



Bank Hipoteczny

PKO Bank Hipoteczny

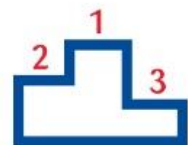
Emitent listów zastawnych w Grupie Kapitałowej PKO BP

Dane za I półrocze 2025 roku
sierpień 2025 r.

Najważniejsze dane liczbowe PKO Banku Hipotecznego za IH2025



Największy bank hipoteczny w Polsce
~14,9 mld PLN RZHLZ na 30.06.2025



Największy w Polsce emitent
listów zastawnych (LZ)

7,7 mld PLN listów zastawnych pozostających
do wykupu i 42% udziału w rynku listów
zastawnych na 30.06.2025



1. emitent

denominowanych w EUR benchmarkowych LZ
wspierających zrównoważony rozwój
w Polsce a także Europie Centralnej i Wschodniej



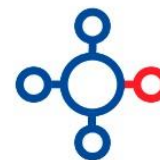
Aa1 – rating dla LZ

Najwyższy możliwy do osiągnięcia przez
polskie papiery dłużne



Zysk netto

55,2 mln PLN w IH2025



Efektywny model biznesowy

synergie dzięki współpracy z PKO BP –
liderem polskiego systemu bankowego



Zaangażowani w ESG

z portfelem zielonych aktywów



LZ wspierające zrównoważony rozwój
zgodne z zasadami ICMA i certyfikowane
przez Climate Bonds Initiative

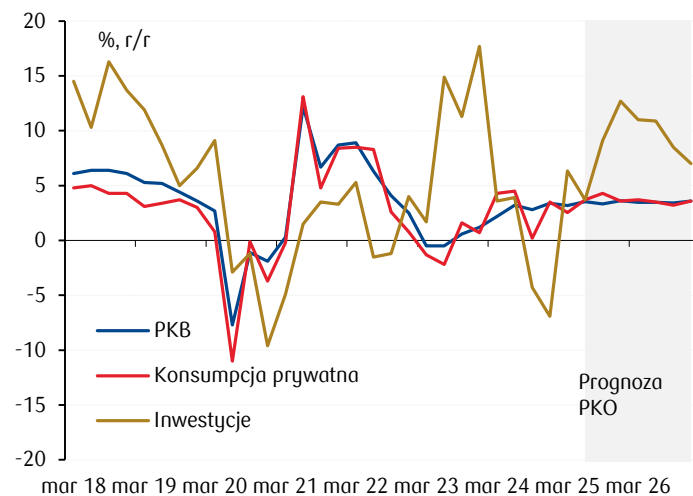
1. Otoczenie makroekonomiczne w Polsce
2. Polski rynek nieruchomości i kredytów hipotecznych
3. PKO Bank Hipoteczny – emitent listów zastawnych
4. Załączniki
 - Strategia na lata 2023-2025
 - Wybrana dane finansowe PKO BH
 - Grupa Kapitałowa PKO BP
 - Polski sektor bankowy
 - Otoczenie regulacyjne

Otoczenie makroekonomiczne w Polsce

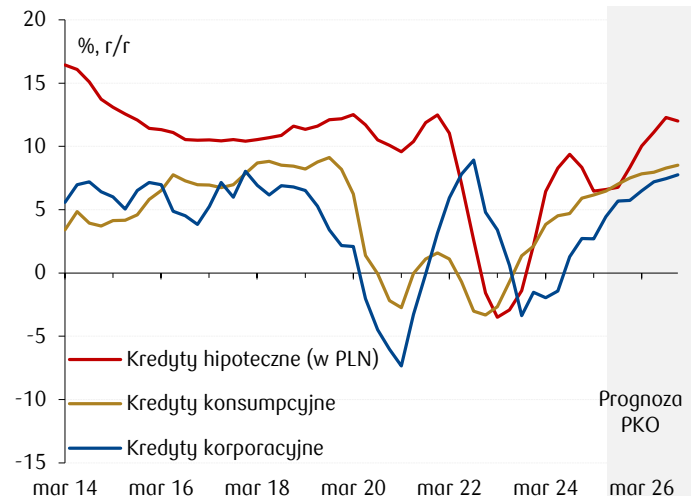
Dalsza poprawa koniunktury



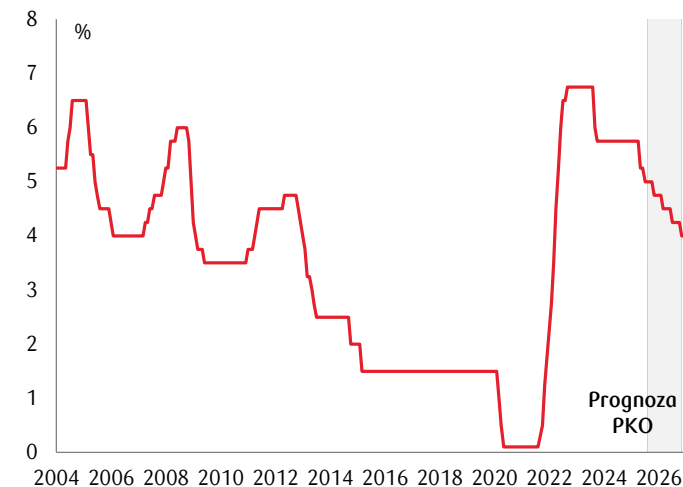
PKB i jego główne składowe¹



Kluczowe wolumeny kredytowe²



Stopa procentowa NBP³



- Według prognoz w 2q25 tempo wzrostu gospodarczego uległo dalszemu wzmocnieniu. W relacji do 1q25 poprawa koniunktury była widoczna w przemyśle, handlu detalicznym, usługach. Indeksy koniunktury GUS sygnalizują dalszy wzrost popytu konsumpcyjnego oraz powrót do ekspansji w branży budowlanej. Oznaki ożywienia widoczne są również w gospodarce niemieckiej, co sprzyja oczekiwaniom stabilnego i obejmującego wszystkie gałęzie gospodarki wzrostu w Polsce w tym i przyszłym roku.
- Lepsza koniunktura, w połączeniu z dotychczasowymi obniżkami stóp procentowych NBP oraz powszechnymi oczekiwaniami ich kontynuacji, przyczynia się do odbudowy popytu na kredyt i wzrostu wolumenów kredytowych w sektorze bankowym.
- Powrót inflacji CPI do zakresu dopuszczalnych odchyśleń od celu inflacyjnego ma charakter trwały, co tworzy przestrzeń do dalszych obniżek stóp procentowych NBP.

¹ Źródło: GUS, PKO Bank Polski

² Źródło: NBP, PKO Bank Polski

³ Źródło: NBP, PKO Bank Polski

Ożywienie akcji kredytowej



Otoczenie makroekonomiczne

		2022	2023	2024	2025P	2026P
PKB	% r/r	5,3	0,2	2,9	3,3	3,5
Spożycie indywidualne	% r/r	5,0	-0,3	3,1	3,5	3,5
Inwestycje	% r/r	1,7	12,7	-2,2	8,7	8,9
Saldo fiskalne ¹⁾	% PKB	-3,4	-5,3	-6,6	-6,4	-6,1
Dług publiczny ¹⁾	% PKB	48,8	49,5	55,3	59,2	63,4
Inflacja CPI (śr.)	%	14,4	11,4	3,6	3,8	3,0
Stopa bezrobocia BAEL (śr.)	%	2,9	2,8	2,9	3,0	2,9
Stopa referencyjna NBP	% k.o.	6,75	5,75	5,75	4,75	4,00
WIBOR 3M	% k.o.	7,02	5,88	5,84	4,80	4,01
EUR/PLN	PLN k.o.	4,69	4,35	4,27	4,18	4,20
CHF/PLN	PLN k.o.	4,77	4,68	4,54	4,31	4,29

Sektor bankowy

		2022	2023	2024	2025P	2026P
Kredyty ogółem	% r/r	1,1	1,2	5,3	6,2	8,6
Kredyty hipoteczne PLN	% r/r	-1,6	2,2	8,3	8,3	12,0
Nowa sprzedaż kredytów hipotecznych PLN	% r/r	-43,6	20,2	43,2	14,7	17,6
Kredyty konsumpcyjne i pozostałe	% r/r	-3,3	2,1	5,9	7,5	8,5
Nowa sprzedaż kredytów konsumpcyjnych	% r/r	-1,0	18,4	25,8	22,3	5,5
Kredyty korporacyjne ²⁾	% r/r	4,8	-1,5	2,7	5,7	7,8
Depozyty ogółem	% r/r	5,6	10,6	9,7	9,9	6,4
Depozyty gospodarstw domowych	% r/r	4,1	12,3	10,6	9,4	7,2
Aktywa netto TFI os. fizycznych	% r/r	-20,5	32,7	30,1	23,1	14,9
Depozyty korporacyjne ²⁾	% r/r	8,0	10,4	3,1	9,3	6,9

Źródło: GUS, Ministerstwo Finansów, NBP, prognozy PKO Banku Polskiego

¹⁾ Sektor finansów publicznych wg ESA2010

²⁾ Niefinansowe podmioty gospodarcze

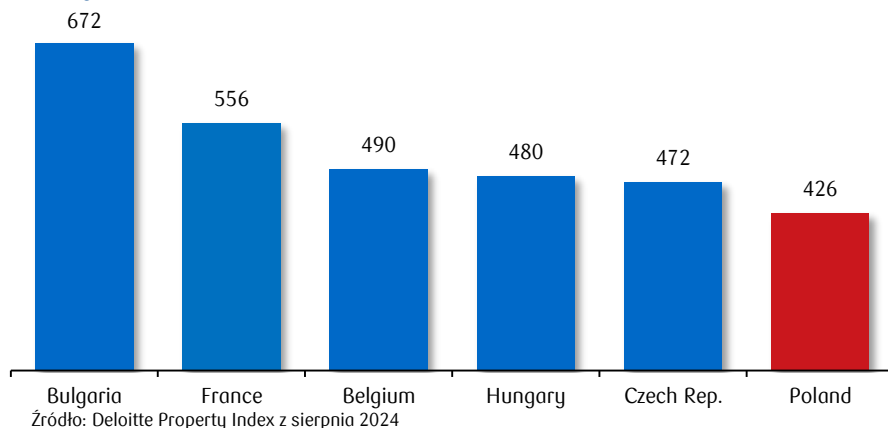


Bank Hipoteczny

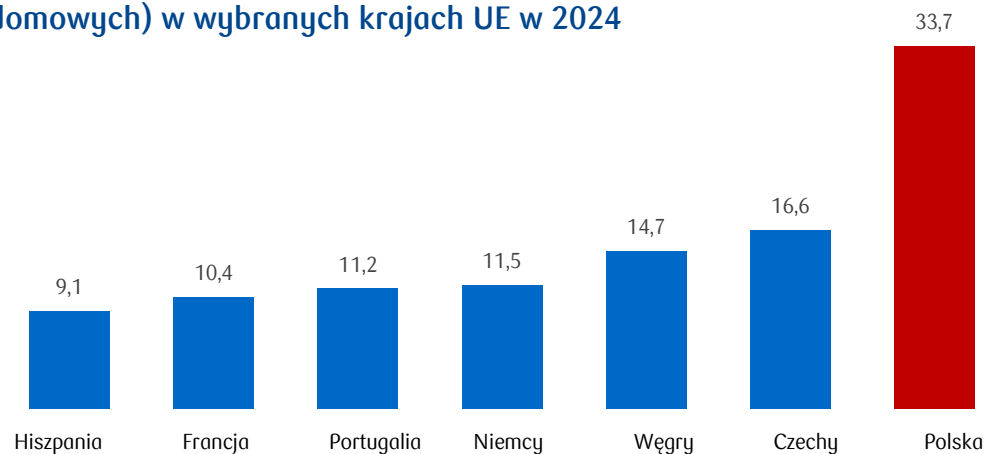
Polski rynek mieszkaniowy oraz rynek kredytów hipotecznych

Polski rynek mieszkaniowy – znaczny potencjał rozwoju

Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w wybranych krajach EU w 2024

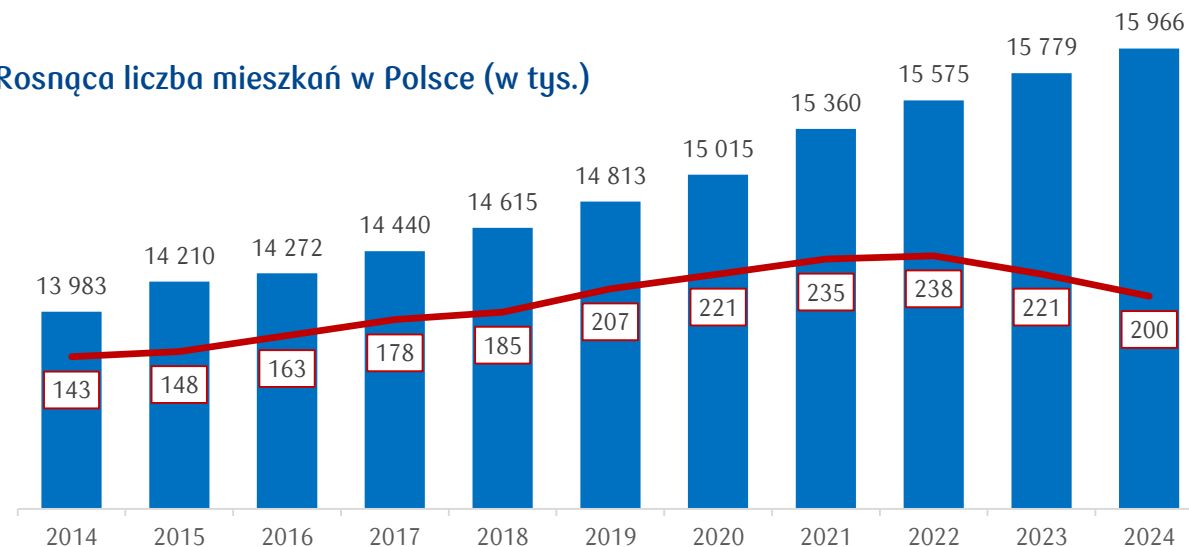


Stopa przeludnienia (% populacji żyjącej w przeludnionych gospodarstwach domowych) w wybranych krajach UE w 2024



