

Sprawozdanie Zarządu
z działalności PKO Banku Hipotecznego SA
za okres sześciu miesięcy zakończony
30 czerwca 2025 roku

WYBRANE DANE FINANSOWE

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W MLN PLN	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024	Zmiana r/r
Wynik z tytułu odsetek	142,5	104,7	37,8
Wynik z tytułu prowizji i opłat	(3,3)	(2,2)	(1,1)
Wynik z pozycji wymiany	(0,2)	2,3	(2,5)
Wynik z tytułu odpisów na oczekiwane straty kredytowe	3,2	6,2	(3,0)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto	0,2	0,1	0,1
Ogólne koszty administracyjne	(25,7)	(22,5)	(3,2)
Koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych	(17,0)	(17,1)	0,1
Podatek od niektórych instytucji finansowych	(24,1)	(26,1)	2,0
Wynik z działalności operacyjnej	75,6	45,4	30,2
Zysk brutto	75,6	45,4	30,2
Podatek dochodowy	(20,4)	(12,9)	(7,5)
Zysk netto	55,2	32,5	22,7

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ W MLN PLN	30.06.2025	31.12.2024
Kasa, środki w Banku Centralnym	0,0	0,4
Należności od banków	6,6	10,2
Instrumenty pochodne zabezpieczające	0,1	0,0
Papiery wartościowe	781,2	749,3
Kredyty i pożyczki wobec klientów	16 371,9	16 600,7
Pozostałe aktywa ¹	17,2	16,1
SUMA AKTYWÓW	17 177,0	17 376,7
Zobowiązania wobec banków	5 008,1	5 342,8
Instrumenty pochodne zabezpieczające	22,9	208,7
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	7 759,0	7 233,4
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	2 553,5	2 721,3
Pozostałe zobowiązania i rezerwy ²	124,1	127,0
Kapitał własny	1 709,4	1 743,5
SUMA ZOBOWIĄZAŃ I KAPITAŁU WŁASNEGO	17 177,0	17 376,7

¹ Obejmuje następujące pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej: wartości niematerialne, rzeczowe aktywa trwałe oraz inne aktywa.

² 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 inne rezerwy.

SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP.....	4
2.	ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA.....	8
2.1.	OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE.....	8
2.2.	RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH.....	10
2.3.	RYNEK KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH.....	11
2.4.	RYNEK LISTÓW ZASTAWNYCH.....	11
2.5.	OTOCZENIE REGULACYJNO – PRAWNE.....	12
3.	WYNIKI FINANSOWE I ADEKWATNOŚĆ KAPITAŁOWA.....	13
3.1.	PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	13
3.2.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	13
3.3.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	14
3.4.	WYMOGI W ZAKRESIE FUNDUSZY WŁASNYCH (FILAR I).....	15
3.5.	KAPITAŁ WEWNĘTRZNY (FILAR II).....	17
3.6.	UJAWNIECIA (FILAR III).....	18
4.	DZIAŁALNOŚĆ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	19
4.1.	SPRZEDAŻ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W MODELU AGENCYJNYM.....	19
4.2.	NABYWANIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH.....	19
4.3.	STRUKTURA PORTFELA MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH.....	20
4.4.	LISTY ZASTAWNE.....	21
4.5.	DZIAŁALNOŚĆ NA RYNKACH FINANSOWYCH.....	24
4.6.	OBLIGACJE – UMOWA PROGRAMU EMISJI ZAWARTA Z PKO BANKIEM POLSKIM SA.....	25
5.	WEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI.....	26
5.1.	PROCES KREDYTOWY I WSPÓŁPRACA Z PKO BANKIEM POLSKIM SA.....	26
5.2.	ŁĄD WEWNĘTRZNY.....	26
5.3.	SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ.....	27
5.4.	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM.....	29
5.5.	WYCENA ZABEZPIECZEŃ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH.....	30
5.6.	REJESTR ZABEZPIECZENIA HIPOTECZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH.....	31
5.7.	POWIERNIK.....	33
5.8.	LIMITY USTAWOWE.....	33
6.	ORGANIZACJA ORAZ WŁADZE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	35
6.1.	WYKWALIFIKOWANA KADRA.....	35
6.2.	STRUKTURA ORGANIZACYJNA PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	35
6.3.	KOMPETENCJE ORGANÓW I KOMITETÓW PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	35
6.4.	ZARZĄD PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	43
6.5.	RADA NADZORCZA PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	46
7.	ŁĄD KORPORACYJNY I INFORMACJE DLA INWESTORÓW.....	48
7.1.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁĄDU KORPORACYJNEGO.....	48
7.2.	FIRMA AUDYTORSKA.....	51
7.3.	POZOSTAŁE INFORMACJE.....	51
8.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA.....	54

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 zarówno pod względem sumy aktywów, jak i salda kredytów mieszkaniowych. Bank jest także największym w Polsce emitentem listów zastawnych z udziałem (wg stanu na koniec czerwca br.) 42% w łącznej wartości pozostających w obrocie listów zastawnych, wyemitowanych przez działające w Polsce banki hipoteczne. Jako jedyny bank w Polsce przeprowadził benchmarkowe emisje listów zastawnych denominowanych w EUR, w tym pierwszą w Europie Środkowo-Wschodniej emisję zielonych listów zastawnych.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku w obrocie pozostawało 10 serii wyemitowanych przez Bank hipotecznych listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej 7,7 mld PLN.

Na koniec czerwca 2025 roku suma aktywów Banku wyniosła około 17,2 mld PLN, z czego 16,4 mld PLN stanowił wysokiej jakości portfel kredytów mieszkaniowych, których główne źródło finansowania stanowiły hipoteczne listy zastawne.

OCENA WIARYGODNOŚCI FINANSOWEJ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA - RATINGU

Wiarygodność finansowa PKO Banku Hipotecznego SA oraz emitowanych przez Bank listów zastawnych oceniana jest przez międzynarodową agencję ratingową Moody's Investors Service Ltd („Moody's”).

Na 30 czerwca 2025 roku PKO Bank Hipoteczny SA posiadał następujące ratingi nadane przez agencję Moody's:

	Poziom ratingu	Perspektywa ratingu	Data nadania / potwierdzenia ratingu
Rating emitenta długoterminowy	A3	Stabilna	27.02.2025
Rating emitenta krótkoterminowy	P-2	n/d	
Opinia o ryzyku kontrahenta długoterminowa	A2(cr)	n/d	
Opinia o ryzyku kontrahenta krótkoterminowa	P-1(cr)	n/d	
Ocena ryzyka kontrahenta długoterminowa	A2	n/d	
Ocena ryzyka kontrahenta krótkoterminowa	P-1	n/d	

Ratingi uwzględniają dokonaną przez Moody's ocenę wzajemnych powiązań pomiędzy Bankiem a jego jednostką dominującą - PKO Bankiem Polskim SA oraz odzwierciedlają niskie prawdopodobieństwa, że jednostka dominująca nada niski priorytet wypełnianiu zobowiązań Banku w stosunku do wypełniania własnych zobowiązań w sytuacji napięć finansowych w grupie kapitałowej.

Na 30 czerwca 2025 roku listy zastawne PKO Banku Hipotecznego SA posiadały następujące ratingi nadane przez agencję Moody's:

	Poziom ratingu	Data potwierdzenia ratingu
Listy zastawne denominowane w PLN	Aa1	27.02.2025
Listy zastawne denominowane w EUR	Aa1	25.06.2025

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 ceiling³ Polski dla instrumentów dłużnych, obecnie na poziomie Aa1.

EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH

W I połowie 2025 roku PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził dwie emisje listów zastawnych.

27 lutego 2025 roku Bank wyemitował zmiennokuponowe hipoteczne listy zastawne serii 15 o wartości nominalnej 800 mln PLN. Była to jedna z największych w historii Banku emisji denominowanych w złotych. Listy zastawne wyemitowane zostały w ramach Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych i są notowane na rynku równoległym regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

25 czerwca 2025 PKO Bank Hipoteczny wyemitował po trzyletniej przerwie na międzynarodowych rynkach, stałokuponowe listy zastawne serii 16 w wysokości 500 mln EUR. Emisja została przeprowadzona w ramach Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych PKO Banku Hipotecznego i są notowane na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Luksemburgu.

WOJNA W UKRAINIE I JEJ WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ BANKU

W związku z trwającym konfliktem militarnym Bank identyfikuje ryzyko geopolityczne, które ma lub może mieć pośredni wpływ na działalność Banku jako emitenta.

Bank monitoruje sytuację związaną z konfliktem w Ukrainie i dostosowuje do niej podejmowane działania.

AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA BANKU

Sytuacja finansowa na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz perspektywa działalności PKO Banku Hipotecznego pozostają w ocenie Zarządu stabilne. Bank prowadzi działalność operacyjną zachowując wysoki poziom bezpieczeństwa zarówno w zakresie jakości i poziomie zabezpieczenia portfela kredytowego, jak również we wszystkich obszarach kontroli oraz nadzoru nad poziomem ryzyka, do czego przyczynia się również solidna baza kapitałowa.

STRATEGIA PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA NA LATA 2023-2025

W I kwartale 2023 roku Zarząd Banku przyjął, a Rada Nadzorcza zatwierdziła nową Strategię PKO Banku Hipotecznego SA na lata 2023 – 2025.

Cele strategiczne Banku określone w strategii to:



³ Maksymalny poziom ratingu w kraju.

WYBRANE PROJEKTY

Rozwój oferty specjalnej wspierającej zrównoważony rozwój - kredyt hipoteczny

Rozwój oferty specjalnej realizowany jest w ramach działań w zakresie zrównoważonego rozwoju w kontekście ESG. Strategicznym celem inicjatywy jest kreowanie takiej oferty, która będzie wspierała zrównoważony rozwój w ramach oferowania kredytu hipotecznego przez Grupę Kapitałową PKO BP oraz w kontekście budowania potencjału emisyjnego „zielonych” listów zastawnych.

Obecnie Bank we współpracy z PKO Bankiem Polskim SA promuje taką ofertę i udziela preferencyjnych warunków cenowych w zamian za dostarczenie przez klienta świadectwa charakterystyki energetycznej potwierdzającego niskoemisyjność finansowanej nieruchomości (wymagane spełnienie określonej wartości EP, czyli wskaźnika określającego roczne zapotrzebowanie budynku na nieodnawialną energię pierwotną).

Planowane jest także przygotowanie nowego podejścia do oferty w celu zwiększenia skali pozyskiwanych kredytów wspierających zrównoważony rozwój.

W ramach Grupy Kapitałowej PKO BP Bank jest liderem w tworzeniu kompleksowej oferty kredytów hipotecznych wspierających zrównoważony rozwój i stanowi centrum kompetencyjne w tym zakresie.

Centrum kompetencyjne w obszarze ESG w PKO Banku Hipotecznym SA

Centrum kompetencyjne w obszarze ESG jest kolejnym aspektem realizacji celu strategicznego Banku na lata 2023 – 2025 w zakresie działań dotyczących zrównoważonego rozwoju.

Zadaniem centrum kompetencyjnego jest zapewnienie w organizacji niezbędnej, kompletnej i aktualnej wiedzy z obszaru ESG, umożliwiającej realizację postawionych celów biznesowych w zgodzie z dynamicznie rozwijającym się otoczeniem regulacyjnym w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Wdrożenie komunikacji zewnętrznej w zakresie edukacji klientów

PKO Bank Hipoteczny w I połowie 2025 roku kontynuował działania związane z edukacją klientów poprzez publikację artykułów w serwisie Bankomania. Do 30 czerwca 2025 roku zostały opublikowane następujące artykuły:

- 10-lecie PKO Banku Hipotecznego – rys historyczny
- Nowoczesne rozwiązania w budownictwie: domy kopułowe
- Nowoczesne rozwiązania w budownictwie: fotowoltaika
- Nowoczesne rozwiązania w budownictwie: pompy ciepła

Kolejne tematy oczekujące na opublikowanie w lipcu 2025 roku:

- Zielone mieszkania – nowy trend w budownictwie
- Klasy energetyczne budynków mieszkalnych – co trzeba o nich wiedzieć?
- Dyrektywa dotycząca charakterystyki energetycznej budynków (dyrektywa budynkowa EPBD) – co warto o niej wiedzieć?

Linki do artykułów są publikowane na stronie www, jak i na profilu Banku na platformie LinkedIn, gdzie pojawiają się także wpisy edukacyjne dotyczące życia w zgodzie z poszanowaniem środowiska naturalnego. Promowane są takie zachowanie jak oszczędzanie energii w gospodarstwie domowym, uważna segregacja śmieci czy wybieranie środków transportu przyjaznych środowisku – np. dojeżdżanie rowerem do pracy. Wartości promowane w komunikacji zewnętrznej są zbieżne z działaniami prowadzonymi wewnątrz organizacji. W okresie objętym sprawozdaniem Bank wzmocnił kompetencje wewnętrzne w obszarze komunikacji tak, aby w przyszłości skuteczniej kształtować wiedzę i świadomość otoczenia (w tym klientów).

Optymalizacja i automatyzacja procesów

Strategicznym celem inicjatywy jest digitalizacja i uproszczenie realizowanych w Banku procesów.

Bank uczestniczy, m.in. w projekcie Grupy Kapitałowej PKO BP „Cyfrowa Hipoteka”, którego zadaniem jest optymalizacja i cyfryzacja procesu udzielania i obsługi kredytów hipotecznych. W ramach tego projektu, w I półroczu 2025 roku została udostępniona możliwość udzielenia kredytu 2 kredytobiorcom oraz zakup lokalu na rynku pierwotnym.

PKO BH opracował założenia do wdrożenia - w ramach ww. projektu - procesu udzielenia kredytów hipotecznych przez PKO BH. Dalsze prace prowadzące do wdrożenia procesu agencyjnego Cyfrowej Hipoteki będą prowadzone w III i IV kwartale 2025 roku.

Bank regularnie wdraża usprawnienia i automatyzacje czynności w ramach innych procesów m.in. w zakresie uproszczeń umów kredytów i innych dokumentów przekazywanych klientom.

Wypracowanie jednolitego wzorca umowy kredytu mieszkaniowego

Strategicznym celem projektu jest wypracowanie wzorca klauzul umowy kredytu hipotecznego w zakresie poprawy czytelności i ograniczenia ryzyk związanych z produktem hipotecznym. W ramach konsultacji organów nadzoru i kontroli kontynuowane są prace nad projektem jednolitego wzorca umowy kredytu hipotecznego przedstawionym przez UOKiK, w których Bank bierze czynny udział. UOKiK dąży do tego, aby wzorzec umowy kredytu był wprowadzony ustawą i obligatoryjny dla nowo zawieranych umów, co przyczyni się do pełnej standaryzacji tego typu umów na rynku.

Dostosowanie Banku do reformy wskaźników referencyjnych

W związku z założonym w ramach reformy zastąpieniem wskaźnika WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym w Banku został utworzony Zespół zadaniowy ds. reformy wskaźników referencyjnych WIBOR (dalej: „Zespół”). Celem Zespołu jest przygotowanie Banku do wdrożenia nowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej oraz zastąpienia nim stosowanego obecnie wskaźnika referencyjnego WIBOR. Do zadań Zespołu należą w szczególności:

- dostosowanie umów z kontrahentami i klientami oraz zmiany w ofercie produktowej;
- dostosowanie metodyk i narzędzi w zakresie wyceny i zarządzania ryzykiem,
- dostosowanie metodyk i narzędzi w zakresie rachunkowości (w tym. m.in. rachunkowości zabezpieczeń i cen transferowych),
- wdrożenie zmian w systemach IT,
- oszacowanie wpływu reformy na wyniki finansowe Banku.

Program emisji hipotecznych listów zastawnych

To nowy program krajowy emisji hipotecznych listów zastawnych, w ramach którego po zatwierdzeniu prospektu przez Komisję Nadzoru Finansowego, mają być dokonywane emisje listów zastawnych. Program będzie kierowany do inwestorów instytucjonalnych i indywidualnych w Polsce. W maju 2025 roku PKO Bank Hipoteczny złożył w Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o zatwierdzenie prospektu dotyczącego tego programu.

2. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA

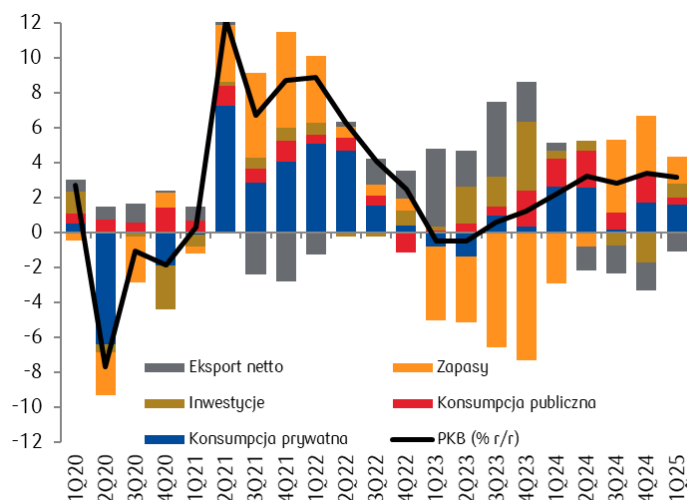
Otoczenie makroekonomiczne
Rynek nieruchomości mieszkaniowych
Rynek kredytów mieszkaniowych
Rynek listów zastawnych
Otoczenie regulacyjno - prawne

2.1. OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE

Poniżej prezentujemy czynniki makroekonomiczne, które kształtowały krajową gospodarkę w I półroczu 2025 roku.

