartale bieżącego roku.

### RYNEK PIERWOTNY

Według danych firmy Rednet Property Group Sp. z o.o. dotyczących sytuacji na sześciu największych rynkach lokalnych<sup>1</sup> w II kwartale 2020 roku (bezpośrednio po wybuchu pandemii w kraju) wolumen sprzedaży spadł aż o 45%, w porównaniu z analogicznym kwartałem poprzedniego roku, jednak już w III i IV kwartale 2020 roku spadek sprzedaży w ujęciu rocznym wynosił odpowiednio -11% oraz -8%. Sprzedaż w I kwartale bieżącego roku znacząco wzrosła i była o 34% wyższa niż w I kwartale 2020 roku (który w bardzo niewielkim stopniu był dotknięty wpływem pandemii). Co więcej, wolumen sprzedaży zbliżył się do rekordowego wyniku z I kwartału 2017 roku (był od niego tylko 3% niższy). Powyższe dane potwierdzają, że początek bieżącego roku upłynął pod znakiem istotnego ożywienia na krajowym rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Pomimo ożywienia popytu dynamika wzrostu cen nieruchomości mieszkaniowych pozostaje umiarkowana. Wg Rednet przeciętna cena transakcyjna na sześciu największych rynkach lokalnych była w I kwartale 2021 roku wyższa o 6%, w porównaniu do analogicznego kwartału roku ubiegłego. Z kolei raporty NBP wskazują na 8-procentowy wzrost przeciętnej ceny w skali roku, w omawianym segmencie rynkowym.

### RYNEK WTÓRNY

Dane wewnętrznej bazy grupy kapitałowej PKO BP wskazują, że spadek obrotów po wybuchu pandemii (w II kwartale 2020) sięgnął 40% w skali roku. W kolejnych kwartałach aktywność rynku odradzała się, choć nie tak dynamicznie, jak to miało miejsce w przypadku rynku pierwotnego. Wolumen obrotów w I kwartale bieżącego roku był jeszcze o 25% niższy niż w I kwartale 2020, jednak w II kwartale skala transakcji była już niecałe 5% wyższa niż przed wybuchem pandemii.

<sup>1</sup> Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto, Łódź

Dane opublikowane przez NBP wskazują, że średnie ceny na rynku wtórnym w Warszawie były w IV kwartale 2020 roku wyższe o 8% niż przed rokiem, a w segmencie 6 dużych miast<sup>2</sup> o 9%. W segmencie 10 średnich miast<sup>3</sup> dynamika wzrostu cen była nieco wyższa i wynosiła 10% w skali roku. Transakcje zarejestrowane w wewnętrznej bankowej bazie grupy kapitałowej PKO BP wskazują, że w II kwartale 2021 roku dynamika wzrostu cen nieco przyspieszyła i w skali całego kraju wzrosła z 9,6% do 12,5%.

#### PODAŻ I POPYT NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH

Dobra koniunktura na rynku nieruchomości mieszkaniowych, obserwowana w pierwszej połowie 2021 roku stymulowana była przez utrzymujący się silny popyt, skierowany zarówno na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych nabywców, jak i na realizację celów inwestycyjnych. Sprzyjają temu utrzymujące się historycznie niskie stopy procentowe oraz stabilna sytuacja na rynku pracy, który wykazał się wysoką odpornością na zjawiska kryzysowe spowodowane wybuchem pandemii. Dodatkowo, wygaśnięcie trzeciej fali pandemii oraz odmrożenie gospodarki w II kwartale 2021 roku stymulowało poprawę nastrojów konsumenckich – wartości publikowanych przez GUS wskaźników ufności konsumenckiej stopniowo odraęwiają głębokie spadki odnotowane po wybuchu pandemii w II kwartale 2020 roku. W maju i czerwcu bieżącego roku wyraźnie wzrósł istotny dla rynku nieruchomości mieszkaniowych wskaźnik gotowości konsumentów do dokonywania ważnych zakupów (będący składnikiem bieżącego wskaźnika ufności konsumenckiej).

Ożywienie na rynku nieruchomości mieszkaniowych potwierdzają także historycznie wysokie wolumeny mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto. Wg danych GUS, liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie była w okresie pierwszych 5 miesięcy bieżącego roku o 32% wyższa niż w dotychczas rekordowym okresie pierwszych 5 miesięcy 2019 roku. Z kolei liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto wzrosła w tym czasie o 23%.

W drugiej połowie bieżącego roku, na rynku nieruchomości mieszkaniowych należy spodziewać się utrzymania silnego popytu, stymulowanego przez pozostające na niskim poziomie stopy procentowe oraz rosnącą dynamikę PKB, wspieraną przez środki pochodzące z Funduszu Odbudowy. Prawdopodobny wydaje się powrót dynamiki wzrostu cen do poziomów sprzed wybuchu pandemii (powyżej 10% w skali roku) przy wysokim wolumenie obrotów.

### 2.3. RYNEK KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Zgodnie z danymi NBP, należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych w Polsce według stanu na 30 czerwca 2021 roku wyniosły 489,4 mld PLN i wzrosły o 5,1% r/r. Saldo kredytów złotych na 30 czerwca 2021 roku wyniosło 377,6 mld PLN (77,2% łącznej wartości należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych w Polsce) i wzrosło o 10,4% r/r.

Łączne saldo kredytów mieszkaniowych w stosunku do produktu krajowego brutto wyrażonego w cenach rynkowych wyniosło na koniec I kwartału 2021 roku 20,6%. To wartość kształtująca się znacząco poniżej średniej krajów Unii Europejskiej, która według danych na 2019 rok wynosi 47,4%. Wskazuje to na duży potencjał dalszego rozwoju rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce.

### 2.4. RYNEK LISTÓW ZASTAWNYCH

Na dzień 30 czerwca 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.

<sup>2</sup> Kraków, Wrocław, Poznań, Gdynia, Gdańsk, Łódź

<sup>3</sup> Bydgoszcz, Białystok, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

Polski rynek listów zastawnych jest stosunkowo niewielki i charakteryzuje się umiarkowaną płynnością. Na koniec czerwca 2021 roku łączna wartość wyemitowanych przez polskie banki hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie wyniosła 24,7 mld PLN, co oznacza spadek o 1,8 mld PLN względem stanu na 30 czerwca 2020 roku. Na koniec czerwca 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 czerwca 2021 roku 15,9 mld PLN, co stanowiło ok. 64% łącznej wartości wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie.

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

## 2.5. OTOCZENIE REGULACYJNO – PRAWNE

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

<b>PRAWO BANKOWE</b>	Ustawa z dnia 25 lutego 2021 roku o zmianie ustawy Prawo bankowe oraz niektórych innych ustaw – ustawa dostosowuje krajowy porządek prawny do regulacji UE dotyczących wymogów kapitałowych dla instytucji finansowych, tzw. CRD V oraz CRR II. Zmiany w zakresie rozporządzenia CRR II dotyczą m.in. wprowadzenia wiążącego wskaźnika stabilnego finansowania netto (NSFR).
<b>PRZECIWDZIAŁANIE PRANIU PIENIĘDZY</b>	Ustawa z dnia 30 marca 2021 roku o zmianie ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu oraz niektórych innych ustaw - ustawa wprowadza m.in. zmiany w definicjach PEP, beneficjenta rzeczywistego, instytucji zobowiązanej oraz w zakresie raportowania do GIFF.
<b>REKOMENDACJA S</b>	Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie wydana przez Komisję Nadzoru Finansowego zaczęła obowiązywać od dnia 30 czerwca 2021 roku – rekomendacja stanowi zbiór dobrych praktyk dotyczących ograniczania ryzyka kredytów zabezpieczonych hipoteką i wprowadza nowe wymogi w zakresie oferowania, produktu i ryzyka kredytowego.



### 3. WYNIKI FINANSOWE I ADEKWATNOŚĆ KAPITAŁÓW

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

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

	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Suma aktywów (mln PLN)	26 350,2	27 310,5	27 494,7
ROA <sup>4</sup>	0,3%	0,3%	0,3%
ROE <sup>5</sup>	3,3%	4,0%	3,5%
Łączny współczynnik kapitałowy	19,9%	18,7%	17,5%
Współczynnik dźwigni finansowej (LR)	7,8%	7,4%	7,0%
Wskaźnik kosztów do dochodów (C/I) <sup>6</sup>	24,7%	23,3%	23,0%

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

mln PLN	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Kasa, środki w Banku Centralnym	0,0	0,0	0,0
Należności od banków	0,0	0,0	0,0
Instrumenty pochodne zabezpieczające	827,7	1 154,7	758,1
Papiery wartościowe	1 492,5	1 241,8	1 240,5
Kredyty i pożyczki wobec klientów	24 021,1	24 902,7	25 481,0
Pozostałe aktywa <sup>7</sup>	8,9	11,3	15,1
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>26 350,2</b>	<b>27 310,5</b>	<b>27 494,7</b>

mln PLN	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Zobowiązania wobec banków	4 138,3	3 575,1	5 937,0
Instrumenty pochodne zabezpieczające	0,7	0,5	0,8
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	15 946,6	17 205,6	16 817,1
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	4 084,6	4 337,1	2 557,6
Pozostałe zobowiązania i rezerwy <sup>8</sup>	106,3	99,0	119,6
Kapitał własny	2 073,7	2 093,2	2 062,6
<b>SUMA ZOBOWIĄZAŃ I KAPITAŁU WŁASNEGO</b>	<b>26 350,2</b>	<b>27 310,5</b>	<b>27 494,7</b>

<sup>4</sup> Zanalizowany wskaźnik wyrażony ilorazem wyniku netto za dany okres oraz średniego salda aktywów na początku i na końcu okresu sprawozdawczego oraz pośrednich okresów miesięcznych.

<sup>5</sup> Zanalizowany wskaźnik obliczony poprzez podzielenie wyniku netto za dany okres przez średnie saldo kapitału własnego ogółem na początku i na końcu okresu sprawozdawczego oraz pośrednich okresów miesięcznych.

<sup>6</sup> Zanalizowany wskaźnik bez uwzględnienia podatku od innych instytucji finansowych.

<sup>7</sup> Obejmuje następujące pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej: wartości niematerialne, rzeczowe aktywa trwałe oraz inne aktywa.

<sup>8</sup> Obejmuje następujące pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej: zobowiązania wobec klientów, pozostałe zobowiązania, zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego, rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy.

Suma bilansowa PKO Banku Hipotecznego SA na 30 czerwca 2021 roku wyniosła 26 350,2 mln PLN, co oznacza spadek o 3,5% 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 czerwca 2021 roku wyniosła 24 021,1 mln PLN, z czego 11 926,0 mln PLN stanowiły kredyty udzielone w ramach nowej sprzedaży, natomiast 12 095,1 mln PLN stanowiły kredyty nabyte od PKO Banku Polskiego SA.

Po stronie zobowiązań spadł udział listów zastawnych i na koniec czerwca 2021 stanowił 60,5% sumy bilansowej. W I półroczu 2021 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie przeprowadził emisji listów zastawnych.