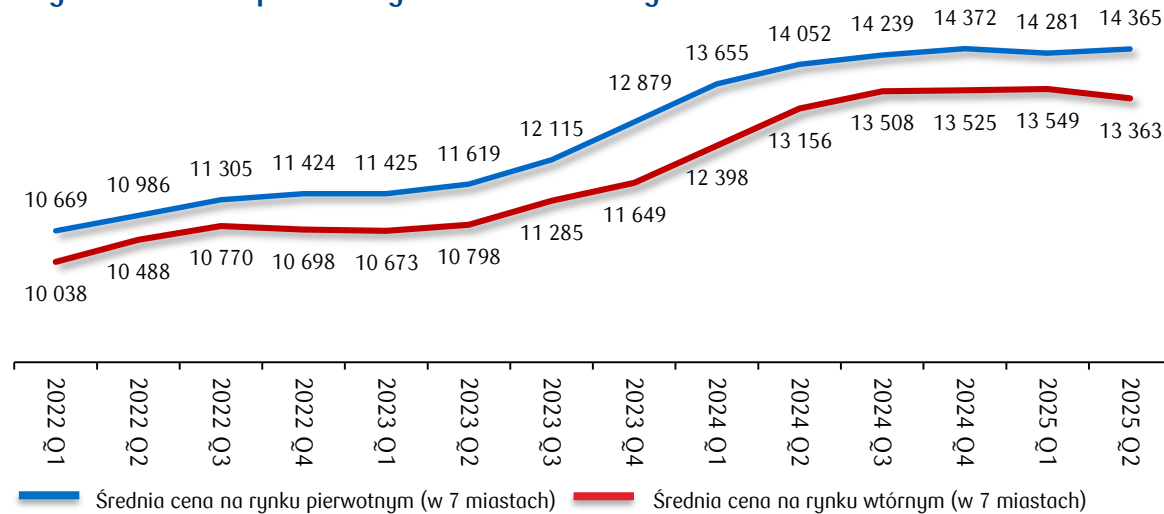
- Stosunkowo niska liczba mieszkań na tys. mieszkańców w porównaniu do krajów UE i wysoki odsetek populacji żyjącej w przeludnionych gospodarstwach domowych
- Niedobór mieszkań szacuje się na około 1 mln. Nieustannie rośnie liczba mieszkań na wynajem.
- Stale rosnąca łączna liczba mieszkań
- Liczba rozpoczętych budów mieszkań wzrosła w 2024 roku o 24% w skali roku. W 2025 aktywność deweloperów utrzymuje się na wysokim poziomie

Rosnąca liczba mieszkań w Polsce (w tys.)



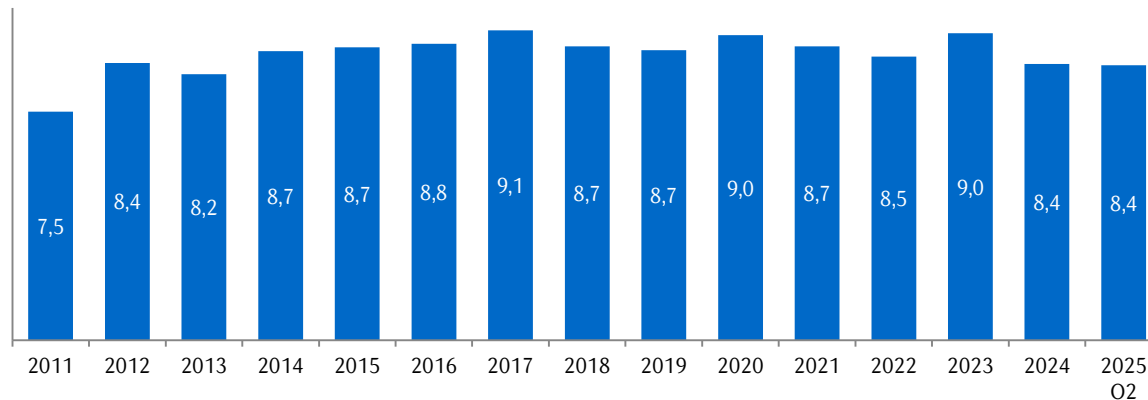
Rosnące ceny mieszkań na polskim rynku mieszkaniowym utrzymują się

Ceny mieszkań na polskim rynku mieszkaniowym



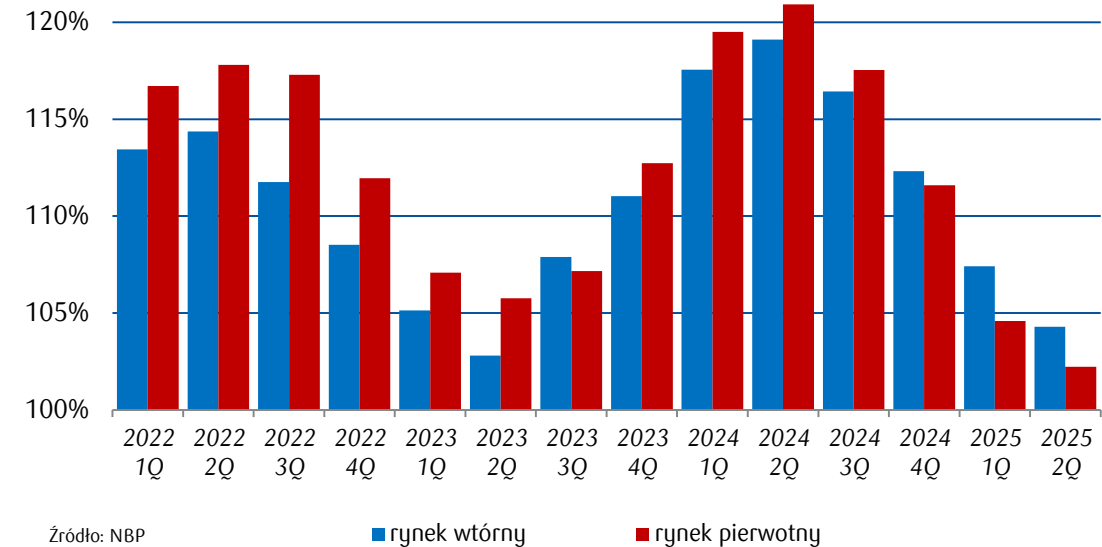
Źródło: NBP

Dostępność mieszkaniowa - rynek pierwotny (cena za m² vs śr. roczne wynagrodzenie)



Źródło: obliczenia własne PKO BH bazujące na danych NBP i GUS

Wskaźnik cen mieszkań rok do roku – 7 największych miast

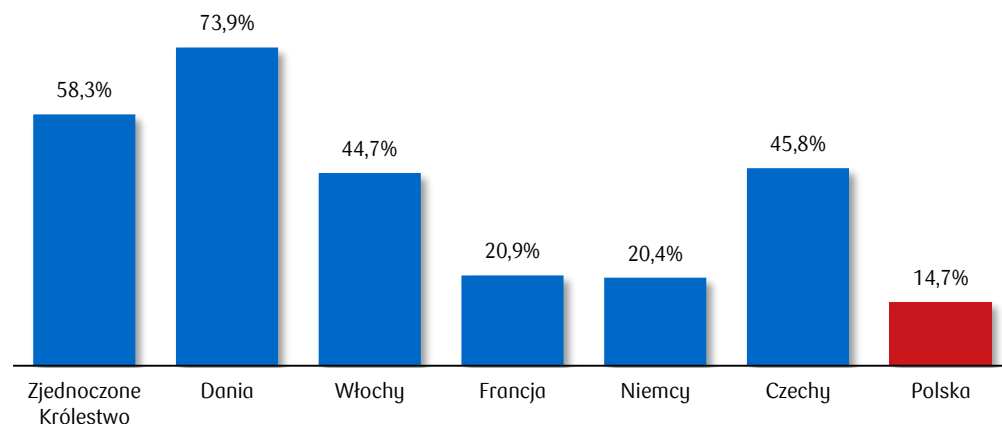


Źródło: NBP

- Ceny mieszkań ustabilizowały się od 2Q2024 roku/
- Prognozowana zmiana cen w 2025 roku:
 - ✓ stabilizacja cen, tempo wzrostu blisko 0% w skali roku.
- Dostępność mieszkań spadła w I połowie 2024 roku w związku z dynamicznym wzrostem cen mieszkań (efekt programu BK2%), a następnie od II półrocza 2024 r. zaczęła odrabiać straty w efekcie ustabilizowania się cen mieszkań, przy wysokiej dynamice wzrostu wynagrodzeń w skali roku

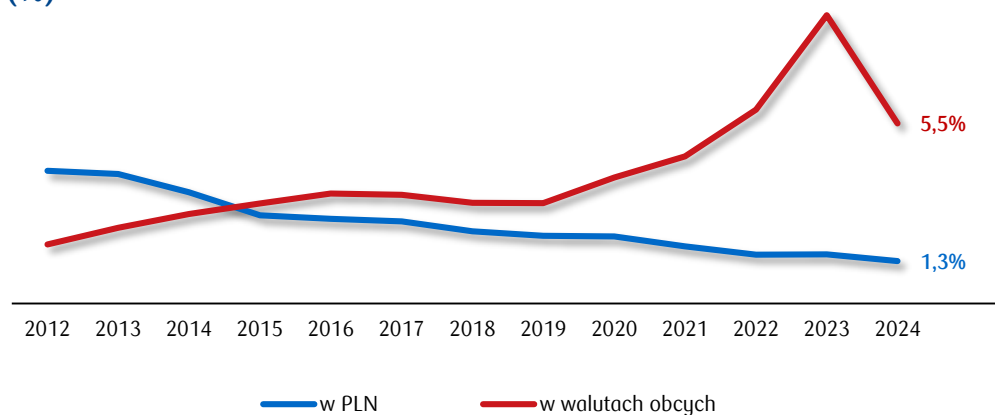
Sytuacja na krajowym rynku kredytów hipotecznych

Relacja całkowitej kwoty niespłaconych mieszkaniowych kredytów hipotecznych do PKB w 2023 roku (%)



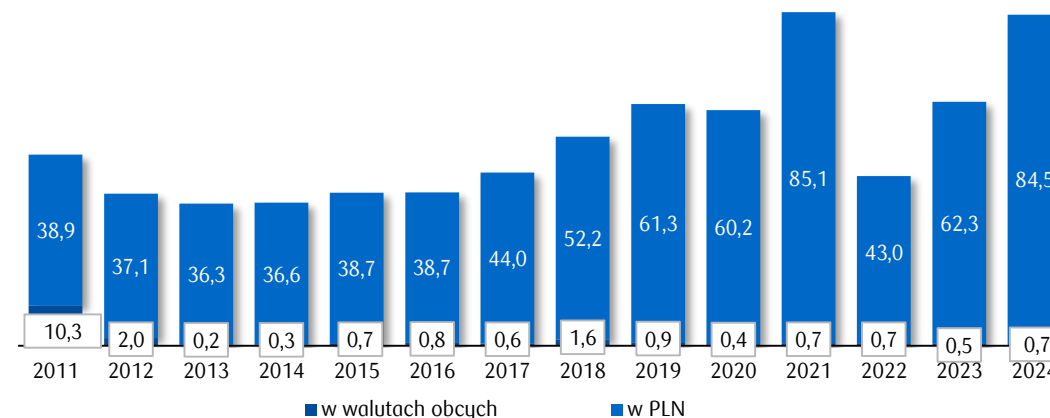
Źródło: obliczenia na podstawie Statista (<https://www.statista.com>) oraz Hypostat 2024 „Przegląd rynków hipotecznych i mieszkań w Europie” (<https://hypo.org>)

Wskaźnik NPL dla kredytów hipotecznych w polskim sektorze bankowym (%)



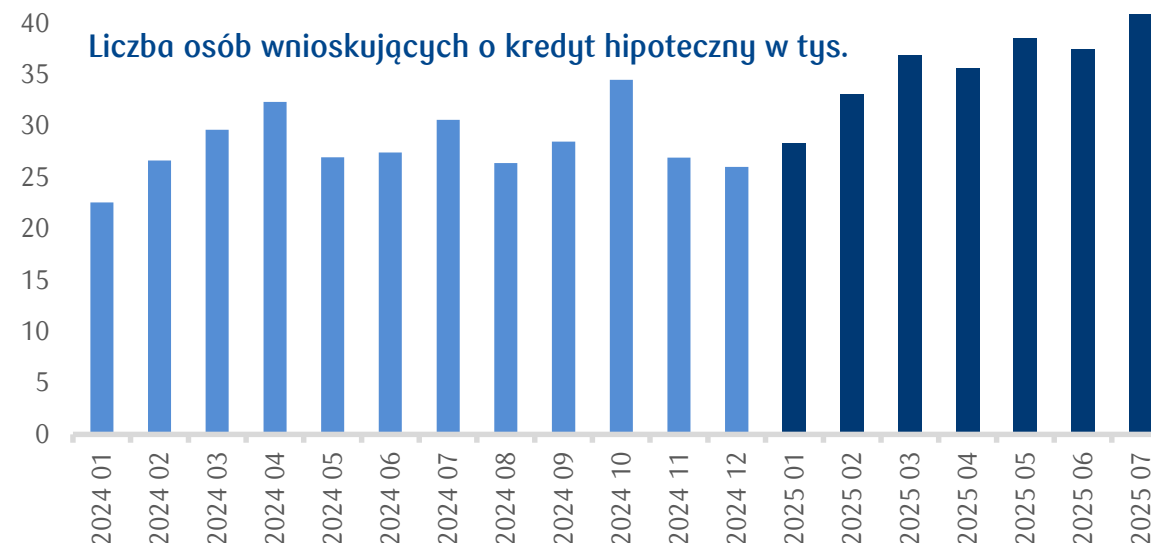
Źródło: NBP, KNF

Wartość nowo zawartych umów kredytowych w Polsce (mld PLN)



Źródło: Związek Banków Polskich

Liczba osób wnioskujących o kredyt hipoteczny w tys.