KONTYNUACJA OŻYWIENIA GOSPODARCZEGO

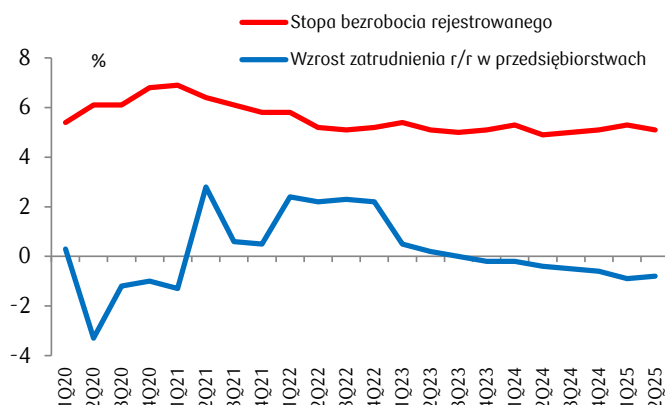
Tempo i dekompozycja wzrostu PKB (% r/r) i jego składowych (p.p.)



Na początku 2025 roku polska gospodarka rosła w solidnym tempie. W I kwartale br. PKB był o 3,2% wyższy niż przed rokiem, a w II kwartale br. wzrost prawdopodobnie jeszcze przyspieszył. Początek roku przyniósł hamowanie realnej dynamiki wynagrodzeń w gospodarce narodowej w okolice 5% r/r, wobec niemal 10% r/r przeciętnie w 2024 roku. W połączeniu z utrzymującą się wysoką skłonnością do oszczędzania, zaowocowało to w I kwartale br. spadkiem dynamiki konsumpcji prywatnej do 2,5% r/r. Pozytywnie zaskoczyły inwestycje – nakłady brutto na środki trwałe w I kwartale br. wzrosły o 6,3% r/r, po półrocznym okresie spadków. Była to głównie zasługa nakładów publicznych – inwestycje sektora instytucji rządowych i samorządowych wzrosły o 28% r/r, jednocześnie dane wskazują na znaczące ograniczenie spadku inwestycji prywatnych. Inwestycje finansowane ze środków z Krajowego Planu Odbudowy rozpędzają się powoli, jednak druga połowa roku powinna przynieść przełom w tym zakresie. W I kwartale eksport netto miał nadal ujemny wkład do PKB, co osiągnięto przy realnym wzroście eksportu towarów i usług o 1,1% r/r oraz importu o 3,5% r/r. Eksport znajduje się pod negatywnym wpływem powolnego ożywienia gospodarczego głównych partnerów handlowych oraz wzmożonej niepewności w związku z polityką celną administracji D. Trumpa. Import jest tymczasem napędzany przez rosnący popyt krajowy, w tym inwestycyjny, w tym przez dostawy sprzętu zbrojeniowego. Równowaga zewnętrzna na początku 2025 roku pogorszyła się, jednak deficyt rachunku obrotów bieżących, według danych na koniec maja 2025 roku na poziomie ok. 1% PKB, nie stanowi zagrożenia dla równowagi makroekonomicznej.

LEKKIE SCHŁODZENIE WARUNKÓW NA RYNKU PRACY

Bezrobocie i zatrudnienie (koniec okresu,%)

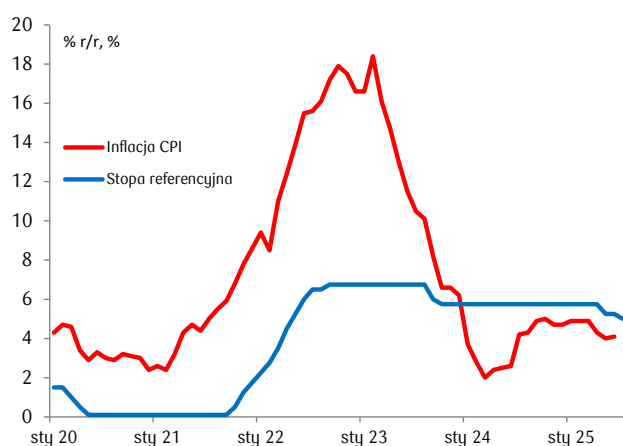


Sytuacja na krajowym rynku pracy pozostaje dobra, chociaż widać pewne oznaki spadku popytu na pracę. Stopa bezrobocia rejestrowanego wzrosła na początku roku, pod wpływem czynników sezonowych, jednak jej poziom 5,1% w czerwcu br. jest tylko o 0,3 p.p. wyższy od wieloletniego minimum z analogicznego okresu ubiegłego roku. Stopa bezrobocia wg BAEL I kwartale br. wzrosła do 3,4%, a jej kwartalny przyrost o 0,6 p.p. był znacznie silniejszy niż obserwowany o tej porze roku w poprzednich latach. Dane wskazują na mniejszą skłonność pracowników do zmiany miejsca zatrudnienia.

Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw w I połowie 2025 roku kontynuowało spadki, które obok niższego popytu na pracę odzwierciedlały trendy demograficzne i mniejszą liczbę osób w wieku produkcyjnym. W I połowie 2025 roku dynamika wynagrodzeń stopniowo się obniżała, do czego obok słabszego popytu na pracę, przyczyniła się mniejsza niż w poprzednich latach podwyżka płacy minimalnej. W I kwartale br. wynagrodzenie w gospodarce narodowej wzrosło (nominalnie) o 10% r/r, najślabiej od początku 2022 roku.

INFLACJA NA DRODZE DO CELU NARODOWEGO BANKU POLSKIEGO (NBP)

Inflacja (% r/r) i stopa referencyjna (% dane miesięczne)

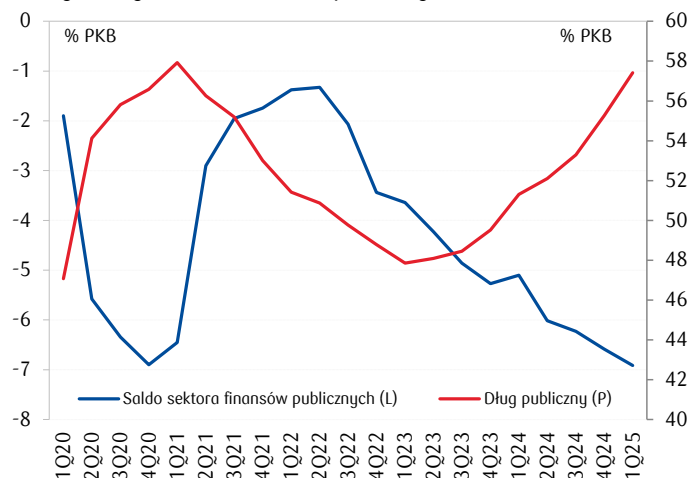


Na początku 2025 roku inflacja była jeszcze podwyższona, m.in. ze względu na ubiegłoroczne podwyżki cen administrowanych, jednak maksymalny poziom 4,9% r/r, który osiągnęła w I kwartale br. był niższy od oczekiwań. W pierwszej połowie 2025 roku inflację sukcesywnie obniżały ceny paliw, których roczny spadek pogłębił się do maksymalnie -11,4% r/r w maju br. W analizowanym okresie widoczny był też spadek inflacji bazowej (CPI bez żywności i energii), która w całym II kwartale nie przekraczała 3,5% r/r.

W czerwcu br. inflacja CPI wyniosła 4,1% r/r, a dostępne prognozy wskazują, że w lipcu powróci do dopuszczalnego pasma odchyleń od celu Narodowego Banku Polskiego (2,5% +/- 1p.p.).

KONTROLOWANE NAPIĘCIA W FINANSACH PUBLICZNYCH

Deficyt i dług sektora finansów publicznych



Deficyt fiskalny (ESA) na koniec 2025 roku wzrósł do 6,6% PKB z 6,0% PKB po połowie 2024 roku. Na początku 2025 roku sytuacja fiskalna pozostawała napięta, a w I kwartale 2025 deficyt pogłębił się do 6,9% PKB. Jednocześnie zadłużenie sektora instytucji rządowych i samorządowych w relacji do PKB wzrosło do 57,4% po I kwartale br., z 55,3% w 2024 roku, odzwierciedlając, obok rosnącego deficytu, zamówienia na sprzęt wojskowy. Polska jest objęta przez Komisję Europejską procedurą nadmiernego deficytu, która jednak najpewniej nie będzie bardzo dotkliwa – KE na wniosek Polski uruchomiła tzw. klauzulę wyjścia w związku z wydatkami militarnymi.

DOSTOSOWANIE STÓP PROCENTOWYCH

Rada Polityki Pieniężnej (RPP) w maju obniżyła stopy procentowe o 0,50 p.p. Była to pierwsza zmiana stóp od października 2023 roku. RPP uzasadniła dostosowanie stóp procentowych niższym od oczekiwań przebiegiem ścieżki inflacji na początku roku, podkreślając jednak utrzymującą się niepewność dotyczącą jej perspektyw, związaną m.in. z kształtem rozwiązań administracyjnych dotyczących cen energii dla gospodarstw domowych oraz luźną polityką fiskalną i silnym wzrostem wynagrodzeń. Chociaż RPP nie nazywa zmian stóp procentowych „cyklem”, to w lipcu dokonała kolejnej obniżki, tym razem o 0,25 p.p. Jej uzasadnieniem był zbliżający się spadek inflacji w okolicach celu NBP. Członkowie RPP w swoich wypowiedziach nie wykluczają dalszych dostosowań w 2025 roku, łącznie o 0,25-0,50 p.p.

Stopy procentowe NBP:

Stopa	II kwartał 2025 [%]*
referencyjna	5,25
redyskontowa weksli	5,30
dyskontowa weksli	5,35
lombardowa	5,75
depozytowa	4,75

*) po decyzji RPP, od 3 lipca 2025 roku obowiązują stopy niższe od prezentowanych o 25 punktów bazowych

2.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W POLSCE

Już ponad rok (od II kwartału 2024 roku) ceny nieruchomości mieszkaniowych utrzymują się w trendzie horyzontalnym, po wcześniejszym dynamicznym wzroście wywołanym przez funkcjonowanie programu Bezpieczny Kredyt 2%, który stymulował silny wzrost sprzedaży mieszkań w II połowie 2023 roku. W trakcie 2024 roku mieliśmy do czynienia ze stopniową odbudową popytu osłabionego wcześniej przez wygaszenie programu wsparcia kredytobiorców oraz utrzymujące się wysokie stopy procentowe i ceny mieszkań. Odbudowie popytu sprzyjał stabilny rynek pracy, niska stopa bezrobocia oraz wysoka, bo około 10-procentowa roczna dynamika wzrostu wynagrodzeń, której towarzyszyła stabilizacja cen nieruchomości. W 2025 roku pojawił się dodatkowy, bardzo

istotny czynnik stymulujący popyt na nieruchomości mieszkaniowe, w postaci obniżek stóp procentowych. Powyższe czynniki przełożyły się na wzrost sprzedaży kredytów mieszkaniowych o około 20% w ujęciu ilościowym w trakcie I półrocza 2025 roku. Według danych Biura Informacji Kredytowej SA średniomiesięczna liczba osób wnioskujących o kredyty mieszkaniowe była w I połowie 2025 roku aż o 24% wyższa niż w roku 2024.

Odradzający się popyt na nieruchomości mieszkaniowe nie wpływa jednak na wzrost cen nieruchomości mieszkalnych, z uwagi na rekordowo wysoką podaż mieszkań oferowanych przez deweloperów na rynku pierwotnym. Według danych opublikowanych przez portal otodom.pl, zajmujący się monitoringiem sytuacji na rynkach pierwotnych siedmiu dużych miast⁴, łączna wielkość oferty deweloperów na koniec I półrocza 2025 roku kształtowała się na poziomie 62 tys. mieszkań, podczas gdy na dzień 31.12.2023 roku (czyli na moment wygaszenia programu kredytów preferencyjnych BK2%) wynosiła niecałe 35 tys. mieszkań. W 2024 roku deweloperzy wprowadzili do oferty 45% mieszkań więcej niż sprzedali, a w I półroczu 2025 roku 27% więcej, powodując niemal dwukrotny wzrost wolumenu mieszkań w ofercie. Długość przeciętnego okresu wyprzedaży oferty wzrosła w tym okresie z niecałych trzech kwartałów, do prawie siedmiu.

Oczekuje się, że wysoka podaż będzie skutecznie hamować presję na wzrost cen mieszkań, nawet w świetle prognozowanego wzrostu sprzedaży, przynajmniej do końca 2025 roku. Głównym czynnikiem wpływającym na sytuację na rynku mieszkaniowym w 2026 roku będzie trwałość procesów dezinflacyjnych w gospodarce oraz dalszy przebieg ścieżki luzowania polityki pieniężnej przez Radę Polityki Pieniężnej.

2.3. RYNEK KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Zgodnie z danymi NBP, należności banków z tytułu kredytów na nieruchomości osób prywatnych w Polsce, według stanu na 30 czerwca 2025 roku wyniosły 503 mld PLN i były o 2,4% wyższe niż przed rokiem. Saldo kredytów złotych na 30 czerwca 2025 roku wyniosło 453 mld PLN (90,1% łącznej wartości należności banków z tytułu kredytów na nieruchomości w Polsce), a jego wartość wzrosła o 6,6% r/r. Akcja kredytowa w I połowie 2025 roku była wspierana przez obniżki rynkowych stóp procentowych oraz wzrost wartości przeciętnego kredytu.

Łączne saldo kredytów mieszkaniowych w stosunku do szacowanego przez PKO Bank Polski produktu krajowego brutto wyrażonego w cenach rynkowych wyniosło na koniec II kwartału 2025 roku 13,4%. To wartość kształtująca się znacząco poniżej średniej dla państw Unii Europejskiej, która według ostatnich dostępnych danych po I kwartale 2025 roku wynosiła ok. 35%. Wskazuje to na duży potencjał dalszego rozwoju rynku kredytów mieszkaniowych w Polsce.

2.4. RYNEK LISTÓW ZASTAWNYCH

Na dzień 30 czerwca 2025 roku w Polsce działalność prowadziło pięć banków hipotecznych:

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

Polski rynek listów zastawnych jest stosunkowo niewielki i charakteryzuje się umiarkowaną płynnością. Na koniec czerwca 2025 roku łączna wartość wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne i pozostających w obrocie hipotecznych listów zastawnych wyniosła 18,5 mld PLN, co oznacza wzrost o 1,5 mld PLN względem stanu na 30 czerwca 2024 roku. Na 30 czerwca 2025 roku listy zastawne wyemitowane przez polskie banki stanowiły poniżej 4% wartości udzielonych przez banki kredytów mieszkaniowych.

PKO Bank Hipoteczny SA jest największym w Polsce emitentem hipotecznych listów zastawnych. Wartość pozostających w obrocie hipotecznych listów zastawnych wyemitowanych przez PKO Bank Hipoteczny SA wyniosła na 30 czerwca 2025 roku 7,7 mld PLN, co stanowiło ok. 42% łącznej wartości pozostających w obrocie listów zastawnych wyemitowanych przez polskie banki hipoteczne.

⁴ Warszawa, Wrocław, Kraków, Poznań, Trójmiasto, Łódź, Katowice.

2.5. OTOCZENIE REGULACYJNO – PRAWNE

W I półroczu 2025 roku zaczęły obowiązywać następujące rozwiązania prawne i regulacyjne mające istotny wpływ na działalność PKO Banku Hipotecznego SA:

ROZWIĄZANIE	WPŁYW
ROZPORZĄDZENIE DORA	
Rozporządzenie 2022/2554 w sprawie operacyjnej odporności cyfrowej sektora finansowego	Wejście w życie 17.01.2025 r. Na podmioty finansowe nałożono szereg nowych obowiązków związanych z zarządzaniem ryzykiem ICT, co wymagało identyfikacji umów obejmujących usługi ICT (w tym dostawców wspierających funkcje krytyczne/istotne), stworzenia rejestru takich umów, aktualizacji regulacji z obszaru bezpieczeństwa, w tym bezpieczeństwa SIB (m.in. dot. testowania odporności, procedur zgłaszania incydentów ICT, sprawozdawczości).
KREDYTY HIPOTECZNE	
Ustawa o zapewnianiu spełniania wymagań dostępności niektórych produktów i usług przez podmioty gospodarcze	Wejście w życie 28.06.2025 r. Określono wymagania dostępności produktów i usług dla osób z niepełnosprawnościami oraz obowiązki podmiotów gospodarczych w zakresie zapewniania spełniania tych wymagań; wskazano zasady i tryb sprawowania nadzoru rynku w zakresie zapewniania spełniania wymagań. Bank dostosował wewnętrzne procedury do wymogów ustawy, przeprowadził prace mające na celu uproszczenie wzorów umów i pism wystosowywanych do klienta.
Ustawa o podmiotach obsługujących kredyty i nabywcach kredytów	Wejście w życie 5.04.2025 r. Ustawa, mimo że nie dotyczy Kredytów hipotecznych, w art. 68 wprowadziła zmianę do UKH - zwiększając obowiązki informacyjne spoczywające na Banku (na 30 dni przed zmianą postanowień umowy należy przekazać na trwałym nośniku opis zmian, informację o prawie do reklamacji)
SPRAWOZDAWCZOŚĆ	
Ustawa o zmianie ustawy o rachunkowości, ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz niektórych innych ustaw	Wejście w życie 1.01.2025 r. Realizacja Dyrektywy CSRD w odniesieniu do sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju (sprawozdawczości informacji niefinansowych). Ustawa rozszerzyła obowiązki raportowe m.in. poprzez wprowadzenie obowiązkowego stosowania Europejskich Standardów Sprawozdawczości Zrównoważonego Rozwoju, poszerzenie zakresu raportowanych informacji.

