

Sprawozdanie Zarządu  
z działalności PKO Banku Hipotecznego SA  
za okres sześciu miesięcy zakończony  
30 czerwca 2020 roku

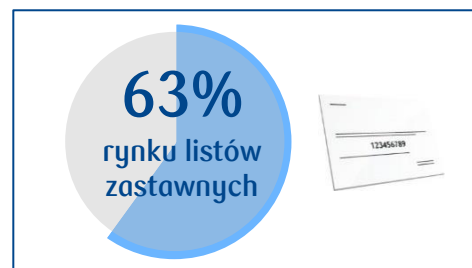
## SPIS TREŚCI

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 .....	8
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) .....	12
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 .....	17
4.4.	LISTY ZASTAWNE.....	18
4.5.	DZIAŁALNOŚĆ NA RYNKACH FINANSOWYCH .....	21
4.6.	OBLIGACJE – UMOWA PROGRAMU EMISJI ZAWARTA Z PKO BANKIEM POLSKIM SA.....	21
4.7.	OBLIGACJE – PROGRAM PUBLICZNY.....	22
4.8.	OBLIGACJE – POZOSTAŁE.....	22
4.9.	RATING BANKU I LISTÓW ZASTAWNYCH .....	22
5.	WEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI .....	24
5.1.	WYKWALIFIKOWANA KADRA.....	24
5.2.	PROCES KREDYTOWY I WSPÓŁPRACA Z PKO BANKIEM POLSKIM SA.....	24
5.3.	SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ .....	24
5.4.	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM .....	25
5.5.	WYCENA ZABEZPIECZEŃ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH .....	27
5.6.	REJESTR ZABEZPIECZENIA HIPOTECZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH .....	28
5.7.	POWIERNIK .....	29
5.8.	LIMITY USTAWOWE .....	30
6.	ORGANIZACJA ORAZ WŁADZE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	32
6.1.	STRUKTURA ORGANIZACYJNA PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	32
6.2.	KOMPETENCJE ORGANÓW I KOMITETÓW PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA .....	32
6.3.	ZARZĄD PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	37
6.4.	RADA NADZORCZA PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	39
7.	ŁĄD KORPORACYJNY I INFORMACJE DLA INWESTORÓW .....	41
7.1.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁĄDU KORPORACYJNEGO .....	41
7.2.	PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ.....	44
7.3.	POZOSTAŁE INFORMACJE.....	44
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 2020 roku sięgnęła pięciu. Wartość wyemitowanych przez Bank hipotecznych listów zastawnych stanowi około 63% 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 2020 roku suma aktywów Banku wyniosła ponad 27 mld PLN, z czego 25,5 mld PLN stanowił wysokiej jakości portfel kredytów mieszkaniowych. Oznacza to wzrost sumy aktywów o 1% w stosunku do końca 2019 roku, przy zachowaniu stabilności i bezpieczeństwa działania.



### PANDEMIA COVID-19

W związku z pandemią COVID-19 Bank podjął działania mające na celu zwiększenie bezpieczeństwa klientów i pracowników oraz zapewniające ostrożne zarządzanie Bankiem:

- W marcu 2020 roku została podjęta decyzja o zleceniu większości pracowników pracy zdalnej.
- Bank wprowadził szczególne rozwiązania dla kredytobiorców posiadających kredyt hipoteczny i umożliwił zawieszenie w 2020 roku spłaty do sześciu następujących po sobie rat kredytu.
- Bank umożliwił klientom zawieszenie umów kredytowych zgodnie z Ustawą o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 (Tarcza 4.0).
- Bank uwzględnił w sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2020 roku odpis z tytułu COVID-19 na prognozowane pogorszenie jakości portfela kredytowego.

Pandemia COVID-19 wpływa negatywnie między innymi na aktywność gospodarczą w Polsce i funkcjonowanie rynków finansowych. Z pewnością przełoży się to negatywnie na wyniki Banku w kolejnych kwartałach. Bank zachowuje jednak dobrą sytuację płynnościową i kapitałową, na poziomie przewyższającym wymagania regulacyjne.

Rozwój sytuacji związanej z pandemią COVID-19 i jej dalszy wpływ na funkcjonowanie Banku są niepewne i trudne do oszacowania, dlatego Bank 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.

Bank opracował zaktualizowaną strategię działania na lata 2020 – 2022 ze względu na:

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

Cele strategiczne Banku określone w nowej strategii to:

- dywersyfikacja źródeł finansowania Banku i Grupy Kapitałowej PKO poprzez utrzymanie zdolności pozyskiwania długoterminowego finansowania w formie listów zastawnych przeznaczonego na kredytowanie nieruchomości,
- zachowanie bezpiecznego poziomu ryzyka w działalności Banku, w szczególności w zakresie portfela kredytowego oraz współczynników kapitałowych,
- optymalne wykorzystanie aktywów i kompetencji PKO Banku Hipotecznego SA i PKO Banku Polskiego SA, w celu osiągnięcia synergii w ramach Grupy Kapitałowej PKO,
- emisja zielonych listów zastawnych i podejmowanie działań w zakresie zrównoważonego rozwoju.

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 2020 roku Bank nie przeprowadził emisji listów zastawnych. Na koniec czerwca 2020 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 2020 roku 16,8 mld PLN.

## 2. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI

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

### 2.1. OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE

Bank prowadzi działalność wyłącznie na terytorium Polski.

Czynniki makroekonomiczne kształtujące gospodarkę krajową I półroczu 2020 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. Z danych opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny (dalej „GUS”) w maju 2020 roku wynika, że w I kwartale 2020 roku utrzymał się wzrost gospodarczy w ujęciu rocznym (+2,0% r/r) przy niewielkim kwartalnym spadku wyrównanego sezonowo PKB, dzięki bardzo dobrym wynikom gospodarki w dwóch pierwszych miesiącach roku, z dodatnim wkładem konsumpcji i inwestycji. Wprowadzenie w połowie marca ograniczeń w ramach walki z pandemią przyczyniło się do drastycznego spadku aktywności gospodarczej i prawdopodobnie wywołało w gospodarce pierwszą od transformacji recesję (szacowany spadek PKB w II kwartale 2020 roku o ok. 8% r/r). Najniższy poziom aktywności gospodarka osiągnęła w kwietniu, kiedy spadki produkcji przemysłowej i sprzedaży detalicznej przekraczały 20% r/r. Dostępne dane wskazują, że od maja aktywność w gospodarce rośnie, a bezprecedensowo głęboka recesja prawdopodobnie będzie krótka.

#### BEZROBOCIE I WYNAGRODZENIA

Reakcja rynku pracy na wywołaną przez pandemię recesję jest łagodzona przez działanie Tarczy Antykryzysowej oraz Tarczy Finansowej PFR. Stopa bezrobocia rejestrowanego w maju wyniosła 6,0% wobec 5,2% na koniec 2019 i 5,4% w marcu. Bezrobocie wzrosło na wiosnę, co jest sprzeczne z wzorcem sezonowym, jednak skala przyrostu o ok. 120 tys. w II kwartale 2020 roku nie jest znacząca. Spadek zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw (-3,2% r/r w maju) to w dużej części efekt absencji (opieka nad dziećmi i zwolnienia lekarskie) oraz ograniczania wymiaru etatów (przy równoczesnym dofinansowaniu wynagrodzenia w ramach Tarczy Antykryzysowej), a w dużo mniejszym stopniu efekt likwidacji miejsc pracy. Firmy chronią miejsca pracy, ale kosztem obniżania wynagrodzeń - w sektorze przedsiębiorstw dynamika płac wyhamowała do 1,2% r/r w maju z 6,6% r/r w kwietniu. Taki scenariusz jest jednak korzystniejszy od zwolnień z punktu widzenia ograniczania głębokości recesji w 2020 roku i podstaw do szybkiego odbicia wzrostu gospodarczego w 2021 roku.

#### INFLACJA

Zmiany poziomu cen mają wpływ na siłę nabywczą konsumentów oraz poziom stóp procentowych. Wysoki poziom inflacji, który nie jest zrekompensowany wzrostem dochodów ma negatywny wpływ na zdolność kredytową klientów banków (niższe realne dochody do dyspozycji), co z kolei przekłada się negatywnie na wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych.

Inflacja CPI przez całe pierwsze półrocze przekraczała cel Narodowego Banku Polskiego - po osiągnięciu szczytu na poziomie 4,7% r/r w lutym, obniżyła się do 2,9% r/r w maju. W czerwcu inflacja CPI wzrosła do 3,3% r/r, a inflacja bazowa, po wyłączeniu żywności i energii, osiągnęła najwyższy od 2001 roku poziom powyżej 4% r/r. Wzrost inflacji bazowej odzwierciedlał przede wszystkim czynniki jednorazowe. W kolejnych miesiącach dezinflacyjne skutki kryzysu wywołanego pandemią (znaczne osłabienie popytu) powinny obniżać inflację.