Źródło: Związek Banków Polskich



PKO Bank Hipoteczny – emitent listów zastawnych

Kluczowe osiągnięcia – najważniejsze informacje finansowe

- na 30 czerwca 2025



Zysk netto
55,2 mln PLN



Suma aktywów
17,2 mld PLN



Kapitały własne
1,7 mld PLN
TCR 26,1%
CET1 26,1%

Niski koszt ryzyka
-0,02%



C/I 22,6%*
ROA 0,6%
ROE 6,3%



Portfel kredytów
hipotecznych
14,9 mld PLN



Listy zastawne
pozostające
do wykupu 7,7 mld PLN



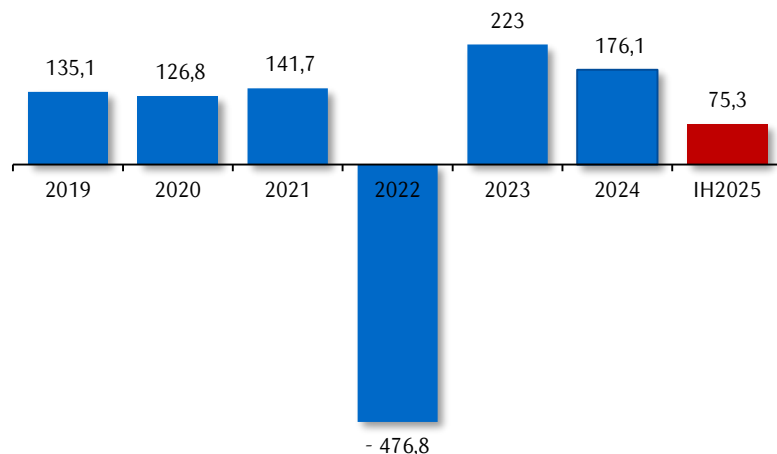
Liczba kredytów
w RZHLZ
88 938

*C/I liczony bez podatku bankowego

Źródło: Sprawozdanie finansowe PKO Bank Hipoteczny za IH2025; raport HTT Cover Pool wg stanu na 30.06. 2.2025

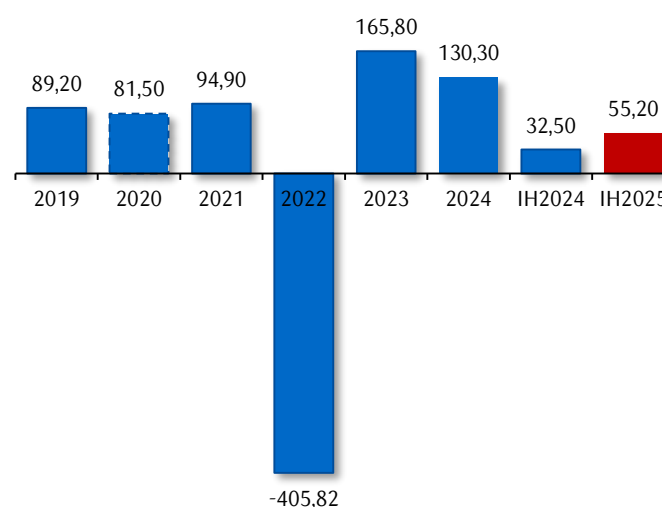
Podstawowe wskaźniki finansowe banku

Zysk brutto (mln PLN)

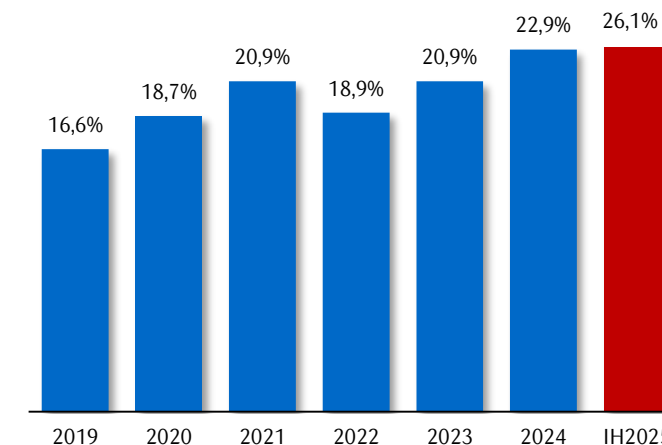


Źródło: Sprawozdanie finansowe PKO BH

Zysk netto (mln PLN)



Łączny współczynnik kapitałowy (%)



„Wakacje kredytowe” wprowadzono w maju 2024 roku i nie były kontynuowane w 2025 roku. Dlatego nie mają wpływu na wynik 1H2025 roku. Dostępne były:

- dla kredytobiorców finansujących własne potrzeby mieszkaniowe
- miesięczna rata $\geq 30\%$ dochodu gospodarstwa domowego
- maksymalnie 4 raty w 2024: 2 w okresie 1/06 – 31/08/2024 i 2 w okresie 1/09 – 31/12/2024

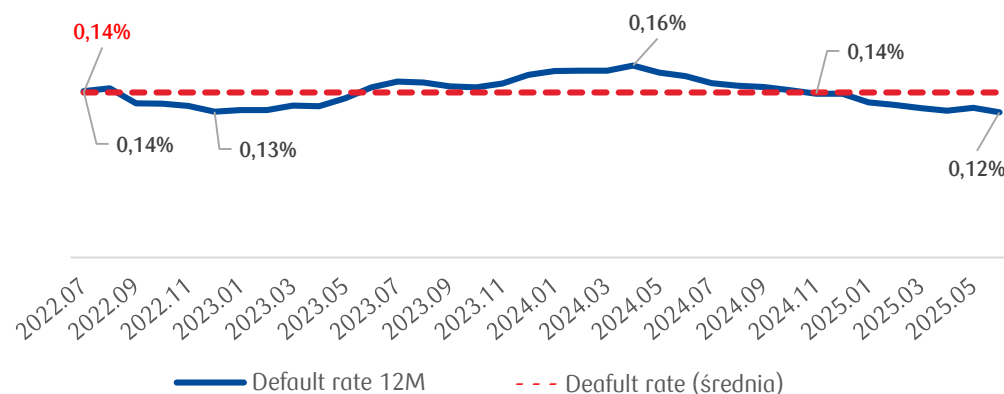
Wpływ „wakacji kredytowych” na wyniki banku w 2024 roku:

- do końca grudnia 2024 roku 5,2 tys. klientów banku złożyło wniosek o zawieszenie spłaty jednej lub więcej rat kredytu hipotecznego, co stanowiło 5,4% liczby klientów banku ogółem oraz 8,3% wartości kredytów ogółem
- na koniec roku łączny efekt ujęty przez bank z tytułu ustawowych wakacji kredytowych wyniósł 28,3 mln PLN

Doskonała jakość portfela kredytów mieszkaniowych

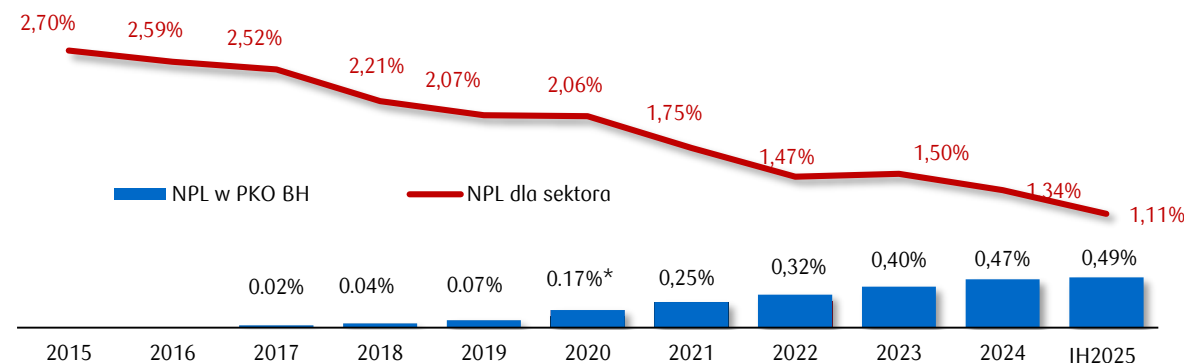
- Wskaźnik NPL znacznie poniżej poziomu w sektorze, dzięki:
 - ✓ działaniom upominawczym na wczesnym etapie zaległości
 - ✓ aktywnemu zarządzaniu portfelem kredytów z utratą wartości (NPL) mającemu na celu powrót do terminowej obsługi
- Pomimo wahań gospodarczych, stabilność wskaźnika niewypłacalności (Default rate) dowodzi, że portfel kredytowy jest dobrze zdywersyfikowany i odporny na wstrząsy zewnętrzne
- CoR wciąż na bardzo niskim poziomie, co jest konsekwencją ostrożnościowej polityki kredytowej i bardzo dobrej jakości portfela kredytowego

Poziom Default rate (%)



Źródło: dane PKO Bank Hipoteczny

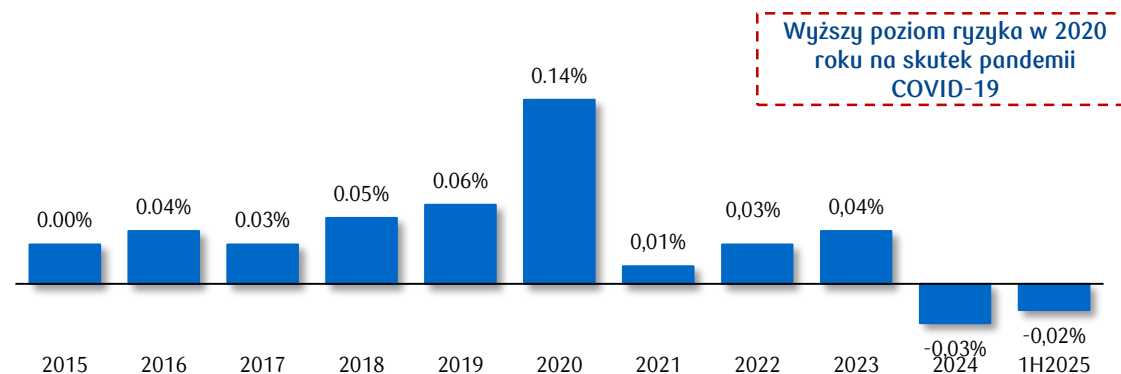
Poziom NPL (%) vs. sektor



Źródło: PKO Bank Hipoteczny, NBP

*Wzrost poziomu NPL, w związku z wdrożeniem wytycznych EBA w sprawie stosowania definicji niewykonania zobowiązania określonej w art. 178 rozporządzenia (UE) nr 575/2013. Jest to zmiana definicji, która nie wpływa na jakość portfela i koszt ryzyka.

Koszt ryzyka



Wyższy poziom ryzyka w 2020 roku na skutek pandemii COVID-19

Źródło: dane PKO Bank Hipoteczny

PKO BH stosuje konserwatywne kryteria doboru kredytów stanowiących zabezpieczenie listów zastawnych

Polskie regulacje sektora bankowego

- LTV (na bazie wartości rynkowej) $\leq 80\%^*$

Polskie regulacje dla banków hipotecznych

- LTV (na bazie długoterminowej wartości nieruchomości(BHWN)) $\leq 100\%$
- Zabezpieczenie nieruchomości na hipotecę z wpisem na 1. miejscu w KW
- Tytuł prawny do nieruchomości: własność

Kryteria Grupy PKO Banku Polskiego (na bazie aktualnej oferty Grupy PKO Banku Polskiego)

- Kredyty w PLN
- Kredyty mieszkaniowe dla osób prywatnych
- Okres kredytowania do 35 lat
- Stopa procentowa: zmienna i okresowo stała przez 5 lat (13,2% portfela na dzień 30.06.2025)

Kryteria PKO Banku Hipotecznego

- Rodzaj rynku: pierwotny lub wtórny
- Rodzaj zabezpieczenia: mieszkanie lub domu (gotowy lub w trakcie budowy)
- Kredyty regulowane bez opóźnień (w przypadku transferu kredytów)

Po uprawomocnieniu wpisu do KW i akceptacji Powiernika kredyty wpisywane są do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego

* W przypadku zastosowania ubezpieczenia kredytowanego wymaganego wkładu finansowego oraz w sytuacji, gdy zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka ustanowiona na lokalu mieszkalnym, dopuszcza się LTV $\leq 90\%$.

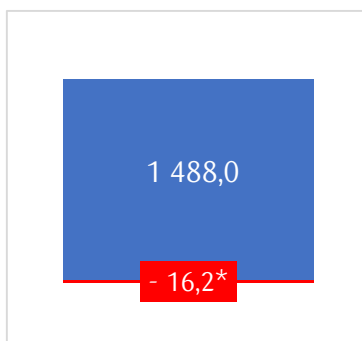
Bardzo wysoka jakość zabezpieczenia listów zastawnych...