Wartość bilansowa listów zastawnych na koniec czerwca 2021 roku wyniosła 15 946,6 mln PLN, oznacza to spadek o 7,3% w stosunku do końca 2020 roku, ze względu na wykup listów zastawnych serii 2 i 3 o łącznym nominale 1 000,0 mln PLN.

Na 30 czerwca 2021 roku znaczącą pozycję w pasywach Banku stanowiły zobowiązania finansowe wobec PKO Banku Polskiego SA. Były to zobowiązania z tytułu kredytów i overdraftu w ramach dostępnego limitu, zobowiązania z tytułu nabycia wierzytelności, zobowiązania z tytułu objętych przez PKO Banku Polski SA listów zastawnych i obligacji oraz pozostałe zobowiązania wobec PKO Banku Polskiego SA. Ich łączna wartość wyniosła 4 172,5 mln PLN. Istotnym źródłem finansowania działalności Banku były również wyemitowane przez Bank obligacje krótko i średnioterminowe. Ich saldo na 30 czerwca 2021 roku wyniosło 4 084,6 mln PLN, co oznacza spadek o 5,8% w stosunku do końca 2020 roku.

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

mln PLN	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2020 – 30.06.2020	Zmiana r/r (w mln PLN)
Wynik z tytułu odsetek	152,7	173,2	(20,5)
Wynik z tytułu prowizji i opłat	(3,6)	(1,3)	(2,3)
Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	0,0	0,0	0,0
Wynik z pozycji wymiany	0,0	5,6	(5,6)
Wynik z tytułu modyfikacji	0,3	(1,5)	1,8
Wynik z tytułu odpisów na straty kredytowe	(1,4)	(19,6)	18,2
Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto	0,1	(0,1)	0,2
Ogólne koszty administracyjne	(24,8)	(26,0)	1,2
Koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych	(24,6)	(25,2)	0,6
Podatek od niektórych instytucji finansowych	(42,8)	(45,2)	2,4
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>55,9</b>	<b>60,0</b>	<b>(4,1)</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>55,9</b>	<b>60,0</b>	<b>(4,1)</b>
Podatek dochodowy	(22,0)	(24,5)	2,5
<b>Zysk netto</b>	<b>33,9</b>	<b>35,5</b>	<b>(1,6)</b>

PKO Bank Hipoteczny SA zakończył I półrocze 2021 roku zyskiem netto w wysokości 33,9 mln PLN, co stanowi spadek o 1,6 mln PLN w porównaniu z analogicznym okresem 2020 roku.

W analizowanym okresie Bank wypracował przychody z tytułu odsetek w wysokości 251,2 mln PLN. Składały się one głównie z przychodów z tytułu kredytów mieszkaniowych o wartości 245,7 mln PLN oraz przychodów z tytułu dłużnych papierów wartościowych. W tym okresie Bank poniósł koszty z tytułu odsetek w wysokości 98,6 mln PLN. Wynikały one głównie z wyemitowanych listów zastawnych oraz kosztów transakcji zabezpieczających. Koszty odsetkowe z tego tytułu wyniosły łącznie 73,9 mln PLN. Bank poniósł również między innymi 13,3 mln PLN kosztów odsetkowych z tytułu otrzymanych kredytów oraz wykorzystania limitu w rachunku, 10,6 mln PLN z tytułu wyemitowanych obligacji oraz 0,7 mln PLN z tytułu zobowiązania wynikającego z odroczonej płatności z tytułu nabycia wierzytelności od PKO Banku Polskiego SA.

Obrót Banku w I półroczu 2021 roku (rozumiany jako łączna wartość przychodów z tytułu odsetek oraz przychodów z tytułu prowizji i opłat) wyniósł 255,1 mln PLN. Zrealizowany obrót pochodził w całości z działalności na terytorium Polski.

W I półroczu 2021 roku Bank zrealizował ujemny wynik z tytułu prowizji i opłat na poziomie 3,6 mln PLN. Na tę pozycję po stronie kosztów składały się między innymi koszty związane z programem emisji obligacji w wysokości 3,0 mln PLN, koszty związane z liniami kredytowymi w wysokości 2,5 mln PLN, koszty ubezpieczenia kredytów w wysokości 1,1 mln PLN i koszty sporządzenia przez rzeczoznawców majątkowych ekspertyz bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości (BHWN) w wysokości 0,4 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 3,9 mln PLN.

W I półroczu 2021 roku Bank poniósł 24,8 mln PLN ogólnych kosztów administracyjnych. Istotną pozycję w strukturze kosztów administracyjnych stanowiły koszty rzeczowe w wysokości 15,7 mln PLN, w tym koszty związane z usługami świadczonymi przez PKO Bank Polski SA w ramach umowy outsourcingowej w wysokości 12,8 mln PLN. Znaczącą pozycją w strukturze kosztów administracyjnych były również koszty z tytułu świadczeń pracowniczych, których wartość w okresie sprawozdawczym wyniosła 7,8 mln PLN.

Bank w I półroczu 2021 roku ponosił również koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych o łącznej wartości 24,6 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 42,8 mln PLN.

Koszty Banku z tytułu odpisów na oczekiwane straty kredytowe w I półroczu 2021 roku wyniosły 1,4 mln PLN.

#### STRUKTURA FINANSOWANIA BANKU

Poniższa tabela przedstawia strukturę źródeł finansowania Banku:

	30.06.2021	31.12.2020
Kapitały własne	7,9%	7,7%
Środki od podmiotu dominującego	15,7%	12,5%
Emisje listów zastawnych	60,5%	63,0%
Emisje obligacji	15,5%	15,9%
Pozostałe	0,4%	0,9%
<b>Łącznie</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Na 30 czerwca 2021 roku oraz na 31 grudnia 2020 roku Bank nie posiadał zobowiązań, w przypadku których nie wywiązywałby się z płatności wynikających z zawartych umów.

### 3.4. WYMOGI W ZAKRESIE FUNDUSZY WŁASNYCH (FILAR I)

#### INFORMACJE OGÓLNE

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

- z tytułu ryzyka kredytowego – metodą standardową,
- z tytułu ryzyka związanego z korektą wyceny kredytowej (CVA) – metodą standardową,
- z tytułu ryzyka rozliczenia i dostawy – metodą standardową,

- z tytułu ryzyka operacyjnego – metodą wskaźnika bazowego (BIA),
- z tytułu ryzyka rynkowego (tylko ryzyko walutowe) – metodami podstawowymi.

Na 30 czerwca 2021 roku wymogi w zakresie funduszy własnych z tytułu ryzyka związanego z korektą wyceny kredytowej, rozliczenia i dostawy oraz ryzyka rynkowego były zerowe, zatem na łączny wymóg w zakresie funduszy własnych składały się wymogi z tytułu ryzyka kredytowego oraz operacyjnego.

Wymogi w zakresie funduszy własnych	30.06.2021	31.12.2020
Ryzyko kredytowe (mln PLN)	752,2	790,1
Ryzyko operacyjne (mln PLN)	44,3	35,2
Łączny wymóg w zakresie funduszy własnych (mln PLN)	796,5	825,3
Współczynnik kapitału podstawowego Tier 1 (CET1)	19,9%	18,7%
Współczynnik kapitału Tier 1 (T1)	19,9%	18,7%
Łączny współczynnik kapitałowy (TCR)	19,9%	18,7%

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

30.06.2021	Ekspozycja brutto	Wartość ekspozycji <sup>9</sup>	Aktywa wazone ryzykiem (RWA)	Wymóg w zakresie funduszy własnych
Ekspozycje detaliczne <sup>10</sup>	2 393,8	2 348,5	1 761,4	140,9
Ekspozycje zabezpieczone hipotekami na nieruchomościach	21 733,5	21 697,4	7 594,1	607,5
Ekspozycje wobec rządów centralnych lub banków centralnych	1 492,5	1 492,5	0	0
Ekspozycje wobec instytucji	2 329,1	2 329,1	0	0
Ekspozycje, których dotyczy niewykonanie zobowiązania	48,1	36,1	38,9	3,1
Inne ekspozycje	8,6	8,6	8,6	0,7
<b>Razem</b>	<b>28 005,6</b>	<b>27 912,2</b>	<b>9 403,0</b>	<b>752,2</b>

31.12.2020	Ekspozycja brutto	Wartość ekspozycji <sup>9</sup>	Aktywa wazone ryzykiem (RWA)	Wymóg w zakresie funduszy własnych
Ekspozycje detaliczne <sup>10</sup>	2 817,3	2 755,8	2 066,9	165,4
Ekspozycje zabezpieczone hipotekami na nieruchomościach	22 252,1	22 217,8	7 776,2	622,1
Ekspozycje wobec rządów centralnych lub banków centralnych	1 241,8	1 241,8	0,0	0,0
Ekspozycje wobec instytucji	1 686,1	1 686,1	0,0	0,0
Ekspozycje, których dotyczy niewykonanie zobowiązania	26,7	20,8	22,3	1,8
Inne ekspozycje	10,5	10,5	10,5	0,8
<b>Razem</b>	<b>28 034,5</b>	<b>27 932,8</b>	<b>9 875,9</b>	<b>790,1</b>

<sup>9</sup> Wartość ekspozycji bilansowych i ekwiwalentu bilansowego zobowiązań i transakcji warunkowych, po uwzględnieniu korekt z tytułu szczególnego ryzyka kredytowego oraz CCF (Credit Conversion Factor - współczynnik konwersji kredytowej).

<sup>10</sup> Wynikają z części ekspozycji, która nie jest w pełni i całkowicie zabezpieczona tzn. takiej która przekracza 80% BHWN lub jest w okresie przejściowym tj. do czasu ustanowienia zabezpieczenia.

#### KOREKTY Z TYTUŁU RYZYKA KREDYTOWEGO

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

Stosowane przez Bank podejście do identyfikacji ekspozycji zagrożonych utratą wartości oraz metody szacowania odpisów na oczekiwane straty kredytowe i rezerw na udzielone zobowiązania finansowe opisane zostały w Nocie 38.3 „Utrata wartości ekspozycji kredytowych” sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

#### STOSOWANIE TECHNIK OGRANICZENIA RYZYKA KREDYTOWEGO

Bank wykorzystuje zabezpieczenie hipoteczne dla celów klasyfikacji ekspozycji do klas ekspozycji zabezpieczonych hipotekami na nieruchomości i stosowania preferencyjnej wagi ryzyka. Szczegółowe informacje dotyczące głównych rodzajów zabezpieczeń przyjętych przez Bank oraz sposobu ustalania bankowo – hipotecznej wartości nieruchomości opisane zostały w Nocie 40 „Zarządzanie ryzykiem rezydualnym” sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

### 3.5. KAPITAŁ WEWNĘTRZNY (FILAR II)

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

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

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

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

Kapitał wewnętrzny na pokrycie poszczególnych rodzajów ryzyka jest ustalany zgodnie z metodami określonymi w przepisach wewnętrznych Banku. Łączny kapitał wewnętrzny stanowi sumę wysokości kapitału wewnętrznego niezbędnego do pokrycia wszystkich istotnych dla Banku rodzajów ryzyka. Bank przyjmuje ostrożne podejście do agregacji ryzyka i nie wykorzystuje efektu dywersyfikacji.