## STOPY PROCENTOWE

Spowodowane wybuchem pandemii gwałtowne pogorszenie perspektyw gospodarki oraz zaburzenia na krajowym rynku finansowym (m.in. spadek płynności rynku obligacji skarbowych) wywołały reakcję Zarządu NBP oraz Rady Polityki Pieniężnej. W koordynacji z działaniami fiskalnymi dokonano znaczącego obniżenia stóp procentowych oraz wprowadzono dodatkowe narzędzia wspierające gospodarkę. Stopa referencyjna została obniżona łącznie o 140 pb do nowego historycznego minimum na poziomie 0,1%. Wśród pozostałych narzędzi największy wpływ na gospodarkę ma wprowadzenie możliwości skupu na rynku wtórnym obligacji skarbowych lub papierów gwarantowanych przez Skarb Państwa. W ramach programu luzowania ilościowego (QE) do końca czerwca NBP skupił obligacje (Skarbu Państwa, Polskiego Funduszu Rozwoju i BGK) o nominalnej wartości 96 mld zł.

## 2.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

W I kwartale 2020 roku na rynku nieruchomości mieszkaniowych utrzymywała się bardzo dobra koniunktura, za sprawą wysokiego popytu konsumpcyjnego i inwestycyjnego. Trend wzrostowy cen nieruchomości mieszkaniowych w Polsce trwa od 2014 roku. W 2019 roku, pomimo osłabiającej się koniunktury gospodarczej, dynamika wzrostu cen przyspieszyła do poziomu ponad 10% w skali roku. Wysokie tempo wzrostu cen utrzymało się w pierwszym kwartale bieżącego roku. W II kwartale, w wyniku zamrożenia gospodarki związanego z pandemią koronawirusa, skutkującego nasileniem się tendencji kryzysowych w gospodarce aktywność uczestników rynku nieruchomości osłabła, a wzrost cen został zahamowany. Dane z wewnątrzbankowej bazy cen nieruchomości wskazują na ustabilizowanie się cen nieruchomości w II kwartale bieżącego roku na poziomie zbliżonym do poziomu odnotowanego w kwartale poprzednim. Kondycja rynku nieruchomości w drugiej połowie 2020 roku będzie zależeć od rozwoju sytuacji epidemiologicznej w kraju i na świecie, a także tempa wychodzenia gospodarki z kryzysu, w tym skuteczności podejmowanych działań antykryzysowych.

## RYNEK PIERWOTNY

Przez większą część II kwartału obowiązywały przepisy ograniczające przemieszczanie się klientów, a w konsekwencji poziom sprzedaży na rynku pierwotnym wg JLL Reas był o 60% niższy niż przeciętna kwartalna sprzedaż w ostatnich 3 latach (2017-2019). W związku z tym statystyki cen mieszkań sprzedanych są oparte na stosunkowo niewielkiej próbie. Z informacji od developerów wynika, że na razie ceny mieszkań nie są obniżane, choć niektórzy developerzy stosują zachęty cenowe dla klientów decydujących się szybciej na finalizację transakcji. Według JLL Reas w II kwartale najlepiej obrazują politykę cenową developerów przeciętne ceny mieszkań wprowadzonych do sprzedaży. Te w II kwartale utrzymały wyraźną tendencję wzrostową w Trójmieście i Poznaniu, w Krakowie nie uległy zmianie względem I kwartału, minimalnie zmniejszyły się w Warszawie i Łodzi, a we Wrocławiu znacząco spadły. Widać też w kilku miastach zjawisko wprowadzania na rynek droższych projektów o wysokim i bardzo wysokim standardzie. Wydaje się, że jest to oferta skierowana do najbardziej zamożnych klientów posiadających duże oszczędności którzy nie obawiają się pogorszenia sytuacji ekonomicznej w okresie pandemii. Nieruchomości luksusowe są przez tych klientów traktowane jako inwestycja w aktywa zabezpieczające utratę kapitału.

Według danych opublikowanych przez gazetę Parkiet, w grupie analizowanych 12 deweloperskich firm giełdowych, zamrożenie gospodarki spowodowało spadek sprzedaży w II kwartale bieżącego roku średnio o 36%, jednakże dzięki wysokiej sprzedaży w okresie poprzedzającym pandemię (I kwartał 2020 roku) skala spadku sprzedaży za całe I półrocze była znacznie niższa i wyniosła średnio 18%, przy czym 4 z 12 firm odnotowały nawet wzrost. W opinii części developerów, jeżeli nie nastąpią żadne nieoczekiwane okoliczności związane z sytuacją epidemiczną, to branża deweloperska powinna skończyć rok sprzedażą o około 20-25% niższą niż plany na ten rok sprzed epidemii.

## RYNEK WTÓRNY

Dane z wewnątrzbankowej bazy nieruchomości wskazują, że zamrożenie gospodarki związane z pandemią koronawirusa spowodowało w II kwartale bieżącego roku ograniczenie aktywności uczestników rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz zahamowanie tempa wzrostu cen. Mediana cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych w czerwcu bieżącego roku była na krajowym rynku wtórnym około 3% wyższa od mediany za I kwartał 2020. Niewielki spadek odnotowano w tym czasie w Warszawie (-2,6%) oraz w segmencie 10 średnich

miast<sup>1</sup> (-0,5%). W segmencie 6 dużych miast<sup>2</sup> ceny wzrosły o 1,6%, a w segmentach pozostałych powiatów miejskich<sup>3</sup> oraz powiatów ziemskich odnotowano wzrost na poziomie 4%.

Rynek nieruchomości reaguje z opóźnieniem na zmiany gospodarcze i kryzysy dlatego dziś trudno jednoznacznie przewidzieć jakiego poziomu korekty cen możemy się spodziewać w ciągu najbliższego roku. Z rynku napływają informacje o dużym wzroście liczby mieszkań oferowanych do sprzedaży. Niewątpliwie wpływ na taką sytuację ma pula mieszkań wcześniej kupowana na cele inwestycyjne. Szczególnie klienci którzy nastawili się na najem krótkoterminowy, który w okresie pandemii koronawirusa zupełnie zanikł, są zmuszeni do zmiany strategii tj. przejścia na najem długoterminowy – co dla części klientów może nie być wystarczająco rentowne lub sprzedaży nieruchomości w celu odzyskania płynności finansowej.

#### PODAŻ I POPYT NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH

Zamrożenie gospodarki związane z wybuchem pandemii koronawirusa istotnie obniżyło aktywność w segmencie budownictwa mieszkaniowego. Liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań spadła, w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego o 27%, liczba mieszkań oddanych do użytkowania o 22%, a liczba rozpoczętych budów mieszkań aż o 38%. Już w maju widoczne było jednak odbicie, związane ze stopniowym odmrażaniem gospodarki. Liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań wzrosła w skali miesiąca o 15%, liczba rozpoczętych budów mieszkań o 10%, a liczba mieszkań oddanych do użytkowania o 20%.

Dobra koniunktura na rynku nieruchomości mieszkaniowych, obserwowana w I kwartale 2020 roku stymulowana była przez utrzymujący się silny popyt, związany zarówno z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, jak i z realizacją celów inwestycyjnych. Obawy i niepewność związane z niespotykaną wcześniej sytuacją zamrożenia gospodarki z powodu wybuchu pandemii koronawirusa wywołały psychologiczny efekt gwałtownego pogorszenia się nastrojów konsumenckich, a tym samym znacząco obniżyły skłonność konsumentów do dokonywania ważnych zakupów. W kwietniu bieżącego roku wartości wskaźników koniunktury konsumenckiej spadły do poziomów ostatni raz obserwowanych w okresie 2001 – 2003. Bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej spadł do poziomu -36,4, a wyprzedzający wskaźnik ufności konsumenckiej do poziomu -47,7. W kolejnych miesiącach, wraz ze stopniowym odmrażaniem kolejnych obszarów gospodarki nastroje zaczęły się poprawiać i w czerwcu wynosiły -19,4 (bieżący wskaźnik koniunktury konsumenckiej) oraz -23,9 (wyprzedzający wskaźnik koniunktury konsumenckiej).

Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych w kolejnych miesiącach zależeć będzie od wielu czynników, z których najważniejsze to tempo wychodzenia gospodarki z kryzysu, uzależnione od skuteczności środków wdrażanych w ramach Tarczy Antykryzysowej oraz z drugiej strony ryzyko negatywnego wpływu na gospodarkę skutków ewentualnej drugiej fali pandemii. Pozytywnym bodźcem dla rynku nieruchomości mieszkaniowych będzie na pewno historycznie niski poziom stóp procentowych, w wyniku serii trzech obniżek dokonanych przez Radę Polityki Pieniężnej po wybuchu pandemii.

### 2.3. RYNEK KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Zgodnie z danymi NBP, należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych w Polsce według stanu na 31 maja 2020 roku wyniosły 463,3 mld PLN i wzrosły o 8,3% r/r. Saldo kredytów złotych na 31 maja 2020 roku wyniosło 339,7 mld PLN (73,3% łącznej wartości należności banków z tytułu kredytów mieszkaniowych w Polsce) i wzrosło o 12,0% r/r.