Dane na 30.06.2025

Wartość RZHLZ



Struktura RZHLZ* (% i mln)



Kredyty hipoteczne
Pozostałe

Charakterystyka kredytu hipotecznego w ramach RZHLZ – Rejestru Zabezpieczenia Hipotecznych Listów Zastawnych:

- Wyłącznie kredyty w PLN
- Nadzabezpieczenie powyżej limitów ustawowych: 85,3% (vs. 5% wymagane)
- Liczba kredytów: 88 938
- Średnia wartość kredytu: 167,3 tys. PLN / 39 tys. EUR
- Średnie LtV: 29,8%
- 10 największych ekspozycji: 0,1% całkowitej ekspozycji
- Kredyty o stałej stopie procentowej – 13,2%
- Kredyty o zmiennej stopie procentowej – 86,8%
- Kredyty na domy 41,4%
- Kredyty na mieszkania : 58,6%

Cechy typowego kredytu hipotecznego w ramach RZHLZ:

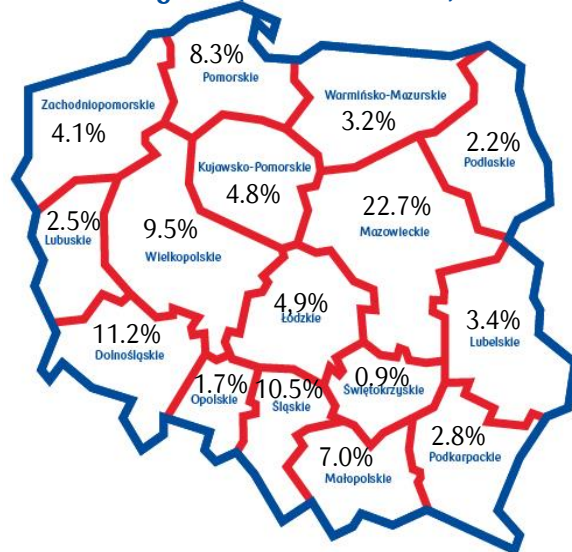
- Zmienna stopa %-owa oparta na stawce WIBOR lub stała stopa w okresie 5 lat
- Amortyzacja miesięczna (spłacany jest kapitał i odsetki)
- Przeznaczony na własne cele mieszkaniowe (nie na wynajem)

*RZHLZ zawiera także instrumenty pochodne, które wynoszą -16,2 mln PLN na 30.06.2025
Źródło: dane PKO Banku Hipotecznego na podstawie <https://www.pkobh.pl/raporty/>
EUR/PLN kurs z fixingu NBP 30.06.2025, 1 EUR= 4.2419

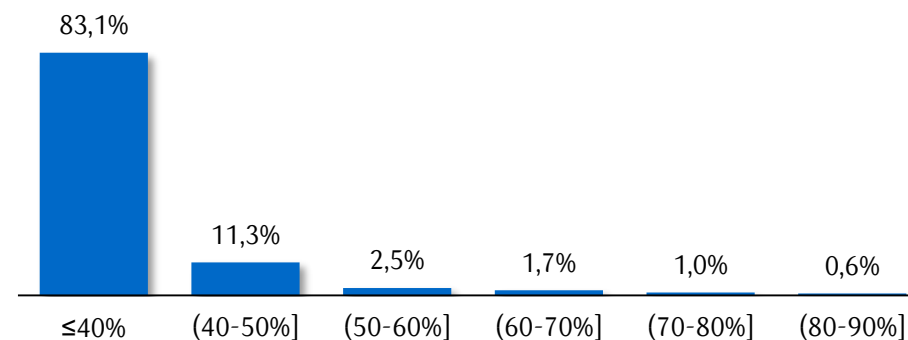
...zdywersyfikowanym portfelem kredytów mieszkaniowych w PLN z niskim LtV

Dane na 30.06.2025

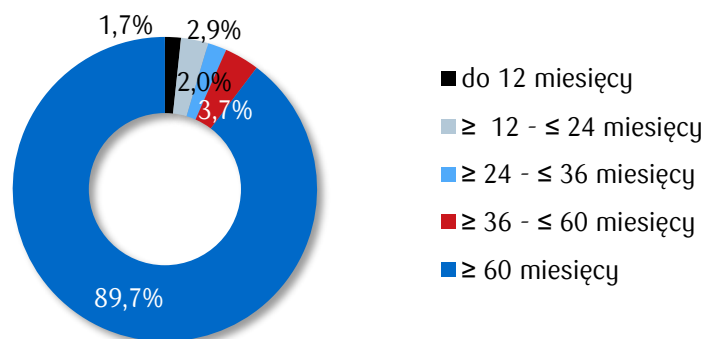
RZHLZ wg lokalizacji nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytów (w sumie 100%)



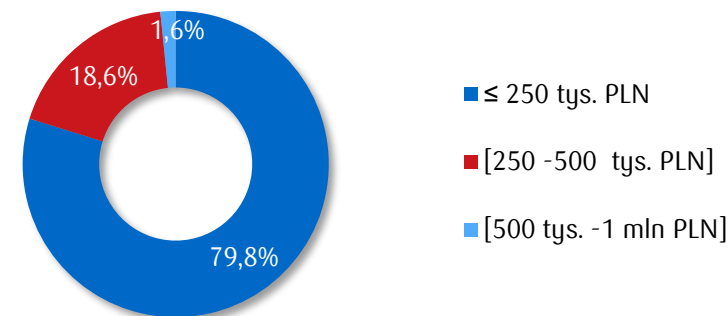
RZHLZ wg LtV (% kredytów mieszkaniowych)



RZHLZ wg wieku portfela (%)

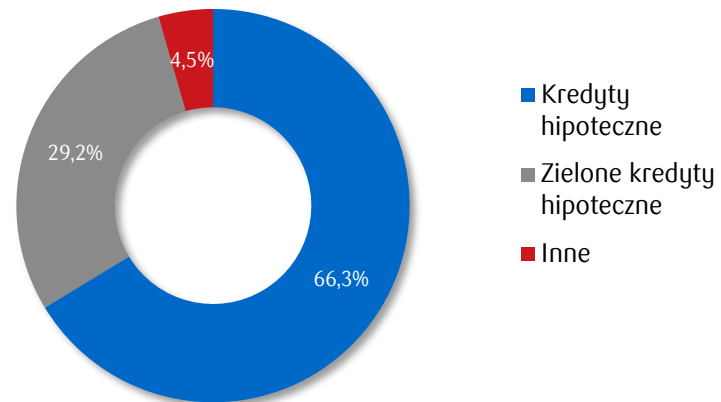


RZHLZ wg wartości kredytów (% liczby kredytów)



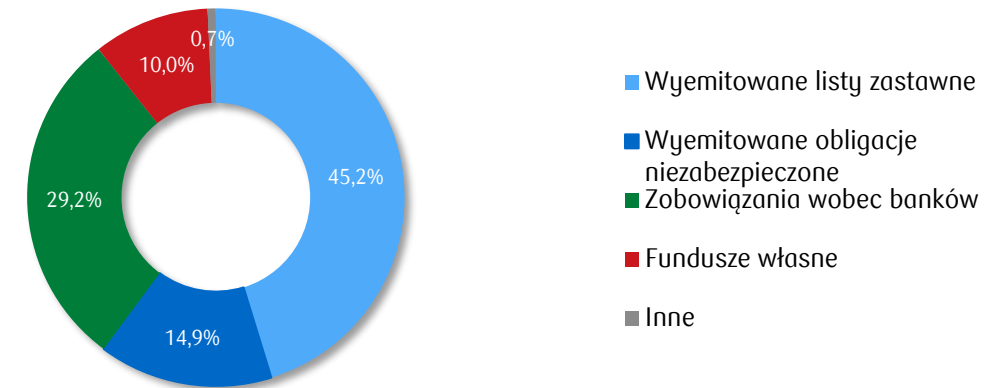
Struktura aktywów i pasywów

Struktura aktywów w % na 30.06.2025



Źródło: Sprawozdanie finansowe PKO Banku Hipotecznego i raport HTT

Struktura pasywów % na dzień 30.06.2025



Źródło: Sprawozdanie finansowe PKO Banku Hipotecznego

Zielone kredyty hipoteczne w rejestrze (na 30.06.2025)

Łącznie: 5,2 mld PLN

Potencjał emisji: 5,2 mld PLN (1,2 mld EUR*)

Źródło: raport HTT PKO Banku Hipotecznego

Kredyty hipoteczne łącznie w rejestrze (na dzień 30.06.2025)

Łącznie: 14,9 mld PLN

3,5 mld EUR*

Źródło: raport HTT PKO Banku Hipotecznego

* kurs z fixingu NBP 30.06.2025, 1 EUR= 4.2419 PLN

Listy zastawne PKO BH posiadają najwyższy możliwy do uzyskania przez polskie papiery wartościowe rating



MOODY'S

rating Rządu Polski

A2/P-1

perspektywa stabilna

rating PKO Bank Polski

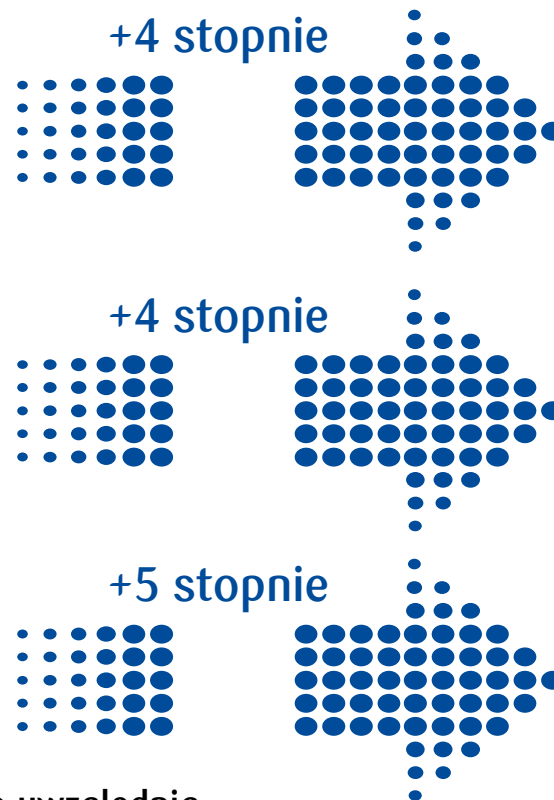
A2/P-1

perspektywa stabilna

rating PKO Bank Hipoteczny

A3/P-2

perspektywa stabilna



Rating listów zastawnych
PKO Banku Hipotecznego
(PLN & EUR)

Aa1

Poland country ceiling = Aa1

Rating listów zastawnych PKO Banku Hipotecznego uwzględnia:

- Wysoką jakość rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych
- ustawowe nadzabezpieczenie listów zastawnych na poziomie min. 5%
- procedurę zaspokojenia wierzycieli w przypadku upadłości banku



Bank Hipoteczny

Załączniki



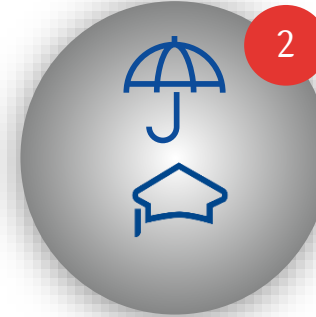
Strategia na lata 2023-2025

Strategia na lata 2023-2025

„Sprawni w działaniu, zaangażowani w rozwój”

Dzięki naszym przewagom możemy realizować ambitną misję strategiczną dbając o zrównoważony rozwój oraz zapewniając:

Klientom dopasowane do ich potrzeb produkty kredytowe w zakresie finansowania nieruchomości



Inwestorom listy zastawne o wysokim poziomie bezpieczeństwa

Misja banku

Pracownikom różnorodne i przyjazne środowisko pracy



Akcjonariuszowi źródła stabilnego finansowania

Wykorzystywane przewagi:



Skala



Bezpieczeństwo



Jakość portfela



Efektywność kosztowa

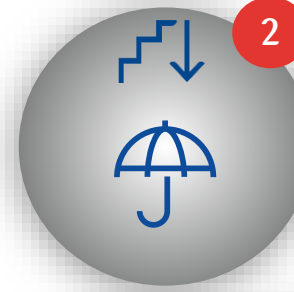
Cele strategiczne 2023-2025

Chcemy realizować ambitne cele strategiczne myśląc nie tylko o bieżącej rentowności, ale inwestując w rozwój wykraczających poza horyzont strategii:

Pozyskiwanie średnio- i długoterminowego finansowania w formie listów zastawnych przeznaczonych na kredytowanie nieruchomości



Podjęmowanie działań w zakresie zrównoważonego rozwoju w kontekście ESG



Inicjowanie istotnych dla sektora zmian regulacyjnych oraz współpraca z bankami hipotecznymi

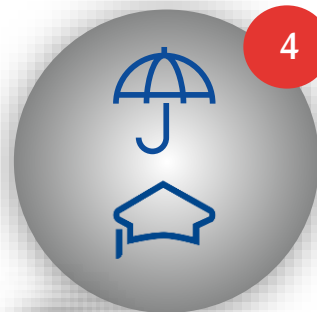


Cele strategiczne

Optymalne wykorzystanie aktywów i kompetencji m.in. w celu osiągnięcia synergii w ramach Grupy Kapitałowej PKO



Zachowanie bezpiecznego poziomu ryzyka w działalności banku



Wykorzystywane przewagi:



Skala



Bezpieczeństwo



Jakość portfela



Efektywność kosztowa

Promowanie ESG w całej organizacji poprzez prowadzenie działalności banku w sposób zrównoważony i mający pozytywny wpływ na:



Środowisko naturalne



Odpowiedzialność społeczna



Ład korporacyjny

W trosce o wspólną przyszłość będziemy:

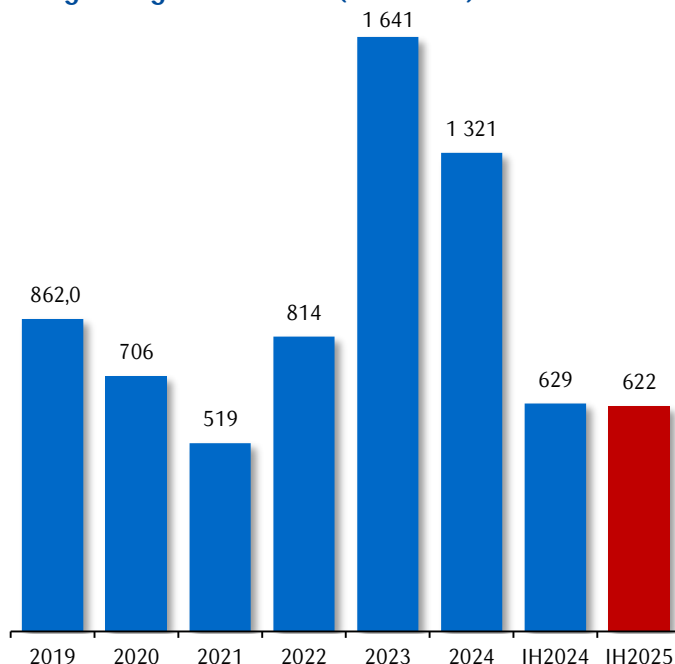
- kreować ofertę finansowania nieruchomości mieszkaniowych wspierających zielony rozwój
- być centrum kompetencji dla zielonych kredytów hipotecznych w Grupie Kapitałowej PKO BP
- emitować listy zastawne wspierające zrównoważony rozwój
- promować pro-ekologiczne rozwiązania dotyczące nieruchomości
- ograniczać ślad węglowy w działalności własnej Banku, poprzez m.in. stopniową wymianę samochodów na energooszczędne i zmianę siedziby na biurowiec SkySawa posiadający certyfikat BREEAM na poziomie „outstanding”
- ograniczać zużycie plastiku i materiałów drukowanych
- brać udział w inicjatywach odpowiedzialnych społecznie w zakresie produktu hipotecznego, w tym w pracach sektorowych
- edukować klientów w zakresie kredytu hipotecznego oraz możliwości wyjścia z trudnej sytuacji finansowej
- kłaść nacisk na przejrzystość komunikacji z klientami, poprzez promowanie prostego języka
- promować różnorodność jako wartość
- tworzyć przyjazne środowisko pracy i dbać o rozwój pracowników, m.in. poprzez umożliwienie rotacji między stanowiskami
- umożliwiać efektywną komunikację między pracownikami poprzez stworzenie dedykowanej platformy
- promować wśród pracowników zdrowy styl życia



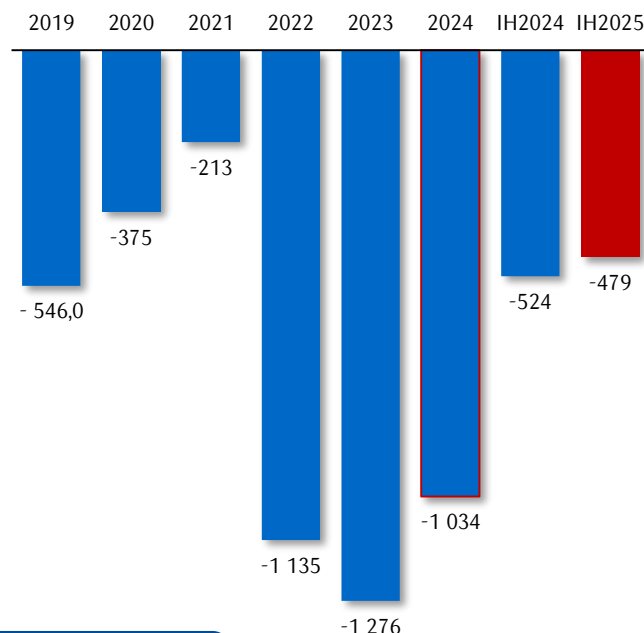
Wybrane dane finansowe PKO BH

Wynik z tytułu odsetek

Przychody odsetkowe (mln PLN)

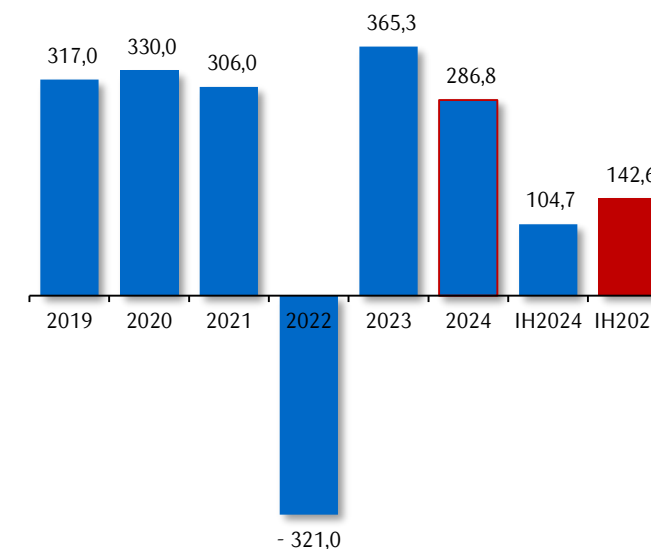


Koszty odsetkowe (mln PLN)



Wpływ „wakacji kredytowych” w 2024

Wynik z tytułu odsetek (mln PLN)

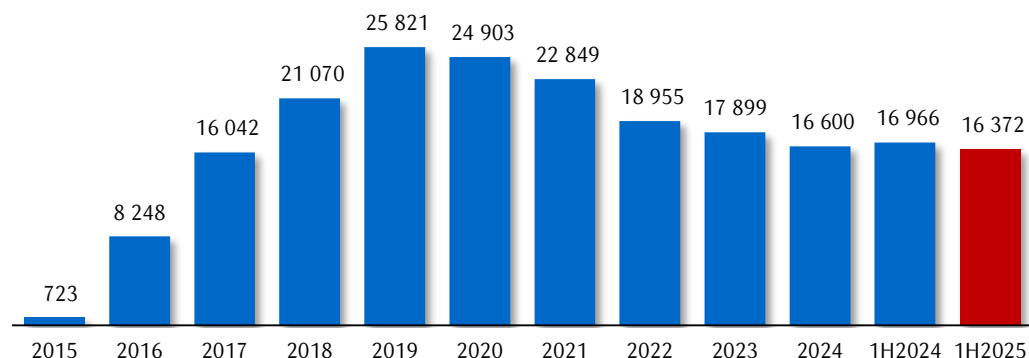


Wpływ „wakacji kredytowych” w okresie 2022-2023

- Przychody odsetkowe w I półroczu 2025 wysokości 621,8 mln PLN składają się z:
 - ✓ 596,6 mln PLN - przychodów odsetkowych od kredytów mieszkaniowych
 - ✓ 22,3 mln PLN - przychodów z dłużnych papierów wartościowych
 - ✓ 2,9 mln PLN - inne przychody odsetkowe
- Koszty odsetkowe w wysokości 479,3 mln PLN wynikały głównie z:
 - ✓ wyemitowanych listów zastawnych - 199,9 mln PLN
 - ✓ kosztu transakcji zabezpieczających - 57,4 mln PLN
 - ✓ kosztów odsetkowych - 142,9 mln PLN od otrzymanych kredytów i wykorzystania limitu w rachunku bieżącym oraz 76,9 mln PLN od wyemitowanych obligacji

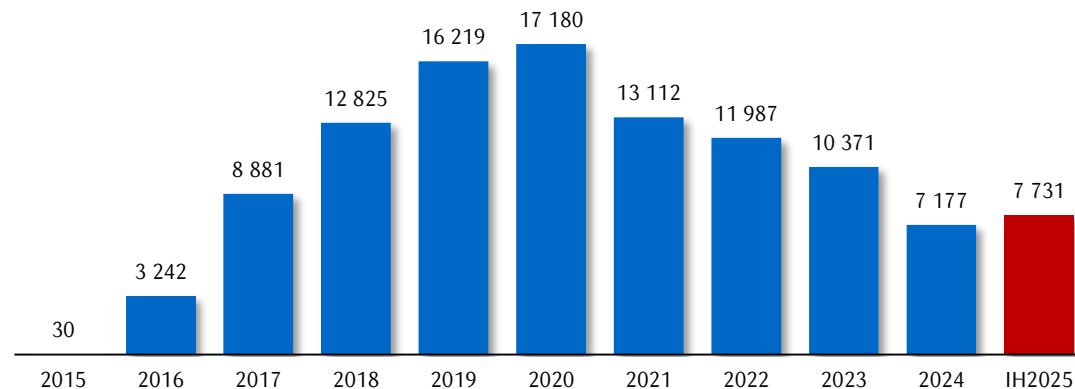
Wolumeny listów zastawnych i portfel złotych mieszkaniowych kredytów hipotecznych

Złotowe kredyty hipoteczne pozostałe do spłaty (mln PLN)



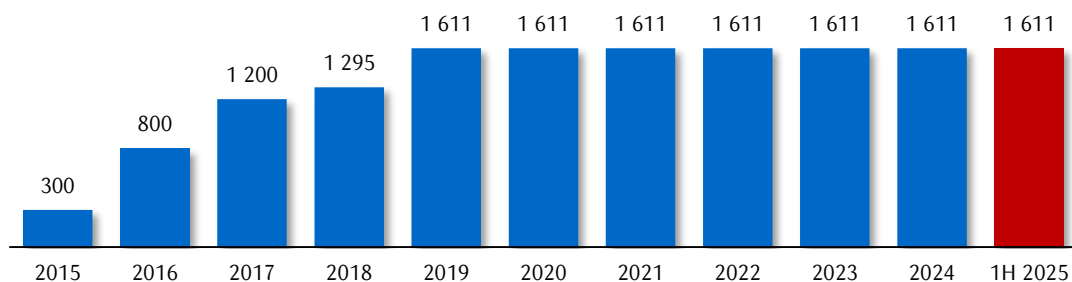
Źródło: Sprawozdanie finansowe PKO Banku Hipotecznego

Listy zastawne pozostające w obrocie* (mln PLN)



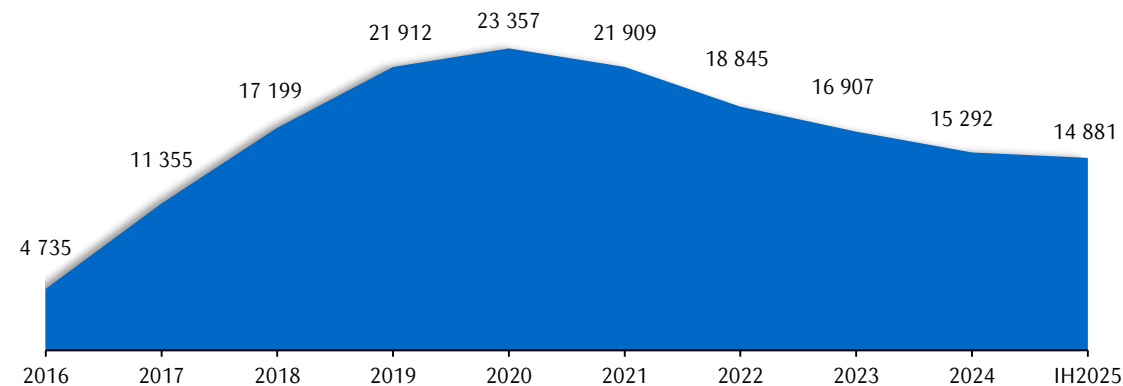
Źródło: raport RZHLZ PKO Banku Hipotecznego

Kapitał zakładowy (mln PLN)



Źródło: Sprawozdanie finansowe PKO Banku Hipotecznego

RZHLZ** (mln PLN)



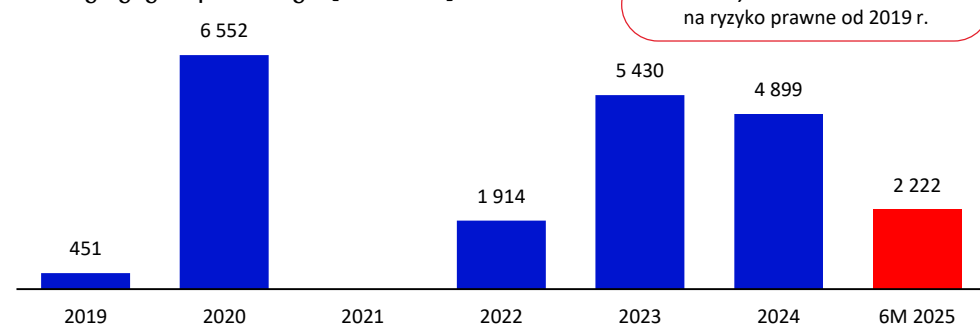
Źródło: raport RZHLZ PKO Banku Hipotecznego

*Emisje denominowane w EUR przeliczone według kursu fixingu EUR/PLN NBP obowiązującego na koniec poszczególnych okresów
 **Bez instrumentów zabezpieczających wchodzących w skład RZHLZ; bufor płynności uwzględniony, ale nie wliczany do pokrycia i OC

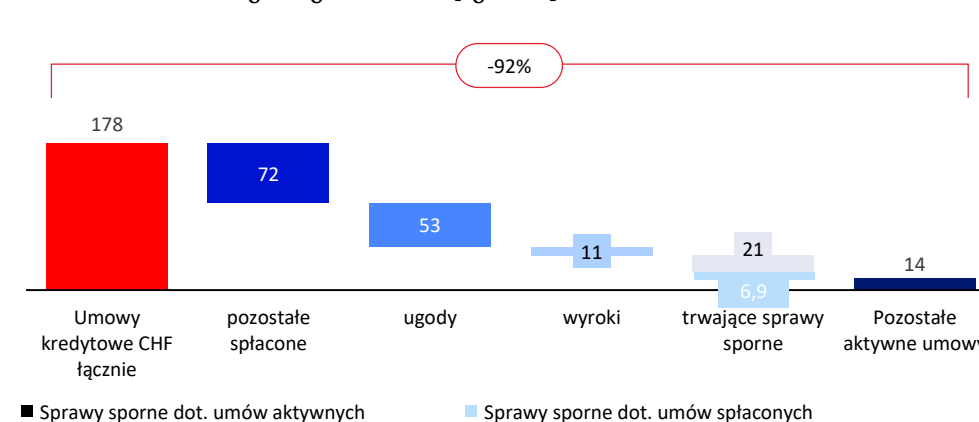
Grupa Kapitałowa PKO BP

Dalsze rezerwy na ryzyko prawne CHF, 53 tys. zawartych ugód

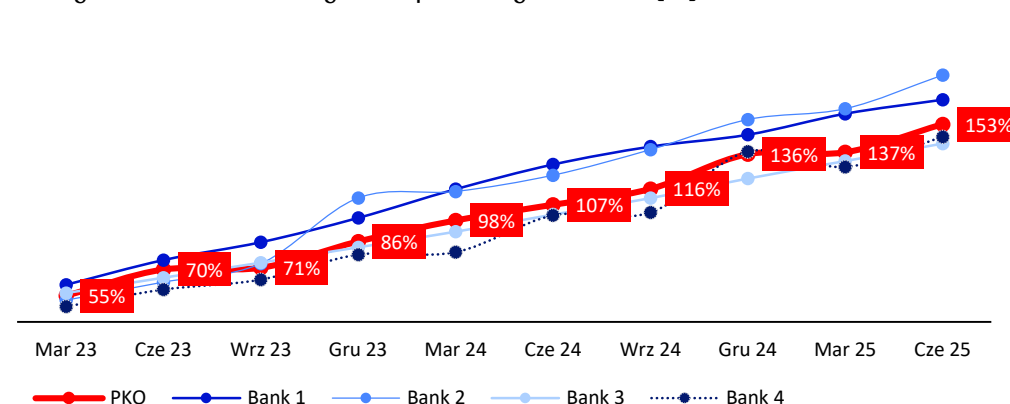
Koszty ryzyka prawnego [mln PLN]