3. WYNIKI FINANSOWE I ADEKWATNOŚĆ KAPITAŁOWA

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

	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Suma aktywów (mln PLN)	17 177,0	17 376,7	17 924,9
ROA ⁵	0,6%	0,7%	0,4%
ROE ⁶	6,3%	7,8%	3,9%
Łączny współczynnik kapitałowy	26,1%	22,9%	22,5%
Współczynnik dźwigni finansowej (LR)	9,5%	9,5%	9,1%
Wskaźnik kosztów do dochodów (C/I) ⁷	21,2%	22,6%	21,3%

3.2. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

mln PLN	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Kasa, środki w Banku Centralnym	0,0	0,4	180,1
Należności od banków	6,6	10,2	2,7
Instrumenty pochodne zabezpieczające	0,1	0,0	8,8
Papiery wartościowe	781,2	749,3	750,0
Kredyty i pożyczki wobec klientów	16 371,9	16 600,7	16 966,8
Pozostałe aktywa ⁸	17,2	16,1	16,5
SUMA AKTYWÓW	17 177,0	17 376,7	17 924,9

mln PLN	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Zobowiązania wobec banków	5 008,1	5 342,8	4 615,8
Instrumenty pochodne zabezpieczające	22,9	208,7	238,2
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych listów zastawnych	7 759,0	7 233,4	8 391,8
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	2 553,5	2 721,3	2 965,5
Pozostałe zobowiązania i rezerwy ⁹	124,1	127,0	97,4
Kapitał własny	1 709,4	1 743,5	1 616,2
SUMA ZOBOWIĄZAŃ I KAPITAŁU WŁASNEGO	17 177,0	17 376,7	17 924,9

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

⁶ 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.

⁷ Wskaźnik bez uwzględnienia podatku od innych instytucji finansowych.

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

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

Suma bilansowa PKO Banku Hipotecznego SA na 30 czerwca 2025 roku wyniosła 17 177,0 mln PLN. Kluczową pozycją po stronie aktywów Banku były kredyty mieszkaniowe. Ich wartość bilansowa z uwzględnieniem odpisów na oczekiwane straty kredytowe na 30 czerwca 2024 roku wyniosła 16 371,9 mln PLN, z czego 9 017,9 mln PLN stanowiły kredyty udzielone przez PKO Bank Hipoteczny SA, natomiast 7 354,0 mln PLN stanowiły kredyty nabyte od PKO Banku Polskiego SA.

Wartość bilansowa listów zastawnych na koniec czerwca 2025 roku wyniosła 7 759,0 mln PLN, co stanowi 45,2% sumy bilansowej. Oznacza to wzrost o 3,6 p.p. w stosunku do końca 2024 roku, ze względu na emisję listów zastawnych przeprowadzonych w I półroczu 2025 roku.

Na 30 czerwca 2025 roku znaczącą pozycję w pasywach Banku stanowiły zobowiązania finansowe wobec PKO Banku Polskiego SA. Były to zobowiązania z tytułu kredytów i overdraftu w ramach dostępnego limitu, zobowiązania z tytułu objętych przez PKO Banku Polski SA listów zastawnych i obligacji oraz pozostałe zobowiązania wobec PKO Banku Polskiego SA. Ich łączna wartość wyniosła 5 552,9 mln PLN. Jednym ze źródeł finansowania działalności Banku były również wyemitowane przez Bank obligacje niezabezpieczone. Ich saldo na 30 czerwca 2025 roku wyniosło 2 553,5 mln PLN, co oznacza spadek o 6,2% w stosunku do końca 2024 roku.

3.3. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

mln PLN	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024	Zmiana r/r
Wynik z tytułu odsetek	142,5	104,7	37,8
Wynik z tytułu prowizji i opłat	(3,3)	(2,2)	(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	(0,2)	2,3	(2,5)
Wynik z tytułu odpisów na oczekiwane straty kredytowe	3,2	6,2	(3,0)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne netto	0,2	0,1	0,1
Ogólne koszty administracyjne	(25,7)	(22,5)	(3,2)
Koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych	(17,0)	(17,1)	0,1
Podatek od niektórych instytucji finansowych	(24,1)	(26,1)	2,0
Wynik z działalności operacyjnej	75,6	45,4	30,2
Zysk brutto	75,6	45,4	30,2
Podatek dochodowy	(20,4)	(12,9)	(7,5)
Zysk netto	55,2	32,5	22,7

PKO Bank Hipoteczny SA zakończył I półrocze 2025 roku zyskiem netto w wysokości 55,2 mln PLN, co stanowi wzrost o 22,7 mln PLN w porównaniu z analogicznym okresem 2024 roku. Wyższy zysk netto spowodowany jest ujęciem w 2024 roku korekty obniżającej wartość bilansową brutto kredytów hipotecznych o kwotę 60,8 mln PLN w związku z wejściem w życie ustawy o finansowaniu społecznościowym dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredytobiorcom.

W analizowanym okresie Bank wypracował przychody z tytułu odsetek w wysokości 621,8 mln PLN. Kwota ta składa się głównie z przychodów odsetkowych od kredytów mieszkaniowych 596,6 mln PLN oraz przychodów z tytułu dłużnych papierów wartościowych. W tym czasie Bank poniósł koszty z tytułu odsetek w wysokości 479,3 mln PLN. Wynikały one głównie z wyemitowanych listów zastawnych oraz kosztów z tytułu transakcji zabezpieczających. Koszty odsetkowe z tego tytułu wyniosły łącznie 257,4 mln PLN. Bank poniósł również między innymi 142,9 mln PLN kosztów odsetkowych z tytułu otrzymanych kredytów oraz wykorzystania limitu w rachunku oraz 77,0 mln PLN z tytułu wyemitowanych obligacji.

Obrót Banku w I półroczu 2025 roku (rozumiany jako łączna wartość przychodów z tytułu odsetek oraz przychodów z tytułu prowizji i opłat) wyniósł 624,4 mln PLN. Zrealizowany obrót pochodził w całości z działalności na terytorium Polski.

W I półroczu 2025 roku Bank poniósł 25,7 mln PLN ogólnych kosztów administracyjnych. Istotną pozycję w strukturze kosztów administracyjnych stanowiły koszty rzeczowe w wysokości 14,4 mln PLN.

Bank w I półroczu 2025 roku ponosił również koszty z tytułu obciążeń regulacyjnych o łącznej wartości 17,0 mln PLN. Główną pozycją tych kosztów jest składka na fundusz przymusowej restrukturyzacji Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, której wartość wyniosła 14,0 mln PLN.

Istotny koszt w działalności Banku stanowił podatek od niektórych instytucji finansowych, którego wartość w okresie sprawozdawczym wyniosła 24,1 mln PLN.

W I półroczu 2025 roku w związku z poprawą parametrów oraz amortyzacją portfela Bank zmniejszył rezerwy na oczekiwane straty finansowe co wpłynęło na poziom wyniku z tytułu odpisów na oczekiwane straty finansowe, który wyniósł 3,2 mln PLN, co przełożyło się na wskaźnik kosztów ryzyka kredytowego, który wyniósł -0,02%. Koszt ryzyka jest na bardzo niskim poziomie, co jest konsekwencją utrzymywania wysokiego poziomu kontroli ryzyka kredytowego, przekładającego się na bardzo dobrą jakość portfela kredytowego.

WYPŁATA DYWIDENDY

27 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie PKO Banku Hipotecznego SA podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2024, w której:

- 32,6 mln PLN tj. 25% zysku przeznaczono na kapitał zapasowy Banku zgodnie z art. 348 oraz art. 396 Kodeksu Spółek Handlowych oraz zgodnie z rekomendacją KNF,
- 97,7 mln PLN tj. pozostałą część zysku przeznaczono na wypłatę dywidendy. 30 czerwca 2025 roku Bank przekazał na rejestr akcjonariuszy rynku niepublicznego prowadzony przez Biuro Maklerskie PKO Banku Polskiego środki na wypłatę dywidendy na rzecz PKO Banku Polskiego SA.

STRUKTURA FINANSOWANIA BANKU

Poniższa tabela przedstawia strukturę źródeł finansowania Banku:

	30.06.2025	31.12.2024
Emisje listów zastawnych	45,2%	41,6%
Środki od podmiotu dominującego	29,2%	30,8%
Emisje obligacji	14,9%	15,7%
Kapitały własne	9,9%	10,0%
Pozostałe	0,8%	1,9%
Łącznie	100%	100,0%

Na 30 czerwca 2025 roku oraz na 31 grudnia 2024 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

Od 01.01.2025 r. dokonano zmian w zakresie kalkulacji wymogów kapitałowych na ryzyko kredytowe i operacyjne oraz szacowania funduszy własnych, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i rady (ue) 2024/1623 z dnia 31 maja 2024 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 575/2013 w odniesieniu do wymogów dotyczących ryzyka kredytowego, ryzyka związanego z korektą wyceny kredytowej, ryzyka operacyjnego, ryzyka rynkowego oraz minimalnego progu kapitałowego (Rozporządzenie CRR 3).

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

- kredytowego – metodą standardową,
- związanego z korektą wyceny kredytowej (CVA) – metodą standardową,
- rozliczenia i dostawy – metodą standardową,
- operacyjnego – metodą standardową opartą na wskaźniku biznesowym (BIC),
- rynkowego (tylko ryzyko walutowe) – metodami podstawowymi.

Na 30 czerwca 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 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	30.06.2025	31.12.2024
Ryzyko kredytowe (mln PLN)	466,4	531,6
Ryzyko operacyjne (mln PLN)	41,3	49,3
Łączny wymóg w zakresie funduszy własnych (mln PLN)	507,7	581,0
Współczynnik kapitału podstawowego Tier 1 (CET1)	26,1%	22,9%
Współczynnik kapitału Tier 1 (T1)	26,1%	22,9%
Łączny współczynnik kapitałowy (TCR)	26,1%	22,9%

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:

30.06.2025	Ekspozycja brutto	Wartość ekspozycji ¹⁰	Aktywa ważone ryzykiem (RWA)	Wymóg w zakresie funduszy własnych
Ekspozycje detaliczne ¹¹	4 449,0	4 429,6	3 322,2	265,8
Ekspozycje zabezpieczone hipotekami na nieruchomościach	12 213,4	12 185,3	2 437,1	195,0
Ekspozycje wobec rządów centralnych lub banków centralnych	781,3	781,3	-	-
Ekspozycje wobec instytucji	487,6	487,6	-	-
Ekspozycje, których dotyczy niewykonanie zobowiązania	80,7	48,2	53,3	4,3
Inne ekspozycje	122,6	122,6	91,9	7,4
Razem	18 028,9	17 948,8	5 829,4	466,4

31.12.2024	Ekspozycja brutto	Wartość ekspozycji ¹²	Aktywa ważone ryzykiem (RWA)	Wymóg w zakresie funduszy własnych
Ekspozycje detaliczne ¹³	1 996,5	1 933,0	1 449,8	116,0
Ekspozycje zabezpieczone hipotekami na nieruchomościach	14 715,0	14 669,4	5 134,3	410,7
Ekspozycje wobec rządów centralnych lub banków centralnych	749,7	749,7	-	-
Ekspozycje wobec instytucji	74,7	74,7	-	-
Ekspozycje, których dotyczy niewykonanie zobowiązania	78,3	42,3	45,4	3,6
Inne ekspozycje	15,8	15,8	15,8	1,3
Razem	17 629,9	17 484,9	6 645,2	531,6

¹⁰ 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).

¹¹ 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).

¹² 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).

¹³ Wynikają z części ekspozycji, która nie jest w pełni i całkowicie zabezpieczona tzn. takiej, która przekracza 80% BHWN lub jest w okresie przejściowym tj. do czasu ustanowienia zabezpieczenia.

KOREKTY Z TYTUŁU RYZYKA KREDYTOWEGO

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

Stosowane przez Bank podejście do identyfikacji ekspozycji zagrożonych utratą wartości oraz metody szacowania odpisów na oczekiwane straty kredytowe i rezerw na udzielone zobowiązania finansowe opisane zostały w Nocie 45.2 „Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych” sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2024 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 47 „Zarządzanie ryzykiem rezydualnym” sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

3.5. KAPITAŁ WEWNĘTRZNY (FILAR II)

Kapitał wewnętrzny to szacowana kwota kapitału niezbędna do pokrycia istotnych ryzyk zidentyfikowanych 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 biznesowe,
- 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 istotnych dla Banku rodzajów ryzyka.

Struktura kapitału wewnętrznego	30.06.2025	31.12.2024
Na pokrycie ryzyka kredytowego	64,3%	66,1%
Na pokrycie ryzyka płynności	3,9%	5,4%
Na pokrycie ryzyka operacyjnego	5,7%	6,1%
Na pokrycie ryzyka stopy procentowej	11,8%	9,8%
Na pokrycie ryzyka biznesowego	14,1%	12,4%
Na pokrycie ryzyka modeli	0,2%	0,2%
Razem	100%	100,0%

Na 30 czerwca 2025 roku relacja funduszy własnych do kapitału wewnętrznego Banku utrzymywała się zarówno powyżej limitu ustawowego jak i wewnętrznego.

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

3.6. UJAWNIEŃ (FILAR III)

Uwzględniając skalę oraz specyfikę działalności, Bank publikuje w sprawozdaniu finansowym oraz sprawozdaniu Zarządu z działalności Banku w szczególności informacje w zakresie¹⁴:

- 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 wynagradzania Banku, zgodnie z Rekomendacją Z,
- głównych postanowień Zasad zarządzania konfliktami interesów zgodnie z Rekomendacją Z,
- wymogów, o których mowa w art. 111a ustawy Prawo bankowe oraz w Rekomendacji H,
- ryzyka operacyjnego, zgodnie z Rekomendacją M,
- ryzyka kredytowego oraz informacji w zakresie utraty wartości aktywów finansowych zgodnie z Rekomendacją R oraz z MSSF 9,
- systemu zarządzania ryzykiem płynności oraz pozycji płynności, zgodnie z Rekomendacją P,
- wpływu stosowania rozwiązań przejściowych związanych z wdrożeniem 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:

<https://www.pkobh.pl/o-banku/informacje-wymagane-przepisami-prawa/polityka-informacyjna-w-zakresie-adekwatnosci-kapitalowej-oraz-innych-informacji-podlegajacych-oglaszaniu/>

¹⁴Zgodnie z Polityką informacyjną PKO Banku Hipotecznego SA w zakresie adekwatności kapitałowej oraz innych informacji podlegających ogłaszaniu, wymogi dot. ujawnień według Rekomendacji R i Z obowiązują od 1 stycznia 2022 roku. Pełny zakres informacji, o których mowa Bank ogłasza w cyklu rocznym, według stanu na 31 grudnia każdego roku. W cyklach półrocznych, według stanu na, 30 czerwca każdego roku, publikowane są zmiany w zakresie informacji nt. buforów kapitałowych.

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

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 kredytów prowadzona jest w oparciu o model agencyjny, poprzez największą w Polsce sieć oddziałów, agentów i pośredników PKO Banku Polskiego SA. Jako zabezpieczenie kredytów Bank przyjmuje lokale mieszkalne oraz domy jednorodzinne.

W I półroczu 2025 roku Bank udzielił kredytów hipotecznych o wartości 481,9 mln PLN.

Zgodnie z zapisami Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego, Bank udziela kredytów, których relacja wysokości kredytu do wartości rynkowej nieruchomości nie przekracza 80%¹⁵. 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% ¹⁶
Wysokość udzielanego kredytu / bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości	Max 100%
Tytuł prawny do nieruchomości	Własność
Zabezpieczenie kredytu	Hipoteka wpisana na 1. miejscu w dziale IV Księgi Wieczystej
Waluta	PLN
Przeznaczenie	Cele mieszkaniowe

Bank posiada w swojej ofercie kredyty z oprocentowaniem zmiennym oraz kredyty z oprocentowaniem opartym o pięcioletnią stałą stopę bazową, a także umożliwia zmianę sposobu oprocentowania kredytów ze zmiennego oprocentowania na oprocentowanie oparte o 5-letnią stałą stopę bazową.

4.2. NABYWANIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

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

W I półroczu 2025 roku PKO Bank Hipoteczny SA nabył od PKO Banku Polskiego SA portfeli wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie o łącznej wartości 497,3 mln PLN.

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

¹⁵ W przypadku zastosowania ubezpieczenia kredytowanego wymaganego wkładu własnego, Bank dopuszcza udzielenie kredytu, dla którego wartość tego wskaźnika nie przekracza 90%.

¹⁶ W przypadku zastosowania ubezpieczenia kredytowanego wymaganego wkładu własnego, Bank dopuszcza udzielenie kredytu, dla którego wartość tego wskaźnika nie przekracza 90%.