Jednocześnie w czerwcu 2020 sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych mogła się nieco ustabilizować po istotnym pogorszeniu popytu na kredyty mieszkaniowe w trakcie II kwartału (co sygnalizują dane Biura Informacji Kredytowej). Czasochłonność procesu udzielania kredytów mieszkaniowych oznaczać może, że ten spadek popytu może jeszcze nie być widoczny w danych za II kwartał i ujawnić się później w statystykach w trakcie III kwartału. Wzrost wolumenu kredytów mieszkaniowych w maju wyhamował do 12,0% r/r z 12,5% r/r na koniec marca. Stopniowe wychodzenie gospodarki z pandemicznego dołka oznacza, że sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych może się powoli normalizować, a sprzyjać temu będą rekordowo niskie stopy procentowe oraz tarcze antykryzysowe, wspierające dochody gospodarstw domowych.

<sup>1</sup> Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

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

<sup>3</sup> Wszystkie powiaty miejskie oprócz Warszawy oraz powiatów zaliczonych do segmentów 6 dużych miast i 10 średnich miast



## 2.4. RYNEK LISTÓW ZASTAWNYCH

Na dzień 30 czerwca 2020 roku w Polsce działalność prowadziły cztery banki hipoteczne:

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

W I półroczu 2020 roku Bank Millennium uzyskał zgodę na utworzenia banku hipotecznego w ramach swojej Grupy.

Polski rynek listów zastawnych jest stosunkowo niewielki i charakteryzuje się umiarkowaną płynnością. Na koniec czerwca 2020 roku łączna wartość wyemitowanych przez polskie banki hipotecznych listów zastawnych pozostających w obrocie wyniosła 26,5 mld PLN, co oznacza wzrost o 2,3 mld PLN względem stanu na 30 czerwca 2019 roku. 30 czerwca 2020 roku listy zastawne wyemitowane przez polskie banki stanowiły około 5,8% 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 2020 roku 16,8 mld PLN, co stanowiło ok. 63% łącznej wartości wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne listów zastawnych pozostających w obrocie.

W I półroczu 2020 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie przeprowadził emisji hipotecznych listów zastawnych.

## 2.5. OTOCZENIE REGULACYJNO – PRAWNE

W I półroczu 2020 roku zaczęły obowiązywać następujące rozwiązania prawne i regulacyjne mające istotny wpływ na działalność PKO Banku Hipotecznego SA:

<b>WSPARCIE KREDYTOBIORCÓW</b>	Ustawa z dnia 4 lipca 2019 roku o zmianie ustawy o wsparciu kredytobiorców znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy oraz niektórych innych ustaw - ustawa rozszerza możliwość uzyskania wsparcia z Funduszu Wsparcia Kredytobiorców.
<b>PRAWO UPADŁOŚCIOWE</b>	Ustawa z 30 sierpnia 2019 roku o zmianie ustawy - Prawo upadłościowe oraz niektórych innych ustaw - ustawa wprowadza szereg ułatwień w przeprowadzeniu upadłości konsumenckiej, w tym wprowadzenie trzech sposobów oddłużenia konsumenta, umożliwienie zawierania przez dłużników układów z wierzycielami poza sądem, wprowadzenie szybkiej sprzedaży całego majątku upadłego.
<b>DEMATERIALIZACJA AKCJI</b>	Ustawa z dnia 30 sierpnia 2019 roku o zmianie ustawy - Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw - ustawa wprowadza obowiązkową dematerializację akcji wszystkich spółek akcyjnych; akcje rejestrowane powinny być w Rejestrze Akcjonariuszy lub w depozycie papierów wartościowych. Ustawa weszła w życie w dniu 1 stycznia 2020 roku, a w pełni obowiązywać będzie od 1 marca 2020 roku.
<b>COVID-19</b>	Ustawa o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 - ustawa zobowiązuje banki do zawieszania wykonania umów kredytowych przez okres do 3 miesięcy dla osób, które w okresie epidemii COVID-19 utracił pracę lub inne główne źródło dochodu i złożyły stosowny wniosek.



### 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

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Suma aktywów (mln PLN)	27 494,7	27 253,3	25 955,0
ROA <sup>4</sup>	0,3%	0,4%	0,3%
ROE <sup>5</sup>	3,5%	5,0%	3,8%
Łączny współczynnik kapitałowy	17,5%	16,6%	15,2%
Współczynnik dźwigni finansowej (LR)	7,0%	6,7%	6,5%
Wskaźnik kosztów do dochodów (C/I) <sup>6</sup>	23,0%	24,6%	27,4%

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

mln PLN	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Kasa, środki w Banku Centralnym	0,0	0,0	0,0
Należności od banków	0,0	0,0	0,0
Instrumenty pochodne zabezpieczające	758,1	173,3	173,5
Papiery wartościowe	1 240,5	1 240,2	1 158,1
Kredyty i pożyczki wobec klientów	25 481,0	25 821,1	24 599,2
Pozostałe aktywa <sup>7</sup>	15,1	18,7	24,2
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>27 494,7</b>	<b>27 253,3</b>	<b>25 955,0</b>

mln PLN	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Zobowiązania wobec banków	5 937,0	4 811,3	4 137,6
Instrumenty pochodne zabezpieczające	0,8	46,1	48,5
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	16 817,1	16 240,0	15 965,6
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	2 557,6	4 060,0	3 830,8
Pozostałe zobowiązania i rezerwy <sup>8</sup>	119,6	95,9	116,6
Kapitał własny	2 062,6	2 000,0	1 855,9
<b>SUMA ZOBOWIĄZAŃ I KAPITAŁU WŁASNEGO</b>	<b>27 494,7</b>	<b>27 253,3</b>	<b>25 955,0</b>

<sup>4</sup> Zanulizowany 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> Zanulizowany 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> Zanulizowany 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 2020 roku wyniosła 27 494,7 mln PLN, co oznacza że pozostała zbliżona do poziomu z końca 2019 roku. Kluczową pozycją po stronie aktywów Banku były kredyty mieszkaniowe. Ich wartość bilansowa z uwzględnieniem odpisów na oczekiwane straty kredytowe na 30 czerwca 2020 roku wyniosła 25 481,0 mln PLN, z czego 12 270,5 mln PLN stanowiły kredyty udzielone w ramach nowej sprzedaży, natomiast 13 210,5 mln PLN stanowiły kredyty nabyte od PKO Banku Polskiego SA.

Po stronie zobowiązań udział listów zastawnych na koniec czerwca 2020 roku stanowił 61% sumy bilansowej. W I półroczu 2020 roku Bank nie przeprowadził emisji listów zastawnych. Natomiast ze względu na wpływ kursu EUR/PLN na wycenę listów zastawnych denominowanych w EUR wartość bilansowa listów zastawnych na koniec czerwca 2020 roku wyniosła 16 817,1 mln PLN, co oznacza wzrost o 4% w stosunku do końca 2019 roku.

30 czerwca 2020 roku znaczącą pozycję w pasywach Banku stanowiły zobowiązania finansowe wobec PKO Banku Polskiego SA. Były to zobowiązania z tytułu odnawialnych kredytów w rachunku bieżącym 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 5 748,9 mln PLN. Istotnym źródłem finansowania działalności Banku były również wyemitowane przez Bank obligacje. Ich saldo na 30 czerwca 2020 roku wyniosło 2 557,6 mln PLN, co oznacza spadek o 37% w stosunku do końca 2019 roku. Spadek salda obligacji związany jest z negatywnym wpływem epidemii COVID-19 na funkcjonowanie rynków finansowych w Polsce.

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

mln PLN	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2019 – 30.06.2019	Zmiana r/r (w mln PLN)
Wynik z tytułu odsetek	173,2	150,3	22,9
Wynik z tytułu prowizji i opłat	(1,3)	(2,4)	1,1
Wynik na instrumentach finansowych wycenianych do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	0,0	0,0	0,0
Wynik z pozycji wymiany	5,6	(1,9)	7,5
Wynik z tytułu modyfikacji	(1,5)	0,4	(1,9)
Wynik z tytułu odpisów na straty kredytowe	(19,6)	(5,7)	(13,9)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto	(0,1)	0,0	(0,1)
Ogólne koszty administracyjne	(26,0)	(25,0)	(1,0)
Koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych	(25,2)	(24,5)	(0,7)
Podatek od niektórych instytucji finansowych	(45,2)	(39,0)	(6,2)
<b>Wynik z działalności operacyjnej</b>	<b>60,0</b>	<b>52,2</b>	<b>7,8</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>60,0</b>	<b>52,2</b>	<b>7,8</b>
Podatek dochodowy	(24,5)	(21,6)	(2,9)
<b>Zysk netto</b>	<b>35,5</b>	<b>30,6</b>	<b>4,9</b>

PKO Bank Hipoteczny SA zakończył I półrocze 2020 roku zyskiem netto w wysokości 35,5 mln PLN, co stanowi wzrost o 4,9 mln PLN w porównaniu z analogicznym okresem 2019 roku. Najważniejszym czynnikiem takiego wzrostu była poprawa wyniku z tytułu odsetek związana ze zwiększeniem skali działalności Banku, przy ograniczonym wzroście bazy kosztowej.