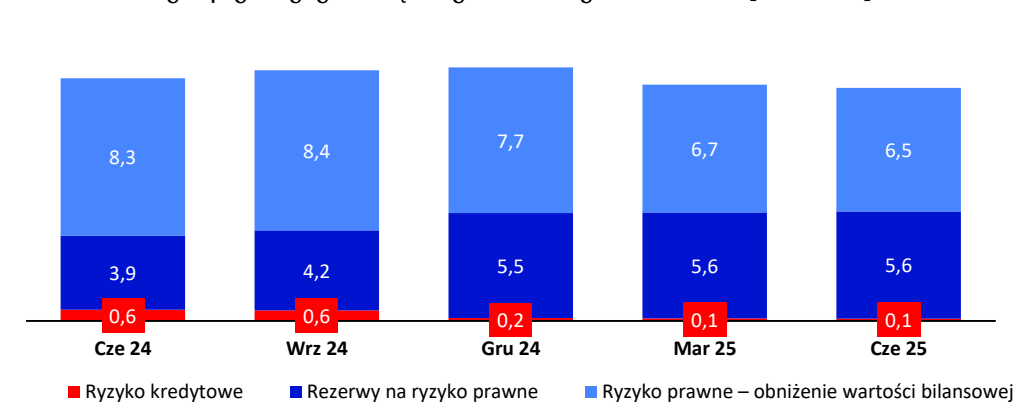
Status umów kredytowych w CHF [tys. szt]



Pokrycie rezerwami kredytów hipotecznych w CHF [%]¹



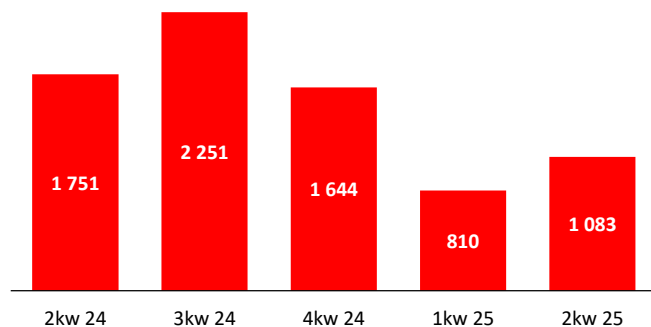
Oszacowany wpływ ryzyk związanych z kredytami w CHF [mld PLN]



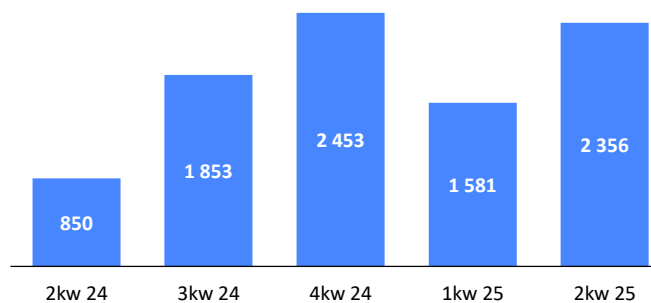
¹ Na koniec 1 półrocza 2025 r., bank posiadał rozpoznane w księgach rezerwy na kredyty hipoteczne w EUR, w wysokości 938 mln PLN (w tym utworzone w 2 kw. 2025 r. w kwocie 312 mln PLN), wartość brutto portfela kredytów hipotecznych w EUR wynosi 1 445 mln PLN brutto
Pokrycie rezerwami kredytów hipotecznych – Koszty ryzyka prawnego oraz rezerw na sprawy sporne do wartości bilansowej brutto kredytów hipotecznych w walutach wymienialnych przed uwzględnieniem kosztu ryzyka prawnego

Dalszy spadek liczby toczących się postępowań sądowych

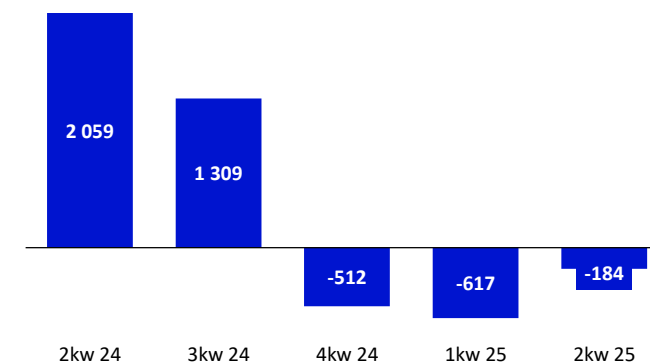
Nowe wnioski o mediację



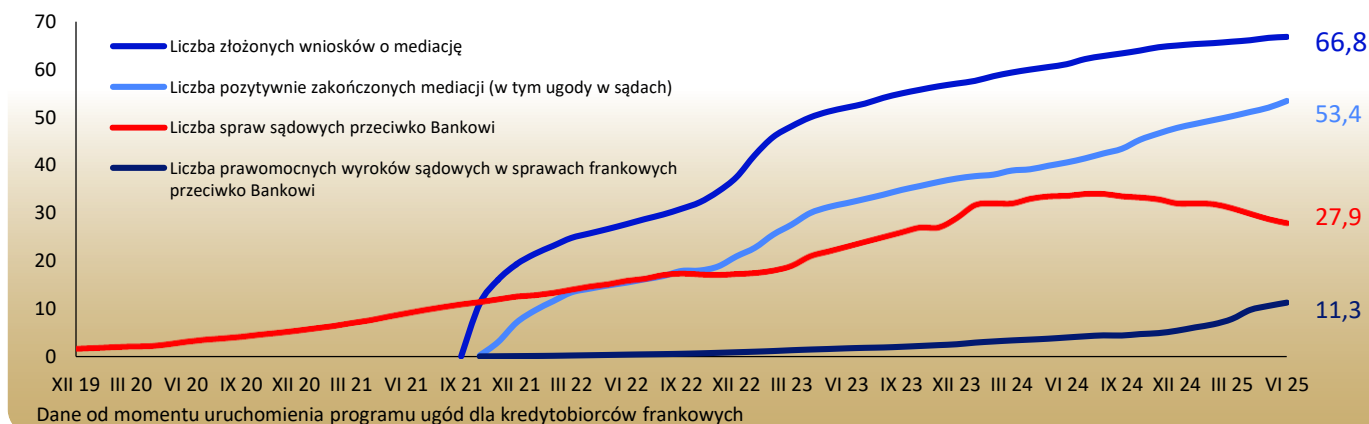
Liczba ugód zawartych w sądach



Zmiana liczby toczących się postępowań sądowych w kwartale

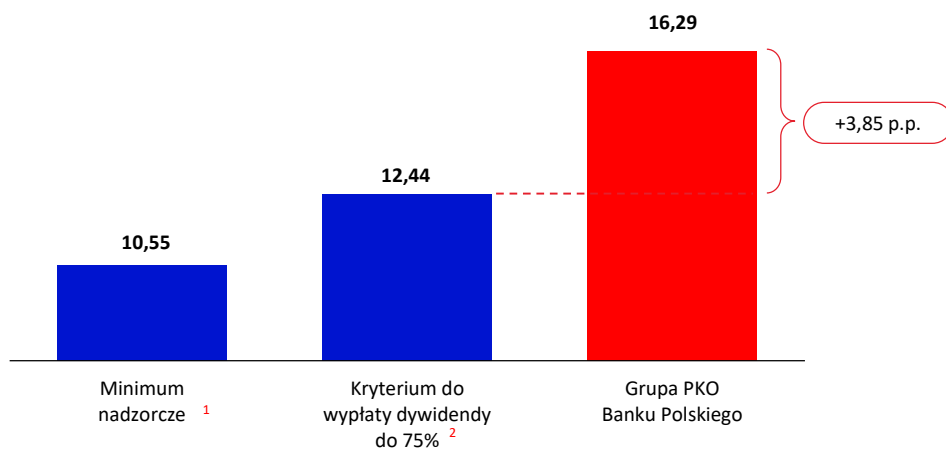


Sprawy dot. ugód dla kredytobiorców frankowych [tys. szt.]

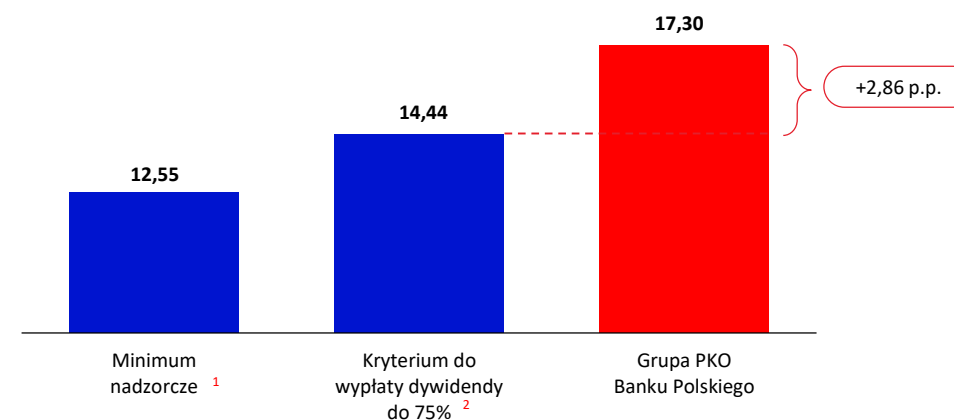


Solidna pozycja kapitałowa pozwalająca na finansowanie inwestycji w gospodarce

CET1=Współczynnik kapitału Tier 1 [%]



Łączny współczynnik kapitałowy (TCR) [%]



- CET 1 na poziomie 16,29%, wzrost +16 bps kw/kw dzięki pozytywnemu wpływowi zaliczenia pozostałej części zysku 2024 r. do kapitałów, przewyższającemu efekt wzrostu skali biznesu

¹ Tier1: CRR 6% + bufor zabezpieczający 2,5% + bufor OSII 2% + bufor antycykliczny 0,05% (dla Banku: 0,06%), TCR: CRR 8% + bufor zabezpieczający 2,5% + bufor OSII 2% + bufor antycykliczny 0,05% (dla Banku: 0,06%)

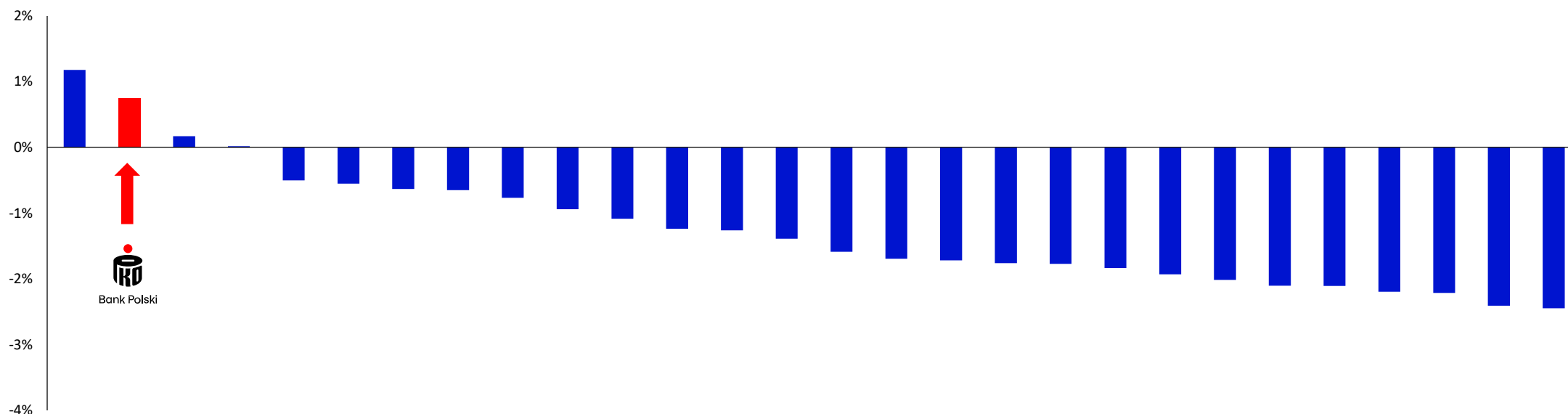
² Tier1: CRR 6% + bufor zabezpieczający 2,5% + bufor OSII 2% + docelowa wartość bufora antycyklicznego 1,94% . TCR: CRR 8% + bufor zabezpieczający 2,5% + bufor OSII 2% + docelowa wartość bufora antycyklicznego 1,94% + portfel należności od sektora niefinansowego charakteryzował się dobrą jakością kredytową zarówno na poziomie Grupy i Banku (udział NPL na poziomie <5%)

PKO Bank Polski jednym z najodporniejszych banków w Europie



#1.