KRYTERIA	MODEL POOLINGOWY
Wysokość udzielanego kredytu / bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości	Max 100%
Tytuł prawny do nieruchomości	Własność
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
Ocena wiarygodności kredytobiorców	Pozytywna

4.3. STRUKTURA PORTFELA MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

STRUKTURA PORTFELA WEDŁUG LTV

Struktura portfela kredytów mieszkaniowych znajdujących się w bilansie PKO Banku Hipotecznego SA według wartości wskaźnika LTV opartego o wycenę rynkową¹⁷ oraz LTV opartego o BHWN została przedstawiona w poniższych tabelach.

Kredyty brutto wobec klientów według LTV opartego o wycenę rynkową	30.06.2025	31.12.2024
poniżej 50%	91,4%	92,7%
51% - 60%	3,3%	3,4%
61% - 70%	2,2%	1,9%
71% - 80%	1,7%	1,3%
81% - 90%	1,4%	0,7%
powyżej 90%	0,0%	0,0%
Razem brutto	100,0%	100,0%
Średni poziom LTV opartego o wycenę rynkową	31,4%	31,4%

Kredyty brutto wobec klientów według LTV opartego o BHWN	30.06.2025	31.12.2024
poniżej 50%	27,1%	26,0%
51% - 60%	14,6%	14,2%
61% - 70%	17,8%	17,7%
71% - 80%	20,4%	21,1%
81% - 90%	17,1%	18,4%
powyżej 90%	3,0%	2,6%
Razem brutto	100,0%	100,0%
Średni poziom LTV opartego o BHWN	61,8%	62,4%

W I połowie 2025 roku średnia wartość LTV opartego o wycenę rynkową portfela kredytowego pozostała bez zmian (w I połowie 2024 roku spadek o 1,6 p.p.), co jest wynikiem złożenia stabilizacji rynkowych wartości nieruchomości zabezpieczających kredyty Banku, amortyzacji portfela i zwiększonej sprzedaży charakteryzującej się istotnie wyższymi wskaźnikami LTV w porównaniu do średniej portfela. W przypadku wskaźnika LTV opartego o BHWN zanotowano niewielki spadek średniej wartości (-0,6 p.p.). Ustalona na moment udzielenia kredytu bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości nie wymagała aktualizacji - w ocenie Banku jest na bezpiecznym poziomie, niższym niż wartość rynkowa oraz spełnia wymogi Regulaminu ustalania BHWN w PKO Banku Hipotecznym SA.

¹⁷ Aktualny poziom LTV wyznaczony w oparciu o wartość nieruchomości z momentu udzielenia kredytu, zaktualizowaną metodami statystycznymi na podstawie analizy rynku nieruchomości.

OPROCENTOWANIE KREDYTÓW

Bank posiada w ofercie kredyty oparte o WIBOR 6M oraz o okresowo stałą stopę procentową. W przeszłości Bank oferował również kredyty oparte o WIBOR 3M.

Podstawowymi referencyjnymi stopami procentowymi stosowanymi przez Bank są WIBOR 6M, WIBOR 3M oraz stała stopa bazowa, których przeciętna wartość w I półroczu 2025 roku wyniosła odpowiednio 5,47%, 5,61% oraz 4,99%.

4.4. LISTY ZASTAWNE

Jednym z podstawowych celów działalności PKO Banku Hipotecznego SA jest emisja listów zastawnych, które stanowią główne źródło finansowania kredytów zabezpieczonych nieruchomości.

EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH W RAMACH KRAJOWEGO PROGRAMU EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH

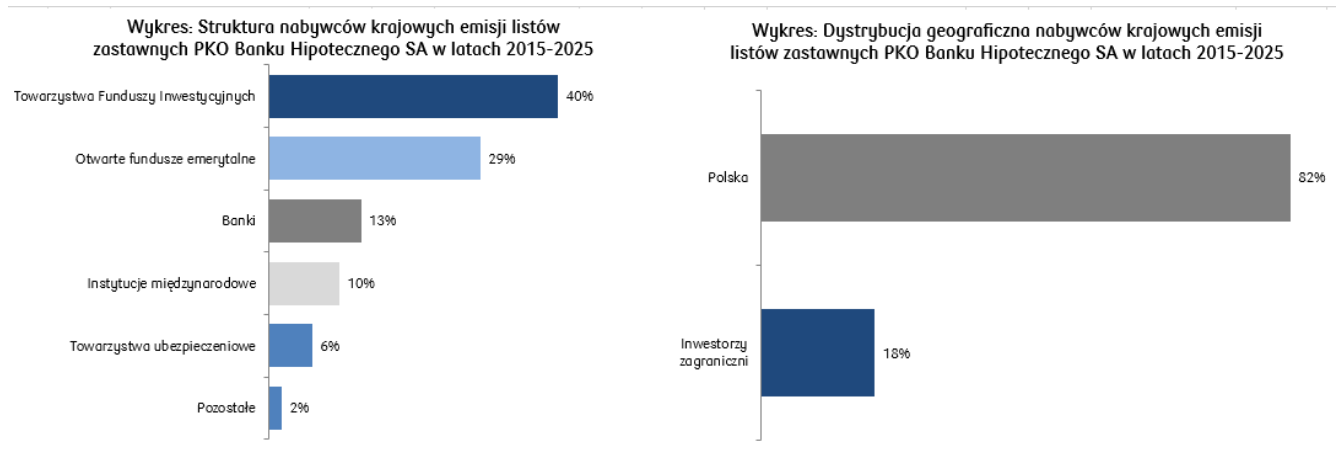
Od początku swojego funkcjonowania PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził emisje 13 serii krajowych listów zastawnych, w tym dwie emisje zielonych hipotecznych listów zastawnych. Emisje te przeprowadzone zostały w ramach Krajowego Programu Emisji Listów Zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA.

Łączna wartość wyemitowanych i pozostających w obrocie listów zastawnych w ramach emisji krajowych PKO Banku Hipotecznego SA (wg wartości nominalnej) na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosiła 560 mln PLN.

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

Bank prowadzi obecnie działalność emisyjną w zakresie listów zastawnych wyłącznie w ramach Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych.

W I połowie 2025 roku PKO Bank Hipoteczny SA wykupił jedną serię listów zastawnych o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 230 mln PLN.



Pozostające w obrocie emisje hipotecznych listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA w PLN do 30 czerwca 2025 roku:

Numer serii	Numer listów zastawnych (kod ISIN)	Data emisji	Data wykupu	Wartość serii (mln PLN)	Oprocentowanie	Waluta	Rating emisji	Miejsce notowań
9	PLPKOHP00090	27.07.2018	25.07.2025	500	WIBOR3M +0,62%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy regulowany GPW
10	PLPKOHP00108	24.08.2018	24.08.2028	60	3,4875%	PLN	Aa1	Bondspot, rynek równoległy regulowany GPW

EMISJE LISTÓW ZASTAWNYCH W RAMACH MIĘDZYNARODOWEGO PROGRAMU EMISJI LISTÓW ZASTAWNYCH

Od początku swojego funkcjonowania, według stanu do 30 czerwca 2025 roku, PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził emisje 16 serii listów zastawnych w ramach Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych, w tym 9 emisji denominowanych w EUR oraz 7 denominowane w PLN.

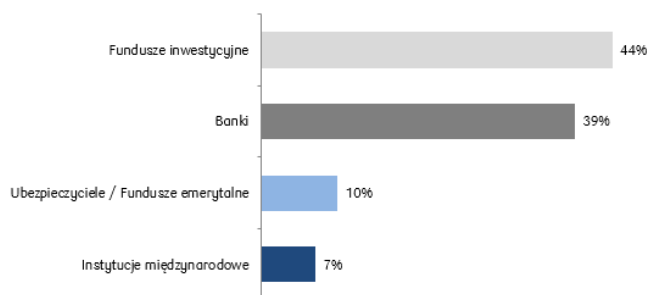
W I połowie 2025 roku PKO Bank Hipoteczny SA przeprowadził emisję zmiennokuponowych hipotecznych listów zastawnych serii 15 o wartości nominalnej 800 mln PLN oraz emisję stałokuponowych hipotecznych listów zastawnych serii 16 o wartości nominalnej 500 mln EUR.

W I połowie 2025 roku PKO Bank Hipoteczny SA wykupił jedną serię listów zastawnych o 500 mln EUR.

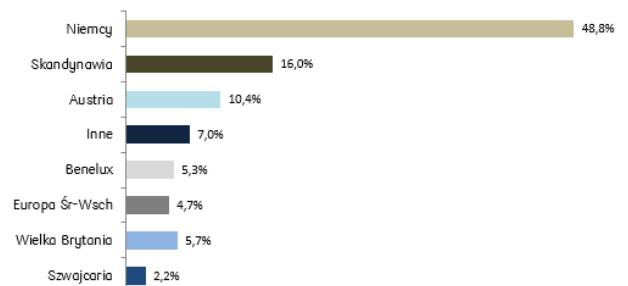
Łączna wartość wyemitowanych i pozostających w obrocie listów zastawnych w ramach międzynarodowego programu emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA (wg wartości nominalnej) denominowanych w EUR i PLN na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosiła odpowiednio 500 mln EUR oraz 5 050 mln PLN, co przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski (1 EUR = 4,2419 na koniec czerwca 2025 roku daje kwotę łączną na poziomie 7 170,9 mln PLN.

Wszystkie serie listów zastawnych wyemitowanych w ramach Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych notowane są na Giełdzie w Luksemburgu oraz na rynku równoległym regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Listy zastawne denominowane w EUR są ponadto dopuszczone do transakcji repo przez NBP i Europejski Bank Centralny.

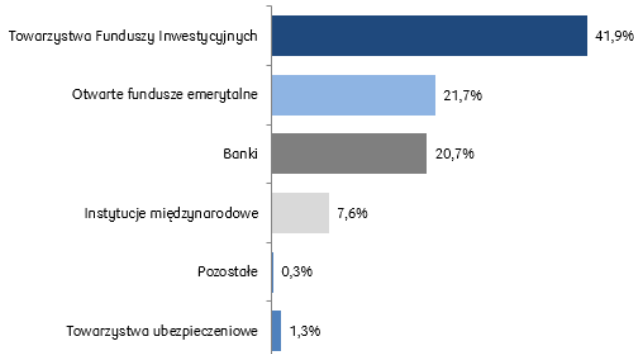
Wykres: Struktura nabywców emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA denominowanych w EUR w latach 2016-2025



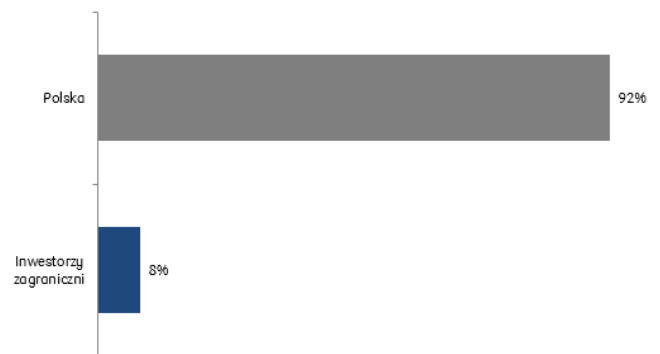
Wykres: Dystrybucja geograficzna nabywców emisji listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA denominowanych w EUR w latach 2016-2025



Wykres: Struktura nabywców emisji listów zastawnych w PLN PKO Banku Hipotecznego SA w latach 2023-2025



Wykres: Dystrybucja geograficzna nabywców listów zastawnych w PLN PKO Banku Hipotecznego SA w latach 2023-2025



Pozostające w obrocie emisje hipotecznych listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego SA wyemitowane w ramach Międzynarodowego Programu Emisji Listów Zastawnych przeprowadzone do dnia 30 czerwca 2025 roku:

Numer serii	Numer listów zastawnych (kod ISIN)	Data emisji	Data wykupu	Wartość serii (mln)	Waluta	Kupon	Rating emisji	Miejsce notowań
9	XS2583335943	09.02.2023	09.02.2026	500	PLN	WIBOR 3M + 0,85%	Aa1	LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW

Numer serii	Numer listów zastawnych (kod ISIN)	Data emisji	Data wykupu	Wartość serii (mln)	Waluta	Kupon	Rating emisji	Miejsce notowań
10	XS2641919639	28.06.2023	29.06.2026	500	PLN	WIBOR 3M + 0,78%	Aa1	LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW
11	XS2711876370	02.11.2023	02.11.2026	750	PLN	WIBOR 3M + 0,78%	Aa1	LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW
12	XS2787873541	22.03.2024	22.03.2028	1 000	PLN	WIBOR 3M + 0,55%	Aa1	LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW
13	XS2854926701	05.07.2024	04.07.2028	500	PLN	WIBOR 3M + 0,55%	Aa1	LuxSE, rynek równoległy regulowany GPW
14	PLL219200010	24.10.2024	24.10.2028	1000	PLN	WIBOR 3M + 0,70%	Aa1	rynek równoległy regulowany GPW
15	PLL219200036	27.02.2025	27.02.2029	800	PLN	WIBOR 3M + 0,80%	Aa1	rynek równoległy regulowany GPW
16	XS3097942141	25.06.2025	12.06.2029	500	EUR	2,5%	Aa1	LuxSE,

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.

PREMIUM LABEL

Zgodnie z art. 7d ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, listy zastawne mogą być oznaczone, jako europejski list zastawny lub europejski list zastawny (premium). Listy zastawne PKO Banku Hipotecznego oznaczone są jako europejski list zastawny (premium). Oznaczenie „premium” pozwala w łatwy i jednoznaczny sposób zidentyfikować, czy listy zastawne spełniają wymogi z art. 129 CRR, co ma na celu ułatwienie inwestorom oceny jakości listów zastawnych i tym samym zwiększenie ich atrakcyjności jako instrumentu inwestycyjnego zarówno w Unii, jak i poza nią.

Wykaz emisji listów zastawnych, w ramach, których wyemitowano listy zastawne oznaczone jako europejski list zastawny lub europejski list zastawny (premium) znajduje się na stronie KNF pod adresem:

https://www.knf.gov.pl/podmioty/Podmioty_sektora_bankowego/Banki_hipoteczne

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/132-pko-bank-hipoteczny-spolka-akcyjna>

ENERGY EFFICIENT MORTGAGE LABEL

Energy Efficient Mortgage Label został stworzony przez European Mortgage Federation – European Bond Council (EMF-ECBC) jako jasny i przejrzysty znak jakości dla konsumentów, kredytodawców i inwestorów, mający na celu identyfikację energooszczędnych kredytów hipotecznych przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe.

PKO Bank Hipoteczny jako pierwszy bank z Polski dołączył w 2021 roku do inicjatywy Energy Efficient Mortgage Label. Inicjatywa ta ma na celu wsparcie unijnego Zielonego Ładu oraz neutralności klimatycznej do 2050 roku oraz dostosowanie portfela produktów do zmian regulacyjnych takich jak nowa taksonomia UE.

Dane Banku na stronie Energy Efficient Mortgage Label znajdują się pod adresem:

<https://www.energy-efficient-mortgage-label.org/issuer/22-pko-bank-hipoteczny-spolka-akcyjna>

ZIELONE LISTY ZASTAWNE

W 2019 roku PKO Bank Hipoteczny SA po raz pierwszy opublikował Zasady dotyczące Zielonych Listów Zastawnych (Green Covered Bond Framework - GCBF). W czerwcu 2022 roku Zasady te zostały opublikowane przez Bank w zaktualizowanej wersji w związku z planowaną emisją zielonych hipotecznych listów zastawnych. GCBF określa między innymi zasady selekcji aktywów, które są zabezpieczeniem zielonych emisji. Zielone emisje PKO Banku Hipotecznego SA są zabezpieczone hipotekami spełniającymi najwyższe standardy w zakresie energochłonności i emisji dwutlenku węgla.

PKO Bank Hipoteczny SA w czerwcu 2019 roku oraz w czerwcu 2022 roku uzyskał dla swojego Green Covered Bond Framework zewnętrzną opinię (Second Party Opinion) wyspecjalizowanej certyfikowanej międzynarodowej instytucji Sustainalytics. Zielone Listy Zastawne PKO Banku Hipotecznego SA są certyfikowane przez Climate Bond Initiative (CBI) - ostatnia certyfikacja po emisji miała miejsce w maju 2023 roku. Certyfikat CBI jest przyznawany obligacjom i listom zastawnym spełniającym najwyższe standardy w zakresie pozytywnego wpływu na środowisko.

W dniu 27 sierpnia 2024 roku, celem ujednolicenia ram emisji zielonych instrumentów dłużnych dla spółek Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego S.A., PKO Bank Hipoteczny przyjął Green Bond Framework Grupy Kapitałowej PKO Banku Polskiego S.A. Green Bond Framework to ramowy dokument, zawierający zasady zielonego i zrównoważonego finansowania w Grupie Kapitałowej Banku. Został opracowany na bazie Green Bond Principles (International Capital Market Association's (ICMA)) z 2021 roku. Dokument ten określa cele zielonego finansowania oraz rodzaje inwestycji, na które mogą być przeznaczone środki pochodzące z zielonych emisji, a także wskazuje na podział zadań związanych z opisywaną tematyką.