W 2020 roku Bank zastosował podejście naliczenia obciążenia podatkowego przy użyciu stawki podatkowej, która miałaby zastosowanie do oczekiwanego zysku brutto za cały rok, tj. przy zastosowaniu szacunkowej średniej rocznej efektywnej stawki podatku dochodowego stosowanej do dochodu przed opodatkowaniem w okresie śródrocznym.

Obliczenie średniej rocznej efektywnej stawki podatku dochodowego wymaga użycia prognozy dochodu przed opodatkowaniem za cały rok obrotowy oraz różnic trwałych dotyczących wartości bilansowych i podatkowych aktywów i zobowiązań. Prognozowana roczna efektywna stopa podatkowa zastosowana do naliczenia obciążenia podatku dochodowego w I półroczu 2020 roku wyniosła 40,83%.

W analizowanym okresie Bank wypracował przychody z tytułu odsetek w wysokości 429,7 mln PLN. Składały się one głównie z przychodów z tytułu kredytów mieszkaniowych o wartości 416,7 mln PLN oraz przychodów z tytułu dłużnych papierów wartościowych. W tym czasie Bank poniósł koszty z tytułu odsetek w wysokości 256,4 mln PLN. Wynikały one głównie z wyemitowanych listów zastawnych oraz kosztów z tytułu transakcji zabezpieczających. Koszty odsetkowe z tego tytułu wyniosły łącznie 171,6 mln PLN. Bank poniósł również między innymi 45,6 mln PLN kosztów odsetkowych z tytułu otrzymanych kredytów oraz wykorzystania limitu w rachunku, 33,5 mln PLN z tytułu wyemitowanych obligacji oraz 5,6 mln PLN z tytułu zobowiązania wynikającego z odroczonej płatności z tytułu nabycia wierzytelności od PKO Banku Polskiego SA.

Obrót Banku w I półroczu 2020 roku (rozumiany jako łączna wartość przychodów z tytułu odsetek oraz przychodów z tytułu prowizji i opłat) wyniósł 434,4 mln PLN. Zrealizowany obrót pochodził w całości z działalności na terytorium Polski.

W I półroczu 2020 roku Bank zrealizował ujemny wynik z tytułu prowizji i opłat na poziomie 1,3 mln PLN. Na tę pozycję po stronie kosztów składały się między innymi koszty sporządzenia przez rzeczoznawców majątkowych ekspertyz bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości (BHWN) w wysokości 0,4 mln PLN, koszty związane z programem emisji obligacji w wysokości 1,2 mln PLN, koszty ubezpieczenia kredytów w wysokości 1,8 mln PLN i koszty związane z liniami kredytowymi w wysokości 1,8 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 4,7 mln PLN.

W I półroczu 2020 roku Bank poniósł 26,0 mln PLN ogólnych kosztów administracyjnych. Istotną pozycję w strukturze kosztów administracyjnych stanowiły koszty rzeczowe w wysokości 17,1 mln PLN, w tym koszty związane z usługami świadczonymi przez PKO Bank Polski SA w ramach umowy outsourcingowej w wysokości 14,1 mln PLN. Znaczącą pozycją w strukturze kosztów administracyjnych były również koszty z tytułu świadczeń pracowniczych, których wartość w okresie sprawozdawczym wyniosła 7,3 mln PLN. Wzrost kosztów administracyjnych w stosunku do analogicznego okresu 2019 roku związany był głównie ze wzrostem kosztów usług świadczonych przez PKO Bank Polski SA w ramach umowy outsourcingowej (+2,9 mln PLN), który wynikał ze zwiększenia liczby kredytów w bilansie Banku.

Bank w 2020 roku ponosił również koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych o łącznej wartości 25,2 mln PLN. Główną pozycją tych kosztów jest składka na fundusz przymusowej restrukturyzacji Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, której wartość wyniosła 22,5 mln PLN, co stanowi wzrost o 0,4 mln PLN w stosunku do 2019 roku.

Istotny koszt w działalności Banku stanowił podatek od niektórych instytucji finansowych, którego wartość w okresie sprawozdawczym wyniosła 45,2 mln PLN.

Koszty Banku z tytułu odpisów na straty kredytowe w I półroczu 2020 roku wyniosły 19,6 mln PLN.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku uwzględniono dodatkowy odpis z tytułu COVID-19 na prognozowane pogorszenie jakości portfela kredytowego w wysokości 10,8 mln PLN. W szczególności Bank wziął pod uwagę negatywne scenariusze makroekonomiczne, które zakładają w wersji bazowej recesję gospodarczą oraz wzrost bezrobocia.

W I półroczu 2020 roku nie wystąpiły zdarzenia nietypowe mające istotny wpływ na działalność Banku.

#### STRUKTURA FINANSOWANIA BANKU

Poniższa tabela przedstawia strukturę źródeł finansowania Banku:

	30.06.2020	31.12.2019
Kapitały własne	7,5%	7,3%
Środki od podmiotu dominującego	20,7%	16,7%
Emisje listów zastawnych	61,2%	59,6%
Emisje obligacji	9,3%	14,9%
Pozostałe	1,3%	1,5%
<b>Łącznie</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Na 30 czerwca 2020 roku oraz na 31 grudnia 2019 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 2020 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	30.06.2020	31.12.2019
Ryzyko kredytowe (mln PLN)	824,6	854,5
Ryzyko operacyjne (mln PLN)	35,2	22,7
Łączny wymóg w zakresie funduszy własnych (mln PLN)	859,8	877,2
Współczynnik kapitału podstawowego Tier 1 (CET1)	17,5%	16,6%
Współczynnik kapitału Tier 1 (T1)	17,5%	16,6%
Łączny współczynnik kapitałowy (TCR)	17,5%	16,6%

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

30.06.2020	Ekspozycja brutto	Wartość ekspozycji <sup>9</sup>	Aktywa ważone ryzykiem (RWA)	Wymóg w zakresie funduszy własnych
Ekspozycje detaliczne <sup>10</sup>	3 392,8	3 303,4	2 477,6	198,2
Ekspozycje zabezpieczone hipotekami na nieruchomościach	22 320,2	22 280,4	7 798,1	623,9
Ekspozycje wobec rządów centralnych lub banków centralnych	1 240,5	1 240,5	0,0	0,0
Ekspozycje wobec instytucji	1 381,0	1 381,0	0,0	0,0
Ekspozycje, których dotyczy niewykonanie zobowiązania	23,2	17,4	18,6	1,5
Inne ekspozycje	13,4	13,4	13,4	1,1
<b>Razem</b>	<b>28 371,0</b>	<b>28 236,0</b>	<b>10 307,7</b>	<b>824,6</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.

31.12.2019	Ekspozycja brutto	Wartość ekspozycji <sup>12</sup>	Aktywa wagi ryzykiem (RWA)	Wymóg w zakresie funduszy własnych
Ekspozycje detaliczne <sup>13</sup>	4 034,3	3 823,8	2 867,9	229,4
Ekspozycje zabezpieczone hipotekami na nieruchomościach	22 294,2	22 237,4	7 783,1	622,6
Ekspozycje wobec rządów centralnych lub banków centralnych	1 240,2	1 240,2	0,0	0,0
Ekspozycje wobec instytucji	771,2	771,2	0,0	0,0
Ekspozycje, których dotyczy niewykonanie zobowiązania	17,9	13,6	14,8	1,2
Inne ekspozycje	16,1	16,1	16,1	1,3
<b>Razem</b>	<b>28 373,9</b>	<b>28 102,3</b>	<b>10 681,9</b>	<b>854,5</b>

#### 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 41.3 „Utrata wartości ekspozycji kredytowych” sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2019 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 43 „Zarządzanie ryzykiem rezydualnym” sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2019 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	30.06.2020	31.12.2019
Na pokrycie ryzyka kredytowego	89,0%	93,8%
Na pokrycie ryzyka operacyjnego	3,8%	2,5%
Na pokrycie ryzyka płynności	2,2%	1,7%
Na pokrycie ryzyka stopy procentowej	4,8%	1,8%
Na pokrycie ryzyka modeli	0,2%	0,2%
<b>Razem</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Na 30 czerwca 2020 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 dekonunktury, Bank regularnie przeprowadza testy warunków skrajnych.

### 3.6. UJAWNIEŃ (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  
Obligacje – Umowa Programu Emisji zawarta z PKO Bankiem Polskim SA  
Obligacje – program publiczny  
Obligacje – pozostałe  
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 I półroczu 2020 roku Bank przygotowując się do wdrożenia zaktualizowanej strategii 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 2020 roku Bank udzielił kredytów hipotecznych o wartości 361,5 mln PLN, co stanowi spadek o 80% w stosunku do I półrocza 2019 roku.