Struktura kapitału wewnętrznego	30.06.2021	31.12.2020
Na pokrycie ryzyka kredytowego	87,7%	89,0%
Na pokrycie ryzyka operacyjnego	5,2%	4,0%
Na pokrycie ryzyka płynności	2,5%	2,3%
Na pokrycie ryzyka stopy procentowej	4,4%	4,5%
Na pokrycie ryzyka modeli	0,2%	0,2%
<b>Razem</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Na 30 czerwca 2021 roku relacja funduszy własnych do kapitału wewnętrznego Banku utrzymywała się powyżej limitu ustawowego i wewnętrznego.

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

### 3.6. UJAWNIAENIA (FILAR III)

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

- celów i strategii w zakresie zarządzania ryzykiem,
- funduszy własnych dla potrzeb adekwatności kapitałowej,
- buforów kapitałowych,
- dźwigni finansowej,
- wymogów kapitałowych,
- korekt z tytułu ryzyka kredytowego,
- stosowanych technik ograniczania ryzyka kredytowego,
- polityki w zakresie wynagrodzeń osób, których działalność zawodowa ma istotny wpływ na profil ryzyka Banku,
- wymogów, o których mowa w art. 111a Prawo bankowe oraz w Rekomendacji H,
- ryzyka operacyjnego zgodnie z Rekomendacją M,
- systemu zarządzania ryzykiem płynności oraz pozycji płynności zgodnie z Rekomendacją P,
- wpływu wdrożenia Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 9 (MSSF 9) na adekwatność kapitałową.

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

Szczegółowe informacje o zakresie ujawnianych informacji, sposobie ich weryfikacji oraz publikacji zawiera dokument Polityka informacyjna PKO Banku Hipotecznego SA w zakresie adekwatności kapitałowej oraz innych informacji podlegających ogłaszaniu, udostępniony na stronie internetowej Banku ([www.pkobh.pl](http://www.pkobh.pl)).

## 4. DZIAŁALNOŚĆ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

Sprzedaż mieszkaniowych kredytów hipotecznych w modelu agencyjnym  
Nabywanie wierzytelności z tytułu mieszkaniowych kredytów hipotecznych  
Struktura portfela mieszkaniowych kredytów hipotecznych  
Listy zastawne  
Działalność na rynkach finansowych  
Rating Banku i listów zastawnych

### 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, zgodnie z rekomendacją Rady Nadzorczej, strategię na lata 2020 - 2022 ograniczył sprzedaż kredytów hipotecznych. Ta decyzja pozostaje bez wpływu na łączną sprzedaż kredytów hipotecznych Grupy. W związku z tym, w I półroczu 2021 roku Bank udzielił kredytów hipotecznych o wartości 180,1 mln PLN, co stanowi spadek o 50% w stosunku do I półrocza 2020 roku.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 czerwca 2020 roku o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych na zapewnienie płynności finansowej przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 („Tarcza 4.0”), Bank kontynuuje możliwość zawieszenia wykonania umowy kredytu, dla kredytobiorców, którzy po 13 marca 2020 roku utracili pracę lub inne główne źródło dochodu (tzw. moratoria ustawowe). Jednocześnie z końcem I kwartału 2021 roku, Bank zakończył dokonywanie zawiesznień spłaty kredytu (tzw. moratoria pozaustawowe) obejmujących łączny limit 6 zawieszonych rat. Kredytobiorcy mogą nadal skorzystać raz w roku kalendarzowym z tzw. wakacji kredytowych przysługujących im z zawartej umowy kredytu.

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 wymaganego 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% <sup>11</sup>
Wysokość udzielanego 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

W latach 2018-2019 Bank wprowadzał etapowo do swojej oferty kredyty hipoteczne z oprocentowaniem opartym o pięcioletnią stałą stopę bazową. W kolejnych latach Bank pracował nad wdrożeniem możliwości skorzystania

<sup>11</sup> W przypadku zastosowania ubezpieczenia kredytowanego wymaganego wkładu własnego, Bank dopuszcza udzielenie kredytu, dla którego wartość tego wskaźnika nie przekracza 90%.

z przejścia na oprocentowanie oparte o pięcioletnią stałą stopę bazową dla wszystkich umów kredytu, bez względu na datę zawarcia umowy.

Z końcem I półrocza 2021 roku Bank posiada w swojej ofercie kredyty nowo udzielane z oprocentowaniem opartym o pięcioletnią stałą stopę bazową, a także umożliwia zmianę sposobu oprocentowania w okresie kredytowania (aneksowanie umowy) dla całego portfela kredytów.

#### 4.2. NABYWANIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

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

W I półroczu 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 udzielanego 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. STRUKTURA PORTFELA MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

##### STRUKTURA PORTFELA WEDŁUG LtV

Struktura portfela kredytów brutto wobec klientów znajdujących się w bilansie PKO Banku Hipotecznego SA według wartości wskaźnika LtV opartego o wycenę rynkową<sup>12</sup> oraz LtV opartego o BHWN została przedstawiona w poniższych tabelach.

Kredyty brutto wobec klientów według LtV opartego o wycenę rynkową	30.06.2021	31.12.2020
poniżej 50%	53,9%	47,1%
51% - 60%	23,5%	23,8%
61% - 70%	15,8%	18,1%
71% - 80%	6,4%	9,4%
80% - 90%	0,4%	1,6%
powyżej 90%	0,0%	0,0%
<b>Razem brutto</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Średni poziom LtV opartego o wycenę rynkową	47,4%	50,0%

<sup>12</sup> Aktualny poziom LtV wyznaczony w oparciu o wartość nieruchomości z momentu udzielenia kredytu, zaktualizowaną metodami statystycznymi na podstawie analizy rynku nieruchomości.



Kredyty brutto wobec klientów według LtV opartego o BHWN	30.06.2021	31.12.2020
poniżej 50%	17,7%	16,5%
51% - 60%	11,0%	10,5%
61% - 70%	15,3%	14,4%
71% - 80%	22,3%	21,2%
80% - 90%	25,3%	25,4%
powyżej 90%	8,4%	12,0%
<b>Razem brutto</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Średni poziom LtV opartego o BHWN	68,6%	70,0%

W I półroczu 2021 roku średnia wartość LtV opartego o wycenę rynkową portfela kredytowego spadła o 2,6 p.p. (w I półroczu 2020 spadek o 3,1 p.p.), co jest wynikiem dalszego wzrostu rynkowych wartości nieruchomości zabezpieczających kredyty Banku przy jednoczesnej amortyzacji portfela. W przypadku wskaźnika LtV opartego o BHWN spadek jest znacznie mniejszy i wynika jedynie z amortyzacji portfela. Ustalona na moment udzielenia kredytu bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości wymagała aktualizacji jedynie w jednostkowych przypadkach.

#### OPROCENTOWANIE KREDYTÓW

Bank udziela kredyty oparte o WIBOR 6M oraz o pięcioletnią stałą stopę bazową. Jednocześnie Bank posiada historycznie udzielony portfel kredytów oparty o WIBOR 3M.

Podstawową referencyjną stopą procentową stosowaną dla kredytów w Banku są WIBOR 3M oraz WIBOR 6M, których przeciętna wartość w I półroczu 2021 roku wyniosła odpowiednio 0,21% i 0,25%. Dodatkowo przeciętna wartość pięcioletniej stałej stopy bazowej wyniosła w tym okresie 1,19%.

#### 4.4. LISTY ZASTAWNE

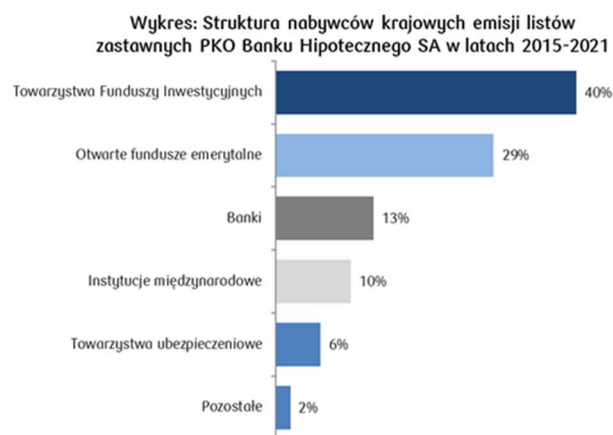
Podstawowym celem PKO Banku Hipotecznego SA jest emisja listów zastawnych, które stanowią główne źródło długoterminowego finansowania kredytów zabezpieczonych nieruchomościami. Istotnym źródłem finansowania Banku są również obligacje krótko- i średnioterminowe.

#### KRAJOWE EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH

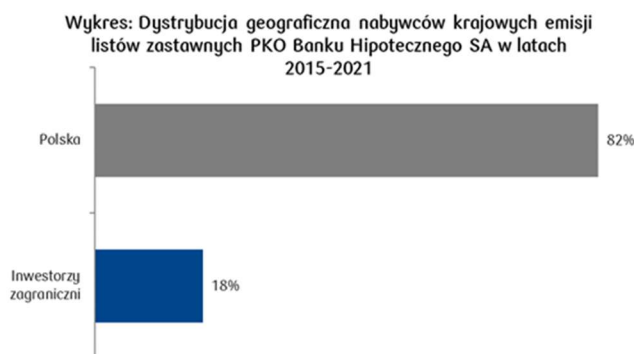
Od początku swojego funkcjonowania PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził emisje trzynastu serii krajowych listów zastawnych, w tym dwie emisje zielonych hipotecznych listów zastawnych.

Łączna wartość wyemitowanych i pozostających w obrocie listów zastawnych w ramach emisji krajowych PKO Banku Hipotecznego SA (wg wartości nominalnej) na koniec czerwca 2021 roku wynosiła 3 355,0 mln PLN.

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



W I półroczu 2021 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie przeprowadził krajowych emisji listów zastawnych. Bank wykupił w tym samym okresie listy zastawne serii 2 i 3 o łącznym nominale 1 000,0 mln PLN.