Wpływy z Zielonych Listów Zastawnych wykorzystywane są wyłącznie do finansowania bądź refinansowania nowych i/lub istniejących projektów zakwalifikowanych jako zielone aktywa. Zielone Listy Zastawne PKO Banku Hipotecznego SA spełniają kryteria wyznaczone przez International Capital Market Association (ICMA) jako Zasady dotyczące Zielonych Obligacji (Green Bond Principles). Zasady te to zbiór wytycznych w zakresie określenia celu finansowania, oceny i selekcji aktywów, zarządzania wpływami z emisji oraz raportowania alokacji środków.

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

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

<https://www.pkobh.pl/listy-zastawne/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, zaciąga zobowiązania w ramach linii kredytowych oraz zobowiązania z tytułu nabytych wierzytelności.

W ocenie Zarządu Banku na 30 czerwca 2025 roku nie wystąpiły przesłanki mogące świadczyć o ryzyku nieterminowej spłaty zaciągniętych przez Bank zobowiązań. Na 30 czerwca 2025 roku wszystkie regulacyjne i wewnętrzne limity płynności pozostały spełnione. Szczegółowe informacje nt. poziomów norm płynności Banku zostały zaprezentowane w Nocie 34 „Zarządzanie ryzykiem płynności” sprawozdania finansowego PKO Banku Hipotecznego SA za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 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. 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 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 Własnych z PKO Bankiem Polskim SA, na podstawie której mogą być emitowane obligacje zerokuponowe, zmiennokuponowe i stałokuponowe o maksymalnych tenorach wynoszących 36 miesięcy.

W I połowie 2025 roku Bank wyemitował w ramach tego Programu obligacje o łącznej wartości nominalnej 2 589,5 mln PLN. Jednocześnie, w tym samym okresie, Bank wykupił obligacje o łącznej wartości nominalnej 2 760,5 mln PLN. Saldo wyemitowanych w ramach programu obligacji na 30 czerwca 2025 roku wyniosło 2 589,5 mln PLN. Bank zamierza kontynuować pozyskiwanie finansowania w ramach tego Programu.

5. WEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA DZIAŁALNOŚCI

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

5.1. 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 w oparciu o:

- model agencyjny,
- model poolingowy.

Współpraca z PKO Bankiem Polskim SA regulowana jest szczegółowo poprzez umowę outsourcingową zawartą 16 stycznia 2015 roku, z późniejszymi zmianami. 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 PKO Bank Polski SA zobowiązał się do należytego wykonywania powierzonych czynności, a także do raportowania i działań kontrolnych 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 SA portfele wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie.

5.2. ŁAD WEWNĘTRZNY

W Banku funkcjonuje skuteczny i przejrzysty ład wewnętrzny, określony w Statucie PKO Banku Hipotecznego SA oraz regulacjach wewnętrznych, na który składa się w szczególności:

- system zarządzania Bankiem,
- organizacja Banku oraz
- zasady działania, uprawnienia, obowiązki i odpowiedzialność oraz wzajemne relacje poszczególnych organów i komórek organizacyjnych Banku, w tym Rady Nadzorczej, Zarządu i osób pełniących kluczowe funkcje.

Kluczowe elementy ładu wewnętrznego, ich cele i powiązania między nimi oraz podstawowe zasady organizacji Banku, definiuje strategia zarządzania Bankiem.

System zarządzania Bankiem obejmuje wszystkie aspekty funkcjonowania Banku, a w szczególności planowanie strategiczne i zarządzanie Strategią Banku, system kontroli wewnętrznej, system zarządzania ryzykiem, zasady etyki, procedury anonimowego zgłaszania naruszeń prawa oraz obowiązujących w Banku procedur i standardów etycznych, adekwatność kapitałową, sposób kształtowania produktów, zarządzanie zasobami ludzkimi oraz politykę wynagradzania.

Bank prowadzi swoją działalność odpowiedzialnie, z uwzględnieniem zasad ładu wewnętrznego, kierując się potrzebą zachowania najwyższej staranności, profesjonalizmu oraz standardów etycznych. Bank wypełnia obowiązki nałożone przepisami prawa, przestrzega wymogów wobec instytucji nadzorowanych, nałożonych przez Komisję Nadzoru Finansowego w formie rekomendacji i dobrych praktyk kierowanych do sektora bankowego, Zasad Ładu Korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych, a także wytycznych określonych przez Europejski Urząd Nadzoru Bankowego przyjętych do stosowania w krajowej praktyce nadzorczej, w zakresie odnoszącym się do funkcjonowania Banku i przyjętego modelu biznesowego, z uwzględnieniem skali, specyfiki i charakteru działalności Banku. Powyższe zasady wspierają Bank w dążeniu do umacniania przejrzystości działania oraz do zachowania bezpieczeństwa prowadzonej działalności.

Zarząd Banku odpowiada za zaprojektowanie, wprowadzenie oraz zapewnienie przestrzegania i prawidłowego funkcjonowania ładu wewnętrznego, z uwzględnieniem wszystkich jego elementów. Zarząd Banku regularnie informuje Radę Nadzorczą Banku o stanie realizacji strategii zarządzania Bankiem i strategii zarządzania ryzykiem oraz o najważniejszych kwestiach z tym związanych, a w razie potrzeby niezwłocznie o zdarzeniach i okolicznościach istotnych dla oceny sytuacji Banku oraz zarządzania Bankiem.

Rada Nadzorcza Banku sprawuje nadzór nad wprowadzeniem i funkcjonowaniem ładu wewnętrznego oraz ocenia jego adekwatność i skuteczność. Ocena ta uwzględnia w szczególności wyniki ocen poszczególnych elementów składających się na ład wewnętrzny oraz – w przypadku wystąpienia, istotne zmiany czynników wewnętrznych i zewnętrznych, mogących mieć wpływ na funkcjonowanie Banku.

Realizując wynikające z Rekomendacji Z Komisji Nadzoru Finansowego obowiązki, Zarząd dokonał analizy wyników okresowych przeglądów i ocen poszczególnych obszarów składających się na ład wewnętrzny Banku, obejmujących swoim zakresem rok 2024. Ocena ładu wewnętrznego została przeprowadzona na podstawie zestawu raportów okresowych, funkcjonujących w ramach systemu informacji zarządczej w Banku. Wyniki analizy zostały podsumowane w „Raporcie z oceny funkcjonowania ładu wewnętrznego w PKO Banku Hipotecznym S.A. za rok 2024”. W zakresie ładu wewnętrznego nie zidentyfikowano uchybień i niezgodności z przepisami prawa oraz wymogami regulacyjnymi. Poszczególne oceny elementów składowych ładu wewnętrznego wskazują na adekwatne i skuteczne stosowanie zasad ładu wewnętrznego, co stanowiło podstawę do rekomendowania przez Zarząd Radzie Nadzorczej pozytywnej oceny ładu wewnętrznego Banku.

Uwzględniając rekomendację Zarządu oraz wyniki okresowych przeglądów i ocen poszczególnych obszarów, składających się na ład wewnętrzny Banku, ujętych w zintegrowanej formie całościowego Raportu „Ocena funkcjonowania ładu wewnętrznego w PKO Banku Hipotecznym SA za rok 2024”, Rada Nadzorcza oceniła pozytywnie adekwatność i skuteczność funkcjonującego w 2024 roku w Banku ładu wewnętrznego.

5.3. SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

System kontroli wewnętrznej w PKO Banku Hipotecznym SA stanowi jeden z elementów zarządzania Bankiem.

Celem systemu kontroli wewnętrznej jest zapewnienie:

- 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.

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

- pierwszy poziom tworzą struktury organizacyjne realizujące zadania operacyjne generujące ryzyko, funkcjonujące na podstawie regulacji wewnętrznych,
- drugi poziom obejmuje działalność komórki ds. zgodności oraz wyspecjalizowanych struktur organizacyjnych odpowiedzialnych za identyfikację, pomiar lub szacowanie, kontrolę, monitorowanie i raportowanie istotnych dla Banku rodzajów ryzyka, a także zagrożeń i nieprawidłowości – działających 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 oraz wspierały efektywność działalności Banku,
- 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.

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 Banku 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,
- niezależną komórkę audytu wewnętrznego, mającą za zadanie badanie i ocenę, w sposób niezależny i obiektywny, adekwatność i skuteczność systemu zarządzania ryzykiem, systemu kontroli wewnętrznej, z wyłączeniem komórki audytu wewnętrznego.

Na funkcję kontroli składają się: mechanizmy kontrolne, niezależne monitorowanie ich przestrzegania oraz raportowanie w ramach funkcji kontroli.

W procesy funkcjonujące w Banku i wspierające je systemy lub aplikacje wbudowane są mechanizmy kontrolne. Mechanizmy kontrolne dostosowane są do celów systemu kontroli wewnętrznej powiązanych z funkcjonującymi w Banku procesami, stopnia złożoności procesów, ryzyka zaistnienia nieprawidłowości oraz specyfiki i skali prowadzonej przez Bank działalności, przy uwzględnieniu dostępnych zasobów Banku. Mechanizmy te podlegają niezależnemu monitorowaniu ich przestrzegania na wszystkich poziomach systemu kontroli wewnętrznej. Komórki organizacyjne są odpowiedzialne za realizowanie określonych czynności związanych z monitorowaniem poziomym lub pionowym, w zakresie wynikającym z ich zadań i kompetencji.

W ramach II poziomu funkcjonuje wyodrębniona, niezależna komórka ds. zgodności realizująca zadania w ramach Zespołu ds. Zgodności (ZZ).

Do zadań komórki ds. zgodności należy:

- 1) identyfikacja i ocena ryzyka braku zgodności,
- 2) kontrola i monitorowanie ryzyka braku zgodności, w tym gromadzenie informacji na temat przypadków braku zgodności,
- 3) raportowanie ryzyka braku zgodności.

W ramach III poziomu funkcjonuje wyodrębniona, niezależna komórka audytu wewnętrznego – Biuro Audytu Wewnętrznego (BAW).

Audyt wewnętrzny stanowi niezależną i obiektywną działalność o charakterze zapewniającym i doradczym polegającą na systematycznej i dokonywanej w uporządkowany sposób ocenie poszczególnych obszarów działania Banku oraz wskazywaniu kierunków działań wpływających na podniesienie jakości i efektywności funkcjonowania Banku.

Realizacja zadań komórki audytu wewnętrznego odbywa się poprzez przeprowadzanie badań audytowych ujętych w ramach zdefiniowanego procesu audytowego, zgodnie z Planem audytów zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą.

W Banku funkcjonują mechanizmy zapewniające niezależność komórki ds. zgodności i komórki audytu wewnętrznego do których w szczególności należy:

- zatwierdzenie przez Zarząd i Radę Nadzorczą Karty Audytu oraz Zasad zarządzania ryzykiem braku zgodności,
- podległość komórki ds. zgodności Prezesowi Zarządu,
- podległość funkcjonalna komórki audytu wewnętrznego Radzie Nadzorczej oraz Prezesowi Zarządu,
- niepodleganie komórki audytu wewnętrznego jako trzeciego poziomu, niezależnemu monitorowaniu ze strony komórek organizacyjnych Banku usytuowanych w ramach drugiego poziomu systemu kontroli wewnętrznej,
- zapewnienie kierującym ZZ oraz BAW bezpośredniego kontaktu z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej, uczestniczenie kierujących ZZ oraz BAW w posiedzeniach Zarządu, a także w posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu i Finansów Rady Nadzorczej w przypadku, gdy przedmiotem ich posiedzenia są zagadnienia związane z systemem kontroli wewnętrznej lub zarządzaniem ryzykiem,
- powoływanie i odwoływanie kierującego ZZ oraz kierującego BAW za zgodą Rady Nadzorczej, a także informowanie KNF o zmianach na stanowisku kierujących wymienionymi komórkami wraz z wskazaniem przyczyny zmiany,
- zatwierdzanie wysokości wynagrodzenia kierującego ZZ i kierującego BAW przez Radę Nadzorczą,

- zapewnienie pracownikom wymienionych komórek dostępu do wszelkich niezbędnych informacji w zakresie, w którym uznają to za konieczne do wykonywania zadań oraz ochrona pracowników tych komórek przed nieuzasadnionym wypowiedzeniem stosunku pracy.

Zarząd Banku zapewnia ciągłość działania systemu kontroli wewnętrznej oraz właściwą współpracę wszystkich komórek organizacyjnych w ramach wdrożonego systemu kontroli wewnętrznej. Zarząd określa również działania, które są podejmowane w celu usunięcia nieprawidłowości zidentyfikowanych przez system kontroli wewnętrznej, w tym określone środki naprawcze i dyscyplinujące. Zarząd Banku zatwierdza wykaz procesów istotnych oraz ich powiązanie z celami systemu kontroli wewnętrznej na podstawie kryteriów określonych w regulacji wewnętrznej przyjętej przez Zarząd Banku uwzględniając co najmniej strategię Banku, model biznesowy Banku, wpływ danego procesu na wynik finansowy i adekwatność kapitałową Banku, strategię zarządzania ryzykiem, apetyt na ryzyko oraz krytyczne i kluczowe procesy określone przez Bank.

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 funkcji kontroli, a także opiniując projekty uchwał Zarządu w zakresie systemu kontroli wewnętrznej, których zatwierdzenie należy do kompetencji Rady Nadzorczej Banku.

Rada Nadzorcza dokonuje corocznej oceny adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej, w tym oceny adekwatności i skuteczności funkcji kontroli, komórki ds. zgodności oraz komórki audytu wewnętrznego na podstawie informacji, w tym opinii, przekazywanych przez Zarząd Banku, KAF, okresowych raportów dotyczących wykonywania funkcji kontroli, zgodności i audytu wewnętrznego, ustaleń dokonanych przez biegłego rewidenta i wynikających z czynności nadzorczych uprawnionych instytucji, w szczególności Komisji Nadzoru Finansowego oraz innych informacji i dokumentów istotnych z punktu widzenia adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej.

5.4. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

Proces zarządzania ryzykiem jest kluczowym procesem w PKO Banku Hipotecznym SA. Ma on na celu zapewnienie stabilności finansowej Banku, ochronę wartości i bezpieczeństwa emitowanych listów zastawnych oraz zapewnienie bezpieczeństwa środków pochodzących z emisji obligacji oraz pozostałych źródeł finansowania działalności Banku, poprzez dążenie do utrzymywania poziomu ryzyka w ramach przyjętego poziomu tolerancji. Celem systemu zarządzania ryzykiem jest również zapewnienie właściwej i możliwie najpełniejszej informacji o ryzyku przy podejmowaniu decyzji, a także efektywne osadzanie zarządzania ryzykiem w kulturze organizacyjnej Banku. 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, a 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:

RYZYKA ISTOTNE	• Ryzyko kredytowe • Ryzyko płynności, w tym ryzyko finansowania • Ryzyko stopy procentowej • Ryzyko modeli • Ryzyko biznesowe, w tym zmian makroekonomicznych • Ryzyko operacyjne
RYZYKA PODLEGAJĄCE MONITOROWANIU	• Ryzyko koncentracji • Ryzyko rezydualne • Ryzyko walutowe • Ryzyko instrumentów pochodnych, • Ryzyko braku zgodności • Ryzyko utraty reputacji • Ryzyko braku adekwatności kapitałowej, w tym nadmiernej dźwigni finansowej

Przy określaniu kryteriów uznawania danego rodzaju ryzyka za istotne uwzględniany jest wpływ danego rodzaju ryzyka na działalność Banku, przy czym rozróżniane są trzy poziomy ryzyka:

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

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

W strategii zarządzania ryzykiem Bank zdefiniował szereg limitów strategicznych, które definiują tolerancję na poszczególne rodzaje ryzyka. Bank na bieżąco monitoruje te limity. W I połowie 2025 roku żaden z limitów nie został przekroczony.

Szczegółowy opis celów i metod zarządzania ryzykiem w Banku znajduje się w sprawozdaniu finansowym PKO Banku Hipotecznego SA za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku w rozdziale „Cele i zasady zarządzania ryzykiem”. Zawiera on również istotne informacje nt. poziomu ryzyka finansowego w działalności Banku, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

5.5. WYCENA ZABEZPIECZEŃ MIESZKANIOWYCH KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

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

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

Dodatkowo, do kwestii zabezpieczeń kredytowych odnoszą się:

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

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

Proces ustalania BHWN realizowany jest w Banku przez dedykowany zespół specjalistów w zakresie wycen nieruchomości.

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

SPORZĄDZENIE EKSPERTYZY BHWN	Rzeczoznawca Majątkowy, który posiada odpowiednie doświadczenie oraz umiejętność szacowania ryzyka bankowego w zakresie zabezpieczania kredytów mieszkaniowych lub dedykowana komórka organizacyjna Banku – Zespół ds. Wyceny Zabezpieczeń, na podstawie protokołu z oględzin nieruchomości sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego
WERYFIKACJA EKSPERTYZY BHWN	PKO Bank Polski SA w ramach Umowy outsourcingowej lub dedykowana komórka organizacyjna Banku – Zespół ds. Wyceny Zabezpieczeń
USTALENIE BANKOWO-HIPOTECZNEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	Dedykowana komórka organizacyjna Banku – Zespół ds. Wyceny Zabezpieczeń

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

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

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

5.6. REJESTR ZABEZPIECZENIA HIPOTECZNYCH LISTÓW ZASTAWNYCH

PKO Bank Hipoteczny SA prowadzi i przechowuje rejestr zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych (RZHLZ). Sposób prowadzenia RZHLZ określają:

- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2022 poz. 581 z późn. zm.) (dalej: „Ustawa”)
- 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.