Pod koniec I kwartału 2020 roku, w związku z sytuacją epidemiologiczną w kraju, Bank wprowadził szczególne rozwiązania dla kredytobiorców posiadających kredyt hipoteczny i umożliwił zawieszenie w 2020 roku spłaty do trzech następujących po sobie rat kredytu. W kolejnym kwartale, Bank między innymi rozszerzył możliwość zawieszenia spłaty kredytu do sześciu rat kredytu. Ponadto Bank przyjął „Jednolite zasady oferowania narzędzi pomocowych przez banki”, które mają charakter moratorium pozaustawowego w rozumieniu pkt. 10 lit. a Wytycznych EBA dotyczących ustawowych i pozaustawowych moratoriów na spłaty kredytów, stosowanych w obliczu kryzysu spowodowanego przez COVID-19. Wprowadzone w Banku działania pomocowe dotyczą odroczenia spłat rat kapitałowych lub kapitałowo-odsetkowych zgodnie z wnioskiem klienta na okres maksymalnie 6 miesięcy. Z kolei od 24 czerwca 2020 roku Bank wdrożył możliwość ustawowego zawieszenia wykonywania umowy w ramach „Tarczy 4.0” dla klientów posiadających kredyt hipoteczny w Banku, a którzy utracili pracę lub inne główne źródło dochodu.

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 do końca I kwartału 2020 roku dopuszczał udzielenie kredytu, dla którego wartość tego wskaźnika nie przekraczała 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

<sup>11</sup> Do końca I kwartału 2020 roku, Bank dopuszczał udzielenie kredytu, dla którego wartość tego wskaźnika nie przekraczała 90%, w przypadku zastosowania ubezpieczenia kredytowanego wymaganego wkładu finansowego.



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 2020 roku Bank pracuje nad wdrożeniem możliwości skorzystania z przejścia na oprocentowanie oparte o pięcioletnią stałą stopę bazową dla wszystkich umów kredytu, bez względu na datę zawarcia umowy.

#### ENERGY EFFICIENT MORTGAGES INITIATIVE

11 kwietnia 2019 roku PKO Bank Hipoteczny SA wraz z PKO Bankiem Polskim SA jako pierwsze banki z Polski przystąpiły do pilotażowego projektu Energy Efficient Mortgages (EEM) Initiative. Celem projektu jest wypracowanie wystandardizowanych, ogólnoeuropejskich rozwiązań dla kredytów hipotecznych udzielanych na finansowanie mieszkań i domów uwzględniających energooszczędne rozwiązania, m.in. zaoferowanie pakietu preferencji dla kredytobiorców, które zachęcą ich do kupowania nieruchomości efektywnych energetycznie albo do poprawy efektywności energetycznej istniejących budynków. Ma to stanowić zachętę dla banków do odegrania kluczowej roli w stymulowaniu działań związanych ze zmianami klimatycznymi w europejskim sektorze budowlanym.

#### 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 2020 roku PKO Bank Hipoteczny SA nabył od PKO Banku Polskiego SA portfel wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie o łącznej wartości 154,0 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	30.06.2020	31.12.2019
poniżej 50%	40%	34%
51% - 60%	23%	21%
61% - 70%	21%	22%
71% - 80%	12%	16%
80% - 90%	4%	7%
powyżej 90%	0%	0%
<b>Razem brutto</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Średni poziom LTV opartego o wycenę rynkową	53,1%	56,2%

Kredyty brutto wobec klientów według LTV opartego o BHWN	30.06.2020	31.12.2019
poniżej 50%	15%	15%
51% - 60%	10%	9%
61% - 70%	14%	13%
71% - 80%	20%	19%
80% - 90%	25%	25%
powyżej 90%	16%	19%
<b>Razem brutto</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Średni poziom LTV opartego o BHWN	71,3%	72,4%

W I półroczu 2020 roku średnia wartość LTV opartego o wycenę rynkową portfela kredytowego spadła o 3,1 p.p. (w I półroczu 2019 spadek o 0,7 p.p.), co jest wynikiem dalszego wzrostu rynkowych wartości nieruchomości zabezpieczających kredyty Banku. W przypadku wskaźnika LTV opartego o BHWN zależność ta nie jest obserwowana w takim stopniu (spadek o 1,1 p.p.), z uwagi na fakt, że pierwotnie ustalona bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości nie wymagała aktualizacji.

##### OPROCENTOWANIE KREDYTÓW

W 2019 roku Bank wprowadził w swojej ofercie zmianę polegającą na zastąpieniu wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M wskaźnikiem WIBOR 6M, na podstawie którego oprocentowane są kredyty hipoteczne.

Podstawową referencyjną stopą procentową stosowaną dla kredytów w Banku są WIBOR 3M oraz WIBOR 6M, a ich przeciętna wartość w I połowie 2020 roku wyniosła odpowiednio 1,11% oraz 1,15%.

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

#### 4.4. LISTY ZASTAWNE

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

##### KRAJOWE EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH

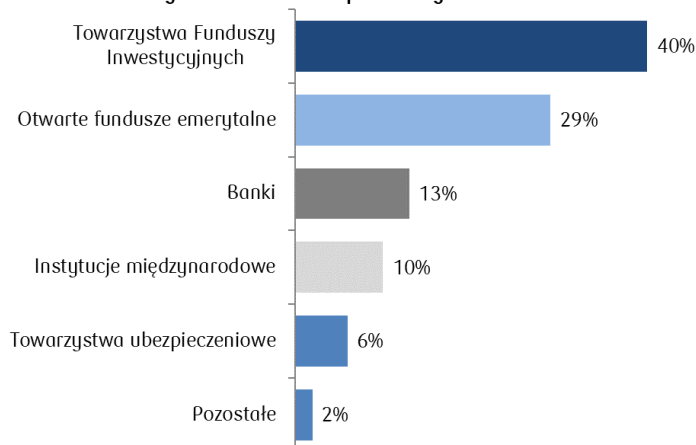
Od początku swojego funkcjonowania PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził emisje trzynastu serii krajowych listów zastawnych, w tym dwie emisje zielonych hipotecznych listów zastawnych.

Łączna wartość wyemitowanych listów zastawnych w ramach emisji krajowych PKO Banku Hipotecznego SA (wg wartości nominalnej) na koniec czerwca 2020 roku wynosiła 4 385,0 mln PLN.

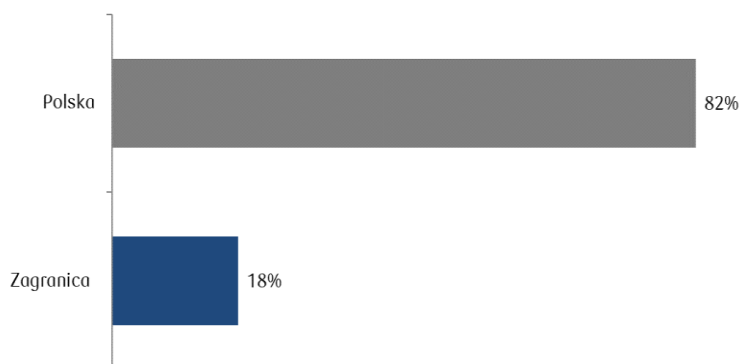
Wszystkie wyemitowane serie krajowych listów zastawnych są przedmiotem obrotu na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na rynku regulowanym BondSpot. Są one również dopuszczone do transakcji repo przez Narodowy Bank Polski.

W I półroczu 2020 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie przeprowadził krajowych emisji listów zastawnych.

Wykres: Struktura nabywców krajowych emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w latach 2015-2020



Wykres: Dystrybucja geograficzna nabywców krajowych emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w latach 2015-2020



Emisje hipotecznych listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w PLN przeprowadzone do 30 czerwca 2020 roku:

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

6	PLPKOHP00066	27.10.2017	27.06.2023	500	WIBOR3M +0,60%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
7	PLPKOHP00074	27.04.2018	25.04.2024	700	WIBOR3M +0,49%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
8	PLPKOHP00082	18.05.2018	29.04.2022	100	WIBOR3M +0,32%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
9	PLPKOHP00090	27.07.2018	25.07.2025	500	WIBOR3M +0,62%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
10	PLPKOHP00108	24.08.2018	24.08.2028	60	3,4875%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
11	PLPKOHP00116	26.10.2018	28.04.2025	230	WIBOR3M +0,66%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
12	PLPKOHP00132	10.06.2019	30.09.2024	250	WIBOR3M +0,60%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW
13	PLPKOHP00199	02.12.2019	02.12.2024	250	WIBOR3M +0,51%	PLN	Aa3	Bondspot, rynek równoległy GPW

#### ZAGRANICZNE EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH

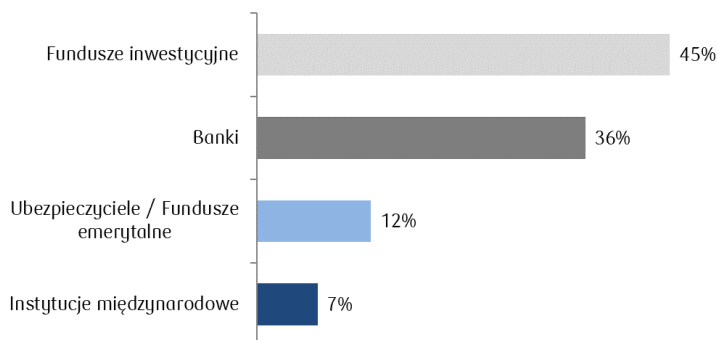
Od początku swojego funkcjonowania PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził emisje siedmiu serii zagranicznych listów zastawnych, w tym pięciu emisji benchmarkowych oraz dwóch w trybie private placement.