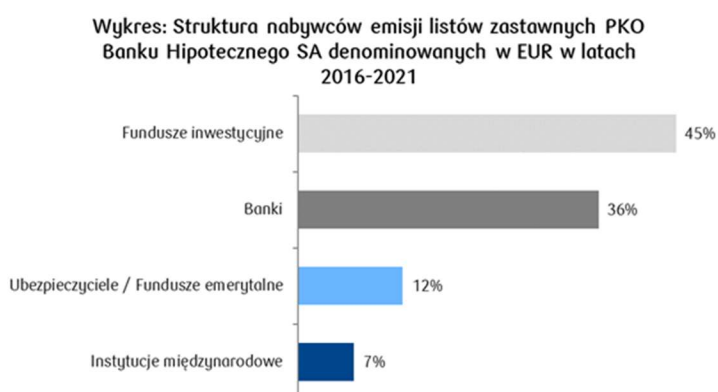
Pozostające w obrocie emisje hipotecznych listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w PLN przeprowadzone do 30 czerwca 2021 roku:

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 GPW
5	PLPKOHP00058	22.06.2017	10.09.2021	265	2,69%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy GPW
6	PLPKOHP00066	27.10.2017	27.06.2023	500	WIBOR3M +0,60%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy GPW
7	PLPKOHP00074	27.04.2018	25.04.2024	700	WIBOR3M +0,49%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy GPW
8	PLPKOHP00082	18.05.2018	29.04.2022	100	WIBOR3M +0,32%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy GPW
9	PLPKOHP00090	27.07.2018	25.07.2025	500	WIBOR3M +0,62%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy GPW
10	PLPKOHP00108	24.08.2018	24.08.2028	60	3,4875%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy GPW
11	PLPKOHP00116	26.10.2018	28.04.2025	230	WIBOR3M +0,66%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy GPW
12	PLPKOHP00132	10.06.2019	30.09.2024	250	WIBOR3M +0,60%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy GPW
13	PLPKOHP00199	02.12.2019	02.12.2024	250	WIBOR3M +0,51%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy GPW

#### ZAGRANICZNE EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH

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

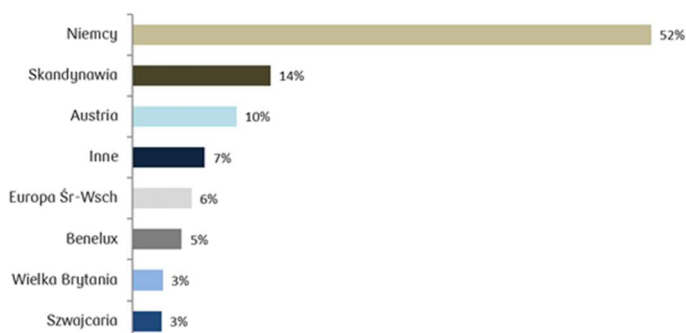
Łączna wartość wyemitowanych i pozostających w obrocie listów zastawnych w ramach emisji zagranicznych PKO Banku Hipotecznego SA (wg wartości nominalnej) na koniec czerwca 2021 roku wynosiła 2 779,0 mln EUR.



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

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

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



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

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

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

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

30 września 2015 roku PKO Bank Hipoteczny SA zawarł umowę Programu Emisji Obligacji Własnych z PKO Bankiem Polskim SA. W I półroczu 2021 roku Bank wyemitował w ramach tego Programu obligacje o łącznej wartości nominalnej 3 699,0 mln PLN, jednocześnie w tym samym okresie Bank wykupił obligacje o łącznej wartości nominalnej 3 552,5 mln PLN. Saldo wyemitowanych obligacji krótkoterminowych na 30 czerwca 2021 roku wyniosło 3 923,0 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 I półroczu 2021 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie emitował obligacji w ramach Publicznego Programu Emisji Obligacji, w tym samym okresie Bank wykupił 50,0 mln PLN obligacji wyemitowanych spod tego Programu.

Saldo wyemitowanych i pozostających w obrocie obligacji na 30 czerwca 2021 roku wyniosło 165,0 mln PLN. Wszystkie serie zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym GPW (rynku równoległym). Bank zamierza kontynuować pozyskiwanie finansowania w ramach tego Programu.

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

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

#### EMISJE OBLIGACJI – POZOSTAŁE

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.

#### ZIELONE LISTY ZASTAWNE

W II kwartale 2019 roku PKO Bank Hipoteczny SA opublikował Zasady dotyczące Zielonych Listów Zastawnych (Green Covered Bond Framework - GCBF). W czerwcu 2019 roku PKO Bank Hipoteczny SA, jako pierwszy emitent w Polsce, otrzymał certyfikat międzynarodowej agencji Climate Bonds Initiative dla emitowanych zielonych listów zastawnych przyznawany obligacjom spełniającym najwyższe międzynarodowe standardy w zakresie kryteriów finansowania projektów niskoemisyjnych. Uczestnictwo Banku w finansowaniu proekologicznych inwestycji mieszkaniowych pozwoli na uzyskanie dostępu do dodatkowych źródeł finansowania poprzez emisje Zielonych Listów Zastawnych.

Zielone Listy Zastawne to obligacje, z których wpływy wykorzystywane są wyłącznie do pełnego lub częściowego finansowania bądź refinansowania nowych i/lub istniejących projektów zakwalifikowanych jako zielone. Obligacje takie powinny spełniać kryteria wyznaczone przez International Capital Market Association (ICMA) jako Zasady dotyczące Zielonych Obligacji (Green Bond Principles - GBP). Zasady to zbiór wytycznych w zakresie przejrzystości, jawności i sprawozdawczości, które służą promowaniu spójności rynku Zielonych obligacji.

PKO Bank Hipoteczny SA w czerwcu 2019 roku uzyskał zewnętrzną opinię (second party opinion) wyspecjalizowanej certyfikowanej międzynarodowej instytucji Sustainalytics, która potwierdziła, iż GCBF Banku jest zgodne z kluczowymi elementami GCB.

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

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

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

#### 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 aktywów, jakimi są listy zastawne.

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

<https://coveredbondlabel.com/issuer/161/>

#### ENERGY EFFICIENT MORTGAGE LABEL

W lutym 2021 roku PKO Bank Hipoteczny dołączył do inicjatywy Energy Efficient Mortgage Label, która ma na celu wspieranie zielonego ładu UE i neutralności klimatycznej do 2050 roku oraz dostosowanie produktów do zmian regulacyjnych.

W ramach inicjatywy mają być wypracowywane standardy w zakresie ujawniania informacji dotyczących zielonych aktywów.

### 4.5. DZIAŁALNOŚĆ NA RYNKACH FINANSOWYCH

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

W celu sfinansowania działalności związanej z udzielaniem kredytów mieszkaniowych oraz nabywaniem wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych udzielonych przez PKO Bank Polski SA, PKO Bank Hipoteczny SA emituje hipoteczne listy zastawne, obligacje niezabezpieczone, zaciąga zobowiązania w ramach linii kredytowych 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 6-krotności funduszy własnych Banku.

W ocenie Zarządu Banku na 30 czerwca 2021 roku nie wystąpiły przesłanki mogące świadczyć o ryzyku nieterminowej spłaty zaciągniętych przez Bank zobowiązań. W I półroczu 2021 roku Bank nie przekroczył żadnej z norm płynności. Szczegółowe informacje nt. poziomów norm płynności Banku zostały zaprezentowane w Nocie 30 „Zarządzanie ryzykiem płynności” skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego PKO Banku Hipoteczne SA za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 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 Hipoteczne 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 FX-Forward, które stanowią zabezpieczenie ekspozycji walutowej o zapadalności w terminach płatności kuponów z listów zastawnych denominowanych w EUR.

W przypadku emisji listów zastawnych o stałym oprocentowaniu w PLN w celu zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej PKO Bank Hipoteczny SA zawarł w 2017 roku i 2018 roku transakcje IRS, w których płaci kupon oparty o zmienną stopę PLN, a otrzymuje kupon oparty o stałą stopę PLN.

#### 4.6. RATING BANKU I LISTÓW ZASTAWNYCH

Na dzień sporządzenia sprawozdania PKO Bank Hipoteczny SA posiadał następujące ratingi nadane przez agencję Moody's:

	Poziom ratingu	Perspektywa ratingu	Data nadania / potwierdzenia ratingu
Rating emitenta długoterminowy	Baa1	Stabilna	19.12.2017
Rating emitenta krótkoterminowy	P-2	n/d	19.12.2017
Ocena ryzyka kontrahenta długoterminowa	A3	n/d	18.06.2018
Ocena ryzyka kontrahenta krótkoterminowa	P-2	n/d	18.06.2018
Opinia o ryzyku kontrahenta (CR) długoterminowa	A3(cr)	n/d	19.12.2017
Opinia o ryzyku kontrahenta (CR) krótkoterminowa	P-2(cr)	n/d	19.12.2017

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

	Poziom ratingu	Data nadania ratingu wstępnego	Data potwierdzenia ratingu
Listy zastawne denominowane w PLN	Aa1	07.12.2020	09.12.2020
Listy zastawne denominowane w EUR	Aa1	07.12.2020	09.12.2020

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<sup>13</sup> Polski dla instrumentów dłużnych, obecnie na poziomie Aa1.

<sup>13</sup> Maksymalny poziom ratingu w kraju.

## 5. WEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI

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

### 5.1. WYKWALIFIKOWANA KADRA

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

### 5.2. PROCES KREDYTOWY I WSPÓŁPRACA Z PKO BANKIEM POLSKIM SA

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

- modelu agencyjnego,
- modelu poolingowego.

Współpraca z PKO Bankiem Polskim SA regulowana jest szczegółowo poprzez umowę outsourcingową zawartą 16 stycznia 2015 roku. Umowa reguluje zakres współpracy oraz szczegółowo określa sposób wykonywania powierzonych czynności, przede wszystkim w zakresie oferowania i administrowania kredytami mieszkaniowymi oraz wykonywaniem czynności wspierających PKO Bank Hipoteczny SA. Dodatkowo w umowie 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 Bank nabywa od PKO Banku Polskiego portfele 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, zapewni niezwłocznie udzielenie PKO Bankowi Hipotecznemu SA odpowiedniego wsparcia finansowego.

### 5.3. 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, 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 komórki organizacyjne odpowiedzialne za realizację zadań przypisanych tej funkcji,
- komórkę ds. zgodności mającą za zadanie, we współpracy z komórkami organizacyjnymi, 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, systemu kontroli wewnętrznej oraz ładu organizacyjnego, z wyłączeniem komórki audytu wewnętrznego.

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

- pierwszy poziom tworzą struktury organizacyjne realizujące zadania operacyjne generujące ryzyko, funkcjonujące na podstawie przepisów wewnętrznych,
- drugi poziom tworzą 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. Poziom ten 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,
- trzeci poziom 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 i tolerancję 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 na podstawie raportów uzyskiwanych 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.

W I półroczu 2021 roku raportowanie w ramach systemu kontroli wewnętrznej oraz podejmowane działania usprawniające i naprawcze wskazywały, że system kontroli wewnętrznej w PKO Banku Hipotecznym SA był skuteczny i adekwatny do modelu biznesowego oraz skali działalności Banku.