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 hipotecznym listów zastawnych, przypadających do wypłaty w okresie kolejnych 6 miesięcy. Zabezpieczeniem hipotecznym listów zastawnych są wierzytelności zabezpieczone hipoteką wpisanej na pierwszym miejscu. Dodatkowo podstawę emisji hipotecznym 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,
- ulokowane w bankach krajowych lub instytucji kredytowej, o których mowa w Art. 18. ust. 3 pkt. 3 Ustawy.

Wartość nominalna kredytów wpisanych do rejestru zabezpieczenia hipotecznym listów zastawnych i stanowiących zabezpieczenie emisji hipotecznym listów zastawnych na 30 czerwca 2024 roku wynosiła 14 881,0 mln PLN, przy jednoczesnym braku dodatkowego zabezpieczenia w postaci papierów wartościowych denominowanych w PLN wyemitowanych przez Skarb Państwa. Na 31 grudnia 2024 roku było to odpowiednio 15 292,4 mln PLN oraz 80 mln PLN¹⁸. W rejestrze zabezpieczenia hipotecznym listów zastawnych zostały również ujęte transakcje CIRS zabezpieczające ryzyko walutowe oraz stopy procentowej 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 hipotecznym listów zastawnych w I półroczu 2025 roku oraz 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 roku w sprawie implementacji ram prawnych polityki pieniężnej Eurosystemu (EBC/2014/60) (wersja przekształcona).

Poniższa tabela prezentuje podstawowe dane dotyczące RZHLZ na 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku:

	30.06.2025	31.12.2024
RZHLZ łącznie, w tym (mln PLN):	14 881,0	15 372,4
<i>kredyty zabezpieczone hipoteką (mln PLN)</i>	<i>14 881,0</i>	<i>15 292,4</i>
<i>inne aktywa¹⁹ (mln PLN)</i>	<i>0</i>	<i>80,0</i>
Bufor płynności ²⁰ (mln PLN)	356,5	275,7
Wartość nominalna transakcji zabezpieczających ²¹ (mln PLN)	2 172,1	2 196,1
Liczba kredytów (szt.)	88 938	91 385
Średnia wartość kredytu (tys. PLN)	167,3	167,3
Średni termin od udzielenia kredytu (seasoning) (mies.)	96,8	93,5
Średnia zapadalność (mies.)	228,1	231,4
Średnie LtV (wartość kredytu w odniesieniu do wyceny rynkowej) (%)	29,8	30,2
Średnie LtBHWN (wartość kredytu w odniesieniu do BHWN) (%)	61,3	62,0
Poziom nadzabezpieczenia ²² (%)	92,3	111,3

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

¹⁹ art. 18 ust 3 Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych.

²⁰ art. 18 ust 3a Ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych.

²¹ Nominał transakcji zabezpieczającej odpowiada cenie emisyjnej listu zastawnego.

²² Uwzględnia wartość netto transakcji zabezpieczających i nie uwzględnia kredytów zagrożonych (NPL, Non-performing loans).

5.7. POWIERNIK

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

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

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

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.

W dniu 8 lipca 2022 roku weszła w życie nowelizacja ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Bank w tym terminie dokonał niezbędnych zmian w swych regulacjach wewnętrznych w celu zapewnienia zgodności ze znnowelizowanym brzmieniem ustawy.

Limity ustawowe i poziom ich wykorzystania na 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku przedstawiały się następująco:

Limit	Podstawa prawna	Poziom limitu	Wykonanie	
			30.06.2025	31.12.2024
Stosunek środków uzyskanych z emisji listów zastawnych przeznaczonych na refinansowanie kredytów zabezpieczonych hipoteką lub nabytych wierzytelności innych banków z tytułu takich kredytów do sumy mniejszych z wartości: 80% kwot bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości mieszkalnej (w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 75 rozporządzenia (UE) nr 575/2013) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia wierzytelności lub aktualnego salda tej wierzytelności	art.14	≤100%	48,5%	44,4%
Stosunek ogólnej wartości nabytych akcji i udziałów innych podmiotów do funduszy własnych Banku	art.15 ust.1 pkt 5	≤10%	0,0%	0,0%
Stosunek ogólnej wartości zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji do funduszy własnych Banku	art.15 ust.2	≤1000%	455,9%	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 hipoteką, nabywanie wierzytelności innych banków z tytułu udzielonych przez nie kredytów zabezpieczonych i niezabezpieczonych hipoteką	art.15 ust.3	≤100%	46,2%	48,6%
Stosunek łącznej kwoty nominalnych wartości listów zastawnych znajdujących się w obrocie do sumy funduszy własnych Banku i rezerwy na ryzyko ogólne	art.17	≤4000%	466,1%	431,7%
Stosunek sumy nominalnych kwot wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz kwoty praw i środków dodatkowych Banku, wpisanych do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych do łącznej kwoty nominalnych wartości	art.18 ust.1	≥105%	192,3%	211,3%

Limit	Podstawa prawna	Poziom limitu	Wykonanie	
			30.06.2025	31.12.2024
hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie (uwzględnia instrumenty zabezpieczające)				
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%	192,5%	213,1%
Stosunek kosztów z tytułu odsetek od hipotecznych listów zastawnych znajdujących się w obrocie (odsetki jednodniowe na dzień przeprowadzania rachunku) do przychodów z tytułu odsetek od wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz praw i środków dodatkowych stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych (odsetki jednodniowe na dzień przeprowadzania rachunku), z wyłączeniem aktywów, w przypadku których nastąpiło niewykonanie zobowiązania w rozumieniu art.18 ust. 2a Ustawy	art.18 ust.2	≤100%	39,9%	37,1%
Stosunek środków Banku, stanowiących nadwyżkę, o której mowa w art. 18 ust 3a i c Ustawy do maksymalnego skumulowanego wypływu płynności netto w okresie kolejnych 180 dni. Wypływ płynności netto stanowią wypływy płatności wymagalne w danym dniu płatności, w tym płatności kwoty wartości nominalnej listów zastawnych i odsetek z tytułu tych listów oraz płatności z tytułu instrumentów pochodnych w ramach programu emisji listów zastawnych, po odliczeniu wpływów płatności wymagalnych w tym samym dniu z tytułu aktywów stanowiących zabezpieczenie listów zastawnych. Do wyliczania płatności kwoty wartości nominalnej listów zastawnych, stosuje się przedłużony o 12 miesięcy termin wymagalności listów zastawnych	art.18 ust.3a, 3aa, 3b oraz 3d	≥100%	8476,7%	N/A
Stosunek wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi w trakcie realizacji inwestycji budowlanych do ogólnej wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych	art.23 ust.1 zd.1	≤10%	1,4%	1,3%
Stosunek wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego do wartości wierzytelności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi w trakcie realizacji inwestycji budowlanych, stanowiących podstawę emisji hipotecznych listów zastawnych	art.23 ust.1 zd.2	≤10%	0,0%	0,0%

Na 30 czerwca 2025 roku, jak również na koniec 2024 roku, Bank uzyskał pozytywne wyniki przeprowadzonych testów płynności oraz równowagi pokrycia.

6. ORGANIZACJA ORAZ WŁADZE PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

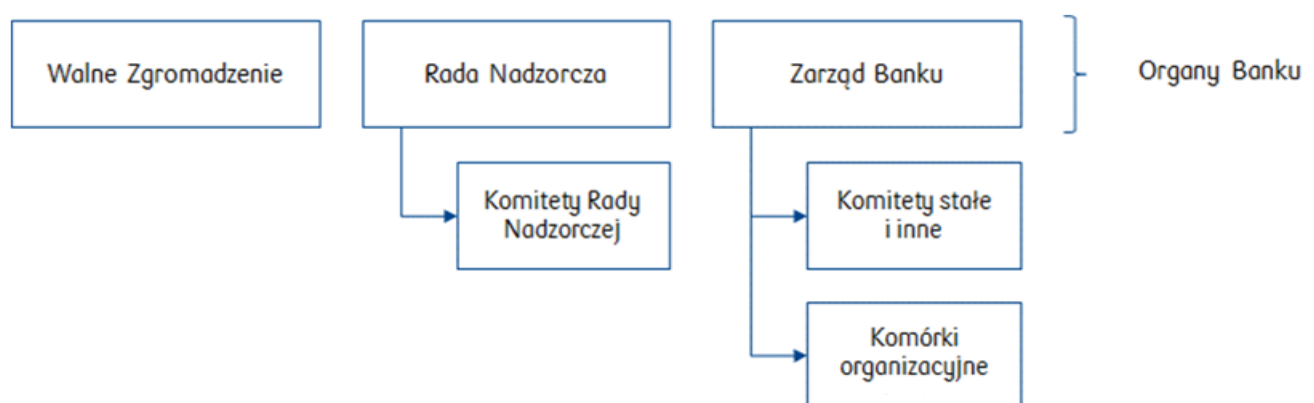
Wykwalifikowana kadra
Struktura organizacyjna PKO Banku Hipotecznego SA
Kompetencje organów i komitetów PKO Banku Hipotecznego SA
Zarząd PKO Banku Hipotecznego SA
Rada Nadzorcza PKO Banku Hipotecznego SA

6.1. 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.

6.2. STRUKTURA ORGANIZACYJNA PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

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



6.3. KOMPETENCJE ORGANÓW I KOMITETÓW PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

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

- powoływanie oraz odwoływanie członków Rady Nadzorczej, a także określanie zasad ich wynagradzania 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 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 rozporządzanie składnikami aktywów trwałych, zaliczanymi 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,
- ocena adekwatności regulacji wewnętrznych, dotyczących funkcjonowania Rady Nadzorczej oraz oceny skuteczności działania Rady Nadzorczej.

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 oraz regulaminu funkcjonowania komórki ds. zgodności,
- 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 zasad tworzenia i zmiany produktów 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 polityki wynagradzania osób, których działalność zawodowa ma istotny wpływ na profil ryzyka Banku,
- zatwierdzanie zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej, kryteriów oceny adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej oraz zasad kategoryzacji nieprawidłowości wykrytych przez system kontroli wewnętrznej,
- zatwierdzanie Regulaminu Zarządu,
- zatwierdzanie Regulaminu ustalania Bankowo-Hipotecznej Wartości Nieruchomości, który wchodzi w życie po zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego,
- zatwierdzanie Kodeksu Etyki i Zasad Zarządzania Konfliktem Interesów,
- zatwierdzanie ramowej struktury organizacyjnej Banku, dostosowanej do wielkości i profilu ponoszonego przez Bank ryzyka,
- zatwierdzanie wyników przeglądu funkcjonowania umów o współpracy zawartych z PKO Bankiem Polskim SA,
- uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- powoływanie i odwoływanie poszczególnych członków Zarządu, określanie szczegółowych zasad i trybu przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego na członka Zarządu, ustalanie warunków zatrudnienia, w tym wynagrodzenia członków Zarządu oraz reprezentowania Banku w umowach z członkami Zarządu,
- zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowania członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy, niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności,
- wyrażanie 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,
- wyrażanie zgody na tworzenie i likwidację oddziałów i innych jednostek organizacyjnych Banku na terytorium Polski i za granicą,
- udzielanie Zarządowi uprzedniego zezwolenia na nabycie, obciążenie lub zbycie nieruchomości, udziału w nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości; zezwolenie nie jest wymagane, jeżeli nabycie zbywanej nieruchomości, udziału w nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości

następuje w ramach postępowania egzekucyjnego, upadłościowego, układowego lub innego porozumienia z dłużnikiem Banku,

- opiniowanie sprawozdania o wydatkach reprezentacyjnych, a także wydatkach na usługi prawne, usługi marketingowe, usługi w zakresie stosunków międzyludzkich i komunikacji społecznej oraz usługi doradztwa związanego z zarządzaniem, poniesionych w roku obrotowym,
- wyrażanie zgody na zawarcie przez Bank umowy o usługi prawne, usługi marketingowe, usługi w zakresie stosunków międzyludzkich (public relations) i komunikacji społecznej oraz usługi doradztwa związanego z zarządzaniem: (i) jeżeli wysokość wynagrodzenia przewidzianego za świadczone usługi łącznie w tej umowie lub innych umowach zawieranych z tym samym podmiotem przekracza 500 000 zł netto, w stosunku rocznym, (ii) podwyższającą wynagrodzenie powyżej ww. kwoty oraz (iii) w których maksymalna wysokość wynagrodzenia nie jest przewidziana,
- wyrażenie zgody na zawarcie przez Bank umowy darowizny lub innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 20 000 złotych lub 0,1% sumy aktywów ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego,
- wyrażenie zgody na zawarcie przez Bank umowy zwolnienia z długu lub innej umowy o podobnym skutku o wartości przekraczającej 50 000 złotych lub 0,1% sumy aktywów, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego,
- opiniowanie sprawozdania ze stosowania dobrych praktyk,
- 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 skonsolidowanych lub jednostkowych 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 sporządzania i składania Walnemu Zgromadzeniu corocznego pismnego sprawozdania Rady Nadzorczej,
- ocena adekwatności i skuteczności funkcjonującego w Banku ładu wewnętrznego, 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,
- nadzór nad wprowadzeniem systemu zarządzania oraz ocena adekwatności i skuteczności tego systemu,
- 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,
- informowanie Komisji Nadzoru Finansowego o umieszczeniu w porządku obrad Rady Nadzorczej punktu dotyczącego: (i) odwołania Prezesa Zarządu, (ii) odwołania członka Zarządu nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym lub powierzenia jego obowiązków innemu 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,
- zatwierdzanie wysokości wynagrodzenia 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 2025 roku funkcjonowały następujące **komitety Rady Nadzorczej**, których kompetencje, w szczególności to:

**KOMITET AUDYTU
I FINANSÓW**

- monitorowanie i okresowe wyrażanie opinii w przedmiocie: (i) adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej, (ii) stopnia efektywności zarządzania ryzykiem braku zgodności przez Bank oraz adekwatności i skuteczności komórki do spraw zgodności, (iii) stosowania Zasad ładu korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych oraz wprowadzenia i stosowania ładu wewnętrznego w Banku oraz oceny jego adekwatności i skuteczności, (iv) adekwatności i skuteczności procedury anonimowego zgłaszania przez pracowników naruszeń prawa oraz obowiązujących w Banku procedur i standardów etycznych – z wykorzystaniem informacji uzyskanych od Banku, Komitetu ds. Ryzyka, od niezależnego biegłego rewidenta i innych źródeł,
 - wyrażanie opinii w zakresie Karty Audytu, zasad współpracy komórki audytu wewnętrznego z analogiczną komórką PKO BP oraz biegłym rewidentem, strategii działalności komórki audytu wewnętrznego oraz rocznych i wieloletnich planów audytów wewnętrznych,
 - wyrażenie opinii na temat informacji Zarządu w sprawie funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej, sposobu zapewnienia niezależności komórki audytu wewnętrznego i komórki do spraw zgodności oraz środków finansowych na potrzeby wykonywania zadań oraz podnoszenia kwalifikacji i umiejętności pracowników tych komórek,
 - monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, w tym przegląd okresowych i rocznych sprawozdań finansowych Banku oraz wyrażanie o nich opinii,
 - monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego, wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej,
 - kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w tym ocena zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Banku świadczone są przez firmę audytorską usługi inne, niż badanie,
 - coroczne uzyskanie oświadczenia potwierdzającego niezależność firmy audytorskiej i osób wykonujących badanie sprawozdania finansowego Banku,
 - opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania oraz przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji w sprawie przyjęcia tej polityki,
 - określanie procedury wyboru firmy audytorskiej oraz przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji w sprawie przyjęcia tej procedury,
 - opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem oraz przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji w sprawie przyjęcia tej polityki,
 - rekomendowanie Radzie Nadzorczej firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych Banku,
 - wyrażanie zgody na świadczenie przez biegłego rewidenta, firmę audytorską przeprowadzającą badanie, a w przypadku, gdy biegły rewident lub firma audytorska należą do sieci, każdego członka takiej sieci, dozwolonych usług niebędących badaniem,
 - dokonywanie oceny przyczyn rozwiązania umowy z firmą audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdań finansowych,
 - uzgadnianie zasad przeprowadzania czynności przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, z uwzględnieniem proponowanego planu czynności;
-

- informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie w jaki sposób badanie przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Banku, a także jaka była rola Komitetu w procesie badania,
- analiza skuteczności funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem kredytowym w zakresie prawidłowego ustalania poziomu odpisów na oczekiwane straty kredytowe,
- zapewnienie, aby firmy zewnętrzne, biorące udział w opracowywaniu modeli MSSF 9 i procesów szacowania odpisów na oczekiwane straty kredytowe, dochowywały wszelkich wymogów dotyczących niezależności biegłego rewidenta,
- przedkładanie Zarządowi i Radzie Nadzorczej sprawozdania dodatkowego z badania, o którym mowa w art. 11 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r.,
- przedkładanie Radzie Nadzorczej zaleceń w celu zapewnienia rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej,
- opiniowanie planów strategicznych i finansowych Banku,
- opiniowanie uchwał Zarządu w zakresie systemu kontroli wewnętrznej, których zatwierdzenie należy do kompetencji Rady Nadzorczej,
- analizowanie informacji i okresowych raportów w obszarze poszczególnych elementów systemu kontroli wewnętrznej,
- nadzorowanie i monitorowanie działalności Banku w obszarze przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu poprzez analizę raportów kwartalnych, sprawozdania rocznego z realizacji zadań Koordynatora AML/CFT oraz informacji zawartych w Ocenie ryzyka prania pieniędzy i finansowania terroryzmu w PKO Banku Hipotecznym S.A.,
- wyrażanie opinii w przedmiocie skuteczności działalności Banku w zakresie przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu,
- co najmniej raz w roku odbycie spotkania z kierującym komórką finansów i księgowości,
- co najmniej raz w roku odbycie spotkania z kierującym komórką audytu wewnętrznego oraz kierującym komórką do spraw zgodności – bez udziału członków Zarządu Banku,
- opiniowanie powoływania i odwoływania oraz wysokości wynagrodzenia kierującego komórką audytu wewnętrznego oraz kierującego komórką do spraw zgodności

KOMITET DS. RYZYKA

- opiniowanie całościowej - bieżącej i przyszłej, gotowości Banku do podejmowania ryzyka,
- opiniowanie opracowanej przez Zarząd Banku strategii zarządzania ryzykiem w działalności Banku oraz przedkładanych przez Zarząd informacji dotyczących realizacji tej strategii,
- wspieranie Rady Nadzorczej Banku w nadzorowaniu wdrażania strategii zarządzania ryzykiem w działalności Banku przez kadrę kierowniczą wyższego szczebla,
- weryfikacja, czy ceny pasywów i aktywów oferowanych klientom, w pełni uwzględniają model biznesowy Banku i jego strategię zarządzania ryzykiem, a w przypadku, gdy ceny te nie odzwierciedlają w odpowiedni sposób rodzajów ryzyka zgodnie z tym modelem i tą strategią, przedstawianie Zarządowi Banku propozycji mających na celu zapewnienie adekwatności cen pasywów i aktywów do rodzajów ryzyka,
- monitorowanie zgodności polityki Banku w zakresie podejmowania ryzyka ze strategią i planem finansowym,

- analizowanie okresowych raportów związanych z ryzykiem, w tym poziomu wykorzystania strategicznych limitów tolerancji na ryzyko, i opracowywania na ich podstawie odpowiednich wytycznych,
- wydawanie opinii w sprawie adekwatności kapitałowej, zasad oceny zdolności kredytowej, modeli pomiaru ryzyka, modelu pomiaru utraty wartości,
- opiniowanie zasad polityki informacyjnej w zakresie adekwatności kapitałowej, zarządzania adekwatnością kapitałową, ryzykiem płynności, ryzykiem operacyjnym, ryzykiem modeli i pomiaru utraty wartości,
- opiniowanie projektu Regulaminu Ustalania Bankowo-Hipotecznej Wartości Nieruchomości,
- przekazywanie Komitetowi Audytu i Finansów informacji mających znaczenie dla monitorowania skuteczności i adekwatności systemu zarządzania ryzykiem w Banku,
- ocenę otrzymanych informacji o potencjalnych niezgodnościach z przyjętą w Banku strategią zarządzania Bankiem, strategią zarządzania ryzykiem, przyjętym apetytem na ryzyko oraz innymi politykami zatwierdzonymi przez Zarząd Banku

**KOMITET DS.
WYNAGRODZEŃ
I NOMINACJI**

- dokonywanie corocznej oceny struktury, wielkości, składu i skuteczności działania Zarządu Banku oraz rekomendowanie Radzie Nadzorczej ewentualnych zmian w tym zakresie,
- dokonywanie raz w roku oceny wiedzy, kompetencji i doświadczenia Zarządu Banku jako całości i poszczególnych Członków Zarządu oraz informowanie Zarządu o wynikach tej oceny,
- dokonywanie okresowego przeglądu Polityki dotyczącej oceny odpowiedniości kandydatów na Członków Zarządu, Członków Zarządu oraz osób pełniących kluczowe funkcje i przedstawianie Zarządowi zaleceń w tym zakresie,
- rekomendowanie kandydatów na Członków Zarządu oraz zakresu ich obowiązków,
- przedstawianie Radzie Nadzorczej propozycji dotyczących odpowiednich form umowy z członkami Zarządu Banku,
- opiniowanie Kodeksu Etyki oraz Zasad Zarządzania Konfliktem Interesów,
- opiniowanie wniosków dotyczących zgody dla członka Zarządu na zajmowanie się działalnością konkurencyjną lub uczestniczenie w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź uczestniczenie w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek jej organu,
- opiniowanie oraz dokonywanie okresowego przeglądu, podlegających zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą, ogólnych zasad polityki wynagrodzeń osób, których działalność ma istotny wpływ na profil ryzyka Banku,
- wsparcie Rady Nadzorczej w procesie opiniowania funkcjonowania polityki wynagradzania w Banku oraz raportowania do Walnego Zgromadzenia w tym zakresie,
- 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, kierującego komórką audytu wewnętrznego oraz kierujących komórkami odpowiedzialnymi za zasoby ludzkie i obsługę prawną,
- opiniowanie wysokości wynagrodzenia stałego kierującego komórką audytu wewnętrznego oraz kierującego komórką do spraw zgodności,
- 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 | <ul style="list-style-type: none">• ocena wyników przeglądu funkcjonowania umów o współpracy zawartych z PKO Bankiem Polskim SA,• 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 Banku, uwzględniającej ryzyko prowadzonej działalności oraz zasady ostrożnego i stabilnego zarządzania Bankiem,
- określanie strategii zarządzania ryzykiem oraz ogólnego poziomu tolerancji na ryzyko,
- ustalanie rocznego planu finansowego Banku, w tym warunków jego realizacji,
- tworzenie i likwidacja stałych komitetów Banku oraz określanie ich właściwości,
- uchwalanie Regulaminów: (i) gospodarowania funduszami specjalnymi tworzonymi z zysku netto, (ii) organizacyjnego Banku oraz zasad podziału kompetencji, (iii) Zarządu, (iv) ustalania Bankowo-Hipotecznej Wartości Nieruchomości,
- ustanawianie prokurentów oraz określanie zasad ustanawiania pełnomocników w Banku,
- ustalanie zasad funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej,
- zatwierdzanie karty audytu, ustalanie zasad współpracy komórki audytu wewnętrznego z analogiczną komórką PKO Banku Polskiego S.A. oraz biegłym rewidentem,
- opiniowanie strategii działalności komórki audytu wewnętrznego oraz rocznych i wieloletnich (strategicznych) planów audytów wewnętrznych,
- tworzenie, przekształcanie i likwidowanie oddziałów oraz innych jednostek organizacyjnych Banku w kraju i za granicą,
- podejmowanie decyzji w sprawach emisji listów zastawnych,
- określanie zasad funkcjonowania systemu zarządzania, w tym w szczególności: (i) zasad polityki informacyjnej w zakresie adekwatności kapitałowej, (ii) założeń polityki w zakresie zarządzania ryzykiem braku zgodności, (iii) zasad zarządzania adekwatnością kapitałową i kapitałem własnym, które dotyczą procesów szacowania kapitału wewnętrznego, zarządzania kapitałowego, planowania kapitałowego oraz polityki dywidendowej, (iv) zasad zarządzania poszczególnymi rodzajami ryzyka,
- dokonywanie okresowej oceny i weryfikacji przestrzegania ładu wewnętrznego w Banku, wraz z oceną adekwatności regulacji wewnętrznych dotyczących funkcjonowania Zarządu i skuteczności działania Zarządu,
- ustalanie zasad (polityki) rachunkowości,
- przyjmowanie rocznego sprawozdania finansowego Banku,
- opracowanie polityki wynagrodzeń,
- określanie produktów bankowych,
- ustalanie zasad uczestnictwa Banku w spółkach i innych organizacjach,
- podejmowanie decyzji w sprawie wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy,
- podejmowanie decyzji w sprawie zawierania przez Bank z osobami trzecimi umów, których wartość w ujęciu rocznym jest równa lub większa od kwoty 500.000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych) lub których wartość całkowita jest równa lub większa od kwoty 2.000.000,00 zł (słownie: dwa miliony złotych),
- zwoływanie Walnego Zgromadzenia, dokonywanie wymaganych ogłoszeń w sposób określony prawem oraz zgłaszanie okoliczności podlegające obowiązkowi wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego,
- podejmowanie decyzji w sprawach na wniosek Członka Zarządu lub przekazanych do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą.

Zarząd Banku powołał następujące komitety stałe, których kompetencje według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku, to w szczególności:

**KOMITET ZARZĄDZANIA
AKTYWAMI I PASYWAMI**

- wsparcie funkcji zarządzania ryzykiem płynności, stopy procentowej, biznesowym, w tym zmian makroekonomicznych, walutowym, kapitałowym, w tym nadmiernej dźwigni, oraz ryzykiem modeli ich pomiaru,
- zarządzanie adekwatnością kapitałową Banku,
- rozpatrywanie materiałów dotyczących kształtowania się struktury aktywów i pasywów, realizacji celów finansowych, adekwatności kapitałowej, kapitału własnego, kapitału wewnętrznego, testów warunków skrajnych, ryzyk wskazanych powyżej, jak również limitów tolerancji na te ryzyka,
- podejmowanie decyzji dotyczących działania Banku, w szczególności w zakresie miar i limitów dla ryzyk, zarządzania ww. ryzykami, wyników walidacji modeli ryzyk, strategii zabezpieczających w ramach rachunkowości zabezpieczeń oraz rekomendacji dla Zarządu w sprawie uruchomienia działań awaryjnych w zakresie potrzeb kapitałowych oraz uruchomienia działań awaryjnych w zakresie potrzeb płynnościowych,
- wydawanie rekomendacji dla właściwych organów Banku, komórek organizacyjnych, członków Zarządu Banku, zespołów projektowych lub zadaniowych - w zakresie swoich kompetencji.

KOMITET KREDYTOWY

- wsparcie funkcji zarządzania ryzykiem kredytowym, koncentracji, rezydualnym oraz ryzykiem modeli ich pomiaru,
- rozpatrywanie materiałów dotyczących ryzyk wskazanych powyżej, profilu i struktury jakościowej portfela kredytowego, odpisów z tytułu trwałej utraty wartości aktywów, nabywania portfeli wierzytelności kredytowych, rynku nieruchomości,
- podejmowanie decyzji dotyczących działania Banku, w szczególności w zakresie miar i limitów dla ryzyk, zarządzania ww. ryzykami, 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,
- wydawanie rekomendacji dla właściwych organów Banku, komórek organizacyjnych, członków Zarządu Banku, zespołów projektowych lub zadaniowych - w zakresie swoich kompetencji.

**KOMITET RYZYKA
OPERACYJNEGO I JAKOŚCI
DANYCH**

- skuteczne zarządzanie ryzykiem operacyjnym zwiększające bezpieczeństwo prowadzonej przez Bank działalności operacyjnej,
 - zarządzanie ryzykiem outsourcingu,
 - wyznaczanie kierunków rozwoju zarządzania ryzykiem operacyjnym,
 - nadzór nad funkcjonowaniem zarządzania ryzykiem operacyjnym, w tym nad zadaniami dotyczącymi zapewnienie ciągłości działania Banku oraz bezpieczeństwa informacji i ICT (technologie informacyjno-komunikacyjne),
 - wyznaczanie działań w przypadku zaistnienia sytuacji awaryjnej narażającej wizerunek Banku, mogącej powodować straty operacyjne,
 - określanie kierunków działań w zakresie zarządzania jakością danych oraz architekturą danych w Banku w kontekście Systemu Zarządzania Danymi,
 - nadzór nad funkcjonowaniem Systemu Zarządzania Danymi, w tym ocena jego efektywności i działań poszczególnych jednostek organizacyjnych Banku,
 - nadzór nad funkcjonowaniem systemu przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu w Banku
-

	wydawanie rekomendacji dla właściwych organów Banku, komórek organizacyjnych, członków Zarządu Banku, projektów lub zespołów zadaniowych – w zakresie swoich kompetencji.
KOMITET STRATEGII I INICJATYW BIZNESOWYCH	- określanie kierunków planowania strategicznego i zarządzania strategią Banku i strategią IT, - określanie kierunków i monitorowanie wdrażania inicjatyw związanych z realizacją strategii Banku i strategii IT, - określanie kierunków zmian w ofercie produktowej oraz w procesie kredytowym, - określanie kierunków prac nad rentownością produktów, - zarządzanie ryzykami utraty reputacji i braku zgodności, - wydawanie rekomendacji dla właściwych organów Banku, komórek organizacyjnych, członków Zarządu Banku, projektów lub zespołów zadaniowych – w zakresie swoich kompetencji.
KOMITET DS. ZIELONYCH LISTÓW ZASTAWNYCH	- nadzorowanie procesu emisji Zielonych Listów Zastawnych, w tym określanie kierunków zmian w odniesieniu do zasad emisji Zielonych Listów Zastawnych oraz ocena i wybór aktywów kwalifikujących się do finansowania Zielonymi Listami Zastawnymi, - rozpatrywanie materiałów dotyczących wytycznych oraz zasad określonych przez International Capital Markets Association (ICMA) dla rynku emisji zielonych obligacji, regulacji krajowych w zakresie obowiązujących standardów efektywności energetycznej, raportowania alokacji środków pozyskanych z emisji oraz wpływu na środowisko finansowania pozyskanego w drodze emisji zielonych listów zastawnych, zgodnie z obowiązującymi w Banku zasadami emisji listów zastawnych, materiałów informacyjnych dla inwestorów w zakresie zielonych listów zastawnych, - 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.

6.4. ZARZĄD PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

Skład Zarządu PKO Banku Hipotecznego SA w I półroczu 2025 roku oraz wg stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku:

	Funkcja	Okres pełnienia funkcji
Wojciech Papierak	Prezes Zarządu	06.12.2024 – aktualnie
	Wiceprezes Zarządu kierujący pracami Zarządu	10.08.2024-05.12.2024
Katarzyna Kurkowska-Szczechowicz	Wiceprezes Zarządu	10.08.2024 – aktualnie
	Prezes Zarządu	27.01.2023-09.08.2024
Piotr Kochanek	Wiceprezes Zarządu	01.01.2019 - aktualnie
Michał Stępniewski	Wiceprezes Zarządu	01.03.2025 – aktualnie

Rada Nadzorcza Banku Uchwałą nr 8/2025 z dnia 28 lutego 2025 r. określiła następujący wewnętrzny podział kluczowych kompetencji w ramach Zarządu Banku, który na dzień 30 czerwca 2025 roku kształtował się następująco:

WOJCIECH PAPIERAK	Prezes Zarządu odpowiedzialny za nadzór nad komórką audytu wewnętrznego oraz wykonywaniem funkcji kontroli, zarządzaniem: ryzykiem braku zgodności, ryzykiem utraty reputacji, obsługą prawną, zasobami ludzkimi, procesem powierzania usług podmiotom zewnętrznym w ramach outsourcingu oraz nad sprawami z zakresu przeciwdziałania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu.
Pozostałe pełnione funkcje:	Przewodniczący Komitetu Strategii i Inicjatyw Biznesowych Przewodniczący Komitetu Zarządzania Aktywami i Pasywami Przewodniczący Komitetu ds. Zielonych Listów Zastawnych Zastępca Przewodniczącego Komitetu Ryzyka Operacyjnego i Jakości Danych
KATARZYNA KURKOWSKA-SZCZECHOWICZ	Wiceprezes Zarządu odpowiedzialna za nadzór nad emisją papierów wartościowych, pozyskiwaniem finansowania, komunikacją oraz nad tworzeniem i rozwojem oferty produktowej, działaniami w zakresie koordynacji sprzedaży produktów i nabywania wierzytelności kredytowych oraz procesem ich dalszej obsługi, funkcjonowaniem i efektywnością zasobów informatycznych.
Pozostałe pełnione funkcje:	Zastępca Przewodniczącego Komitetu Strategii i Inicjatyw Biznesowych Członek Komitetu Zarządzania Aktywami i Pasywami Członek Komitetu Kredytowego Członek Komitetu Ryzyka Operacyjnego i Jakości Danych Członek Komitetu ds. Zielonych Listów Zastawnych
PIOTR KOCHANEK	Wiceprezes Zarządu odpowiedzialny za nadzór nad zarządzaniem wszystkimi rodzajami ryzyka dotyczącego działalności Banku, z wyłączeniem ryzyka braku zgodności i ryzyka utraty reputacji, nadzór nad procesem oceny zdolności kredytowej i ustalania bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości oraz procesem restrukturyzacji i windykacji.
Pozostałe pełnione funkcje:	Przewodniczący Komitetu Kredytowego Przewodniczący Komitetu Ryzyka Operacyjnego i Jakości Danych Zastępca Przewodniczącego Komitetu Zarządzania Aktywami i Pasywami Zastępca Przewodniczącego Komitetu ds. Zielonych Listów Zastawnych Członek Komitetu Strategii i Inicjatyw Biznesowych
MICHAŁ STĘPNIEWSKI	Wiceprezes Zarządu odpowiedzialny za nadzór nad sprawami z zakresu planowania finansowego i kontroli finansowej oraz sprawami z zakresu rachunkowości i sprawozdawczości finansowej oraz rozliczania i potwierdzania transakcji skarbowych.
Pozostałe pełnione funkcje:	Członek Komitetu Zarządzania Aktywami i Pasywami Członek Komitetu Strategii i Inicjatyw Biznesowych