Łączna wartość wyemitowanych listów zastawnych w ramach emisji zagranicznych PKO Banku Hipotecznego SA (wg wartości nominalnej) na koniec czerwca 2020 roku wynosiła 2 779,0 mln EUR.

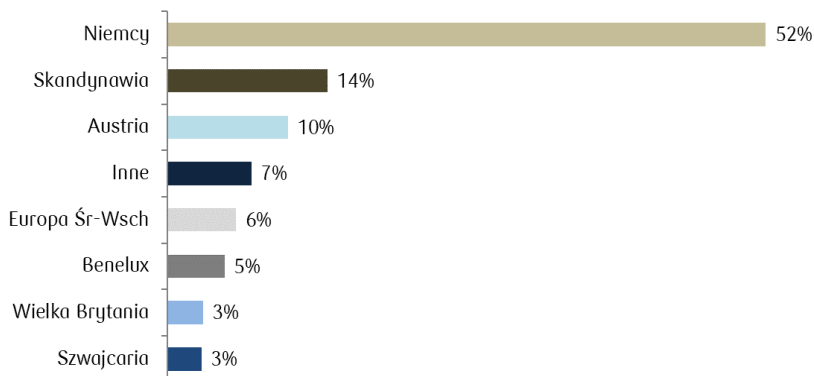
Wszystkie wyemitowane serie zagranicznych listów zastawnych notowane są na Giełdzie w Luksemburgu oraz, z wyjątkiem serii 2 i 5, na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Są one również dopuszczone do transakcji repo przez Europejski Bank Centralny.

W I półroczu 2020 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie przeprowadził emisji zagranicznych listów zastawnych.

Wykres: Struktura nabywców emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA denominowanych w EUR w latach 2016-2020



Wykres: Dystrybucja geograficzna nabywców emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA denominowanych w EUR w latach 2016-2020



Emisje hipotecznych listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w EUR przeprowadzone do 30 czerwca 2020 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	Aa3	LuxSE, rynek równoległy GPW
2	XS1559882821	02.02.2017	02.02.2024	25	0,82%	100,00%	EUR	Aa3	LuxSE
3	XS1588411188	30.03.2017	24.01.2023	500	0,625%	99,972%	EUR	Aa3	LuxSE, rynek równoległy GPW
4	XS1690669574	27.09.2017	27.08.2024	500	0,75%	99,906%	EUR	Aa3	LuxSE, rynek równoległy GPW
5	XS1709552696	02.11.2017	03.11.2022	54	0,467%	100,00%	EUR	Aa3	LuxSE
6	XS1795407979	22.03.2018	24.01.2024	500	0,75%	99,892%	EUR	Aa3	LuxSE, rynek równoległy GPW
7	XS1935261013	28.01.2019	23.11.2021	500	0,250%	99,933%	EUR	Aa3	LuxSE, rynek równoległy GPW
7 transza 2	XS1935261013	01.03.2019	23.11.2021	100	0,250%	100,145 %	EUR	Aa3	LuxSE, rynek równoległy GPW
1 transza 2	XS1508351357	08.03.2019	24.06.2022	100	0,125%	99,489%	EUR	Aa3	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.

#### 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/>

#### 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.

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

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

#### 4.5. DZIAŁALNOŚĆ NA RYNKACH FINANSOWYCH

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

W celu sfinansowania działalności związanej z udzielaniem kredytów mieszkaniowych oraz nabywaniem wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych udzielonych przez PKO Bank Polski SA, PKO Bank Hipoteczny SA emituje hipoteczne listy zastawne, obligacje, zaciągga 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 2020 roku nie wystąpiły przesłanki mogące świadczyć o ryzyku nieterminowej spłaty zaciągniętych przez Bank zobowiązań. W I półroczu 2020 roku Bank nie przekroczył żadnej z norm płynności. Szczegółowe informacje nt. poziomów norm płynności Banku zostały zaprezentowane w Nocie 32 „Zarządzanie ryzykiem płynności” skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku.

W przypadku emisji listów zastawnych w EUR w celu zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej oraz ryzyka walutowego PKO Bank Hipoteczny SA zawarł transakcje CIRS (Cross-Currency Interest Rate Swap), w których Bank płaci kupon w PLN oparty o zmienną stopę, a otrzymuje kupon oparty o stałą stopę właściwą EUR. W przypadku ogłoszenia przez sąd upadłości PKO Banku Hipotecznego SA, nastąpi automatyczne wydłużenie transakcji CIRS o 12 miesięcy na warunkach określonych w dniu zawarcia transakcji i wskazanych w Ostatecznych Warunkach emisji hipotecznych listów zastawnych. Dodatkowo Bank zawarł serię kontraktów 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. OBLIGACJE – UMOWA PROGRAMU EMISJI ZAWARTA Z PKO BANKIEM POLSKIM SA

30 września 2015 roku PKO Bank Hipoteczny SA zawarł umowę Programu Emisji Obligacji z PKO Bankiem Polskim SA, w ramach której emitowane są obligacje własne. W I półroczu 2020 roku Bank wyemitował w ramach tego Programu obligacje o łącznej wartości nominalnej 2 148,0 mln PLN. Saldo wyemitowanych obligacji na 30 czerwca 2020 roku wyniosło 2 048,0 mln PLN.

W I kwartale 2020 roku kwota programu została zwiększona z 3 500,0 mln PLN do 4 000,0 mln PLN.

Bank zamierza kontynuować pozyskiwanie finansowania w postaci emisji obligacji w ramach tego Programu.

#### 4.7. OBLIGACJE – PROGRAM PUBLICZNY

W I półroczu 2020 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie emitował obligacji w ramach Publicznego Programu Emisji Obligacji Własnych, wykupił natomiast obligacje o łącznej wartości nominalnej 161,5 mln PLN.

Saldo wyemitowanych obligacji na 30 czerwca 2020 roku wyniosło 165,0 mln PLN. Wszystkie serie zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym GPW (rynku równoległym).

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

#### 4.8. OBLIGACJE – POZOSTAŁE

W pierwszym półroczu 2020 roku PKO Bank Hipoteczny SA podpisał z europejską instytucją finansową umowę o objęcie emisji obligacji niezabezpieczonych opartych o zmienną stopę procentową o łącznej wartości nominalnej 350,0 mln PLN z terminem wykupu 24 lutego 2021 roku oraz wykupił obligacje niezabezpieczone o wartości nominalnej 350,0 mln PLN.

#### 4.9. 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	Aa3	08.09.2015	12.12.2015
Listy zastawne denominowane w EUR	Aa3	29.09.2016	24.10.2016

Rating nadany listom zastawnym PKO Banku Hipotecznego SA jest najwyższym ratingiem możliwym do osiągnięcia przez polskie papiery wartościowe. Ograniczeniem poziomu ratingu polskich papierów wartościowych jest country ceiling<sup>13</sup> Polski dla instrumentów dłużnych, obecnie na poziomie Aa3.

---

<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 2020 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></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,
- niezidentyfikowane w działalności Banku.

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 2020 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 2019 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. Cele i zasady zarządzania ryzykiem nie uległy istotnym zmianom w I półroczu 2020 roku.

## 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:

<b>SPORZĄDZENIE EKSPERTYZY BHWN</b>	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
<b>WERYFIKACJA EKSPERTYZY BHWN</b>	PKO Bank Polski SA w ramach Umowy outsourcingowej lub 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

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 OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z BADANIEM RYNKU</b>	Rzeczoznawca 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 wpisanej na pierwszym miejscu oraz prawa i środki stanowiące podstawę emisji listów zastawnych, a także dodatkowe środki, które stanowią nadwyżkę na pokrycie odsetek od znajdujących się w obrocie hipotecznych listów zastawnych, przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy. Zabezpieczeniem hipotecznych listów zastawnych są wierzytelności zabezpieczone hipoteką wpisanej na pierwszym miejscu. Dodatkowo podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych mogą stanowić środki Banku:

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

Wartość nominalna kredytów wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych i stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznych listów zastawnych na 30 czerwca 2020 roku wynosiła 22 665,6 mln PLN. Wartość nominalna dodatkowego zabezpieczenia w postaci papierów wartościowych denominowanych w PLN wyemitowanych przez Skarb Państwa wynosiła 250 mln PLN. Na 31 grudnia 2019 roku było to odpowiednio 21 622,0 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 2020 roku i w latach poprzednich nie zawierał papierów wartościowych zabezpieczonych aktywami (ABS), które nie spełniają wymagań określonych w paragrafie 1 artykułu 80 Wytycznych (UE) 2015/510 Europejskiego Banku Centralnego z dnia 19 grudnia 2014 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 RZHLZ sprawuje Powiernik i Zastępca Powiernika.