#### 5.4. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

Proces zarządzania ryzykiem jest kluczowym procesem w PKO Banku Hipotecznym SA. Ma on na celu zapewnienie kontroli poziomu ryzyka w zmieniającym się otoczeniu makroekonomicznym i prawnym, 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 wszystkimi zidentyfikowanymi rodzajami ryzyka związanego z jego działalnością,
- proces zarządzania ryzykiem jest adekwatny do skali działalności Banku oraz do istotności, skali i złożoności danego ryzyka,
- proces zarządzania ryzykiem wspiera realizację strategii zarządzania Bankiem przy zachowaniu zgodności ze strategią zarządzania ryzykiem, w szczególności w zakresie poziomu tolerancji na ryzyko,
- proces zarządzania ryzykiem jest na bieżąco dostosowywany do nowych czynników i źródeł ryzyka,
- metody zarządzania ryzykiem oraz systemy pomiaru ryzyka są dostosowane do skali i złożoności działalności Banku oraz charakteru i wielkości ryzyka, na jakie narażony jest Bank,
- metody zarządzania ryzykiem są okresowo weryfikowane i walidowane,
- zarządzanie ryzykiem jest zintegrowane z procesami planistycznymi i kontrolingowymi,
- poziom ryzyka jest regularnie monitorowany i odnoszony do systemu limitów obowiązujących w Banku, 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:

---

<b>RYZYKA ISTOTNE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ryzyko kredytowe</li><li>• Ryzyko płynności, w tym ryzyko finansowania</li><li>• Ryzyko stopy procentowej</li><li>• Ryzyko modeli</li><li>• Ryzyko operacyjne</li></ul>
<b>RYZYKA PODLEGAJĄCE MONITOROWANIU</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ryzyko koncentracji</li><li>• Ryzyko rezydualne</li><li>• Ryzyko walutowe</li><li>• Ryzyko biznesowe, w tym ryzyko zmian makroekonomicznych</li><li>• Ryzyko braku zgodności</li><li>• Ryzyko utraty reputacji</li><li>• Ryzyko braku adekwatności kapitałowej, w tym ryzyko nadmiernej dźwigni finansowej</li><li>• Ryzyko instrumentów pochodnych</li></ul>

---

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 poziomy ryzyka:

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

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

W strategii zarządzania ryzykiem Bank zdefiniował szereg limitów strategicznych, które definiują tolerancję na poszczególne rodzaje ryzyka. Bank na bieżąco monitoruje te limity. W I półroczu 2021 roku, podobnie jak i w całym okresie działalności Banku, żaden z nich nie został przekroczony.

Szczegółowy opis celów i metod zarządzania ryzykiem w Banku znajduje się w rozdziale „Cele i zasady zarządzania ryzykiem” sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku.

Zawiera on również istotne informacje nt. poziomu ryzyka finansowego w działalności Banku, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

## 5.5. WYCENA ZABEZPIECZEŃ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

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

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

Dodatkowo, do kwestii zabezpieczeń kredytowych odnoszą się:

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

Bank posiada i stosuje Regulamin ustalania 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 kredytów. BHWN służy do określenia kwoty, do jakiej może być udzielony kredyt zabezpieczony hipoteką na danej nieruchomości lub do decyzji, czy wierzytelność zabezpieczona na przedmiotowej nieruchomości może być nabyta przez Bank. Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości ustalana jest w sposób ostrożny z uwzględnieniem parametrów mających długookresowy charakter.

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

Proces ustalania BHWN realizowany jest w Banku przez dedykowany zespół.

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

---

### SPORZĄDZENIE EKSPERTYZY BHWN

Rzeczoznawca Majątkowy, który posiada odpowiednie doświadczenie oraz umiejętność szacowania ryzyka bankowego w zakresie zabezpieczania kredytów mieszkaniowych lub dedykowana komórka organizacyjna Banku – Zespół ds. Wyceny Zabezpieczeń w Biurze Kredytów, na podstawie protokołu z oględzin nieruchomości sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego

---

### WERYFIKACJA EKSPERTYZY BHWN

PKO Bank Polski SA w ramach Umowy outsourcingowej lub dedykowana komórka organizacyjna Banku – Zespół ds. Wyceny Zabezpieczeń w Biurze Kredytów

---

### SPRAWDZENIE EKSPERTYZY BHWN I USTALENIE BANKOWO-HIPOTECZNEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

---

Dedykowana komórka organizacyjna Banku – Zespół ds. Wyceny Zabezpieczeń w Biurze Kredytów

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

<b>WERYFIKACJA STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI</b>	PKO Bank Polski SA w ramach Umowy outsourcingowej
<b>SPORZĄDZENIE PROTOKOŁU Z OGLĘDZIN NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z BADANIEM RYNKU</b>	Rzecznik Majątkowy, który posiada odpowiednie doświadczenie oraz umiejętność szacowania ryzyka bankowego w zakresie zabezpieczania kredytów mieszkaniowych
<b>SPORZĄDZENIE EKSPERTYZY BHWN</b>	Dedykowana komórka organizacyjna Banku – Zespół ds. Wyceny Zabezpieczeń w Biurze Kredytów
<b>SPRAWDZENIE EKSPERTYZY BHWN I USTALENIE BANKOWO-HIPOTECZNEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b>	Dedykowana komórka organizacyjna Banku – Zespół ds. Wyceny Zabezpieczeń w Biurze Kredytów

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

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

- ulokowane w papierach wartościowych emitowanych lub gwarantowanych przez Narodowy Bank Polski, Europejski Bank Centralny, rządy i banki centralne państw członkowskich Unii Europejskiej, Organizację Współpracy Gospodarczej i Rozwoju, z wyłączeniem państw, które restrukturyzują lub restrukturyzowały swoje zadłużenie zagraniczne w ciągu ostatnich 5 lat,
- ulokowane w Narodowym Banku Polskim,
- posiadane w gotówce.

Wartość nominalna kredytów wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych i stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych na 30 czerwca 2021 roku wynosiła 22 660,2 mln PLN. Wartość nominalna dodatkowego zabezpieczenia w postaci papierów wartościowych denominowanych w PLN wyemitowanych przez Skarb Państwa wynosiła 170 mln PLN. Na 31 grudnia 2020 roku było to odpowiednio 23 106,6 mln PLN oraz 250 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 transakcje IRS zabezpieczające ryzyko stopy procentowej listów zastawnych denominowanych w PLN wyemitowanych w oparciu o stałą stopę.

Rejestr zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych w I półroczu 2021 roku i w latach poprzednich nie zawierał papierów wartościowych zabezpieczonych aktywami (ABS), które nie spełniają wymagań określonych w paragrafie 1 artykułu 80 Wytucznych (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 2003 roku 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 roku, dotycząca zasad prowadzenia przez banki hipoteczne rejestru zabezpieczenia listów zastawnych.

Bieżący nadzór nad prowadzeniem RZHL sprawuje Powiernik i Zastępca Powiernika.

Poniższa tabela prezentuje podstawowe dane dotyczące RZHL na 30 czerwca 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku:

	30.06.2021	31.12.2020
<b>RZHL łącznie, w tym (mln PLN):</b>	<b>22 830,2</b>	<b>23 356,6</b>
<i>kredyty zabezpieczone hipoteką (mln PLN)</i>	22 660,2	23 106,6
<i>inne aktywa<sup>14</sup> (mln PLN)</i>	170,0	250,0
Bufor płynności <sup>15</sup> (mln PLN)	74,3	74,4
Wartość nominalna transakcji zabezpieczających <sup>16</sup> (mln PLN)	12 885,0	13 146,1
Liczba kredytów (szt.)	122 692	123 096
Średnia wartość kredytu (tys. PLN)	184,7	187,7
Średni termin od udzielenia kredytu (seasoning) (mies.)	59,6	54,8
Średnia zapadalność (mies.)	252,0	254,9
Średnie LtV (wartość kredytu w odniesieniu do wyceny rynkowej)	46,7%	49,2%
Średnie LtBHWN (wartość kredytu w odniesieniu do BHWN)	68,4	69,7%
Poziom nadzabezpieczenia <sup>17</sup>	47,5%	41,4%

## 5.7. POWIERNIK

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

W związku z upływem ww. 6-letniego okresu, w dniu 5 marca 2021 roku Komisja Nadzoru Finansowego powołała Powiernika i Zastępcę Powiernika przy PKO Banku Hipotecznym SA:

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

<sup>14</sup> Art. 18 ust 3 Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych.

<sup>15</sup> Art. 18 ust 3a Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych.

<sup>16</sup> Nominał transakcji zabezpieczającej odpowiada cenie emisyjnej listu zastawnego.

<sup>17</sup> Uwzględnia wartość netto transakcji zabezpieczających i nie uwzględnia kredytów zagrożonych (NPL, Non-performing loans).

## 5.8. LIMITY USTAWOWE

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

Limity ustawowe i poziom ich wykorzystania na 30 czerwca 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku przedstawiały się następująco:

Limit	Podstawa prawna	Poziom limitu	Wykonanie	
			30.06.2021	31.12.2020
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%	16,0%	17,0%
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%	68,3%	71,4%
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%
Stosunek ogólnej wartości zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji do funduszy własnych Banku	art.15 ust.2	≤600,0%	413,8%	408,7%
Stosunek ogólnej wartości 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%	34,2%	31,7%
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%	801,2%	888,6%
Stosunek sumy nominalnych kwot wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz kwoty praw i środków dodatkowych Banku stanowiących podstawę emisji hipotecznego listów zastawnych do łącznej kwoty nominalnych wartości hipotecznego listów zastawnych znajdujących się w obrocie (uwzględnia instrumenty zabezpieczające)	art.18 ust.1	≥110,0%	147,5%	141,4%
Stosunek sumy nominalnych kwot wierzytelności zabezpieczonych hipoteką stanowiących podstawę emisji hipotecznego listów zastawnych do łącznej kwoty nominalnych wartości hipotecznego listów zastawnych znajdujących się w obrocie	art.18 ust.1	≥85,0%	142,1%	134,4%
Stosunek kosztów z tytułu odsetek od hipotecznego 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 hipotecznego listów zastawnych (narastająco	art.18 ust.2	≤100,0%	23,0%	26,7%

od początku roku obrotowego oraz na dany dzień) (uwzględnia instrumenty zabezpieczające)				
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%	161,0%	142,0%
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%	5,8%	8,4%
Stosunek wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego do wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi w trakcie realizacji inwestycji budowlanych, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych	art.23 ust.1 zd.2	≤10,0%	0,0%	0,0%

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

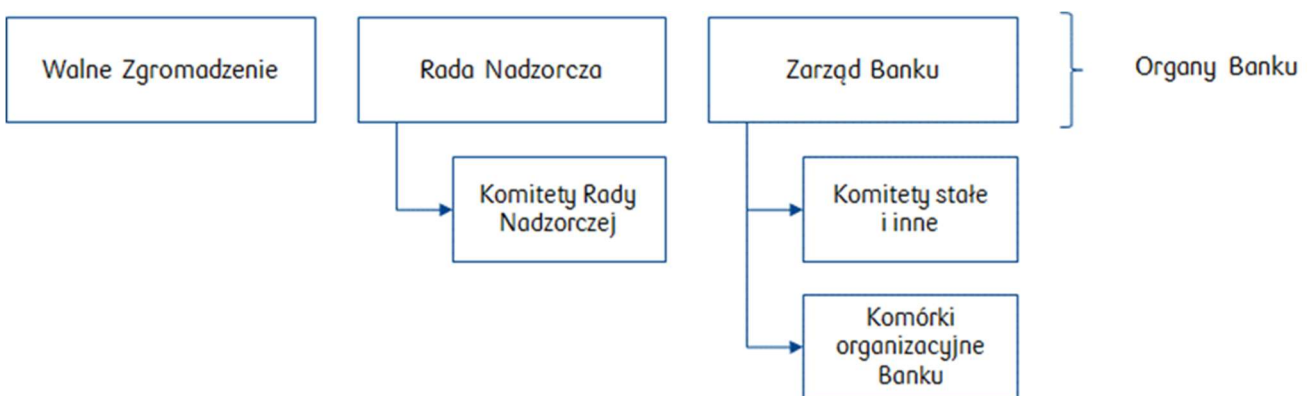
Bank uzyskał pozytywne wyniki wykonanych na koniec czerwca 2021 roku testów równowagi pokrycia oraz płynności.