POZOSTAŁE FUNKCJE ZARZĄDCZE CZŁONKÓW ZARZĄDU

	Funkcja	Okres pełnienia funkcji
Wojciech Papierak	TOYA S.A. z siedzibą we Wrocławiu – Członek Rady Nadzorczej	W całym okresie sprawozdawczym
Katarzyna Kurkowska-Szczechowicz	Nie pełniła dodatkowych funkcji członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej ani nie zajmowała innych stanowisk dyrektorskich	W całym okresie sprawozdawczym

	Funkcja	Okres pełnienia funkcji
Piotr Kochanek	Nie pełnił dodatkowych funkcji członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej ani nie zajmował innych stanowisk dyrektorskich	W całym okresie sprawozdawczym
Michał Stępniewski	Przewodniczący Rady Nadzorczej Szpitala Praskiego Sp. z o.o. Przewodniczący Rady Fundacji Stare Powązki Wiceprezes Zarządu Fundacji Queen Hedvig Scholarship Przewodniczący Rady Fundacji im. Księdza Juliana Chrościckiego	W okresie pełnienia funkcji

W dniu 27 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie:

- zatwierdziło: *Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku oraz Sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku;*
- udzieliło absolutorium: (i) Panu Wojciechowi Papierakowi z wykonania obowiązków członka Zarządu, pełniącego funkcję Wiceprezesa Zarządu kierującego pracami Zarządu w okresie od dnia 10 sierpnia 2024 roku do dnia 5 grudnia 2024 roku i funkcję Prezesa Zarządu od dnia 6 grudnia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku, (ii) Pani Katarzynie Kurkowskiej-Szczechowicz z wykonania obowiązków członka Zarządu, pełniącego funkcję Prezesa Zarządu w okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 9 sierpnia 2024 roku i funkcję Wiceprezesa Zarządu od dnia 10 sierpnia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku, (iii) Panu Piotrowi Kochankowi z wykonania obowiązków członka Zarządu, pełniącego funkcję Wiceprezesa Zarządu w okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku, (iv) Panu Piotrowi Jaworskiemu z wykonania obowiązków członka Zarządu, pełniącego funkcję Wiceprezesa Zarządu w okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 9 sierpnia 2024 roku oraz (v) Panu Stanisławowi Skoczyłowskiemu z wykonania obowiązków członka Zarządu, pełniącego funkcję Wiceprezesa Zarządu w okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 29 lutego 2024 roku.

POLITYKA REKRUTACYJNA DOTYCZĄCA WYBORU CZŁONKÓW ZARZĄDU ORAZ OCENA CZŁONKÓW ZARZĄDU

Proces oceny i wyłaniania 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 2 lipca 2021 roku w sprawie oceny odpowiedniości członków organu zarządzającego i osób pełniących najważniejsze funkcje (wytyczne EUNB), Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 10 marca 2017 roku w sprawie informacji i dokumentów dotyczących założycieli i zarządu banku przekazywanych Komisji Nadzoru Finansowego oraz Metodę oceny odpowiedniości członków organów podmiotów nadzorowanych przez Komisję Nadzoru Finansowego. W procesie wyłaniania kandydatów Komitet uwzględnia profil, zakres i skalę działania PKO Banku Hipotecznego SA. Oceniając 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 i KNF.

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

6.5. RADA NADZORCZA PKO BANKU HIPOTECZNEGO SA

W I półroczu 2025 roku skład Rady Nadzorczej PKO Banku Hipotecznego SA był następujący:

	Funkcja w Radzie Nadzorczej	Data powołania	Data odwołania / rezygnacji	kwalifikacje z zakresu finansów	Członek niezależny ^{*23}	Komitet Audytu i Finansów*	Komitet ds. Ryzyka*	Komitet ds. Wynagrodzeń i Nominacji*	Komitet Komercyjny*
Marek Radzikowski	Członek Rady Przewodniczący	19.08.2024 23.08.2024		✓				P	P
Jakub Niesłuchowski	Członek Rady Wiceprzewodniczący	28.04.2022 22.02.2024	21.02.2024	✓		W		W	Cz
Iwona Brzozowska-Poniedziałka	Członek Rady	29.05.2024		✓	✓	P	Cz		
Robert Ciborowski	Członek Rady	29.05.2024		✓	✓	Cz			
Lucyna Kopińska	Członek Rady	01.09.2019		✓			W		Cz
Paweł Metrycki	Członek Rady	30.03.2019		✓			P		

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

*Skład Komitetów został zaprezentowany według stanu na 30 czerwca 2025 roku.

W I półroczu 2025 roku odbyły się 2 posiedzenia Rady Nadzorczej.

W dniu 27 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie:

- udzieliło absolutorium: (i) Panu Mieczysławowi Królowi z wykonania obowiązków członka Rady Nadzorczej, pełniącemu funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej w okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 22 lutego 2024 roku, (ii) Panu Markowi Radzikowskiemu z wykonania obowiązków członka Rady Nadzorczej, pełniącemu funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej w okresie od dnia 19 sierpnia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku, (iii) Panu Pawłowi Metryckiemu z wykonania obowiązków członka Rady Nadzorczej w okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku, (iv) Pani Lucynie Kopińskiej z wykonania obowiązków członka Rady Nadzorczej w okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku, (v) Pani Jadwidze Lesisz z wykonania obowiązków członka Rady Nadzorczej w okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 13 czerwca 2024 roku, (vi) Panu Robertowi Ciborowskiemu z wykonania obowiązków członka Rady Nadzorczej w okresie od dnia 29 maja 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku, (vii) Panu Maciejowi Brzozowskiemu pełniącemu funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej w okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 14 lutego 2024 roku, (viii) Panu Jakubowi Niesłuchowskiemu z wykonania obowiązków członka Rady Nadzorczej pełniącemu funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej w okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku, (ix) Panu Tomaszowi Baum z wykonania obowiązków członka Rady Nadzorczej w okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 28 maja 2024 roku oraz (x) Pani Iwonie Brzozowskiej-Poniedziałkiej z wykonania obowiązków członka Rady Nadzorczej w okresie od dnia 29 maja 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku.

Zgodnie z art. 395 § 2 pkt 3 k.s.h. Zwyczajne Walne Zgromadzenie raz w roku udziela absolutorium osobno każdemu z członków Rady Nadzorczej. Udzielenie absolutorium stanowi ocenę członków Rady Nadzorczej, niezależnie od rozpatrzenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności.

Powyższe stanowi potwierdzenie należytego wykonywania obowiązków przez członków Rady Nadzorczej, w oparciu o adekwatną wiedzę, umiejętności i doświadczenie, zgodnie z wymogami art. 22aa Ustawy Prawo bankowe.

INFORMACJA DOTYCZĄCA KOMITETU AUDYTU I FINANSÓW

W I półroczu 2025 roku skład Komitetu Audytu i Finansów PKO Banku Hipotecznego SA był następujący:

²³ Zgodnie z definicją Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

	Funkcja w Komitecie Audytu i Finansów	Data powołania	Data odwołania / rezygnacji	Członek niezależny ²⁴	wiedza i umiejętności wz. rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych	wiedza i umiejętności z zakresu bankowości
Iwona Brzozowska- Poniedziałka	Przewodnicząca Komitetu	21.06.2024		✓	✓	✓
Jakub Niesłuchowski	Wiceprzewodniczący Komitetu	21.06.2024			✓	✓
Robert Ciborowski	Członek Komitetu	21.06.2024		✓	✓	✓

W I półroczu 2025 roku odbyły się 2 posiedzenia Komitetu Audytu i Finansów.

²⁴ 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
Firma audytorska
Pozostałe informacje

7.1. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Ogólne zasady ładu korporacyjnego w Banku czyli regulacje wewnętrzne w zakresie zarządzania Bankiem i kontrolowania jego działalności wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności Kodeksu spółek handlowych i ustawy Prawo bankowe oraz zasad wydanych przez Komisję Nadzoru Finansowego tj. Zasad Ładu Korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych oraz Rekomendacji Z dotyczącej zasad ładu wewnętrznego w bankach.

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, 6 marca 2025 roku Rada Nadzorcza Banku dokonała oceny stosowania Zasad w Banku w 2024 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 pod adresem –

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

Bank stosuje Rekomendację Z dotyczącą zasad ładu wewnętrznego w bankach zgodnie z zasadą proporcjonalności i adekwatności wynikającą ze skali, charakteru działalności oraz specyfiki Banku.

Bank oświadcza, że w przypadku gdy zakres Rekomendacji Z pokrywa się z zakresem Zasad Ładu Korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych pierwszeństwo mają postanowienia Rekomendacji Z. W zakresie nieuregulowanym w Rekomendacji Z zastosowanie mają Zasady Ładu Korporacyjnego dla instytucji nadzorowanych.

Tekst Rekomendacji Z dotyczącej zasad ładu korporacyjnego w bankach znajduje się na stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego:

https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Rekomendacja_Z_70998.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. Podlegają one opiniowaniu powołanego przez Radę Nadzorczą Komitetu Audytu i Finansów 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 działalności zapewniającej dokonuje oceny adekwatności i skuteczności systemu zarządzania ryzykiem i systemu kontroli wewnętrznej odpowiednio na pierwszym i drugim poziomie.

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 2025 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 każda. Akcje są w pełni opłacone. W stosunku do stanu na koniec 2024 roku kapitał zakładowy nie zmienił się. 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:

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	30.06.2025		31.12.2024	
	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. 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 niezwłocznie informuje Komisję Nadzoru Finansowego o umieszczeniu w porządku obrad Rady Nadzorczej punktu dotyczącego: (i) odwołania Prezesa Zarządu, (ii) odwołania członka Zarządu nadzorującego zarządzanie ryzykiem istotnym lub powierzenia jego obowiązków innemu członkowi Zarządu oraz uzasadnia proponowaną decyzję.

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 przepisem art. 34 ust. 2 Prawa bankowego, zmiana Statutu wymaga uzyskania zezwolenia 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. FIRMA AUDYTORSKA

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.

Zgodnie z zapisami Polityki oraz Procedury wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych Banku, w wyniku przeprowadzonego postępowania, 1 marca 2023 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 KPMG Audyt Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dalej: „KPMG”) na firmę audytorską do przeprowadzenia badania i przeglądu sprawozdań finansowych Banku na lata 2024-2026.

13 czerwca 2024 roku pomiędzy PKO Bankiem Hipotecznym SA i KPMG została zawarta umowa na przeprowadzenie badania i przeglądu sprawozdań finansowych Banku za lata 2024 - 2026.

KPMG Audyt Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Inflanckiej 4A, jest wpisana na listę firm audytorskich, prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 3546.

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 2025 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.

INFORMACJE WYMAGANE NA PODSTAWIE ART. 111A UST. 1 PKT 1) USTAWY PRAWO BANKOWE

PKO Bank Hipoteczny SA ma siedzibę w Warszawie oraz prowadzi działalność wyłącznie na terenie Polski. Bank nie posiada podmiotów zależnych.

ZNACZĄCE ORAZ ISTOTNE UMOWY Z BANKIEM CENTRALNYM LUB ORGANAMI NADZORU

W I półroczu 2025 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie zawarł znaczących lub istotnych umów z bankiem centralnym lub organami nadzoru.

UDZIELONE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE I GWARANCYJNE

W I półroczu 2025 roku oraz w 2024 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie udzielał gwarancji.

Zobowiązania finansowe z tytułu udzielonych a niewypłaconych kredytów na 30 czerwca 2024 roku wynosiły 163,3 mln PLN, co oznacza wzrost w stosunku do 31 grudnia 2024 roku o 63,0 mln PLN.

UDZIELONE ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE NA RZECZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH

W I półroczu 2025 roku oraz w 2024 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 2025 roku oraz w 2024 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie zaciągnął kredytów, ani umów pożyczek, gwarancji lub poręczeń niedotyczących działalności operacyjnej Banku.

UMOWY O SUBEMISJE

W I półroczu 2025 roku oraz w 2024 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie zawarł umów o subemisję.

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

Na dzień 30 czerwca 2025 roku nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności PKO Banku Hipotecznego SA.

CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE W PERSPEKTYWIE II PÓŁROCZA

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

W gospodarce światowej:

- bariery dla handlu zagranicznego, w tym głównie polityka celna USA i reakcje innych państw na rosnący amerykański protekcjonizm oraz wpływ ograniczeń w handlu międzynarodowym na kondycję globalnej gospodarki,
- podwyższone ryzyko geopolityczne, z ryzykiem eskalacji konfliktów w Ukrainie, na Bliskim Wschodzie, wokół Tajwanu i ich przełożenie na ceny surowców, apetyt na ryzyko oraz łańcuchy dostaw,
- utrzymywanie się relatywnie niskiego tempa wzrostu gospodarczego na świecie, w tym spowolnienie amerykańskiej gospodarki i stagnacja w Niemczech,
- zmiany w polityce klimatycznej, w tym przyspieszająca transformacja energetyczna oraz wzrost restrykcyjności i znaczenia wymogów środowiskowych.

W gospodarce polskiej:

- oczekiwane utrzymanie solidnego wzrostu gospodarczego, przy wzroście konsumpcji i ożywieniu aktywności inwestycyjnej
- ścieżka dalszych zmian stóp procentowych NBP oraz poziomu rezerwy obowiązkowej,
- sytuacja na rynkach finansowych, która może odzwierciedlać m.in. wzrost ryzyka geopolitycznego, w szczególności poprzez wzrost rentowności polskich papierów dłużnych,
- oczekiwane ożywienie popytu na kredyt, m.in. w obliczu dokonanych i oczekiwanych obniżek stóp procentowych, jak i w związku z ożywieniem inwestycji prywatnych,
- kształt polityki fiskalnej w obliczu podwyższonego deficytu sektora finansów publicznych i objęcia Polski procedurą nadmiernego deficytu,
- dalsze rozstrzygnięcia sądowe w kwestii kredytów złotych opartych na stawkach WIBOR,
- wprowadzenie Wskaźnika Finansowania Długoterminowego i jego wpływ na rynek finansowania długoterminowego,
- wzrost wymogów kapitałowych związanych z ogłoszonym w Rozporządzeniu Ministra Finansów buforem antycyklicznym, który wejdzie w życie z końcem III kwartału 2025 roku,
- ryzyko nałożenia przez Prezesa UOKiK kary w ramach toczących się wobec Banku postępowań w sprawach: naruszenia zbiorowych interesów konsumentów w zakresie rozpatrywania reklamacji dotyczących tzw. „nieautoryzowanych transakcji”, stosowanych przez Bank klauzul modyfikacyjnych oraz klauzul dotyczących zmiany oprocentowania we wzorcach umownych,
- ryzyko związane z wdrożeniem nowego wskaźnika referencyjnego WIRF- i jego wpływu na rynek finansowy,
- złożona sytuacja polityczna (trudna kohabitacja) potencjalnie utrudniająca płynne realizowanie polityki gospodarczej.

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 2025 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

30 stycznia 2025 roku PKO Bank Hipoteczny SA zawarł z PKO Bankiem Polskim SA Aneks do Umowy odnawialnego kredytu obrotowego w rachunku bieżącym z dnia 2 lutego 2017 roku, który wydłużył okres kredytowania do 2 lutego 2029 roku.

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

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

W I półroczu 2025 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 2025 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 połowie 2025 roku PKO Bank Hipoteczny SA nie ustanawiał zabezpieczeń na rachunkach kredytobiorców.

Wartość zabezpieczenia kredytów hipotecznych zabezpieczonych hipotekami na nieruchomościach na 30 czerwca 2025 roku wynosiła 70,5 mld PLN vs 69,6 mld PLN na 31 grudnia 2024 roku.

ZDARZENIA NASTĘPUJĄCE PO DNIU KOŃCZĄCYM OKRES SPRAWOZDAWCZY

- 4 lipca 2025 roku Bank zakupił na podstawie podpisanej 17 listopada 2015 roku z PKO Bankiem Polskim SA Umowy Ramowej Sprzedaży Wierzytelności portfel wierzytelności z tytułu kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipotecznie o wartości 739,7 mln PLN.

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 2025 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 2025 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 2025 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa, oraz że podmiot ten oraz biegły rewident świadczący tę usługę spełnił warunki do wydania bezstronnej i niezależnego raportu z badania sprawozdania finansowego, zgodnie z właściwymi przepisami i standardami zawodowymi.

Niniejsze sprawozdanie Zarządu z działalności PKO Banku Hipotecznego SA za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku liczy 54 kolejno ponumerowanych stron.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu Banku

07.08.2025 r.	Wojciech Papierak	Prezes Zarządu	<i>podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i> (podpis)
07.08.2025 r.	Piotr Kochanek	Wiceprezes Zarządu	<i>podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i> (podpis)
07.08.2025 r.	Katarzyna Kurkowska- Szczechowicz	Wiceprezes Zarządu	<i>podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i> (podpis)
07.08.2025 r.	Michał Stępniewski	Wiceprezes Zarządu	<i>podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i> (podpis)