Poniższa tabela prezentuje podstawowe dane dotyczące RZHLZ na 30 czerwca 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku:

	30.06.2020	31.12.2019
<b>RZHLZ łącznie, w tym (mln PLN):</b>	<b>22 915,6</b>	<b>21 912,0</b>
<i>kredyty zabezpieczone hipoteką (mln PLN)</i>	<i>22 665,6</i>	<i>21 662,0</i>
<i>inne aktywa<sup>14</sup> (mln PLN)</i>	<i>250,0</i>	<i>250,0</i>
Bufor płynności <sup>15</sup> (mln PLN)	84,7	119,4
Wartość nominalna transakcji zabezpieczających <sup>16</sup> (mln PLN)	12 732,71	12 156,2
Liczba kredytów (szt.)	120 877	115 978
Średnia wartość kredytu (tys. PLN)	187,5	186,8
Średni termin od udzielenia kredytu (seasoning) (mies.)	51,2	48,1
Średnia zapadalność (mies.)	256,5	258,4
Średnie LtV (wartość kredytu w odniesieniu do wyceny rynkowej)	51,3%	53,6%
Średnie LtBHWN (wartość kredytu w odniesieniu do BHWN)	70,5%	71,0%
Poziom nadzabezpieczenia <sup>17</sup>	39,5%	34,7%

## 5.7. POWIERNIK

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

W dniu 6 marca 2015 roku Komisja Nadzoru Finansowego powołała Powiernika i Zastępcę Powiernika przy PKO Banku Hipotecznym SA:

	Funkcja	Data powołania	Data odwołania / rezygnacji
Tadeusz Swat	Powiernik	06.03.2015	-
Grzegorz Kędzia	Zastępca Powiernika	06.03.2015	-

<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 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku przedstawiały się następująco:

Limit	Podstawa prawna	Poziom limitu	Wykonanie	
			30.06.2020	31.12.2019
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%	18,0%	18,7%
Stosunek środków uzyskanych z emisji listów zastawnych przeznaczonych na refinansowanie kredytów zabezpieczonych hipoteką lub nabytych wierzytelności innych banków z tytułu takich kredytów do sumy 80% kwot bankowo-hipotecznego wartości pojedynczych nieruchomości mieszkalnych stanowiących przedmiot zabezpieczenia	art.14	≤100,0%	68,5%	65,5%
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% <sup>18</sup>	452,2%	485,2%
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%	33,3%	34,2%
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%	894,9%	890,1%
Stosunek sumy nominalnych kwot wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz kwoty praw i środków dodatkowych Banku stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych do łącznej kwoty nominalnych wartości hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie (uwzględnia instrumenty zabezpieczające)	art.18 ust.1	≥110,0%	139,5%	134,7%
Stosunek sumy nominalnych kwot wierzytelności zabezpieczonych hipoteką stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych do łącznej kwoty nominalnych wartości hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie	art.18 ust.1	≥85,0%	134,8%	133,5%
Stosunek kosztów z tytułu odsetek od hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie (narastająco od początku roku obrotowego oraz na dany dzień) do	art.18 ust.2	≤100,0%	28,5%	33,8%

<sup>18</sup> Z dniem 1 kwietnia 2020 roku nastąpiła zmiana poziomu limitu wynikającego z art. 15 ust 2 zgodnie z którym, po upływie pięciu lat od rozpoczęcia działalności operacyjnej przez bank hipoteczny, wartość zobowiązań wynikających z zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji nie może przekroczyć łącznie sześciokrotnej wysokości funduszy własnych banku hipotecznego. Do 31 marca 2020 roku poziom limitu wynosił 1 000,0%.

przychodów z tytułu odsetek od wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz praw i środków dodatkowych stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych (narastająco od początku roku obrotowego oraz na dany dzień) (uwzględnia instrumenty zabezpieczające)				
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	$\geq 100,0\%$	148,2%	149,2%
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	$\leq 10,0\%$	7,7%	8,5%
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	$\leq 10,0\%$	0,0%	0,0%

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

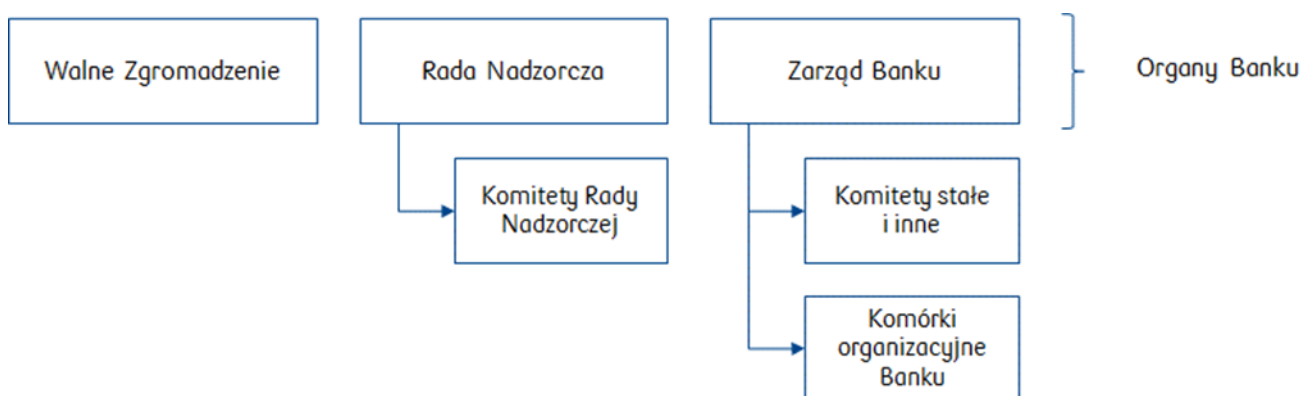
Bank uzyskał pozytywne wyniki wykonanych na koniec czerwca 2020 roku testów równowagi pokrycia oraz płynności.

## 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 w głosowaniu tajnym 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 2020 roku funkcjonowały następujące **komitety Rady Nadzorczej**, których kompetencje, w szczególności to:

<b>KOMITET AUDYTU I FINANSÓW</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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,</li><li>• opracowywanie polityki i procedury wyboru firmy audytorskiej, rekomendowanie Radzie Nadzorczej firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych Banku,</li><li>• monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, w tym przegląd okresowych i rocznych sprawozdań finansowych Banku i wyrażanie o nich opinii,</li><li>• monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej oraz niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych,</li><li>• opiniowanie uchwał Zarządu w zakresie systemu kontroli wewnętrznej, których zatwierdzanie należy do kompetencji Rady Nadzorczej.</li></ul>
<b>KOMITET DS. RYZYKA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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,</li><li>• monitorowanie zgodności polityki Banku w zakresie podejmowania ryzyka ze strategią i planem finansowym,</li><li>• 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,</li><li>• wydawanie opinii w sprawie adekwatności kapitałowej, zasad oceny zdolności kredytowej, modeli pomiaru ryzyka, modelu pomiaru utraty wartości,</li><li>• opiniowanie zasad polityki informacyjnej w zakresie adekwatności kapitałowej, zarządzania adekwatnością kapitałową, ryzykiem płynności, ryzykiem operacyjnym, ryzykiem modeli i pomiaru utraty wartości,</li><li>• opiniowanie projektu Regulaminu Ustalania Bankowo-Hipotecznej Wartości Nieruchomości.</li></ul>
<b>KOMITET DS. WYNAGRODZEŃ I NOMINACJI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• opiniowanie i dokonywanie okresowego przeglądu nominacji na kluczowe stanowiska zarządcze w Banku,</li><li>• przedstawianie Radzie Nadzorczej propozycji dotyczących odpowiednich form umowy z członkami Zarządu Banku,</li></ul>

- 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:

KOMITET ZARZĄDZANIA AKTYWAMI I PASYWAMI	<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>
KOMITET KREDYTOWY	<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>
KOMITET JAKOŚCI DANYCH	<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>
KOMITET STRATEGII I INICJATYW BIZNESOWYCH	<ul style="list-style-type: none"> <li>wsparcie funkcji zarządzania ryzykiem operacyjnym, utraty reputacji, braku zgodności oraz ryzykiem modeli ich pomiaru,</li> <li>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,</li> <li>podejmowanie decyzji dotyczących działania Banku, w szczególności w zakresie zarządzania ww. ryzykami oraz modeli ich pomiaru, a także miar i limitów dla tych ryzyk,</li> <li>wydawanie rekomendacji dla właściwych organów Banku, komórek organizacyjnych, członków Zarządu Banku, zespołów projektowych lub zadaniowych - w zakresie swoich kompetencji.</li> </ul>
KOMITET DS. ZIELONYCH LISTÓW ZASTAWNYCH	<ul style="list-style-type: none"> <li>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,</li> </ul>



- 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 2020 roku skład Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA przedstawiał się następująco:

	Funkcja	Okres pełnienia funkcji
Paulina Strugała	Prezes Zarządu	16.04.2018 – aktualnie
Agnieszka Krawczyk	Wiceprezes Zarządu	01.01.2018 – aktualnie
Piotr Kochanek	Wiceprezes Zarządu	01.01.2019 – aktualnie

Rada Nadzorcza, po przeprowadzeniu postępowań kwalifikacyjnych na członków Zarządu, powołała w dniu 28 marca 2019 roku Panią Paulinę Strugałę, Panią Agnieszkę Krawczyk oraz Pana Piotra Kochanka na wspólną czteroletnią kadencję – z dniem następującym po dniu odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2018 roku.