## 6. ORGANIZACJA ORAZ WŁADZE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

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

### 6.1. 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.



### 6.2. KOMPETENCJE ORGANÓW I KOMITETÓW PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

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

- powoływanie oraz odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz określanie zasad ich wynagrodzenia i pokrywania przez Bank kosztów związanych z pełnieniem funkcji członka Rady Nadzorczej,
- ustalanie trybu umorzenia akcji, wysokości wynagrodzenia za umarżane akcje oraz wyrażanie zgody na nabycie akcji własnych Banku w celu ich umorzenia,
- tworzenie i likwidacja funduszy specjalnych tworzonych z zysku netto,
- podejmowanie uchwał w sprawie emisji obligacji zamiennych na akcje lub innych instrumentów uprawniających do nabycia lub objęcia akcji Banku,
- podejmowanie uchwał o likwidacji, zbyciu lub wydzierżawieniu przedsiębiorstwa Banku lub jego zorganizowanej części oraz ustanowieniu na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- podejmowanie uchwał w sprawie roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Banku lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- wyrażanie zgody na objęcie, nabycie w zakresie dopuszczonym Ustawą, jak również na zbycie lub obciążenie przez Bank akcji lub udziałów w spółkach, umorzenie akcji lub udziałów Banku w spółkach, a także wnoszenie przez Bank dopłat do takich spółek, wnoszenie wkładów, przystępowanie i występowanie ze spółek oraz wyrażanie zgody na nabycie i zbycie obligacji lub innych papierów wartościowych zamiennych na akcje,
- ocena czy stosowana w Banku polityka wynagradzania sprzyja rozwojowi i bezpieczeństwu działania Banku,
- wyrażanie zgody na rozporządzenie składnikami aktywów trwałych zaliczonymi do wartości niematerialnych i prawnych, rzeczowych aktywów trwałych lub inwestycji długoterminowych, w tym wniesienie jako wkładu do spółki lub spółdzielni, jeżeli wartość rynkowa tych składników przekracza wartość 5% sumy aktywów ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego, a także oddanie tych składników do korzystania innemu podmiotowi, na okres dłuższy niż 180 dni w roku kalendarzowym, na podstawie czynności prawnej, jeżeli wartość rynkowa przedmiotu czynności prawnej przekracza 5% sumy aktywów,

- wyrażanie zgody na nabycie składników aktywów trwałych o wartości przekraczającej 100.000.000 złotych lub 5% sumy aktywów, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego.

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

- zatwierdzanie rocznego planu finansowego oraz wieloletnich programów rozwoju Banku, w tym w szczególności strategii Banku,
- zatwierdzanie polityki zgodności Banku,
- zatwierdzanie strategii zarządzania Bankiem, strategii zarządzania ryzykiem, w tym ogólnego poziomu ryzyka Banku, polityki w zakresie szacowania kapitału wewnętrznego i zarządzania kapitałowego oraz dokonywania przeglądów strategii i procedur szacowania kapitału wewnętrznego i zarządzania kapitałowego,
- zatwierdzanie założeń dotyczących wprowadzania nowego produktu do oferty Banku,
- zatwierdzanie karty audytu, strategii działalności komórki audytu wewnętrznego, rocznych i wieloletnich planów audytów wewnętrznych oraz zasad współpracy z analogiczną komórką PKO Banku Polskiego SA oraz biegłym rewidentem,
- zatwierdzanie i okresowy przegląd ogólnych zasad polityki wynagradzania osób, których działalność zawodowa ma istotny wpływ na profil ryzyka Banku,
- zatwierdzanie zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej, kryteriów oceny adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej oraz zasad kategoryzacji nieprawidłowości wykrytych przez system kontroli wewnętrznej,
- zatwierdzanie Regulaminu Zarządu,
- zatwierdzanie Regulaminu ustalania Bankowo-Hipotecznej Wartości Nieruchomości, który wchodzi w życie po zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego,
- zatwierdzanie Kodeksu Etyki i Zasad Zarządzania Konfliktem Interesów,
- zatwierdzanie ramowej struktury organizacyjnej Banku dostosowanej do wielkości i profilu ponoszonego przez Bank ryzyka,
- zatwierdzanie wyników przeglądu funkcjonowania umów o współpracy zawartych z PKO Bankiem Polskim SA,
- uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- powoływanie i odwoływanie poszczególnych członków Zarządu, oraz określania szczegółowych zasad i trybu przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego na członka Zarządu,
- reprezentowanie Banku w umowach z członkami Zarządu,
- zatwierdzanie polityki oraz procedury wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Banku oraz polityki świadczenia na rzecz Banku przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem,
- wybór firmy audytorskiej do przeprowadzania badania lub przeglądu sprawozdań finansowych Banku,
- ocena sprawozdania Zarządu z działalności Banku oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym, oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty oraz składania Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny,
- ocena adekwatności i skuteczności funkcjonującego w Banku systemu kontroli wewnętrznej, w tym funkcji kontroli, komórki do spraw zgodności oraz komórki audytu wewnętrznego, a także oceny adekwatności i skuteczności systemu zarządzania ryzykiem,
- ocena efektywności zarządzania ryzykiem braku zgodności przez Bank,
- ocena adekwatności i skuteczności procedury anonimowego zgłaszania przez pracowników naruszeń prawa oraz obowiązujących w Banku procedur i standardów etycznych,
- występowanie do Komisji Nadzoru Finansowego z wnioskiem o wyrażenie zgody na powołanie dwóch członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz członka Zarządu Banku nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym w działalności Banku, a także na powierzenie funkcji członka Zarządu nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym w działalności Banku powołanemu członkowi Zarządu,



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

W I półroczu 2021 roku funkcjonowały następujące **komitety Rady Nadzorczej**, których kompetencje, w szczególności to:

---

#### KOMITET AUDYTU I FINANSÓW

- monitorowanie i okresowe wyrażanie opinii w przedmiocie: adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej, adekwatności i skuteczności systemu zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, stopnia efektywności zarządzania ryzykiem braku zgodności przez Bank oraz adekwatności i skuteczności komórki do spraw zgodności, stosowania Zasad ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych, adekwatności i skuteczności procedury anonimowego zgłaszania przez pracowników naruszeń prawa oraz obowiązujących w Banku procedur i standardów etycznych,
- opracowywanie polityki i procedury 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 i wyrażanie o nich opinii,
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej oraz niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych,
- opiniowanie uchwał Zarządu w zakresie systemu kontroli wewnętrznej, których zatwierdzanie należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

---

#### KOMITET DS. RYZYKA

- 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 poziomu wykorzystania strategicznych limitów tolerancji na ryzyko, i opracowywania 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.

---

#### KOMITET DS. WYNAGRODZEŃ I NOMINACJI

- 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 wynagrodzeń osób, których działalność ma istotny wpływ na profil ryzyka Banku,
- 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.

#### KOMITET KOMERCYJNY

- dokonywanie oceny wyników przeglądu funkcjonowania umów o współpracy między PKO Bankiem Polskim SA a Bankiem,
- opiniowanie istotnych zmian kryteriów kwalifikacji produktów do Banku,
- opiniowanie założeń dotyczących wprowadzenia nowego produktu do oferty Banku oraz kierunków zmian w ofercie produktowej Banku,
- monitorowanie oraz nadzór dotyczący outsourcingu procesów wewnętrznych.

Do kompetencji Zarządu Banku należy w szczególności:

- określanie strategii PKO Banku Hipotecznego SA, uwzględniającej ryzyko prowadzonej działalności oraz strategię zarządzania Bankiem,
- określanie strategii zarządzania ryzykiem, w tym ustalanie ogólnego poziomu ryzyka Banku,
- 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-Hipotecznego Wartości Nieruchomości,
- uchwalanie regulaminów gospodarowania funduszami specjalnymi tworzonymi z zysku netto,
- ustalanie zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej, kryteriów oceny adekwatności i skuteczności tego systemu oraz zasad kategoryzacji nieprawidłowości wykrytych przez system kontroli wewnętrznej,
- zatwierdzanie regulaminu komórki audytu wewnętrznego i karty audytu, ustalanie zasad współpracy komórki audytu wewnętrznego z analogiczną komórką PKO BP oraz biegłym rewidentem, opiniowanie strategii działalności komórki audytu wewnętrznego oraz rocznych i wieloletnich planów audytów wewnętrznych,
- zatwierdzanie regulaminu funkcjonowania komórki do spraw zgodności, ustalanie zasad współpracy komórki do spraw zgodności z analogiczną komórką PKO BP oraz opiniowanie rocznego planu działań komórki do spraw zgodności,
- uchwalanie polityki w zakresie szacowania kapitału wewnętrznego i zarządzania kapitałowego,
- 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, których kompetencje to w szczególności:

<b>KOMITET ZARZĄDZANIA AKTYWAMI I PASYWAMI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• wsparcie funkcji zarządzania ryzykiem płynności, stopy procentowej, biznesowym, w tym zmian makroekonomicznych, walutowym, kapitałowym, w tym nadmiernej dźwigni, oraz ryzykiem modeli ich pomiaru,</li><li>• zarządzanie adekwatnością kapitałową Banku,</li><li>• rozpatrywanie materiałów dotyczących adekwatności kapitałowej, kapitału własnego, kapitału wewnętrznego, testów warunków skrajnych, ryzyk wskazanych powyżej, jak również limitów tolerancji na te ryzyka,</li><li>• podejmowanie decyzji dotyczących działania Banku, w szczególności w zakresie miar i limitów dla ryzyk oraz uruchomienia kapitałowych i płynnościowych działań awaryjnych,</li><li>• wydawanie rekomendacji dla właściwych organów Banku, komórek organizacyjnych, członków Zarządu Banku, zespołów projektowych lub zadaniowych - w zakresie swoich kompetencji.</li></ul>
<b>KOMITET KREDYTOWY</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• wsparcie funkcji zarządzania ryzykiem kredytowym, koncentracji, rezydualnym oraz ryzykiem modeli ich pomiaru,</li><li>• rozpatrywanie materiałów dotyczących ryzyk wskazanych powyżej, profilu i struktury jakościowej portfela kredytowego, odpisów z tytułu trwałej utraty wartości aktywów, nabywania portfeli wierzytelności kredytowych, rynku nieruchomości,</li><li>• 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, wierzytelności kredytowych nabywanych przez Bank, pojedynczych transakcji kredytowych,</li><li>• wydawanie rekomendacji dla właściwych organów Banku, komórek organizacyjnych, członków Zarządu Banku, zespołów projektowych lub zadaniowych - w zakresie swoich kompetencji.</li></ul>
<b>KOMITET JAKOŚCI DANYCH (Do 30.06.2021)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• określanie strategicznych kierunków działań w zakresie zarządzania jakością danych oraz architekturą danych w Banku w kontekście Systemu Zarządzania Danymi (SZD),</li><li>• nadzór nad funkcjonowaniem SZD, w tym ocena jego efektywności i działań poszczególnych komórek organizacyjnych Centrali.</li></ul>
<b>KOMITET RYZYKA OPERACYJNEGO I JAKOŚCI DANYCH (od 01.07.2021)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• skuteczne zarządzanie ryzykiem operacyjnym zwiększające bezpieczeństwo prowadzonej przez Bank działalności operacyjnej,</li><li>• zarządzanie ryzykiem outsourcingu,</li><li>• wyznaczanie kierunków rozwoju zarządzania ryzykiem operacyjnym,</li><li>• nadzór nad funkcjonowaniem zarządzania ryzykiem operacyjnym, w tym nad zadaniami dotyczącymi zapewnienie ciągłości działania Banku oraz bezpieczeństwa informacji i środowiska teleinformatycznego,</li><li>• wyznaczanie działań w przypadku zaistnienia sytuacji awaryjnej narażającej wizerunek Banku, mogącej powodować straty operacyjne,</li><li>• określanie kierunków działań w zakresie zarządzania jakością danych oraz architekturą danych w Banku w kontekście Systemu Zarządzania Danymi,</li><li>• nadzór nad funkcjonowaniem Systemu Zarządzania Danymi, w tym ocena jego efektywności i działań poszczególnych jednostek organizacyjnych Banku,</li><li>• wydawanie rekomendacji dla właściwych organów Banku, komórek organizacyjnych, członków Zarządu Banku, projektów lub zespołów zadaniowych - w zakresie swoich kompetencji.</li></ul>