Zmiana współczynnika CET1 w scenariuszu szokowym w okresie 2024-2027 bez uwzględnienia rozwiązań przejściowych



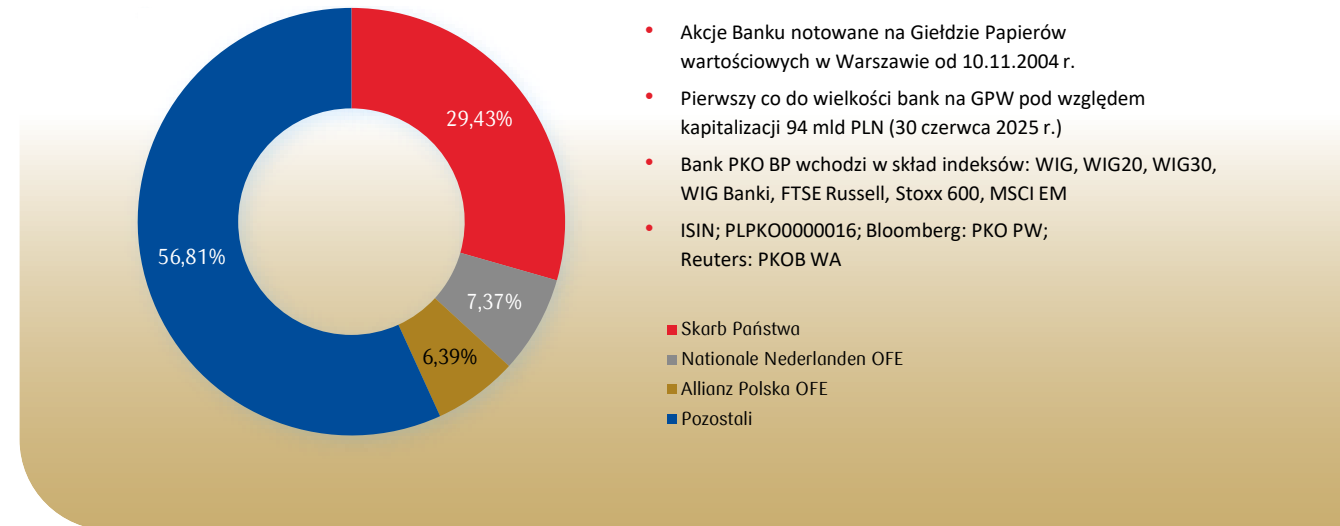
- W scenariuszu niekorzystnym współczynnik CET1 Banku zwiększa się z poziomu 15,58% na koniec 2024 roku do 16,32% w 2027 roku.
- Stress testy to coroczne badanie odporności banków na efekty wystąpienia niekorzystnych warunków gospodarczych.
- Badanie 2025 r. objęło 64 europejskie banki. Scenariusz przewidywał m.in. pogorszenie otoczenia makroekonomicznego, wojny celne, wzrost inflacji, recesję, bezrobocie, spadek wzrostu aktywów, napięcia geopolityczne.

Wiarygodność finansowa i akcjonariat

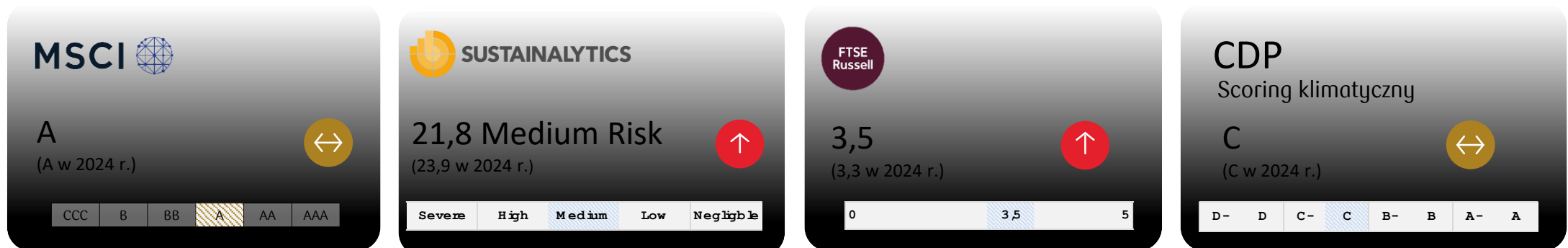
Oceny ratingowe Moody's Ratings

Depozyty	A2
Senior Unsecured	A3
Junior Senior Unsecured	Baa2
Baseline Credit Assessment	baa2
Adjusted Baseline Credit Assessment	baa2
Perspektywa	Stabilna

Struktura akcjonariatu (liczba akcji: 1 250 mln)



Oceny ratingowe ESG



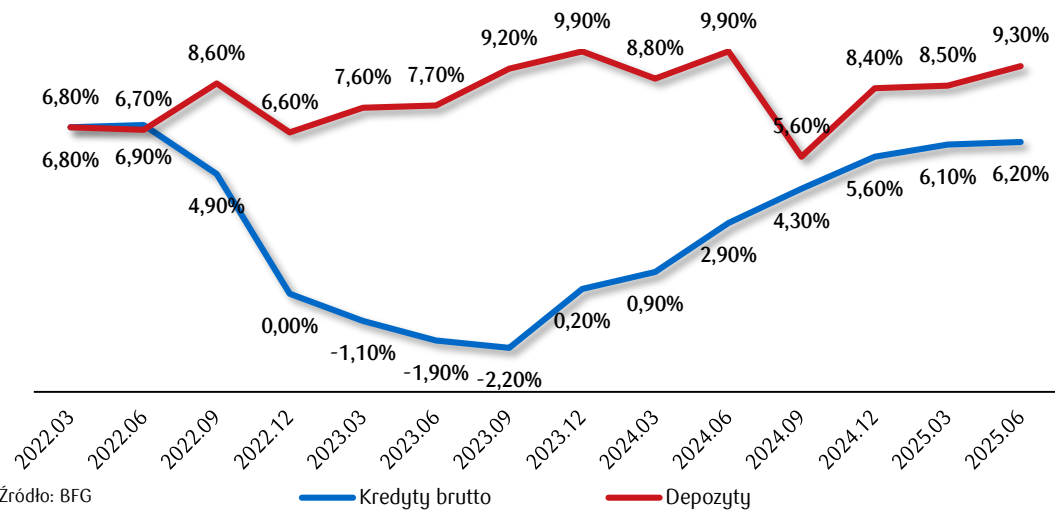


Polski sektor bankowy

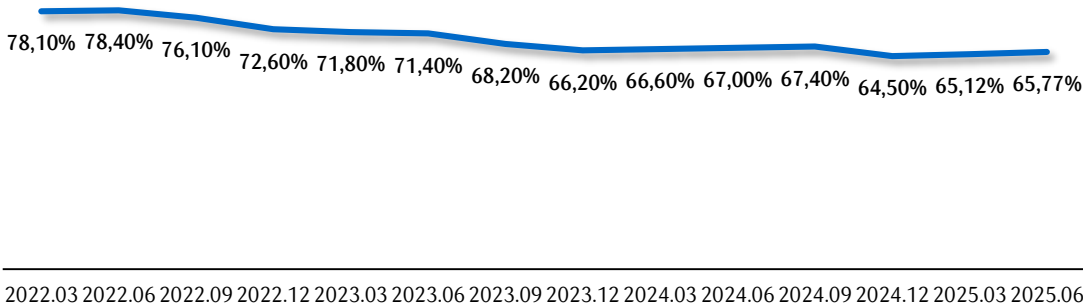
Polski sektor bankowy



Stopa wzrostu kredytów brutto i depozytów R/R



Współczynnik kredytów brutto do depozytów



Kluczowe wskaźniki polskiego sektora bankowego na dzień 30.06.2025

Kluczowe wskaźniki	Sektor bankowy
TCR	19,5%
ROE	15,8%
ROA	1,31%
C/I	43,01%
Kredyty Fazy 3 (mieszkaniowe walutowe)	5,0%*
Kredyty Fazy 3 (mieszkaniowe złotówkowe)	1,2%*

Źródło: KNF, BFG
**Obliczenia własne na podstawie danych KNF

Ważne dane rynkowe

	31.12.2021	30.12.2022	29.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
WIBOR 3M	2,54%	7,02%	5,88%	5,84%	5,23%
	4,60	4,69	4,35	4,27	4,24
EUR/PLN					

Źródło: GPW Benchmark, NBP



Bank Hipoteczny

Regulacje

Solidny system regulacyjny

- Listy zastawne i działalność banków hipotecznych są regulowane przez Ustawę o listach zastawnych i bankach hipotecznych. Dyrektywa w sprawie listów zastawnych została wdrożona do polskiego prawa w lipcu 2022 roku
- Zgodnie z prawem do emisji listów zastawnych w Polsce uprawnione są wyłącznie wyspecjalizowane banki hipoteczne, oraz Bank Gospodarstwa Krajowego.
- Wyodrębnienie aktywów w RZHLZ (wyłącznie wierzytelności zabezpieczone hipoteką, skarbowe lub podobne papiery wartościowe*, środki ulokowane w NBP lub bankach krajowych oraz instrumenty pochodne na warunkach określonych w art 18 ust.3 ULZBH).
- Stały nadzór niezależnego Powiernika (powoływanego przez KNF na czas 6 lat, z możliwością ponownego powołania tylko raz) nad działalnością banku hipotecznego i RZHLZ.
- Konserwatywne, zaakceptowane przez KNF, podejście do określania długoterminowej (through-the-cycle) wartości nieruchomości (BHWN) stanowiących zabezpieczenie kredytów
- **Ściśle określone limity ustawowe** dla banków hipotecznych i emisji listów zastawnych, w tym:
 - min. nadzabezpieczenie 5% (OC)
 - bufor płynności na pokrycie 180-dniowych odsetek od listów zastawnych
 - testy pokrycia i płynności
- Obowiązkowe zabezpieczenie ryzyka walutowego
- Zdefiniowana prawnie i przewidywalna, niezależna od emitenta, procedura upadłości zaprojektowana tak, by zapewnić najwyższy zwrot dla posiadaczy listów zastawnych (wydłużenie zapadalności o 12 miesięcy w przypadku upadłości emitenta, uruchomienie procedury pass-through wyłącznie w przypadku negatywnego wyniku testu równowagi pokrycia lub testu płynności)
- **Wyłączenie listów zastawnych z procedury bail-in** w procesie restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji banku (BRRD)**



*Papiery wartościowe emitowane lub gwarantowane przez Skarb Państwa RP, Narodowy Bank Polski, EBC, rządy i banki centralne państw członkowskich UE i OECD (z wyjątkiem państw, które w ciągu ostatnich pięciu lat przeprowadziły restrukturyzację zadłużenia zagranicznego).

**W przypadku przymusowej restrukturyzacji banków hipotecznych listy zastawne mogą podlegać przymusowemu umorzeniu i/lub konwersji w zakresie, w jakim wartość listów zastawnych przekracza wartość puli zabezpieczeń.

Legislacja w zakresie listów zastawnych -postępowanie upadłościowe emitenta LZ

Proces upadłości	Spłata listów zastawnych	Regres i pierwszeństwo	Zabezpieczenie
P1. Przejrzysty proces postępowania upadłościowego P2. Terminy kluczowych czynności postępowania upadłościowego uregulowane prawnie w sposób wyraźny	C1. Brak czasowego uprzywilejowania C2. Przejrzyste zasady spłaty Listów Zastawnych C3. Jasne zasady obsługi listów zastawnych, które stały się wymagalne przed ogłoszeniem upadłości	R1. Dwie masy upadłości (masa upadłości na zabezpieczenie LZ wydzielona z ogólnej masy upadłości) R2. Wyraźnie określone zasady pierwszeństwa zaspokajania wierzytelności z osobnej masy upadłości	H1. Terminy wymagalności wobec wierzycieli przedłużeniu o 12 miesięcy od ogłoszenia upadłości H2. Możliwość przystąpienia wierzycieli upadłego do transakcji w przedmiocie zabezpieczenia (w przypadku pozytywnych testów)

Wierzyciele Listów Zastawnych uprawnieni do interwencji w kwestii procedury bankructwa

Test pokrycia	Wynik pozytywny	Wynik pozytywny	Wynik negatywny
Test płynności	Wynik pozytywny	Wynik negatywny	n/a
Konsekwencje	1. Roszczenia wierzycieli LZ zaspokajane są zgodnie z warunkami emisji przy odroczeniu wymagalności zobowiązań o 12 miesięcy, 2. Syndyk może zawierać umowy dotyczące instrumentów finansowych	1. Wydłużenie terminu wymagalności zobowiązań banku hipotecznego wobec wierzycieli LZ o 3 lata od najpóźniejszego terminu wymagalności wierzytelności. 2. Odrębne zasady zaspokajania roszczeń w terminach wcześniejszych.	
Dodatkowe prawa wierzycieli	Zgromadzenie wierzycieli LZ większością 2/3 głosów może zadecydować o sprzedaży wszystkich wierzytelności i praw upadłego banku hipotecznego należących do osobnej masy upadłościowej na rzecz banku lub innego podmiotu	Zgromadzenie wierzycieli LZ większością 2/3 głosów może podjąć uchwałę: 1. O przedłużeniu terminu wymagalności, lub 2. O sprzedaży wierzytelności i praw na rzecz banku lub innego podmiotu.	