W dniu 18 marca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie udzieliło absolutorium Prezesowi Zarządu Pani Paulinie Strugałę, Wiceprezesowi Zarządu Pani Agnieszce Krawczyk i Wiceprezesowi Zarządu Panu Piotrowi Kochankowi.

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>AGNIESZKA KRAWCZYK</b>	<b>Wiceprezes Zarządu</b> odpowiedzialna 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:	Przewodnicząca Komitetu ds. Zielonych Listów Zastawnych Zastępca Przewodniczącej Komitetu Strategii i Inicjatyw Biznesowych

	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 Zastępca Przewodniczącej Komitetu Zarządzania Aktywami i Pasywami Zastępca Przewodniczącej 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
Agnieszka Krawczyk	Dyrektor Departamentu Produktów Bankowości Hipotecznej w PKO Banku Polskim SA w wymiarze czasu pracy 0,2 etatu	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 odpowiedniości członków organu zarządzającego i osób pełniących najważniejsze funkcje (Wytyczne EUNB) oraz 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. 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 odpowiedniości zgodnie z Wytycznymi EUNB.

Członkowie Zarządu podlegają ocenie przez Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji Rady Nadzorczej oraz Radę Nadzorczą w sposób ciągły, począwszy od momentu rekrutacji, przez cały okres pełnienia funkcji. Ponadto, zgodnie z art. 395 § 2 pkt 3 k.s.h., zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy raz w roku udziela absolutorium osobno każdemu z członków Zarządu. Udzielenie absolutorium stanowi ocenę członków Zarządu, niezależnie od zatwierdzenia przez zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy sprawozdania Zarządu z działalności Banku.

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

W I półroczu 2020 roku skład Rady Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA był następujący:

	Funkcja w Radzie Nadzorczej	Data powołania	Data odwołania / rezygnacji	kwalfikacje z zakresu finansów	Członek niezależny <sup>19</sup>	Komitet Audytu i Finansów	Komitet ds. Ryzyka	Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji	Komitet Komercyjny
Jakub Papierski	Przewodniczący	06.10.2014		✓				P	P
Justyna Borkiewicz	Członek Rady	28.10.2016		✓			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		Cz
Ilona Wołyniec	Członek Rady	30.03.2019		✓			W	W	W
Lucyna Kopińska	Członek Rady	01.09.2019		✓					Cz
Jadwiga Lesisz	Członek Rady	01.09.2019		✓	✓	Cz			
Dariusz Odioba	Członek Rady	01.09.2019		✓					

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

Skład Komitetów został zaprezentowany według stanu na dzień 30 czerwca 2020 roku.

Zgodnie z art. 395 § 2 pkt 3 k.s.h. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy raz w roku udziela absolutorium osobno każdemu z członków Rady Nadzorczej. Udzielenie absolutorium stanowi ocenę członków Rady Nadzorczej, niezależnie od rozpatrzenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności. W dniu 18 marca 2020 roku uchwałami Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, wszyscy członkowie Rady Nadzorczej Banku uzyskali absolutorium z wykonania swoich obowiązków za okres kończący się 31 grudnia 2019 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.

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

#### INFORMACJA DOTYCZĄCA KOMITETU AUDYTU I FINANSÓW

W I półroczu 2020 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>20</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 2020 roku odbyły się 3 posiedzenia Komitetu Audytu i Finansów.

<sup>20</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. poz. 1089 z późn. zm.).

Zgodnie z wymogiem wynikającym z § 27 Zasad ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych, w dniu 22 maja 2020 roku Rada Nadzorcza Banku dokonała oceny stosowania Zasad w Banku w 2019 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 2020 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 2019 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 2020:

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	30.06.2020		31.12.2019	
	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 2020 roku, jak również w 2019 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.

#### UDZIELONE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE I GWARANCYJNE

W I półroczu 2020 roku, jak również w 2019 roku, PKO Bank Hipoteczny SA nie udzielał gwarancji.

Zobowiązania finansowe z tytułu udzielonych a niewypłaconych kredytów na 30 czerwca 2020 roku wynosiły 193,0 mln PLN, co oznacza spadek w stosunku do 31 grudnia 2019 roku o 289,7 mln PLN.

#### UDZIELONE ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE NA RZECZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH

W I półroczu 2020 roku, jak również w 2019 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 2020 roku, jak również w 2019 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 2020 roku, jak również w 2019 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 2020 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

Trwająca pandemia COVID-19 negatywnie wpływa na aktywność gospodarczą, co przekłada się na pogorszenie sytuacji finansowej klientów, a w konsekwencji spadek zainteresowania klientów kredytami mieszkaniowymi jak również pogorszenie spłacalności już zaciągniętych kredytów mieszkaniowych, co z kolei może wpłynąć negatywnie na jakość portfela kredytowego.

Obniżenie przez Radę Polityki Pieniężnej stóp procentowych do historycznie niskiego poziomu przełożyło się na niższą stawkę międzybankową WIBOR. Dla kredytobiorców oznacza to niższą ratę kredytu, natomiast dla banków - negatywny wpływ na rentowność i zmniejszenie wyniku finansowego.

Bank zachowuje jednak dobrą sytuację płynnościową i kapitałową, na poziomie przewyższającym wymagania regulacyjne. Bank ocenia, że działania Narodowego Banku Polskiego w zakresie skupu obligacji skarbowych, kredytu wekslowego oraz operacji repo będą mogły uzupełniającco wzmacniać sytuację płynnościową Banku.

Do pozostałych istotnych czynników i zagrożeń mogących mieć wpływ na wyniki Banku w perspektywie co najmniej najbliższego kwartału 2020 roku należą:

- sytuacja na rynku mieszkaniowym w Polsce,
- sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce,
- zmiany legislacyjne, w tym zmiany do BRRD (MREL),
- możliwość i czas dokonania kolejnych transferów do Banku części portfela kredytów mieszkaniowych udzielonych wcześniej przez PKO Bank Polski SA,
- sytuacja na krajowym i zagranicznym rynku finansowym,
- popyt ze strony inwestorów na listy zastawne i obligacje własne emitowane przez Bank.

**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 2020 roku, jak również w 2019 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**

8 maja 2020 roku PKO Bank Hipoteczny SA zawarł z zewnętrzną instytucją finansową aneks do umowy kredytu średnioterminowego w rachunku bieżącym wydłużający okres spłaty do 13 czerwca 2021 roku, w maksymalnej wysokości do 150 mln PLN.

18 marca 2020 roku PKO Bank Hipoteczny SA zawarł z PKO Bankiem Polskim SA aneks nr 2 do umowy odnawialnego kredytu obrotowego w rachunku bieżącym z dnia 10 lipca 2019 roku, w ramach którego kwota limitu została podwyższona z 2 500 mln PLN do 4 000 mln PLN. Bank pozyskał to finansowanie w celu redukcji potencjalnych trudności dotyczących refinansowania bieżącej działalności na skutek pandemii COVID-19.

Ponadto, na 30 czerwca 2020 roku Bank posiadał zobowiązanie z tytułu nabytych wierzytelności w kwocie 155,0 mln PLN, które wynika z przeprowadzonych transakcji nabycia od PKO Banku Polskiego SA portfeli wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie opisanych w Nocie 15 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 2020 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 TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI SĄ ONE ISTOTNE I ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE**

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

W I półroczu 2020 roku, jak również w 2019 roku, PKO Bank Hipoteczny SA nie zawarł istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W I półroczu 2020 roku, jak również w 2019 roku, w PKO Banku Hipotecznym SA nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Banku.

#### UMOWY WSPARCIA FINANSOWEGO

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

#### DEPOZyty ORAZ UDZIELANE GWARANCJE I PORĘCZENIA

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

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

W I półroczu 2020 roku, jak również w 2019 roku, PKO Bank Hipoteczny SA nie ustanawiał zabezpieczeń na rachunkach kredytobiorców.

Wartość zabezpieczenia kredytów hipotecznych zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach na 30 czerwca 2020 roku wynosiła 57,3 mld PLN.

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

14 lipca 2020 roku Komisja Nadzoru Finansowego wydała zezwolenie na dokonanie zmiany w statucie zawartej w uchwale Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia PKO Banku Hipotecznego S.A. z dnia 5 czerwca 2020 roku dotyczącej zmiany siedziby Banku. Nową siedzibą Banku będzie Warszawa, a nowym adresem Banku będzie ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa. Bank przygotowuje obecnie do złożenia wniosek do Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku o zarejestrowanie zmiany statutu w Rejestrze przedsiębiorców KRS.

## 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 2020 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 2020 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 2020 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa, oraz że podmiot ten oraz biegły rewident dokonujący tego przeglądu spełnił warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu skróconego śródrocznego 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 2020 roku liczy 48 kolejno ponumerowanych stron.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Banku

31 lipca 2020 r.      Paulina Strugała      Prezes Zarządu

*podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym*  
.....  
(podpis)

31 lipca 2020 r.      Piotr Kochanek      Wiceprezes Zarządu

*podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym*  
.....  
(podpis)

31 lipca 2020 r.      Agnieszka Krawczyk      Wiceprezes Zarządu

*podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym*  
.....  
(podpis)