**KOMITET STRATEGII  
I INICJATYW BIZNESOWYCH**

- wsparcie funkcji zarządzania ryzykiem 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.

\* z dniem 1 lipca 2021 roku kompetencja została przeniesiona do celów i zadań Komitetu Ryzyka Operacyjnego i Jakości Danych

**KOMITET DS. ZIELONYCH  
LISTÓW ZASTAWNYCH**

- nadzorowanie procesu emisji Zielonych Listów Zastawnych, w tym określanie kierunków zmian w odniesieniu do zasad emisji Zielonych Listów Zastawnych oraz ocena i wybór aktywów kwalifikujących się do finansowania Zielonymi Listami Zastawnymi,
- podejmowanie decyzji dotyczących działania Banku w zakresie m.in. oceny i selekcji kwalifikowanych kredytów według przyjętej przez Banku metodologii oraz przyjęcia zasad emisji Zielonych Listów Zastawnych w Banku, zgodnie z odpowiednimi wytycznymi,
- wydawanie rekomendacji dla właściwych organów Banku, komórek organizacyjnych, członków Zarządu Banku, zespołów projektowych lub zadaniowych - w zakresie swoich kompetencji.

### 6.3. ZARZĄD PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku skład Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA przedstawiał się następująco:

	Funkcja	Okres pełnienia funkcji
Paulina Strugała	Prezes Zarządu	16.04.2018 - aktualnie
Daniel Goska	Wiceprezes Zarządu	01.10.2020 - aktualnie
Piotr Kochanek	Wiceprezes Zarządu	01.01.2019 - aktualnie

W dniu 13 kwietnia 2021 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium z wykonania obowiązków Prezes Zarządu Pani Paulinie Strugale w okresie od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku, Wiceprezesowi Zarządu Panu Piotrowi Kochankowi w okresie od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku, Wiceprezes Zarządu Pani Agnieszce Krawczyk w okresie od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 30 września 2020 roku oraz Wiceprezesowi Zarządu Panu Danielowi Gosce od dnia 1 października 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku.

Rada Nadzorcza Banku określiła następujący wewnętrzny podział kluczowych kompetencji w ramach Zarządu Banku:

<b>PAULINA STRUGAŁA</b>	<b>Prezes Zarządu</b> odpowiedzialna za nadzór nad zarządzaniem ryzykiem braku zgodności i ryzykiem utraty reputacji, komórką audytu wewnętrznego, zarządzaniem zasobami ludzkimi, komunikacją i obsługą prawną
Pozostałe pełnione funkcje:	Przewodnicząca Komitetu Strategii i Inicjatyw Biznesowych Przewodnicząca Komitetu Zarządzania Aktywami i Pasywami
<b>DANIEL GOSKA</b>	<b>Wiceprezes Zarządu</b> odpowiedzialny za nadzór nad rozwojem, tworzeniem i funkcjonowaniem oferty produktowej dla osób prywatnych oraz podmiotów gospodarczych, koordynację działań w zakresie sprzedaży produktów zabezpieczonych hipotecznie we wszystkich kanałach dystrybucji, nadzór nad procesem nabywania wierzytelności kredytowych, tworzeniem zasad oraz procesem obsługi udzielanych i nabywanych kredytów, funkcjonowaniem i efektywnością zasobów informatycznych, tworzeniem zasad oraz procesem powierzania usług podmiotom zewnętrznym w ramach outsourcingu, a także nadzór nad sprawami z zakresu planowania finansowego i kontroli finansowej, rachunkowości i sprawozdawczości finansowej, emisją papierów wartościowych oraz pozyskaniem finansowania
Pozostałe pełnione funkcje:	Przewodniczący Komitetu ds. Zielonych Listów Zastawnych Zastępca Przewodniczącej Komitetu Strategii i Inicjatyw Biznesowych Zastępca Przewodniczącego Komitetu Ryzyka Operacyjnego i Jakości Danych (od 1 lipca 2021 r.) Członek Komitetu Kredytowego Członek Komitetu Zarządzania Aktywami i Pasywami
<b>PIOTR KOCHANEK</b>	<b>Wiceprezes Zarządu</b> odpowiedzialny za nadzór nad zarządzaniem wszystkimi rodzajami ryzyka dotyczącego działalności Banku, z wyłączeniem ryzyka braku zgodności i ryzyka utraty reputacji, nadzór nad restrukturyzacją i windykacją, nadzór nad podejmowaniem decyzji kredytowych z uwzględnieniem ryzyka kredytowego oraz nadzór nad weryfikacją i oceną nieruchomości stanowiących zabezpieczenie udzielanych bądź nabywanych wierzytelności
Pozostałe pełnione funkcje:	Przewodniczący Komitetu Kredytowego Przewodniczący Komitetu Jakości Danych (do 30 czerwca 2021 r.) Przewodniczący Komitetu Ryzyka Operacyjnego i Jakości Danych (od 1 lipca 2021 r.) Zastępca Przewodniczącej Komitetu Zarządzania Aktywami i Pasywami Zastępca Przewodniczącego Komitetu ds. Zielonych Listów Zastawnych Członek Komitetu Strategii i Inicjatyw Biznesowych

#### POZOSTAŁE FUNKCJE ZARZĄDCZE CZŁONKÓW ZARZĄDU

	Funkcja	Okres pełnienia funkcji
Paulina Strugała	Członek Rady Nadzorczej PKO BP Finat Sp. o.o.	W całym okresie sprawozdawczym
Daniel Goska	Nie pełnił dodatkowych funkcji członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej ani nie zajmował innych stanowisk dyrektorskich	W całym okresie sprawozdawczym

Piotr Kochanek

Nie pełnił dodatkowych funkcji członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej ani nie zajmował innych stanowisk dyrektorskich

W całym okresie sprawozdawczym

#### 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 dnia 21 marca 2018 roku w sprawie oceny odpowiedności członków organu zarządzającego i osób pełniących najważniejsze funkcje (Wytyczne EUNB), Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 10 marca 2017 roku w sprawie informacji i dokumentów dotyczących założycieli i zarządu banku przekazywanych Komisji Nadzoru Finansowego oraz Metodę oceny odpowiedności członków organów podmiotów nadzorowanych wydaną przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego. Podczas procesu wyłaniania kandydatów Komitet uwzględnia profil, zakres i skalę działania PKO Banku Hipotecznego SA. W czasie 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 odpowiedności 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.

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

#### 6.4. RADA NADZORCZA PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

Skład Rady Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA według stanu na dzień podpisania niniejszego Sprawozdania był następujący:

	Funkcja w Radzie Nadzorczej	Data powołania	Data odwołania / rezygnacji	kwalfikacje z zakresu finansów	Członek niezależny <sup>18</sup>	Komitet Audytu i Finansów	Komitet ds. Ryzyka	Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji	Komitet Komercyjny
Jakub Papierski	Przewodniczący	06.10.2014	13.04.2021	✓				P	P
Jan Emeryk Rościszewski	Członek Rady Przewodniczący	13.04.2021 30.04.2021	29.04.2021	✓				P	Cz

<sup>18</sup> Zgodnie z definicją Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

Justyna Borkiewicz	Członek Rady	28.10.2016	07.07.2021	✓			Cz		
Piotr Kwiecień	Członek Rady	18.10.2017		✓	✓	P			Cz
Paweł Metrycki	Członek Rady Wiceprzewodniczący	30.03.2019 07.10.2019	06.10.2019	✓		W	P		W
Ilona Wołyniec	Członek Rady	30.03.2019		✓			W	W	P
Lucyna Kopińska	Członek Rady	01.09.2019		✓					Cz
Jadwiga Lesisz	Członek Rady	01.09.2019		✓	✓	Cz			
Dariusz Odzioba	Członek Rady	01.09.2019		✓					

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

Skład Komitetów został zaprezentowany według stanu na dzień podpisania niniejszego Sprawozdania.

Zgodnie z art. 395 § 2 pkt 3 k.s.h. Zwyczajne Walne Zgromadzenie raz w roku udziela absolutorium osobno każdemu z członków Rady Nadzorczej. Udzielenie absolutorium stanowi ocenę członków Rady Nadzorczej, niezależnie od rozpatrzenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności. W dniu 13 kwietnia 2021 roku uchwałami Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, wszyscy członkowie Rady Nadzorczej Banku uzyskali absolutorium z wykonania swoich obowiązków za okres kończący się 31 grudnia 2020 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.

#### INFORMACJA DOTYCZĄCA KOMITETU AUDYTU I FINANSÓW

W I półroczu 2021 roku skład Komitetu Audytu i Finansów PKO Banku Hipotecznego SA był następujący:

	Funkcja w Komitecie Audytu i Finansów	Data powołania	Data odwołania / rezygnacji	Członek niezależny <sup>19</sup>	wiedza i umiejętności wz. rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych	wiedza i umiejętności z zakresu bankowości hipotecznej
Piotr Kwiecień	Członek Komitetu Przewodniczący Komitetu	18.10.2017 07.10.2019		✓	✓	
Paweł Metrycki	Wiceprzewodniczący Komitetu	07.10.2019			✓	✓
Jadwiga Lesisz	Członek Komitetu	07.10.2019		✓	✓	

W I półroczu 2021 roku odbyły się 2 posiedzenia Komitetu Audytu i Finansów.

<sup>19</sup> Zgodnie z definicją Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

## 7. ŁAD KORPORACYJNY I INFORMACJE DLA INWESTORÓW

Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego  
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań  
Pozostałe informacje

### 7.1. 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 skład Rady Nadzorczej Banku powołano dwóch członków spełniających wymogi niezależności określone w Ustawie z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. (Dz. U. 2020.1415 t.j. ).