Prawdopodobieństwo upadłości według tabeli Moody's Idealised Cumulative Default Probabilities :

- Baa1: 5Y – 1.10%; 7Y – 1.67%; 10Y – 2.60%
- A3: 5Y – 0.73%; 7Y – 1.11%; 10Y – 1.80%

W celu zapewnienia bezpieczeństwa listów zastawnych Bank przeprowadza Test Równowagi Pokrycia

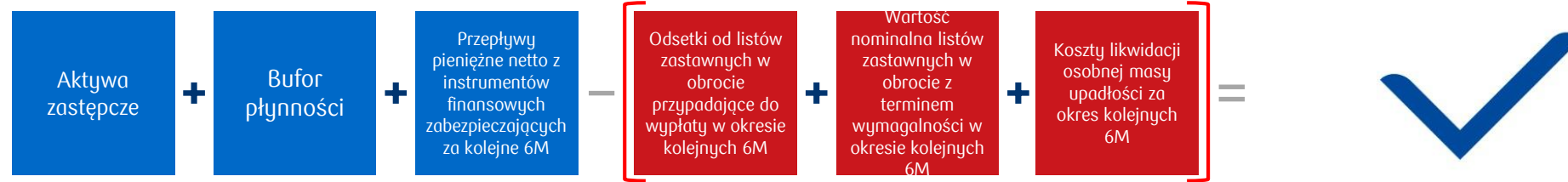


Test Równowagi Pokrycia:

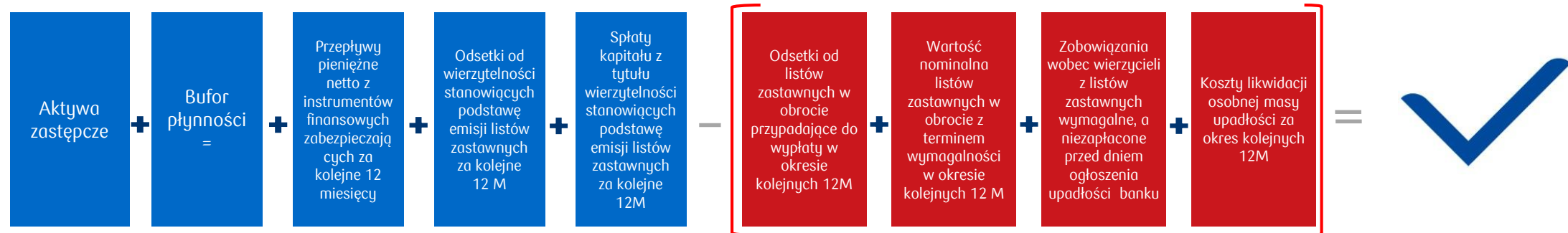
- sprawdza czy prawa i środki wpisane do Rejestru Zabezpieczeń Listów Zastawnych wystarczają na pełne zaspokojenie posiadaczy wyemitowanych listów zastawnych
- przeprowadza się nie rzadziej niż co 6 miesięcy
- przeprowadza się :
 - na dzień sporządzenia testu
 - z uwzględnieniem różnych scenariuszy zmian kursów walutowych

...oraz Test Płynności

180 days



12M



Test Płynności przeprowadza się w celu weryfikacji czy odsetki od listów zastawnych, instrumentów finansowych zabezpieczających i kredytów wystarczają na pełne zaspokojenie roszczeń posiadaczy listów zastawnych terminach 180 dni i 12 miesięcy.

Test Płynności przeprowadza się nie rzadziej niż co 3 miesiące.

Test przeprowadza się:

- na dzień sporządzenia testu
- z uwzględnieniem różnych scenariuszy zmian kursów walutowych
- z uwzględnieniem różnych scenariuszy zmian krzywej stóp procentowych

Doświadczony Zarząd



Wojciech Papierak

Prezes Zarządu

absolwent Wydziału Prawa Uniwersytetu Łódzkiego. Z bankowością związany od 1993 roku. Pierwsze doświadczenia zdobywał pracując w oddziale banku, w kolejnych latach piął się po kolejnych szczeblach kariery w różnych instytucjach i obszarach, aż do zasiadania w zarządach i radach nadzorczych kilku banków (Nordea Bank Polska S.A., PKO BP S.A., FM Bank PBP S.A., Plus Bank S.A.).

Odpowiedzialny za biuro audytu wewnętrznego, HR, prawny i compliance.

Katarzyna Kurkowska- Szczechowicz

Wiceprezes Zarządu

absolwentka Wydziału Ekonomicznego Szkoły Głównej Handlowej na kierunku Finanse i Bankowość, posiada także tytuł magistra prawa Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Ukończyła program Executive MBA na Uniwersytecie Aalto. Związana z rynkiem finansowym od ponad 20 lat. Od 2012 roku pracuje w strukturach PKO BP.

Odpowiedzialna za biuro skarbu, produktów i IT.

Piotr Kochanek

Wiceprezes Zarządu

absolwent Wydziału Matematyki Politechniki Śląskiej. Doświadczenie zawodowe zdobywał pracując dla Banku BPH, DnB Nord Polska, Allianz Bank Polska i Nordea Bank Polska. Od 2014 roku związany z PKO Bankiem Hipotecznym jako Dyrektor Departamentu Ryzyka.

Odpowiedzialny za biuro ryzyka i biuro kredytów.

Michał Stępniewski

Wiceprezes Zarządu

absolwent Wydziału Prawa Uniwersytetu Warszawskiego, radca prawny, absolwent studiów prawa brytyjskiego przy Uniwersytecie w Cambridge oraz IESE Business School. Doświadczenie zawodowe zdobywał pracując m.in. Komisji Papierów Wartościowych i Giełd, w Ministerstwie Skarbu Państwa, PKO TFI S.A. oraz KDPW S.A.

Odpowiedzialny za biuro kontrolingu i finansów.

Kontakt

Dziękujemy

Jolanta Tokarska

Dyrektor Biura Skarbu

Świętokrzyska 36

00-116 Warszawa

e-mail:

jolanta.tokarska@pkobh.pl, mariusz.przybylski@pkobh.pl

e-mail: IR.pko.bh@pkobh.pl

www.pkobh.pl/relacje-inwestorskie



Zastrzeżenia prawne

Niniejsza prezentacja służy celom informacyjnym i reklamowym. Prezentacja nie stanowi rekomendacji inwestycyjnej ani informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną. Nie stanowi ona również informacji, która bezpośrednio lub pośrednio obejmuje konkretną propozycję inwestycyjną w odniesieniu do instrumentu finansowego lub emitenta, ani nie proponuje konkretnej decyzji inwestycyjnej; nie stanowi także informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną, w sposób wyraźny lub dorozumiany, dotyczącą jednego lub kilku instrumentów finansowych lub emitentów.

Niniejsza prezentacja oraz zawarte w niej informacje zostały przygotowane i dostarczone wyłącznie w celach informacyjnych. Nie stanowią one (bezpośrednio ani pośrednio) zamierzonej, ani nie powinny być w ten sposób interpretowane, jako bezpośrednia lub pośrednia oferta, rekomendacja ani zaproszenie do kupna, objęcia lub sprzedaży jakichkolwiek papierów wartościowych lub innych instrumentów finansowych, ani jako zaproszenie do złożenia oferty zakupu, subskrypcji lub nabycia w inny sposób jakichkolwiek papierów wartościowych lub innych instrumentów finansowych, ani do świadczenia lub uzyskania jakichkolwiek usług finansowych.

Zawarte w prezentacji informacje nie są wyczerpujące ani kompletne. Niniejsza prezentacja nie jest prospektem, dokumentem odpowiadającym prospektowi, czy informacją z nimi porównywalną, w związku z czym nie zawiera wszystkich istotnych informacji, które są niezbędne do podjęcia decyzji o dokonaniu inwestycji. Każda oferta papierów wartościowych, innych instrumentów finansowych lub usług finansowych zostanie złożona zgodnie z materiałami ofertowymi, z którymi zostaną zapoznani potencjalni inwestorzy.

Niniejsza prezentacja zawiera informacje i oświadczenia pochodzące lub uzyskane z ogólnie dostępnych źródeł (innych niż PKO Bank Hipoteczny S.A., „PKO BH”). Dotyczy to w szczególności (lecz nie wyłącznie) danych rynkowych, branżowych i danych dotyczących klientów oraz raportów.

PKO BH uważa te źródła za wiarygodne. PKO BH nie ma jednak możliwości zweryfikowania informacji pochodzących z takich źródeł i nie dokonał ich weryfikacji. Dlatego też PKO BH nie udziela żadnych gwarancji ani zapewnień, nie składa żadnych oświadczeń i nie przyjmuje ani nie ponosi odpowiedzialności w odniesieniu do dokładności lub kompletności takich informacji, które zostały zaczerpnięte lub uzyskane z tych źródeł.

Niniejsza prezentacja zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości. Stwierdzenia dotyczące przyszłości to wszelkie stwierdzenia informacji i dane, które nie odnoszą się do okoliczności historycznych. Obejmują one w szczególności (ale nie ograniczają się do) stwierdzenia, informacje i dane dotyczące planów, celów lub oczekiwań związane z przyszłymi wynikami lub rozwojem, bądź związane z założeniami dotyczącymi takich oświadczeń, informacji lub danych, odnoszące się do PKO BH, produktów, usług, branż lub rynków. Stwierdzenia dotyczące przyszłości opierają się na planach, szacunkach, projekcjach, celach i założeniach w zakresie, w jakim są one dostępne dla zarządu PKO BH przed i w momencie ich składania. Stwierdzenia dotyczące przyszłości są ważne wyłącznie na tej podstawie i jedynie na dzień ich sporządzenia. PKO BH nie zobowiązuje się do aktualizacji ani weryfikacji żadnych oświadczeń dotyczących przyszłości (np. w przypadku pojawienia się nowych informacji lub wystąpienia określonych wydarzeń).

Ze względu na swój charakter, stwierdzenia dotyczące przyszłości są obarczone ryzykiem i brakiem pewności. Wiele czynników może spowodować, że faktyczny przebieg wydarzeń oraz wyniki będą się istotnie różnić od przewidywań zawartych w tych stwierdzeniach, zwłaszcza w sposób wysoce negatywny. Do takich czynników należą m.in.: zmiany warunków na rynkach finansowych w Polsce, Europie lub innych krajach bądź regionach, w których działa PKO BH, posiadania istotne aktywa lub z których czerpie znaczące dochody; zmiany cen aktywów i zmienność rynkowa, potencjalne niewypłacalności kredytobiorców i kontrahentów handlowych, wdrażanie inicjatyw strategicznych, skuteczność polityk i procedur, zmiany regulacyjne i decyzje, a także wydarzenia polityczne lub gospodarcze w Polsce lub indziej innych krajach. W związku z tym niniejsza prezentacja nie zawiera żadnych stwierdzeń ani prognoz dotyczących jakichkolwiek rzeczywistych zmian lub wyników (w szczególności (ale nie wyłącznie) wartości, cen, portfeli, pozycji finansowych lub innych danych liczbowych czy okoliczności). Zmiany w podstawowych założeniach mają istotny wpływ na oczekiwany lub przewidywany rozwój wydarzeń. Wcześniejsze lub późniejsze prezentacje mogą różnić się od niniejszej prezentacji pod względem stwierdzeń dotyczących przyszłości, w szczególności w odniesieniu do rozwoju wydarzeń, wyników oraz założeń. PKO BH nie jest zobowiązany do powiadamiania odbiorców tej prezentacji o takich różnicach ani o publikacji innych prezentacji.

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią wiarygodnego wskaźnika przyszłych wyników. Kursy wymiany walut, zmienność cen instrumentów finansowych i inne czynniki mogą mieć na nie negatywny wpływ. Prezentacja danych oraz wyników związanych z przeszłością lub przedstawienie nagród za wyniki produktów nie stanowią więc wiarygodnego wskaźnika przyszłych wyników.

Wszystkie informacje zawarte w niniejszej prezentacji są aktualne wyłącznie na datę jej przygotowania (a informacje historyczne na ich odpowiednią datę) i mogą ulec zmianie w dowolnym momencie, bez konieczności ogłaszania takiej zmiany oraz bez powiadamiania o tym odbiorcy tej prezentacji w inny sposób. Nie ma żadnej gwarancji, że informacje te pozostaną aktualne w przyszłości. Informacje zawarte w niniejszej prezentacji zastępują wszelkie wcześniejsze wersje tej prezentacji oraz wszelkie wcześniejsze prezentacje i będą zastępowane przez wszelkie kolejne wersje tej prezentacji, wszelkie późniejsze prezentacje oraz materiały ofertowe. PKO BH nie ma obowiązku aktualizacji ani okresowego przeglądu tej prezentacji. PKO BH nie jest zobowiązany do informowania żadnego odbiorcy o jakiegokolwiek kolejnej prezentacji lub kolejnych wersjach tej prezentacji.

Niniejsza prezentacja nie stanowi porady inwestycyjnej, prawnej, rachunkowej ani podatkowej. Niniejsza prezentacja nie stanowi gwarancji, że jakiegokolwiek instrument finansowy, inwestycja czy strategia jest odpowiednia lub właściwa dla indywidualnych okoliczności, które dotyczą odbiorcy. Każda transakcja powinna zostać przeprowadzona dopiero po dokonaniu przez inwestora własnej oceny dotyczącej jego indywidualnej sytuacji finansowej, adekwatności danej inwestycji oraz ryzyk z nią związanych. Niniejsza prezentacja nie może zastępować doradztwa indywidualnego i nie uwzględnia indywidualnej sytuacji inwestora. Każdy odbiorca powinien przed podjęciem decyzji inwestycyjnej zasięgnąć dodatkowych informacji na temat zasadności inwestowania w jakiejkolwiek instrumenty finansowe, strategii inwestycyjnych oraz uzyskać zaktualizowane informacje dotyczące określonych możliwości inwestycyjnych, a także zasięgnąć porady niezależnego doradcy inwestycyjnego oraz doradcy prawnego i podatkowego. W zakresie, w jakim niniejsza prezentacja zawiera wskazania dotyczące skutków podatkowych, należy zauważyć, że faktyczne skutki podatkowe zależą od indywidualnych okoliczności dotyczących inwestora i mogą ulec zmianom w przyszłości.

Niniejsza prezentacja oraz jej treść nie mogą być publikowane, reprodukowane, redystrybuowane, ujawniane ani przekazywane jakiegokolwiek osobie trzeciej, w całości ani w części, w żadnym celu, bez uprzedniej zgody PKO BH. Należy zwrócić uwagę, że rozpowszechnianie informacji dotyczących emitentów instrumentów finansowych oraz oferowanie i sprzedaż instrumentów finansowych mogą nie być dozwolone we wszystkich krajach (w szczególności nie są dozwolone w Stanach Zjednoczonych lub na rzecz osób ze Stanów Zjednoczonych). Osoby, które wejdą w posiadanie tego dokumentu, są zobowiązane do zapoznania się z ograniczeniami obowiązyującymi w danym kraju i ich przestrzegania.