Zgodnie z wymogiem wynikającym z § 27 Zasad ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych, w dniu 30 kwietnia 2021 roku Rada Nadzorcza Banku dokonała oceny stosowania Zasad w Banku w 2020 roku. Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła stosowanie Zasad w Banku, uznając, że Bank i jego organy stosowały Zasady w przyjętym przez Bank zakresie, adekwatnie do skali, charakteru działalności oraz specyfiki Banku.

Tekst Zasad znajduje się na stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego:

[https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/knf\\_140904\\_Zasady\\_ladu\\_korporacyjnego\\_22072014\\_38575.pdf](https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/knf_140904_Zasady_ladu_korporacyjnego_22072014_38575.pdf)

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

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

Proces sporządzania sprawozdań finansowych jest cyklicznie poddawany weryfikacji, w szczególności w zakresie poprawności uzgodnień rachunkowych, analizy merytorycznej i rzetelności informacji. Zgodnie z przepisami wewnętrznymi, sprawozdania finansowe przyjmuje Zarząd PKO Banku Hipotecznego SA oraz podlegają przeglądowi



powołanego przez Radę Nadzorczą Komitetu Audytu i Finansów Rady Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA oraz Rady Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA. Sprawozdania roczne podlegają ponadto ocenie Rady Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA.

Za zapewnienie przestrzegania mechanizmów kontrolnych w sprawozdawczości finansowej odpowiada Dyrektor Biura Finansów i Księgowości, natomiast audyt wewnętrzny, w ramach 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**

30 czerwca 2021 roku kapitał zakładowy PKO Banku Hipotecznego SA wynosił 1 611,3 mln PLN i składało się na niego 1 611 300 000 akcji o wartości nominalnej 1 PLN. 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 czerwca 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	30.06.2021		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%

**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 zamierzonego 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

Zmiana Statutu Banku wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia oraz wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. Zgodnie z 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.

## 7.2. PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ

Zgodnie z zapisami Polityki oraz Procedury wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Banku, 27 lutego 2019 roku Rada Nadzorcza PKO Banku Hipotecznego SA na podstawie § 18 ust. 1 pkt 4 Statutu Banku, oraz zgodnie z rekomendacją Komitetu Audytu i Finansów Rady Nadzorczej, dokonała wyboru PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. jako firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania i przeglądu sprawozdań finansowych Banku na lata 2020-2021.

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Polnej 11, jest wpisana na listę firm audytorskich, prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 144.

26 kwietnia 2019 roku pomiędzy PKO Bankiem Hipotecznym SA i PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. została zawarta umowa na przeprowadzenie badania i przeglądu sprawozdań finansowych Banku za lata 2020 - 2021.

Polityka wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Banku zakłada, iż Rada Nadzorcza Banku przeprowadza postępowanie dotyczące zlecenia badania sprawozdań finansowych w trybie przetargu nieograniczonego. Komitet Audytu i Finansów Rady Nadzorczej Banku przekazuje Radzie Nadzorczej Banku rekomendację w sprawie wyboru firmy audytorskiej, która, o ile nie dotyczy to odnowienia zlecenia badania, zawiera nie mniej niż dwie możliwości wyboru firmy audytorskiej wraz z uzasadnieniem oraz wskazanie uzasadnionej preferencji wobec jednej z nich. Rada Nadzorcza Banku dokonuje wyboru firmy audytorskiej na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu i Finansów Rady Nadzorczej Banku. W ocenie ofert złożonych przez firmy audytorskie stosowane są przejrzyste i niedyskryminujące kryteria wyboru.

Polityka świadczenia dozwolonych usług niebędących badaniem przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz członka sieci firmy audytorskiej na rzecz Banku zakłada, iż świadczenie usług dozwolonych niebędących badaniem przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz członka sieci firmy audytorskiej na rzecz Banku wymaga wyrażenia zgody przez Komitet Audytu i Finansów Rady Nadzorczej Banku, jak również zgody Komitetu Audytu Rady Nadzorczej PKO Banku Polskiego SA.

## 7.3. POZOSTAŁE INFORMACJE

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

W I półroczu 2021 roku, jak również w 2020 roku, nie wystąpiły zmiany w posiadaniu akcji PKO Banku Hipotecznego SA i uprawnieniach do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące. 100% akcji pozostaje w posiadaniu PKO Banku Polskiego SA.

### 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.

18 czerwca 2018 roku agencja ratingowa Moody's Investors Service nadała Bankowi nowe oceny ratingowe ryzyka kontrahenta (Counterparty Risk Rating – CRR). Ocena ryzyka kontrahenta długoterminowa została ustalona na poziomie A3, a ocena ryzyka kontrahenta krótkoterminowa została ustalona na poziomie P-2. Nadanie nowych ocen ratingowych było związane z aktualizacją metodologii oceny banków przeprowadzoną przez agencję w czerwcu 2018 roku. Nowe oceny zostały nadane równolegle 32 innym bankom w regionie Europy Środkowo – Wschodniej. Oceny ryzyka kontrahenta odzwierciedlają zdolność podmiotów do uregulowania niezabezpieczonej części zobowiązań finansowych kontrahenta niezwiązanych z długiem (zobowiązania CRR), a także odzwierciedlają oczekiwane straty finansowe w przypadku, gdy takie zobowiązania nie są regulowane.

9 grudnia 2020 agencja Moody's podwyższyła długoterminowy rating dla hipotecznych listów zastawnych emitowanych przez PKO Bank Hipoteczny z Aa3 do Aa1. Zmiana dotyczy zarówno listów zastawnych denominowanych w złotych jak i euro.

Zmiana ocen ratingowych była związana z podwyższeniem przez Moody's country ceiling dla polskich obligacji do poziomu Aa1, które miało miejsce 7 grudnia 2020 roku. Rating nadany listom zastawnym PKO Banku Hipotecznego jest najwyższym ratingiem możliwym do osiągnięcia przez polskie papiery wartościowe.

#### UDZIELONE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE I GWARANCYJNE

W I półroczu 2021 roku, jak również w 2020 roku, PKO Bank Hipoteczny SA nie udzielał gwarancji.

Zobowiązania finansowe z tytułu udzielonych a niewypłaconych kredytów na 30 czerwca 2021 roku wynosiły 74,9 mln PLN, co oznacza spadek w stosunku do 31 grudnia 2020 roku o 40,6 mln PLN.

#### UDZIELONE ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE NA RZECZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH

W I półroczu 2021 roku, jak również w 2020 roku, PKO Bank Hipoteczny SA nie udzielał zobowiązań pozabilansowych na rzecz jednostek powiązanych.

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

W I półroczu 2021 roku, jak również w 2020 roku, PKO Bank Hipoteczny SA nie zaciągnął kredytów, ani umów pożyczek, gwarancji lub poręczeń nie dotyczących działalności operacyjnej Banku.

#### UMOWY O GWARANCJE UDZIELONE PODMIOTOM ZALEŻNYM

W I półroczu 2021 roku, jak również w 2020 roku, PKO Bank Hipoteczny SA nie udzielał gwarancji podmiotom zależnym.

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

Na 30 czerwca 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.

#### 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 co najmniej najbliższego kwartału 2021 roku należą:

W gospodarce światowej:

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

W gospodarce polskiej:

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

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

W I półroczu 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.

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

9 czerwca 2021 roku PKO Bank Hipoteczny SA zawarł z zewnętrzną instytucją finansową aneks do umowy kredytu średnioterminowego w rachunku bieżącym wydłużający okres spłaty do 14 czerwca 2022 roku, w maksymalnej wysokości do 150 mln PLN.

23 czerwca 2021 roku PKO Bank Hipoteczny SA zawarł z PKO Bankiem Polskim SA aneks nr 4 do umowy odnawialnego kredytu obrotowego w rachunku bieżącym z dnia 10 lipca 2019 roku wydłużający okres kredytowania do 1 lipca 2025 roku. Kwota limitu wynosi 4 000 mln PLN.

Ponadto, na 30 czerwca 2021 roku Bank posiadał zobowiązanie z tytułu nabytych wierzytelności w kwocie 158,5 mln PLN, które wynika z przeprowadzonych transakcji nabycia od PKO Banku Polskiego SA portfeli wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie opisanych w Nocie 12 skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego. Termin płatności zobowiązania z tytułu nabycia wierzytelności jest każdorazowo uzgadniany przez strony w Umowie Sprzedaży Wierzytelności. Dla wierzytelności nabytych w I półroczu 2021 roku, strony uzgodniły, że płatność nastąpi najpóźniej w terminie 18 miesięcy od dnia przeniesienia. W przypadku braku uregulowania zobowiązania w przeciagu 1 miesiąca od dnia przeniesienia, cena zostanie powiększona o odsetki.

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

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

W I półroczu 2021 roku, jak również w 2020 roku, PKO Bank Hipoteczny SA nie zawarł istotnych transakcji z podmiotami powiązanyymi na warunkach innych niż rynkowe.

#### INFORMACJE O ZMIANACH W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM BANKU

W I półroczu 2021 roku, jak również w 2020 roku, w PKO Banku Hipotecznym SA nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Banku.

#### UMOWY WSPARCIA FINANSOWEGO

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

#### DEPOZYTY ORAZ UDZIELANE GWARANCJE I PORĘCZENIA

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

#### INFORMACJE O WARTOŚCI ZABEZPIECZEŃ USTANOWIONYCH NA RACHUNKACH LUB AKTYWACH KREDYTOBIORCÓW

W I półroczu 2021 roku, jak również w 2020 roku, PKO Bank Hipoteczny SA nie ustanawiał zabezpieczeń na rachunkach kredytobiorców.

Wartość zabezpieczenia kredytów hipotecznych zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach na 30 czerwca 2021 roku wynosiła 61,2 mld PLN.

#### ZDARZENIA, KTÓRE WYSTĄPIŁY PO DNIU, NA KTÓRY SPORZĄDZONO SPRAWOZDANIE

##### REZYGNACJA CZŁONKA RADY NADZORCZEJ BANKU

7 lipca 2021 roku Pani Justyna Borkiewicz złożyła rezygnację z pełnionej funkcji członka Rady Nadzorczej 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.

## 8. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

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

- Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe PKO Banku Hipotecznego SA za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową PKO Banku Hipotecznego SA oraz jego wynik finansowy,
- Sprawozdanie Zarządu z działalności PKO Banku Hipotecznego SA za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji PKO Banku Hipotecznego SA, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Zarząd PKO Banku Hipotecznego SA oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 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 standardami zawodowymi.

Niniejsze sprawozdanie Zarządu z działalności PKO Banku Hipotecznego SA za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku liczy 48 kolejno ponumerowanych stron.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Banku

10 sierpnia 2021 r.    Paulina Strugała    Prezes Zarządu

*podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym*

.....  
(podpis)

10 sierpnia 2021 r.    Piotr Kochanek    Wiceprezes Zarządu

*podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym*

.....  
(podpis)

10 sierpnia 2021 r.    Daniel Goska    Wiceprezes Zarządu

*podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym*

.....  
(podpis)